

รายงานฉบับสมบูรณ์

การคาดการณ์ความต้องการ
ที่อยู่อาศัยของประเทศไทย
ปี 2560 - 2580

THE FORECASTING HOUSING NEEDS
AND AFFORDABILITY FOR THAILAND
2017 - 2037



เสนอต่อ
การเคหะแห่งชาติ



การเคหะแห่งชาติ



มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์



คำนำ

ด้วยการเคหะแห่งชาติ ได้มอบหมายให้สำนักงานศูนย์วิจัยและให้คำปรึกษาแห่งมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เมื่อวันที่ 7 มีนาคม 2560 ดำเนินงานโครงการศึกษา “การคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยของประเทศไทย ปี 2560 – 2580” ซึ่งต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 180 วัน โดยสิ้นสุดในวันที่ 2 กันยายน 2560 และเพื่อให้บรรลุตามเป้าหมายของผลการศึกษา 2 ประการคือ ประการแรก คาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัย จำแนกตามขอบเขตการปกครองระดับอำเภอ จังหวัด ภาค และระดับประเทศ และประการที่สอง การคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในเชิงลึก ในอย่างน้อย 10 พื้นที่ ได้แก่ กรุงเทพมหานคร นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ นครปฐม เชียงใหม่ อุตรดิตถ์ ชลบุรี สระแก้ว และสงขลา เพื่อให้สอดคล้องกับแผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย 10 ปี และขยายผลต่อยุทธศาสตร์การจัดทำยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัยระยะ 20 ปี (พ.ศ. 2560 – 2579)

รายงานฉบับนี้เป็นรายงานฉบับสมบูรณ์ (Final Report) ได้ดำเนินการศึกษาเป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยทำการพัฒนาและทดสอบแบบจำลองการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมสำหรับประเทศไทย ขึ้นมาได้ 2 รูปแบบ กล่าวคือ แบบจำลองที่หนึ่ง คือ การคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยขั้นพื้นฐาน (Housing Need Model) เป็นแบบจำลองมาจากปัจจัยภายในที่เกิดจากความจำเป็นขั้นพื้นฐานของมนุษย์ ส่วนแบบจำลองที่สอง ได้แก่ การคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยที่ครัวเรือนมีความสามารถรับภาระค่าผ่อนชำระค่าที่อยู่อาศัยได้ (Affordable Housing Demand Model) ได้วิเคราะห์ถึงอัตราความสามารถในการรับภาระเรื่องที่อยู่อาศัยระยะยาว และอัตราการครอบครองที่อยู่อาศัยที่เป็นเจ้าของ หรือเช่า โดยประเด็นเหล่านี้ จะสามารถนำไปสู่การปรับเงื่อนไขต่างๆ ต่อการสร้างนโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัยของประเทศไทย

คณะผู้ศึกษา

สำนักงานศูนย์วิจัยและให้คำปรึกษา

แห่งมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

กันยายน 2560



กิตติกรรมประกาศ

งานศึกษาวิจัยครั้งนี้ สำเร็จด้วยดีโดยได้รับความร่วมมือจากหน่วยงานของรัฐ ภาคประชาชน และนักวิชาการ ที่มีวิสัยฯ ขอแสดงความขอบคุณอย่างจริงใจมา ณ โอกาสนี้ อันได้แก่ ฝ่ายวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติ สำนักงานสถิติแห่งชาติ สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ซึ่งเป็นผู้ให้ความช่วยเหลือด้านข้อมูลเชิงปริมาณ การสำรวจสถานะเศรษฐกิจ และสังคม โดยการเอื้อเพื่อข้อมูลสถิติในช่วง ปี 2552 – 2558 เพื่อใช้ในการวิเคราะห์และคาดการณ์ความต้องการที่อยู่อาศัยของประเทศไทย 20 ปี (พ.ศ. 2560 - 2580) โดยเฉพาะอย่างยิ่ง การเคหะแห่งชาติ ที่ได้สนับสนุนข้อมูลตลาดที่อยู่อาศัยทั้งภาครัฐและเอกชน หากปราศจากข้อมูลดังกล่าวจะไม่สามารถนำไปสู่การพัฒนาแบบจำลองในครั้งนี้ได้ งานวิจัยนี้จะไม่สำเร็จได้หากปราศจากทุนวิจัยที่สนับสนุนจากการเคหะแห่งชาติ และขอขอบคุณผู้ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร จังหวัดสมุทรปราการ จังหวัดนนทบุรี จังหวัดปทุมธานี จังหวัดนครปฐม จังหวัดชลบุรี จังหวัดเชียงใหม่ จังหวัดอุดรธานี จังหวัดสงขลา และจังหวัดสระแก้ว ที่ให้ความร่วมมือในการให้ข้อมูลทางด้านความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ดังกล่าว

ที่มิวิสัยฯ ขอขอบคุณอย่างสุดซึ้งต่อคณะกรรมการตรวจการจ้าง พนักงานของฝ่ายวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาครั้งนี้ ที่ใช้เวลาในการให้คำแนะนำที่มีค่าและเป็นประโยชน์ต่อการศึกษา และบุคคลอีกหลายท่านที่ไม่สามารถกล่าวนามได้ จึงขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้

คณะผู้ศึกษา

สำนักงานศูนย์วิจัยและให้คำปรึกษา

แห่งมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

กันยายน 2560



สารบัญ

	หน้า
คำนำ	ก
กิตติกรรมประกาศ	ข
สารบัญ	ค
สารบัญตาราง	ฉ
สารบัญรูป	ช
บทที่ 1 บทนำ	
1.1 หลักการและเหตุผล	1-1
1.2 วัตถุประสงค์	1-3
1.3 ขอบเขตการดำเนินงาน	1-3
1.4 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	1-5
บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎี และเอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	
2.1 นิยามและความหมายของ “ที่อยู่อาศัย” และ “ความต้องการที่อยู่อาศัย”	2-1
2.2 พัฒนาการของการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัย ในประเทศไทย เพื่อการวางแผนที่อยู่อาศัย	2-3
2.3 แนวคิดการพัฒนาที่อยู่อาศัยกับการพัฒนาเศรษฐกิจ	2-13
2.4 แนวคิดการวางแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ไม่สอดคล้องกับตลาด (Mismatch) และช่องว่างของความต้องการที่อยู่อาศัย	2-14
2.5 แนวคิด และวิธีการประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในต่างประเทศ กรณีผู้มีรายได้น้อย ปานกลาง (Affordable Housing Demand)	2-18
2.6 การศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยของสหรัฐอเมริกา	2-23
2.7 ปัจจัยสำคัญที่ส่งผลความต้องการที่อยู่อาศัยของประเทศไทย	2-29
2.8 การทบทวนนโยบายด้านที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยใน ต่างประเทศ	2-37
2.9 กรอบและวิธีการจัดเตรียมและวิเคราะห์ข้อมูล เพื่อประเมิน การศึกษาการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัย ประเทศไทย ปี 2560-2580	2-41
2.10 กรอบวิธีการศึกษาตาม TOR	2-56

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า	
	2.11 สร้างกรอบความคิดในการศึกษาคาดประมาณและการพยากรณ์ ความต้องการที่อยู่อาศัย	2-59
บทที่ 3	วิธีการศึกษา	
	3.1 วิธีการศึกษาคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยของประเทศไทย ปี 2560 – 2580	3-1
	3.2 วิธีการศึกษาตลาดความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ยุทธศาสตร์ 10 จังหวัด	3-25
บทที่ 4	สรุปผลการวิเคราะห์และคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัย	
	4.1 ความต้องการที่อยู่อาศัยจากครัวเรือนที่ไม่มีที่อยู่อาศัยหรือยังไม่มี กรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน (Current Housing Needs)	4-1
	4.2 ความต้องการที่อยู่อาศัยที่จะรองรับครัวเรือนที่จะเกิดขึ้นใหม่ใน อนาคต (New Housing Need) เนื่องจากการขยายตัวของประชากร ในแต่ละปี ทั้งประเทศ	4-4
	4.3 ความต้องการที่อยู่อาศัยที่ครัวเรือนสามารถรับภาระผ่อนชำระ ค่าที่อยู่อาศัยได้ (Affordable Housing)	4-11
	4.4 สรุปผล	4-67
บทที่ 5	การคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยเชิงลึกในพื้นที่ยุทธศาสตร์ 10 จังหวัด	
	5.1 กรุงเทพมหานคร	5-2
	5.2 จังหวัดสมุทรปราการ	5-41
	5.3 จังหวัดนนทบุรี	5-62
	5.4 จังหวัดปทุมธานี	5-85
	5.5 จังหวัดนครปฐม	5-107
	5.6 จังหวัดชลบุรี	5-126
	5.7 จังหวัดเชียงใหม่	5-151
	5.8 จังหวัดอุดรธานี	5-179
	5.9 จังหวัดสงขลา	5-207
	5.10 จังหวัดสระแก้ว	5-231
บทที่ 6	สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ	
	6.1 สรุปผลการศึกษา	6-1
	6.2 ข้อเสนอแนะ	6-18

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
บรรณานุกรม	น-1
ภาคผนวก ก สรุปผลการสัมมนาเพื่อนำเสนอผลงานและรับฟังความคิดเห็น ครั้งที่ 1	บ-1
ภาคผนวก ข สรุปผลการสัมมนาเพื่อนำเสนอผลงานและรับฟังความคิดเห็น ครั้งที่ 2	ป-1
ภาคผนวก ค การจัดอบรมเชิงปฏิบัติการ นวัตกรรมยุคดิจิทัลในการศึกษา ความต้องการที่อยู่อาศัย	ผ-1
ภาคผนวก ง ข้อมูลผู้ลงทะเบียนสวัสดิการแห่งรัฐ ปี 2559	ฝ-1
ภาคผนวก จ แบบสอบถาม	ฟ-1

สารบัญตาราง

ตารางที่		หน้า
2-1	เปรียบเทียบแนวทางการศึกษาการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัย	2-11
2-2	การเปรียบเทียบงานศึกษาการคาดประมาณโดยสถาบันต่างๆ ในช่วงของแผนพัฒนาฯ	2-12
2-3	การจัดกลุ่มแรงงานที่อ้างอิงกับระดับรายได้ ภายใต้กรอบของ AMI	2-44
3-1	จำนวนกลุ่มตัวแทนจากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน	3-3
3-2	การให้รหัสตัวแปรความน่าจะเป็น ภายใต้กรอบของอายุและการมีงานทำ	3-8
3-3	การคำนวณตัวแปรภายใต้กรอบของอายุและการมีงานทำผ่านโปรแกรม R	3-9
3-4	ตัวอย่างข้อมูลนำเข้าเพื่อคำนวณหาความน่าจะเป็น ภายใต้กรอบลักษณะของครัวเรือน	3-10
3-5	การคำนวณตัวแปรภายใต้กรอบลักษณะของครัวเรือน ผ่านโปรแกรม R	3-11
3-6	ตัวอย่างข้อมูลนำเข้าเพื่อหาความน่าจะเป็น ภายใต้กรอบลักษณะโครงสร้างด้านที่พักอาศัย	3-13
3-7	การคำนวณตัวแปรภายใต้กรอบลักษณะโครงสร้างด้านที่พักอาศัยผ่านโปรแกรม R	3-13
3-8	สรุปผลการคำนวณความต้องการที่อยู่อาศัยที่จะรองรับครัวเรือนที่เกิดขึ้น ณ ปี 2559	3-14
3-9	แสดงอัตราความเป็นเมืองประเทศไทย	3-28
3-10	สรุปอัตราความเป็นเมืองของจังหวัดในประเทศไทย	3-31
3-11	ปัจจัยเพื่อใช้สร้างเครื่องมือในการเก็บข้อมูล	3-34
3-12	จำนวนการเก็บแบบสอบถามในพื้นที่ยุทธศาสตร์ 10 จังหวัด	3-35
4-1	ผลที่ได้จากการคำนวณ Current Housing Needs ตาม Module 1	4-2
4-2	ผลที่ได้จากการคำนวณ Current Housing Needs ตาม Module 2	4-3
4-3	ผลที่ได้จากการคำนวณ New Housing Needs ตาม Module 1	4-5
4-4	ผลที่ได้จากการคำนวณ New Housing Needs ตาม Module 2	4-6
4-5	การให้ค่าตัวแปรความต้องการที่อยู่อาศัย ปี 2552 – 2559	4-8
4-6	การคำนวณหาค่า GDP ณ ระดับต่างๆ และดัชนีผู้บริโภค	4-13
4-7	จำนวนครัวเรือนกระจายตามกลุ่มรายได้ช่วงปี 2553 - 2580	4-14

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่		หน้า
4-8	ตารางที่ 4-8 การกระจายรายได้ในแต่ละกลุ่มผู้มีรายได้	4-15
4-9	ความต้องการที่อยู่อาศัยที่จำแนกตามการกระจายรายได้ของครัวเรือน ปี 2560 - 2580	4-17
4-10	การผ่อนชำระของสถาบันการเงิน กรณีสินเชื่อรายย่อยกู้ซื้อบ้านหรือ คอนโดมิเนียม ปี 2560	4-38
4-11	แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงดัชนีราคาที่อยู่อาศัยปี 2560 - 2580	4-39
4-12	ระดับราคาบ้านภายในระยะเวลาผ่อนชำระ 30 ปี	4-41
4-13	วงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ภายในระยะเวลาผ่อนชำระ 15 ปี ดอกเบี้ย ร้อยละ 6.75 (บาท)	4-42
4-14	ความต้องการที่อยู่อาศัย จำแนกตามประเภทความต้องการประเภท ซื้อ หรือ เช่า ปี 2560 – 2580	4-43
4-15	ประมาณการการเพิ่มขึ้นของราคาบ้านแยกประเภท ปี 2560 – 2580	4-55
4-16	ความต้องการที่อยู่อาศัยจำแนกตามประเภทของที่อยู่อาศัยที่สามารถจ่ายได้ ปี 2560 – 2580	4-56
4-17	การกระจายรายได้ของครัวเรือนแยกตามระดับรายได้ ณ ปี 2560	4-67
4-18	ความต้องการที่อยู่อาศัยของครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย (ผู้เช่า) แยกตามประเภทของครัวเรือน	4-68
4-19	สภาพความเป็นอยู่จากข้อมูลผู้ลงทะเบียนสวัสดิการแห่งรัฐ ปี 2559	4-69
4-20	อาชีพของผู้มีรายได้จากข้อมูลผู้ลงทะเบียนสวัสดิการแห่งรัฐ ปี 2559	4-69
4-21	ค่าเช่าบ้าน ค่าที่อยู่อาศัยต่อเดือนจากผู้จดทะเบียนคนจน ปี 2559	4-70
4-22	จำนวนหนี้เพื่อซื้อบ้านและที่ดินและเงินกู้ยืมจากระบบจากข้อมูลผู้ลงทะเบียน สวัสดิการแห่งรัฐ ปี 2559	4-70
4-23	รายได้จากข้อมูลผู้ลงทะเบียนสวัสดิการแห่งรัฐ ปี 2559	4-71
5-1	ความต้องการที่อยู่อาศัยที่เนื่องจากการขยายตัวของประชากรพื้นที่ กรุงเทพฯ ปี 2560 - 2580	5-5
5-2	กลุ่มตัวอย่างกรุงเทพมหานคร	5-26
5-3	อายุของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่กรุงเทพมหานคร	5-27
5-4	อาชีพของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่กรุงเทพมหานคร	5-29
5-5	รายได้ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่กรุงเทพมหานคร	5-30

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่		หน้า
5-6	จำนวนสมาชิกในครัวเรือนของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่กรุงเทพมหานคร	5-31
5-7	รูปแบบที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่กรุงเทพมหานคร	5-32
5-8	ประเภทความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ กรุงเทพมหานคร	5-33
5-9	รูปแบบความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ กรุงเทพมหานคร	5-34
5-10	ระยะเวลาที่ต้องการซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ กรุงเทพมหานคร	5-35
5-11	ความสามารถในการชำระค่าเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ กรุงเทพมหานคร	5-37
5-12	ความสามารถในการจ่ายที่อยู่อาศัยในกรณีซื้อของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ กรุงเทพมหานคร	5-38
5-13	สรุปความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่กรุงเทพมหานคร	5-39
5-14	ความต้องการที่อยู่อาศัยเนื่องจากการขยายตัวของประชากร สมุทรปราการ ปี 2560 – 2580	5-43
5-15	กลุ่มตัวอย่างสมุทรปราการ	5-47
5-16	อายุของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สมุทรปราการ	5-48
5-17	อาชีพของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สมุทรปราการ	5-50
5-18	รายได้ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สมุทรปราการ	5-51
5-19	จำนวนสมาชิกในครัวเรือนของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สมุทรปราการ	5-52
5-20	รูปแบบที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สมุทรปราการ	5-53
5-21	ประเภทความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ สมุทรปราการ	5-54
5-22	รูปแบบความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ สมุทรปราการ	5-56
5-23	ระยะเวลาที่ต้องการซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ สมุทรปราการ	5-57
5-24	ความสามารถในการชำระค่าเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ สมุทรปราการ	5-58

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่		หน้า
5-25	ความสามารถในการจ่ายที่อยู่อาศัยในกรณีซื้อของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สมุทรปราการ	5-60
5-26	สรุปความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สมุทรปราการ	5-61
5-27	ความต้องการที่อยู่อาศัยที่เนื่องจากการขยายตัวของประชากรพื้นที่นนทบุรี ปี 2560 - 2580	5-66
5-28	กลุ่มตัวอย่างนนทบุรี	5-69
5-29	อายุของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นนทบุรี	5-71
5-30	อาชีพของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นนทบุรี	5-72
5-31	รายได้ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นนทบุรี	5-73
5-32	จำนวนสมาชิกในครัวเรือนของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นนทบุรี	5-74
5-33	รูปแบบที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นนทบุรี	5-75
5-34	ประเภทความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นนทบุรี	5-77
5-35	รูปแบบความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นนทบุรี	5-78
5-36	ระยะเวลาที่ต้องการซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นนทบุรี	5-79
5-37	ความสามารถในการชำระค่าเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นนทบุรี	5-80
5-38	ความสามารถในการจ่ายที่อยู่อาศัยในกรณีซื้อของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นนทบุรี	5-82
5-39	สรุปความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นนทบุรี	5-83
5-40	ความต้องการที่อยู่อาศัยที่เนื่องจากการขยายตัวของประชากรพื้นที่ปทุมธานี ปี 2560 - 2580	5-88
5-41	กลุ่มตัวอย่างปทุมธานี	5-92
5-42	อายุของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ปทุมธานี	5-94
5-43	อาชีพของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ปทุมธานี	5-95
5-44	รายได้ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ปทุมธานี	5-96
5-45	จำนวนสมาชิกในครัวเรือนของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ปทุมธานี	5-97
5-46	รูปแบบที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ปทุมธานี	5-98
5-47	ประเภทความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ปทุมธานี	5-99
5-48	รูปแบบความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ปทุมธานี	5-100

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่		หน้า
5-49	ระยะเวลาที่ต้องการซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ปทุมธานี	5-101
5-50	ความสามารถในการชำระค่าเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ปทุมธานี	5-103
5-51	ความสามารถในการจ่ายที่อยู่อาศัยในกรณีซื้อของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ปทุมธานี	5-104
5-52	สรุปความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ปทุมธานี	5-105
5-53	ความต้องการที่อยู่อาศัยที่เนื่องจากการขยายตัวของประชากรพื้นที่นครปฐม ปี 2560 - 2580	5-109
5-54	กลุ่มตัวอย่างนครปฐม	5-113
5-55	อายุของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นครปฐม	5-115
5-56	อาชีพของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นครปฐม	5-116
5-57	รายได้ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นครปฐม	5-117
5-58	จำนวนสมาชิกในครัวเรือนของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นครปฐม	5-118
5-59	รูปแบบที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นครปฐม	5-119
5-60	ประเภทความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นครปฐม	5-120
5-61	รูปแบบความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นครปฐม	5-121
5-62	ระยะเวลาที่ต้องการซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นครปฐม	5-122
5-63	ความสามารถในการชำระค่าเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นครปฐม	5-123
5-64	ความสามารถในการจ่ายที่อยู่อาศัยในกรณีซื้อของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นครปฐม	5-124
5-65	สรุปความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นครปฐม	5-125
5-66	ความต้องการที่อยู่อาศัยที่เนื่องจากการขยายตัวของประชากรพื้นที่ชลบุรี ปี 2560 - 2580	5-131
5-67	กลุ่มตัวอย่างชลบุรี	5-136
5-68	อายุของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ชลบุรี	5-138
5-69	อาชีพของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ชลบุรี	5-139
5-70	รายได้ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ชลบุรี	5-140

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่		หน้า
5-71	จำนวนสมาชิกในครัวเรือนของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ชลบุรี	5-141
5-72	รูปแบบที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ชลบุรี	5-142
5-73	ประเภทความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ชลบุรี	5-143
5-74	รูปแบบความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ชลบุรี	5-145
5-75	ระยะเวลาที่ต้องการซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ ชลบุรี	5-146
5-76	ความสามารถในการชำระค่าเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ ชลบุรี	5-147
5-77	สรุปความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ชลบุรี	5-149
5-78	ความต้องการที่อยู่อาศัยที่เนื่องจากการขยายตัวของประชากรพื้นที่ เชียงใหม่ ปี 2560 - 2580	5-154
5-79	กลุ่มตัวอย่างเชียงใหม่	5-165
5-80	อายุของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่เชียงใหม่	5-166
5-81	อาชีพของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่เชียงใหม่	5-168
5-82	รายได้ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่เชียงใหม่	5-169
5-83	จำนวนสมาชิกในครัวเรือนของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่เชียงใหม่	5-170
5-84	รูปแบบที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่เชียงใหม่	5-171
5-85	ประเภทความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่เชียงใหม่	5-172
5-86	รูปแบบความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่เชียงใหม่	5-173
5-87	ระยะเวลาที่ต้องการซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ เชียงใหม่	5-174
5-88	ความสามารถในการชำระค่าเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ เชียงใหม่	5-175
5-89	ความสามารถในการจ่ายที่อยู่อาศัยในกรณีซื้อของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ เชียงใหม่	5-176
5-90	สรุปความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่เชียงใหม่	5-177
5-91	ความต้องการที่อยู่อาศัยที่เนื่องจากการขยายตัวของประชากรพื้นที่ อุดรธานี ปี 2560 - 2580	5-182
5-92	กลุ่มตัวอย่างอุดรธานี	5-192
5-93	อายุของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่อุดรธานี	5-194

สารบัญญัตินี้ (ต่อ)

ตารางที่		หน้า
5-94	อาชีพของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่อุดรธานี	5-195
5-95	รายได้ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่อุดรธานี	5-197
5-96	จำนวนสมาชิกในครัวเรือนของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่อุดรธานี	5-198
5-97	รูปแบบที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่อุดรธานี	5-199
5-98	ประเภทความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่อุดรธานี	5-200
5-99	รูปแบบความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่อุดรธานี	5-201
5-100	ระยะเวลาที่ต้องการซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่อุดรธานี	5-202
5-101	ความสามารถในการชำระค่าเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่อุดรธานี	5-203
5-102	ความสามารถในการจ่ายที่อยู่อาศัยในกรณีซื้อของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่อุดรธานี	5-204
5-103	สรุปความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่อุดรธานี	5-205
5-104	ความต้องการที่อยู่อาศัยที่เนื่องจากการขยายตัวของประชากรพื้นที่สงขลา ปี 2560 - 2580	5-211
5-105	กลุ่มตัวอย่างสงขลา	5-218
5-106	อายุของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สงขลา	5-219
5-107	อาชีพของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สงขลา	5-221
5-108	รายได้ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สงขลา	5-222
5-109	จำนวนสมาชิกในครัวเรือนของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สงขลา	5-223
5-110	รูปแบบที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สงขลา	5-224
5-111	ประเภทความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สงขลา	5-225
5-112	รูปแบบความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สงขลา	5-226
5-113	ระยะเวลาที่ต้องการซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สงขลา	5-227
5-114	ความสามารถในการชำระค่าเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สงขลา	5-228
5-115	ความสามารถในการจ่ายที่อยู่อาศัยในกรณีซื้อของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สงขลา	5-229
5-116	สรุปความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สงขลา	5-230

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่		หน้า
5-117	ความต้องการที่อยู่อาศัยที่เนื่องจากการขยายตัวของประชากรพื้นที่ สระแก้ว ปี 2560 - 2580	5-234
5-118	กลุ่มตัวอย่างสระแก้ว	5-238
5-119	อายุของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สระแก้ว	5-240
5-120	อาชีพของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สระแก้ว	5-241
5-121	รายได้ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สระแก้ว	5-242
5-122	จำนวนสมาชิกในครัวเรือนของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สระแก้ว	5-244
5-123	รูปแบบที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สระแก้ว	5-245
5-124	ประเภทความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สระแก้ว	5-246
5-125	รูปแบบความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สระแก้ว	5-247
5-126	ระยะเวลาที่ต้องการซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ สระแก้ว	5-248
5-127	ความสามารถในการชำระค่าเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ สระแก้ว	5-249
5-128	ความสามารถในการจ่ายที่อยู่อาศัยในกรณีซื้อของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ สระแก้ว	5-251
5-129	สรุปความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สระแก้ว	5-252
6-1	แนวโน้มสัดส่วนครัวเรือนไทยระหว่างปี 2552 - 2580	6-1
6-2	ความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย (Current Need) แยกตามกลุ่มรายได้ของครัวเรือน (Percentile)	6-4
6-3	จำนวนครัวเรือนกระจายตามกลุ่มรายได้ช่วงปี 2553 - 2580	6-8
6-4	รายได้ครัวเรือนเฉลี่ยตามระดับ Percentile ช่วงปี 2553 - 2580	6-9
6-5	หน่วยงานภาครัฐ และภาคเอกชนในการจัดหาที่อยู่อาศัย ปี 2560 - 2580	6-12

สารบัญญรูป

รูปที่		หน้า
2-1	กรอบแนวความคิดของความสัมพันธ์ระหว่างการพัฒนาที่อยู่อาศัยและการพัฒนาเศรษฐกิจ	2-14
2-2	The framework of housing mismatch phenomenon	2-15
2-3	Conceptual of housing mismatch model	2-16
2-4	ความต้องการที่อยู่อาศัยแต่ละประเภท	2-17
2-5	ปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยแต่ละประเภทและที่อยู่อาศัยคงเหลือ	2-18
2-6	แนวทางการพัฒนาแบบจำลองความต้องการที่อยู่อาศัย	2-24
2-7	ตัวอย่างการจำแนกกลุ่มผู้อยู่อาศัย	2-26
2-8	ขีดความสามารถในการถือครองที่อยู่อาศัย	2-28
2-9	การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างอายุของประชากรในเมือง Washoe	2-30
2-10	สัดส่วนการเพิ่มขึ้นของประชากรในแต่ละกลุ่มอายุ	2-30
2-11	ตัวอย่างการวิเคราะห์รายได้ของผู้อพยพเข้าเมือง Renu	2-31
2-12	ตัวอย่างการวิเคราะห์โครงสร้างอายุของผู้อพยพเข้าเมือง Renu	2-32
2-13	ราคาที่อยู่อาศัยเฉลี่ยและค่าเช่าที่อยู่อาศัยเฉลี่ย ของเมือง Renu	2-32
2-14	จำนวนที่อยู่อาศัยและอัตราการจ้างงานของเมือง Washoe County ปี ค.ศ. 2001 - 2015	2-33
2-15	จำนวนงานที่ต้องทำเพื่อมีที่อยู่อาศัยของประชากรในเมือง Washoe County	2-34
2-16	จำนวนงานที่ต้องทำเพื่อความสามารถในการเช่าที่อยู่อาศัยของประชากรเมือง Washoe County	2-35
2-17	ทิศทางราคาที่อยู่อาศัยกับปริมาณการขาย	2-35
2-18	ราคาค่าเช่าที่อยู่อาศัยเฉลี่ยและอัตราห้องว่าง	2-36
2-19	ความชอบในการอยู่อาศัยของประชากรเมือง Renu	2-37
2-20	กรอบแนวคิดการประเมินความต้องการที่อยู่อาศัยขั้นพื้นฐาน (Housing Need)	2-41
2-21	กรอบการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยขั้นพื้นฐาน	2-42

สารบัญญรูป (ต่อ)

รูปที่		หน้า
2-22	กรอบแนวคิดการศึกษาทางด้านประชากร	2-43
2-23	กรอบแนวคิดการศึกษาลักษณะของครัวเรือน	2-46
2-24	กรอบแนวคิดรูปแบบครอบครัวที่อยู่อาศัย	2-46
2-25	กรอบแนวคิดองค์ประกอบครัวเรือน	2-47
2-26	รายได้ครัวเรือน	2-48
2-27	กรอบแนวคิดกลุ่มที่มีความต้องการพิเศษ	2-49
2-28	กรอบแนวคิดลักษณะของที่พักอาศัย หรือบ้าน	2-51
2-29	กรอบแนวคิดการขยายตัวในแง่จำนวนของที่พักอาศัย	2-51
2-30	ลักษณะและจำนวนบ้าน	2-52
2-31	เงื่อนไขด้านที่พำนักอาศัย	2-53
2-32	ตัวแปรที่มีผลต่อความต้องการที่พำนักอาศัย	2-53
2-33	สัดส่วนราคาที่อยู่อาศัยและส่วนเกิน	2-54
2-34	กรอบแนวคิดแบบจำลองการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัย	2-58
3-1	ตัวอย่างการคำนวณผ่านการใช้โปรแกรม R	3-7
3-2	แผนภูมิแสดงช่วงอายุประชากรในช่วงปี 2553 – 2563 และ ปี 2563 – 2583	3-7
3-3	ลักษณะครัวเรือนสำหรับการศึกษาคาดประมาณ	3-19
3-4	การคาดประมาณสัดส่วนจำนวนประชากรต่อหนึ่งครัวเรือน	3-19
3-5	การคาดประมาณจำนวนประชากร 2559 – 2580	3-20
3-6	การเทียบเคียงข้อมูลคาดประมาณประชากร และข้อมูลสถิติประชากรและ บ้าน 2559	3-21
3-7	การเทียบเคียงข้อมูลคาดประมาณการคาดประมาณครัวเรือนในอนาคต	3-21
3-8	จำนวนประชากรที่ได้รับการปรับแก้ (โดยวิธี Calibration)	3-22
3-9	การคาดประมาณครัวเรือนในอนาคต	3-22
3-10	ภาพการลงพื้นที่ยุทธศาสตร์ 10 จังหวัด เพื่อเก็บข้อมูลตลาดที่อยู่อาศัย	3-36

สารบัญญรูป (ต่อ)

รูปที่		หน้า
4-1	กรอบการจัดกลุ่มย่อย เพื่อคำนวณสัมพันธระหว่างตัวแปรต้น กับตัวแปรตาม	4-7
4-2	ระดับความสัมพันธ์ของตัวแปรต้น และตัวแปรตาม แยกตาม ความเป็นเจ้าของ	4-9
4-3	ระดับความสัมพันธ์ของตัวแปรต้น และตัวแปรตาม ของครัวเรือน Intact Household	4-10
4-4	ระดับความสัมพันธ์ของตัวแปรต้น และตัวแปรตาม ของครัวเรือน Single Household	4-10
4-5	ระดับความสัมพันธ์ของตัวแปรต้น และตัวแปรตาม ของครัวเรือน Unmarried Household	4-11
4-6	กราฟเส้นการประมาณการรายได้ ในอนาคต ด้วยวิธีเศรษฐมิติ	4-12
4-7	การเคลื่อนไหวดัชนีราคาที่อยู่อาศัย กรณีบ้านเดี่ยว	4-39
4-8	การเคลื่อนไหวดัชนีราคาที่อยู่อาศัย กรณีบ้านกรณิบ้านทาวน์เฮ้าส์	4-40
4-9	การเคลื่อนไหวดัชนีราคาที่อยู่อาศัย กรณีบ้านคอนโดมิเนียม	4-40
4-10	จำนวนความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทซื้อหรือเช่า ปี 2560 – 2580	4-54
5-1	ที่ตั้งกรุงเทพมหานคร	5-3
5-2	กลุ่มตัวอย่างกรุงเทพมหานคร	5-26
5-3	ค่าเฉลี่ยของกลุ่มตัวอย่างกรุงเทพมหานคร	5-27
5-4	อายุของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่กรุงเทพมหานคร	5-28
5-5	อาชีพของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่กรุงเทพมหานคร	5-29
5-6	รายได้ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่กรุงเทพมหานคร	5-30
5-7	จำนวนสมาชิกในครัวเรือนของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่กรุงเทพมหานคร	5-32
5-8	รูปแบบที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่กรุงเทพมหานคร	5-33
5-9	ประเภทความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ กรุงเทพมหานคร	5-34
5-10	รูปแบบความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ กรุงเทพมหานคร	5-35

สารบัญรูป (ต่อ)

รูปที่		หน้า
5-11	ระยะเวลาที่ต้องการซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่กรุงเทพมหานคร	5-36
5-12	ความสามารถในการชำระค่าเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่กรุงเทพมหานคร	5-37
5-13	ความสามารถในการจ่ายที่อยู่อาศัยในกรณีซื้อของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่กรุงเทพมหานคร	5-38
5-14	ที่ตั้งสมุทรปราการ	5-42
5-15	กลุ่มตัวอย่างสมุทรปราการ	5-47
5-16	ค่าเฉลี่ยของกลุ่มตัวอย่างสมุทรปราการ	5-48
5-17	อายุของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สมุทรปราการ	5-49
5-18	อาชีพของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สมุทรปราการ	5-50
5-19	รายได้ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สมุทรปราการ	5-51
5-20	จำนวนสมาชิกในครัวเรือนของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สมุทรปราการ	5-53
5-21	รูปแบบที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สมุทรปราการ	5-54
5-22	ประเภทความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สมุทรปราการ	5-55
5-23	รูปแบบความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สมุทรปราการ	5-56
5-24	ระยะเวลาที่ต้องการซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สมุทรปราการ	5-57
5-25	ความสามารถในการชำระค่าเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สมุทรปราการ	5-59
5-26	ความสามารถในการจ่ายที่อยู่อาศัยในกรณีซื้อของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สมุทรปราการ	5-60
5-27	ที่ตั้งนนทบุรี	5-64
5-28	กลุ่มตัวอย่างนนทบุรี	5-70
5-29	ค่าเฉลี่ยของกลุ่มตัวอย่างนนทบุรี	5-70
5-30	อายุของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นนทบุรี	5-71
5-31	อาชีพของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นนทบุรี	5-72
5-32	รายได้ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นนทบุรี	5-73

สารบัญรูป (ต่อ)

รูปที่		หน้า
5-33	จำนวนสมาชิกในครัวเรือนของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นนทบุรี	5-75
5-34	รูปแบบที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นนทบุรี	5-76
5-35	ประเภทความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นนทบุรี	5-77
5-36	รูปแบบความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นนทบุรี	5-78
5-37	ระยะเวลาที่ต้องการซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นนทบุรี	5-79
5-38	ความสามารถในการชำระค่าเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นนทบุรี	5-81
5-39	ความสามารถในการจ่ายที่อยู่อาศัยในกรณีซื้อของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นนทบุรี	5-82
5-40	ที่ตั้งปทุมธานี	5-86
5-41	กลุ่มตัวอย่างปทุมธานี	5-92
5-42	ค่าเฉลี่ยของกลุ่มตัวอย่างปทุมธานี	5-93
5-43	อายุของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ปทุมธานี	5-94
5-44	อาชีพของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ปทุมธานี	5-95
5-45	รายได้ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ปทุมธานี	5-96
5-46	จำนวนสมาชิกในครัวเรือนของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ปทุมธานี	5-98
5-47	รูปแบบที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ปทุมธานี	5-99
5-48	ประเภทความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ปทุมธานี	5-100
5-49	รูปแบบความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ปทุมธานี	5-101
5-50	ระยะเวลาที่ต้องการซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ปทุมธานี	5-102
5-51	ความสามารถในการชำระค่าเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ปทุมธานี	5-103
5-52	ความสามารถในการจ่ายที่อยู่อาศัยในกรณีซื้อของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ปทุมธานี	5-104
5-53	ที่ตั้งนครปฐม	5-108
5-54	กลุ่มตัวอย่างนครปฐม	5-114
5-55	ค่าเฉลี่ยของกลุ่มตัวอย่างนครปฐม	5-114
5-56	อายุของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นครปฐม	5-115

สารบัญญรูป (ต่อ)

รูปที่		หน้า
5-57	อาชีพของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นครปฐม	5-116
5-58	รายได้ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นครปฐม	5-117
5-59	จำนวนสมาชิกในครัวเรือนของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นครปฐม	5-118
5-60	รูปแบบที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นครปฐม	5-119
5-61	ประเภทความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นครปฐม	5-120
5-62	รูปแบบความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นครปฐม	5-121
5-63	ระยะเวลาที่ต้องการซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นครปฐม	5-122
5-64	ความสามารถในการชำระค่าเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นครปฐม	5-123
5-65	ความสามารถในการจ่ายที่อยู่อาศัยในกรณีซื้อของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นครปฐม	5-124
5-66	ที่ตั้งชลบุรี	5-128
5-67	กลุ่มตัวอย่างชลบุรี	5-136
5-68	ค่าเฉลี่ยของกลุ่มตัวอย่างชลบุรี	5-137
5-69	อายุของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ชลบุรี	5-138
5-70	อาชีพของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ชลบุรี	5-139
5-71	รายได้ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ชลบุรี	5-140
5-72	จำนวนสมาชิกในครัวเรือนของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ชลบุรี	5-142
5-73	รูปแบบที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ชลบุรี	5-143
5-74	ประเภทความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ชลบุรี	5-144
5-75	รูปแบบความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ชลบุรี	5-145
5-76	ระยะเวลาที่ต้องการซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ชลบุรี	5-146
5-77	ความสามารถในการชำระค่าเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ชลบุรี	5-147
5-78	ที่ตั้งเชียงใหม่	5-152
5-79	กลุ่มตัวอย่างเชียงใหม่	5-165
5-80	ค่าเฉลี่ยของกลุ่มตัวอย่างเชียงใหม่	5-166

สารบัญรูป (ต่อ)

รูปที่		หน้า
5-81	อายุของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่เชียงใหม่	5-167
5-82	อาชีพของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่เชียงใหม่	5-168
5-83	รายได้ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่เชียงใหม่	5-169
5-84	จำนวนสมาชิกในครัวเรือนของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่เชียงใหม่	5-170
5-85	รูปแบบที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่เชียงใหม่	5-171
5-86	ประเภทความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่เชียงใหม่	5-172
5-87	รูปแบบความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่เชียงใหม่	5-173
5-88	ระยะเวลาที่ต้องการซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่เชียงใหม่	5-174
5-89	ความสามารถในการชำระค่าเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่เชียงใหม่	5-175
5-90	ความสามารถในการจ่ายที่อยู่อาศัยในกรณีซื้อของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่เชียงใหม่	5-176
5-91	ที่ตั้งอุดรธานี	5-180
5-92	กลุ่มตัวอย่างอุดรธานี	5-193
5-93	ค่าเฉลี่ยของกลุ่มตัวอย่างอุดรธานี	5-193
5-94	อายุของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่อุดรธานี	5-194
5-95	อาชีพของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่อุดรธานี	5-196
5-96	รายได้ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่อุดรธานี	5-197
5-97	จำนวนสมาชิกในครัวเรือนของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่อุดรธานี	5-198
5-98	รูปแบบที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่อุดรธานี	5-199
5-99	ประเภทความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่อุดรธานี	5-200
5-100	รูปแบบความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่อุดรธานี	5-201
5-101	ระยะเวลาที่ต้องการซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่อุดรธานี	5-202
5-102	ความสามารถในการชำระค่าเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่อุดรธานี	5-203
5-103	ความสามารถในการจ่ายที่อยู่อาศัยในกรณีซื้อของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่อุดรธานี	5-204
5-104	ที่ตั้งสงขลา	5-209

สารบัญรูป (ต่อ)

รูปที่		หน้า
5-105	กลุ่มตัวอย่างสงขลา	5-218
5-106	ค่าเฉลี่ยของกลุ่มตัวอย่างสงขลา	5-219
5-107	อายุของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สงขลา	5-220
5-108	อาชีพของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สงขลา	5-221
5-109	รายได้ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สงขลา	5-222
5-110	จำนวนสมาชิกในครัวเรือนของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สงขลา	5-223
5-111	รูปแบบที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สงขลา	5-224
5-112	ประเภทความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สงขลา	5-225
5-113	รูปแบบความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สงขลา	5-226
5-114	ระยะเวลาที่ต้องการซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สงขลา	5-227
5-115	ความสามารถในการชำระค่าเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สงขลา	5-228
5-116	ความสามารถในการจ่ายที่อยู่อาศัยในกรณีซื้อของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สงขลา	5-229
5-117	ที่ตั้งสระแก้ว	5-232
5-118	กลุ่มตัวอย่างสระแก้ว	5-238
5-119	ค่าเฉลี่ยของกลุ่มตัวอย่างสระแก้ว	5-239
5-120	อายุของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สระแก้ว	5-240
5-121	อาชีพของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สระแก้ว	5-241
5-122	รายได้ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สระแก้ว	5-243
5-123	จำนวนสมาชิกในครัวเรือนของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สระแก้ว	5-244
5-124	รูปแบบที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สระแก้ว	5-245
5-125	ประเภทความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สระแก้ว	5-246
5-126	รูปแบบความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สระแก้ว	5-247
5-127	ระยะเวลาที่ต้องการซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สระแก้ว	5-248
5-128	ความสามารถในการชำระค่าเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สระแก้ว	5-250
5-129	ความสามารถในการจ่ายที่อยู่อาศัยในกรณีซื้อของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สระแก้ว	5-251



รายงานฉบับสมบูรณ์

โครงการศึกษาคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัย

ของประเทศไทย ปี 2560 – 2580

บทที่ 1

บทนำ





บทที่ 1

บทนำ

การคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยของประเทศไทย ปี 2560 – 2580 เป็นการศึกษา ทั้งในระดับภาพรวมของประเทศ จำแนกตามเขตการปกครองระดับ อำเภอ จังหวัด ภาค และยัง จำแนกความต้องการที่อยู่อาศัยตามระดับรายได้ เพื่อนำเสนอต่อการเคหะแห่งชาติในการนำไป กำหนดนโยบายและวางแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยทั้งภาครัฐและภาคเอกชน ที่สอดคล้องกับแผน ยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย 10 ปี (พ.ศ. 2559 – 2568) และแผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่ อาศัย 20 ปี (พ.ศ. 2560 - 2579)

การศึกษานี้ได้ให้ความสำคัญต่อกรอบแนวคิดของความต้องการที่อยู่อาศัยอย่างรอบคอบ และรอบด้าน รวมทั้งอธิบายตัวแปรที่เกิดขึ้นในการสร้างแบบจำลองของความต้องการที่อยู่อาศัยและ ได้วิเคราะห์ปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัยอย่างมีนัยสำคัญ และสามารถนำไป บูรณาการ เพื่อสร้างนโยบายที่อยู่อาศัยต่อไป โดยมีเป้าหมาย ดังต่อไปนี้

- 1) เพื่อให้การเคหะแห่งชาติสามารถพัฒนาแบบจำลองที่ได้มาตรฐาน สะดวก รวดเร็ว และ เหมาะสม ทั้งนี้ในแบบจำลองนี้สามารถเพิ่มเติม ตัวแปรใหม่ๆ ได้ตามสถานการณ์ที่มีการเปลี่ยนแปลง
- 2) เป็นแบบจำลองในระดับปานกลาง
- 3) ในแบบจำลองของการศึกษานี้ ได้ใช้ 2 แนวทาง ได้แก่ แนวทางที่ 1 การวิเคราะห์ ทางด้านประชากร โดยเน้นการพิจารณารูปแบบครัวเรือนของประชากรอันเกิดจากปัจจัยภายใน Endogenous Factors เช่น อายุ รูปแบบและประเภทครัวเรือน ขนาดครัวเรือน การศึกษา การอพยพ ซึ่งเป็นปัจจัยทางด้านประชากรล้วนๆ และแนวทางที่ 2 การวิเคราะห์ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ มาเป็นวิธีหลัก ที่มีความน่าเชื่อถือและโปร่งใสในการศึกษาการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัย ได้แก่ วิธีการหา Housing Start จากการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของรายได้ครัวเรือน ดชนีราคาที่อยู่อาศัย ปัจจัยด้าน ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ เงินออม และอัตราดอกเบี้ย เพื่อนำมากำหนดความสามารถในการรับภาระ ที่อยู่อาศัย

1.1 หลักการและเหตุผล

การเคหะแห่งชาติเป็นหน่วยงานหลักของภาครัฐในการดำเนินการแก้ไขปัญหาและพัฒนา ที่อยู่อาศัยให้กับผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลางให้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองตามนโยบายของรัฐ และมีบทบาทในการเสนอแนะนโยบายและแผนการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยของประเทศ โดยภารกิจ

สำคัญที่การเคหะแห่งชาติที่ได้ดำเนินการอย่างต่อเนื่อง ได้แก่ การศึกษาเพื่อคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยของประชาชนเพื่อใช้เป็นข้อมูลสำหรับการกำหนดนโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัยของประเทศตามช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

การศึกษาเพื่อคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในประเทศที่ผ่านมา ได้ใช้แนวคิดเชิงทฤษฎีและแบบจำลองที่แตกต่างกัน โดยในระยะแรกที่มีการก่อตั้งการเคหะแห่งชาติ ใช้วิธีการกำหนดเป้าหมายการพัฒนาในเมืองหลักและเมืองรองเป็นลำดับแรก โดยศึกษาและสำรวจข้อมูลในระดับพื้นที่ และกำหนดจำนวนหน่วยตามผลการศึกษา ต่อมาได้ใช้วิธีประมาณการจากจำนวนประชากรในเขตเมืองทั่วประเทศ โดยใช้วิธีคำนวณที่ไม่ซับซ้อน หลังจากนั้นนับตั้งแต่ปี 2540 ได้เริ่มใช้วิธีการศึกษาที่ใช้ข้อมูลและแนวคิดเชิงทฤษฎีที่ได้รับการยอมรับมากขึ้น ดังนี้

1) การคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2540 - 2544) ฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2545 - 2549) และฉบับที่ 10 (พ.ศ. 2550 - 2554) ดำเนินการศึกษา โดย ดร.โทมัส อิริค จอห์นสัน ได้ศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่อันเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของครัวเรือนใหม่และความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่เพื่อทดแทนที่อยู่อาศัยเดิมที่ถูกรื้อถอน เนื่องจากหมดสภาพหรือผุพัง โดยใช้แบบจำลอง MASON ของสถาบัน East-West Center ประมาณการ สำหรับความต้องการที่สามารถรับภาระค่าที่อยู่อาศัยได้ (Effective Demand) ใช้ข้อมูลรายได้ของครัวเรือนจากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมเป็นฐานในการคำนวณครัวเรือนที่สามารถรับภาระค่าใช้จ่ายได้ แบบจำลองนี้เน้นปัจจัยการเปลี่ยนแปลงทางด้านประชากรเป็นหลัก จึงมีข้อจำกัดในการอธิบายความต้องการที่มีผลจากการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ

2) การคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 11 (พ.ศ. 2555-2559) ดำเนินการศึกษาโดย “สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย” เมื่อปี 2552 โดยศึกษาข้อมูลทั้งในระดับมหภาคและระดับจุลภาค โดยในระดับมหภาคเป็นการศึกษาในภาพรวมของประเทศ ภูมิภาคและระดับจังหวัด ส่วนระดับจุลภาคศึกษาเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ซึ่งการศึกษาตามแนวคิดนี้มีข้อจำกัดในการเชื่อมโยงผลการศึกษาทั้ง 2 ระดับเข้าด้วยกัน

3) การคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 12 (พ.ศ. 2560-2564) ดำเนินการศึกษาโดย “สถาบันวิจัยประชากรและสังคม มหาวิทยาลัยมหิดล” เมื่อปี 2557 การศึกษารุ่นนี้ใช้วิธีการทางประชากรศาสตร์ (Demographic Approach) เป็นหลัก จึงมีข้อจำกัดในการอธิบายความต้องการที่มีผลจากการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจเช่นเดียวกัน สำหรับขอบเขตการศึกษาจะจำกัดเฉพาะประชากรที่มีสัญชาติไทยและผู้ที่ไม่ใช่สัญชาติไทยแต่มีชื่ออยู่ในทะเบียน

บ้านเท่านั้น ดังนั้นจึงไม่นับรวมความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ที่ไม่ใช่สัญชาติไทยและไม่มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน เช่น แรงงานย้ายถิ่นจากประเทศเพื่อนบ้าน เป็นต้น

การเคหะแห่งชาติได้นำข้อมูลการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 12 ดังกล่าว สนับสนุนการจัดทำแผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย 10 ปี (พ.ศ. 2559 - 2568) ของกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ แต่เนื่องจากเป็นข้อมูลที่ได้ศึกษาไว้ถึงปี 2564 ทำให้ไม่ครอบคลุมช่วงระยะเวลาการดำเนินงานตามแผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย 10 ปี ฝ่ายวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัยจึงเห็นควรให้มีการทบทวนการศึกษาและคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยของประเทศให้เหมาะสมกับสภาพการณ์ปัจจุบัน ในช่วงระยะเวลา 20 ปี (พ.ศ. 2560 - 2580) เพื่อให้ได้ข้อมูลสนับสนุนการวางแผนพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับแผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย 10 ปี (พ.ศ. 2559 - 2568) เพื่อแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยตามนโยบายรัฐบาลให้เกิดผลอย่างเป็นรูปธรรม

1.2 วัตถุประสงค์

1) เพื่อให้ได้ข้อมูลจำนวนความต้องการที่อยู่อาศัยของประชากรในประเทศไทย ระหว่างปี 2560 - 2580 ทั้งภาพรวมในระดับประเทศ จำแนกตามเขตการปกครองระดับจังหวัด และจำแนกตามระดับรายได้

2) เพื่อให้มีข้อมูลการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยของประเทศ ระหว่างปี 2560 - 2580 สำหรับใช้ในการกำหนดนโยบายและวางแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยทั้งของภาครัฐและภาคเอกชน ที่สอดคล้องกับแผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย 10 ปี (พ.ศ. 2559 - 2568) และแผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย 20 ปี (พ.ศ. 2560 - 2579)

3) เพื่อวิเคราะห์ความต้องการที่อยู่อาศัยและตลาดที่อยู่อาศัยใน 10 พื้นที่เป้าหมาย ยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย 20 ปี ได้แก่ กรุงเทพมหานคร นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ นครปฐม เชียงใหม่ อุดรธานี ชลบุรี สระแก้ว และสงขลา

1.3 ขอบเขตการดำเนินงาน

การศึกษาค้นคว้านี้เป็นการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยในระดับมหภาค โดยขอบเขตของการศึกษาแบ่งออกเป็นขอบเขตด้านพื้นที่และขอบเขตด้านเนื้อหา ที่มีสาระสำคัญไม่น้อยกว่าข้อกำหนด ดังนี้

1. ขอบเขตด้านพื้นที่

1) ศึกษาการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยจำแนกตามขอบเขตการปกครองระดับอำเภอ จังหวัด ระดับภาค และระดับประเทศ

2) ศึกษาการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในเชิงลึกในพื้นที่เป้าหมายที่สอดคล้องยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย 10 ปี (พ.ศ. 2559 - 2568) และแผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย 20 ปี (พ.ศ. 2560 – 2579) อย่างน้อย 10 พื้นที่ ซึ่งคณะกรรมการและผู้รับจ้างได้พิจารณาพื้นที่แล้ว ได้แก่ กรุงเทพมหานคร นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ นครปฐม เชียงใหม่ อุดรธานี ชลบุรี สระแก้ว และสงขลา

2. ขอบเขตด้านเนื้อหา

ทบทวนวรรณกรรมและแนวคิดเชิงทฤษฎีที่เกี่ยวข้องทั้งในและต่างประเทศเพื่อให้ได้กรอบแนวคิดที่สามารถสะท้อนถึงความต้องการที่อยู่อาศัยได้ในหลายมิติ และเพื่อแก้ปัญหาข้อจำกัดจากการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ผ่านมา

ความต้องการที่อยู่อาศัยถูกหยิบยกนำขึ้นมาเป็นหัวข้อหรือประเด็นในงานวิจัยเมื่อประมาณ 3 ทศวรรษที่ผ่านมา มีนักวิชาการและนักวิจัยจำนวนมากได้พยายามนำเสนอทฤษฎีและตัวแบบ รวมถึงการทดสอบด้วยผลงานต่างๆ มากมาย อย่างไรก็ตาม ยังคงมีข้อถกเถียงในแง่ของความถูกต้องแม่นยำต่อความพยายามในการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยตลอดมา ทั้งนี้ งานศึกษาที่เกี่ยวข้องกับการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยที่จะกล่าวถึงต่อไปนี้ สามารถจัดแบ่งได้เป็น 2 กลุ่มหลักได้แก่ 1) การคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในต่างประเทศ และ 2) การคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในประเทศไทย การทบทวนวรรณกรรมในส่วนนี้จึงถือเป็นการสำรวจการศึกษาที่ผ่านมาทั้งในแง่ที่มา วิธีการ และข้อสรุป รวมถึงจุดเด่นหรือจุดด้อยที่เกิดขึ้นจากการศึกษานั้นๆ เพื่อนำไปสู่การเลือกใช้แนวคิดหรือวิธีการในการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยที่จะใช้ในการศึกษาครั้งนี้ให้มีความเหมาะสมและน่าเชื่อถือต่อไป

ทั้งนี้ขอบเขตในการวิเคราะห์และคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในการศึกษานี้เป็นไปตามกรอบเนื้อหาของการศึกษาดังต่อไปนี้

1) ความต้องการที่อยู่อาศัยอันเนื่องมาจากความจำเป็นพื้นฐาน (Housing Needs)

(1) ความต้องการที่อยู่อาศัยจากครัวเรือนที่ไม่มีที่อยู่อาศัยหรือยังไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน (Current Housing Needs)

- (2) ความต้องการที่อยู่อาศัยที่จะรองรับครัวเรือนที่จะเกิดขึ้นใหม่ในอนาคตอันเนื่องจากการขยายตัวของประชากร (New Housing Needs)
 - 2) ความต้องการที่อยู่อาศัยที่ครัวเรือนสามารถรับภาระผ่อนชำระค่าที่อยู่อาศัยได้ (Affordable Housing)
 - (1) ประมาณการรายได้ของครัวเรือนปี พ.ศ. 2560 – 2580
 - (2) ความต้องการที่อยู่อาศัยที่จำแนกตามการกระจายรายได้ของครัวเรือนในรูปแบบ Percentiles
 - (3) ความต้องการที่อยู่อาศัยจำแนกตามประเภทความต้องการประเภทซื้อ หรือ เช่า
 - (4) ความต้องการที่อยู่อาศัยจำแนกตามประเภทของที่อยู่อาศัยที่สามารถจ่ายได้ เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ เป็นต้น (Affordability Category Housing)
 - 3) ตลาดความต้องการที่อยู่อาศัยบนพื้นที่ยุทธศาสตร์ 10 จังหวัด ได้แก่ กรุงเทพมหานคร จังหวัดสมุทรปราการ จังหวัดนนทบุรี จังหวัดปทุมธานี จังหวัดนครปฐม จังหวัดชลบุรี จังหวัดเชียงใหม่ จังหวัดอุดรธานี จังหวัดสงขลา และจังหวัดสระแก้ว

1.4 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. สามารถทราบถึงปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยของประเทศไทย จำแนกตามขอบเขตการปกครองระดับ อำเภอ จังหวัด ภาค และระดับประเทศ ระหว่างปี 2560 - 2580 ซึ่งเป็นข้อมูลที่หน่วยงานภาครัฐสามารถใช้ในการกำหนดนโยบายและวางแผนพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยของภาครัฐและภาคเอกชน ตามแผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย 10 ปี (พ.ศ. 2559 - 2568) และแผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย 20 ปี (พ.ศ. 2560 – 2579) ได้อย่างมีประสิทธิภาพ
2. ได้เรียนรู้ เทคนิค การคาดการณ์ความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคตของการเคหะแห่งชาติ
3. สามารถใช้เทคนิคการนำเสนอข้อมูลเพื่อการวางแผนที่น่าสนใจ และการปรับใช้ข้อมูลตามที่ต้องการเคหะแห่งชาติต้องการ
4. สามารถทราบความต้องการที่อยู่อาศัยในเชิงลึกและตลาดความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่เป้าหมายที่สอดคล้องยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ 20 ปี (พ.ศ. 2560 - 2579) อย่างน้อย 10 พื้นที่



รายงานฉบับสมบูรณ์

โครงการศึกษาคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัย

ของประเทศไทย ปี 2560 – 2580

บทที่ 2

แนวคิด ทฤษฎี

และเอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง





บทที่ 2

แนวคิด ทฤษฎี และเอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 นิยามและความหมายของ “ที่อยู่อาศัย” และ “ความต้องการที่อยู่อาศัย”

1. ความต้องการที่อยู่อาศัยขั้นพื้นฐาน (Housing Need) ซึ่งสามารถอธิบายได้ดังนี้

1.1 Current Housing Need หมายถึง ความต้องการที่อยู่อาศัยจากครัวเรือนที่ไม่มีที่อยู่อาศัย หรือยังไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยปัจจุบัน การศึกษานี้ได้ระบุกลุ่มที่อยู่อาศัยในแบบเช่า ทั้งที่อยู่ในการเช่าของภาคเอกชน ภาครัฐ และหน่วยงานอื่น ๆ ที่จัดให้

1.2 New Housing Need หมายถึง ความต้องการที่อยู่อาศัย ที่จะรองรับครัวเรือนที่เกิดขึ้นใหม่ ในอนาคตอันเนื่องมาจากการขยายตัวของประชากร ซึ่งในการศึกษานี้ ได้พิจารณากลุ่มอายุที่มีแนวโน้มขยายช่วงอายุตามช่วง Life Span และการเปลี่ยนแปลงรูปแบบครัวเรือน และขนาดครัวเรือน

2. ความต้องการที่อยู่อาศัย (Housing Demand) ซึ่งสามารถอธิบายได้ดังนี้

2.1 Housing Demand หมายถึง ความต้องการที่อยู่อาศัยที่ครัวเรือนสามารถรับภาระค่าผ่อนชำระที่อยู่อาศัยได้ (Affordable Housing) โดยในการศึกษานี้หมายถึง ความต้องการที่อยู่อาศัยที่จำแนกตามประเภทความต้องการซื้อหรือเช่า โดยเป็นการพิจารณาจากราคาที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้นในตลาดร่วมกับรายได้ของครัวเรือนเป็นหลัก

2.2 ความต้องการที่อยู่อาศัยจำแนกตามประเภทของที่อยู่อาศัยที่สามารถจ่ายได้ เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ (Affordability Category Housing) โดยในการศึกษานี้ได้ทำการพิจารณาจากบ้านที่ขายอยู่ในตลาดในรูปแบบต่าง ๆ

2.3 ความหมายของความต้องการที่อยู่อาศัย (Housing demand) จำนวนและคุณภาพของที่อยู่อาศัยที่ครัวเรือนจะเลือกเป็นเจ้าของ ภายใต้เงื่อนไขในการตัดสินใจที่ประกอบด้วย รูปแบบการดำเนินชีวิต แบบแผนความพึงพอใจ ระดับรายได้ และระดับราคาที่อยู่อาศัย

2.4 Household Formation คือ โครงสร้างการเปลี่ยนแปลงจำนวนครัวเรือนที่มีการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา

2.5 Headship Rate คือ อัตราของจำนวนหัวหน้าครัวเรือน หรือ จำนวนของประชากรที่มีอายุเกินกว่า 15 ปีขึ้นไป

2.6 Doubling Rate คือ หนึ่งครัวเรือนจะมีบ้านสำหรับคนที่ใกล้ชิดกันและไม่แต่งงาน หรือ เด็กวัยรุ่นไม่ยอมออกเรือน หรือคนอื่น ๆ ที่ไม่เกี่ยวข้องอยู่ด้วย ซึ่งในแต่ละครอบครัวสามารถหาค่า Doubling Rate ได้ถึง 3 วิธีที่แตกต่างกัน

(1) เป็น Doubling Household Rate คือ ครอบครัวที่อยู่กับเด็กอายุ 25 ปีขึ้นไป

(2) เป็น Doubling Household Rate คือ ครอบครัวที่มีการอาศัยอยู่ในครอบครัว จำนวนสามรุ่น ถึงแม้ว่าคนรุ่นกลางจะอายุต่ำกว่า 25 ปีก็ตาม

(3) เป็น Doubling Household Rate คือ ครอบครัวอาศัยอยู่กับญาติที่ไม่ใช่เด็กหรือที่ไม่ใช่ญาติอายุ 18 ปีขึ้นไป ไม่นับผู้ที่อาศัยอยู่กับคู่ครองที่ไม่ได้สมรสหรือเด็กที่ถูกอุปถัมภ์ถือว่าเป็น Doubling Up Household การจัดทำข้อมูลที่ใช้ในรายงานของศูนย์วิจัย Pew ในครัวเรือนหลาย Generational (Pew Research Center, 2010)

3. ที่อยู่อาศัยราคาถูกหรือราคาไม่แพง (Affordable Housing) หรือ ที่อยู่อาศัยราคาถูก (Affordable Homes)

การให้ความหมายตรงตัวของคำว่า Affordable Housing หมายถึงความสามารถ ในการซื้อหาได้ทุกระดับรายได้ที่ประชาชนสามารถซื้อได้ เช่น บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ หรือ คอนโดมิเนียม แต่อย่างไรก็ตามในความหมายของ Affordable Housing ตามกลุ่มเป้าหมายของการเคหะแห่งชาติ ซึ่งน่าจะมีความใกล้เคียงกับการทบทวนวรรณกรรมของ Affordable Housing ตามเอกสารของการศึกษาเรื่องที่อยู่อาศัยของสหรัฐอเมริกาและในประเทศอังกฤษ ที่ได้ให้ความหมายและความเข้าใจต่อ Affordable Housing ในมุมมองของการตีความด้านการตลาด ด้านการสร้างหรือการผลิต ดังต่อไปนี้

3.1 ความหมายทั่วไปของที่อยู่อาศัยราคาไม่แพง มักถูกกำหนดให้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ครอบครองที่อยู่อาศัยที่สามารถจ่ายเงินไม่เกินร้อยละ 30 ของรายได้ครัวเรือนทั้งหมด ประกอบด้วย ค่าเช่าที่อยู่อาศัยและค่าสาธารณูปโภค

3.2 ที่อยู่อาศัยราคาไม่แพงและที่อยู่อาศัยระดับกลาง ให้ตรงกับครัวเรือนที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยและไม่ได้รับการตอบสนองจากตลาดทั่วไป ต้องพิจารณาคุณสมบัติที่เหมาะสมกับรายได้ครัวเรือนในท้องถิ่นและราคาบ้านในท้องถิ่นพื้นที่อยู่อาศัยราคาไม่แพง จึงอยู่ในราคาที่เหมาะสมสำหรับครัวเรือนในอนาคตที่มีสิทธิ์ได้รับเงินอุดหนุนจากภาครัฐ

3.3 ตลาดราคาถูก (Low Cost Market) และที่อยู่อาศัยที่ได้รับการสนับสนุนด้านการเงิน (Subsidized Housing) โดยไม่คำนึงถึงเรื่องการครอบครอง (Tenure) ความเป็นเจ้าของ (Ownership) สำหรับบุคคลซึ่งไม่สามารถจะเช่าหรือซื้อบ้านที่อยู่ในตลาดทั่วไป

3.4 เป็นที่อยู่อาศัยราคาถูกหรือราคาไม่แพง หมายถึง ที่อยู่อาศัยที่มีจำนวนห้องที่น้อยที่สุดอย่างน้อย 1 ห้อง และสามารถตอบสนองความต้องการของครัวเรือนหนึ่ง ๆ ที่ไม่สามารถซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยในตลาดเปิดได้ เพราะจำเป็นต้องอาศัยเงินอุดหนุนในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่ง

4. การวางแผนที่อยู่อาศัยที่ไม่สอดคล้องกับตลาด (Mismatch) และช่องว่างของความต้องการที่อยู่อาศัย

หมายถึง ความต้องการที่อยู่อาศัยเป็นความจำเป็นพื้นฐานของการดำรงชีวิตและความต้องการที่อยู่อาศัยในแต่ละปีย่อมมีอยู่อย่างต่อเนื่อง ตามสภาวะการณ์ที่เพิ่มขึ้นของครัวเรือน และกำลังรายได้ที่เติบโตตามภาวะเศรษฐกิจ แต่เนื่องจากสภาพปัญหาการเกิดวิกฤตต่อสังหาริมทรัพย์ในอดีตส่งผลต่อความไม่สมดุลของระดับอุปสงค์และอุปทาน โดยเฉพาะการผลิตอุปทานเกินขนาด (Oversupply) และพฤติกรรมการเก็งกำไร (Speculative Behavior)

2.2 พัฒนาการของการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัย ในประเทศไทยเพื่อการวางแผนที่อยู่อาศัย

ในอดีตการเคหะแห่งชาติได้ให้ความสำคัญกับเรื่องที่อยู่อาศัยเพียงเพื่อแก้ไขปัญหาความขาดแคลนที่อยู่อาศัยให้เพียงพอตามแผนการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ในช่วงแรก ๆ ของการดำเนินการวางแผนที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ โดยกองวางแผนที่อยู่อาศัย ฝ่ายนโยบายและแผน (ชื่อในขณะนั้น) เป็นผู้ดำเนินการศึกษาข้อมูลการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัย เพื่อการวางแผนที่อยู่อาศัยตามแผนงานของการเคหะแห่งชาติมาตั้งแต่ปี 2520 ในขณะนั้น ฝ่ายนโยบายและแผน ได้เชิญผู้เชี่ยวชาญ ดร.โทมัส อิริค จอห์นสัน มาเป็นที่ปรึกษาให้คำแนะนำวิธีการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัย และการคาดประมาณ รวมถึงการใช้ตัวแปรต่าง ๆ ในการวิเคราะห์ และแหล่งที่มาของการใช้ข้อมูลมาสู่การวางแผนการพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติเป็นต้นมา แต่ต่อมาปัญหาของเมืองมีความซับซ้อน และปัญหาที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นในหลายมิติ จำเป็นต้องอาศัยข้อมูลที่มีความถูกต้องและชัดเจนเพื่อใช้ประกอบการจัดทำนโยบายที่อยู่อาศัยแห่งชาติในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 5 โดยคณะอนุกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย (National Housing Policy Subcommittee) สังกัดคณะกรรมการการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ขอให้การเคหะแห่งชาติดำเนินการศึกษาการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัย เพื่อนำข้อมูลมาใช้ในการวางแผนจัดทำนโยบายที่อยู่อาศัยระดับชาติ (National Housing Policy) ขึ้นมาครั้งแรกในปี 2526 โดยใช้

เป็นกรอบทิศทางในการพัฒนาที่อยู่อาศัยของไทย ตั้งแต่ปี 2530 - 2539 รวมทั้งมีการจัดทำ “รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัย” เป็นประจำทุกปีโดยศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัย (ชื่อในขณะนั้น) การเคหะแห่งชาติ และธนาคารอาคารสงเคราะห์ รับผิดชอบดำเนินการภายหลังจากประเทศไทยประสบภาวะวิกฤตทางเศรษฐกิจและอสังหาริมทรัพย์ขึ้น และตลอดช่วงปี 2540 - 2550 แม้ว่ารัฐบาลจะมีมาตรการและโครงการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยจำนวนมาก แต่ก็ยังไม่มีการจัดทำ “นโยบายที่อยู่อาศัยแห่งชาติ” ซึ่งเป็นกรอบชี้้นำการพัฒนาในระยะยาวที่ชัดเจน แต่อย่างไรก็ตามก็ได้มีการจัดตั้งหน่วยงานต่าง ๆ ที่เข้ามาช่วยในการจัดการและพัฒนาที่อยู่อาศัย ได้แก่ การเคหะแห่งชาติ กองทุนพัฒนาที่อยู่อาศัยและคนจนเมือง (จนมีการจัดตั้งสำนักงานพัฒนาชุมชนเมืองสังกัดการเคหะแห่งชาติ และต่อมาในปี 2543 แยกตัวเป็นองค์การมหาชน ชื่อสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน หรือ พอช.) และธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ช่วยเหลือเรื่องสินเชื่อเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย)

จากข้อมูลดังกล่าวข้างต้น จะเห็นได้ว่าประเทศไทยเคยมีแผนนโยบายที่อยู่อาศัยระดับชาติ 2 ฉบับ คือ นโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัย (พ.ศ. 2526) และนโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัย (ฉบับปรับปรุง พ.ศ. 2535) โดยมีผู้รับผิดชอบคือ คณะอนุกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย

แนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับทุกภาคส่วน ได้แก่ ภาครัฐบาล ภาคเอกชน และภาคประชาชน นโยบายดังกล่าวได้สนับสนุนให้เกิดการเอื้อประโยชน์ต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยในหลาย ๆ ด้าน จำเป็นต้องอาศัยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับความขาดแคลนที่อยู่อาศัยและการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคตเพื่อนำมาใช้ในการกำหนดนโยบายด้านต่าง ๆ เช่น นโยบายด้านที่ดิน นโยบายด้านการเงินเคหะการ นโยบายที่เอื้อประโยชน์ให้ภาคเอกชนมีส่วนสนับสนุนโครงการของรัฐในรูปแบบการสนับสนุนด้านภาษีอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบต่าง ๆ ที่เอื้อประโยชน์ต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย ตลอดจนด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่อการดำเนินการพัฒนาที่อยู่อาศัย การกำหนดนโยบาย จำเป็นต้องอาศัยข้อมูลในทุกมิติเพื่อใช้สำหรับการวางแผน

การพัฒนาแผนงานที่อยู่อาศัยของชาติเริ่มมีขึ้นเมื่อปี 2516 เป็นแผนงานฉบับแรก ดำเนินการจัดทำและพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชน โดยยึดนโยบายของรัฐบาลตามแผนงานการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ตั้งแต่แผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 1 ในปี 2503 - 2508 ซึ่งนโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัยของรัฐบาลขึ้นอยู่กับความพร้อมของรัฐบาล และนโยบายของรัฐในแต่ละยุคสมัย โดยเริ่มจากไม่มีแผนพัฒนาฯ ตั้งแต่แผนนโยบายของรัฐบาลจอมพล ป.พิบูลสงคราม รัฐบาลจอมพลสฤษดิ์ ธนะรัชต์ รัฐบาลจอมพลถนอม กิตติขจร รัฐบาลนายสัญญา ธรรมศักดิ์ รัฐบาล ม.ร.ว. คึกฤทธิ์ ปราโมช

รัฐบาล พล.อ.เกรียงศักดิ์ ชมะนันทน์ พล.อ.เปรม ติณสูลานนท์ จนมาถึงรัฐบาลพันตำรวจโททักษิณ ชินวัตร โดยมีนโยบายในการให้เงินอุดหนุนด้านที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

ดังนั้น นโยบายการให้การอุดหนุนของรัฐต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยของประเทศ ขึ้นอยู่กับพื้นฐานทางด้านการเงินการคลังของประเทศ โดยในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 4 เกิดภาวะการพัฒนาเศรษฐกิจชะงัก นโยบายการกระตุ้นภาวะเศรษฐกิจในยุคนั้น ได้ส่งเสริมการสร้างให้ที่อยู่อาศัยที่ส่งเสริมให้เกิดการจ้างงาน ดังนั้น การพัฒนาที่อยู่อาศัย จึงถือเป็นปัจจัยสำคัญของการเร่งการพัฒนาเศรษฐกิจที่เกิดการพัฒนาแบบ Multiplier Effect โดยรัฐบาลให้เงินอุดหนุนอย่างเต็มที่ ที่อยู่อาศัยในยุคนั้นเป็นนโยบายรัฐสวัสดิการที่รัฐได้ดำเนินการจัดสร้างที่อยู่อาศัยถึงปีละ 24,000 หน่วย หรือภายใน 5 ปี จะต้องแล้วเสร็จ 120,000 หน่วย ในการจัดสร้างที่อยู่อาศัยในรูปแบบของแฟลตเช่าซื้อ และแฟลตเช่า

ต่อมาในปี 2522 รัฐบาลประสบปัญหาทางการเงิน การคลัง ไม่มีเงินอุดหนุนมากพอในการพัฒนาที่อยู่อาศัย รัฐบาลจึงมอบนโยบายให้การเคหะแห่งชาติ ต้องเลี้ยงตัวเอง การเคหะแห่งชาติจึงจำเป็นต้องเปลี่ยนทิศทางการนโยบายรัฐสวัสดิการ เป็นนโยบายการพัฒนาให้ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นผู้รับภาระตามส่วนที่ได้รับ ในรูปแบบของการจัดสร้างที่อยู่อาศัยแบบสร้างบางส่วน (Sites and Services) และการปรับปรุงชุมชนแออัด กล่าวคือ นโยบายการพัฒนาในรูปแบบบ้านบางส่วนถือได้ว่าเป็นรูปแบบเน้นการมีส่วนร่วมในกระบวนการจัดหาที่อยู่อาศัย เนื่องจากประชาชนผู้สนใจ และต้องการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยต้องพัฒนาที่อยู่อาศัยต่อไป โดยการต่อเติมส่วนที่ยังไม่สมบูรณ์ให้สมบูรณ์ตามความสามารถ และกำลังเงินของตนเอง แต่อย่างไรก็ตามนโยบายสร้างบางส่วนไม่เป็นที่นิยมของประชาชนในช่วงแรก เนื่องจากขาดการส่งเสริม และพัฒนาอย่างต่อเนื่องให้กับผู้ซื้ออาศัย จึงต้องเปลี่ยนนโยบายเป็นการสร้างบ้านสำเร็จรูปตามความต้องการของตลาด โดยในการพัฒนารูปแบบนี้ รัฐยังคงให้การสนับสนุนเฉพาะค่าสาธารณูปโภคของโครงการ

จะเห็นได้ว่า ในการวางแผนที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ ในยุคแรกของการจัดตั้งการเคหะแห่งชาติ ตั้งแต่ปี 2516 มีการศึกษาการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในประเทศ โดยใช้แนวคิดเชิงทฤษฎีและแบบจำลองที่แตกต่างกัน ดังนี้

1. การคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 3 (พ.ศ. 2520 - 2522) ฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2520 - 2524) ฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2525 - 2529) และฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2530 - 2534) โดยในระยะแรกดำเนินการโดยการเคหะแห่งชาติ ได้ใช้วิธีการกำหนดเป้าหมายการพัฒนาในเมืองหลักและเมืองรองเป็นลำดับแรก โดยศึกษาและสำรวจข้อมูลในระดับพื้นที่ และ

กำหนดจำนวนหน่วยตามผลการศึกษา ต่อมาได้ใช้วิธีประมาณการจากจำนวนประชากรในเขตเมืองทั่วประเทศ โดยใช้วิธีคำนวณที่ไม่ซับซ้อน

2. การคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2535 - 2539) ดำเนินการศึกษาโดย ดร. กิตติ ลิ้มสกุล สำนักงานสถาบันวิจัยสังคม จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ที่นำเสนอต่อ Norconsult International A.S. ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการความช่วยเหลือทางด้านเทคนิคด้านที่อยู่อาศัยของธนาคารโลก ระยะที่ 3 ให้กับการเคหะแห่งชาติในปี 2533 ได้ศึกษาและพยากรณ์ความต้องการที่อยู่อาศัยในช่วงปี 2533 – 2543 วิธีการศึกษาการคาดประมาณและการพยากรณ์ความต้องการที่อยู่อาศัยในแบบจำลองนี้ทางด้าน Supply โดยอาศัยข้อมูลด้านประชากร รูปแบบครัวเรือน จำนวนที่อยู่อาศัยที่ก่อสร้าง โดยเน้นการวิเคราะห์หลักทางด้านความเป็นหัวหน้าครัวเรือนที่มีผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัย และวิธีการทางด้านเศรษฐมิติเพื่อจำลองสถานการณ์ถึงความสามารถในการรับภาระทางด้านที่อยู่อาศัย เพื่อทำการพยากรณ์รายได้ของครัวเรือนที่มีความสัมพันธ์กับราคาต่อความต้องการที่อยู่อาศัยของประเทศไทย โดยเสนอแบบจำลองย่อย 5 แบบจำลอง ได้แก่

- 2.1 แบบจำลองย่อยที่ 1 การวิเคราะห์ประชากรและรูปแบบครัวเรือน
- 2.2 แบบจำลองย่อยที่ 2 การวิเคราะห์จำนวนที่อยู่อาศัย และที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้นใหม่
- 2.3 แบบจำลองย่อยที่ 3 การวิเคราะห์การกระจายรายได้ของครัวเรือน
- 2.4 แบบจำลองย่อยที่ 4 การวิเคราะห์ความสามารถในการรับภาระด้านที่อยู่อาศัย
- 2.5 แบบจำลองย่อยที่ 5 การระบุกลุ่มเป้าหมายของการเคหะแห่งชาติ

แต่เนื่องจากผลการศึกษาเป็นส่วนหนึ่งของการพิจารณาโครงการเงินกู้ด้านที่อยู่อาศัยของธนาคารโลก ระยะที่ 3 สำหรับการลงทุนของการเคหะแห่งชาติ ผลการศึกษานี้ถูกนำมาใช้เป็นเพียงกรอบของการดำเนินงานซึ่งไม่ได้นำมาใช้อย่างชัดเจน เป็นเพียงเพื่อการพิจารณากลุ่มเป้าหมายและจำนวนการก่อสร้างในช่วงแผนงานดังกล่าว

3. การคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2540 - 2544) ฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2545 - 2549) และฉบับที่ 10 (พ.ศ. 2550 - 2554) ดำเนินการศึกษาโดย ดร.โทมัส อิริค จอห์นสัน ได้เข้ามาปฏิบัติงานวิจัยอีกครั้งหนึ่ง เพื่อศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ อันเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของครัวเรือนใหม่ และความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่เพื่อทดแทนที่อยู่อาศัยเดิมที่ถูกรื้อถอน เนื่องจากหมดสภาพหรือผุพัง โดยใช้แบบจำลอง MASON ของสถาบัน East-West Center ประมาณการ ส่วนความต้องการที่สามารถรับภาระค่าที่อยู่อาศัยได้ (Effective Demand) ใช้ข้อมูลรายได้ของครัวเรือนจากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติเป็นฐานในการคำนวณครัวเรือนที่

สามารถรับภาระค่าใช้จ่ายได้ แบบจำลองนี้ เน้นปัจจัยการเปลี่ยนแปลงทางด้านประชากรเป็นหลัก จึงมีข้อจำกัดในการอธิบายการคาดการณ์ในแบบจำลอง

4. การคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2545 - 2549) ดำเนินการโดยการเคหะแห่งชาติ โดยใช้แบบจำลองประชากร และรูปแบบครัวเรือน ทำการศึกษาพยากรณ์การกระจายรายได้ครัวเรือน และได้ทำโปรแกรมความสามารถในการจ่าย ซึ่งเป็นการศึกษาเฉพาะเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเท่านั้น

5. การศึกษาและการวิเคราะห์รูปแบบจำลองความต้องการที่อยู่อาศัย โดยมหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมราชา (พ.ศ. 2547) งานศึกษานี้เป็นตัวอย่างการศึกษาหนึ่งของประเทศไทยในด้านการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยซึ่งได้กำหนดขอบเขตพื้นที่การศึกษาเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เป็นอีกหนึ่งโครงการศึกษาที่เสนอต่อการเคหะแห่งชาติเพื่อเป็นฐานข้อมูลในการกำหนดทิศทางการจัดสร้างที่อยู่อาศัยในช่วงเวลา 5 ปี ระหว่างปี 2550 - 2554 หรือช่วงของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 10 ในงานศึกษานี้มีการนำเอาแบบจำลองทางเศรษฐมิติชนิดการถดถอยเชิงพหุ (Multiple Regressions) มาเป็นวิธีหลักในการศึกษาและคาดประมาณโดยวิธีการดังกล่าวนี้ได้กำหนดเงื่อนไขหรือตัวแปรในการวิเคราะห์ด้วยกัน 4 ทฤษฎี ได้แก่ (1) Two-Period Model (2) Two-Sector Model (3) Stock-Flow Model และ (4) Life-Cycle Model โดยแต่ละตัวแบบนั้นต่างมีข้อแตกต่างที่เกิดขึ้นต่อการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัย อย่างไรก็ตาม ทีมผู้วิจัยได้เลือกแนวทางที่ 3 นั่นคือ Stock-Flow Model เป็นแนวทางหลักในการวิเคราะห์และพบว่า ปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัยมีทั้งสิ้น 3 ตัวแปร ได้แก่

- ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย
- รายได้ประชากรต่อคนต่อปี
- อัตราการขยายตัวของสินเชื่อที่อยู่อาศัย

อย่างไรก็ตาม การทดสอบนัยสำคัญทางเศรษฐมิติและความสอดคล้องทางทฤษฎีเศรษฐศาสตร์จากเครื่องหมายสัมประสิทธิ์นั้นอาจเกิดการคลาดเคลื่อนได้จากการประสบปัญหาความสัมพันธ์กันในตัวแปรอธิบาย (Multi-colinearity) นั่นคือ ตัวแปรดัชนีราคาที่อยู่อาศัยและตัวแปรรายได้ประชากร สำหรับผลการคาดประมาณจากงานศึกษานี้ปรากฏว่า ความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีแนวโน้มจะเพิ่มสูงขึ้นในช่วงต้น (พ.ศ. 2550 - 2552) และจะลดลงในช่วงปลาย (พ.ศ. 2553 - 2554)

6. การศึกษาการสำรวจและคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 10 (พ.ศ. 2550 - 2554) โดย ดร.โทมัส อีริค จอห์นสัน (2549) การศึกษาครั้งนี้ เป็นการคาดการณ์การเพิ่มขึ้นของครัวเรือนใหม่ในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 10 (พ.ศ. 2550 - 2554) โดยแบ่งพื้นที่การศึกษาในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และรวมถึงรายภูมิภาค โดยการนำปัจจัยต่าง ๆ เช่น ขนาดของครัวเรือนเฉลี่ย โดยคิดจากชนิดของครัวเรือนและสถานที่อยู่ อัตราร้อยละของการใช้จ่ายของที่อยู่อาศัยในแต่ละเดือน โดยคิดจากระดับรายได้และสถานที่อยู่อาศัยและการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิในแต่ละเดือนกับขั้นของรายได้และสถานที่อยู่ โดยได้เพิ่มปัจจัยบางอย่างเข้าไปด้วย คือ การออม โดยระดับรายได้และความต้องการที่ลดลงอย่างต่อเนื่องของการเริ่มต้นที่จะมีบ้าน

อย่างไรก็ตาม การศึกษานี้เป็นการวิเคราะห์จากตัวเลขจริง ซึ่งจะมีความถูกต้องมากกว่า การคาดการณ์ เพราะการคาดการณ์อาจมีความผิดพลาด โดยผลการศึกษาพบว่า ในส่วนภูมิภาคจะครอบคลุมถึงข้อมูลครัวเรือนใหม่ ความต้องการบ้าน การกระจายรายได้ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย เงินลงทุน ทรัพย์สินสุทธิ การออม และลักษณะของครัวเรือน

7. การศึกษาโครงการจัดทำดัชนีตัวชี้วัดที่อยู่อาศัยเพื่อวางแผนยุทธศาสตร์ โดย มูลนิธิสถาบันที่ดิน (2552) งานศึกษานี้เป็นอีกหนึ่งผลงานที่ดำเนินการศึกษาขึ้นเพื่อเสนอต่อการเคหะแห่งชาติในการจัดทำดัชนีตัวชี้วัดที่อยู่อาศัยเพื่อการวางแผนยุทธศาสตร์ ในส่วนของการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยนั้น ทางมูลนิธิสถาบันที่ดินได้เสนอว่า การสร้างตัวแบบในการคาดประมาณมีอยู่ 2 ประเภท คือ 1) ตัวแบบจากฐานของประชากร (Population) และความต้องการที่อยู่พื้นฐาน (Housing Need) 2) ตัวแบบทางเศรษฐมิติ โดยอาศัยปัจจัยกำหนดทางเศรษฐกิจเป็นหลัก

โดยการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยในงานศึกษานี้ ยังได้นำเอาวิธีการสำรวจภาคสนาม มาร่วมใช้ เพื่อทราบถึงปริมาณและลักษณะ รวมถึงปัจจัยกำหนดที่ต้องการโดยมีตัวแปร ได้แก่ รายได้ ประชากรต่อคนต่อปี ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย และอัตราการขยายตัวของสินเชื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งถือเป็นการนำเสนอหรือทบทวนวิธีการที่ได้จากการศึกษาของมหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช มาประกอบรวมในงานศึกษานี้ด้วย สำหรับแบบจำลองที่จัดทำขึ้นโดยมูลนิธิสถาบันที่ดินเองนั้น ได้คาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยจาก 2 แนวทาง ได้แก่ วิธีการทางเศรษฐมิติและวิธีการสำรวจ ในส่วนของตัวแบบทางเศรษฐมิติได้มีกำหนดให้ตัวแปรตามคือ ปริมาณที่อยู่อาศัยซึ่งมีการจดทะเบียนที่เพิ่มขึ้นในแต่ละปี โดยมีตัวแปรกำหนด ได้แก่ ตัวแปรรายได้ของครัวเรือน ตัวแปรเชิงประชากร ตัวแปรด้านราคา และตัวแปรด้านการพัฒนาชุมชนเมือง

โดยงานศึกษานี้ได้จัดแบ่งลักษณะที่อยู่อาศัยออกเป็น 2 กลุ่ม ได้แก่ ประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ และประเภทอาคารชุด ผลการศึกษาพบว่า ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ได้ผลด้านบวกอย่างมีนัยสำคัญต่อปัจจัยเรื่องผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (Gross Domestic Product: GDP) การบริโภค การพัฒนาสาธารณูปโภค การเข้าถึงแหล่งเงินทุน ส่วนปัจจัยด้านราคากลับให้ผลด้านลบในขณะเดียวกัน ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด ให้ผลด้านบวกต่อปัจจัยเรื่องผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GPD) ราคา ความมั่งคั่ง และอายุแต่ให้ผลด้านลบต่อปัจจัยเรื่องการออม

ในการสำรวจภาคสนามของการศึกษานี้พบว่า ภาพรวมทั้งประเทศมีความสนใจในการซื้อที่อยู่อาศัยภายในระยะเวลา 3 ปี มีน้อยกว่าร้อยละ 30 ส่วนผู้ที่ยังไม่ต้องการซื้ออยู่ในช่วงร้อยละ 40 - 60 โดยมีสาเหตุว่า ปัจจัยด้านกำลังซื้อ (Affordability) เงินออมและดอกเบี้ยเป็นปัจจัยหลัก ส่วนผู้ที่ต้องการซื้อโดยมากมาจากความต้องการมีกรรมสิทธิ์ รวมไปถึงการเพิ่มขึ้นของสมาชิกภายในครอบครัว และ/หรือ ฐานะทางครอบครัวที่ดีขึ้น

8. การศึกษาการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในช่วงปี 2552 - 2559 โดย สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย (พ.ศ. 2552) งานศึกษานี้เป็นอีกหนึ่งโครงการศึกษาล่าสุดที่ได้เสนอต่อการเคหะแห่งชาติเพื่อเป็นข้อมูลในการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัย ซึ่งจัดทำขึ้นโดยสถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาแห่งประเทศไทย หรือ TDRI ด้วยมุมมองทางเศรษฐศาสตร์เป็นหลัก งานศึกษานี้ ได้มุ่งเน้นเพื่อคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยของประเทศไทยทั้งในระดับมหภาค และระดับจุลภาค ในช่วงเวลา 8 ปี หรือระหว่างปี 2552 - 2559 โดยในระดับมหภาคนั้นเป็นการศึกษาในลักษณะภาพรวมของทั้งประเทศ ซึ่งแบ่งออกเป็นระดับภาคทั้ง 7 ภาค ได้แก่ กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ภาคกลาง ภาคตะวันออก ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ภาคเหนือ ภาคตะวันตก และภาคใต้ ส่วนในระดับจุลภาค คือการศึกษาเสริมเชิงลึกเฉพาะในเขตพื้นที่ กรุงเทพมหานครและปริมณฑลเพื่อทราบปัจจัยการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยแยกตามประเภทที่อยู่อาศัย และช่วงราคา

ในการศึกษาระดับมหภาค ใช้วิธีการสร้างแบบจำลองทางเศรษฐมิติอนุกรมเวลา (Time Series Econometrics) เพื่อสร้างสมการอธิบายความต้องการที่อยู่อาศัยในแต่ละภาค มาคาดประมาณโดยตัวแปรที่ใช้แทนความต้องการที่อยู่อาศัย หรือ อุปสงค์ (Demand) คือ “จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน” เนื่องจากชุดข้อมูลดังกล่าวมีความใกล้เคียงกับอุปสงค์ อีกทั้งมีการเก็บรวบรวมอย่างน่าเชื่อถือและยาวนานที่สุดในชุดข้อมูลประเภทเดียวกัน อย่างไรก็ตาม ตัวแปรนี้ก็มีข้อจำกัดเพราะมีข้อมูลที่น่าเชื่อถือเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเท่านั้น ส่วนข้อมูลใน

เขตต่างจังหวัดยังขาดความมั่นคงอย่างมาก ส่งผลให้ผลลัพธ์ของการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ต่างจังหวัดลดลงไประดับหนึ่ง ส่วนปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์ในระดับมหภาค (ระดับทฤษฎี) ได้แก่ ปัจจัยด้านภาวะเศรษฐกิจ การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากร เช่น ขนาดครอบครัว การสร้างครอบครัวใหม่ การกระจายรายได้ การย้ายถิ่น และปัจจัยด้านอุปทาน รวมไปถึงปัจจัยด้านนโยบาย มาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์โดยภาครัฐ จากนั้นจึงนำมาสร้างเป็นสมการเพื่อใช้คาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในปี 2552 - 2559 โดยมีการกำหนดข้อสมมติฐานต่างๆ ได้แก่ สมมติฐานระดับการขยายตัวทางเศรษฐกิจแยกเป็น 3 กรณีความเป็นไปได้ (กรณีต่ำ กรณีฐาน และกรณีสูง) สมมติฐานแนวโน้มขนาดครอบครัว และสมมติฐานอัตราส่วนความเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย (Home Ownership Ratio)

ผลการศึกษาในระดับมหภาคพบว่า ในแต่ละภาคจะมีปัจจัยในการกำหนดอุปสงค์คล้ายคลึงกัน ได้แก่ รายได้ประชาชาติต่อหัวเฉลี่ย 2 ปี สัดส่วนรายได้ประชาชาติภาคการก่อสร้างเพื่อที่อยู่อาศัย ตัวแปรแทนภาวะฟองสบู่ ขนาดครัวเรือนเฉลี่ย 2 ปี ตัวแปรวิกฤตเศรษฐกิจ และตัวแปรมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์

ในการศึกษาระดับจุลภาคของงานศึกษานี้ได้ใช้แบบจำลองทางเลือก (Choice Selection Model) โดยใช้เทคนิคการประมาณแบบ Multinomial Logit - Probit Model ที่ปรับแก้ความคลาดเคลื่อนของการประมาณอันเป็นผลจากการเลือกทางเลือกต่าง ๆ (Selection bias) นั่นจึงทำให้แบบจำลองนี้ให้ความแม่นยำมากกว่าแบบจำลองทั่วไป แบบจำลองดังกล่าวสร้างจากข้อมูลภาคสนาม โดยออกแบบการวิเคราะห์โดยพิจารณาเฉพาะในส่วนของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยแล้วไม่เกิน 3 ปี เปรียบเทียบกับผู้ที่ไม่ได้ซื้อในช่วง 3 ปีก่อนหน้า

9. การคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 12 (พ.ศ. 2560 - 2564) ดำเนินการศึกษาโดย “สถาบันวิจัยประชากรและสังคม มหาวิทยาลัยมหิดล” เมื่อปี 2557 การศึกษารั้งนี้ใช้วิธีการทางประชากรศาสตร์ (Demographic Approach) เป็นหลักจึงมีข้อจำกัดในการอธิบายความต้องการที่มีผลจากการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ เช่นเดียวกัน สำหรับขอบเขตการศึกษาจะจำกัดเฉพาะประชากรที่มีสัญชาติไทยและผู้ที่ไม่มีสัญชาติไทยแต่มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านเท่านั้น ดังนั้นจึงไม่นับรวมความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ที่ไม่ใช่สัญชาติไทยและไม่มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน เช่น แรงงานย้ายถิ่นจากประเทศเพื่อนบ้าน เป็นต้น ในแบบจำลองที่ใช้อัตราตัวแทนครัวเรือน (Household Representative Rate : HRR)

ตารางที่ 2-1 เปรียบเทียบแนวทางการศึกษาการคาดการณ์ความต้องการที่อยู่อาศัย

ดร. กิตติ ลิ้มสกุล	ดร. ศักดิ์ชัย ศิริรินทร์ภานู	ดร. โทมัส อีริค จอห์นสัน	TDRi	มทิศล
<p>เสนอแบบจำลองย่อย 5 แบบจำลอง ได้แก่</p> <p>(1) การวิเคราะห์ประชากรและรูปแบบครัวเรือน</p> <p>(2) การวิเคราะห์จำนวนที่อยู่อาศัยและที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้นใหม่</p> <p>(3) การวิเคราะห์การกระจายรายได้ของครัวเรือน</p> <p>(4) การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ในการรับภาระด้านที่อยู่อาศัย</p> <p>(5) การระบุกลุ่มเป้าหมายของการเคหะแห่งชาติ</p> <p>ซึ่งแบบจำลองนี้ได้ถูกนำมาอ้างอิงสำหรับการศึกษาระดับพื้นที่ต่าง ๆ</p> <p>ข้อจำกัด</p> <p>เป็นการศึกษาเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลไม่ได้ครอบคลุมทั้งประเทศ จึงไม่สามารถคาดการณ์ทั้งประเทศได้</p>	<p>ในแบบจำลองนี้เป็นวิธีการฉายภาพครัวเรือนซึ่งให้ความสำคัญกับสมาชิกในครัวเรือนและสังคมของชุมชน เช่น เศรษฐกิจและสังคม เช่น เรื่องการออม การตัดสินใจเกี่ยวกับพฤติกรรมต่าง ๆ ว่ามีผลต่อพฤติกรรม การเปลี่ยนแปลงในอนาคตอย่างไร ที่จะนำไปสู่การคาดการณ์ความต้องการที่อยู่อาศัย</p> <p>ข้อจำกัด</p> <p>เป็นวิธีการที่เน้นการวิเคราะห์เชิงสถิติ เช่น ความสัมพันธ์ของตัวแปรกับพฤติกรรม ซึ่งไม่ได้คำนึงถึงการศึกษาในระดับมหภาค และการวิเคราะห์โครงสร้างรวมของประชากร</p>	<p>ใช้ข้อมูลรายได้ของครัวเรือนจากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติเป็นฐานในการคำนวณครัวเรือนที่สามารถรับภาระค่าใช้จ่ายได้ แบบจำลองนี้เน้นปัจจัยการเปลี่ยนแปลงทางประชากรเป็นหลัก จึงมีข้อจำกัดในการอธิบายความต้องการที่มีผลจากการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ</p> <p>ข้อจำกัด</p> <ul style="list-style-type: none"> ข้อมูลสำมะโนประชากรและเคหะมีความผิดพลาดจากข้อมูลเดิม ไม่สามารถตอบสนองต่อความต้องการ <p>แปรปรวนด้านภาระจ่ายตัวของลักษณะประชากรในทางภูมิศาสตร์</p> <ul style="list-style-type: none"> ข้อมูลสะท้อนสภาพปัจจุบันได้อย่างดี แต่ไม่สามารถตอบสนองต่อการทำงานอนาคต 	<p>ศึกษาข้อมูลทั้งในระดับมหภาคและระดับจุลภาค โดยในระดัมหภาคเป็นการศึกษาในภาพรวมของประเทศ โดยใช้ เศรษฐมิติเชิงบูรณาการ เพื่อสร้างแบบจำลองจากความต้องการที่อยู่อาศัยที่ใช้ “จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างจางดทะเบียนใหม่” เพื่ออธิบายสัดส่วนการเจริญในระดับภูมิภาคและระดับจังหวัด โดยมี การใส่ตัวแปรด้านมาตรการการกระตุ้นเศรษฐกิจในเชิงมหภาค เพื่อตอบระดับจุลภาค</p> <p>ข้อจำกัด</p> <p>ส่วนระดับจุลภาค เน้นเก็บข้อมูลศึกษาเฉพาะในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ซึ่งการศึกษาตามแนวคิดนี้มีข้อจำกัดในการเชื่อมโยงผลการศึกษาทั้ง 2 ระดับเข้าด้วยกัน</p>	<p>ใช้วิธีด้านประชากรศาสตร์ จากแหล่งสำมะโนประชากรและเคหะจากสำนักงานสถิติและการคาดประมาณประชากรของสภาพพัฒนา โดยใช้ “อัตราตัวแทนครัวเรือน” จากหัวหน้าครัวเรือนแยกตามเพศและอายุคุณอัตราคาดประมาณอนาคต ข้อจำกัด</p> <p>การเปลี่ยนแปลงด้านโครงสร้างประชากรก็มีเปลี่ยนแปลงที่ไม่คงที่จากอิทธิพลของหลายปัจจัยที่คาดการณ์หรือทำนายอนาคตได้ยาก</p>

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 2-2 การเปรียบเทียบงานศึกษาการคาดประมาณโดยสถาบันต่าง ๆ ในช่วงของแผนพัฒนาฯ

แผนพัฒนาเศรษฐกิจ และสังคมแห่งชาติ	หน่วยงานดำเนินการ	วิธีการดำเนินงาน
ฉบับที่ 7 พ.ศ. 2535 – 2539	การเคหะแห่งชาติมอบหมาย ให้ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ดำเนินการ	แบบจำลองที่ใช้ในการคาดการณ์ 1. Population and Household module 2. Housing stock and start module 3. Housing income and distribution module 4. Housing affordability module
ฉบับที่ 8 พ.ศ. 2540 - 2544	การเคหะแห่งชาติ มอบหมายให้ Dr. Tomas Eric Johnson ดำเนินการ	แบบจำลองที่ใช้ในการคาดการณ์ 1. Population and Household module 2. Housing stock and start module 3. Housing income and distribution module 4. Housing affordability module
ฉบับที่ 9 พ.ศ. 2545 - 2549	การเคหะแห่งชาติดำเนินการ	แบบจำลองที่ใช้ในการคาดการณ์ 1. Population and Household module 2. Housing stock and start module 3. Housing income and distribution module 4. Housing affordability module
ฉบับที่ 10 (1) พ.ศ. 2550 - 2554	การเคหะแห่งชาติ มอบหมายให้ ดร. ศักดิ์ชัย ศิริรินทร์ภาณุ ดำเนินการ	แบบจำลองที่ใช้ในการคาดการณ์ Housing Need : ใช้ Population-home base และ Household-home base model Housing Demand : ใช้ Economic Model
ฉบับที่ 10 (2) พ.ศ. 2550 - 2554	การเคหะแห่งชาติ มอบหมายให้ Dr. Tomas Eric Johnson ดำเนินการ ผลการศึกษาเป็น ภาพรวมของแผนฯ ดังนั้นรายปี จึงเป็นค่าเฉลี่ย	แบบจำลองที่ใช้ในการคาดการณ์ 1. Population and Household module 2. Housing stock and start module 3. Housing income and distribution module 4. Housing affordability module
ฉบับที่ 11 พ.ศ. 2555 – 2559	การเคหะแห่งชาติ มอบหมายให้ สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนา ประเทศไทยดำเนินการในช่วงปี พ.ศ. 2552 - 2559	แบบจำลองที่ใช้ในการคาดการณ์ Economic Model
ฉบับที่ 12 พ.ศ. 2560 - 2564	การเคหะแห่งชาติ มอบหมายให้ สถาบันประชากรและสังคม มหาวิทยาลัยมหิดลดำเนินการ	แบบจำลองที่ใช้ในการคาดการณ์ อัตราตัวแทนครัวเรือน (Household Representative Rate : HRR)

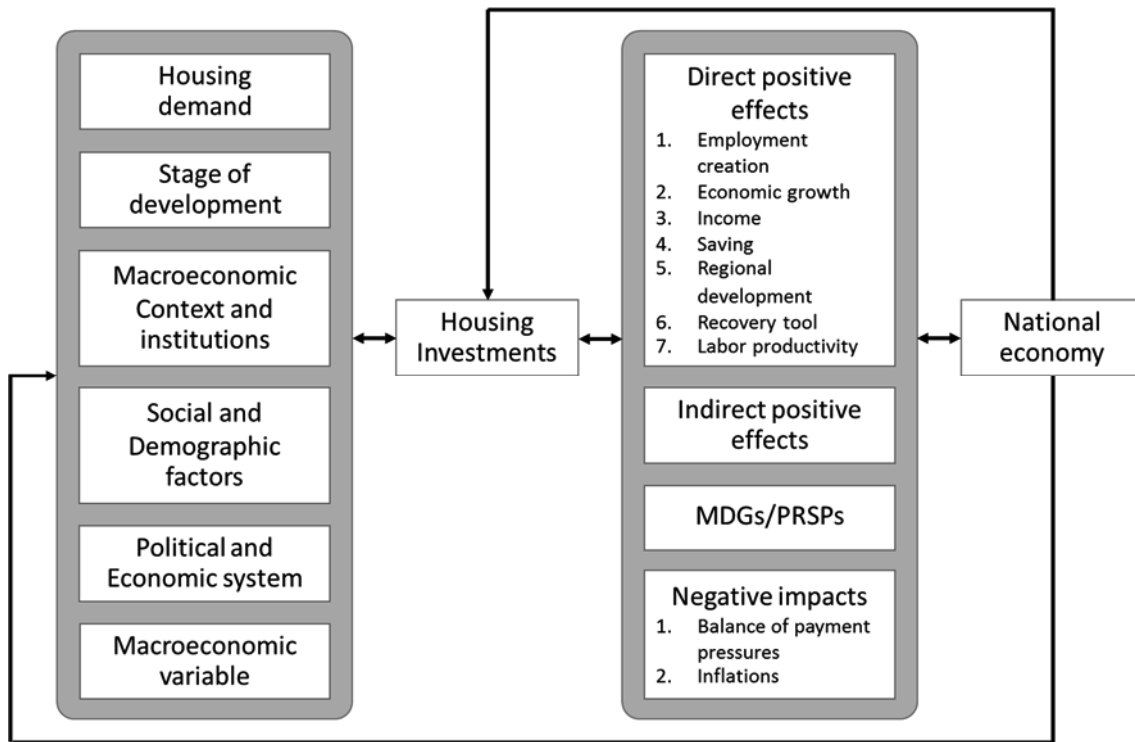
ที่มา : ทีมวิจัยฯ อ้างอิงจาก การเคหะแห่งชาติ, 2560.

2.3 แนวคิดการพัฒนาที่อยู่อาศัยกับการพัฒนาเศรษฐกิจ

กรอบแนวคิดที่สำคัญสำหรับการทำความเข้าใจถึงความสัมพันธ์ระหว่างการวางแผนที่อยู่อาศัยกับการพัฒนาทางเศรษฐกิจ การเมือง และสังคม ในบริบทของการวางแผนเมือง ยังคงเป็นประเด็นปัญหาที่ถกเถียงกัน ถึงการดำเนินงานทางด้านการวางแผนและการลงทุนเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัย ทั้งในด้านของนักวิชาการ นักวางแผน และระดับนโยบาย โดยเฉพาะอย่างยิ่งในประเทศกำลังพัฒนา ซึ่งการวิจัยครั้งนี้จะนำเสนอถึงประเด็นที่มีความเชื่อมโยง ทั้งในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการที่อยู่อาศัยและการลงทุนอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการวางแผนระหว่างอุปสงค์และอุปทานให้เกิดความสมดุล และสามารถสร้างความเท่าเทียมทั้งในทางเศรษฐกิจและสังคมแก่ประชาชน ประเด็นหนึ่งคือการสร้างที่อยู่อาศัยเป็นส่วนหนึ่งของผลิตภัณฑ์จากการพัฒนาเศรษฐกิจให้เกิดขึ้น ดังนั้นจึงจำเป็นต้องมีการสร้างกลไก บทบาทของภาคส่วนที่เกี่ยวข้อง และยุทธศาสตร์ในการควบคุมการผลิต ตลอดจนการสร้างนโยบายของที่อยู่อาศัยที่ต้องสร้างให้เกิดความสอดคล้องของความต้องการที่อยู่อาศัยในทุกระดับอย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้จะเห็นได้ว่าการพัฒนาที่อยู่อาศัยและเศรษฐกิจนั้นไม่ได้เป็นสิ่งที่มีความสัมพันธ์กัน แต่สองปัจจัยเป็นกลไกที่เกิดจากปฏิกิริยาของการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจและการพัฒนาเมือง

การเชื่อมโยงเป็นกระบวนการการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยที่มีความสัมพันธ์ อาทิ ความต้องการที่อยู่อาศัย ตัวแปรทางเศรษฐกิจมหภาค รูปแบบของระบบสังคม รูปแบบทางเศรษฐกิจ และระบบการเมือง อย่างไรก็ตาม เมื่อมีการลงทุนในที่อยู่อาศัยนั้น ย่อมมีแรงผลักดันและแรงดึงดูดต่อระบบเศรษฐกิจของเมืองในระดับต่าง ๆ ทั้งในระดับภาค และระดับเมือง ตามขนาดของโครงการ ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบทั้งในทางบวกและทางลบ (Tibaijuka, A, K. 2009)

การลงทุนในโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยทั้งรูปแบบซื้อหรือเช่า หรือส่วนแบ่งทางการตลาดทั้งภาคเอกชนและภาครัฐ ที่ช่วยในการสร้างการเข้าถึงที่อยู่อาศัยในกลุ่มผู้มีรายได้น้อย-ปานกลาง ซึ่งถือเป็นเครื่องมือหนึ่งที่แก้ไขปัญหาความยากจน อย่างไรก็ตามปัจจัยที่ระบุไว้ในรูปที่ 2-1 แสดงให้เห็นความสัมพันธ์ระหว่างตลาดที่อยู่อาศัยและการพัฒนาทางเศรษฐกิจที่มีความซับซ้อนและมีความสัมพันธ์ซึ่งกันและกัน กล่าวคือภาคการพัฒนาที่อยู่อาศัยเป็นตัวกระตุ้นของการบริโภคตั้งแต่ต้นกระบวนการก่อสร้าง (วัสดุก่อสร้าง แรงงาน เจ้าหน้าที่) จนถึงหน่วยพักอาศัยถึงมือผู้ซื้อ (การตลาดสินค้า ระบบการเงิน) หรืออื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งหากการดำเนินมาตรการเชิงนโยบายของที่อยู่อาศัยที่ไม่เหมาะสมอาจทำให้เกิดภาวะทางการเงินทางของประเทศ (ในสถานะต้มยำกุ้ง) เนื่องจากความไม่สมดุลของภาระการชำระเงินของภาคเอกชน ดังนั้น นโยบายและมาตรการทางเศรษฐกิจระดับมหภาคของรัฐบาลจึงมีส่วนต่อกลไกสำคัญในแก้ไขปัญหาเพื่อผลักดันนโยบายที่อยู่อาศัยและกระตุ้นระดับของการลงทุน



รูปที่ 2-1 กรอบแนวความคิดของความสัมพันธ์ระหว่างการพัฒนาที่อยู่อาศัยและการพัฒนาเศรษฐกิจ

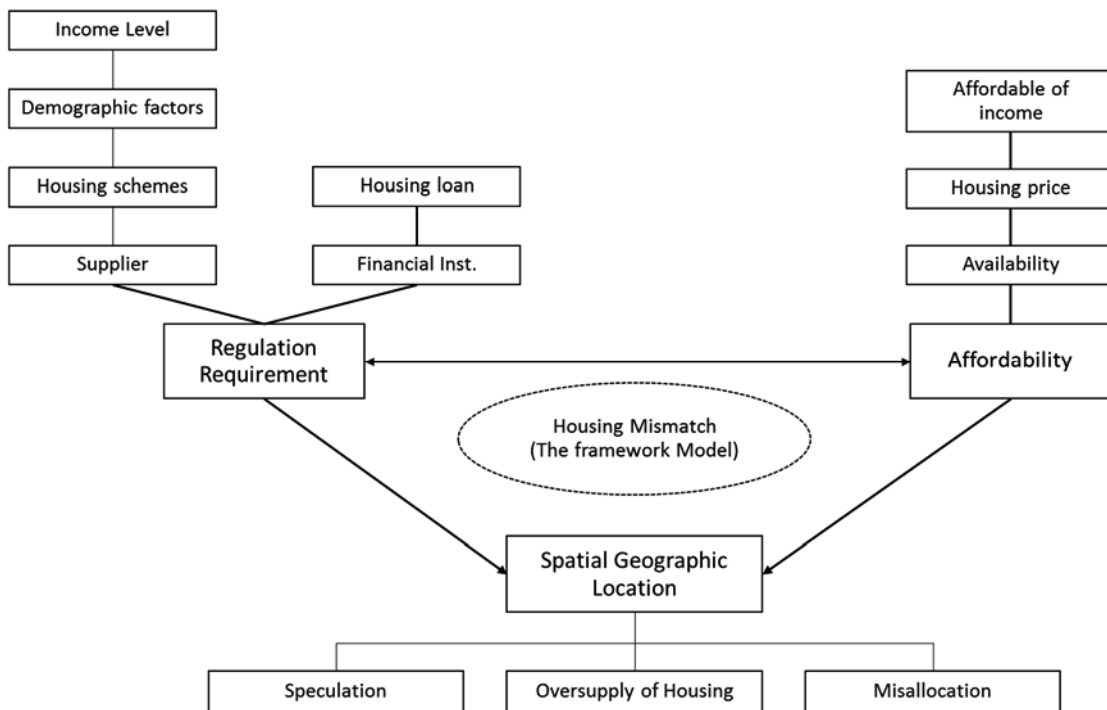
ที่มา Tibaijuka, A, K. 2009

2.4 แนวคิดการวางแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ไม่สอดคล้องกับตลาด (Mismatch) และช่องว่างของความต้องการที่อยู่อาศัย

2.4.1 ความสำคัญของการศึกษาการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ไม่สอดคล้องกับตลาด (Mismatch)

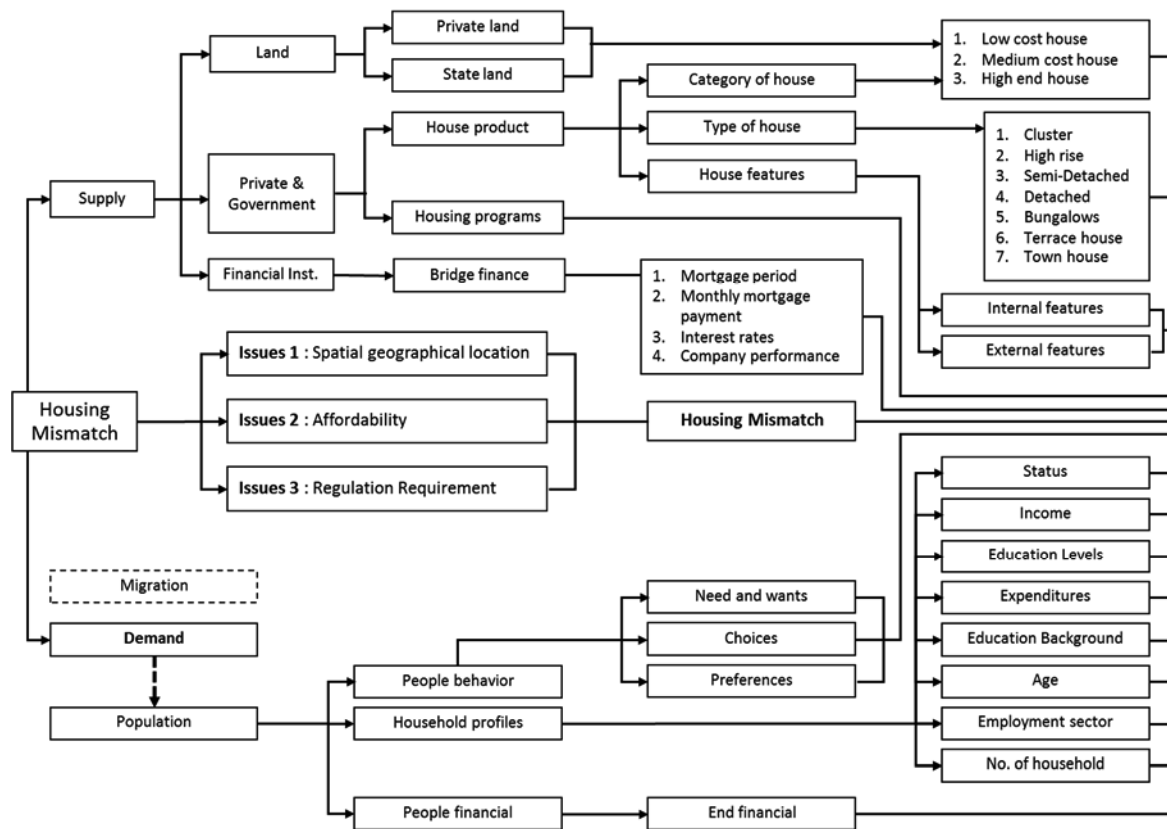
ความต้องการที่อยู่อาศัยนับเป็นความจำเป็นพื้นฐานของการดำรงชีวิต และความต้องการในแต่ละปีอย่างต่อเนื่องตามการเปลี่ยนแปลงของโครงสร้างประชากร การเพิ่มขึ้นของครัวเรือนและรายได้ที่เติบโตตามภาวะเศรษฐกิจ แต่ปัญหาของการเกิดวิกฤตอสังหาริมทรัพย์ในอดีตที่ผ่านมาเกิดจากความไม่สมดุลของระดับอุปสงค์และอุปทาน โดยเฉพาะการผลิตอุปทานเกินขนาด (Oversupply) และพฤติกรรมการเก็งกำไร (Speculative Behavior) การศึกษาอันเนื่องมาจากความไม่เท่าเทียมกันของความต้องการที่อยู่อาศัยและอุปทานในตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ตรงกัน ที่อยู่อาศัยซึ่งเกิดจากปัจจัย และสถานการณ์ต่างๆ ที่ขึ้นอยู่กับรายละเอียดทางประชากรในพื้นที่เขต แต่เนื่องมาจากความแตกต่างของบริบทในเชิงพื้นที่และปัญหาทำให้เกิดความแตกต่างและความเฉพาะตัว จึงก่อให้เกิดปัญหาทั้งทางด้านการวางแผนที่อยู่อาศัย และความไม่เท่าเทียมในการเข้าถึง ซึ่งทั้งภาครัฐและภาคเอกชนต่างมีกลไกเพื่อตรวจสอบสถานการณ์และแบบจำลองในการอธิบาย

ปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้น ตลอดจนเครื่องมือที่ช่วยวางแผนและกระจายการเข้าถึงที่อยู่อาศัยอย่างเท่าเทียม จากการศึกษาความต้องการในตลาดรวมและแยกประเภทความต้องการตามสัดส่วนของกลุ่มเป้าหมาย โดยแยกตลาดที่อยู่อาศัยที่ไม่สอดคล้องกับตลาดให้มีกลไกหรือเครื่องมือที่ช่วยลดช่องว่างดังกล่าว การศึกษาในต่างประเทศพบว่า เครื่องมือที่สำคัญในการสร้างความสอดคล้องระหว่างตลาดที่อยู่อาศัย ควรประกอบด้วย (1) การสร้างบ้านที่สามารถรับภาระได้ (Affordable Housing) (2) การใช้มาตรการเชิงพื้นที่ในการเข้าถึง อาทิเช่น แหล่งงาน หรือระบบขนส่งมวลชน เพื่อให้ผู้มีรายได้น้อยลดค่าเดินทาง ระหว่างบ้านและที่ทำงาน และ (3) กลไกด้านมาตรการทางภาษีและกฎหมายที่ช่วยเพิ่มอำนาจต่อรองให้กับผู้มีรายได้น้อยในการเข้าถึงที่อยู่อาศัย



รูปที่ 2-2 The framework of housing mismatch phenomenon

ที่มา: Saleh, Hwa, & Majid, 2016.



รูปที่ 2-3 Conceptual of housing mismatch model

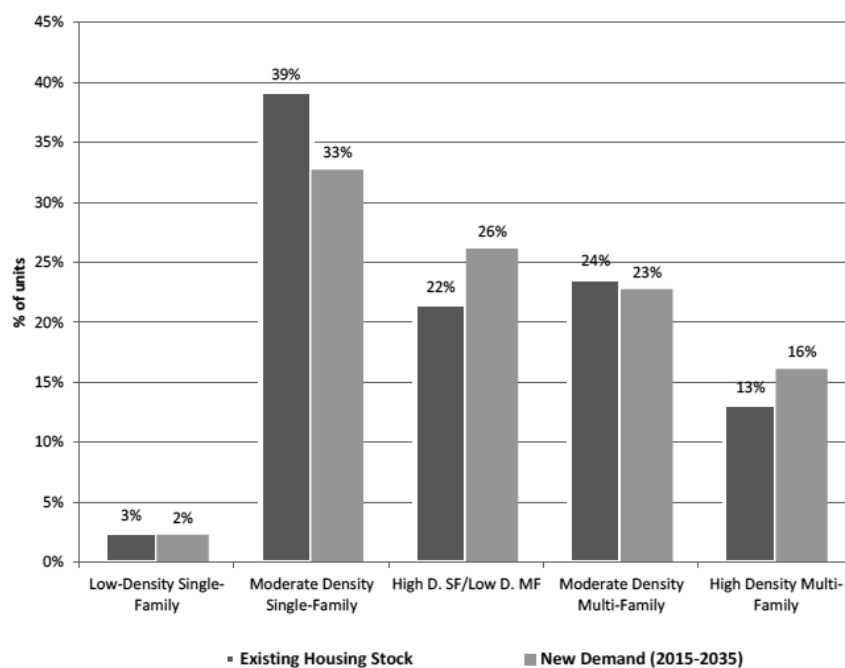
ที่มา: Saleh, Hwa, & Majid, 2016.

2.4.2 ความต้องการและช่องว่างของความต้องการที่อยู่อาศัย (Housing Gaps and Needs)

จากการศึกษาของ TMRPA : Economics and Systems พอจะสรุปผลการศึกษาได้ว่า ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคตมี 4 ปัจจัย คือ (1) อายุของประชากร (2) การเคลื่อนย้ายประชากร (3) ตลาดที่อยู่อาศัยและความสามารถในการมีที่อยู่อาศัย (4) ความชอบในการอยู่อาศัย แบบจำลองการคาดการณ์ที่อยู่อาศัยจะต้องอาศัยข้อมูลในอดีตและปัจจุบันที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยเหล่านี้ ผลสุดท้ายจะต้องแสดงให้เห็นถึงปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยสำหรับประชากรแต่ละกลุ่ม

การวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อความต้องการ (Demand) จะต้องแสดงให้เห็นถึงข้อค้นพบ 2 ประการที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงรูปแบบความต้องการที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน (Existing Patterns) ประการแรกคือ สถานการณ์ประชากรทั้งในปัจจุบันและอนาคต และโครงสร้างเศรษฐกิจ อุตสาหกรรมของเมือง กรณีของเมือง Renu ประเทศสหรัฐอเมริกา จะพบว่าประชากรประมาณร้อยละ 66 ไม่สามารถครอบครองบ้านเดี่ยวได้ เนื่องจากมีรายได้น้อย นอกจากนี้ บ้านเดี่ยวที่สร้างขึ้นใหม่และมีอายุไม่เกิน 10 ปี ก็มีราคาสูงกว่าราคาปกติ ทำให้ประชาชนต้องหารายได้เพิ่มขึ้นเพื่อมีที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว คอนโด และ

บ้านแถวเป็นที่อยู่อาศัยที่มีราคาถูกลงมา ซึ่งจะสอดคล้องกับความสามารถในการมีที่อยู่อาศัยของคนในพื้นที่มากกว่า ประการที่สอง คือ การเปลี่ยนแปลงความชอบในการอยู่อาศัย (Housing Preferences) ของประชากร กรณีของเมือง Renu ผลของการสำรวจพบว่า ประชากรมีแนวโน้มต้องการที่อยู่อาศัยแบบชุมชนหมู่บ้านที่สามารถเดินไปมาได้ เป็นต้น ปัจจัยทั้งสองประการนี้เป็นการอธิบายแนวโน้มความต้องการที่อยู่อาศัยของประชากรในแต่ละกลุ่ม และความต้องการที่อยู่อาศัยในแต่ละประเภท



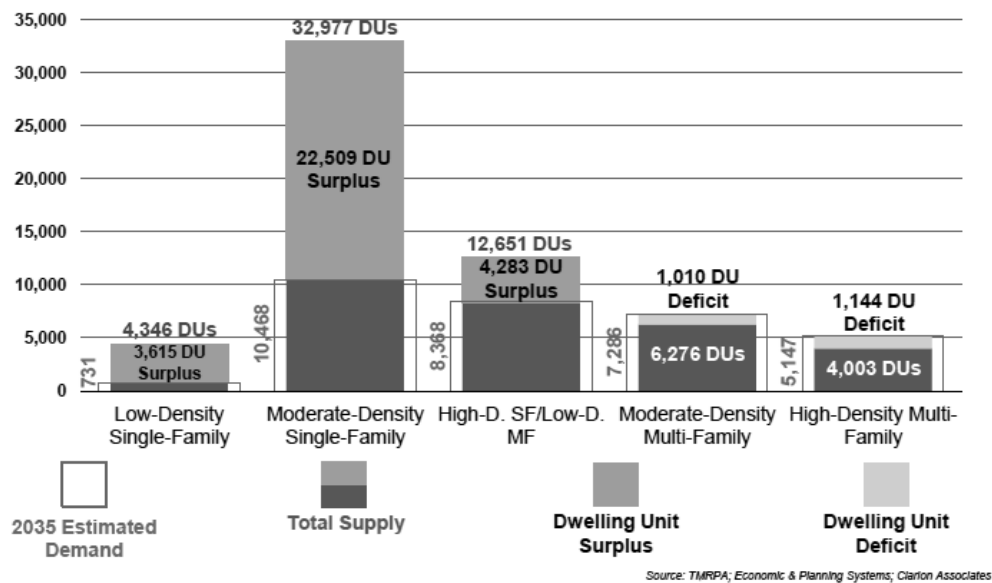
Source: TMRPA; Economic & Planning Systems

รูปที่ 2-4 ความต้องการที่อยู่อาศัยแต่ละประเภท

ที่มา : Economic & Planning System, Inc., 2016.

2.4.3 การเปรียบเทียบปริมาณความต้องการและที่อยู่อาศัยคงเหลือ (Existing Housing Stock Compared to Demand)

ปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยแต่ละประเภทและที่อยู่อาศัยคงเหลือ (รูปที่ 2-5) แสดงให้เห็นว่า ที่อยู่อาศัยบางประเภทเกินความต้องการของประชากรในอนาคต ในขณะที่เดียวกัน ที่อยู่อาศัยบางประเภทกลับขาดแคลน แต่เป็นที่ต้องการของประชากร อาทิเช่น ที่อยู่อาศัยร่วมหลายครอบครัวในระดับความหนาแน่นปานกลาง (Moderate Density Multi Family) และที่อยู่อาศัยร่วมหลายครอบครัวในระดับความหนาแน่นสูง (High Density Multi Family) ดังนั้นแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยจะต้องสร้างความสมดุลระหว่างความต้องการซื้อและความต้องการที่จะขาย



รูปที่ 2-5 ปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยแต่ละประเภทและที่อยู่อาศัยคงเหลือ

ที่มา : Economic & Planning System, Inc., 2016.

2.5 แนวคิด และวิธีการประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในต่างประเทศ กรณีผู้มีรายได้น้อยปานกลาง (Affordable Housing Demand)

2.5.1 วิธีการประมาณการความต้องการที่อยู่อาศัยในต่างประเทศ

การศึกษาเรื่องความต้องการที่อยู่อาศัยโดยทั่วไปนั้นมักจะวิเคราะห์ถึงปัจจัยทั้งทางตรงและทางอ้อมที่มีผลกระทบต่อความต้องการที่อยู่อาศัยและการบริโภค วิธีการศึกษาดังกล่าวสามารถนำมาใช้ในการสนับสนุนการวิเคราะห์ด้านการตลาดที่อยู่อาศัยในทฤษฎีการบริโภคยุคเดิมที่เกี่ยวข้องกับความต้องการที่อยู่อาศัยนั้นได้นำวิธีการหรือแบบจำลองทางเศรษฐศาสตร์ (Economic model) มาใช้ในการวิเคราะห์เป็นหลัก โดยปัจจัยสำคัญที่นำมาใช้เป็นการคำนวณในสมการ ได้แก่ ปัจจัยด้านรายได้ครัวเรือน (Household Income factors) ปัจจัยด้านราคาที่อยู่อาศัย (House price factors) และปัจจัยด้านความพึงพอใจที่อยู่อาศัย (Taste house factors) (Megbolugbe, Marks et al., 1991)

ต่อมาได้มีการประยุกต์ทฤษฎีทางเศรษฐศาสตร์เกี่ยวกับการบริโภคในการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัย โดยมีกรอบแนวคิดที่คิดขึ้นโดย Muth (1960) และ Olsen (1969) กล่าวคือ ปัจจัยด้านการตัดสินใจของครัวเรือนมาพิจารณาประกอบ เช่น ปัจจัยลักษณะของหัวหน้าครัวเรือน ครัวเรือนเกิดขึ้นใหม่ เช่นเดียวกันกับการตัดสินใจของผู้บริโภคด้านต่าง ๆ ลักษณะเฉพาะของที่อยู่อาศัย และข้อจำกัดของตัวแบบในงานศึกษาที่ผ่านมาได้ชี้ชัดว่า ยังคงเป็นการวิเคราะห์โดยอาศัยฐานข้อมูลที่ไม่เพียงพอสำหรับการที่จะสรุปผลเกี่ยวกับความต้องการที่อยู่อาศัย ถึงแม้ว่าในหลายตัวแบบ

ที่พัฒนาขึ้นมาจากทฤษฎีทางเศรษฐศาสตร์ แต่โดยส่วนมากจะเป็นไปเพื่อนำไปสู่การแก้สมการที่มีข้อจำกัดในตัวแปรบางประเภทในบางตัวแบบนั้นได้มีความพยายามในการพิสูจน์อิทธิพลในความสัมพันธ์ระหว่างความต้องการที่อยู่อาศัยกับปัจจัยอื่น ๆ บางประการมาประกอบด้วย เช่น ทำเลที่ตั้ง (Loannides and Zabel, 2003) ทั้งนี้ มีนักวิชาการอีกเป็นจำนวนมากที่พยายามพัฒนาความถูกต้องแม่นยำ (Accuracy) ของชุดของตัวแปรทางเศรษฐศาสตร์ที่นำมาใช้ในการวิเคราะห์ เช่น รายได้ครัวเรือน และปัจจัยด้านราคาที่อยู่อาศัย (Banerjee et al., 2004)

อย่างไรก็ตาม ตัวแบบเหล่านั้นสามารถจัดกลุ่มได้เป็น 2 กลุ่มปัจจัย ในกลุ่มแรก จะรวมปัจจัยต่าง ๆ ที่ระบุลักษณะเฉพาะของที่อยู่อาศัย (Housing characteristics) และในกลุ่มหลังจะกล่าวถึงปัจจัยทางเศรษฐศาสตร์ เช่น รายได้ ราคา และสินค้าที่อยู่อาศัย เนื่องจากตัวแบบส่วนใหญ่ล้วนแล้วแต่ถูกพัฒนาขึ้นด้วยแนวคิดและทฤษฎีทางเศรษฐศาสตร์ ซึ่งมุ่งเน้นข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับพฤติกรรมของผู้บริโภคในการซื้อที่อยู่อาศัย รวมไปถึงเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในตลาดที่อยู่อาศัย

ตัวแบบในการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยจำนวนมากเป็นการคำนวณอุปสงค์โดยการเลือกตัวแปรที่มีความสำคัญซึ่งถูกพัฒนามาจากตัวแบบทางเศรษฐศาสตร์ สมมติฐานส่วนใหญ่ซึ่งเป็นที่มาของตัวแบบเหล่านั้นยังคงเป็นที่ถกเถียงและไม่สามารถหาข้อสรุปได้ เนื่องจากวิธีการส่วนใหญ่ในการจัดทำตัวแบบมักจะมองข้ามปัจจัยสำคัญประการหนึ่ง นั่นคือ ปัจจัยทางด้านประชากร (Demographic factors) ซึ่งถือเป็นส่วนสำคัญที่สุดในการกำหนดความต้องการที่อยู่อาศัยโดยทั่วไป โดยแท้จริงแล้ว การตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยโดยครัวเรือนหนึ่งในวัฏจักรชีวิต (Life cycle) ของผู้คนในสังคมนั้น เป็นเรื่องที่สามารถคาดการณ์ได้ (Megbolugbe, Marks et al, 1991)

ที่วิจัยฯ จึงได้หยิบยกงานศึกษาเชิงประจักษ์ที่น่าสนใจที่เกิดขึ้นในต่างประเทศมาเพื่อขยายความถึงลักษณะและวิธีการคาดการณ์ความต้องการที่อยู่อาศัยในส่วนที่กล่าวมาแล้วให้เป็นรูปธรรมมากยิ่งขึ้น งานศึกษาในต่างประเทศมีดังต่อไปนี้

1. การศึกษา Dynamics of the Condominium Market in Singapore โดย Tien-Foo Sing (2001)

เป็นการศึกษาอุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในประเทศสิงคโปร์ โดยใช้วิธีการประมาณ 2 - Stage Least Squares Regression ซึ่งใช้ตัวแปรเศรษฐกิจมหภาคในการอธิบาย โดยมีรายละเอียดคือ ในขั้นแรกจะทำการประมาณตัวแปรราคาจากปัจจัยกำหนดตามเงื่อนไขตลาดที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม เพื่อนำตัวแปรที่ประมาณได้ไปเป็นตัวแปรเครื่องมือในสมการที่อธิบายอุปสงค์สำหรับขั้นตอนที่สองต่อไป ข้อมูลที่ใช้ในงานศึกษานี้เป็นข้อมูลประเภทอนุกรม

เวลารายไตรมาส เป็นระยะเวลา 12 ปี ซึ่งในทั้ง 2 ขั้นตอนของการประมาณได้มีการคำนึงถึงลักษณะของตัวแปรด้วยว่าเป็นตัวแปรคงที่ (Stationary) หรือไม่ พร้อมทั้งหากพบว่าเป็นตัวแปรไม่คงที่ (Non - stationary) จะทำการปรับรูปแบบของตัวแปรเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดปัญหาการได้มาซึ่งผลของการประมาณที่ให้ผลดีเกินจริง จากการประมาณพบว่า ตัวแปรอุปสงค์ซึ่งแทนด้วย Incremental Change in Occupied Condominium Stocks มีปัจจัยซึ่งส่งผลอย่างมีนัยสำคัญทั้ง 2 ทาง ได้แก่ ตัวแปรที่ให้ผลทางบวก คือ ผลิตภัณฑ์มวลรวมประชาชาติ และดัชนีราคาตัวแปรที่ให้ผลทางลบ คือ ผู้บริโภคลักษณะของครัวเรือน ดัชนีตลาดหลักทรัพย์ ราคาคอนโดมิเนียมระยะยาวและอุปสงค์ของช่วงเวลาก่อนหน้า

2. การศึกษา The Dynamics of Housing Demand in the Philippines: Income and Life Cycle Effects โดย Marife M. Ballesteros (Pids Research Paper Series No. 2002 - 01)

งานศึกษานี้ทำการประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยโดยใช้วิธีการประมาณสมการค่าใช้จ่ายสำหรับที่อยู่อาศัย หรือ สมการแสดงอุปสงค์ในรูปแบบของตัวเงินโดยตัวแปรตามสำหรับสมการจะเป็นค่าเช่า หรือ ค่าเช่าแฝงจากประโยชน์ตัวทรัพย์สิน ในส่วนของปัจจัยกำหนดอุปสงค์จากตัวแบบในงานจะประกอบไปด้วย รายได้ถาวร โดยใช้รายจ่ายรวมของครัวเรือนเป็นตัวแทน (Proxy) นอกจากนี้ยังมีตัวแปรลักษณะของที่อยู่อาศัย และตัวแปรราคาโดยเปรียบเทียบระหว่างราคาที่อยู่อาศัยและราคาสินค้าที่ไม่ใช่ที่อยู่อาศัย รวมไปถึงตัวแปรเชิงประชากรด้วย

ตัวแปรเชิงประชากร หรือ ลักษณะของครัวเรือนที่ใช้ในการพิจารณาจะประกอบไปด้วย อายุของหัวหน้าครัวเรือน สถานภาพสมรส ลักษณะครัวเรือนใหม่ และขนาดครัวเรือน โดยสรุปแล้ว ความต้องการที่อยู่อาศัยในประเทศฟิลิปปินส์จะถูกกำหนดโดย Housing Affordability เป็นหลัก ซึ่งรวมถึงรายได้ ราคา และการเข้าถึงแหล่งเงินทุน ในฟิลิปปินส์จะมีกำลังซื้อที่ค่อนข้างต่ำเพราะต้นทุน ที่อยู่อาศัยมีการเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วเมื่อเทียบกับรายได้ ประกอบกับทางเลือกที่อยู่อาศัยราคาถูกนั้นมีอยู่น้อยในตลาด อีกทั้งแหล่งเงินกู้ยังมีอยู่อย่างจำกัดจากทั้งปัญหาสภาพคล่อง และความล่าช้าของระบบราชการ ดังนั้น ลักษณะตลาดในประเทศจะมีการเปลี่ยนรูปแบบการถือครองค่อนข้างน้อยส่วนใหญ่ จะเป็นในลักษณะของการปรับปรุงคุณภาพที่อยู่อาศัยที่มีอยู่แล้วมากกว่า

3. การศึกษา Study Of Housing Demand Model โดย Research And Library Services Division Legislative Council Secretariat, Hong Kong (1996)

งานศึกษานี้ศึกษาในปี ค.ศ. 1996 จากความต้องการของ Housing Panel of the Legislative Council ของรัฐบาลฮ่องกงในความพยายามที่จะคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัย

มีการจำแนกประเภทของความต้องการที่อยู่อาศัยออกเป็น 4 ประเภท ได้แก่ ความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ (New Housing Needs) ความต้องการที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้น (Generated Housing Needs) ความต้องการที่อยู่อาศัยอื่น ๆ (Other Housing Needs) และการลดลงของความต้องการที่อยู่อาศัยและการเปลี่ยนหรือโอนเจ้าของ (Reduction In Housing Needs and Transfers)

ความถูกต้องแม่นยำของการคาดประมาณนั้นจะขึ้นอยู่กับคุณภาพของข้อมูล ที่มีวิจัยฯ ได้ใช้วิธีการศึกษาในลักษณะล่างสู่บน (Bottom-up approach) มาใช้คาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัย กล่าวคือ เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้นกับปัจจัยทางด้านประชากร หรือปัจจัยทางเศรษฐกิจ ความแม่นยำของการคาดประมาณก็จะได้รับผลกระทบด้วยเช่นกัน กล่าวคือ ในการศึกษาที่มีการนำปัจจัยทางด้านประชากร เช่น การแต่งงาน การหย่าร้าง การแยกครอบครัวใหม่ มาร่วมพิจารณาในการคาดประมาณด้วย อย่างไรก็ตาม ค่าน้ำหนักของแต่ละปัจจัยที่นำมาคิดรวมนั้น ย่อมส่งผลต่อการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้

ผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยการแต่งงานกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยของภาครัฐ ถือเป็นปัจจัยสำคัญที่มีค่าน้ำหนักรวมกันสูงมากถึงร้อยละ 50 เมื่อเปรียบเทียบกับปัจจัยอื่น ๆ ที่มีผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัย ในส่วนของตัวแปรทางด้านเศรษฐกิจ เช่น การเติบโตทางเศรษฐกิจและดัชนีราคาของที่อยู่อาศัย กลับไม่ถูกนำมาคิดรวมอยู่ในแบบจำลองในฐานะเป็นปัจจัยกำหนดแต่อย่างใด

4. การศึกษา Construction a Community Housing Profile: Estimating Supply and Demand in Your Local Housing Market โดย Suzette Borta และ Mile D. Woods (Oklahoma Cooperative Extension Service AGEC-919) (2011)

งานศึกษานี้มีที่มาจากความพยายามในการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในรัฐ Oklahoma ประเทศสหรัฐอเมริกา ด้วยมีข้อกังวลว่า ความไม่เพียงพอของที่อยู่อาศัยนั้นจะเป็นอุปสรรคสำคัญในการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของพื้นที่หนึ่ง เพราะด้วยความเชื่อที่ว่า หากตลาดที่อยู่อาศัยมีการเติบโตอย่างต่อเนื่องโดยมีการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยที่แม่นยำแล้ว จะช่วยเป็นแรงผลักดันสำคัญให้การเติบโตทางเศรษฐกิจของพื้นที่นั้น ๆ ดีขึ้นตาม

ในงานศึกษานี้ได้มีการทดลองใช้ข้อมูลจากสำมะโนของสหรัฐอเมริกา (U.S. Census) และฐานข้อมูลของมลรัฐ Oklahoma ได้แก่ ข้อมูลสำมะโนประชากรระหว่างปี ค.ศ. 1990 - 1999 ข้อมูลการคาดประมาณประชากรระหว่างปี ค.ศ. 2000 - 2005 ข้อมูลสำมะโนประชากรในครัวเรือนประเภทกลุ่มบุคคลในปี ค.ศ. 1990 และข้อมูลขนาดครัวเรือนเฉลี่ยจากสำมะโนประชากรในปี ค.ศ. 1990 ข้อมูลดังกล่าวสามารถนำมาสร้างตัวแบบในการคำนวณหาความต้องการ

ที่อยู่อาศัยในพื้นที่ใดก็ได้ต่อไป อย่างไรก็ตาม มีข้อเสนอแนะจากผู้ศึกษาในงานดังกล่าวว่า ควรนำตัวเลขความต้องการที่อยู่อาศัยที่คาดการณ์ได้ไปตรวจสอบและสอบถามความคิดเห็นจากบรรดาผู้ประกอบการในพื้นที่นั้น ๆ ด้วยเพื่อทราบถึงจำนวนคนงานที่อาศัยอยู่ในพื้นที่จริง ทั้งนี้ เพื่อให้ข้อมูลการคาดการณ์ที่ได้มานั้นสอดคล้องและมีความถูกต้องกับสภาพจริงในพื้นที่มากที่สุด

5. การศึกษา Household Projections, 2008 to 2033, England โดย Department of Communities and Local Government (2010)

การคาดการณ์หรือการฉายภาพที่อยู่อาศัย (Housing projections) เป็นข้อมูลพื้นฐานสำคัญในการวางแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยของประชากรในประเทศอังกฤษ โดยให้ความสำคัญแก่สถิติข้อมูลเกี่ยวกับการเคหะ สำนักงานสถิติแห่งชาติ (Office for National Statistics) จึงได้ทำการฉายภาพที่อยู่อาศัยเป็นระยะ ๆ

การฉายภาพที่อยู่อาศัยของอังกฤษใช้วิธีการนำ “อัตราตัวแทนครัวเรือน” (Household representative rates) ที่คาดการณ์ได้ไปคูณกับจำนวนประชากรที่คาดการณ์ อัตราตัวแทนครัวเรือนคาดการณ์จากแนวโน้มที่สังเกตได้จากข้อมูลสำมะโนประชากรและการสำรวจแรงงาน (Census and Labor Force Survey) การคาดการณ์ประชากรและครัวเรือนมีข้อสมมติฐานอยู่บนแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงทางประชากร โดยไม่ได้หมายความว่าทำนายผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากนโยบายของรัฐบาลในอนาคต สถานการณ์ทางเศรษฐกิจที่จะเปลี่ยนแปลงไป หรือปัจจัยอื่น ๆ ที่อาจมีผลต่อพฤติกรรมทางประชากร วิธีการที่ประเทศอังกฤษใช้เพื่อให้จำนวนและโครงสร้างครัวเรือนที่จะเกิดขึ้นถ้าสมมติฐานที่ตั้งขึ้นโดยอาศัยแนวโน้มทางประชากรของจำนวนประชากรและอัตราการสร้างครอบครัวที่เกิดขึ้นจริงในทางปฏิบัติ กล่าวได้ว่า การฉายภาพหรือการคาดการณ์ที่อยู่อาศัยของอังกฤษ ให้ข้อมูลเชิงประจักษ์ที่สำคัญที่สามารถนำไปใช้ในการประเมินความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคต ซึ่งจะเป็นประโยชน์ในการวางแผนและนโยบายเรื่องที่อยู่อาศัยทั้งในระดับประเทศและระดับท้องถิ่น

การคาดการณ์ความต้องการที่อยู่อาศัยของประเทศไทยทำในระดับประเทศ และระดับภาค (9 ภาค) การคาดการณ์ความต้องการที่อยู่อาศัยได้ให้ความสำคัญต่อประเภทของครัวเรือน (ครัวเรือนอยู่ลำพังคนเดียว อยู่ลำพังกับคู่สมรส คู่สมรสอยู่กับผู้ใหญ่อื่น ๆ) ครัวเรือนที่มีเด็กต้องดูแล ครัวเรือนจำแนกตามกลุ่มอายุของหัวหน้าครัวเรือน ข้อมูลเหล่านี้จะเป็นประโยชน์ต่อการวางแผนนโยบายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยและการจัดสวัสดิการให้กับประชากรในอนาคต

ในรายงานการฉายภาพที่อยู่อาศัยในประเทศอังกฤษได้ให้ภาพว่า จำนวนครัวเรือนในอังกฤษจะเพิ่มขึ้นจาก 21.7 ล้านครัวเรือนในปี ค.ศ. 2008 เป็น 27.5 ล้านในปี ค.ศ. 2033 เท่ากับเพิ่มขึ้น 5.8 ล้านครัวเรือน (ร้อยละ 27) ในระยะเวลา 25 ปี หรือเฉลี่ยเพิ่มปีละ 232,000 ครัวเรือน

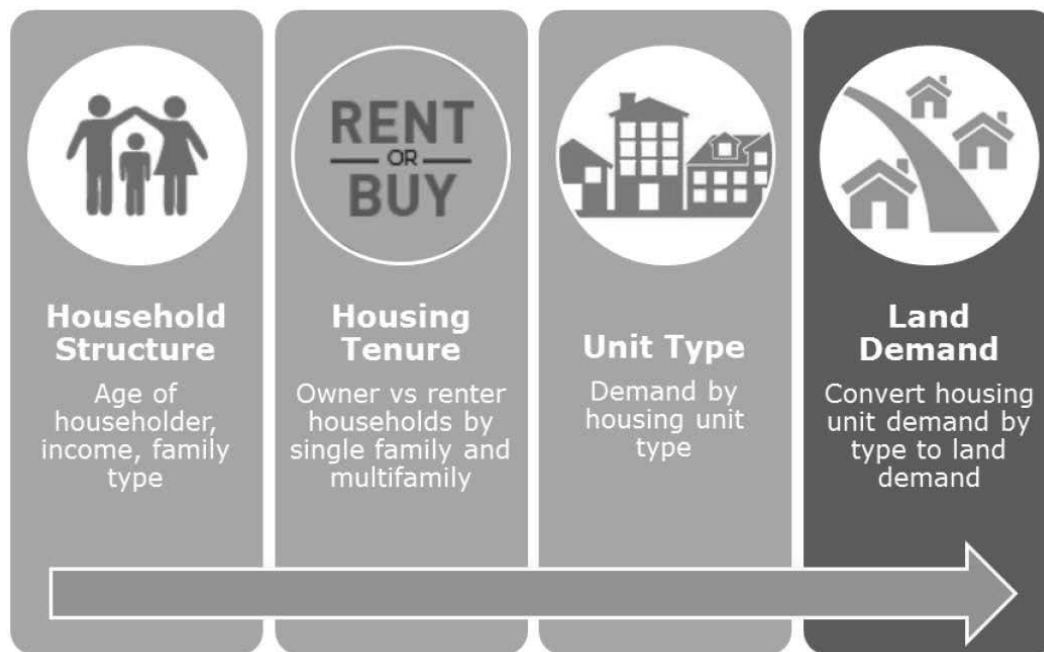
คาดการณ์ว่าครัวเรือนคนเดียวในประเทศอังกฤษจะเพิ่มขึ้นเฉลี่ยปีละ 159,000 หน่วยในปี ค.ศ. 2033 ประมาณกว่าร้อยละ 19 ของประชากรจะอาศัยอยู่คนเดียวในครัวเรือน เทียบกับร้อยละ 14 ในปี ค.ศ. 2008 และภายในปี ค.ศ. 2033 ร้อยละ 33 ของครัวเรือนในประเทศอังกฤษจะมีหัวหน้าครัวเรือนอายุ 65 ปีขึ้นไป ซึ่งเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 26 ในปี ค.ศ. 2008

2.6 การศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยของสหรัฐอเมริกา

แนวคิดที่สามารถสะท้อนถึงความต้องการที่อยู่อาศัยได้ในหลายมิติ เป็นการคาดการณ์ความต้องการที่อยู่อาศัย (กรณีศึกษาเมือง Renu สหรัฐอเมริกา) การพัฒนาแบบจำลองการคาดการณ์ที่อยู่อาศัยถูกนำมาใช้เพื่อคาดการณ์ความต้องการการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยและจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่ต้องการในอนาคต ทั้งนี้เพื่อต้องการให้การขยายตัวของเมืองสามารถสร้างคุณค่าให้กับชุมชน (Community Values) มากที่สุด

2.6.1 วิธีการ (Methodology)

แบบจำลองการคาดการณ์ที่อยู่อาศัยเป็นการจัดสรรปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคตตามประเภทของที่อยู่อาศัยต่าง ๆ (Housing Unit Types) โดยคำนึงถึงความต้องการที่อยู่อาศัยในแต่ละประเภท ทั้งนี้ จะต้องระบุประเภทของกลุ่มผู้อยู่อาศัย (Living Groups) เพื่อศึกษาสภาพการอยู่อาศัย (Living Situations) ความชื่นชอบ (Housing Preferences) และความต้องการในการอยู่อาศัย (Needs) การศึกษาคุณลักษณะเฉพาะของกลุ่มผู้อยู่อาศัยจะต้องเป็นลักษณะที่มีความสัมพันธ์กับข้อมูลในอดีต Cross-tabulations of Historic Data ซึ่งต้องอาศัยข้อมูลที่หลากหลาย เช่น รายได้ครัวเรือน (Household Income) อายุของสมาชิกครัวเรือน (Age of Householder) รวมทั้งสมาชิกในครัวเรือนที่เป็นเด็ก (Presence of Children) ประเภทของข้อมูลที่จะนำมาศึกษาสามารถแบ่งออกเป็นหลายประเภท เช่น การคาดการณ์การเติบโตของประชากรโดยอาศัยข้อมูลสำมะโนประชากร ข้อมูลจากการสำรวจในระดับชาติ (National Survey Data) และข้อมูลที่มาจากการสำรวจในระดับท้องถิ่น (Local Survey Data)



รูปที่ 2-6 แนวทางการพัฒนาแบบจำลองความต้องการที่อยู่อาศัย

ที่มา : Economic & Planning System, Inc., 2016.

รูปที่ 2-6 แสดงแนวทางการพัฒนาแบบจำลองการคาดประมาณที่อยู่อาศัยซึ่งจะต้องประกอบด้วย 1) โครงสร้างครัวเรือน 2) กรรมสิทธิ์ของการอยู่อาศัย 3) ความต้องการที่อยู่อาศัยแต่ละประเภทของกลุ่มผู้อาศัยแต่ละกลุ่ม และ 4) ความต้องการที่ดินเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัย

2.6.2 กลุ่มผู้อยู่อาศัย (Living Groups)

ประเภทของครัวเรือนสามารถจำแนกออกเป็นหลายกลุ่ม อาทิ นักเรียน (Student) ครัวเรือนที่เริ่มเป็นครัวเรือนเดี่ยวหรือไม่มีลักษณะเป็นครอบครัว (Emerging Singles/Nonfamily Households) ครัวเรือนที่เริ่มเป็นครอบครัว (Emerging Families) ครัวเรือนเดี่ยวที่ไม่มีลักษณะเป็นครอบครัว (Established Singles) ครัวเรือนที่เป็นครอบครัววัยกลางคน (Mid-life families) ครัวเรือนของคู่สมรสที่ไม่มีบุตร (Empty Nesters) ครัวเรือนผู้สูงอายุ (Seniors) รูปที่ 2-6 แสดงตัวอย่างการจำแนกประเภทกลุ่มผู้อยู่อาศัย

(1) นักเรียน (Student) หมายถึง กลุ่มผู้อยู่อาศัยที่เป็นนักเรียนหรือนักศึกษา ที่ลงทะเบียนเรียนในสถาบันการศึกษา ในกรณีของเมือง Reno ได้ศึกษาจำนวนนักศึกษา ที่ลงทะเบียนเรียนในมหาวิทยาลัย Nevada ที่ได้พักอยู่ในมหาวิทยาลัย โดยพบว่า ร้อยละ 85 ของนักศึกษาที่ลงทะเบียนเรียนไม่ได้อยู่ในมหาวิทยาลัย ในจำนวนนี้ได้มีลักษณะการอยู่อาศัยที่หลากหลาย ร้อยละ 65 เป็นผู้เช่า

และร้อยละ 35 เป็นเจ้าของหรืออาศัยอยู่ที่บ้าน ทั้งหมดมีอายุระหว่าง 18 - 24 ปี ผู้อยู่อาศัยในกลุ่มนี้จะกลายเป็นครัวเรือนลักษณะอื่น ๆ ในอนาคต

(2) ครัวเรือนที่เริ่มเป็นครัวเรือนเดี่ยว/ไม่มีลักษณะเป็นครอบครัว (Emerging Singles/Nonfamily Households) หมายถึง ครัวเรือนที่ไม่ได้เป็นครอบครัว โดยมีหัวหน้าครัวเรือนอายุระหว่าง 15 - 34 ปี เช่น ครัวเรือนของกลุ่มแรงงานใหม่ที่มีความเชี่ยวชาญ (Young Professionals) ครัวเรือนของผู้อยู่อาศัยที่เป็นคู่รักแต่ไม่ได้แต่งงานกัน (Unmarried Couples) ครัวเรือนของผู้อยู่อาศัยหลายคนที่มีความสัมพันธ์เป็นเพื่อนร่วมห้อง (Roommates)

(3) ครัวเรือนที่เริ่มเป็นครอบครัว (Emerging Families) หรือครอบครัวใหม่ โดยที่หัวหน้าครัวเรือนอายุระหว่าง 15-34 ปี เช่น ครัวเรือนของคู่รักที่แต่งงานใหม่ ครัวเรือนที่มีหัวหน้าครัวเรือนเป็นผู้ชายหรือหญิงที่ปัจจุบันไม่มีคู่สมรสอยู่ด้วย และอาจจะเป็นครัวเรือนที่มีบุตรหรือไม่มีบุตร

(4) ครัวเรือนเดี่ยวหรือไม่มีลักษณะเป็นครอบครัว (Established Singles) มีหัวหน้าครัวเรือนอายุระหว่าง 35-64 ปี เป็นครัวเรือนของกลุ่มคู่รักที่ไม่ได้แต่งงาน กลุ่มแรงงานฝีมือวัยกลางคน (Mid-life Professionals) การอยู่อาศัยร่วมกันที่ไม่มีลักษณะครอบครัว

(5) ครัวเรือนที่เป็นครอบครัวของคนวัยกลางคน (Mid-life families) มีหัวหน้าครัวเรือนอายุระหว่าง 35-64 ปี เป็นครัวเรือนของผู้ที่สมรสกัน อาจมีหรือไม่มีบุตรอยู่ด้วย

(6) ครัวเรือนของคู่สมรสที่ไม่มีบุตร (Empty Nesters) เป็นครัวเรือนของคู่สมรส หัวหน้าครัวเรือนอายุตั้งแต่ 35 ปีขึ้นไป แต่ไม่มีบุตร รวมถึงกลุ่มวัยกลางคนหรือผู้สูงอายุที่สมรสกันแต่ไม่มีบุตร

(7) ครัวเรือนผู้สูงอายุ (Seniors) หัวหน้าครัวเรือนอายุ 65 ปีขึ้นไป ยกเว้นผู้สูงอายุที่ได้สมรสและไม่มีบุตรจะจัดอยู่ในกลุ่ม ครัวเรือนของคู่สมรสที่ไม่มีบุตร (Empty Nesters) รวมถึงครัวเรือนที่เป็นครอบครัวและไม่ใช่ครอบครัว อาศัยอยู่คนเดียวหรืออยู่ร่วมกับผู้อื่น

Living Group	Description	Total	%
Students	18-24 years old (UNR Off-Campus)	4,729	5%
Emerging Singles	15 to 34 years old, nonfamily households	6,850	7%
Living Alone		4,992	5%
Not Living Alone		1,858	2%
Emerging Families	15 to 34 years old, family households	11,035	12%
Married		7,173	8%
Male Householder Only		1,355	1%
Female Householder Only		2,507	3%
Established Singles	35 to 64 years old, nonfamily households	18,674	20%
Living Alone		15,444	17%
Not Living Alone		3,230	3%
Mid-life Families	35 to 64 years old, family households	18,957	20%
Married with Children		9,260	10%
Male Householder Only		3,181	3%
Female Householder Only		6,516	7%
Empty Nesters	35+ years old, family households without children	14,269	15%
Married Mid-life Families without Children		10,734	12%
Married Seniors without Children		3,535	4%
Seniors	65+ years old	18,094	20%
Married with Children		3,050	3%
Male Householder Only with Family		493	1%
Female Householder Only with Family		1,172	1%
Living Alone		12,064	13%
Nonfamily Not Living Alone		1,315	1%
Total Households		92,608	100%
Family		34,707	37%
Nonfamily		43,632	47%

[1] UNR population living off campus not with parents (2014) divided by avg. hh size of 2.76 to estimate households
Source: American Community Survey 2014 1-Year Estimates; Brailsford & Dunlavey; Economic & Planning Systems

Living Group	Renter	%	Owner	%	Total	%
Students	4,162	88%	568	12%	4,729	5%
Emerging Singles	6,114	89%	735	11%	6,850	7%
Living Alone	4,522	91%	470	9%	4,992	5%
Not Living Alone	1,593	86%	265	14%	1,858	2%
Emerging Families	7,243	66%	3,792	34%	11,035	12%
Married	3,927	55%	3,246	45%	7,173	8%
Male Householder Only	1,009	74%	346	26%	1,355	1%
Female Householder Only	2,307	92%	200	8%	2,507	3%
Established Singles	10,720	57%	7,954	43%	18,674	20%
Living Alone	8,935	58%	6,509	42%	15,444	17%
Not Living Alone	1,785	55%	1,445	45%	3,230	3%
Mid-life Families	9,516	50%	9,441	50%	18,957	20%
Married with Children	3,241	35%	6,019	65.00%	9,260	10%
Male Householder Only	1,724	54%	1,457	46%	3,181	3%
Female Householder Only	4,551	70%	1,965	30%	6,516	7%
Empty Nesters	3,900	27%	10,369	73%	14,269	15%
Married Mid-life Families without Children	3,440	32%	7,294	68%	10,734	12%
Married Seniors without Children	460	13%	3,076	87%	3,535	4%
Seniors	7,532	42%	10,561	58%	18,094	20%
Married with Children	396	13%	2,653	87%	3,050	3%
Male Householder Only with Family	232	47%	261	53%	493	1%
Female Householder Only with Family	418	36%	754	64%	1,172	1%
Living Alone	5,864	49%	6,200	51%	12,064	13%
Nonfamily Not Living Alone	622	47%	693	53%	1,315	1%
Total Households	49,187	53%	43,421	47%	92,608	100%
Family	17,806	51%	16,901	49%	34,707	37%
Nonfamily	27,482	63%	16,150	37%	43,632	47%

[1] UNR population living off campus not with parents (2014) divided by avg. hh size of 2.76 to estimate households

Source: American Community Survey 2014 1-Year Estimates; Brailsford & Dunlavey; Economic & Planning Systems

รูปที่ 2-7 ตัวอย่างการจำแนกกลุ่มผู้อยู่อาศัย

ที่มา : Economic & Planning System, Inc., 2016.

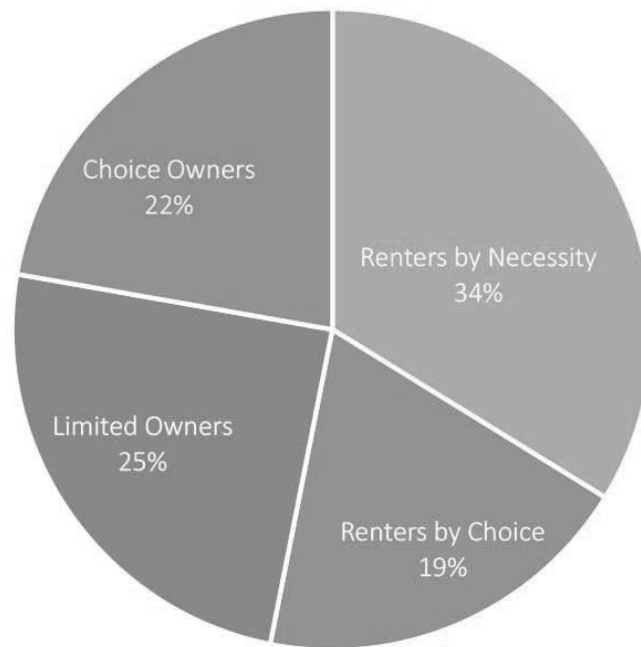
นอกจากการจำแนกกลุ่มผู้อยู่อาศัยตามประเภทครัวเรือนแล้ว จะต้องศึกษาประเด็นอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องด้วย เช่น (1) การถือครองสิทธิ์หรือกรรมสิทธิ์ของผู้อยู่อาศัย (Living Group Tenure) (2) ความสามารถในการครอบครองสิทธิ์ (Affordability by Tenure) และ (3) การจำแนกประเภทของครัวเรือน (Household Categorization Findings)

1. การถือครองสิทธิ์หรือกรรมสิทธิ์ของผู้อยู่อาศัย (Living Group Tenure)

เป็นการพิจารณาสถานะของการอยู่อาศัยในปัจจุบันเพื่อเข้าใจรูปแบบแนวโน้มการซื้อและการเช่าที่อยู่อาศัยของครัวเรือนประเภทต่าง ๆ โดยแสดงตัวอย่างการจำแนกสถานะที่อยู่อาศัยของครัวเรือนประเภทต่าง ๆ ดังรูปที่ 2-7

2. ความสามารถในการครอบครองสิทธิ์ (Affordability by Tenure)

ในการวิเคราะห์ความสามารถในการถือครองสิทธิ์ของผู้อยู่อาศัยจะต้องอาศัยข้อมูล ดังนี้ รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย จำนวนครัวเรือนต่อรายได้รวม อายุของหัวหน้าครัวเรือน เพื่อนำมาใช้ในการหารายได้เฉลี่ยของครัวเรือนแต่ละประเภท (Income Averages for Each Living Group) ทั้งนี้เพื่อที่จะเข้าใจแนวทางการเพิ่มขีดความสามารถในการอยู่อาศัยของครัวเรือนแต่ละประเภท กรณีของเมือง Renu ข้อมูลรายได้ถูกนำมาศึกษาอิทธิพลของรายได้ต่อการถือครองกรรมสิทธิ์ของครัวเรือน ทั้งนี้ อาจเป็นไปได้ว่าการตัดสินใจเลือกซื้อหรือเช่าไม่ได้ขึ้นอยู่กับข้อจำกัดเรื่องรายได้ เป็นต้น โดยได้แบ่งความสามารถในการถือครองสิทธิ์ประเภทการเช่าออกเป็น 2 ประเภท คือ (1) เช่าด้วยเหตุจำเป็น (Renter by Necessity) เนื่องจากรายได้น้อย (2) เช่าเพราะความพึงพอใจส่วนตัว (Renters by Choice) เช่น รสนิยม ค่านิยม หรือความต้องการส่วนตัว ซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับรายได้ นอกจากนี้สามารถจำแนกสถานะของผู้ครอบครองที่อยู่อาศัยออกเป็นอีก 2 ประเภท คือ (1) ผู้ครอบครองที่ขีดความสามารถจำกัด (Limited Owners) เนื่องจากรายได้ต่ำจึงไม่สามารถเลือกที่อยู่อาศัยตรงตามความต้องการได้มาก (2) ผู้ครอบครองที่มีขีดความสามารถสูง (Choice Owners) เนื่องจากรายได้สูงสามารถเลือกที่อยู่อาศัยได้หลากหลายตามความต้องการของตนเอง ดังรูปที่ 2-8



Source: Economic & Planning Systems
 H:\163020-Reno Master Plan Update Phase 2\Models\163020-Housing Demand Model-4.13.16.xlsm\JT-HH by AMI by Tenure

รูปที่ 2-8 ชัดความสามารถในการถือครองที่อยู่อาศัย

ที่มา : Economic & Planning System, Inc., 2016.

3. การจำแนกประเภทของครัวเรือน (Household Categorization Findings)

การศึกษาขีดความสามารถของการพัฒนาที่อยู่อาศัย การคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัย ล้วนต้องอาศัยข้อมูลที่บันทึกไว้ และศึกษาแนวโน้มที่เกิดขึ้น และพัฒนาแบบจำลองการคาดประมาณที่สอดคล้องและเหมาะสมกับนโยบาย แผนการพัฒนาในแต่ละพื้นที่ ทั้งในเรื่องการคมนาคม นโยบายการคลังสำหรับพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ในเมือง นอกจากนี้ควรมีการสำรวจประเภทของที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน เพื่อนำไปสู่การคาดการณ์ความต้องการที่อยู่อาศัยแต่ละประเภทในอนาคต สำหรับประเภทของที่อยู่อาศัยในเมือง Renu สามารถจำแนกออกเป็น 5 ประเภท คือ (1) บ้านเดี่ยว ความหนาแน่นต่ำ หรือที่อยู่อาศัยสำหรับครอบครัวเดี่ยว (Single Family Housing) (2) บ้านเดี่ยว ความหนาแน่นปานกลาง (Moderate Density Lot Single Family Housing) (3) บ้านเดี่ยว ความหนาแน่นสูง หรือที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครัวเรือนความหนาแน่นต่ำ (High Density Single Family/Low Density Multifamily Housing) (4) ที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว ความหนาแน่นปานกลาง (Moderate Density Multifamily housing) และ (5) ที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว ความหนาแน่นสูง (High Density Multifamily Housing) หรืออาคารสูง ในเมืองมักจะพบว่าครัวเรือนที่อยู่อาศัยมีรูปแบบต่าง ๆ (Living Groups) จะมีที่อยู่อาศัยประเภทต่างๆ แตกต่างกัน

โดยทั่วไปแล้วการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยแต่ละประเภท (Housing Unit Demand) จะขึ้นอยู่กับความชอบ (Preference) และความสามารถในการได้มา (Affordability) เช่น เช่าเพราะมีความจำเป็น (Renter by Necessity) เช่าเพราะความพึงพอใจส่วนตัว (Renters by Choice) ครอบครองโดยที่มีขีดความสามารถจำกัด (Limited Owners) และครอบครองโดยที่มีขีดความสามารถสูง (Choice Owners) ส่วนในเรื่องของความชอบหรือความพึงพอใจจะขึ้นอยู่กับลักษณะของครัวเรือน เช่น ครัวเรือนที่เป็นครอบครัวหรือไม่ใช่ครอบครัว หรือจำแนกออกเป็น 7 ประเภทดังที่กล่าวในข้างต้น ดังนี้ นักเรียน (Student) ครัวเรือนที่เริ่มเป็นครัวเรือนเดี่ยว/ไม่มีลักษณะเป็นครอบครัว (Emerging Singles/Nonfamily Households) ครัวเรือนที่เริ่มเป็นครอบครัว (Emerging Families) ครัวเรือนเดี่ยวที่ไม่มีลักษณะเป็นครอบครัว (Established Singles) ครัวเรือนที่เป็นครอบครัวของคนวัยกลางคน (Mid-life families) ครัวเรือนของคู่สมรสที่ไม่มีบุตร (Empty Nesters) ครัวเรือนผู้สูงอายุ (Seniors) หลักการในการคาดการณ์ความต้องการที่อยู่อาศัยแต่ละประเภทสำหรับเมืองจะขึ้นอยู่กับรูปแบบการอยู่อาศัยในปัจจุบัน (Existing Patterns) และการคาดการณ์ความชอบ (Preferences) จึงจำเป็นต้องมีการสำรวจข้อมูลภาคสนามในระดับชุมชนไปจนถึงระดับชาติ เพื่อให้เข้าใจสถานการณ์ปัจจุบันและความต้องการในอนาคต

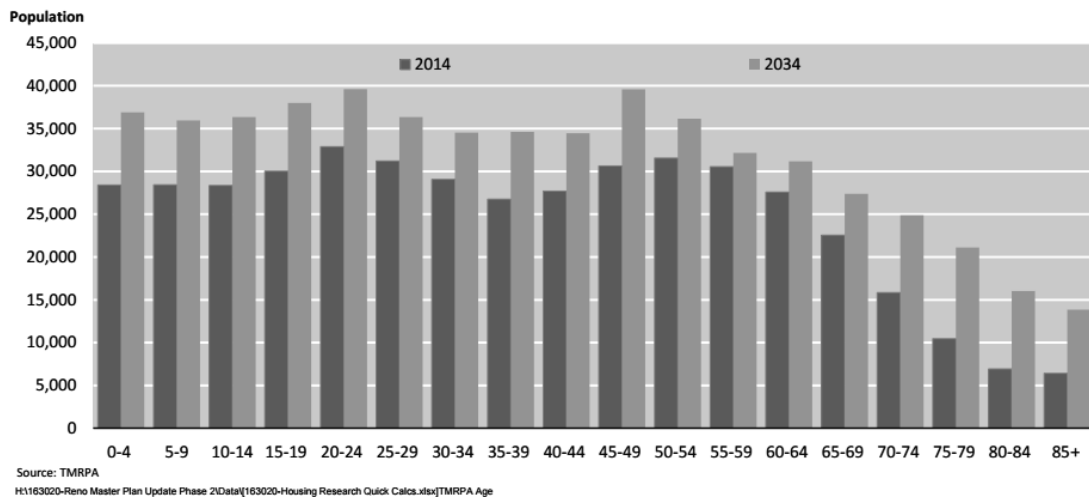
2.7 ปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัยของประเทศต่าง ๆ

2.7.1 ปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัย (Major Factors Determining Housing Demand)

มีหลายปัจจัยที่อาจจะส่งผลกระทบต่อความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคต โครงสร้างทางสังคมและเศรษฐกิจของเมืองมีอิทธิพลสำคัญต่อความต้องการที่อยู่อาศัย กรณีของเมือง Reno คาดการณ์ว่าจะเกิดการเปลี่ยนแปลงทางโครงสร้างทางเศรษฐกิจและสังคมของเมืองในอีก 20 ปีข้างหน้า ซึ่งเศรษฐกิจของเมืองจะส่งผลกระทบต่ออพยพย้ายถิ่นของประชากร ความสามารถในการมีที่อยู่อาศัย รวมไปถึงอายุของประชากร ปัจจัยเหล่านี้มีอิทธิพลสำคัญต่อการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคต

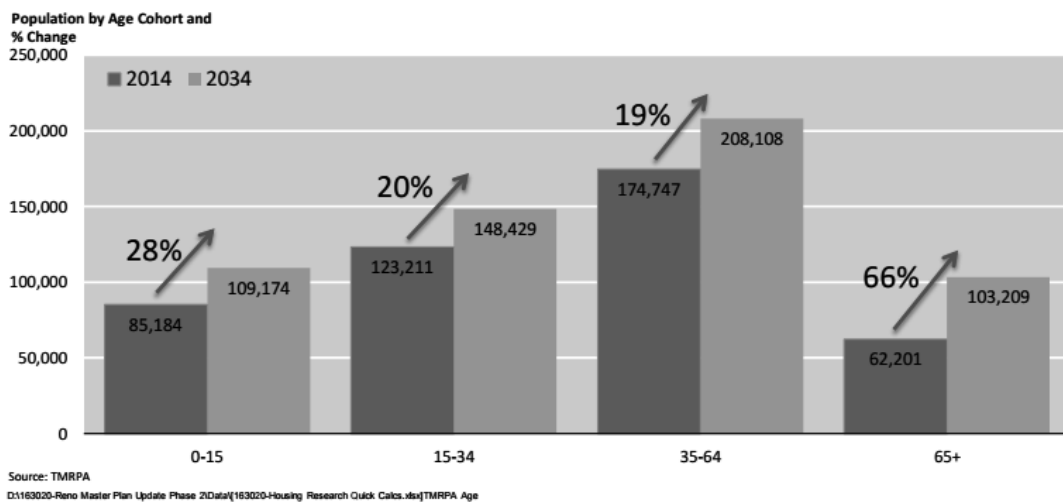
1. อายุของประชากร (Age of Residents)

โครงสร้างของอายุประชากรมีการเปลี่ยนแปลงอย่างต่อเนื่อง กรณีของเมือง Washoe พบว่า ประชากรวัยทำงานและวัยสูงอายุจะมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งประชากรกลุ่มที่เกษียณ ในขณะที่เดียวกันประชากรทุกกลุ่มอายุก็จะเพิ่มขึ้นด้วยเช่นกัน



รูปที่ 2-9 การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างอายุของประชากรในเมือง Washoe

ที่มา : Economic & Planning System, Inc., 2016.



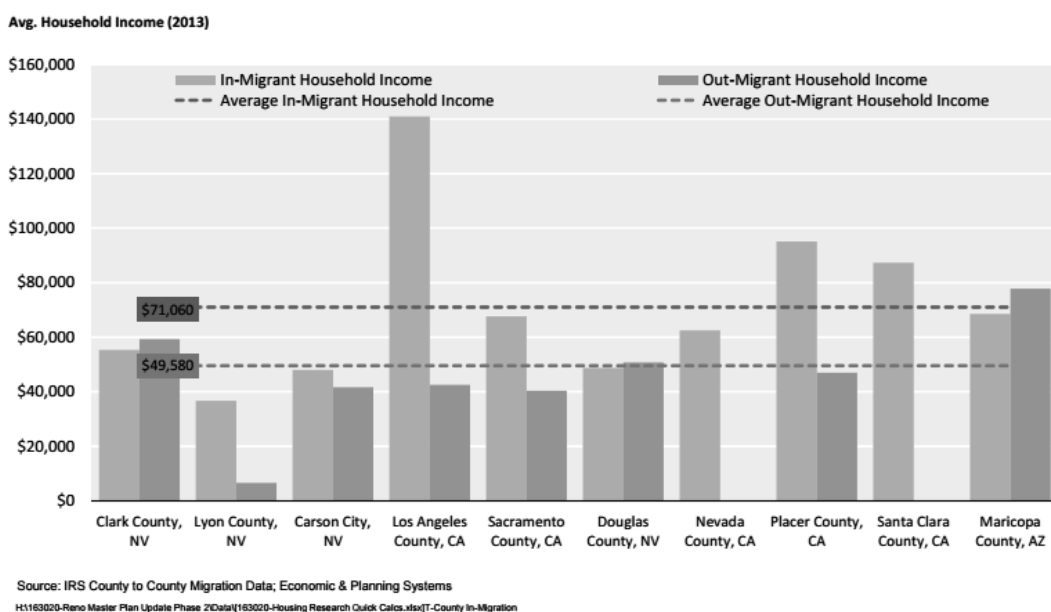
รูปที่ 2-10 สัดส่วนการเพิ่มขึ้นของประชากรในแต่ละกลุ่มอายุ

ที่มา : Economic & Planning System, Inc., 2016.

การวิเคราะห์โครงสร้างอายุประชากร จะต้องแบ่งช่วงอายุตามกลุ่มผู้อยู่อาศัย (Living Groups) แต่ละประเภท เช่น กลุ่มนักเรียน คราวเรือนเดี่ยว คราวเรือนผู้สูงอายุ เป็นต้น นอกจากนี้ จะต้องวิเคราะห์อัตราการเพิ่มขึ้นในแต่ละกลุ่มอายุ ดังรูปที่ 2-10 จะเห็นได้ว่าประชากรกลุ่มผู้สูงอายุมีอัตราการเพิ่มขึ้นมากที่สุดถึงร้อยละ 66 ในขณะที่ประชากรกลุ่มวัยกลางคนยังคงเป็นประชากรกลุ่มใหญ่ภายในเมืองเนื่องจากมีจำนวนมากที่สุด การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างอายุประชากรนี้จะทำให้สามารถระบุทิศทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยได้อย่างถูกต้อง เช่น จะต้องให้ความสำคัญกับที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุมากขึ้นในอนาคตอีก 20 ปีข้างหน้า

2. การอพยพ/การเคลื่อนย้ายประชากร (Migration)

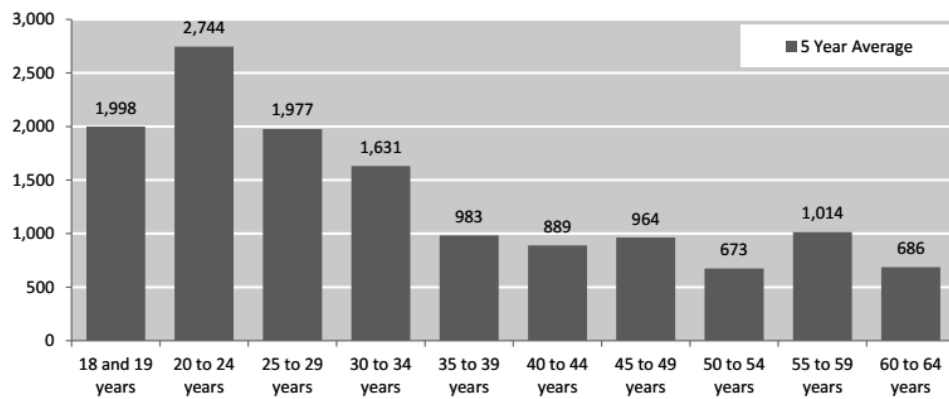
การเติบโตของเศรษฐกิจเมืองก่อให้เกิดการเติบโตของการจ้างงาน นำไปสู่การอพยพย้ายถิ่นของประชากร ซึ่งรูปแบบการอพยพย้ายถิ่นของประชากรจะส่งผลกระทบต่อความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคต ในขณะที่อายุ รายได้ และโครงสร้างของครัวเรือนจะทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงลักษณะความต้องการที่อยู่อาศัย ความชอบหรือความพึงพอใจ (Preferences) ของประชากรกลุ่มใหม่อาจจะแตกต่างจากประชากรกลุ่มเดิม การวิเคราะห์การอพยพย้ายถิ่นจะต้องวิเคราะห์ 1) จำนวนประชากรที่อพยพเข้าหรือออกในช่วงเวลาที่ผ่านมานี้ 2) ถิ่นที่อยู่อาศัยเดิมของผู้ย้ายเข้า 3) รายได้ของผู้อพยพเข้า - อพยพออก และ 4) การวิเคราะห์โครงสร้างอายุของผู้อพยพเข้า (รูปที่ 2-11)



รูปที่ 2-11 ตัวอย่างการวิเคราะห์รายได้ครัวเรือนของผู้อพยพเข้าเมือง Reno

ที่มา : Economic & Planning System, Inc., 2016.

กรณีของเมือง Reno พบว่ารายได้เฉลี่ยของครัวเรือนผู้อพยพเข้าอยู่ที่ 71,000 เหรียญ ซึ่งสูงกว่ารายได้เฉลี่ยของครัวเรือนของประชากรเมือง Reno ซึ่งอยู่ที่ 61,000 เหรียญ ส่วนคนที่อพยพออกมีรายได้เฉลี่ยของครัวเรือนอยู่ที่ 49,000 เหรียญ ในส่วนอายุของผู้อพยพเข้า จะพบว่าประชากรที่อพยพเข้าส่วนใหญ่มีอายุอยู่ในช่วง 18 - 34 ปี ซึ่งโครงสร้างทางรายได้และอายุล้วนส่งผลกระทบต่อความชอบและความสามารถในการมีที่อยู่อาศัย (รูปที่ 2-12)



Source: US Census ACS 1 Year Estimates; Economic & Planning Systems

รูปที่ 2-12 ตัวอย่างการวิเคราะห์โครงสร้างอายุของผู้อพยพเข้าเมือง Reno

ที่มา : Economic & Planning System, Inc., 2016.

3. ตลาดที่อยู่อาศัยและความสามารถในการมีที่อยู่อาศัย (Housing Market and Housing Affordability)

มีหลายปัจจัยที่อาจส่งผลกระทบต่อราคาที่อยู่อาศัยและความสามารถในการมีที่อยู่อาศัยของประชาชน เช่น (1) ภาวะเศรษฐกิจของประเทศ เมือง หรือท้องถิ่น (2) ความผันผวนของการจ้างงานกับจำนวนที่อยู่อาศัย (3) พื้นฐานทางเศรษฐกิจของเมือง กรณีของเมือง Reno ตลาดที่อยู่อาศัยได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจซบเซาในปี ค.ศ. 2008-2010 ในปี ค.ศ.2011 ราคาบ้านลดลงอย่างเห็นได้ชัดเจน ประมาณ 40% ของราคาเฉลี่ยในปี ค.ศ.2006 และในปี ค.ศ.2015 ราคาที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น 71% ในขณะที่ราคาเช่าที่อยู่อาศัยไม่ได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจซบเซา (รูปที่ 2-13)

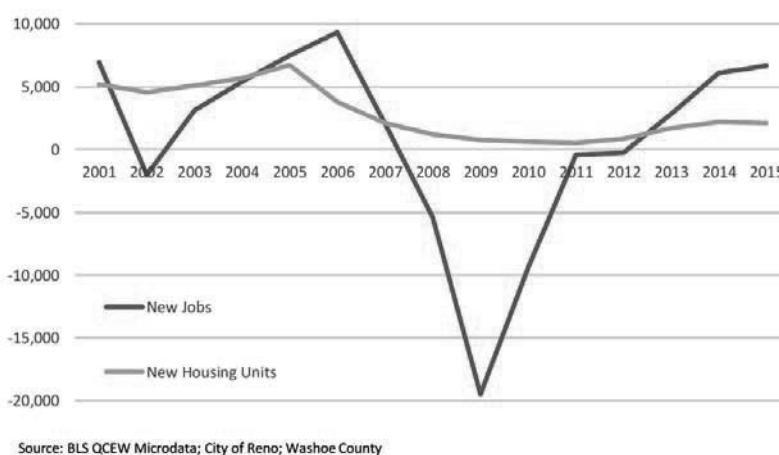


Source: Reno-Sparks Association of Realtors; Johnson-Perkins & Associates

รูปที่ 2-13 ราคาที่อยู่อาศัยเฉลี่ยและค่าเช่าที่อยู่อาศัยเฉลี่ย ของเมือง Reno

ที่มา : Economic & Planning System, Inc., 2016.

นอกจากนี้ยังพบว่าความผันผวนของการจ้างงานกับจำนวนที่อยู่อาศัยได้มีผลกระทบต่อราคาที่อยู่อาศัยและความสามารถในการมีที่อยู่อาศัยด้วยเช่นกัน กรณีของเมือง Reno พบว่าการเติบโตของการจ้างงานมีความผันผวนมากกว่าจำนวนที่อยู่อาศัยที่สร้างขึ้น อย่างไรก็ตามจำนวนที่อยู่อาศัย (Housing Units) ที่สร้างขึ้น ก็มีทิศทางไปทางเดียวกับอัตราการจ้างงาน จากภาวะเศรษฐกิจซบเซาได้ทำให้สูญเสียการจ้าง 25,000 อัตรา ทำให้จำนวนที่อยู่อาศัยลดลงอย่างมากด้วยเช่นกัน นอกจากนี้พบว่าตลาดที่อยู่อาศัยสามารถฟื้นตัวได้ช้า ถึงแม้จะมีการจ้างมากขึ้นอย่างเห็นได้ชัดเจนในช่วงปี ค.ศ. 2012 - 2015 การชะลอตัวของตลาดที่อยู่อาศัยทำให้นักลงทุนชะลอตัวในการลงทุนโครงการที่อยู่อาศัยด้วยเช่นกัน ด้วยเหตุนี้จึงทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัย (Housing Demand) กับจำนวนที่อยู่อาศัย (Housing Units) มีความแตกต่างกัน จึงทำให้ที่อยู่อาศัยมีราคาสูงขึ้น (รูปที่ 2-14)

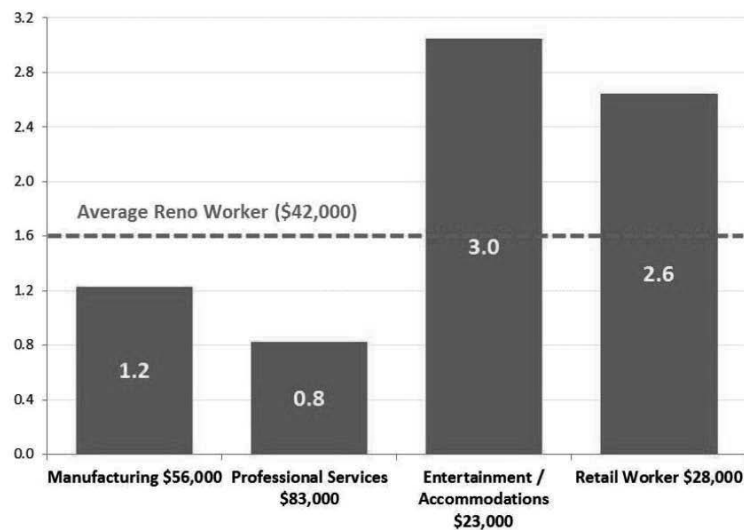


รูปที่ 2-14 จำนวนที่อยู่อาศัยและอัตราการจ้างงานของเมือง Washoe County ปี ค.ศ.2001-2015
ที่มา : Economic & Planning System, Inc., 2016.

นอกจากนี้ยังพบว่า พื้นฐานทางเศรษฐกิจของเมืองมีผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคตเช่นกัน พื้นฐานทางเศรษฐกิจของเมืองได้ส่งผลต่อรายได้ค่าจ้างแรงงานในกลุ่มต่าง ๆ เช่น ภาคอุตสาหกรรม การบริการ หรือธุรกิจขนาดเล็ก ทั้งนี้ สามารถแบ่งแรงงานออกเป็น 2 กลุ่ม คือ กลุ่มที่ค่าแรงสูงและกลุ่มที่ค่าแรงต่ำ กรณีของเมือง Washoe County พบว่า แรงงานเกือบร้อยละ 40 เป็นแรงงานอุตสาหกรรมที่มีค่าแรงต่ำ (ต่ำกว่า 30,000 \$ ต่อปี) ประมาณร้อยละ 22 เป็นแรงงานในอุตสาหกรรมที่มีค่าแรงประมาณ 30,000 - 45,000 \$ ต่อปี นอกจากนี้ร้อยละ 22 เป็นแรงงานอุตสาหกรรมที่มีรายได้สูงกว่า 75,000\$ ต่อปี

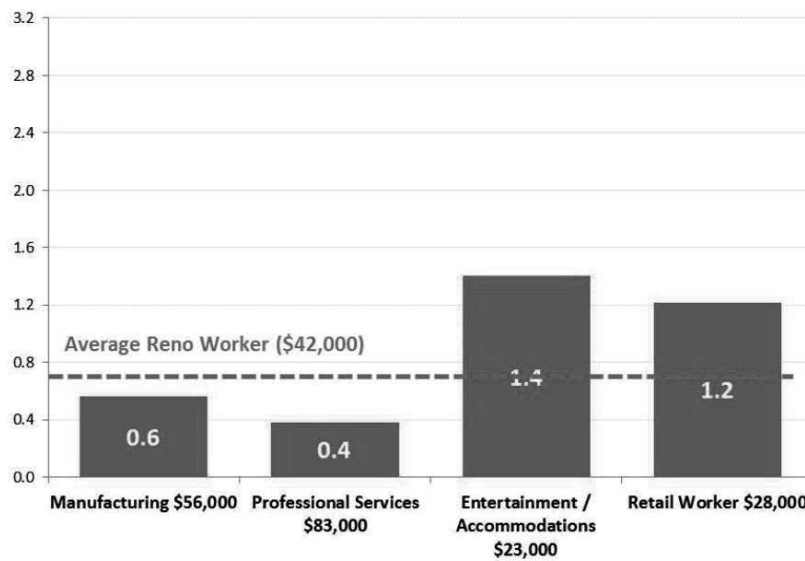
ระดับค่าแรงตามประเภทของแรงงานมีผลต่อความสามารถในการมีที่อยู่อาศัยของประชาชน โดยเฉพาะอย่างยิ่งความสามารถในการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ รูปที่ 2-15 แสดงให้เห็นถึง

ความสามารถในการมีที่อยู่อาศัยของประชาชนในแต่ละอาชีพ ประชากรทั้งเมืองมีรายได้เฉลี่ยอยู่ที่ 42,000 \$ ในขณะที่ราคาบ้านเฉลี่ยอยู่ที่ 256,000 \$ แสดงให้เห็นว่าประชากรทั่วไปจะต้องทำงานมากกว่า 1 งาน (Jobs) เพื่อที่จะมีที่อยู่อาศัย เมื่อพิจารณารายได้เฉลี่ยของประชากรในแต่ละสาขาอาชีพ จะพบว่า แรงงานในอุตสาหกรรมและผู้เชี่ยวชาญมีรายได้เฉลี่ยสูงกว่ารายได้เฉลี่ยของคนทั้งเมือง ในขณะที่รายได้เฉลี่ยของอาชีพที่เกี่ยวกับบันเทิงและแรงงานในร้านค้าปลีกมีรายได้เฉลี่ยต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของคนทั้งเมือง หากพิจารณาค่าเฉลี่ยรายได้ของประชากรทั้งเมืองกับราคาที่อยู่อาศัยจะพบว่าทุกคนจะต้องทำงานอย่างน้อย 1.6 งานเพื่อมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง จากรูปที่ 2-15 แสดงให้เห็นว่าแรงงานในภาคอุตสาหกรรม และผู้เชี่ยวชาญด้านบริการจะต้องทำงานอย่างน้อย 1.2 และ 0.8 งานเพื่อมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองตามลำดับ ในขณะที่แรงงานในอาชีพที่เกี่ยวข้องกับบันเทิงและแรงงานในร้านขายของปลีกจะต้องทำงานอย่างน้อย 3.0 และ 2.6 งานตามลำดับ จำนวนงานที่ต้องทำเพื่อความสามารถในการเช่าที่อยู่อาศัยของประชากรในสาขาอาชีพต่าง ๆ



รูปที่ 2-15 จำนวนงานที่ต้องทำเพื่อมีที่อยู่อาศัยของประชากรในเมือง Washoe County

ที่มา : Economic & Planning System, Inc., 2016.

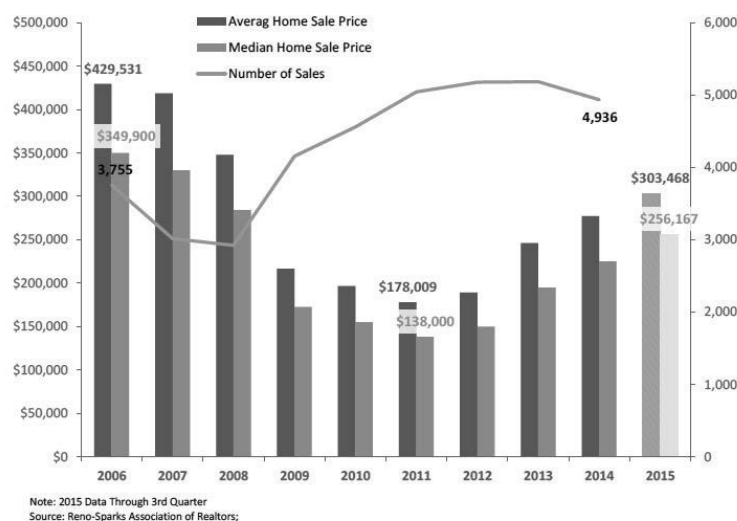


รูปที่ 2-16 จำนวนงานที่ทำได้เพื่อความสามารถในการเช่าที่อยู่อาศัยของประชากรเมือง Washoe County

ที่มา : Economic & Planning System, Inc., 2016.

4. ตลาดที่อยู่อาศัย

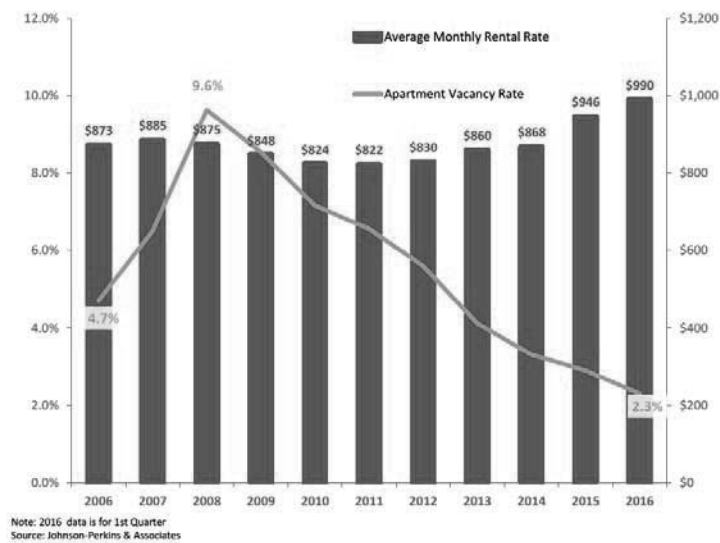
เมื่อราคาที่อยู่อาศัยต่ำลงจะทำให้ปริมาณการแลกเปลี่ยนซื้อขายบ้านเพิ่มสูงขึ้น (รูปที่ 2-17) ในช่วงที่เศรษฐกิจซบเซาจะพบว่ามีการขายบ้านมากขึ้น กรณีของเมือง Reno พบว่าประชาชนจะขายบ้านในช่วงเศรษฐกิจตกต่ำ และเปลี่ยนไปเช่าที่อยู่อาศัยแทน ในขณะที่ผู้ซื้อบ้านก็จะเป็นผู้ซื้อบ้านที่ไม่ใช่บ้านหลังแรก (Primary house)



รูปที่ 2-17 ทิศทางราคาที่อยู่อาศัยกับปริมาณการขาย

ที่มา : Economic & Planning System, Inc., 2016.

การพิจารณาตลาดที่อยู่อาศัยจะพิจารณาราคาที่อยู่อาศัยโดยแบ่งเป็นกลุ่ม ๆ เช่น กลุ่มที่มีราคาต่ำกว่าราคาเฉลี่ยของบ้านทั้งหมด และกลุ่มที่มีราคาสูงกว่าราคาเฉลี่ย รวมถึงพิจารณาที่ตั้งของที่อยู่อาศัยทั้งหมดที่กระจายอยู่ในพื้นที่ต่าง ๆ ในส่วนของราคาเช่า ก็จะพิจารณาราคาเช่าเฉลี่ย และแนวโน้มในอนาคต จำนวนห้องว่าง ในกรณีของเมือง Renu พบว่าอัตราห้องว่างจะอยู่ที่ร้อยละ 5 - 7 เมื่อมีอัตราห้องว่างต่ำกว่าร้อยละ 5 - 7 จะแสดงให้เห็นถึงความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งการลดลงของอัตราห้องว่างในช่วงที่ราคาเช่าเฉลี่ยสูงขึ้น จะบ่งบอกถึงความต้องการมากยิ่งขึ้นไปด้วย (ดูรูปที่ 2-18) นอกจากนี้ยังพบว่า ราคาเช่าอาจแตกต่างกันไปในแต่ละพื้นที่ของเมือง



รูปที่ 2-18 ราคาเช่าที่อยู่อาศัยเฉลี่ยและอัตราห้องว่าง

ที่มา : Economic & Planning System, Inc., 2016.

โดยสรุปสามารถกล่าวได้ว่ารายได้ของครัวเรือนมีอิทธิพลสำคัญต่อการเลือกที่อยู่อาศัยกรณีของเมือง Renu พบว่าราคาบ้านเป็นภาระสำคัญของผู้อยู่อาศัย โดยจะต้องจ่ายมากกว่าร้อยละ 30 ของรายได้เพื่อที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ยังพบว่า เมืองยังขาดแคลนที่อยู่อาศัยสำหรับคนที่มีรายได้น้อย และที่อยู่อาศัยราคาถูกสำหรับผู้สูงอายุ อีกทั้งราคาเช่าที่อยู่อาศัยก็มีแนวโน้มสูงขึ้น

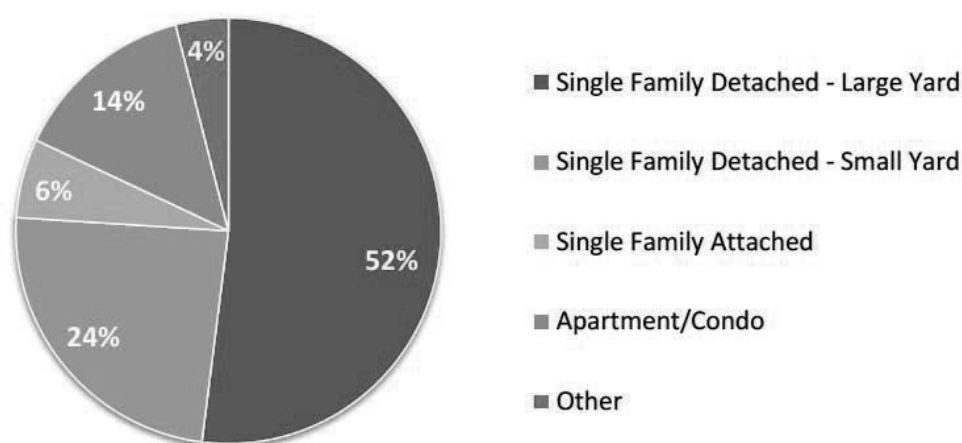
ราคาบ้านที่สูงขึ้นก็เป็นอุปสรรคสำคัญในการมีที่อยู่อาศัยเมื่อพิจารณารายได้ของประชากรเมืองทั้งหมดจะพบว่ามีประชากรเพียงร้อยละ 33 ที่สามารถเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยได้ในขณะที่ 37% มีรายได้ที่ต่ำกว่าความสามารถในการมีบ้าน

5. ความชอบในการอยู่อาศัย (Housing Preference)

ในสหรัฐอเมริกาพบว่าความชอบในการอยู่อาศัยมีการเปลี่ยนแปลงทั้งในระดับชาติและระดับท้องถิ่น โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกลุ่มวัยรุ่น ซึ่งความชอบนี้ส่งผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัยใน

อนาคตด้วยเช่นกัน จึงจำเป็นที่จะต้องทำความเข้าใจโดยการสำรวจทั้งระดับชาติ (National Preference Surveys) และระดับชุมชน (Community Preference Surveys) กรณีของเมือง Renu พบว่าผลสำรวจระดับชาติและระดับชุมชนมีความสอดคล้องกัน คือ ประชาชนต้องการที่อยู่อาศัยในลักษณะชุมชนหมู่บ้าน (Neighborhood Types)

ในการสำรวจระดับชุมชน ได้เลือกกลุ่มศึกษาที่มีอายุตั้งแต่ 18 ขึ้นไป จำนวน 3,000 คน ทั้งนี้ได้คำนึงถึงสัดส่วนของประชากรแต่ละกลุ่มในแต่ละพื้นที่เพื่อให้ผลการสำรวจครอบคลุมทั้งหมด ผลของการสำรวจแสดงในรูปที่ 2-19



รูปที่ 2-19 ความชอบในการอยู่อาศัยของประชากรเมือง Renu

ที่มา : Economic & Planning System, Inc., 2016.

จากรูปที่ 2-19 พบว่า ประชากรส่วนใหญ่ต้องการที่อยู่อาศัยที่เป็นบ้านเดี่ยวที่มีสวนขนาดใหญ่ รองลงมาคือ บ้านเดี่ยวที่มีสวนขนาดเล็กคิดเป็นร้อยละ 24 ในขณะที่ร้อยละ 14 มีความชอบที่อยู่อาศัยลักษณะคอนโดหรืออพาร์ทเมนท์

2.8 การทบทวนนโยบายด้านที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในต่างประเทศ

2.8.1 ประเทศญี่ปุ่น

ในประเทศญี่ปุ่นจัดให้มีที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยโดยสนับสนุนด้าน Supply Side ในรูปแบบอาคารเช่าที่ก่อสร้างโดยเทศบาลเพื่อผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อยโดยเฉพาะ ขนาดห้องอยู่ที่ 25 – 152 ตารางเมตร เฉลี่ยประมาณ 70 ตารางเมตร ซึ่งเป็นอาคารเช่าที่มีคุณภาพดี และมีที่อยู่อาศัยประเภทเช่าสำหรับผู้สูงอายุที่มีรายได้น้อยโดยมีขนาด 25 ตารางเมตร โดยออกแบบเป็นลักษณะ Barrier Free ทั้งนี้ ยังมีที่อยู่อาศัยสำหรับครัวเรือนที่มีรายได้น้อยปานกลางซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยประเภทเช่าแบบพิเศษ ที่เป็นการดำเนินการ

ภายใต้ความร่วมมือกับภาคเอกชน ซึ่งทางด้าน Demand Side นั้น รัฐหรือเทศบาลจะเป็นผู้ดูแลทางการเงินต่าง ๆ ของทั้งผู้มีรายได้ปานกลางและรายได้น้อย และมีการดูแลทางด้าน Housing Finance โดย Commercial Bank และยังมีให้การให้ความช่วยเหลือทางด้าน Mortgage Tax Deduction ด้วย

ครอบครัวของผู้มีรายได้น้อย ครอบครัวที่มีลูกที่ยังไม่อาจส่งเสียตัวเองได้ ครอบครัวผู้สูงอายุ และครอบครัวผู้ทุพพลภาพ จะได้รับการช่วยเหลือจากภาครัฐในการดำเนินการให้เงินอุดหนุนค่าเช่าที่อยู่อาศัย โดยผู้ที่ทำหน้าที่ดูแลและให้เงินช่วยเหลือ คือ รัฐบาลท้องถิ่น (รัฐบาลประจำจังหวัด และเมือง) อาทิเช่น ในจังหวัดชียูยา, เมืองโตเกียว ครอบครัวที่เพิ่งแต่งงานใหม่ ครอบครัวที่มีลูกที่ยังไม่อาจส่งเสียตัวเองได้ 2 คน จะได้รับเงินอุดหนุน 40,000 เยนต่อเดือน และครอบครัวที่มีลูกที่ยังไม่อาจส่งเสียตัวเองได้ 3 คน จะได้รับเงินอุดหนุน 50,000 เยนต่อเดือน โดยระยะเวลาให้เงินอุดหนุนสูงสุด 9 ปี สำหรับในจังหวัดชียูตะ เมืองโตเกียว ครอบครัวผู้สูงอายุ ครอบครัวที่มีบุคคลพิการหรือทุพพลภาพ ครอบครัวแม่เลี้ยงเดี่ยวจะได้รับเงินอุดหนุนค่าเช่าที่อยู่อาศัยสูงสุด 50,000 เยนต่อเดือน ระยะเวลาให้เงินอุดหนุนสูงสุด 5 ปี เป็นต้น

อย่างไรก็ตาม มีการให้เงินอุดหนุนค่าเช่าที่อยู่อาศัยที่คิดจากรายได้ครัวเรือนต่อเดือนของครอบครัว ตัวอย่างเช่นในจังหวัดโอซาก้า ครอบครัวที่เพิ่งแต่งงานและครอบครัวที่มีภาระการเลี้ยงดูเด็กที่มีรายได้ครัวเรือนไม่เกิน 268,000 เยนต่อเดือน จะได้รับเงินอุดหนุนค่าเช่าที่อยู่อาศัย อยู่ที่ประมาณ 20,000 เยนต่อเดือน ในครอบครัวที่มีรายได้ระหว่าง 268,000 – 322,000 เยนต่อเดือน จะได้รับเงินอุดหนุนค่าเช่า 10,000 เยนต่อเดือน

2.8.2 สหรัฐอเมริกา

ในสหรัฐอเมริกา นโยบายที่สำคัญคือการทำให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยอย่างเท่าเทียมกันโดยปราศจากการเลือกปฏิบัติ เพิ่มความสามารถของประชาชนให้มีโอกาสมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดยจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อที่อยู่อาศัยรวมทั้งจัดหาหลักประกันสินเชื่อสำหรับผู้มีรายได้น้อย เพื่อให้บุคคลเหล่านี้มีโอกาสที่จะมีบ้านเป็นของตนเองให้มากที่สุด ในรูปแบบ Supply Side ซึ่งมาตรฐานขั้นต่ำของที่อยู่อาศัย ที่มุ่งเน้นเรื่องสุขอนามัยและความปลอดภัย สำหรับทางด้าน Demand Side นั้นใช้นโยบายให้คูปองเงินอุดหนุนสำหรับค่าเช่าที่อยู่อาศัย ซึ่งแบ่งออกเป็นการออกใบรับรองค่าเช่าและการให้บัตรกำนัล

จะใช้วิธีการให้บัตรกำนัล (Housing Voucher) เป็นเงินอุดหนุนค่าเช่าที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อย ซึ่งคำนวณจากค่าต่างระหว่างค่าเช่าที่ต้องชำระเมื่อเปิดให้เช่าที่อยู่อาศัย (Fair Market Rent) ในระดับภูมิภาคและรายได้หลังหักภาษีที่ร้อยละ 30 (หรือร้อยละ 10 ของรายได้รวม) ทั้งนี้ ผู้เช่าสามารถเลือกเช่าที่อยู่อาศัยที่มีราคาสูงกว่า Fair Market Rent แต่อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าจะต้องเป็นผู้จ่าย

ส่วนต่างเอง สำหรับผู้เช่าที่เลือกเช่าที่อยู่อาศัยที่ราคาต่ำกว่าตลาด ผู้อยู่อาศัยสามารถจ่ายส่วนต่างกับรายจ่ายประเภทอื่น ๆ ได้

นักเศรษฐศาสตร์ส่วนใหญ่ชอบที่จะใช้วิธีการให้บัตรกำนัลมากกว่า เนื่องจากมีประสิทธิภาพมากกว่า นอกจากนี้การสนับสนุนของภาครัฐเริ่มที่จะเน้นให้การสนับสนุนผู้มีรายได้น้อยหรือผู้บริโภคทางด้านสินค้าอุปโภคหรือบริโภค รวมถึงที่อยู่อาศัยมากกว่าการให้เงินสนับสนุนในการเพิ่มรายได้

2.8.3 สหราชอาณาจักร

ได้จัดรูปแบบบ้านสังเคราะห์สำหรับผู้ไร้บ้านซึ่งมีลักษณะเป็นบ้านเช่า ซึ่งที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยรัฐบาลสนับสนุนทางด้าน Supply Side ทั้งรูปแบบเช่าและซื้อ โดยกำหนดราคาให้ถูกกว่าราคาตลาดประมาณร้อยละ 2 และมีที่อยู่อาศัยประเภทขายภายใต้แบรนด์ Home buy สำหรับด้าน Demand Side รัฐบาลจะให้การสนับสนุน Equity Loan ระหว่าง 20-40% ร่วมกับ Housing Association Place for People และ Cooperative Financial Services ซึ่งผู้มีรายได้น้อยสามารถใช้รูปแบบนี้ร่วมกับผลิตภัณฑ์เงินกู้ปกติของธนาคารพาณิชย์ในตลาดได้ ทั้งยังมีการประกันการจ้างงาน การช่วยเหลือเพื่อไม่ให้ผู้ซื้อบ้านถูกยึดบ้าน และกลายเป็นผู้ไร้ที่อยู่ นอกจากนี้ยังมีการออกราคาจ้างนองคงที่ในระยะยาวด้วย

ทั้งนี้ ยังมีนโยบายในการจ่ายเงินอุดหนุนสำหรับที่อยู่อาศัยอยู่ 2 ระบบ คือ ระบบแรกจะเป็นเงินสงเคราะห์สำหรับที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นเงินอุดหนุนค่าเช่าที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย โดยในปี ค.ศ. 2008 รัฐบาลให้เงินอุดหนุนค่าเช่าที่อยู่อาศัยแก่ผู้เช่าเฉลี่ยครัวเรือนละประมาณ 81 ปอนด์ต่อสัปดาห์ สำหรับเงินอุดหนุนค่าเช่าบ้านของภาคเอกชนอยู่ที่ 105 ปอนด์ต่อสัปดาห์ และเงินอุดหนุนค่าเช่าของสมาคมที่อยู่อาศัยและบ้านสาธารณะอยู่ที่ 75 และ 67 ปอนด์ต่อครัวเรือนต่อสัปดาห์ตามลำดับ โดยเงื่อนไขของผู้ที่ได้รับเงินช่วยเหลือนั้น แบ่งออกเป็น 2 ลักษณะคือ (1) ครัวเรือนผู้เช่าที่มีรายได้เท่ากับหรือต่ำกว่าระดับมาตรฐานของเงินสงเคราะห์ที่รัฐจัดสรรให้ เงินอุดหนุนที่จะได้รับจะมีจำนวนเท่ากับค่าเช่าตามสิทธิ์ และผู้เช่าที่มีรายได้มากกว่าระดับมาตรฐานของเงินสงเคราะห์ที่รัฐจัดสรรให้ เงินอุดหนุนจะหักลดลงให้เหลือร้อยละ 65 ของรายได้จริง

ระบบที่สองคือ เงินเบี้ยเลี้ยงที่อยู่อาศัยในท้องถิ่นซึ่งเป็นเงินอุดหนุนค่าเช่าสำหรับที่อยู่อาศัยประเภทเช่า ซึ่งการให้เบี้ยเลี้ยงเพื่อเช่าที่อยู่อาศัยนั้นจะให้เงินเบี้ยเลี้ยงเพื่อเช่าต่อจำนวนห้องนอน โดยจะพิจารณาจากขนาดของครัวเรือนและองค์ประกอบของครัวเรือนในตลาดเช่าของพื้นที่ต่าง ๆ เช่นใน เมืองเบอร์มิงแฮมมาตรฐานเบี้ยเลี้ยงของครัวเรือนที่เช่าบ้านที่มีจำนวน 2 ห้องนอนอยู่ที่ 127 ปอนด์ต่อสัปดาห์ และ 132 ปอนด์ต่อสัปดาห์สำหรับครัวเรือนที่เช่าบ้านที่มีจำนวน 3 ห้องนอน เป็นต้น

2.8.4 ลิงคโพร้

รัฐบาลสนับสนุนให้ประชาชนเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย โดยรัฐได้ให้การสนับสนุนอย่างเต็มที่ทั้งทางด้านนโยบายทางการเงินและกฎหมาย ซึ่งที่อยู่อาศัยขั้นต่ำต้องมีขนาดไม่ต่ำกว่า 70 ตารางเมตร การสนับสนุนให้การช่วยเหลือทางด้าน Supply Side ทำโดยให้หน่วยงาน HDB จัดหาที่อยู่อาศัยประเภทเช่า ในราคาที่ต่ำกว่าราคาตลาด ส่วนทางด้าน Demand Side จะสนับสนุนผู้ซื้อบ้านให้สามารถกู้เงินเพื่อผ่อนชำระเงินดาวน์และค่าผ่อนชำระบ้านจากกองทุน CPF ได้ รัฐบาลของสิงคโปร์ไม่ได้มีการดำเนินนโยบายในการให้เงินอุดหนุนค่าเช่า แต่รัฐบาลจะดำเนินการจัดหาบ้านเช่าขนาด 1 และ 2 ห้องนอน ให้กับครอบครัวที่มีรายได้ต่อเดือนไม่เกิน 1,500 ดอลลาร์สิงคโปร์

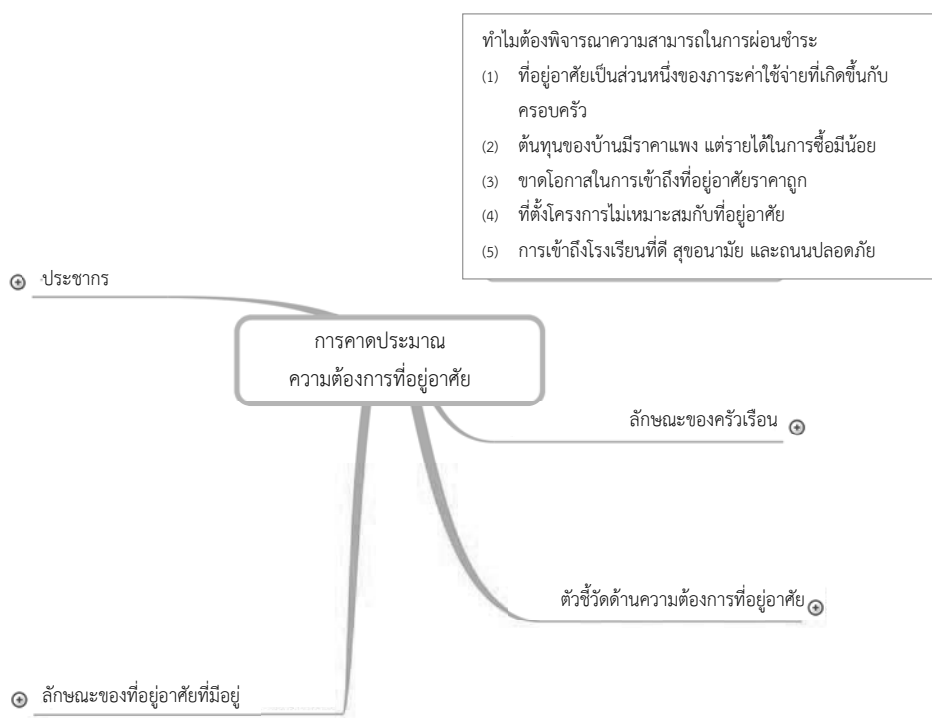
2.8.5 มาเลเซีย

นโยบายสำคัญคือการดำเนินการให้คนมาเลเซียทั้งหมด โดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้มีรายได้น้อยให้สามารถเข้าถึงที่อยู่อาศัยที่มีขนาดเหมาะสม มีคุณภาพดี สะดวกสบายและสามารถจ่ายได้รวมถึงได้รับสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เหมาะสมและเพียงพอ จัดให้มีมาตรฐานอาคารพักอาศัยให้เป็นไปตาม National Housing Standard for Low Cost Housing Flats (CIS2) สร้างมาตรฐานขนาดหน่วยพักอาศัยของที่อยู่อาศัยต้นทุ่นต่ำในเขตเมือง ซึ่ง National Housing Department เป็นผู้จัดหา โดยขนาดมาตรฐานของที่อยู่อาศัยคือ 70 ตารางฟุต และขายในราคา 42,000 ริงกิตมาเลเซียหรือประมาณ 420,000 บาท

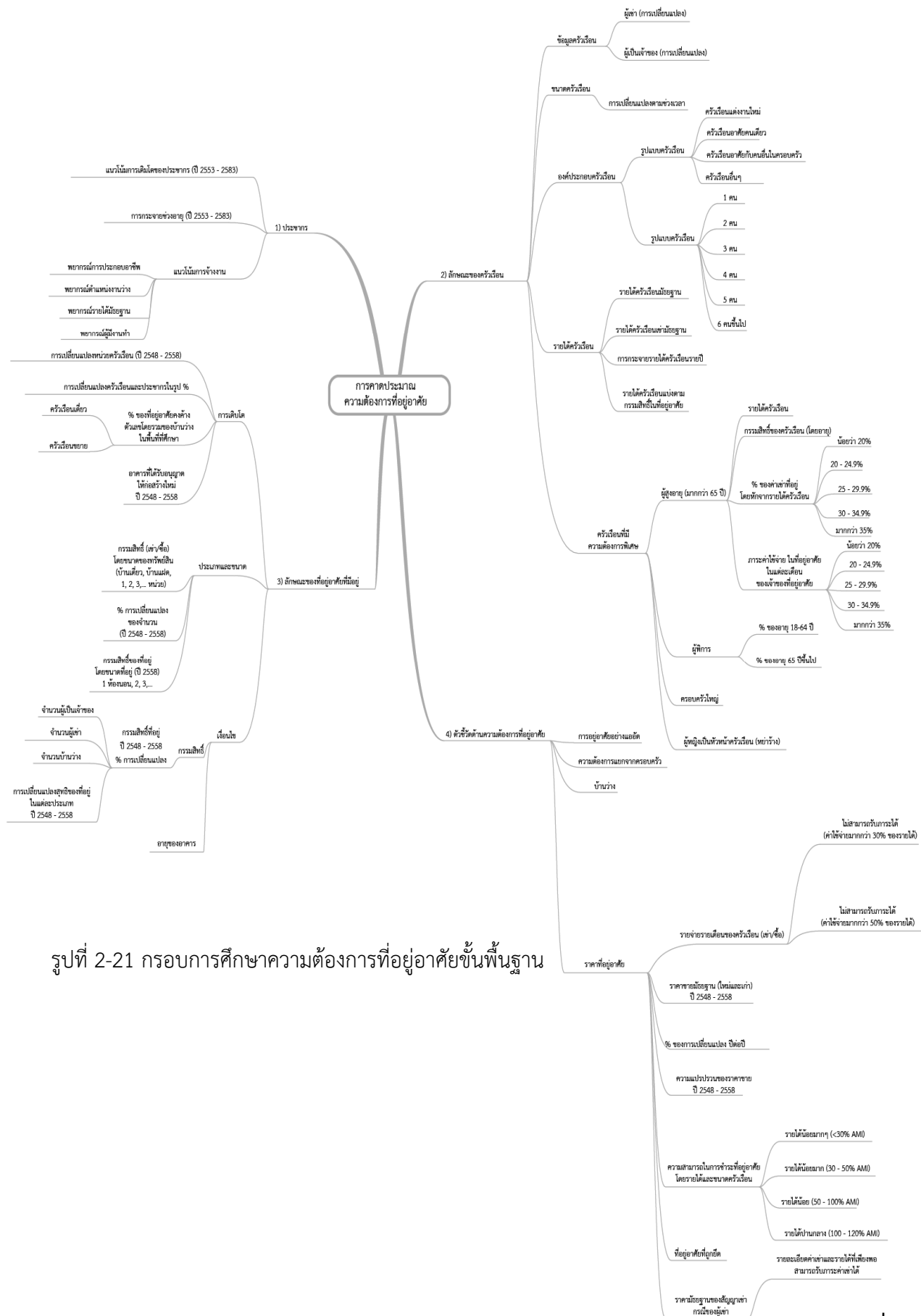
การให้การสนับสนุนที่อยู่อาศัยทางด้าน Supply Side คือ การจัดหาที่อยู่อาศัยต้นทุ่นต่ำ ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับบุคคลหรือครอบครัวที่มีระดับรายได้ครัวเรือนน้อยกว่า 25,000 ริงกิตมาเลเซียต่อเดือน (หรือประมาณ 25,000 บาท) โดยรัฐให้เงินอุดหนุนในอัตรา 30-70% ของต้นทุนค่าก่อสร้างทั้งหมด นอกจากนี้ยังให้เงินกู้ดอกเบี้ยต่ำแก่หน่วยงานพัฒนาที่อยู่อาศัย เช่น SPNB ประมาณร้อยละ 4 มาเป็นเงินทุนหมุนเวียนก่อสร้างโครงการที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง นอกจากนี้รัฐบาลยังได้กำหนดให้ภาคเอกชนที่ดำเนินโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นโครงการขนาดเกิน 5 เอเคอร์ จะต้องมีการจัดสร้างที่อยู่อาศัยต้นทุ่นต่ำในโครงการในร้อยละ 30 ของโครงการ ซึ่งปัจจุบันรัฐให้เงินอุดหนุนสูงสุดจำนวน 30,000 มาเลเซียริงกิตต่อหน่วย การสนับสนุนทางด้าน Demand Side รัฐได้กำหนดให้มี Housing Loan Fun สำหรับปล่อยกู้ให้ผู้มีรายได้น้อยเพื่อก่อสร้างที่อยู่อาศัย ทั้งยังมี Treasury Housing Loan เพื่อจัดหาเงินกู้ให้กับข้าราชการสำหรับซื้อที่อยู่อาศัย

2.9 กรอบและวิธีการจัดเตรียมและวิเคราะห์ข้อมูล เพื่อประเมินการศึกษาการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัย ประเทศไทย ปี 2560-2580

จากการศึกษาการประเมินความต้องการที่อยู่อาศัยขั้นพื้นฐาน เพื่อสร้างแนวทางการต่อยอดผ่านแบบจำลองในรูปแบบต่อไปนี้จะได้พัฒนาขึ้นมาหลังจากนี้ การหาคำตอบจากการประเมินความต้องการขั้นพื้นฐานก่อน Housing Need ว่ามีความต้องการด้านที่อยู่อาศัยในปริมาณเท่าไร พื้นที่ไหนและมากน้อยอย่างไร เพื่อตรวจสอบข้อจำกัดในเรื่องของความพร้อมและรายละเอียดข้อมูลที่มีอยู่ในประเทศไทย ดังนั้นจึงเป็นความท้าทายสำหรับการศึกษาคั้งนี้ ที่ประเมินวิธีการศึกษาและนำข้อมูลมาใช้ให้ได้คำตอบที่มีความถูกต้อง และน่าเชื่อถือ ไปสู่การสร้างกระบวนการศึกษาภายใต้กรอบที่มีความชัดเจน และอ้างอิงได้ รวมทั้งการสร้างเทคนิคการตีความต่อคำตอบที่ต้องการ ดังรูป 2-20 ดังนั้นเพื่อใช้เป็นเครื่องมือนำทางในการศึกษาและหาคำตอบด้านความต้องการที่อยู่อาศัยขั้นพื้นฐาน (Housing Need) โดยในเบื้องต้นได้กำหนดกรอบการศึกษาให้ครอบคลุมรายละเอียดใน 4 ด้าน ประกอบด้วย (1) ลักษณะของประชากร (2) ลักษณะของครัวเรือน (3) ลักษณะของที่อยู่อาศัยที่มีอยู่ และ (4) ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับความต้องการที่อยู่อาศัย ดังรูปที่ 2-20



รูปที่ 2-20 กรอบแนวคิดการประเมินความต้องการที่อยู่อาศัยขั้นพื้นฐาน (Housing Need)



รูปที่ 2-21 กรอบการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยขั้นพื้นฐาน

1. ลักษณะของประชากร (Population Characteristics)

ประเทศไทยจะได้รับผลกระทบโดยตรง จากแนวโน้มหรือทิศทางการเปลี่ยนแปลงของประชากร โดยเฉพาะในเรื่องความต้องการที่อยู่อาศัย หรือ Housing Need ในอนาคต ด้วยผลของการเติบโตประชากรที่ค่อนข้างคงตัวและมีทิศทางที่จะลดลงด้วยแล้ว ผนวกกับรูปแบบการกระจายตัวของโครงสร้างอายุของผู้อาศัย ที่มีเด็กในจำนวนที่ลดลง แต่มีผู้สูงอายุเพิ่มขึ้น ในขณะที่การเพิ่มขึ้นของแรงงานค่าจ้างต่ำ ล้วนส่งผลกระทบต่อความต้องการด้านที่อยู่อาศัยอย่างชัดเจน

เพื่อให้ได้กรอบความเข้าใจที่ชัดเจน จึงกำหนดรายละเอียดที่ต้องคำนึงถึงภายใต้ลักษณะของประชากรให้มีการศึกษาในเรื่องดังรูปที่ 2-22



รูปที่ 2-22 กรอบแนวคิดการศึกษาทางด้านประชากร

แนวโน้มการเติบโตของประชากร (Population Growth Trend) จะเป็นการคาดการณ์การจำนวนประชากร จนถึงปี 2583 โดย สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (2556) เป็นหน่วยงานที่ได้คาดการณ์การเติบโตจำนวนประชากร โดยแยกตามช่วงอายุ

การกระจายข้อมูลโครงสร้างอายุประชากร (Age Distribution) เป็นข้อมูลที่แยกช่วงอายุของประชากรตั้งแต่แรกเกิดจนถึงอายุ 95 ปี หรือมากกว่า ข้อมูลดังกล่าวจะมาจากแหล่งเดียวกัน คือ สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติปี 2556 ซึ่งเป็นหน่วยงานที่ออกรายงาน

ผลการศึกษาในเรื่องดังกล่าว ข้อมูลดังกล่าวถือเป็นข้อมูลที่สำคัญในการกำหนดความต้องการด้านที่อยู่อาศัยในปัจจุบันและอนาคต ผู้สูงอายุจะเป็นกลุ่มที่ต้องการที่อยู่อาศัยที่ตอบสนองการใช้ชีวิตมากขึ้น

แนวโน้มประมาณการของการจ้างงาน หรือ อาชีพในอนาคตรวมถึงตำแหน่งงานที่จะเปิด ซึ่งเป็นข้อมูลที่รายงานเรื่องทิศทางการเปลี่ยนแปลงอาชีพ ปี 2558 - 2562 โดยกองวิจัยตลาดแรงงาน กรมการจัดหางาน ซึ่งได้ระบุอาชีพ และจำนวนตำแหน่งงานที่มีการประมาณการไว้ รวมถึงอัตราค่าจ้างแรงงานที่ได้คาดการณ์ไว้ ซึ่งสามารถสรุปให้อยู่ในรูปแบบมาตรฐาน AMI (Area Median Income) ได้ กลุ่มแรงงานที่มีค่าจ้างสูงย่อมมีโอกาสในการเลือกที่อยู่อาศัย และมีความต้องการในอีกรูปแบบหนึ่ง ในขณะที่กลุ่มแรงงานที่มีค่าจ้างน้อยย่อมมีข้อจำกัดในเรื่องดังกล่าว เมื่อต้องศึกษาหรือประมาณการความต้องการที่อยู่อาศัยนอกจากจะคำนึงถึง คนที่เป็นผู้อาศัยอยู่ในพื้นที่นั้น ๆ แล้ว อาจจะต้องพิจารณาถึงคนจากเมืองรอบข้าง ที่เข้ามาทำงานในเมืองใหญ่ ในลักษณะของ commuter ด้วยเช่นกัน

AMI (Area Median Income) หมายถึง ค่ากลาง หรือค่ามัธยฐานของรายได้ต่อครัวเรือนในพื้นที่หนึ่ง ๆ ที่ถูกกำหนดขึ้น โดยข้อมูล AMI สำหรับการศึกษานี้ จะได้จากผลการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน จัดทำโดยสำนักงานสถิติแห่งชาติ ในช่วงปี 2554 ปี 2556 และปี 2558 ตามลำดับ

กรอบการพิจารณา เพื่อจัดกลุ่มข้อมูลที่อ้างอิงกับรายได้ เพื่อการซื้อ หรือ เช่า ด้านที่พักอาศัย ก็สามารถนำไปอ้างอิงกับ AMI Bands ดังตัวอย่าง การจัดกลุ่มแรงงานที่อ้างอิงกับระดับรายได้ ภายใต้กรอบของ AMI

ตารางที่ 2-3 การจัดกลุ่มแรงงานที่อ้างอิงกับระดับรายได้ ภายใต้กรอบของ AMI

จัดกลุ่มแรงงาน อ้างอิงกับรายได้	ปี 2554 - 2558
AMI จังหวัด	15,690 บาท/เดือน
0%-30%	4,707
31%-50%	7,845
51%-80%	12,552
81%-120%	18,828
121%-150%	23,535
151%-200%	31,380

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ดังนั้น เมื่ออ้างอิงถึงแรงงานที่มีระดับรายได้ อยู่ในข่าย 3 กลุ่มล่างสุดของจังหวัด ก็จะหมายถึง แรงงานที่มีระดับรายได้ 4,707 รายได้ 7,845 และ รายได้ 12,552 บาทต่อเดือน เป็นต้น

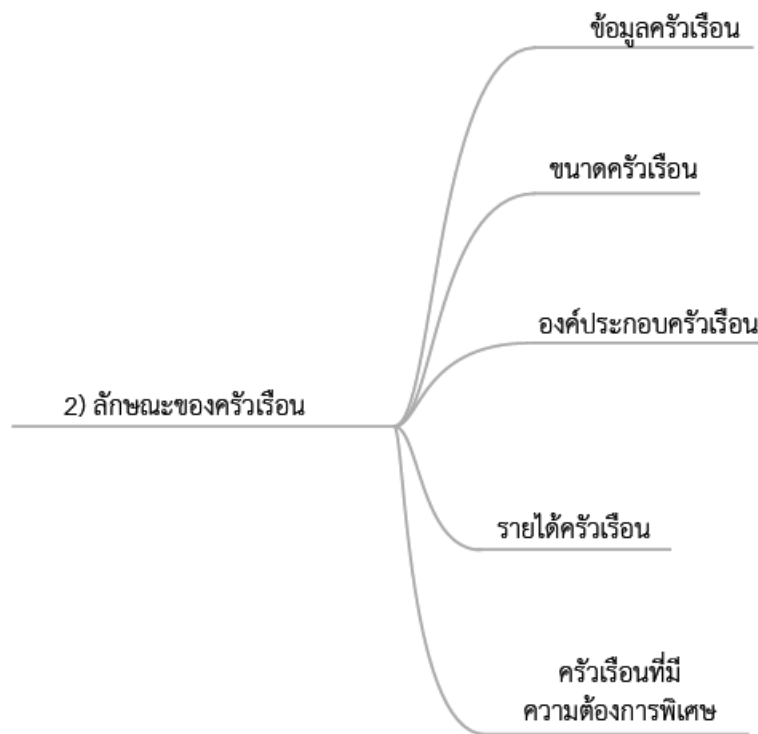
โดยสรุป ข้อมูลลักษณะโครงสร้างประชากรที่นำมาใช้ จะเป็นข้อมูลที่มีเผยแพร่และสามารถอ้างอิงได้ โดยมีความละเอียดของข้อมูลในระดับจังหวัด

2. ลักษณะของครัวเรือน (Household Characteristics)

ครัวเรือน เป็นสิ่งที่เชื่อมระหว่างประชากรกับที่พักอาศัย หรือบ้านในความหมายของ Housing stock ทุก ๆ ที่พักอาศัยก็จะมีครัวเรือนอย่างน้อยหนึ่งครอบครัว หรือ มากกว่าอาศัยอยู่ตามลำดับ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับลักษณะ และวัตถุประสงค์ของการพักอาศัยที่แตกต่างกัน การเติบโตของครัวเรือนหรือการขยายครอบครัวเมื่อเวลาผ่านไป มีผลอย่างชัดเจนต่อความต้องการด้านที่อยู่อาศัย (Housing Demand) ขณะเดียวกันก็เป็นแรงผลักดันให้ราคาที่อยู่อาศัย ก็จะมีผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัยด้วย

ปัจจุบัน ด้วยแนวโน้มที่เห็นได้ชัดว่า ขนาดของครัวเรือนมีการเปลี่ยนแปลง คือ มีขนาดเล็กลง รวมถึงการแยกตัวของสมาชิกในครอบครัวที่ต้องการพักอาศัยแบบอยู่คนเดียว (1 - Person dwelling) ยิ่งทำให้รูปแบบของที่พักอาศัยโดยเฉพาะในเมืองเปลี่ยนแปลงตามไปด้วย เรื่องดังกล่าวทำให้การศึกษา Housing Need จำเป็นที่จะต้องมีความละเอียดอ่อน และลงในรายละเอียด อนึ่ง ถ้าเกิดกรณีที่รายได้ครัวเรือนถดถอย หรือเศรษฐกิจของประเทศเติบโตในทิศทางขาลงแล้ว สิ่งเหล่านี้ย่อมทำให้ผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง ไม่สามารถที่จะซื้อ หรือ เป็นเจ้าของที่พักอาศัย (บ้าน) ได้อย่างแน่นอน

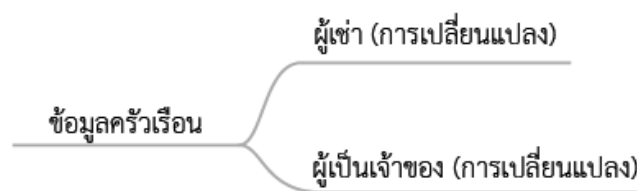
การศึกษาลักษณะของครัวเรือน จึงได้ถูกกำหนดกรอบให้ลงรายละเอียดในเรื่องของรูปแบบครัวเรือน เช่น จำนวนและสัดส่วนของครัวเรือนแยกตามความเป็นเจ้าของ (Owner) และผู้เช่า (Renter) รวมถึงอายุของหัวหน้าครอบครัว (Household Formation), ขนาดของครัวเรือน (Household Size) ที่แยกตามจำนวนสมาชิกที่ปรากฏภายในครอบครัวนั้น ๆ เช่น 1,2,3, หรือมากกว่า เป็นต้น องค์ประกอบครัวเรือน (Household Composition) ว่าเป็นครอบครัวที่อยู่อาศัยแบบคู่สามีภรรยา หรืออาศัยอยู่คนเดียวคือ โสด หรือ อยู่ในสถานะอื่น ๆ เป็นต้น รายได้ครัวเรือน (Household Income) และกลุ่มที่มีความต้องการพิเศษ (Household with Special Needs) ในเรื่องที่พักอาศัย ซึ่งจะแยกพิจารณาออกไป ซึ่งสามารถกำหนดเป็นผังความเข้าใจลักษณะของครัวเรือน ดังรูปที่ 2-23



รูปที่ 2-23 กรอบแนวคิดการศึกษาลักษณะของครัวเรือน

3. รูปแบบครอบครัวที่อยู่อาศัย

จากรูปที่ 2-24 จำนวนและสัดส่วนของครัวเรือนแยกตามความเป็นเจ้าของและผู้เช่า รวมถึงอายุของหัวหน้าครอบครัว (Household Formation) เป็นข้อมูลที่มีการจัดเก็บในฐานการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน จัดทำโดยสำนักงานสถิติแห่งชาติ ในช่วงปี 2550 ปี 2552 ปี 2554 ปี 2556 และ ปี 2558 ที่มีการเก็บรายละเอียดเกี่ยวกับ อายุของหัวหน้าครัวเรือน และความเป็นเจ้าของ สิ่งต่างๆ เหล่านี้สามารถนำมาพิจารณา เพื่อให้ทราบถึง การเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นได้



รูปที่ 2-24 กรอบแนวคิดรูปแบบครอบครัวที่อยู่อาศัย

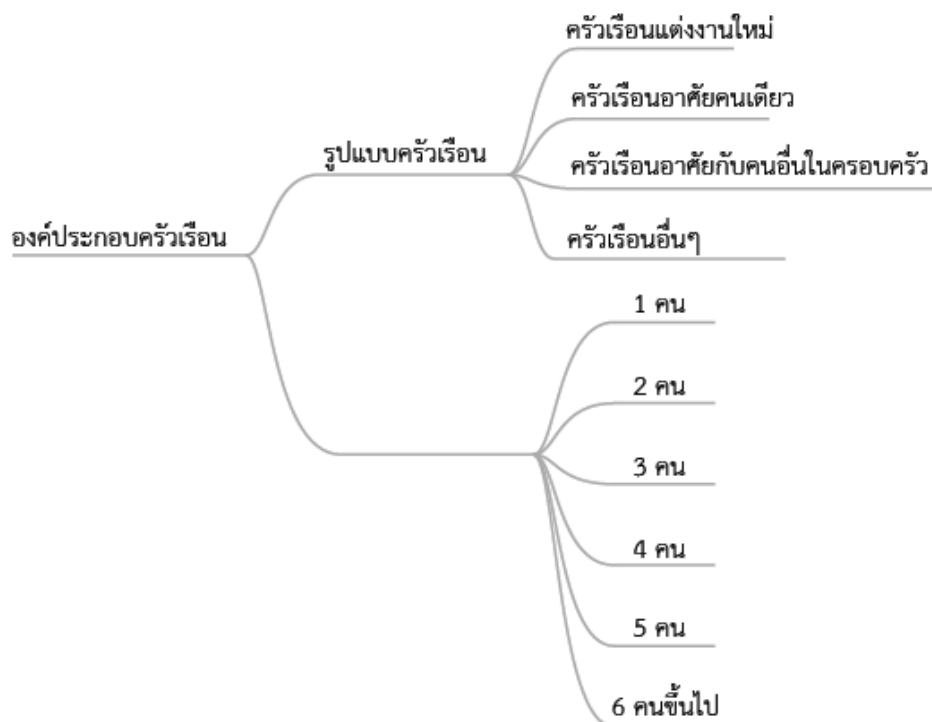
ข้อมูลดังกล่าวมีผลกระทบต่อทั้งสภาพสังคม เศรษฐกิจ และวัฒนธรรมของการอยู่อาศัย ช่วงเศรษฐกิจซบเซาอาจส่งผลให้อัตราผู้หาบ้านเช่ามีปริมาณมากกว่าการซื้อบ้านใหม่ ก็เป็นไปได้

ขนาดของครัวเรือน (Household Size) หมายถึง จำนวนสมาชิกที่ปรากฏอยู่ในหนึ่งครัวเรือน ซึ่งประเทศไทยมีค่าเฉลี่ยจำนวนสมาชิกในหนึ่งครัวเรือน เท่ากับ 3.3 – 3.5 คน จากข้อมูลสำมะโนประชากรในปี 2553 อย่างไรก็ตามหลังจากที่มีการสำรวจในทุก 2 ปี ของสำนักงานสถิติแห่งชาติ ก็จะทำให้เห็นการเปลี่ยนแปลงของขนาดครัวเรือนเฉลี่ย ในลำดับถัดไป

กรณีของอายุหัวหน้าครัวเรือน และ เด็กที่ยังไม่สามารถหารายได้ ก็จะเป็นอีกปัจจัยที่จะนำมาพิจารณาร่วมด้วย เพื่อให้รายได้ของครัวเรือนสะท้อนถึงข้อเท็จจริงได้ใกล้เคียงที่สุด

4. องค์ประกอบครัวเรือน (Household Composition)

การแสดงสถานะของเจ้าบ้าน และการถือครองที่อยู่อาศัยนั้นๆ โดยสามารถจัดเป็นกลุ่มพิจารณาจากลักษณะของครัวเรือน ประกอบด้วยอาศัยอยู่ด้วยกันในรูปแบบของสามีภรรยา ลักษณะอาศัยอยู่คนเดียว โสด หย่าร้าง หรือรูปแบบอื่นๆ เป็นต้น นอกจากนี้ยังสามารถพิจารณาจากจำนวนสมาชิกในครัวเรือนด้วยเช่นกัน เช่น หนึ่งคน สองคน หรือมากกว่า เป็นต้น ดังรูป 2-25

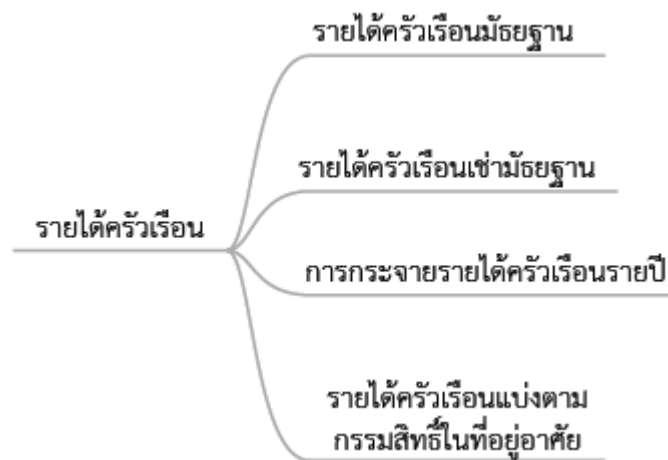


รูปที่ 2-25 กรอบแนวคิดองค์ประกอบครัวเรือน

5. รายได้ครัวเรือน (Household Income)

เงินได้ที่หาได้จากการทำงานของสมาชิก และหัวหน้าครอบครัว ในช่วงเวลาใด ๆ โดยจะพิจารณาจากการกระจายตัวของจำนวนครัวเรือนตามช่วงรายได้ที่หาได้ในช่วงเวลาหนึ่ง ๆ ด้วยรูปแบบดังกล่าวจะทำให้ทราบถึง จำนวนครัวเรือนในแต่ละช่วงรายได้ครัวเรือนที่หาได้ นอกจากนี้ เมื่อนำไปพิจารณาร่วมกับสถานการณ์ครอบครอง ทั้งในแบบเจ้าของกรรมสิทธิ์บนที่พักอาศัย กรณีเจ้าของบ้าน หรือผู้เช่าแล้ว ย่อมทำให้เห็นถึงรูปแบบการกระจายตัวของกลุ่มรายได้ครัวเรือน สิ่งเหล่านี้จะนำไปสู่การประมาณการความต้องการที่อยู่อาศัยของแต่ละกลุ่มรายได้ต่อไป

ข้อมูลหลักที่ถูกใช้ในเรื่องรายได้ครัวเรือน คือ ข้อมูลการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน จัดทำโดยสำนักงานสถิติแห่งชาติ ในช่วงปี 2550 ปี 2552 ปี 2554 ปี 2556 และปี 2558 ซึ่งจะเป็นข้อมูลในระดับจังหวัด โดยจากนี้ในเรื่องของการประมาณการรายได้ จะอ้างอิงจากฐานนี้ เพื่อสรุปให้เห็นภาพในระดับจังหวัดต่อไป ดังรูป 2-26

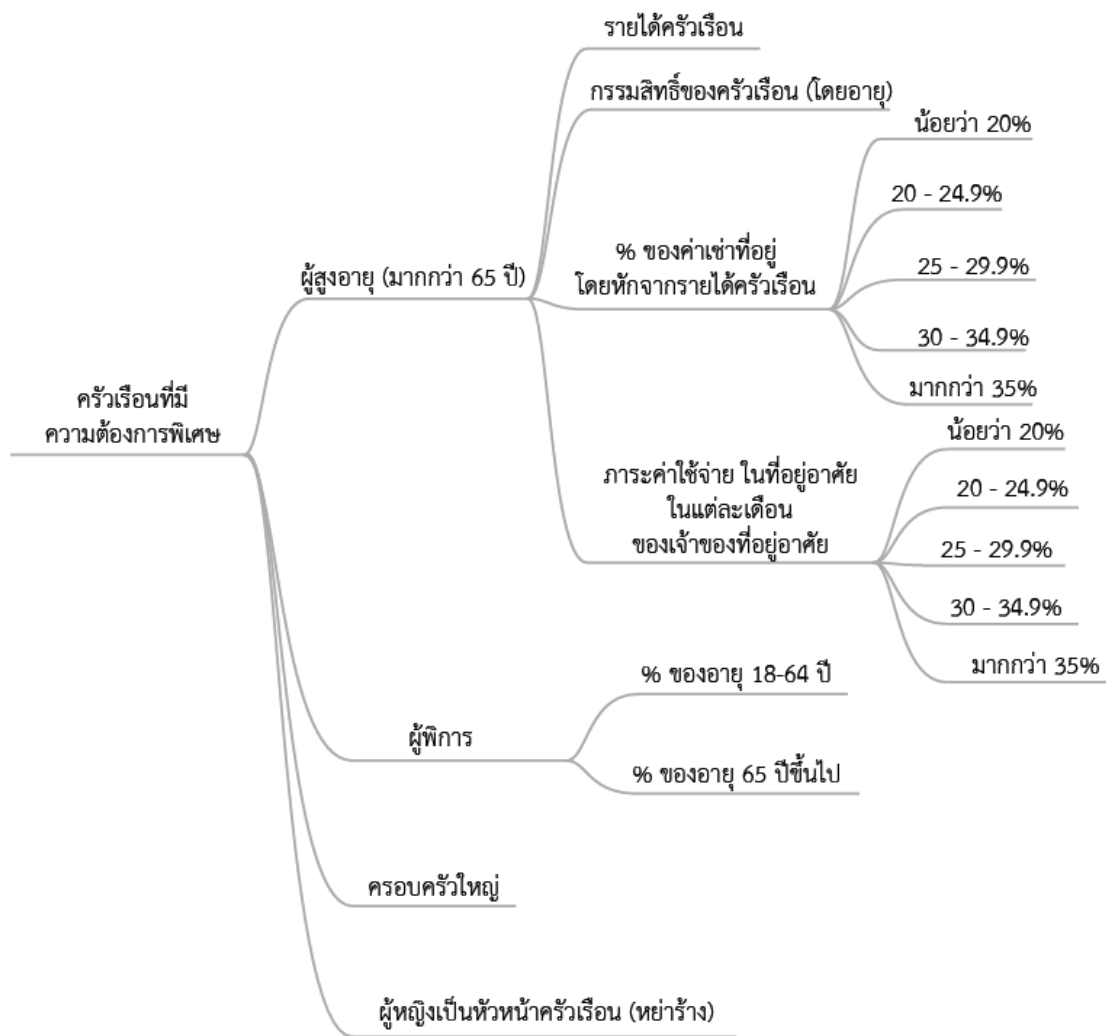


รูปที่ 2-26 รายได้ครัวเรือน

6. กลุ่มที่มีความต้องการพิเศษ (Household with Special Needs)

หมายถึง กลุ่มผู้ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยในรูปแบบเฉพาะตัว เช่น ที่พักอาศัยสำหรับคนพิการ หรือผู้สูงอายุ เป็นต้น ในกรณีนี้ค่อนข้างพิเศษเนื่องจาก เป็นกลุ่มที่อาจมีระดับรายได้ที่คงตัวแน่นอน จากการสนับสนุนให้มีรายได้จากภาครัฐในรูปแบบของค่าครองชีพ หรือเบี้ยผู้สูงอายุ คนพิการ และยังมีข้อจำกัดในเรื่องของการเดินทาง หรือการเคลื่อนที่ภายในพื้นที่ อีกด้วย ประเด็นดังกล่าวทำให้เป็นเรื่องที่ต้องคำนึงถึง เนื่องจากที่พักอาศัย หรือบ้านที่มีขายอยู่ในตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เหมาะสม กับคน

กลุ่มนี้ ปัจจุบันความต้องการที่พักอาศัยของคนกลุ่มนี้ เชื่อได้ว่าจะยังไม่ได้รับการตอบสนอง ซึ่งการพิจารณาในรายละเอียดข้อมูลในประเด็นนี้ย่อมทำให้ได้เห็นภาพของความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น เช่นเดียวกัน ผังความคิดจึงได้ถูกออกแบบ เพื่อให้ครอบคลุม ดังรูป 2-27



รูปที่ 2-27 กรอบแนวคิดกลุ่มที่มีความต้องการพิเศษ

ข้อมูลอ้างอิงจากแนวโน้มประชากร โดยสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (2556) ทำให้เห็นภาพชัดว่า สังคมผู้สูงอายุ (อายุมากกว่า 65 ปี) ในประเทศไทยมีขนาดที่ขยายใหญ่ขึ้น มีจำนวนผู้สูงอายุมากขึ้น ภายในช่วง 20 ปี นับจากนี้ ดังนั้นการศึกษาคั้งนี้ จึงต้องเตรียมรับมือกับเรื่องดังกล่าวไปพร้อมกัน

ที่พักอาศัย หรือบ้านของผู้สูงอายุ ทั้งในรูปแบบของการเป็นเจ้าของหรือเป็นผู้เช่า ย่อมต้องการรูปแบบที่เฉพาะ เช่น ใกล้เส้นทางขนส่ง ไม่ไกลจากสถานพยาบาล บริการภาครัฐต่างๆ รวมถึง

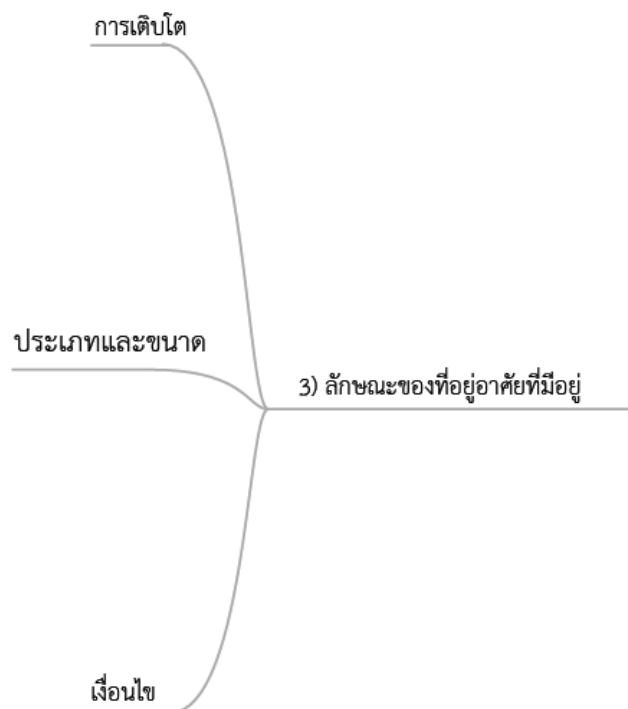
บริการสังคมหรือชุมชนใกล้เคียงเพื่อการสังสรรค์ หรือ สังคมยามชราภาพ เป็นต้น ดังนั้นการศึกษานี้ จำนวนครัวเรือนที่กระจายตัวไปในแต่ละช่วงชั้นรายได้ของผู้สูงอายุ หรือคนพิการ ย่อมช่วยให้เห็นภาพ ถึงความสามารถในการใช้จ่าย และการหามาซึ่งที่พักอาศัย ได้ด้วยเช่นกัน ขณะเดียวกัน กลุ่มคนกลุ่มนี้ ก็มีแนวโน้มที่เสี่ยงต่อการเป็น Cost Burden หรือหมายถึง การใช้จ่ายสำหรับเรื่องที่พักอาศัย รวมถึง การชำระเงินกู้ซื้อบ้าน (Mortgage Cost) หรือค่าเช่า (Gross Rent) มากกว่าร้อยละ 30 ของรายได้ ครัวเรือนที่หามาได้ หรือถ้ามากกว่าร้อยละ 50 ก็เรียกได้ว่าเป็น Severely Cost Burden สิ่งต่าง ๆ เหล่านี้ จึงเป็นเรื่องที่ต้องศึกษา อ้างอิงจากฐานรายได้ครัวเรือนเป็นหลัก

จากการศึกษาจากต่างประเทศ พบว่า ครัวเรือนที่เป็นกลุ่มเป้าหมาย และมีความสามารถในการที่จะหามา หรือได้มาซึ่งบ้านหรือที่พักอาศัย ที่เรียกว่า Affordable Housing จะหมายถึง กลุ่มครัวเรือนที่มีค่าใช้จ่ายในเรื่องที่พักอาศัย รวมถึง การชำระเงินกู้ซื้อบ้าน (Mortgage Cost) หรือค่าเช่า (Gross Rent) ที่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของรายได้ครัวเรือน เท่านั้น

เพิ่มเติมเพื่อให้เกิดความเข้าใจตรงกัน กรณีรายได้ครัวเรือน การศึกษานี้จะพิจารณาเฉพาะ รายได้ที่เป็นตัวเงิน (Cash) ที่หาได้ ในช่วงเวลาหนึ่งๆ เท่านั้น กรณีได้รับมรดกไม่ได้รวมเข้ามาใน กระบวนการคิด เพื่อให้ได้มาซึ่งคำตอบของ Housing Need (ยกเว้น กรณีที่รัฐมีมาตรการผ่อนปรน ทางด้านการเงินให้อื้อประโยชน์ในกลุ่มผู้สูงอายุออกกฎให้สามารถทำ Re-Mortgage สำหรับผู้สูงอายุได้)

7. ลักษณะของที่พักอาศัย หรือบ้าน (Household Stock Characteristics)

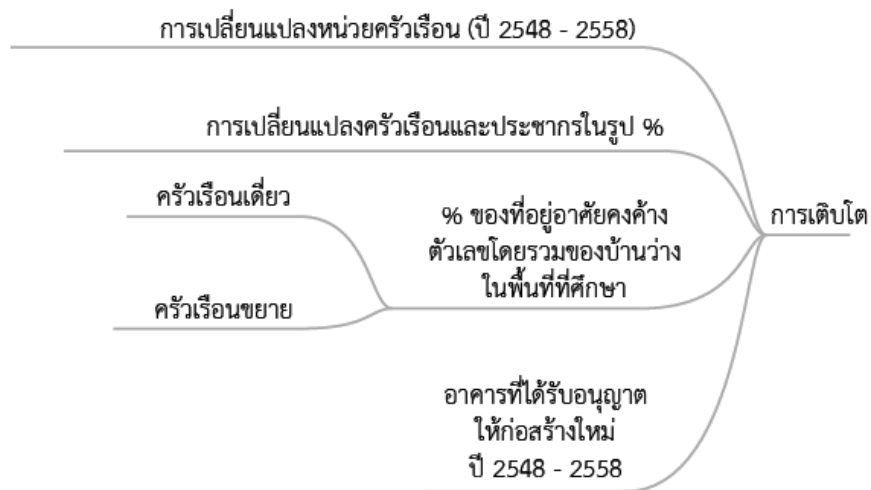
ที่พักอาศัย หรือบ้าน ที่มีปรากฏอยู่ หรือที่ถูกสร้างขึ้นมาเพื่อวัตถุประสงค์เพื่อพักอาศัย จะเรียกว่า Housing Stock โดยได้กำหนดกรอบการศึกษาในแต่ละหัวข้อประกอบด้วย การเติบโตหรือ การขยายตัวของที่พักอาศัยในแต่ละช่วงเวลา ลักษณะและขนาดของที่พักอาศัย และเงื่อนไขของการอยู่อาศัย เป็นหลัก



รูปที่ 2-28 กรอบแนวคิดลักษณะของที่พักอาศัย หรือบ้าน

8. การขยายตัวในแง่จำนวนแยกตามประเภทการเติบโตแยกตามประเภทและขนาดและสภาพที่อยู่อาศัยของที่พักอาศัย (Housing Growth)

สามารถอ้างอิงได้กับ จำนวนบ้านที่ยื่นขอจดทะเบียน หรือบ้านที่มีเลขที่บ้าน ของกรมการปกครอง ข้อมูลดังกล่าวจะมีการจัดเก็บอย่างสม่ำเสมอ และนำเชื่อถือในแง่ของความพร้อมอยู่ของบ้าน หรือที่พักอาศัยนั้นๆ โดยจะรวบรวมข้อมูลตั้งแต่ ปี 2548 - 2558 เพื่อเปรียบเทียบให้เห็นถึงการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น ทั้งนี้จะแยกออกในรายจังหวัด รูปที่ 2-29

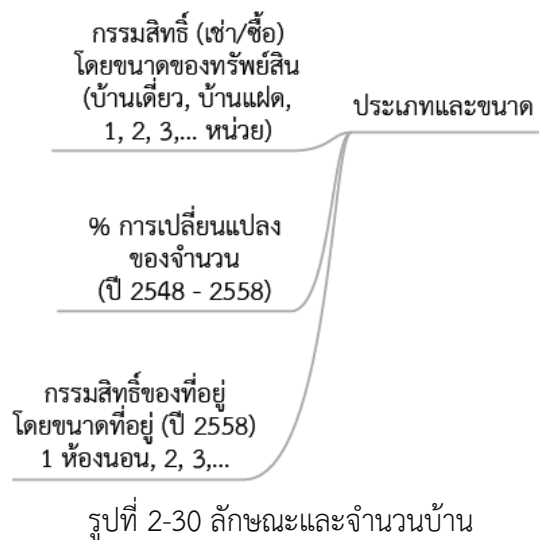


รูปที่ 2-29 กรอบแนวคิดการขยายตัวในแง่จำนวนของที่พักอาศัย

เพื่อให้การพิจารณาเกิดขึ้นเป็นคู่ขนาน กับข้อมูลจากกรมการปกครอง การใช้ข้อมูลของการยื่นขอพัฒนาโครงการเพื่อพัฒนาเป็นที่พักอาศัยของกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ ก็จะเป็นตัวเลขอีกด้านหนึ่งที่นำมาประกอบการศึกษาวิเคราะห์ได้เช่นกัน

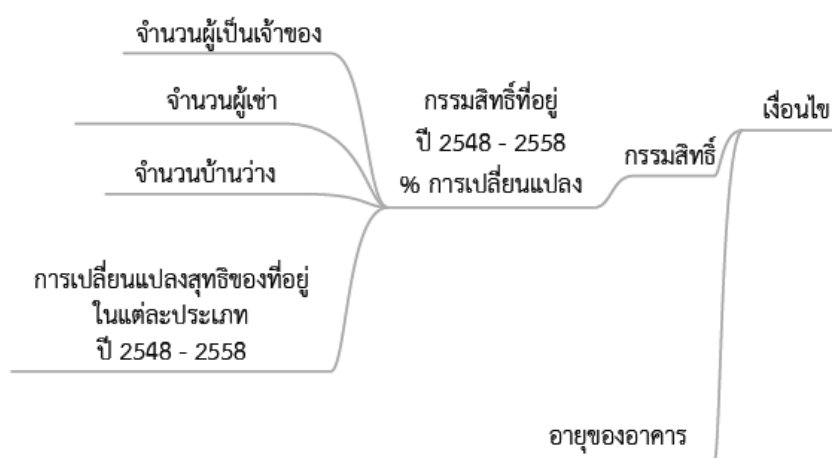
9. การศึกษาเรื่องประเภท และจำนวนที่อยู่อาศัย (Type and Size)

เป็นข้อมูลอีกด้านหนึ่งที่สำคัญต่อการศึกษา Housing Need เพราะการพัฒนาที่พักอาศัยในลักษณะของ Single-Family Units หรือ Multi-Family Units มีความแตกต่างกัน และสะท้อนให้เห็นถึงรูปแบบการได้มาซึ่งที่พักอาศัย ในแต่ละช่วงเวลาการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น เมื่อนำมาพิจารณาร่วมกับตัวเลขคาดประมาณจำนวนประชากรในอนาคตด้วยแล้ว จะทำให้เห็นถึงรูปแบบ และความต้องการที่พักอาศัยได้เช่นกัน ทั้งนี้ในรายละเอียดของรูปแบบการครอบครอง เจ้าของ หรือ ผู้เช่า (Tenure) ย่อมส่งผลให้เข้าใจในรายละเอียดเพิ่มมากขึ้น ในการวิเคราะห์ถึง Housing Need ต่อไป จากรูป 2-30



10. เงื่อนไขด้านที่พักอาศัย (Condition)

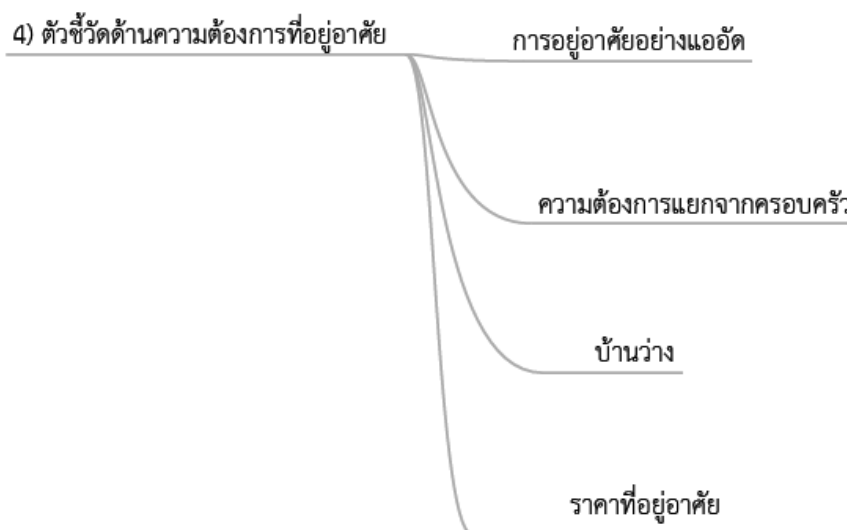
ในที่นี้หมายถึง อายุของตัวบ้าน หรือที่พักอาศัย ซึ่งจะเกี่ยวเนื่องถึง ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา การซ่อม ที่อาจจะเกิดขึ้นได้ในเวลาที่พักอาศัย อนึ่งสำหรับกรณีผู้มีรายได้ต่ำถึงปานกลาง อาจจะได้รับผลกระทบในเรื่องดังกล่าว เพราะเพิ่มในส่วน of ค่าใช้จ่ายอย่างแน่นอน ซึ่งเป็นภาระในระยะยาว จากรูปที่ 2-31



รูปที่ 2-31 เงื่อนไขด้านที่พักอาศัย

11. ตัวแปรที่มีผลต่อความต้องการที่พักอาศัย (Household Need Indicators)

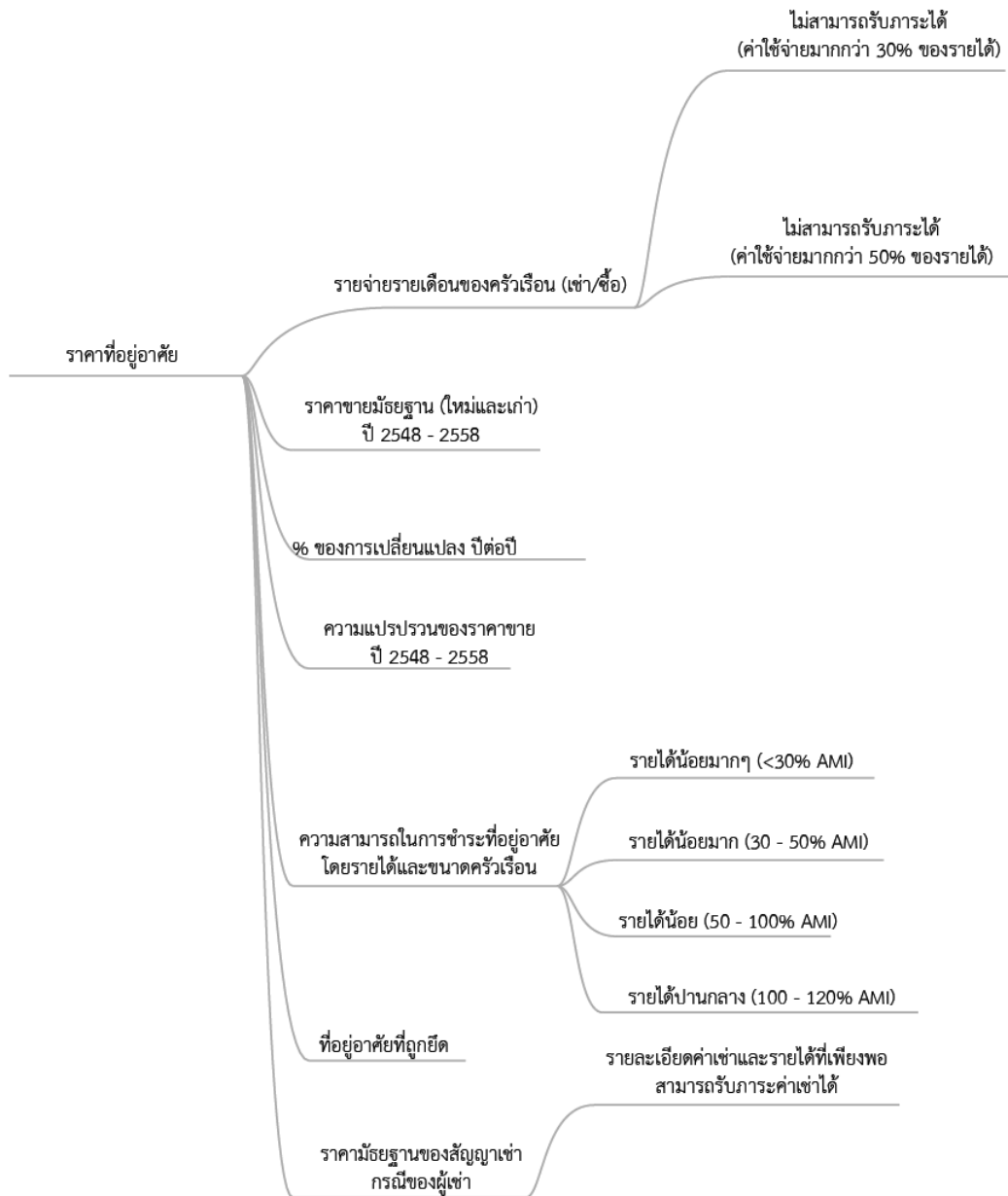
จากรูปที่ 2-32 ปัญหาส่วนใหญ่ จากการที่มีค่าใช้จ่ายเรื่องที่พักอาศัยมากเกินไปเกินรายได้ที่หาได้ หรือการอยู่อาศัยภายในครัวเรือนเดียวกันอย่างแออัด หรือ ที่เรียกว่าชุมชนแออัด มักจะเกี่ยวเนื่องกับค่าใช้จ่ายเรื่องบ้าน หรือที่พักอาศัยโดยตรง



รูปที่ 2-32 ตัวแปรที่มีผลต่อความต้องการที่พักอาศัย

สิ่งเหล่านี้ มีผลโดยตรงต่อกลุ่มผู้มีรายได้น้อย ซึ่งอยู่ล่างสุดของ AMI (Area Median Income) และเสี่ยงที่จะกลายเป็น Cost Burden ในที่สุด อย่างไรก็ตาม เมื่อได้พิจารณาภายใต้กรอบของกรรมสิทธิ์ในการครอบครอง ในฐานะเจ้าของ และผู้เช่าแล้ว จะทำให้เห็นความเปลี่ยนแปลง

ที่เกิดขึ้น ทั้งนี้ถ้านำข้อมูลข้างต้นไปเปรียบเทียบกับราคาเฉลี่ยซื้อขายบ้าน (Average Sales Price) ในแต่ละพื้นที่แล้ว ก็จะทำให้เห็นในรายละเอียดได้มากยิ่งขึ้น รวมถึงความสามารถในการที่จะซื้อ หรือเช่าบ้าน เพื่อให้เกิดแนวทาง และกรอบการศึกษา รวมถึงจัดหาข้อมูลที่ชัดเจน จึงได้กำหนดกรอบ ในส่วนของ Housing Cost และ Overpayment ไว้ดังผังด้านล่างนี้



รูปที่ 2-33 สัดส่วนราคาที่อยู่อาศัยและส่วนเกิน

ข้อมูลส่วนใหญ่ จะอ้างอิงจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ รวมถึงข้อมูลภาครัฐ เอกชน เพื่อให้ได้มาซึ่งรายละเอียดในแต่ละช่วงเวลาตามที่ได้ออกแบบไว้

ข้อมูลที่พักอาศัยที่ถูกยึด (Foreclosure) เป็นอีกด้านของข้อมูลที่ควรพิจารณา เพราะอัตราการที่บ้านถูกยึดจากสถาบันการเงิน ซึ่งพิจารณาเป็นสัดส่วนต่อ Housing Stock ที่มีอยู่ (สัดส่วนบ้านถูกยึดต่อบ้านพักอาศัยทุกๆ 1,000 หลัง) ทั้งนี้ที่พักอาศัยที่ถูกยึดมักจะมีผลเสียต่อมูลค่า หรือ ความปลอดภัยของชุมชน หรือ บ้านข้างเคียงได้เช่นเดียวกัน กลุ่มผู้มีรายได้น้อยค่อนข้างเสี่ยงที่จะตกอยู่ในสถานะของการถูกยึด ถ้ามีการบริหารจัดการรายได้รายจ่ายที่ไม่รัดกุมเพียงพอ การปล่อยเช่าบนทรัพย์สินที่ถูกยึดอาจเกิดขึ้นได้ และส่งผลกระทบต่อตลาดบ้านเช่าได้ ในภายหลัง

ข้อมูลค่าเช่า (Rental Units) จะเป็นส่วนที่ทำให้ทราบถึง ระดับราคาที่พักอาศัยจริงในแต่ละช่วงเวลา รวมถึงการเปลี่ยนแปลงค่าเช่าเมื่อเวลาเปลี่ยนไป ข้อมูล Median Rent List สามารถถูกออกแบบแยกในแต่ละประเภทของที่พักอาศัย เพื่อที่จะทำให้สามารถย้อนกลับไปหา Affordable Rent รายเดือนได้ เช่นกัน

การอยู่อาศัยอย่างแออัด หรือ ที่เรียกว่า Overcrowding เป็นปรากฏการณ์หนึ่ง ที่มีให้เห็นจวบจนปัจจุบัน ที่มีกลุ่มคนเข้าไปยึดครองที่สาธารณะ ตามแนวคลอง หรือพื้นที่รกร้าง เพื่อสร้างเป็นที่พักพิงชั่วคราว และถาวรในภายหลัง ตัวเลขข้อมูลเหล่านี้ ล้วนต้องนำมาพิจารณา ถึงจำนวนพื้นที่ ในแต่ละช่วงเวลา

ปรากฏการณ์ Overcrowding อาจเกิดขึ้นในกลุ่มของผู้เช่าได้เช่นกัน หมายถึง การเข้าพักหรืออาศัยอยู่ในที่พักอาศัยเกินกว่าพื้นที่ที่ได้รับการออกแบบให้รองรับได้ ตัวเลขเชิงสถิติอาจจะไม่มีหน่วยงานภาครัฐจัดเก็บไว้ แต่ใช้วิธีการประมาณการจากการสำรวจ ในพื้นที่ มาประกอบการพิจารณาได้เช่นกัน ที่เห็นได้ชัดและคุ้นชินสำหรับประเทศไทย คือ การเปลี่ยนควดฟ้าไปเป็นห้องพักอาศัย การปรับชั้นล่างบริเวณลานจอดรถ ไปเป็นห้องเช่า หรือการปรับโรงจอดรถให้เป็นห้องพัก รวมถึงการต่อเติมหน้าบ้านพื้นที่จอดรถของทาวน์เฮ้าส์ ให้เป็นห้องทำงาน เป็นต้น

การแบ่งแยกชนชั้น หรือ ทางศาสนา ก็เป็นอีกปรากฏการณ์หนึ่ง ที่ได้เห็นผ่านความรุนแรงที่เกิดขึ้นในพื้นที่ภาคใต้ของประเทศไทย การอพยพออกจากพื้นที่ของชาวไทยเชื้อสายจีน หลังจากมีเหตุความรุนแรงในพื้นที่ภาคใต้ และอีกหลายๆ สาเหตุที่มาจากความไม่เข้าใจกัน ซึ่งการศึกษาวิเคราะห์เพื่อหาความต้องการที่อยู่อาศัย ย่อมได้รับผลจากเหตุดังกล่าว ไม่ทางตรงก็ทางอ้อม

สุดท้าย คือ เรื่องอัตราว่าง ที่ปรากฏจากกรณีที่พักอาศัยที่มีการซื้อขาย และ กรณีเช่า ซึ่งตัวเลขอัตราดังกล่าว เมื่อนำมาพิจารณาในช่วงเวลาหนึ่งๆ จะทำให้เห็นการเปลี่ยนแปลง และนำไปสู่การวิเคราะห์ในลำดับถัดไป

2.10 กรอบวิธีการศึกษาตาม TOR

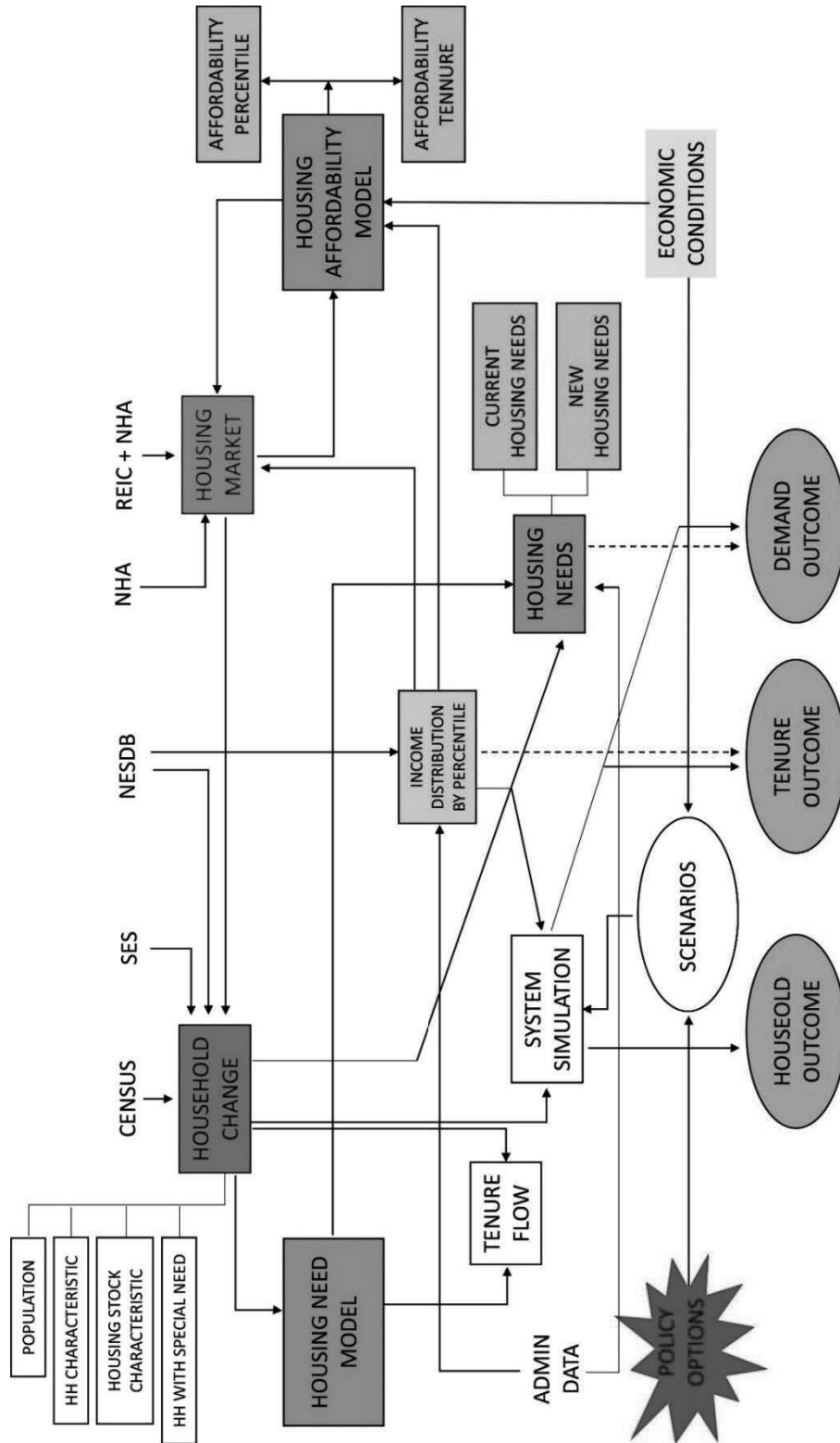
การศึกษานี้จะสามารถนำไปสู่การสร้างสถานการณ์จำลองด้านนโยบายที่อยู่อาศัยและผลกระทบทางด้านการพัฒนาทางด้านเศรษฐกิจของประเทศ ดังรูปที่ 2-34

แหล่งข้อมูลและฐานข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัยมีความสำคัญอย่างยิ่งและจำเป็นต้องมีข้อมูลที่มีการจัดเก็บทุกปี หรือทุก 2 ปี อย่างต่อเนื่อง ซึ่งจะสามารถนำไปสู่การพยากรณ์ความต้องการที่อยู่อาศัยได้เป็นอย่างดี ในการศึกษา (ฐานข้อมูล GIS ฐานข้อมูลกรมพัฒนาชุมชน กรมการปกครอง) ที่มวิจัฯ ได้ทำการทบทวนวรรณกรรมการศึกษาการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยทั้งใน และต่างประเทศช่วงทศวรรษที่ผ่านมา พบว่า ปัจจัย ที่ใช้ในการศึกษาล้วนนำปัจจัยของโครงสร้างทางด้านประชากร โครงสร้างเศรษฐกิจ สังคม และครัวเรือน รวมไปถึงการประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ ตั้งแต่แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2540 - 2549) จนถึงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 12 (พ.ศ. 2560 - 2564) ซึ่งโดยรายละเอียดมีความแตกต่างทางด้านวิธีการพัฒนาแบบจำลองในการประมาณการที่วิเคราะห์ปัจจัยดังที่กล่าวไว้ ดังนั้น ในกรอบการวิจัยครั้งนี้ จึงมุ่งเน้นการบูรณาการองค์ความรู้เพื่อทำนายและคาดการณ์แบบจำลองของการประมาณการความต้องการที่อยู่อาศัยที่มีความแม่นยำ และยืดหยุ่นต่อการทำนาย ให้เกิดความชัดเจนด้วยปัจจัยทั้งโครงสร้างทางด้านเศรษฐกิจ สังคม และโครงสร้างครัวเรือน ตั้งแต่ระดับอนุภาคจนถึงระดับมหภาค อันเป็นสิ่งสำคัญของการศึกษาคั้งนี้

จากกรอบของวิธีการศึกษาเพื่อพัฒนาแบบจำลองการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยของประเทศโดยรวม (Aggregate Housing Demand) จากปัจจัยพื้นฐานประชากรทางสถิติ หรือที่เรียกว่า Household Formation ซึ่งมาจากข้อมูลตั้งแต่ระดับ Micro - simulation คือปัจจัยทางด้านประชากร ได้แก่ ขนาดครัวเรือน อายุ การกระจายตัวของประชากร รูปแบบของครัวเรือนตามประเภทต่าง ๆ หรือการศึกษา เป็นต้น ปัจจัยเหล่านี้ จะส่งผลในระยะยาวที่อธิบายถึงความต้องการที่อยู่อาศัย แต่ในปัจจุบันนี้ปัจจัยด้านประชากรที่เป็นผู้สูงอายุ ปัจจัยกลุ่มผู้ใช้แรงงาน อันเกิดจากการส่งเสริมภาคอุตสาหกรรมและการพัฒนาเศรษฐกิจ รวมไปถึงกลุ่มประชากรที่เป็นนักศึกษา ยัง

เป็นส่วนหนึ่งของพลวัตที่ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงของความต้องการที่อยู่อาศัย ทั้งในส่วนของรูปแบบการเป็นเจ้าของ และการเช่า

โดยมีกรอบการวิเคราะห์ความต้องการที่อยู่อาศัย ทั้งในระยะสั้น (Short Run) และระยะยาว (Long Run) ที่จะส่งผลต่อการวิเคราะห์ความต้องการที่อยู่อาศัยอย่างมีประสิทธิภาพ (Effective Demand) โดยในระยะสั้นความต้องการจะขึ้นอยู่กับจำนวนที่อยู่อาศัย Housing Stock ที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงราคาของที่อยู่อาศัย ราคาเช่าในตลาด และตลาดของที่อยู่อาศัย รวมถึงจำนวนหน่วยก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ในตลาด และจำนวนบ้านที่ถูกรื้อถอนในแต่ละปี มาเป็นปัจจัยในการพิจารณาทำให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยระยะยาว ซึ่งต้องคำนึงถึงปริมาณของที่อยู่อาศัยและตัวชี้วัดของจำนวนที่อยู่อาศัยก่อสร้างใหม่จากแนวโน้มความต้องการในอดีตกับจำนวนที่อยู่อาศัยใหม่ในตลาดเพื่อนำมาสร้างและพัฒนาแบบจำลองการคาดประมาณที่อยู่อาศัยให้สามารถตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงทั้งด้านเศรษฐกิจ สังคม หรือครัวเรือน อันส่งผลต่อการผลิตหน่วยที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมมากขึ้น



รูปที่ 2-34 กรอบแนวคิดแบบจำลองการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัย

ที่มา : Glen, B., Hal, P., Michael, W., and David, W., 2010.

2.11 สร้างกรอบความคิดในการศึกษาการคาดประมาณและการพยากรณ์ความต้องการที่อยู่อาศัย

ที่มวิจัยฯ ได้ทบทวนผลการศึกษาและแนวคิดวิธีการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยทั้งในและต่างประเทศที่มีความเหมาะสมกับการศึกษาครั้งนี้ได้ 2 รูปแบบ คือ

(1) แนวคิดการประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยโดยแบบจำลองโครงสร้างประชากร

จากการทบทวนเอกสารที่เกี่ยวข้องพบว่าข้อสรุปสำคัญประการหนึ่งในการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยก็คือ ความต้องการที่อยู่อาศัยมีความสัมพันธ์โดยตรงกับโครงสร้างทางประชากร ได้แก่ แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรตามธรรมชาติ การอพยพย้ายถิ่น ขนาดของครัวเรือน การกระจายของอายุ เป็นต้น การเปลี่ยนแปลงใด ๆ ที่เกิดขึ้นกับโครงสร้างทางประชากรดังกล่าวจะกระทบต่อความต้องการที่อยู่อาศัยโดยตรง ดังจะเห็นได้ว่า ในการศึกษาเกี่ยวกับการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยโดยทั่วไปจะพิจารณาตัวแปรเชิงประชากรดังกล่าวในการศึกษา กระนั้น การศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยโดยอาศัยการศึกษาผ่านโครงสร้างประชากรเพียงอย่างเดียวอาจพบปัญหาบางประการ

นอกจากนี้ ประเด็นสำคัญอีกประการหนึ่งในการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยโดยใช้แบบจำลองโครงสร้างทางประชากรก็คือ การวิเคราะห์แบบแผนการเปลี่ยนแปลงและการกระจายตัวของครัวเรือนตามรูปแบบครัวเรือน 4 ประเภท

(2) แนวคิดการประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยโดยแบบจำลองเชิงเศรษฐมิติ

ในการศึกษาครั้งนี้ให้ความสนใจในการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยที่เกี่ยวข้องกับฟังก์ชันของอุปสงค์ของที่อยู่อาศัย (Housing Demand Function) และผลกระทบของปัจจัยต่างๆ ที่มีต่อความต้องการที่อยู่อาศัย โดยทั่วไปตัวแปรที่ใช้ในการศึกษามีค่อนข้างหลากหลาย เช่น ระดับรายได้ การคาดการณ์รายได้ ตลอดจนอิทธิพลของการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากรที่มีต่อความต้องการที่อยู่อาศัย อย่างไรก็ตาม อาจกล่าวโดยสรุป ได้ว่าการศึกษาเกี่ยวกับผลทางการเปลี่ยนแปลงของรายได้ต่อความต้องการที่อยู่อาศัยเป็นประเด็นสำคัญประเด็นหนึ่ง ที่นักเศรษฐศาสตร์ให้ความสำคัญในการศึกษามาโดยตลอด อาจกล่าวได้ว่ามีจุดเริ่มต้นจากงานของ deLeeuw's (2514) ซึ่งเป็นการทบทวนผลการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยเชิงประจักษ์โดยใช้เทคนิคการตัดขวางข้อมูลในการคาดประมาณค่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยต่อรายได้ แม้งานของ deLeeuw's (2514) ไม่สามารถสรุปเกี่ยวกับค่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยต่อรายได้ แต่ก็สามารถนำไปสู่การตั้งข้อสังเกตร่วมกันของนักเศรษฐศาสตร์ ได้แก่ ค่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยต่อรายได้ของผู้เช่าที่อยู่อาศัยมีค่าอยู่ราว 0.8 - 1.0 และสำหรับผู้เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยมีค่าความยืดหยุ่นของ

อุปสงค์ที่อยู่อาศัยต่อรายได้สูงขึ้น นอกจากนี้ ยังพบว่าการใช้ข้อมูลรายได้ที่แตกต่างกัน เช่น ข้อมูลรายได้ส่วนบุคคล และข้อมูลรายได้เชิงมหภาคอาจนำไปสู่ผลสรุปที่แตกต่างกัน

นอกจากประเด็นเกี่ยวกับผลทางการเปลี่ยนแปลงของรายได้ต่อความต้องการที่อยู่อาศัยข้างต้นแล้ว การศึกษาเกี่ยวกับฟังก์ชันของอุปสงค์ของที่อยู่อาศัยก็เป็นอีกบริบทหนึ่งที่นักเศรษฐศาสตร์ให้ความสำคัญ ทั้งนี้ในเชิงเศรษฐมิติ การศึกษาเกี่ยวกับอิทธิพลของตัวแปรต่าง ๆ ที่อาจกระทบต่อความต้องการที่อยู่อาศัยนั้น

ในประเด็นเกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างรายได้และความต้องการที่อยู่อาศัยนี้ แรงขับเคลื่อนสำคัญก็คือสถานะเศรษฐกิจ การจ้างงาน และกลไกตลาดที่อยู่อาศัย โดยทั่วไป สถานะเศรษฐกิจและการจ้างงานจะส่งผลกระทบต่อระดับรายได้ครัวเรือน ในช่วงที่เศรษฐกิจ และการจ้างงานมีการขยายตัว รายได้ที่เพิ่มขึ้นจะกระทบต่อความต้องการที่อยู่อาศัยผ่านการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของครัวเรือน โดยเฉพาะการเพิ่มจำนวนของครัวเรือนที่ประสงค์จะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย และการเปลี่ยนแปลงรูปแบบของที่อยู่อาศัยที่ครัวเรือนต้องการทั้งในเชิงปริมาณและคุณภาพ ทั้งนี้ ในสถานการณ์ที่อุปทานที่อยู่อาศัยไม่มีความยืดหยุ่นต่อราคา ผลทางรายได้นี้จะกระทบต่อราคาโดยตรง (Barker, 2004) และหากการเพิ่มขึ้นของราคาที่อยู่อาศัยสูงกว่าการเปลี่ยนแปลงของรายได้ ก็จะส่งผลเสียต่อความสามารถในการเข้าถึงที่อยู่อาศัยของประชาชนในภาพรวม

ผลจากการศึกษาเกี่ยวกับโครงสร้างความสัมพันธ์ระหว่างระดับความสามารถในการเข้าถึงที่อยู่อาศัยกับความจำเป็นในที่อยู่อาศัยนั้น สรุปได้ว่า (1) การที่ประชาชนมีรายได้สูงขึ้น ในขณะที่อุปทานที่อยู่อาศัยยังไม่สามารถเพิ่มจำนวนได้นั้น จะนำไปสู่การเพิ่มขึ้นของราคาที่อยู่อาศัยในท้องถิ่นนั้น และจะส่งผลต่อเนื่องให้ระดับของความสามารถในการเข้าถึงที่อยู่อาศัยของประชาชนโดยรวมลดลง (2) ราคาที่อยู่อาศัยที่สูงขึ้นนี้จะกระทบต่อการตัดสินใจด้านที่อยู่อาศัย เช่น เมื่อราคาที่อยู่อาศัยแพงขึ้น แนวโน้มการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยจะลดลง แต่การเช่าที่อยู่อาศัยที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นจะส่งผลสืบต่อค่าเช่าที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นในอนาคตด้วย

ปัจจัยอื่น ๆ ที่อาจกระทบต่อการตัดสินใจด้านที่อยู่อาศัย และความต้องการที่อยู่อาศัย อาจได้แก่ลักษณะทางอุปทานของที่อยู่อาศัย เช่น ประเภท ขนาด รูปแบบ การจัดพื้นที่ใช้สอย ตลอดจนอายุการใช้งาน และสภาพทางกายภาพของที่อยู่อาศัยที่มีเสนอขายในตลาด รวมไปถึงแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงอุปทานที่อยู่อาศัยทั้งในเชิงปริมาณและเชิงคุณภาพด้วย

สำหรับกรอบแนวคิดที่ใช้ในการศึกษาการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยของประเทศไทย ปี 2560 – 2580 เป็นการพยากรณ์อีกแนวทางหนึ่ง เพื่อการวางแผนระยะกลาง ไม่ใช่ระยะสั้น และ

ระยะยาว จึงได้ทำการคาดประมาณการที่มาจากปรากฏการณ์ของความเป็นจริง เพื่อทำการพยากรณ์รายได้ของครัวเรือนที่มีความสัมพันธ์กับราคาต่อความต้องการที่อยู่อาศัยของประเทศไทย โดยเสนอแบบจำลองย่อย 5 แบบจำลอง ได้แก่

(1) แบบจำลองย่อยที่ 1 การวิเคราะห์ประชากรและรูปแบบครัวเรือน ซึ่งการวิเคราะห์ข้อมูลจากการเจริญเติบโตของประชากร เนื่องจากปัจจัยทางด้านประชากรมีการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา เช่น ทางด้านอายุ เพศ ที่เกี่ยวข้องกันในพื้นที่ต่างๆ ของประเทศ

(2) แบบจำลองย่อยที่ 2 การวิเคราะห์จำนวนที่อยู่อาศัย และที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้นใหม่

(3) แบบจำลองย่อยที่ 3 การวิเคราะห์การกระจายรายได้ของครัวเรือน

(4) แบบจำลองย่อยที่ 4 การวิเคราะห์ความสามารถในการรับภาระด้านที่อยู่อาศัย

(5) แบบจำลองย่อยที่ 5 การระบุกลุ่มเป้าหมายของการเคหะแห่งชาติ

ในทฤษฎีปรากฏการณ์ของการเปลี่ยนแปลงที่เป็นจริงในสังคมปัจจุบันนี้ ต้องคำนึงถึงการเปลี่ยนแปลงด้านต่างๆ โดย Lin (2016) ได้ระบุว่า แนวโน้มของรูปแบบครัวเรือนได้ผูกติดกับจำนวนการก่อสร้างใหม่ที่เราเรียกว่า “Housing Stock” ซึ่งได้อธิบายถึงความสำคัญของการเปลี่ยนแปลงด้านที่อยู่อาศัย Frank S. ได้ระบุว่าองค์ประกอบของที่อยู่อาศัยที่คงคลัง (Housing Inventory) ต้องมาจากองค์ประกอบของการก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ บ้านที่ถูกรื้อถอนหรือบ้านที่สูญหาย รวมทั้งคุณภาพของบ้านที่ปลูกสร้างมาแล้ว พร้อมทั้งจะนับรวมที่อยู่อาศัยใหม่ ปัจจัยเหล่านี้เป็นปัจจัยที่สำคัญของการพิจารณาการก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ทั้งสิ้น แต่อย่างไรก็ตาม Frank S. ถ้าการคาดประมาณการความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคตเพื่อทำการก่อสร้างใหม่ ต้องอยู่บนพื้นฐานของปัจจัยที่จะนำไปสู่การคาดการณ์ในอนาคตดังนี้

1. สภาวะเศรษฐกิจ สภาวะการจ้างงาน และแนวโน้มการกระจายรายได้ครัวเรือน จะต้องมีความสัมพันธ์กันไปในทิศทางเดียวกันกับการเจริญเติบโต

2. รูปแบบของโครงสร้างการเปลี่ยนแปลงครัวเรือนมีแนวโน้มเติบโตอย่างไรในแต่ละกลุ่ม

3. จำนวนบ้านรื้อถอน บ้านเสียหายจากไฟไหม้ที่หายไปในบ้านคงคลัง (Housing Inventory) มีจำนวนเท่าไร

4. อัตราการเปลี่ยนแปลงบ้านว่างมีแนวโน้มเป็นอย่างไร

จากการศึกษาความสามารถในการเข้าถึงที่อยู่อาศัยของประชาชนโดยรวมลดลง เมื่อราคาที่อยู่อาศัยแพงขึ้น แนวโน้มการเป็นเจ้าของจะลดลงและการเช่าจะมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น แต่อย่างไรก็ตามการเปลี่ยนแปลงของบ้านว่างได้เกิดขึ้น ปัจจัยการเปลี่ยนแปลงสภาวะเศรษฐกิจถดถอย ด้านการเปลี่ยนแปลงทางด้านการก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่จะต้องพิจารณาถึงอัตราบ้านว่างด้วย ดังนั้น ใช้วิธีการศึกษาการคาด

ประมาณการและการพยากรณ์ความต้องการที่อยู่อาศัยในแบบจำลองนี้ทางด้าน Supply โดยอาศัยข้อมูลด้านประชากร รูปแบบครัวเรือน จำนวนที่อยู่อาศัยที่ก่อสร้าง เพื่อนำไปสู่การอธิบายความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคตที่มีความสามารถในการรับภาระทางด้านที่อยู่อาศัยได้ ต้องเน้นด้านอุปทานระยะสั้นที่มีอยู่ด้วยตัวแบบดังนี้

การพิจารณาดัชนีราคาที่อยู่อาศัยที่มีการเคลื่อนไหวระยะสั้น ที่เกิดจากการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของระดับภาคแล้วนำมาหาความสัมพันธ์กับกับความต้องการบ้านในระดับราคาต่างๆ ด้วยสมการต่อไปนี้

$$(1) \text{ Price of house index} = f(\text{การเคลื่อนไหวระยะสั้น ของ GDP ; construction, construction cost index, construction area permitted, etc.})$$

$$(2) \text{ ราคาบ้านที่เสนอขาย} = f(\text{รายได้ครัวเรือนตามชั้นรายได้, อัตราการออม, etc.})$$

จากนั้นเมื่อได้สมการทั้งสองด้าน ก็จะหาคำตอบได้ว่า ราคาความต้องการบ้าน (Demand) จะเท่ากับราคาที่ตอบสนอง (Supply) จะทราบได้ทันทีว่าความต้องการบ้านที่จะผ่อนได้จริงเป็นจำนวนเท่าไร ควรสร้างเท่าไร ที่เรียกว่า (Effective Demand) ที่เกิดจริง

สุดท้ายแนวโน้มการพยากรณ์รายได้ครัวเรือน แยกตามชั้นรายได้ครัวเรือนของประเทศไทย ที่เรียกว่า Percentile ด้วยวิธีการ Log-Normal Distribution Function เป็นเทคนิคการเชื่อมโยงประชากรด้านอุปสงค์เบื้องต้น คือ Current Demand ไปปรับฐานด้านรายได้ครัวเรือน ในการนำไปสู่ Effective Demand ความสามารถในการผ่อนชำระค่าบ้านหรือการจ้างบ้านได้

รายงานฉบับสมบูรณ์

โครงการศึกษาคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัย

ของประเทศไทย ปี 2560 – 2580

บทที่ 3

วิธีการศึกษา





บทที่ 3

วิธีการศึกษา

วิธีการศึกษานี้ มี 2 วิธีหลัก คือ วิธีการคาดประมาณการความต้องการที่อยู่อาศัย และวิธีการศึกษาความต้องการตลาดที่อยู่อาศัยใน 10 พื้นที่ยุทธศาสตร์

จากการทบทวนวรรณกรรม เอกสาร และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยของทั้งในประเทศและต่างประเทศ พบว่า วิธีการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมกับสภาพความเป็นจริงและมีความเหมาะสมที่จะนำมาใช้ในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ มี 2 วิธี การ ดังนี้

1. วิธีการประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยจากแบบจำลองโครงสร้างประชากร

จากการทบทวนเอกสารที่เกี่ยวข้องได้พบว่า ปัจจัยที่สำคัญที่ใช้ในการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัย ที่มาจากโครงสร้างทางประชากรที่เกิดการเปลี่ยนแปลงไม่ว่าในรูปแบบใดๆ ที่เกิดจะส่งผลกระทบต่อความต้องการที่อยู่อาศัยโดยตรง ซึ่งปัจจัยเหล่านี้ ได้แก่ แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรตามธรรมชาติ และการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรโดยการอพยพย้ายถิ่น อันจะนำมาซึ่งขนาดของครัวเรือน และการกระจายของอายุประชากรที่เปลี่ยนแปลงไป เป็นต้น ดังจะเห็นได้ว่า ในการศึกษาเกี่ยวกับการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยโดยทั่วไปจะพิจารณาตัวแปรเชิงประชากรดังกล่าวเป็นหลัก กระนั้น การศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยโดยอาศัยการศึกษาผ่านโครงสร้างประชากรเพียงอย่างเดียวก็อาจพบปัญหาบางประการ เช่น ปัญหาความแตกต่างระหว่างโครงสร้างทางประชากรในท้องถิ่นกับโครงสร้างทางประชากรในระดับมหภาค ทำให้ข้อสรุปของการศึกษาไม่สามารถอธิบายความเชื่อมโยงของผลการศึกษาระดับท้องถิ่นและระดับมหภาคได้อย่างเป็นระบบ นอกจากนี้ ปัจจัยทางด้านระดับการศึกษาของประชากร ก็อาจมีความสัมพันธ์กับปัจจัยเชิงเศรษฐกิจ และปัจจัยภายนอกอื่นๆ เช่น ปัจจัยทางนโยบายต่างๆ ด้วย ดังนั้น ประเด็นสำคัญอีกประการหนึ่งในการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยโดยแบบจำลองโครงสร้างทางประชากรก็คือ การวิเคราะห์แบบแผนการเปลี่ยนแปลงทางประชากรจากการอพยพย้ายถิ่น ทั้งนี้ อาจกล่าวได้ว่าความต้องการที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับการอพยพย้ายถิ่นของประชากรก็จัดได้ว่าเป็นโครงสร้างสำคัญอีกส่วนหนึ่งในการศึกษาเกี่ยวกับความต้องการที่อยู่อาศัย กล่าวคือ การอพยพเข้าสู่ท้องถิ่นใดท้องถิ่นหนึ่งของแรงงานเป็นการเพิ่มความเสี่ยงในความขาดแคลนที่อยู่อาศัยในท้องถิ่นนั้นๆ อีกทั้งการอพยพย้ายถิ่นของประชากรยังมีแรงจูงใจ และทางเลือกที่หลากหลาย เช่น การย้ายถิ่นเพื่อแสวงหาโอกาสทางเศรษฐกิจ การย้ายถิ่นเพื่อกลับภูมิลำเนา การย้ายถิ่นเพื่อโอกาสทางการศึกษา การย้ายถิ่นเนื่องจากการย้ายสถานที่ทำงาน การย้ายถิ่นระหว่างประเทศ การย้ายถิ่นระหว่างภูมิภาค ฯลฯ

จะเห็นได้ว่าความต้องการที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับการอพยพย้ายถิ่นของประชากรยังมีลักษณะพิเศษที่แตกต่างไปจากโครงสร้างทางประชากรในธรรมชาติ ทั้งยังมีความละเอียดอ่อนแตกต่างไปจากการวิเคราะห์โครงสร้างประชากรตามปกติ ทั้งแนวโน้มในการอพยพย้ายถิ่นของประชากรจะมีสูงยิ่งขึ้น ทั้งยังเปิดกว้างในเชิงของการอพยพข้ามพรมแดนตามแนวโน้มการเปิดเสรีทางเศรษฐกิจ ดังนั้น การปรับปรุงแบบจำลองทางประชากรเพื่อให้ผลการวิเคราะห์ความต้องการที่อยู่อาศัยที่สามารถสะท้อนแบบแผนการอพยพย้ายถิ่นของประชากรได้จึงเป็นความท้าทายอย่างยิ่งในการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยในระยะต่อ ๆ ไป

2. วิธีการประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยโดยแบบจำลองเชิงเศรษฐมิติ

นักเศรษฐศาสตร์ให้ความสนใจในการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยมาอย่างยาวนาน โดยประเด็นคำถามสำคัญในการศึกษามักจะเกี่ยวข้องกับรูปแบบของอุปสงค์ในที่อยู่อาศัย (Housing Demand Function) และผลกระทบของปัจจัยต่างๆ ที่มีต่อความต้องการที่อยู่อาศัย โดยทั่วไปตัวแปรที่ใช้ในการศึกษามีค่อนข้างหลากหลาย เช่น รัดับรายได้ การคาดประมาณรายได้ ตลอดจนอิทธิพลของการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากรที่มีต่อความต้องการที่อยู่อาศัย

อย่างไรก็ตาม ในการศึกษาเกี่ยวกับผลทางการเปลี่ยนแปลงของรายได้ที่มีต่อความต้องการที่อยู่อาศัยอย่างเป็นระบบ ยังไม่สามารถบรรลุฉันทมติเกี่ยวกับค่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยต่อรายได้ ค่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยต่อรายได้ของผู้เช่าที่อยู่อาศัยมีค่าอยู่ราว 0.8 - 1.0 และสำหรับผู้เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยจะมีค่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยต่อรายได้สูงขึ้น ในขณะที่เดียวกันข้อมูลรายได้ส่วนบุคคล และข้อมูลรายได้เชิงมหภาคอาจนำไปสู่ผลสรุปที่แตกต่างกันก็ได้ พอสรุปในประเด็นดังนี้

2.1 ความสัมพันธ์ระหว่างรายได้และความต้องการที่อยู่อาศัยนี้ เป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญต่อสถานะเศรษฐกิจ การจ้างงาน และกลไกตลาดที่อยู่อาศัย

2.2 การเพิ่มจำนวนของครัวเรือนที่ประสงค์จะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย และการเปลี่ยนแปลงรูปแบบของที่อยู่อาศัยที่ครัวเรือนต้องการทั้งในเชิงปริมาณและคุณภาพ

2.3 การเพิ่มขึ้นของราคาที่อยู่อาศัยสูงกว่าการเปลี่ยนแปลงของรายได้ ก็จะมีผลเสียต่อความสามารถในการเข้าถึงที่อยู่อาศัยของประชาชนในภาพรวม

2.4 ปัจจัยอื่นๆ ที่อาจกระทบต่อการตัดสินใจด้านที่อยู่อาศัย และความต้องการที่อยู่อาศัย อาจได้แก่ ลักษณะทางอุปทานของที่อยู่อาศัย เช่น ประเภท ขนาด รูปแบบ การจัดพื้นที่ใช้สอย ตลอดจนอายุ และสภาพทางกายภาพของที่อยู่อาศัยที่มีเสนอขายในตลาดที่อยู่อาศัยทั้งในเชิงปริมาณและเชิงคุณภาพ

3.1 วิธีการศึกษาคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยของประเทศไทย ปี 2560 – 2580

3.1.1 การกำหนดกลุ่มตัวอย่างประชากร

การกำหนดกลุ่มตัวอย่างของการศึกษาค้างนี้ เป็นการศึกษาคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยของประชากรทั่วประเทศ จำเป็นต้องอาศัยข้อมูลประชากรตัวแทน จากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนทั่วประเทศของสำนักงานสถิติแห่งชาติ ที่มีความสอดคล้องกับการวางกรอบในการศึกษาคาดประมาณที่ได้จากการทบทวนวรรณกรรมดังตารางที่ 3-1 ทั้งนี้เรื่องการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัย จำเป็นต้องอาศัยตัวแปรที่ใช้ในรอบของการศึกษา โดยอาศัยประชากรที่เป็นตัวแทนจากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนทั่วประเทศของสำนักงานสถิติแห่งชาติ ในปี 2552 ปี 2554 ปี 2556 และ ปี 2558 ซึ่งมีจำนวนกลุ่มตัวแทนในแต่ละปี ดังตารางที่ 3-1

ตารางที่ 3-1 จำนวนกลุ่มตัวแทนจากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน

ปี	จำนวนกลุ่มตัวแทนจากการสำรวจฯ (ครัวเรือน)
2552	51,960
2554	52,000
2556	52,000
2558	52,000

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ทั้งนี้ การเลือกครัวเรือนสำหรับการสำรวจฯ นั้น ทางสำนักงานสถิติได้ชี้แจงไว้ในระเบียบวิธีการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง โดยแบ่งเป็นการคัดเลือกสองขั้น โดยการเลือกตัวอย่างขั้นที่หนึ่งคัดเลือกจากแต่ละเขตการปกครอง ซึ่งได้ทำการเลือกกลุ่มอาคาร หมู่บ้านตัวอย่าง อย่างอิสระต่อกัน โดยให้ความน่าจะเป็นในการเลือกเป็นปฏิภาคกับจำนวนครัวเรือนของกลุ่มอาคารและหมู่บ้านนั้นๆ สำหรับการเลือกตัวอย่างในขั้นที่สอง เป็นการเลือกครัวเรือนส่วนบุคคลตัวอย่างจากบัญชีรายชื่อครัวเรือนทั้งหมด ซึ่งได้จากการนับจุดในกลุ่มอาคารหรือหมู่บ้านตัวอย่าง แล้วจัดเรียงครัวเรือนใหม่ตามขนาดของครัวเรือน (จำนวนสมาชิกในครัวเรือน) และประเภทครัวเรือนเชิงเศรษฐกิจ (ตามอาชีพที่ก่อให้เกิดรายได้สูงสุดในครัวเรือน) ก่อนทำการเลือกครัวเรือนตัวอย่างด้วยวิธีการสุ่มแบบมีระบบ โดยกำหนดตัวอย่างในเขตเทศบาล (เลือก 15 ครัวเรือนตัวอย่างต่อกลุ่มอาคาร) และนอกเขตเทศบาล (เลือก 10 ครัวเรือนตัวอย่างต่อหมู่บ้าน) ซึ่งจะได้กลุ่มตัวอย่าง ดังตารางที่ 3-1

3.1.2 วิธีการดำเนินการศึกษา

1. ข้อมูลใช้ในการศึกษา

การกำหนดการใช้เครื่องมือในการศึกษานี้ขึ้นอยู่กับข้อมูลตัวแปรและจำนวนข้อมูลที่จะนำไปสู่การเลือกเครื่องมือในการวิเคราะห์ข้อมูล ซึ่งลักษณะข้อมูลที่ใช้ในการศึกษาค้างนี้ ดังต่อไปนี้

1.1 ข้อมูลด้านประชากร

- จำนวนประชากร ในช่วงอายุ 0 - 14 ปี
- จำนวนประชากร ในช่วงอายุ 15 - 24 ปี
- จำนวนประชากร ในช่วงอายุ 25 - 34 ปี
- จำนวนประชากร ในช่วงอายุ 35 - 44 ปี
- จำนวนประชากร ในช่วงอายุ 45 - 54 ปี
- จำนวนประชากร ในช่วงอายุ 55 - 64 ปี
- จำนวนประชากร ในช่วงอายุ 65 - 74 ปี
- จำนวนประชากร ในช่วงอายุ มากกว่า 74 ปี
- จำนวนแรงงานที่เข้ารับการบรรจุเข้าทำงานรายปี

โดยข้อมูล ช่วงอายุของประชากรอ้างอิงข้อมูลจาก กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย และข้อมูลจำนวนแรงงานที่เข้ารับการบรรจุเข้าทำงานอ้างอิงจาก ธนาคารแห่งประเทศไทย

1.2 ข้อมูลด้านลักษณะของครัวเรือน

- จำนวนครัวเรือนผู้เช่าที่เพิ่มขึ้นในแต่ละปีโดยเฉลี่ย
- จำนวนครัวเรือนเจ้าของผู้มีกรรมสิทธิ์ที่เพิ่มขึ้นในแต่ละปีโดยเฉลี่ย
- จำนวนครัวเรือนที่แต่งงานอยู่กันเป็นคู่ที่เพิ่มขึ้นในแต่ละปีโดยเฉลี่ย
- จำนวนครัวเรือนคนโสดหรืออยู่คนเดียวที่เพิ่มขึ้นในแต่ละปีโดยเฉลี่ย
- จำนวนครัวเรือนที่อาศัยร่วมกันหลายครอบครัวที่เพิ่มขึ้นแต่ละปีโดยเฉลี่ย
- จำนวนครัวเรือนที่มีสมาชิกในครัวเรือนมากกว่า 6 คนขึ้นไป ที่เพิ่มขึ้น

ในแต่ละปีโดยเฉลี่ย

- จำนวนครัวเรือนที่มีการหย่าร้าง แยกครอบครัว ที่เพิ่มขึ้นแต่ละปีโดยเฉลี่ย
- จำนวนครัวเรือนที่มีสมาชิกเป็นผู้พิการ ที่เพิ่มขึ้นในแต่ละปีโดยเฉลี่ย
- จำนวนครัวเรือนที่ผู้หญิงเป็นหัวหน้าครัวเรือน ที่เพิ่มขึ้นแต่ละปีโดยเฉลี่ย
- จำนวนครัวเรือนของผู้สูงอายุ ที่อยู่คนเดียวและอยู่ในสถานะเช่าอยู่ ที่เพิ่มขึ้นใน

แต่ละปีโดยเฉลี่ย

โดยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับด้านลักษณะของครัวเรือนทั้งหมดที่กล่าวมานั้น อ้างอิงมาจากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน ของสำนักงานสถิติแห่งชาติ

1.3 ข้อมูลด้านลักษณะโครงสร้างที่อยู่อาศัย

- จำนวนหน่วยที่พักอาศัยที่ได้รับอนุญาตจัดสรร เพื่อเป็นที่พักอาศัย

- จำนวนหน่วยที่พักอาศัยที่เปิดขาย ในแต่ละรูปแบบ Family Units ประมาณการเป็นกลุ่มบ้านจัดสรร ที่เพิ่มขึ้นแต่ละปีโดยเฉลี่ย เฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
 - จำนวนหน่วยที่พักอาศัยที่เปิดขาย ในรูปแบบของ Single Units ประมาณการเป็นกลุ่มอาคารชุดและแฟลต ที่เพิ่มขึ้นแต่ละปีโดยเฉลี่ย
- โดยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับด้านลักษณะโครงสร้างที่อยู่อาศัย อ้างอิงข้อมูลจากธนาคารแห่งประเทศไทย

1.4 ข้อมูลด้านตัววัดความต้องการที่อยู่อาศัย

- จำนวนหน่วยที่พักอาศัยที่อยู่กันอย่างแออัด ที่มีการสำรวจ ตั้งแต่ปี 2548 - 2558 ซึ่งคัดเลือกจากจำนวนสมาชิกที่มากกว่า 6 คนขึ้นไป (สามารถพิจารณาร่วมกับกรอบลักษณะของครัวเรือน) โดยอ้างอิงข้อมูลจากสำนักงานสถิติแห่งชาติ

ทั้งนี้ การเลือกใช้ข้อมูลจากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนมีความเหมาะสมกับการศึกษาการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยของประเทศไทย ดังนี้

1. การสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนทั่วราชอาณาจักร ข้อมูลส่วนใหญ่จะสอดคล้องกับกรอบแนวคิดของการใช้ข้อมูลในเรื่องของการคาดประมาณการประมาณที่อยู่อาศัย (Housing Need)
2. การสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนทั่วราชอาณาจักร มีการปรับปรุงทุกปี โดยมีการจัดเก็บเรื่องรายได้ รายจ่ายของครัวเรือน และออกรายงานการสำรวจฯ ในทุก 2 ปี ซึ่งเป็นการสำรวจที่ครอบคลุมพื้นที่ทั่วประเทศ
3. การสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนทั่วราชอาณาจักรมีการเผยแพร่และสามารถนำมาใช้อ้างอิงได้ รวมถึงหน่วยงานระดับชาติ เช่น สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ รวมถึงหน่วยงานระดับนโยบายของประเทศก็ได้มีการใช้ข้อมูลดังกล่าวในการกำหนดทิศทางและนโยบาย
4. รายละเอียดของข้อมูลลงลึกถึงระดับครัวเรือน เช่น องค์ประกอบของครัวเรือน (Household Composition) กิจกรรมทางเศรษฐกิจที่ครัวเรือนดำเนิน และบริการทางการเงินที่ครัวเรือนใช้

2. เครื่องมือที่ใช้ในการวิเคราะห์

2.1 ชุดโปรแกรมสถิติเพื่อสังคมศาสตร์ (Statistical Package for the Social Sciences : SPSS)

เป็นเครื่องมือสำหรับการจัดการข้อมูลที่ได้จากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนทั่วราชอาณาจักร ของสำนักงานสถิติแห่งชาติ เนื่องจาก SPSS สามารถจัดการข้อมูลขนาดใหญ่และส่งออกข้อมูล (Export) ได้หลากหลายรูปแบบ เช่น ส่งออกข้อมูลเพื่อใช้ในการวิเคราะห์ร่วมกับ

โปรแกรม Exel เพื่อประโยชน์ในการวิเคราะห์ข้อมูลในรูปแบบอื่นๆ ต่อไป อย่างไรก็ตาม การวิเคราะห์ข้อมูลขนาดใหญ่ จำเป็นที่จะต้องการวิเคราะห์ร่วมกับการใช้แบบจำลอง Logit – Probit Model ในโปรแกรม R ซึ่งเป็นเครื่องมือที่ช่วยให้เห็นโอกาสของตัวแปรตามที่จะเกิดขึ้นในลักษณะของโอกาสที่จะเกิดขึ้นมาก More – likely (+) หรือน้อย Less – likely (-) ซึ่งวัดในลักษณะข้อมูลแบบ (0,0) ของโอกาสที่จะเกิดขึ้นกับตัวแปรต้นในแต่ละตัว ทั้งนี้ ข้อมูลที่ทีมวิจัยฯ ได้เลือกใช้สำหรับการวิเคราะห์เพื่อให้เห็นภาพรวมของข้อมูล และใช้เป็นตัวแปรต้นเพื่อใส่ในแบบจำลอง Logit - Probit มีดังนี้

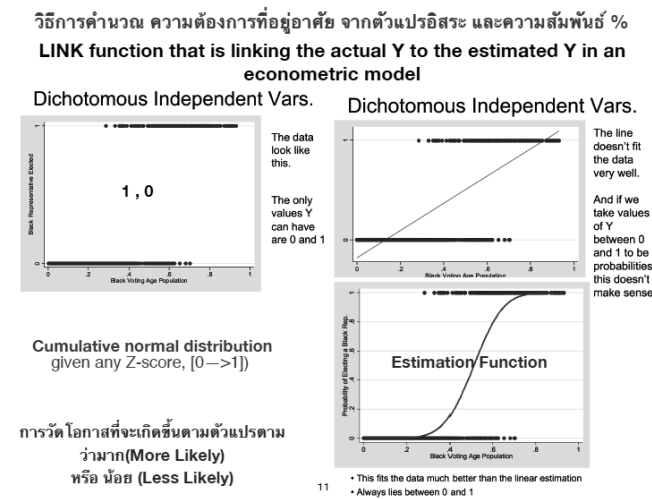
- จำนวนผู้ทำงานหารายได้ (ไม่รวมคนรับใช้)
- จำนวนสมาชิกไม่รวมคนใช้
- ค่าใช้จ่ายทั้งสิ้นเฉลี่ยต่อเดือนต่อครัวเรือน
- รายได้ทั้งสิ้นเฉลี่ยต่อเดือนของครัวเรือน
- เพศของหัวหน้าครัวเรือน
- อายุของหัวหน้าครัวเรือน
- สถานภาพสมรสของหัวหน้าครัวเรือน
- จำนวนสมาชิกในครัวเรือน อายุต่ำกว่า 15 ปี
- จำนวนสมาชิกในครัวเรือน อายุ 60 ปีขึ้นไป
- จำนวนผู้พิการทั้งหมดในครัวเรือน
- ประเภทของที่อยู่อาศัย
- สถานภาพการครอบครองที่อยู่อาศัย
- สถานภาพการทำงาน

หมายเหตุ : ทีมวิจัยฯ ได้สร้างตัวแปรใหม่ โดยใช้ข้อมูลข้างต้นบางตัวเพื่อให้สามารถวิเคราะห์ได้อย่างหลากหลายมุมมอง

2.2 การวิเคราะห์โดยใช้โปรแกรม R

โปรแกรม R เป็นโปรแกรมที่นิยมใช้ในการประมวลผลเชิงสถิติ ไม่ว่าจะ เป็น descriptive statistic หรือ Inferential Statistics โดยแสดงในรูปแบบ กราฟ และตาราง ทั้งนี้ โปรแกรมยังเอื้อต่อการเรียนรู้เพื่อนำไปใช้ต่อ เพราะสามารถหาคู่มือได้ง่าย และเป็นโปรแกรม Open - source ในลักษณะของ Free License ซึ่งไม่มีค่าใช้จ่าย อนึ่งโปรแกรม R จะมีการพัฒนาต่อยอดอยู่ตลอดเวลาผ่านกลุ่มนักพัฒนาที่มีอยู่ทั่วโลก ในการศึกษานี้ได้ใช้โปรแกรม R สำหรับประมวลผลตามแบบจำลอง Logit – Probit ซึ่งเป็นเครื่องมือที่ใช้ในการหาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรต้น

และตัวแปรตามของข้อมูล SES โดยดูโอกาสที่จะเกิดขึ้นตามตัวแปรตามว่ามีโอกาสมากหรือน้อย ทั้งนี้ Logit-Probit มักใช้ในการสร้างแบบจำลองทางเศรษฐศาสตร์



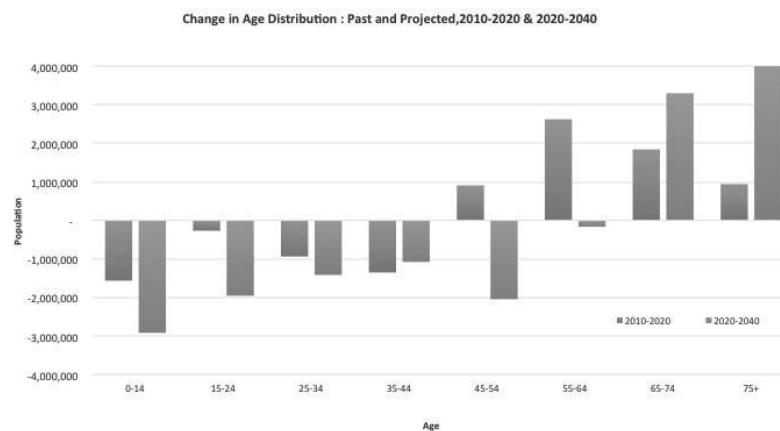
รูปที่ 3-1 ตัวอย่างการคำนวณผ่านการใช้โปรแกรม R

ที่มา : http://digi.library.tu.ac.th/thesis/ec/1000/16APPENDIX_A.pdf.

3. การทดสอบคุณภาพของเครื่องมือ

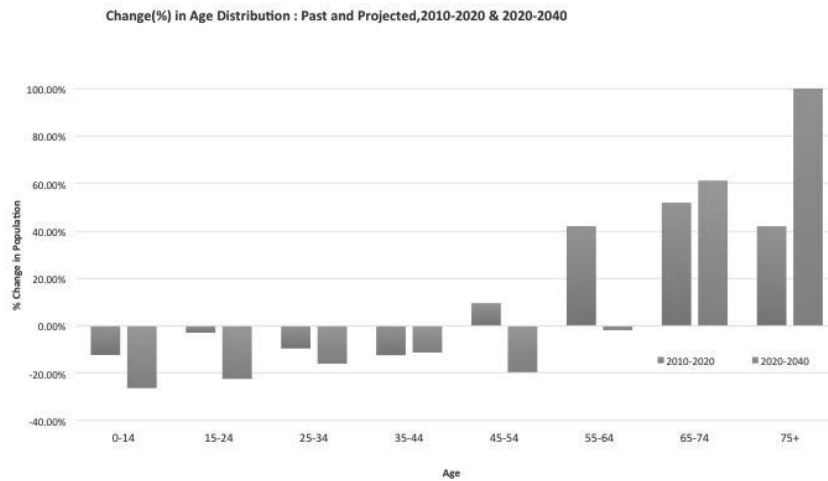
3.1 การคำนวณตามกรอบด้านประชากร (Population)

การคาดประมาณจำนวนประชากรในอนาคตแยกช่วงอายุ ปี 2553 - 2583 (อ้างอิงจากข้อมูลจากสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ) เป็นการพิจารณาการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นก่อนหน้านี้ในแต่ละช่วงอายุ และเมื่อนำมาเปรียบเทียบกับข้อมูลประมาณการประชากรช่วงปี 2553 - 2563 กับ ช่วงปี 2563 - 2583 พบว่า จำนวนผู้สูงอายุที่มีอายุตั้งแต่ 65 ปี ขึ้นไป จะมีจำนวนที่เพิ่มขึ้นอย่างเห็นได้ชัด ซึ่งประชากรกลุ่มดังกล่าวจำเป็นต้องให้ความสำคัญเนื่องจากเป็นประชากรกลุ่มใหญ่ในสังคมที่รัฐต้องให้การดูแลและติดตาม โดยเฉพาะเรื่องของการพักอาศัย และความเป็นอยู่ที่ดี



รูปที่ 3-2 แผนภูมิแสดงช่วงอายุประชากรในช่วงปี 2553 – 2563 และ ปี 2563 – 2583

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, อ้างอิงจากสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, 2560.



รูปที่ 3-2 แผนภูมิแสดงช่วงอายุประชากรในช่วงปี 2553 – 2563 และ ปี 2563 – 2583
 ที่มา : ทีมวิจัยฯ, อ้างอิงจากสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, 2560.

ดังนั้น การคำนวณความต้องการที่อยู่อาศัยเกิดใหม่ (New Housing Need) จะพิจารณาจากความน่าจะเป็นหรือโอกาสของแต่ละตัวแปร ภายใต้กรอบข้อมูลด้านประชากรดังที่ได้กล่าวมาแล้วในข้างต้น โดยการจัดข้อมูลเพื่อนำเข้าด้วยโปรแกรม SPSS และการคำนวณความน่าจะเป็นผ่านโปรแกรม R โดยการให้รหัสข้อมูลตัวแปรดังตารางที่ 3-2

ตารางที่ 3-2 การให้รหัสตัวแปรความน่าจะเป็น ภายใต้กรอบของอายุและการมีงานทำ

ความ ต้องการที่อยู่	ช่วงอายุประชากร								การมีงานทำ
	0 - 14 ปี	15 - 24 ปี	25 - 34 ปี	35 - 44 ปี	45 - 54 ปี	55 - 64 ปี	65 - 74 ปี	75 ปีขึ้นไป	
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	0	1	1	1	1	1	1	0
0	0	0	1	1	1	1	1	1	0
0	0	0	1	1	1	1	1	1	1
1	0	0	1	1	1	1	1	1	1
0	0	0	0	1	1	1	1	1	1
0	0	0	0	1	1	1	1	1	0
1	0	0	0	1	1	1	1	1	0
1	0	0	0	1	1	1	1	1	0
1	0	0	0	1	1	1	1	1	1
1	0	0	0	1	1	1	1	1	1
1	0	0	0	1	1	1	1	1	1
1	0	0	0	1	1	1	1	1	0
0	0	0	0	1	1	1	1	1	1
0	0	0	0	1	1	1	1	1	1
1	0	0	0	1	1	1	1	1	1
1	0	0	0	0	1	1	1	1	1
1	0	1	0	0	1	1	1	1	1
1	0	1	0	1	1	1	1	1	1
1	0	1	0	0	1	1	1	1	1
1	0	0	0	0	1	1	1	1	1

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

จากความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้น (HN) (วัดจากจำนวนการจดทะเบียนที่พักอาศัยเพิ่ม ที่ได้มีการกรอกลงทะเบียนที่ราชการ โรงงาน หรือ อื่นๆ ที่ไม่เกี่ยวกับที่พักอาศัยออกไปแล้ว) เป็นข้อมูลช่วงปี 2537 - 2559 พบว่า มีปัจจัยตามกรอบประชากรที่เกี่ยวข้องและสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของความต้องการดังกล่าว โดยสรุปได้ ตามตารางที่ 3-3

ตารางที่ 3-3 การคำนวณตัวแปรภายใต้กรอบของอายุและการมีงานทำ ผ่านโปรแกรม R

ตัวแปรอิสระ	0 - 14 ปี	15 - 24 ปี	25 - 34 ปี	35 - 44 ปี	45 - 54 ปี	55 - 64 ปี	65 - 74 ปี	75 ปีขึ้นไป	การมีงานทำ
Coefficient (Signif. code: '***' 0.001 '**' 0.01 '*' 0.05 '.' 0.1)									
Regression	0.49	0.35	-0.27	-0.01	NA	NA	NA	NA	-0.03
Logit	18.22	17.77	-1.09	0.00	NA	NA	NA	NA	-0.06
Probit	5.96	5.43	-0.68	0.00	NA	NA	NA	NA	-0.03
Marginal values									
Regression	0.49	0.35							
Logit	3.38	3.29							
Probit	1.78	1.63							
Lowest values	0.49	0.35							
Median values	1.78	1.63							
Lowest value & Sig.									
% more likely (lowest value)	49%	35%							
% more likely (median value)	100%	100%							
ข้อมูลส่วน เพิ่ม/ลด เฉลี่ยต่อปี (ปี พ.ศ.2552 - 2558)	170,522	10,982							
ผลคูณ % กับ ข้อมูล เท่ากับ (คน) : Lowest case	83,555	3,843							
ผลคูณ % กับ ข้อมูล เท่ากับ (คน) : Median case	170,522	10,982							
สรุป NEW HOUSING NEED จากกรอบ Population จะลดลง เท่ากับ 87,398 ครัวเรือน ต่อปี (Lowest case) หรือ 181,504 ครัวเรือน (Median case)									
ตัวแปรอิสระ	0 - 14 ปี	15 - 24 ปี	25 - 34 ปี	35 - 44 ปี	45 - 54 ปี	55 - 64 ปี	65 - 74 ปี	75 ปีขึ้นไป	การมีงานทำ
Percent correctly predicted values									
True/Predict	No. of Obs.		% correctly						
16	23		69.55%						
Goodness of model fitted	0.1922754								

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

จากตารางที่ 3-3 ตัวเลข Marginal ทั้ง 3 วิธี (Regression Function, Logit Function, Probit Function) ควรจะมีค่าใกล้เคียงกัน อย่างไรก็ตามในกรณีที่ข้อมูล Input มีจำนวนน้อยก็เป็นเหตุให้ค่ามีความแตกต่างกัน ซึ่งประเด็นดังกล่าวทำให้ทีมวิจัยฯ เลือกที่จะใช้ค่า Lowest Values ของผลสรุปจาก 3 วิธี มาเป็นตัวแทน โดยสามารถสรุปได้ว่า

- ประชากรในช่วงอายุ 0 - 14 ปี มี Marginal Value เท่ากับร้อยละ 49 สามารถตีความหมายได้ว่า ประชากรกลุ่มดังกล่าวร้อยละ 49 มีความน่าจะเป็นในความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ ขณะที่เทียบกับประชากรกลุ่มอื่นๆ (ประชากรกลุ่มนี้ มีส่วนที่เพิ่มขึ้นเฉลี่ยแต่ละปีเท่ากับ 170,522 คน

โดยวัดค่าเฉลี่ยต่อปีตั้งแต่ปี 2552 - 2558) ดังนั้นถ้าคิดที่ร้อยละ 49 จะมีจำนวนประชากรกลุ่มเป้าหมายสำหรับ New Housing Need เท่ากับ 83,555 ครัวเรือนต่อปี (กรณีเลือกใช้ Lowest Marginal Value) หรือ 170,522 ครัวเรือนต่อปี (กรณีเลือกใช้ Median Marginal Value) อย่างไรก็ตาม จากแนวโน้มประชากรในช่วงอายุดังกล่าวลดลงทุก ๆ ปี

- ประชากรในช่วงอายุ 15 - 24 ปี มี Marginal Value เท่ากับร้อยละ 35 สามารถตีความหมายได้ว่า ประชากรกลุ่มดังกล่าวร้อยละ 35 มีความน่าจะเป็นที่จะมีความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ขณะที่เทียบกับประชากรกลุ่มอื่นๆ (ประชากรกลุ่มนี้ มีส่วนที่เพิ่มขึ้นเฉลี่ยแต่ละปีเท่ากับ 10,982 คน โดยวัดค่าเฉลี่ยต่อปีตั้งแต่ปี 2552 - 2558) ดังนั้นถ้าคิดที่ร้อยละ 35 ก็จะมีจำนวนประชากรกลุ่มเป้าหมายสำหรับ New Housing Need เท่ากับ 3,843 ครัวเรือนต่อปี (กรณีเลือกใช้ Lowest Marginal Value) หรือ 10,982 ครัวเรือนต่อปี (กรณีเลือกใช้ Median Marginal Value) อย่างไรก็ตาม จากแนวโน้มประชากรในช่วงอายุดังกล่าวลดลงทุก ๆ ปี ผลรวมจากกรอบประชากรจะมี New Housing Need เท่ากับ 87,398 ครัวเรือน (กรณีเลือกใช้ Lowest Marginal Value) หรือ 181,504 ครัวเรือนต่อปี (กรณีเลือกใช้ Median Marginal Value)

3.2 การคำนวณตามกรอบด้านลักษณะของครัวเรือน

คำนวณโอกาสที่จะเกิดความต้องการในที่อยู่อาศัยใหม่ ซึ่งอาจจะเกิดขึ้น ในอนาคต โดยพิจารณาจากค่าความน่าจะเป็นของแต่ละปัจจัย ที่อยู่ภายใต้กรอบด้านลักษณะของครัวเรือนที่ได้กล่าวมาแล้วในข้างต้นนั้น โดยการจัดข้อมูลเพื่อนำเข้าด้วยโปรแกรม SPSS และการคำนวณความน่าจะเป็นผ่านโปรแกรม R โดยการให้รหัสข้อมูลตัวแปรดังตารางที่ 3-4

ตารางที่ 3-4 ตัวอย่างข้อมูลนำเข้าเพื่อคำนวณหาความน่าจะเป็น ภายใต้กรอบลักษณะของครัวเรือน

พ.ศ.	ความต้องการที่อยู่	ผู้เช่า	ผู้ซื้อ	คู่แต่งงาน	อาศัยคนเดียว	อาศัยกับคนอื่นในครอบครัว	ครอบครัวใหญ่	หย่าร้าง	ผู้พิการ	ผู้หญิงเป็นหัวหน้า	ผู้สูงอายุ
2547	1	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0
2548	1	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0
2549	0	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0
2550	0	0	0	1	1	0	1	1	0	0	1
2551	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
2552	1	0	0	1	1	0	1	1	1	1	0
2553	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
2554	1	0	0	1	1	0	1	1	1	1	0
2555	1	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0
2556	1	1	0	1	1	0	0	0	1	1	0
2557	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1
2558	0	1	0	1	1	0	1	1	0	1	0
2559	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

จากความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้น พบว่ามีปัจจัยตามกรอบลักษณะโครงสร้างครัวเรือน ที่เกี่ยวข้องและสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของความต้องการ โดยสรุปได้ ดังตารางที่ 3-5

ตารางที่ 3-5 การคำนวณตัวแปรภายใต้กรอบลักษณะของครัวเรือน ผ่านโปรแกรม R

ตัวแปรอิสระ	ผู้เช่า	ผู้ซื้อ	คู่แต่งงาน	อาศัยคนเดียว	อาศัยกับคนอื่นในครอบครัว	หย่าร้าง	ผู้พิการ	ผู้หญิงเป็นหัวหน้า	ผู้สูงอายุ
Coefficient (Signif. code: '***' 0.001 '**' 0.01 '*' 0.05 '.' 0.1)									
Regression	0.40	0.26	-1.32*	NA	-0.15	0.40	1.40*	0.10	0.51
Logit	20.15	1.79	-60.84	NA	-1.12	20.15	61.28	0.66	20.82
Probit	6.06	1.10	-17.80	NA	-0.91	6.06	17.90	0.19	6.25
Marginal values									
Regression	0.40	0.26	-1.32	NA	-0.15	0.40	1.40	0.10	0.51
Logit	1.82	0.16	-5.51	NA	-0.10	1.82	5.55	0.06	1.88
Probit	0.91	0.16	-2.67	NA	-0.13	0.91	2.68	0.02	0.93
Lowest values	0.40	0.16				0.40	1.40	0.02	0.51
Median values	0.91	0.16				0.91	2.68	0.06	0.93
Lowest value & Sig.									
ข้อมูลส่วน เพิ่ม/ลด เฉลี่ยต่อปี (ปี 2552 - 2558)	236,609	127,691				19,912	9,296	138,447	7,042
ผลคูณ % กับ ข้อมูล เท่ากับ (คน) : Lowest case	94,644	20,430				7,965	9,296	2,769	3,591
ผลคูณ % กับ ข้อมูล เท่ากับ (คน) : Median case	215,314	20,430				18,120	9,296	8,307	6,549
สรุป จำนวน Housing Need ตาม Household Characteristic จะเพิ่มขึ้น เท่ากับ 138,695 ครัวเรือน (lowest marginal value) ต่อปี หรือ 278,016 ครัวเรือนต่อปี (Median Marginal Value)									
Percent correctly predicted values									
True/Predict	No. of Obs.		% correctly						
16	23		86.98%						
Goodness of model fitted 0.5916291									

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

จากตารางที่ 3-5 ตัวเลข Marginal ทั้ง 3 วิธี (Regression Function, Logit Function, Probit Function) ควรจะมีค่าใกล้เคียงกัน อย่างไรก็ตามในกรณีที่ข้อมูล Input มีจำนวนน้อย ก็เป็นเหตุให้มีความแตกต่างกัน ซึ่งประเด็นดังกล่าวทำให้คณะทำงานเลือกที่จะใช้ค่าต่ำสุด Lowest Values ของผลสรุปจาก 3 วิธี มาเป็นตัวแทน โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

- Renter หรือผู้เช่า เป็นกลุ่มที่มีค่า Marginal Value เท่ากับ 0.40 หรือร้อยละ 40 ซึ่งสามารถตีความหมายได้ว่า ครัวเรือนที่อยู่ในสถานะเช่าในปัจจุบัน มีอยู่ราวร้อยละ 40 ของกลุ่มที่มีความน่าจะเป็นที่ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ หรือ 94,644 ครัวเรือน หรือ 215,314 ครัวเรือน (กรณีเลือกใช้ Median Marginal Value) ที่เพิ่มขึ้นในแต่ละปี

- Owner หรือ เจ้าของที่ดินหรือที่พักอาศัยเดิม แสดงให้เห็นถึงค่า Marginal Value ที่ 0.16 หรือร้อยละ 16 ของจำนวนครัวเรือนที่มีที่พักอาศัยเดิมอยู่แล้ว มีความต้องการ

ที่อยู่อาศัยใหม่ อาจจะมีอยู่ในลักษณะของการขยายขยาย หรือ ขยายครอบครัวจากเดิม ซึ่งคิดเป็น 20,430 ครัวเรือนต่อปี หรือ 20,430 ครัวเรือน (กรณีเลือกใช้ Median Marginal Value)

- การหย่าร้าง มี Marginal Value เท่ากับ 0.40 หรือร้อยละ 40 สามารถตีความหมายได้ว่า ครัวเรือนทั้งหมดที่หย่าร้าง มีความน่าจะเป็นที่จะหาที่อยู่อาศัยใหม่ คิดเป็นค่าเฉลี่ยที่ 7,965 ครัวเรือนต่อปี หรือ 18,120 ครัวเรือน (กรณีเลือกใช้ Median Marginal Value)

- ครัวเรือนที่มีสมาชิกเป็นผู้พิการ มี Marginal Value ที่ 1.40 หรือ คิดเป็นทั้งหมดที่มีอยู่นั้นเอง ซึ่งในแต่ละปีจะมีค่าเฉลี่ยผู้พิการเพิ่มขึ้น ปีละราว 9,296 ครัวเรือน ที่สามารถนับได้เป็นกลุ่มที่เป็นความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้น หรือ 9,296 ครัวเรือน (กรณีเลือกใช้ Median Marginal Value)

- กลุ่มที่มีหัวหน้าครัวเรือนเป็นหญิง มี Marginal Value เท่ากับ 0.02 หรือร้อยละ 2 ที่มีความน่าจะเป็นที่จะต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ หรือ คิดเป็นค่าเฉลี่ยที่ 2,769 ครัวเรือนต่อปี หรือ 8,307 ครัวเรือน (กรณีเลือกใช้ Median Marginal Value)

- กลุ่มที่มีผู้สูงอายุที่อยู่ในสถานะเช่าอยู่ และอยู่คนเดียว เป็นอีกกลุ่มที่มี Marginal Value เท่ากับ 0.50 หรือคิดเป็นร้อยละ 51 ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ คิดเป็นค่าเฉลี่ยต่อปี ที่ 3,591 ครัวเรือน หรือ 6,549 ครัวเรือน (กรณีเลือกใช้ Median Marginal Value)

- ผลรวมจากกรอบลักษณะครัวเรือน จะมี New Housing Need ที่เพิ่มขึ้นในแต่ละปี เท่ากับ 138,695 ครัวเรือน (กรณีเลือก Lowest Marginal Value) หรือ 278,016 ครัวเรือน (กรณีเลือกใช้ Median Marginal Value)

3.3 การคำนวณตามกรอบด้านลักษณะของโครงสร้างที่พักอาศัย

คำนวณโอกาสที่จะเกิดความต้องการในที่อยู่อาศัยใหม่ ซึ่งอาจจะเกิดขึ้นในอนาคต โดยพิจารณาจากค่าความน่าจะเป็นของแต่ละปัจจัย ที่อยู่ภายใต้กรอบโครงสร้างด้านที่พักอาศัย ดังที่ได้กล่าวมาแล้วในข้างต้นนั้น โดยการจัดข้อมูลเพื่อนำเข้าด้วยโปรแกรม SPSS และการคำนวณความน่าจะเป็นผ่านโปรแกรม R โดยการให้รหัสข้อมูลตัวแปร ดังตารางที่ 3-6

ตารางที่ 3-6 ตัวอย่างข้อมูลนำเข้าเพื่อหาความน่าจะเป็น ภายใต้กรอบลักษณะโครงสร้างด้านที่พักอาศัย

ปี	ความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้น	ที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มเติมในเขต กทม. และปริมณฑล กรณีบ้านจัดสรร (family unit)	ที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มเติม กรณีอาคารชุดและแฟลต (single unit) ทั่วประเทศ
2547	1	1	1
2548	1	0	1
2549	0	0	1
2550	0	1	0
2551	1	0	1
2552	1	0	1
2553	1	1	1
2554	1	1	0
2555	1	0	1
2556	1	1	0
2557	1	0	1
2558	0	0	0
2559	0	0	1

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

จากความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้น พบว่า มีปัจจัยตามกรอบโครงสร้างที่พักอาศัย ที่เกี่ยวข้องและสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของความต้องการ โดยสรุป ดังตารางที่ 3-7

ตารางที่ 3-7 การคำนวณตัวแปรภายใต้กรอบลักษณะโครงสร้างด้านที่พักอาศัย ผ่านโปรแกรม R

Independent variables	Family unit (กทม ปริมณฑล)	Single unit (อาคารชุด ทั่วประเทศ)
Coefficient (Signif. code: '****' 0.001 '**' 0.01 '*' 0.05 '.' 0.1)		
Regression	0.3427.	0.2022
Logit	1.7237.	1.0441
Probit	1.0104	0.6008
Marginal values		
Regression	0.34	0.20
Logit	0.32	0.19
Probit	0.32	0.19
Lowest values	0.32	0.19
Lowest values & Signif.		
ข้อมูลส่วนเพิ่มเฉลี่ย ต่อปี (ปี 52 - 58)	28,802	81,365
ผลคูณ % กับ ข้อมูล จะเท่ากับ	9,217	15,459
สรุป จำนวน Housing Need ตาม House Stock Framework จะเพิ่มขึ้น เท่ากับ 21,184 ครัวเรือน ต่อปี * (ค่า Lowest marginal value กับ median marginal value เท่ากัน)		
Percent correctly predicted values		
True : Predict	Number of Observation	% correctly
17	23	73.91%
Goodness of model fitted		0.1245462

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : ข้อจำกัดในการใช้ข้อมูลที่มีอยู่ โดยเฉพาะข้อมูลการจดทะเบียนบ้านจัดสรร ที่ไม่มีปรากฏในเอกสารและครอบคลุมทั้งประเทศเป็นรายปี ทำให้คณะผู้วิจัยได้กำหนดให้

- จำนวนการจดทะเบียนบ้านจัดสรร ในเขตกทม. และปริมณฑล สะท้อนบ้านกลุ่ม Family Unit
- ที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มทั่วประเทศ กรณีอาคารชุดและแฟลต สะท้อนกลุ่ม Single Unit

ทั้งนี้ในการพิจารณาเชิงปริมาณของแต่ละตัวแปรที่เลือก จะคิดจาก Marginal Values ดังนี้

- ที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล กรณีบ้านจัดสรร (Family Unit) มี Marginal Value เท่ากับ 0.32 หรือร้อยละ 32 สามารถตีความหมายได้ว่า จำนวนที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มในเขตกทม. และปริมณฑล กรณีบ้านจัดสรร (Family Unit) มีอยู่ร้อยละ 32 ที่จะเป็นไปตามความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นในแต่ละปี โดยมีจำนวนทั้งสิ้น 9,217 ครัวเรือนต่อปี

- ที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มทั่วประเทศ กรณีอาคารชุดและแฟลต (Single Unit) มี Marginal Value ที่ 0.19 หรือร้อยละ 19 สามารถตีความหมายได้ว่า จำนวนที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มกรณีอาคารชุดและแฟลต (Single Unit) มีอยู่ร้อยละ 19 ที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยใหม่ มีจำนวนทั้งสิ้น 15,459 ครัวเรือนต่อปี ผลรวมจากกรอบ Housing Stock จะมีความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มในแต่ละปี (New Housing Need) เท่ากับ 21,184 ครัวเรือน

3.4 การคำนวณตามกรอบด้านตัววัดความต้องการที่อยู่อาศัย

อยู่ภายใต้กรอบ Housing Need Indicator โดยจำนวนหน่วยที่พักอาศัยที่อยู่กันอย่างแออัด ที่มีการสำรวจ ตั้งแต่ปี 2548 - 2558 ซึ่งอาจดูได้จากจำนวนสมาชิกที่มากกว่า 6 คนขึ้นไป ซึ่งได้พิจารณาไปแล้ว ในกรอบของโครงสร้างครัวเรือน

3.5 ผลจากการคำนวณความต้องการที่อยู่อาศัยที่จะรองรับครัวเรือนที่จะเกิดขึ้นใหม่ในอนาคต เนื่องจากการขยายตัวของประชากรข้อมูล

จากผลการวิเคราะห์ความน่าจะเป็นของตัวแปรต้นทั้ง 4 ด้าน ผ่านการใช้โปรแกรม R ที่ผ่านมานั้น ตัวแปรที่อาจส่งผลกระทบต่อความต้องการที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้นใหม่สามารถสรุปได้ดังตารางที่ 3-8 โดยที่ $New\ Housing\ Need = \text{ผลจากกรอบที่ 1} + \text{กรอบที่ 2} + \text{กรอบที่ 3} + \text{กรอบที่ 4}$

ตารางที่ 3-8 สรุปผลการคำนวณความต้องการที่อยู่อาศัยที่จะรองรับครัวเรือนที่เกิดขึ้น ณ ปี 2559

ลำดับที่	กลุ่มที่มีความน่าจะเป็น ที่ต้องการที่พักอาศัยใหม่ (New Housing Need) ณ การคำนวณปี 2559	จำนวนความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่เฉลี่ยที่จะเพิ่มขึ้นในแต่ละปี (ครัวเรือน) กรณีคำนวณจาก วิธี Lowest Marginal	จำนวนความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่เฉลี่ยที่จะเพิ่มขึ้นในแต่ละปี (ครัวเรือน) กรณีคำนวณจาก วิธี Median Marginal
1	ประชากร ในช่วงอายุ 0 – 14 ปี	83,555	170,522
2	ประชากร ในช่วงอายุ 15 – 24 ปี	3,843	10,982
3	กลุ่มผู้เช่า (Renter)	94,644	215,314
4	กลุ่มเจ้าของ (Owner)	20,430	20,430
5	กลุ่มครอบครัวหย่าร้าง	7,965	18,120
6	กลุ่มครัวเรือนที่มีสมาชิกเป็นผู้พิการ	9,296	9,296
7	กลุ่มครัวเรือนที่มี ผู้หญิงเป็นหัวหน้าครัวเรือน	2,769	8,307
8	กลุ่มผู้สูงอายุ ที่อยู่คนเดียว และเช่าอยู่	3,591	6,549
9	กลุ่มที่เพิ่มขึ้นจากกลุ่มบ้าน Family Unit	9,217	9,217
10	กลุ่มที่เพิ่มขึ้นจากกลุ่มบ้าน Single Unit	15,459	15,459
New Housing Need (ครัวเรือน) ที่จะเพิ่มขึ้นเฉลี่ย ต่อปี		243,686	484,196

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

จากการใช้โปรแกรม R เพื่อประมวลผลข้อมูลภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนทั่วราชอาณาจักร โดยใช้ข้อมูลปีฐาน พ.ศ. 2558 เพื่อทดสอบข้อมูลและตัวแปร ซึ่งทีมวิจัยฯ ได้กำหนดไว้ทั้งสิ้น 4 ด้าน ดังที่ได้กล่าวมาแล้วในข้างต้น ผลการทดสอบการหาค่าความสัมพันธ์ พบว่ามี 10 ตัวแปรที่มีความสัมพันธ์อย่างมีนัยสำคัญกับความต้องการที่อยู่อาศัย และได้้นำตัวแปรดังกล่าวมาหาความต้องการที่อยู่อาศัยในปี 2558 ซึ่งพบว่า ผลการคำนวณที่กำหนดไว้ในระดับกลางและระดับต่ำดังตารางที่ 3-8 เป็นความต้องการที่อยู่อาศัยที่มีจำนวนมากถึง 484,196 ครัวเรือน ซึ่งมีจำนวนมากว่าผลการศึกษาที่ผ่านมา ดังนั้น เมื่อนำมาพิจารณาตัวแปรดังกล่าวแล้ว ทำให้มีข้อสงสัยว่ามีการนับซ้ำของข้อมูลเช่น อายุและผู้ที่มิงานทำซึ่งอาจจะอยู่ในกลุ่มเดียวกัน และคณะกรรมการตรวจการจ้างได้ให้ข้อคิดเห็นว่า จำนวนตัวเลขสูงเกินไปและขอให้ทีมวิจัยฯ พิจารณาลักษณะของตัวแปรที่นำมาใช้ในการคำนวณด้วย และนอกจากนี้ ในวิธีการคาดประมาณการความต้องการที่อยู่อาศัยที่นำมาใช้นั้น ยังไม่ได้นำไปสู่วิธีการของการพยากรณ์ความต้องการที่อยู่อาศัยที่แท้จริง ดังนั้น ทีมวิจัยฯ จึงได้ทำการปรับการพิจารณาตัวแปรจากการทบทวนวรรณกรรมมาสู่การใช้รูปแบบของครัวเรือนและการเปลี่ยนแปลงรูปแบบครัวเรือนที่น่าจะมีผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัยมากกว่า กล่าวคือ รูปแบบของครัวเรือนอยู่บนฐานของความต้องการที่อยู่อาศัยขั้นพื้นฐาน ซึ่งปัจจุบันนี้ การเปลี่ยนแปลงรูปแบบครัวเรือนของสังคมไทยมีการเปลี่ยนแปลงอย่างเห็นได้ชัด เช่น ครัวเรือนขยาย (Intact Household) ครัวเรือนเดี่ยว (Single Household) ครัวเรือนโสด หรือยังไม่แต่งงาน (Unmarried Household) และครัวเรือนอื่นๆ (All Others) ซึ่งรูปแบบครัวเรือนทั้งหมดนี้ น่าจะมีผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัยขั้นพื้นฐานมากกว่า

4. การทดสอบตัวแปรในแบบจำลองย่อย

วิธีการศึกษาการคาดประมาณการและการพยากรณ์ความต้องการที่อยู่อาศัยในแบบจำลองนี้ ได้พิจารณาจากความต้องการขั้นพื้นฐานของประชากร โดยสามารถแบ่งได้เป็น 5 แบบจำลองย่อย

จากกรอบความเข้าใจข้างต้น จึงได้พัฒนา MODULES เพื่อรองรับในแต่ละด้านของการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัย โดยวิธีการดังต่อไปนี้

แบบจำลองย่อยที่ 1: การวิเคราะห์การเติบโตของประชากร (Population Growth) และ รูปแบบของครัวเรือน (Household Type) รองรับตามกรอบ Population และกรอบ Household Characteristics

ด้วยข้อสมมติฐานที่ว่า ใช้การวิเคราะห์ข้อมูลจากการเจริญเติบโตของประชากร เนื่องจากปัจจัยทางด้านประชากรมีการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา เช่น ทางด้านอายุ เพศ ที่เกี่ยวข้องกันในพื้นที่ต่างๆ ของประเทศ ในการคาดการณ์นี้จะคำนวณการกระจายตัวของครัวเรือนตามรูปแบบของ

ครัวเรือน ซึ่งประกอบด้วย 4 ประเภทดังนี้ (1) ครัวเรือน Intact Household หมายถึง ครอบครัวที่ประกอบด้วย พ่อ แม่ ลูก (2) ครัวเรือน Single Household หมายถึง ครัวเรือนที่เกิดจากการหย่าร้าง เป็นหม้าย แยกกันอยู่ (3) ครัวเรือน Unmarried Household หมายถึง ครัวเรือนที่หัวหน้าครัวเรือนเป็นคนโสด ยังไม่แต่งงาน โดยอาศัยอยู่คนเดียว (4) ครัวเรือนอื่นๆ รวมถึง Missing Values ในการศึกษาครั้งนี้ได้อาศัยข้อมูลการคาดประมาณจำนวนประชากรไทยจากสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติได้มีรายงานตัวเลขประมาณการจำนวนประชากรในอนาคตแยกประเภทของอายุ ปี 2553 - 2583 ซึ่งจะใช้เป็น Base Line ด้านประชากร

สมการ คำนวณหาจำนวนครัวเรือน จากจำนวนประชากร ด้วย Headship

$$HH_{age,h,t} = (Head_{age,h,s,t}) (Population_{age,s,t}) \quad (1)$$

โดยที่

$HH_{age,h,t}$ หมายถึง จำนวนครัวเรือน โดยอายุ ลักษณะของครัวเรือน ณ ช่วงเวลาใดๆ

$Head_{age,h,s,t}$ หมายถึง ค่าสัดส่วน ระหว่างจำนวนครัวเรือนหนึ่งหน่วยต่อจำนวนประชากร

$Population_{age,s,t}$ หมายถึง จำนวนประชากร โดยอายุ เพศ ณ ช่วงเวลาใดๆ

สมการ เพื่อหาจำนวนครัวเรือน ในแต่ละลักษณะของครัวเรือน

$$SUMH_{h,t} = \sum HH_{age,h,t} \quad (2)$$

สมการ เพื่อหาจำนวนครัวเรือนรวม ของทุกลักษณะของครัวเรือน

$$SUMHH_t = \sum SUMH_{h,t} \quad (3)$$

ซึ่งเมื่อได้เรียนรู้โครงสร้างลักษณะครัวเรือน (Household Formation) ที่

ปรากฏ ว่ามีรูปแบบการเปลี่ยนแปลงอย่างไรในแต่ละช่วงเวลา ก็จะทำให้สามารถกำหนดรูปแบบของที่อยู่อาศัย หรือ บ้าน ที่เหมาะสมในแต่ละช่วงเวลาที่ทำการศึกษาการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยได้ในการศึกษาครั้งนี้ได้แบ่งลักษณะของครัวเรือน (Household Types) ออกเป็น 4 รูปแบบคือ

1. ครัวเรือนขยาย (Intact Household) หมายถึง ครัวเรือนที่หัวหน้าครัวเรือนมีสถานะแต่งงาน ประกอบด้วยสามี ภรรยา และผู้ที่เกี่ยวข้องในครอบครัวและอาศัยอยู่ร่วมกัน
2. ครัวเรือนเดี่ยว (Single Household) หมายถึง ครัวเรือนที่หัวหน้าครัวเรือนมีสถานะ หย่าร้าง หม้าย พร้อมผู้ที่เกี่ยวข้อง ที่อาศัยอยู่ร่วมกัน
3. ครัวเรือนโสด หรือยังไม่แต่งงาน (Unmarried Household) หมายถึง ครัวเรือนที่หัวหน้าครัวเรือนมีสถานะโสด ยังไม่แต่งงาน โดยอาศัยอยู่คนเดียว หรือร่วมกับผู้ที่เกี่ยวข้องได้
4. ครัวเรือนอื่นๆ (All Others) หมายถึง ครัวเรือนที่หัวหน้าครัวเรือนอยู่ในสถานะอื่นๆ นอกเหนือจาก 3 ประเภทข้างต้น ทั้งนี้กลุ่มดังกล่าวจะรวมถึง กรณีข้อมูลไม่ครบ (Missing Values) ขาดหาย ข้อผิดพลาดจากข้อมูล (Errors) ร่วมด้วย

แบบจำลองย่อยที่ 2: การวิเคราะห์จำนวนที่อยู่อาศัยและที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้นใหม่ ความต้องการที่อยู่อาศัยพิจารณาจาก Housing Supply ซึ่งจะรองรับตามกรอบ Housing Stock Characteristic และกรอบ Housing Needs Indicators

การพิจารณาเกี่ยวกับจำนวนที่อยู่อาศัยที่มีอยู่ของประเทศ โดยใช้ฐานของมูลปีคงที่ เพื่อประมาณการจำนวนครัวเรือนต่อจำนวนที่อยู่อาศัย ซึ่งโดยสมมติฐานแล้ว 1 ครัวเรือนมีจำนวนที่อยู่อาศัย 1 หลัง แต่ในบางกรณีรายได้ปานกลางและรายได้สูง จำนวนอัตราการครอบครองที่อยู่อาศัยมีจำนวนมากกว่า 1 หลัง การพิจารณาอัตราบ้านว่าง ซึ่งถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของจำนวนบ้านว่างที่มีอยู่และมีการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา และอัตราการรื้อถอนซึ่งถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของจำนวนที่อยู่อาศัยที่ทำให้มีจำนวนลดลง ด้วยเหตุผลของสภาพอาคารที่มีการปลูกสร้างมานาน รวมทั้งอัตราของบ้านที่ถูกไฟไหม้ จากฐานข้อมูลของจำนวนครัวเรือนนี้สามารถที่จะคำนวณ จำนวนที่อยู่อาศัยในอนาคตที่ถูกนำมาพิจารณาการเพิ่มใหม่ของที่อยู่อาศัยต่อปี

แบบจำลองย่อยดังกล่าว เป็นการปรับแก้ เพิ่มเติมจากวิธีการในอดีต ที่ชื่อ Sub-Module 2 : Housing Stock and Housing Start Module อ้างอิง A Housing Needs and Affordability Forecasting Model, National Housing Authority of Thailand (1990) เพื่อให้รองรับรูปแบบและเงื่อนไขการคำนวณความต้องการที่อยู่อาศัย New Housing Needs

(1) การคำนวณ ณ ปีฐาน

สมการ Housing stock ณ ปีฐาน (base year)

$$HStock_{h,t} = SUM_{h,t} = \text{base year} \quad (4)$$

โดยที่

$Hstock_{h,t}$ หมายถึง จำนวนบ้านตามลักษณะครัวเรือน h ณ เวลา t ปีฐาน

สมการ Housing Inventory ณ ปีฐาน

$$HI_{h,t+1} = (A_{f,con,t = \text{base year}}) (1 - AV_{t = \text{base year}}) \quad (5)$$

โดยที่

$HI_{h,t+1}$ หมายถึง จำนวน Housing Inventory ของลักษณะครัวเรือนแบบ h ณ ปี $t+1$ หน่วยเป็นหลัง

$A_{f,con}$ หมายถึง Doubling Rate คือค่าสัดส่วนจำนวนครัวเรือนที่เป็นไปตามเงื่อนไข con กับ จำนวนครัวเรือนทั้งหมดในกลุ่มที่กำลังพิจารณาตามลักษณะครัวเรือน (h) โดยจะมีค่าอยู่ระหว่าง 0 – 1 ตัวอย่างเช่น มี 10 ครัวเรือนในครัวเรือนทั้งหมดจำนวน 100 ครัวเรือน ที่อยู่ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดว่าสมาชิกภายในครัวเรือนมีอายุต่ำกว่า 20 ปี และกำลังอยู่ในช่วงทำงาน ซึ่งค่าที่จะถูกกำหนดสำหรับ $A_{f,con}$ ก็จะเท่ากับ 0.10 เป็นต้น

A_w หมายถึง สัดส่วนบ้านว่าง (ค่าระหว่าง 0 – 1) ตัวอย่าง จำนวนบ้านว่าง ร้อยละ 2 เท่ากับ 0.02

สมการ อัตราบ้านรื้อถอน (Housing Withdrawal) ณ ปีฐาน

$$WH_{t = \text{base year}} = (A_w)(H_{\text{stock}_t}) \quad (6)$$

โดยที่

WH_t หมายถึง จำนวนบ้านที่ถูกรื้อถอน หน่วยเป็น หลัง ณ ปี $t = \text{base year}$

A_w หมายถึง อัตราบ้านรื้อถอนค่าอยู่ระหว่าง 0 – 1 ยกตัวอย่าง เช่น อัตรา รื้อถอน 2% เท่ากับ 0.02

สมการ New Housing Need ณ ปีฐาน

$$HN_{h,t+1} = HI_{h,t+1} + WH_t \quad (7)$$

โดยที่

$HI_{h,t+1}$ หมายถึง ความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ หรือที่จะเพิ่มขึ้น ณ ปี $t+1$

สมการ Housing Start

$$H_{\text{start}_{h,t+1}} = \sum HN_{h,t+1} \quad (8)$$

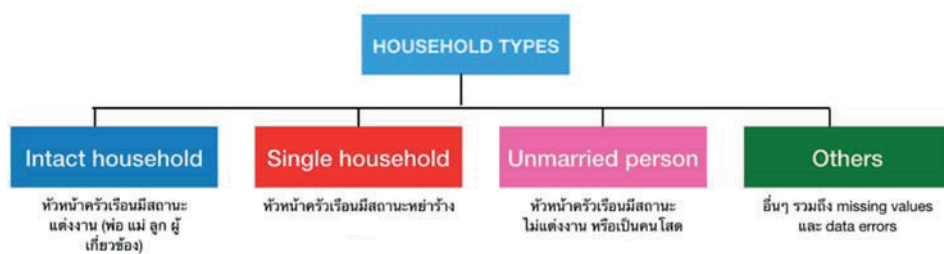
(2) การคำนวณ ณ ปีถัดไป สำหรับ Yearly additional housing need

ในการคำนวณในปีถัดไป จะใช้ตัวเลขจำนวนครัวเรือนที่เพิ่มขึ้นเท่านั้น เพื่อหาค่า Housing Inventory และ ค่าอื่นๆ ตามระบบสมการข้างต้น

(3) การกำหนดค่าแนวโน้มสำหรับการประมาณการค่าในอนาคต

วิธี n-year moving average ได้ถูกเลือกนำมาใช้กับการกำหนดเส้นแนวโน้มในการศึกษาครั้งนี้ ภายใต้สมมุติฐานที่ว่า ความต้องการในที่อยู่อาศัย เป็นสิ่งที่เกิดขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไปด้วยข้อจำกัดของระยะเวลาที่ผ่อน หรือ ระยะเวลาที่นาน วงเงินที่สูง ทำให้การตัดสินใจซื้อบ้านหรือที่พักอาศัยเป็นเรื่องที่ใหญ่ และต้องใช้ความรอบคอบมากที่สุด ซึ่งไม่ได้เป็นเหตุการณ์ที่จะเกิดขึ้นได้ตามปกติในทุกวัน หรือทุกปี ดังนั้นจึงทำให้การเปลี่ยนแปลงจึงเกิดแบบค่อยเป็นค่อยไป การกำหนดเส้นแนวโน้มในรูปแบบของ n-moving average จึงเป็นสิ่งดำเนินการได้ เพื่ออธิบายพฤติกรรมของข้อมูลดังกล่าว

อนึ่ง เพื่อให้เกิดการเคลื่อนที่ของเส้นแนวโน้มที่เป็นไปอย่างอิสระ จึงกำหนดให้มีค่าน้ำหนัก Weight Value ตาม ค่าความเร็วและความเร่ง (Velocity And Acceleration) ของข้อมูล โดยแยกกำหนดค่าน้ำหนักสำหรับแต่ละกลุ่มข้อมูล ประกอบด้วย Intact Household, Single Household, Unmarried Person, และ Others ตามลำดับ การคำนวณและสรุปผลจำนวนความต้องการที่อยู่อาศัย จะสามารถแยกเป็นกลุ่มตามลักษณะครัวเรือน ดังนี้



รูปที่ 3-3 ลักษณะครัวเรือนสำหรับการศึกษาการคาดประมาณ

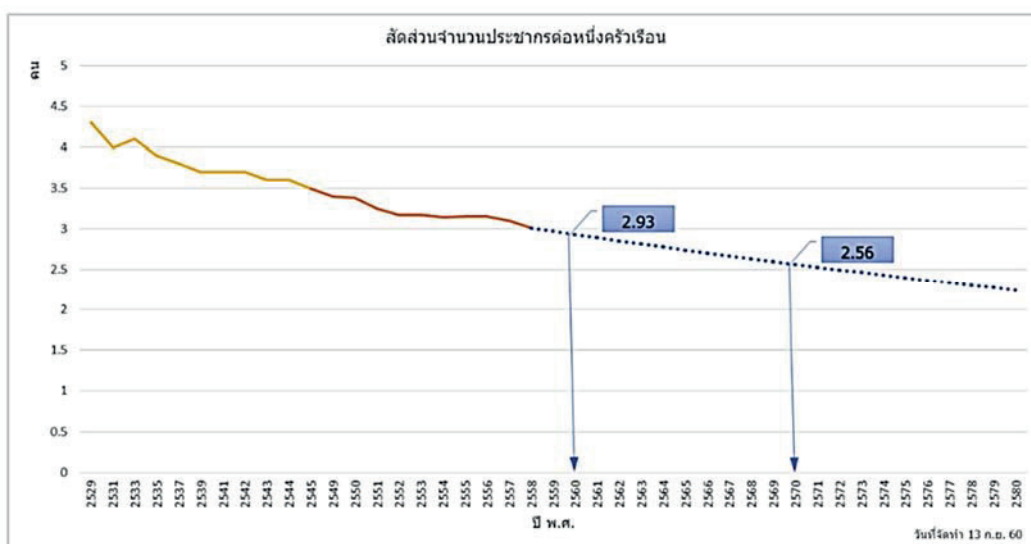
ที่มา : ทีมวิจัย, 2560.

(4) การประมาณการจำนวนครัวเรือน ด้วย Headship Rate

Headship Rate เป็นวิธีการคำนวณโดยพิจารณาจาก จำนวนสัดส่วนหัวหน้าครัวเรือนในแต่ละช่วงอายุ โดยอ้างอิงกับข้อมูล สัดส่วนหรือร้อยละของ Headship ในแต่ละช่วงอายุที่ปรากฏในอดีต ดังตัวอย่างด้านล่าง เป็นการคำนวณเพื่อหาสัดส่วนของ Headship rate โดยใช้ข้อมูลครัวเรือนจากสำนักงานสถิติแห่งชาติ ร่วมกับข้อมูลประมาณการประชากรของสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

$$headship\ rate = \frac{\text{จำนวนครัวเรือน (ครัวเรือน)}}{\text{จำนวนประชากร (คน)}} \text{ ณ ช่วงอายุที่กำหนด} \quad (9)$$

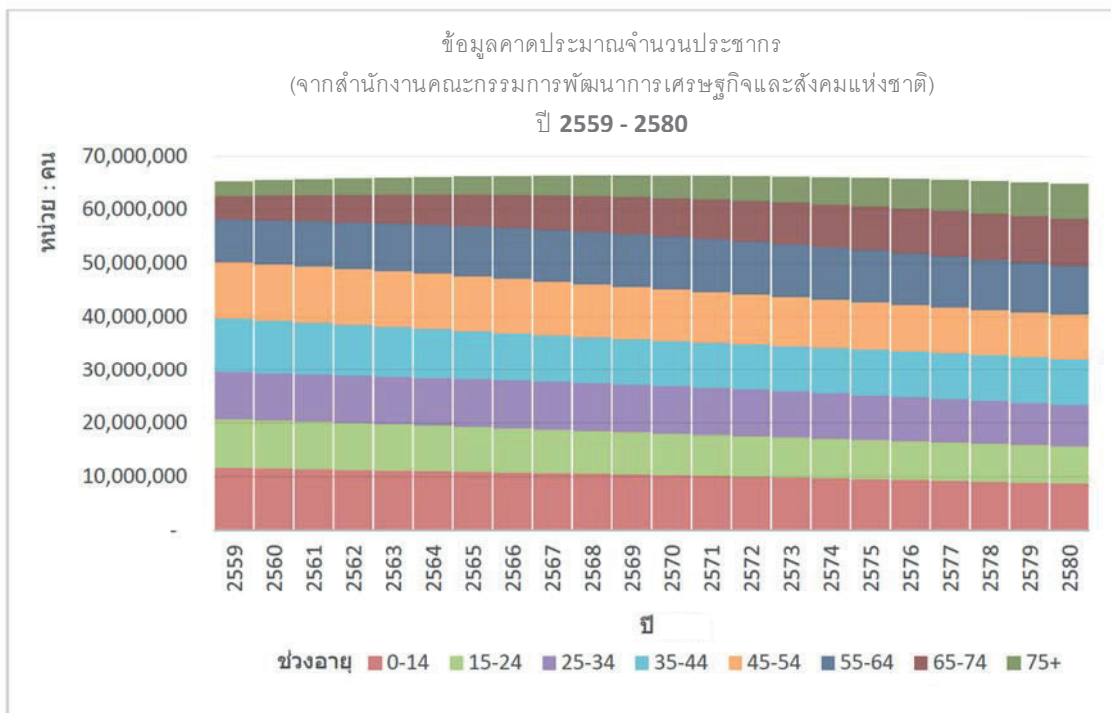
การศึกษาครั้งนี้ ได้ทำการประมาณการสัดส่วนจำนวนประชากร ต่อ หนึ่งครัวเรือน (พ.ศ. 2560 - 2580) โดยมีแนวโน้มที่ลดลง ตามอัตราค่าเฉลี่ยในช่วง 30 ปี (N-Moving Average Method) ตัวเลขดังกล่าวจะนำไปใช้เป็นแนวทางในการได้มาซึ่งจำนวนครัวเรือน เมื่อนำไปพิจารณา ร่วมกับจำนวนประชากรคาดประมาณของสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ในลำดับถัดไป



รูปที่ 3-4 การคาดประมาณสัดส่วนจำนวนประชากรต่อหนึ่งครัวเรือน

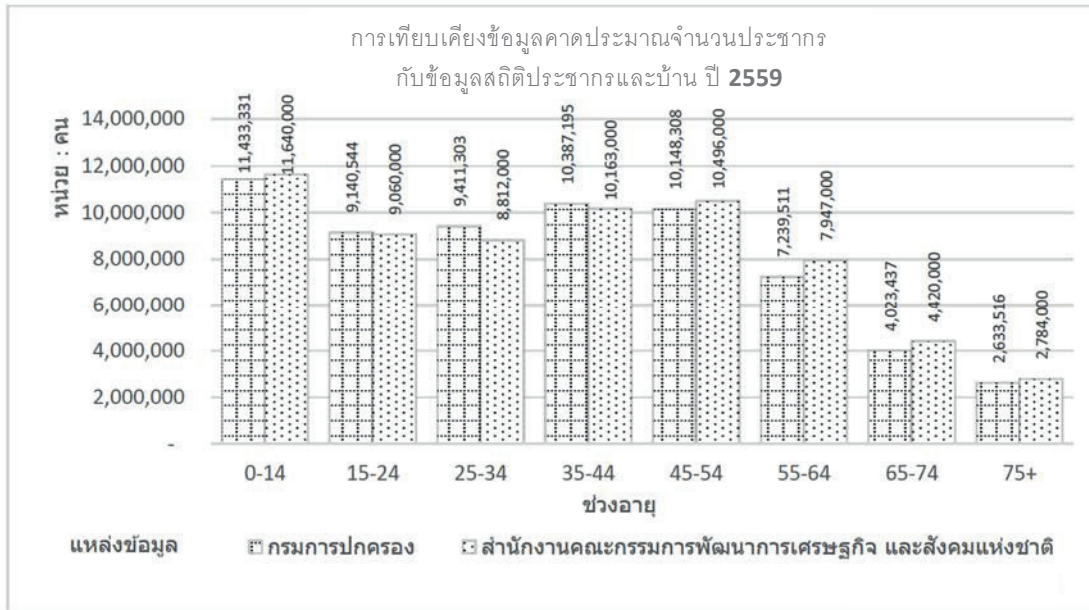
ที่มา : ทีมวิจัย, 2560.

- (5) การเทียบเคียงเพื่อปรับฐานตัวเลข (Data Calibration) ให้ใกล้เคียงกับข้อเท็จจริง การศึกษาโครงการนี้ มีความจำเป็นที่จะต้องใช้อัตราจากแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือ ทั้งที่เป็นข้อมูลสถิติ และข้อมูลคาดประมาณ ซึ่งเป็นฐานข้อมูลภาครัฐเกือบทั้งหมด ประกอบด้วย
1. ข้อมูลประมาณการจำนวนประชากรในอนาคต แยกประเภทของอายุ ปี 2553 - 2583 สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ
 2. ข้อมูลการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน (SES) ปี 2552 ปี 2554 ปี 2556 และปี 2558 สำนักงานสถิติแห่งชาติ
 3. ข้อมูลสถิติทางการทะเบียน สำนักบริหารการทะเบียน กรมการปกครอง การศึกษาครั้งนี้ มีความจำเป็นที่จะต้องทำการปรับฐานตัวเลข เพื่อให้สะท้อนข้อเท็จจริงและเป็นปัจจุบันให้มากที่สุด โดยเฉพาะ การปรับแก้ข้อมูลประมาณการจำนวนประชากรในอนาคต ที่มีการคาดไว้ก่อนหน้านี้โดยสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ให้อยู่บนฐานเดียวกับข้อมูลสถิติทางการทะเบียน ที่มีข้อมูลจำนวนประชากรเผยแพร่ ณ ปีล่าสุด (ปี 2559)



รูปที่ 3-5 การคาดประมาณจำนวนประชากรปี 2559 – 2580

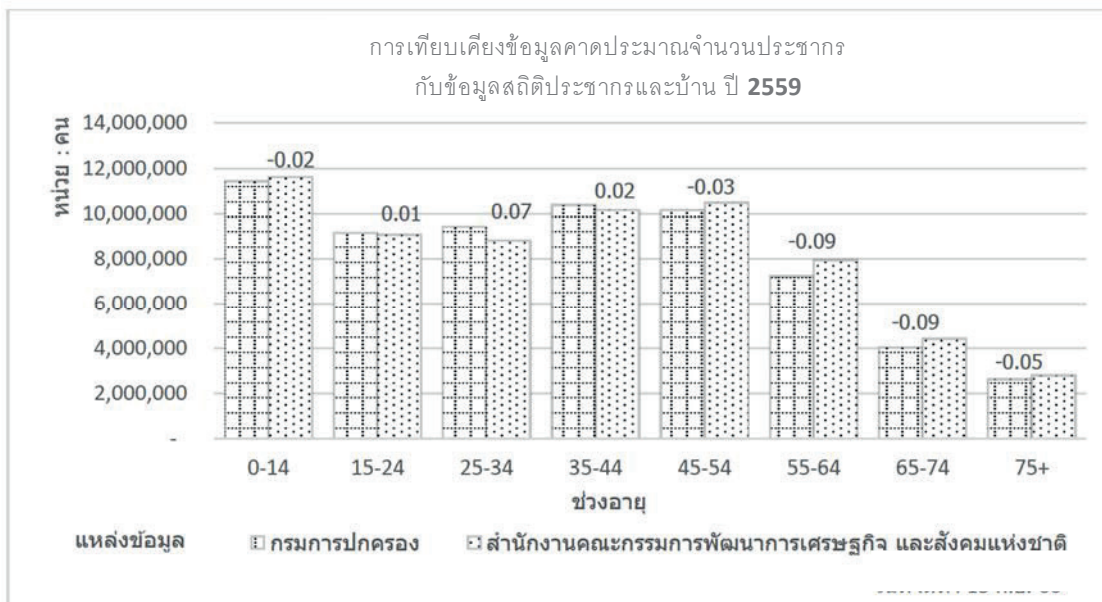
ที่มา : ทีมวิจัย, 2560.



รูปที่ 3-6 การเทียบเคียงข้อมูลคาดประมาณประชากร และข้อมูลสถิติประชากรและบ้าน ปี 2559

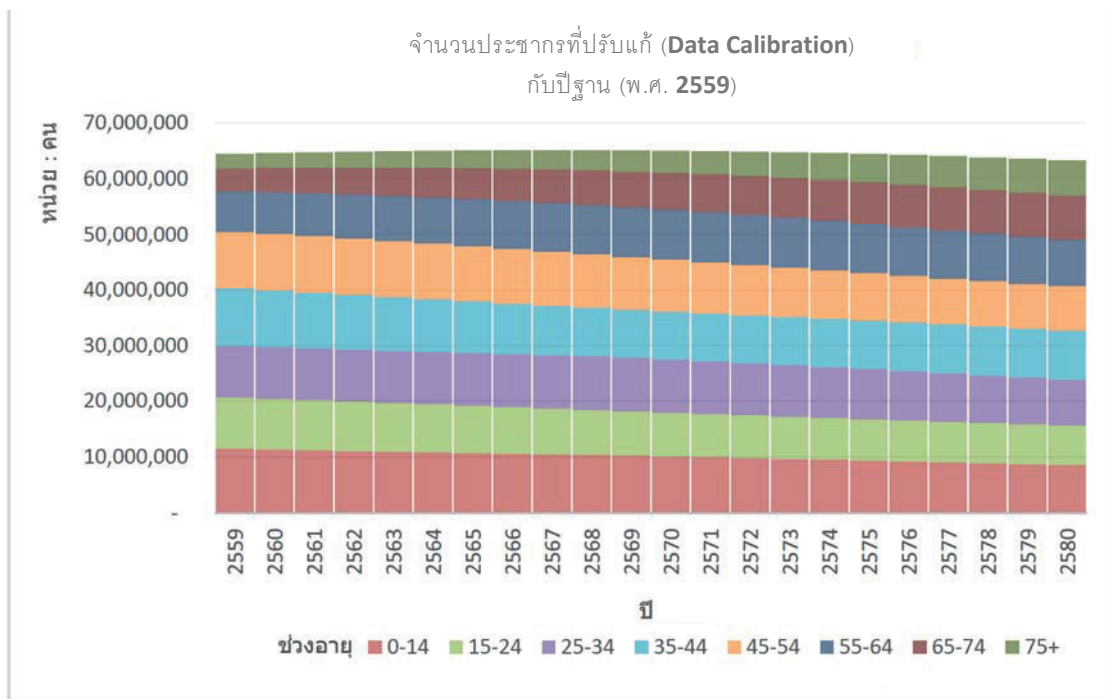
ที่มา : ทีมวิจัย, 2560.

ผลจากการปรับแก้เพื่อเทียบเคียงค่าข้อมูลข้างต้น จะทำให้ได้ข้อมูลประมาณการจำนวนประชากรในอนาคตบนฐาน ณ ปี 2559 ดังนี้



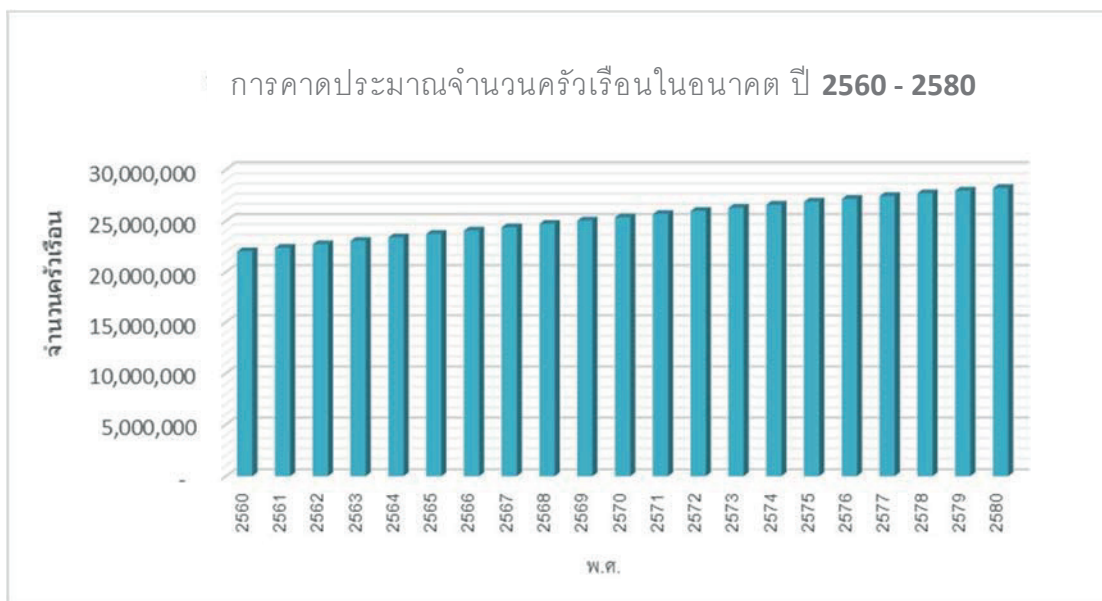
รูปที่ 3-7 การเทียบเคียงข้อมูลคาดประมาณ

ที่มา : ทีมวิจัย, 2560.



รูปที่ 3-8 จำนวนประชากรที่ได้รับการปรับแก้ (โดยวิธี Calibration)

ที่มา : ทีมวิจัย, 2560.



รูปที่ 3-9 การคาดการณ์ครุว์เรือนในอนาคต

อ้างอิงข้อมูลคาดการณ์สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

ที่มา : ทีมวิจัย, 2560.

(6) การประมาณการกระจายรายได้ครุว์เรือนของประเทศ

หลักการคาดการณ์การกระจายรายได้ครุว์เรือนรายได้ขึ้นอยู่กับปัจจัยการเปลี่ยนแปลงของรายได้ผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศ และปัจจัยของการเปลี่ยนแปลงทางด้านดัชนีผู้บริโภคที่มี

การเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา จึงทำให้รายได้ที่เกิดขึ้นในแต่ละปีย่อมมีการเปลี่ยนแปลงตามปัจจัยดังกล่าว ซึ่งในการศึกษาคั้งนี้ จะนำปัจจัยดังกล่าวเหล่านี้มาพิจารณาเพื่อคำนวณการประมาณการรายได้ของครัวเรือน ในภาพรวมของประเทศและจังหวัดตามลำดับ

หลักการ การพยากรณ์การกระจายรายได้ครัวเรือนใช้แบบจำลองเศรษฐศาสตร์มหภาคได้อาศัยศึกษาจากข้อมูล GDP at market price, Real GDP, PCER, GCER, GFCFR, Export, Import, CPI มาประกอบการวิเคราะห์ โดยเชื่อม Mean income กับจำนวน ครัวเรือนตามชั้นรายได้ด้วย Log normal distribution function (เป็นการเชื่อมโยงข้อมูล ประชากรด้านอุปสงค์เบื้องต้น คือ Current demand แต่ หากเอาการปรับตัวด้านรายได้ครัวเรือนเพื่อนำไปสู่การวิเคราะห์ Effective demand หรือ การที่ความต้องการเป็นไปได้จริงเพื่อผ่อนบ้านได้)

โดยมีวิธีการดังนี้

Total Household Income (ผลรวมรายได้ของครัวเรือน)

Whole kingdom :

$$\text{GNP} = f(\text{GDP})$$

$$\text{GDP} = f(\text{GDPR}, \text{PGDP})$$

$$\text{GRP} = f(\text{GRP})$$

BMR :

$$\text{YBMR} = @ * \text{GRP}$$

Where

GDP = current gross domestic product คือ ผลิตภัณฑ์มวลรวมประเทศเดินสะพัด

GDPR = gross domestic product at constant price คือ ผลิตภัณฑ์มวลรวมประชาชาติเบื้องต้น วัต ณ ราคาคงที่

PGDP = GDP deflator to represent price level คือ ระดับราคาสินค้าทั่วไป

GNP = gross national product คือ ผลิตภัณฑ์มวลรวมประชาชาติ

GRP = gross regional product คือ ผลิตภัณฑ์มวลรวมระดับภูมิภาค

YBMR = total disposable income of all household in BMR คือ รายได้สุทธิของครัวเรือนทั้งหมดในพื้นที่ศึกษา

@ = adjusting factor to calibrate base year household income from SES with national account statistics คือ สัมประสิทธิ์ปรับระดับรายได้ของครัวเรือนในปีฐาน ให้สอดคล้องกันระหว่างรายได้จากการสำรวจสถานะเศรษฐกิจสังคม ของสำนักงานสถิติแห่งชาติ กับรายได้ประชาชาติในระบบบัญชีประชาชาติ (National Account Statistics) Income incurred to h-th household and distribution

$$YMH_h = d_h * YBMR$$

$$YMH_i = d_{ih} * YMH_h$$

$$P_{hi} = N(Z; 0,1)$$

$$Z_{hi} = (\log YMH_{hi} - U_h) / SD_h$$

$$U_h = \log(YMH_h) - 0.5 * SD^2$$

Where

YMH_h = mean income of h-th household

H1 = intact household

H2 = singlehead household

H3 = unmarried household

H4 = all other household

d_h = distribution parameter between mean income of BMR and household คือ ค่าสัมประสิทธิ์เชื่อมการกระจายรายได้เฉลี่ยในระดับประเทศกับรายได้ในพื้นที่ศึกษา

d_{hi} = income distribution profile of each household $i = 1, 2, \dots, 10$ คือ สัมประสิทธิ์แสดงแบบแผนการกระจายรายได้ของครัวเรือน h ตามชั้นรายได้

Φ_i = probability that any household belongs to income class i-th of household h-th คือ ค่าสัมประสิทธิ์ของความเป็นไปได้ของการกระจายรายได้

$N(Z; 0,1)$ = standard normal distribution with mean and variance equal to 0 and 1 respectively คือ ฟังก์ชันการกระจายแบบปกติ (Standard Normal Distribution) โดยมีค่าเฉลี่ยและความแปรปรวน คือ (0, 1)

Z_{hi} = normal score of household h-th with mean income of i-th class คือ คะแนนมาตรฐานของตัวแปรสุ่มของฟังก์ชันการกระจายรายได้ $N(Z; 0,1)$ ของครัวเรือน

U_h = mean income of household h-th under log-normal distribution คือ ค่าเฉลี่ยของรายได้ครัวเรือน h-th ภายใต้การกระจายแบบแจกแจงแบบปกติ

SD = standard deviation of income of household h-th คือ ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของรายได้ครัวเรือน h-th

(1) การวิเคราะห์การคาดประมาณการผลิตภัณฑ์มวลรวมประเทศ ซึ่งจะพิจารณาจากการเปรียบเทียบราคาการเปลี่ยนแปลงของ GDP ณ ราคาตลาด และ Real GDP รวมถึง PCER GCER Export Import เพื่อหา CPI ในอนาคต โดยใช้ปี 2553 เป็นปีฐานในการคำนวณ

(2) หาค่ารายได้ที่เปลี่ยนแปลงของครัวเรือนที่ขึ้นอยู่กับการบริโภคในระดับประเทศและครัวเรือน

(3) การประมาณการ การกระจายรายได้ของครัวเรือนที่ต้องการที่อยู่อาศัย มีขั้นตอนดังนี้

(3.1) การหาการกระจายของครัวเรือนตามชั้นอายุ สิ้นสุดก่อน เพื่อหาครัวเรือนที่ต้องการที่อยู่อาศัย จากครัวเรือนหย่าร้าง ครัวเรือน Intact ครัวเรือนโสด เป็นต้น ตลอดช่วงเวลาพยากรณ์ พร้อมกับหาความต้องการที่อยู่อาศัยเบื้องต้น เนื่องจากการเปลี่ยนสถานภาพ ขึ้นต่อไปดูว่า สต็อกบ้าน ในปีฐาน

เป็นเท่าใด แล้วปรับด้วย อัตราการไถ่ถอน สัตถ์ออกจากระบบที่อยู่อาศัย คือหมดอายุสภาพการอยู่อาศัย อัตราบ้านว่าง และเพื่อหาจำนวนบ้านใหม่ที่ต้องเข้าสู่ตลาดและตามทฤษฎีจะเท่ากับความ ต้องการที่เกิดขึ้นใหม่จากการเปลี่ยนแปลงครัวเรือน ตามชั้นอายุ

(3.2) หากการกระจายครัวเรือนตามชั้นรายได้ โดยมีสมมุติฐานว่ารายได้ครัวเรือนจะไม่มี รายได้ติดลบเริ่มจากค่าบวก ดังนั้น เมื่อนำไปพล็อตฮิสโทแกรมแล้ว พบว่าเป็น Lognormal เรา Transform ค่าไปเป็น Standard Normal Score หากเปิดตาราง Normal จะได้ค่า Prob ที่ค่าเฉลี่ย รายได้ตกอยู่ในชั้น Percentile ต่าง ๆ เตรียมไว้ก่อน เพื่อนำไปหาค่าพยากรณ์ รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย ระดับชาติ แล้วแปลงเป็นค่าเฉลี่ยในปีฐาน ก็จะได้รายได้ครัวเรือนต่อเดือนเฉลี่ยในภาพรวม นำไป กระจายค่ารวมลงไปในแต่ละชั้นรายได้ก็จะได้ Mean Income By Class ของแต่ละชนิดครัวเรือน

(3.3) หากการกระจายครัวเรือนตามชั้นรายได้ โดยทำแบบเดียวกันกับรายจังหวัด และ ภูมิภาค เมืองในจังหวัด เมื่อรายได้พยากรณ์ไปข้างหน้าก็จะได้ รายได้ครัวเรือนในระดับอื่นด้วย

(4) การพยากรณ์จากแนวโน้ม ในอดีตเป็นแบบ Trend Setting ขึ้นต่อไปต้องผูกสมการเชิง Deterministic คือ สัดส่วนครัวเรือน ตามชั้นรายได้ขึ้นกับการขยับขึ้นของค่า Mean Income By Class Overtime สัดส่วนของจำนวนครัวเรือนในแต่ละชั้นรายได้

(5) การวิเคราะห์รายได้เฉลี่ยของครัวเรือนที่มีการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา โดยอยู่บนพื้นฐาน ของอัตราการเติบโตทางด้านเศรษฐกิจ การวัดการกระจายรายได้ และ ตัวแปรทางด้าน การเติบโตของ เศรษฐกิจมหภาค

Mean income growth over time = function of (economic growth, measures of income distribution, macro economic variables...)

ทั้งนี้ ผลลัพธ์ที่ได้จากการคาดประมาณโดยแบบจำลองข้างต้นนั้น จะนำไปสู่การ วิเคราะห์เพื่อหาความต้องการที่อยู่อาศัย และความสามารถในการชำระค่าที่อยู่อาศัยได้ ซึ่งผลการ วิเคราะห์ดังกล่าว ทีมวิจัยฯ จะนำเสนอในบทต่อไป

3.2 วิธีการศึกษาตลาดความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ยุทธศาสตร์ 10 จังหวัด

นโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัยของไทยต่างก็มุ่งสู่การจัดหา “ที่อยู่อาศัยที่ดี” ให้สำหรับทุกคน (Decent Shelter for Everyone) คำว่า “ที่อยู่อาศัยที่ดี” มีความหมายว่า “เหมาะสม” ซึ่งหมายถึง ความสามารถในการดำรงชีวิตให้สามารถอยู่อย่างมีศักดิ์ศรี ส่วนคำว่า “ทุกคน” หมายถึง การครอบคลุมเฉพาะกลุ่มผู้มีรายได้น้อยเป็นหลัก ที่จะได้รับที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมกับความเป็นอยู่ อย่างมีศักดิ์ศรี จึงเป็นภาระหน้าที่ของรัฐบาลประเทศนั้น ๆ ที่ควรให้ความสนใจต่อการแก้ปัญหาที่อยู่

อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือคนจน ซึ่งถือว่าเป็นความท้าทาย หรือ เป็นนวัตกรรมของความคิด ในการจัดหาที่อยู่อาศัยราคาถูกให้เหมาะสมสำหรับวิถีชีวิตของทุกคนในประเทศ แต่อย่างไรก็ตาม รัฐบาลจำเป็นต้องทราบข้อมูล จำนวนความต้องการที่อยู่อาศัยทั้งในปัจจุบันและอนาคตทั้งประเทศ เพื่อให้ได้ข้อมูลมาบูรณาการในการตัดสินใจ ให้เกิดประโยชน์ต่อผู้มีรายได้น้อยจนเกิดเป็นนโยบายที่ดี ภารกิจหลักของการเคหะแห่งชาติ เป็นประเด็นที่น่าสนใจ โดยรัฐบาลมุ่งเน้นการผลิตในเชิงปริมาณ เป็นหลัก ดังนั้น การหาคำตอบตามแนวทางที่ควรจะเป็น เพื่อให้เกิดทิศทางการพัฒนาที่อยู่อาศัย ที่เหมาะสมกับครัวเรือนในกลุ่มที่มีความหลากหลายและต่อการพัฒนาเมือง ให้สามารถวางนโยบาย ตามแนวทางของรัฐที่ถูกต้อง ย่อมเป็นสิ่งสำคัญยิ่งที่จะนำไปสู่การพัฒนาประเทศโดยแท้จริง

ดังนั้น ศึกษาการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในเชิงลึกบนพื้นที่เป้าหมาย ที่สอดคล้องยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย 10 ปี (พ.ศ. 2559-2568) ได้กำหนดใน 10 พื้นที่ ซึ่งจะ เป็นการศึกษาคาดประมาณและการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคต ทั้งในเชิงของ ปริมาณและเชิงคุณภาพของครัวเรือนที่มีความต้องการที่อยู่อาศัย ซึ่งต้องอาศัยข้อมูลในอดีตและ ปัจจุบัน และมีความเกี่ยวข้องกับปัจจัยความต้องการที่อยู่อาศัยสำหรับครัวเรือนในกลุ่ม ซึ่งนำไปสู่ การคาดการณ์ความต้องการปริมาณการใช้ที่ดิน การลงทุนเพื่ออยู่อาศัย และจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัย ที่ต้องการในอนาคต ทั้งนี้ เพื่อต้องการให้การขยายตัวของเมืองสามารถสร้างคุณค่าให้กับชุมชน (Community Values) มากที่สุด

3.2.1 ขอบเขตการศึกษา

ในการศึกษาครั้งนี้ ได้แบ่งการศึกษาออกเป็น 2 ส่วนโดยส่วนแรก เป็นการคาด ประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยโดยแบบจำลอง และส่วนที่สองเป็นการศึกษาตลาดที่อยู่อาศัยใน พื้นที่เป้าหมาย ซึ่งได้ทำการสำรวจภาคสนาม ใน 10 พื้นที่ยุทธศาสตร์ โดยได้กำหนดแผนการสำรวจ ให้แล้วเสร็จภายในเดือนพฤษภาคม ปี 2560 โดยจะเริ่มลงภาคสนาม ตั้งแต่วันที่ 5 เมษายน ถึง 6 มิถุนายน ปี 2560 โดยได้วางแผนการเก็บรวบรวมข้อมูลทางด้านทางด้านสังคมและเศรษฐกิจของ ประชากร การเคลื่อนย้ายประชากร สาเหตุจูงใจให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัย ในรูปแบบ และราคา รวมทั้งความสามารถในการจ่ายด้านที่อยู่อาศัย โดยสรุปแล้วประเด็นต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย และการอยู่อาศัยอาจแบ่งได้กว้างๆ เป็น 4 ส่วน ได้แก่

- (1) การสำรวจของมูลด้านเศรษฐกิจ สังคม และครัวเรือน
- (2) ความต้องการที่อยู่อาศัย
- (3) ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย และ
- (4) ความพึงพอใจต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย

ซึ่งตัวแปรเหล่านี้จะถูกนำมากำหนดเป็นกรอบในการสร้างตัวแปรในการวิเคราะห์ และการสร้างแบบสอบถาม ดังมีรายละเอียดเก็บรวบรวมข้อมูล ตามเอกสารแบบสำรวจ

3.2.2 วิธีการคัดเลือกพื้นที่ศึกษา

การคัดเลือกพื้นที่ยุทธศาสตร์ดำเนินการพิจารณาโดย ผู้บริหารและคณะกรรมการพิจารณาตรวจ รั้งงานจ้าง และผู้รับจ้าง ได้คัดเลือกพื้นที่เป้าหมายยุทธศาสตร์ จำนวน 10 พื้นที่ โดยการประเมิน ถึงแนวโน้มการเจริญเติบโตของเมือง เศรษฐกิจ ตลอดจนแผนนโยบายของพื้นที่ในระดับ และสามารถ เป็นตัวแทนของพื้นที่ในระดับต่างๆ ตั้งแต่ระดับสูง ระดับกลาง และระดับต่ำ ในการศึกษาค่า ความเป็นเมืองนั้น เทรวาร์ธา (Glenn T. Trewartha) ได้แบ่งความเป็นเมืองออกเป็น 4 ประเภทดังนี้คือ

(1) ความเป็นเมืองต่ำ (Low Urbanization) เป็นบริเวณที่มีประชากรอาศัยอยู่ในเขตเมือง ต่ำกว่าร้อยละ 20 ของประชากรทั้งหมด หรือค่าความเป็นเมืองต่ำกว่า 0.20

(2) ความเป็นเมืองอยู่ในระดับกลางค่อนข้างต่ำ (Medium Low Urbanization) เป็นบริเวณ ที่มีประชากรอยู่ในเขตเมืองระหว่างร้อยละ 20 - 30 ของประชากรทั้งหมด หรือค่าความเป็นเมือง ระหว่าง 0.20 - 0.30

(3) ความเป็นเมืองอยู่ในระดับกลางค่อนข้างสูง (Medium High Urbanization) เป็นบริเวณ ที่มีประชากรอยู่ในเมืองระหว่างร้อยละ 30 - 40 ของประชากรทั้งหมด หรือค่าความเป็นเมือง ระหว่าง 0.31 - 0.40

(4) ความเป็นเมืองสูง (High Urbanization) เป็นบริเวณที่มีประชากรอยู่ในเมืองสูงกว่า ร้อยละ 40 ของประชากรทั้งหมด หรือค่าความเป็นเมืองสูงกว่า 0.40

ในการศึกษาความเป็นเมืองของจังหวัดต่างๆ ในประเทศไทย ทีมีวิจัยฯ ได้นำปัจจัยต่างๆ ประกอบในการพิจารณาดังนี้

- (1) การเจริญเติบโตของเมือง (Urbanization Value)
- (2) อัตราการเติบโตของเศรษฐกิจ
- (3) อัตราส่วนของ GPP (ภาคการเกษตร มากกว่าร้อยละ 50 และ น้อยกว่าร้อยละ 10)
- (4) อัตราการเติบโตของประชากร
- (5) อัตราการเติบโตของแรงงานย้ายถิ่น
- (6) นโยบายในการพัฒนาพื้นที่และเขตเศรษฐกิจพิเศษ

ทั้งนี้ จากการพิจารณาเพื่อหาพื้นที่ยุทธศาสตร์ 10 จังหวัดตามปัจจัยที่กล่าวมาในข้างต้น ทีมีวิจัยฯ สามารถสรุปการศึกษาความเป็นเมืองของจังหวัดต่างๆ ในประเทศไทย ดังตารางที่ 3-9

ตารางที่ 3-9 แสดงอัตราความเป็นเมืองประเทศไทย (ร้อยละ)

จังหวัด	2549	2550	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558
กรุงเทพมหานคร	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
จังหวัดสมุทรปราการ	0.55	0.55	0.56	0.56	0.55	0.54	0.54	0.53	0.52	0.52
จังหวัดนนทบุรี	0.60	0.59	0.59	0.58	0.58	0.57	0.57	0.56	0.56	0.55
จังหวัดปทุมธานี	0.41	0.41	0.41	0.46	0.46	0.46	0.46	0.50	0.49	0.49
จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	0.34	0.39	0.40	0.40	0.40	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39
จังหวัดอ่างทอง	0.27	0.28	0.28	0.28	0.27	0.27	0.27	0.27	0.27	0.27
จังหวัดลพบุรี	0.18	0.25	0.26	0.26	0.26	0.26	0.26	0.26	0.26	0.27
จังหวัดสิงห์บุรี	0.27	0.27	0.27	0.27	0.27	0.27	0.27	0.26	0.26	0.26
จังหวัดชัยนาท	0.12	0.12	0.18	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30
จังหวัดสระบุรี	0.36	0.36	0.39	0.38	0.38	0.37	0.37	0.37	0.37	0.37
จังหวัดชลบุรี	0.55	0.55	0.56	0.57	0.61	0.62	0.62	0.68	0.68	0.69
จังหวัดระยอง	0.39	0.39	0.42	0.44	0.47	0.49	0.49	0.49	0.49	0.49
จังหวัดฉะเชิงเทรา	0.28	0.28	0.33	0.43	0.43	0.43	0.43	0.43	0.43	0.43
จังหวัดตราด	0.21	0.21	0.21	0.21	0.26	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25
จังหวัดฉะเชิงเทรา	0.19	0.19	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23
จังหวัดปราจีนบุรี	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.13	0.13	0.13	0.13
จังหวัดนครนายก	0.12	0.12	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11
จังหวัดสระแก้ว	0.12	0.12	0.12	0.14	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.15
จังหวัดราชบุรี	0.32	0.31	0.34	0.36	0.36	0.35	0.35	0.35	0.35	0.34
จังหวัดกาญจนบุรี	0.19	0.19	0.22	0.26	0.26	0.26	0.26	0.26	0.26	0.26
จังหวัดสุพรรณบุรี	0.16	0.16	0.17	0.22	0.22	0.25	0.27	0.27	0.27	0.27
จังหวัดนครปฐม	0.24	0.24	0.24	0.28	0.30	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31
จังหวัดสมุทรสาคร	0.38	0.37	0.37	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46	0.46
จังหวัดสมุทรสงคราม	0.22	0.22	0.22	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21
จังหวัดเพชรบุรี	0.34	0.34	0.34	0.35	0.35	0.35	0.35	0.34	0.34	0.34

ที่มา : ทีมวิจัย, 2560.

ตารางที่ 3-9 แสดงอัตราความเป็นเมืองประเทศไทย (ต่อ) (ร้อยละ)

จังหวัด	2549	2550	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558
จังหวัดประจวบคีรีขันธ์	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32
จังหวัดชัยภูมิ	0.24	0.24	0.27	0.37	0.37	0.37	0.37	0.38	0.38	0.38
จังหวัดลำพูน	0.27	0.26	0.39	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44	0.44
จังหวัดลำปาง	0.29	0.29	0.29	0.34	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36
จังหวัดอุดรธานี	0.22	0.24	0.24	0.34	0.34	0.34	0.34	0.34	0.34	0.34
จังหวัดแพร่	0.21	0.21	0.21	0.27	0.27	0.27	0.27	0.27	0.28	0.28
จังหวัดน่าน	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12
จังหวัดพะเยา	0.22	0.25	0.25	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.44
จังหวัดเชียงราย	0.18	0.18	0.18	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.28	0.28
จังหวัดแม่ฮ่องสอน	0.08	0.07	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08
จังหวัดนครสวรรค์	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19
จังหวัดอุทัยธานี	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18
จังหวัดกำแพงเพชร	0.13	0.19	0.21	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25
จังหวัดตาก	0.21	0.23	0.22	0.23	0.23	0.22	0.22	0.22	0.21	0.22
จังหวัดสุโขทัย	0.18	0.18	0.18	0.21	0.21	0.21	0.22	0.22	0.23	0.23
จังหวัดพิษณุโลก	0.17	0.20	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21	0.20	0.24
จังหวัดพิจิตร	0.19	0.21	0.21	0.26	0.26	0.26	0.26	0.26	0.25	0.25
จังหวัดเพชรบูรณ์	0.14	0.14	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18
จังหวัดนครราชสีมา	0.20	0.21	0.22	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.24	0.24
จังหวัดบุรีรัมย์	0.14	0.14	0.14	0.22	0.22	0.22	0.22	0.21	0.22	0.21
จังหวัดสุรินทร์	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07
จังหวัดศรีสะเกษ	0.09	0.09	0.09	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12
จังหวัดอุบลราชธานี	0.15	0.17	0.19	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.21
จังหวัดยโสธร	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10
จังหวัดชัยภูมิ	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13
จังหวัดอำนาจเจริญ	0.17	0.17	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18

ที่มา : ทีมวิจัย, 2560.

ตารางที่ 3-9 แสดงอัตราความเป็นเมืองประเทศไทย (ต่อ) (ร้อยละ)

จังหวัด	2549	2550	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558
จังหวัดปีภาพ	-	-	-	-	-	0.22	0.22	0.22	0.22	0.21
จังหวัดหนองบัวลำภู	0.21	0.21	0.21	0.23	0.23	0.23	0.22	0.22	0.22	0.22
จังหวัดขอนแก่น	0.21	0.22	0.22	0.22	0.24	0.25	0.26	0.26	0.28	0.28
จังหวัดอุดรธานี	0.25	0.26	0.26	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32
จังหวัดเลย	0.16	0.16	0.15	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25
จังหวัดหนองคาย	0.18	0.20	0.20	0.23	0.23	0.24	0.24	0.24	0.24	0.23
จังหวัดมหาสารคาม	0.10	0.10	0.10	0.12	0.12	0.12	0.12	0.13	0.14	0.14
จังหวัดร้อยเอ็ด	0.12	0.12	0.12	0.19	0.19	0.19	0.20	0.20	0.20	0.20
จังหวัดกาฬสินธุ์	0.21	0.21	0.21	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30
จังหวัดสกลนคร	0.13	0.13	0.13	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18
จังหวัดนครพนม	0.13	0.13	0.13	0.12	0.13	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12
จังหวัดมุกดาหาร	0.17	0.17	0.20	0.22	0.22	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21
จังหวัดนครราชสีมา	0.16	0.18	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19
จังหวัดกระบี่	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15
จังหวัดพังงา	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13	0.13
จังหวัดภูเก็ต	0.42	0.69	0.69	0.69	0.68	0.68	0.68	0.68	0.68	0.67
จังหวัดสุราษฎร์ธานี	0.35	0.36	0.36	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39
จังหวัดระนอง	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16	0.15	0.16	0.17	0.16
จังหวัดชุมพร	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.19
จังหวัดสงขลา	0.38	0.38	0.44	0.47	0.48	0.48	0.48	0.49	0.49	0.50
จังหวัดสตูล	0.15	0.15	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20
จังหวัดตรัง	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19	0.18	0.18	0.18
จังหวัดพัทลุง	0.13	0.14	0.13	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23	0.23	0.24
จังหวัดปัตตานี	0.185	0.184	0.183	0.182	0.183	0.182	0.182	0.182	0.182	0.181
จังหวัดยะลา	0.23	0.23	0.23	0.29	0.29	0.28	0.28	0.28	0.27	0.27
จังหวัดนราธิวาส	0.225	0.225	0.225	0.224	0.222	0.222	0.222	0.220	0.219	0.217

ที่มา : ทีมวิจัย, 2560.

เมื่อทำการพิจารณาศึกษาความเป็นเมืองพร้อมกับปัจจัยตั้งที่ได้กล่าวมาแล้วในข้างต้น ทีมวิจัยฯ ได้สรุปอัตราความเป็นเมืองและให้ค่าคะแนนตามเกณฑ์ของแต่ละปัจจัยของแต่ละจังหวัด เพื่อใช้ในการคัดเลือกพื้นที่เป้าหมาย 10 ยุทธศาสตร์ได้ดังต่อไปนี้

ตารางที่ 3-10 สรุปอัตราความเป็นเมืองของจังหวัดในประเทศไทย

ความเป็นเมืองสูง	ความเป็นเมืองค่อนข้างสูง	ความเป็นเมืองค่อนข้างต่ำ	ความเป็นเมืองต่ำ
กรุงเทพมหานคร	จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	จังหวัดอ่างทอง	จังหวัดปราจีนบุรี
จังหวัดสมุทรปราการ	จังหวัดสระบุรี	จังหวัดสิงห์บุรี	จังหวัดนครนายก
จังหวัดนนทบุรี	จังหวัดราชบุรี	จังหวัดชัยนาท	จังหวัดสระแก้ว
จังหวัดปทุมธานี	จังหวัดนครปฐม	จังหวัดตราด	จังหวัดน่าน
จังหวัดชลบุรี	จังหวัดเพชรบุรี	จังหวัดฉะเชิงเทรา	จังหวัดแม่ฮ่องสอน
จังหวัดระยอง	จังหวัดประจวบคีรีขันธ์	จังหวัดกาญจนบุรี	จังหวัดนครสวรรค์
จังหวัดจันทบุรี	จังหวัดเชียงใหม่	จังหวัดสุพรรณบุรี	จังหวัดอุทัยธานี
จังหวัดสมุทรสาคร	จังหวัดลำปาง	จังหวัดแพร่	จังหวัดเพชรบูรณ์
จังหวัดสมุทรสงคราม	จังหวัดอุตรดิตถ์	จังหวัดเชียงราย	จังหวัดสุรินทร์
จังหวัดลำพูน	จังหวัดอุดรธานี	จังหวัดกำแพงเพชร	จังหวัดศรีสะเกษ
จังหวัดพะเยา	จังหวัดสุราษฎร์ธานี	จังหวัดตาก	จังหวัดยโสธร
จังหวัดภูเก็ต		จังหวัดสุโขทัย	จังหวัดชัยภูมิ
จังหวัดสงขลา		จังหวัดพิษณุโลก	จังหวัดอำนาจเจริญ
		จังหวัดพิจิตร	จังหวัดมหาสารคาม
		จังหวัดนครราชสีมา	จังหวัดสกลนคร
		จังหวัดบุรีรัมย์	จังหวัดนครพนม
		จังหวัดอุบลราชธานี	จังหวัดนครศรีธรรมราช
		จังหวัดบึงกาฬ	จังหวัดกระบี่
		จังหวัดหนองบัวลำภู	จังหวัดพังงา
		จังหวัดขอนแก่น	จังหวัดระนอง
		จังหวัดเลย	จังหวัดชุมพร
		จังหวัดหนองคาย	จังหวัดตรัง
		จังหวัดร้อยเอ็ด	จังหวัดปัตตานี
		จังหวัดกาฬสินธุ์	
		จังหวัดมุกดาหาร	
		จังหวัดสตูล	
		จังหวัดพัทลุง	
		จังหวัดยะลา	
		จังหวัดนราธิวาส	

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

จากการพิจารณาตามเกณฑ์ข้างต้น ทีมวิจัยฯ ได้ทำการคัดเลือกจังหวัดที่อยู่ในระดับความเป็นเมืองรวมทั้งพิจารณาตามเกณฑ์การคัดเลือกของการเคหะแห่งชาติ จำนวน 10 จังหวัด ได้แก่ กรุงเทพมหานคร สมุทรปราการ นนทบุรี ปทุมธานี นครปฐม ชลบุรี เชียงใหม่ อุดรธานี สงขลา และสระแก้ว ทั้งนี้ ในการพิจารณาจำนวนประชากรกลุ่มเป้าหมายในแต่ละจังหวัดนั้น ประชากรที่ใช้ในการศึกษา ได้แก่ ประชากรที่มีอาชีพทุกกลุ่มอายุ กระจายไปทุกพื้นที่ในแต่ละจังหวัด ในสถานประกอบการ ตามแหล่งงานของภาคเอกชน ตามชุมชนและในแหล่งงานของชุมชน จำนวนจังหวัดละไม่เกิน 400 ตัวอย่าง ยกเว้น กรุงเทพมหานคร จำนวน 600 ชุด

3.2.3 วิธีการดำเนินการศึกษา

1. เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา

การศึกษาตลาดที่อยู่อาศัยบนพื้นที่ยุทธศาสตร์ 10 จังหวัดนี้ เป็นการวิจัยเชิงสำรวจ (Survey Research) โดยเครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา ได้ใช้แบบสอบถาม (Questionnaires) เป็นเครื่องมือหลักในการวัดผล เพื่อใช้สัมภาษณ์ครัวเรือนที่ถูกกำหนดเป็นกลุ่มตัวอย่างในการศึกษา จากวัตถุประสงค์ในการศึกษา ผู้วิจัยได้ทำการสำรวจแนวคิด และวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องกับการศึกษา ข้อมูลทางด้านตลาด โดยสรุปแล้วประเด็นต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัยและการอยู่อาศัยอาจแบ่งได้กว้างๆ เป็น 3 หมวด ได้แก่ (1) คุณสมบัติเชิงกายภาพของที่อยู่อาศัยและชุมชน (2) คุณสมบัติเชิงทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย และ (3) ประเด็นในเชิงกฎหมาย นโยบายและการเงินที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัยและการอยู่อาศัย ซึ่งข้อสรุปนี้จะถูกนำมากำหนดเป็นกรอบในการสร้างตัวแปรและการสร้างแบบสอบถาม ดังมีรายละเอียดเก็บรวบรวมข้อมูล ตามเอกสารแบบสำรวจ ดังตารางที่ 3-11 ทั้งนี้ ทีมวิจัยฯ ได้นำตัวแปรทั้ง 3 หมวดมากำหนดตัวแปรใหม่ในการศึกษาคั้งนี้ โดยสรุปออกเป็น 5 ด้าน ได้แก่

(1) ลักษณะสังคมและด้านเศรษฐกิจของครัวเรือน พิจารณาจาก 8 ตัวแปร ได้แก่

- | | |
|---------------------------------|------------------------------|
| - อายุ | - อาชีพ |
| - อาชีพเสริม การมีงานพิเศษ | - รายได้ประจำครัวเรือน |
| - รายจ่ายด้านที่อยู่อาศัยเฉลี่ย | - รายได้ในอาชีพเสริมรายเดือน |
| - จำนวนสมาชิกทั้งหมดในบ้าน | - จำนวนยานพาหนะที่ครอบครอง |

(2) ด้านปัจจัยหลักต้องการที่อยู่อาศัย พิจารณา 26 ตัวแปร ได้แก่

- | | |
|---|--------------------------------------|
| - ครอบครัวขยาย/มีครอบครัวใหม่ | - ที่อยู่เดิมไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ |
| - ต้องการอยู่ห่างจากครอบครัว | - ไม่พอใจในขนาดบ้าน |
| - ความรู้สึกไม่ปลอดภัย | - ชอบความเป็นอยู่แบบชนบท |
| - ไม่พอใจในคุณภาพโรงเรียน | - การหย่าร้าง |
| - เหตุผลทางสุขภาพ/ความพิการ | - ต้องการเป็นเจ้าของบ้าน |
| - ไม่พอใจในบริการ/ร้านค้า | - เปลี่ยนงาน |
| - ต้องการอยู่ในพื้นที่ที่สวยงาม น่าสนใจ | |
| - ไม่ชอบเพื่อนบ้าน | - ไม่พอใจในพื้นที่นั้นหนาแน่น |
| - ราคาบ้านถูกลง | - ต้องการอยู่ใกล้ที่ทำงานมากขึ้น |
| - ความสะดวกในการเดินทาง (ค่าใช้จ่าย/เวลา) | |

- ไม่พอใจในคุณภาพของบ้านโดยรอบ
 - มลพิษทางเสียงจากการจราจร/อุตสาหกรรม
 - ไม่พอใจการเข้าถึงขนส่งมวลชน
 - สมาชิกในครอบครัวลดลง/สมาชิกย้ายออก
 - มีบ้านใหม่เพิ่มมากขึ้นราคาบ้านถูกลง
- (3) ปัจจัยดึงดูดด้านตลาดที่อยู่อาศัย พิจารณา 4 ตัวแปร ได้แก่
- รูปแบบที่อยู่อาศัยที่ท่านต้องการ
 - ท่านพอใจที่จะจ่ายค่าบ้านเท่าไร
 - ท่านให้ความสำคัญต่อการเข้าถึงพื้นที่สาธารณูปโภค/สาธารณูปการในระดับใด
 - ความต้องการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยใหม่ ท่านใช้ปัจจัยใดในการเลือกที่อยู่อาศัย
- (4) พฤติกรรมการอยู่อาศัย พิจารณา 4 ตัวแปร ได้แก่
- ค่าใช้จ่ายในการเดินทางท่านให้ความสำคัญต่อการเข้าถึงพื้นที่สาธารณูปโภค/สาธารณูปการในระดับใด
 - ท่านมักเดินทางในลักษณะชุมชนด้วยวิธีใด
 - เดินทางนอกชุมชนโดยวิธีใด
 - ระยะเวลาเดินทางจากบ้านของท่าน
- (5) ด้านพฤติกรรมการอยู่อาศัย พิจารณา 5 ตัวแปร ได้แก่
- ปัจจัยด้านทำเลและการเข้าถึง
 - ปัจจัยด้านราคา
 - ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อมของโครงการ
 - ปัจจัยด้านห้องพัก
 - การตลาดและโปรโมชั่นการขาย

ตารางที่ 3-11 ปัจจัยเพื่อใช้สร้างเครื่องมือในการเก็บข้อมูล

ประเด็นด้านกายภาพที่อยู่อาศัย/ชุมชน	ประเด็นด้านทำเลที่ตั้ง	ประเด็นเชิงกฎหมาย/นโยบาย/การเงิน
<ul style="list-style-type: none"> • กายภาพของที่อยู่อาศัย <ul style="list-style-type: none"> - ไม่แข็งแรง - วัสดุไม่มีคุณภาพ - เสื่อมโทรม/สกปรก/ใช้ประโยชน์ไม่ได้ - เป็นอันตราย/อุบัติเหตุ (Navarro and Ayala, 2008)	<ul style="list-style-type: none"> • การเข้าถึงถนนสาธารณะ <ul style="list-style-type: none"> - โกล - ไม่สะดวก (Ha and Weber, 1991)	<ul style="list-style-type: none"> • การถือครองที่อยู่อาศัย <ul style="list-style-type: none"> - ผิดกฎหมาย - ไม่ได้ได้รับความคุ้มครองทางกฎหมายตามสมควร (Morris and Jakubczak, 1988; Murie, 1998: 64; Duda and Li, 2008: 14; Mittulah and Kibwana, 1998: 191)
<ul style="list-style-type: none"> • ความแออัด (พื้นที่-คน)/ความไม่เพียงพอของพื้นที่อยู่อาศัย (Navarro and Ayala, 2008)	<ul style="list-style-type: none"> • การเข้าถึงแหล่งงาน/แหล่งบริการ (หน่วยราชการ/ตลาด/โรงพยาบาล/โรงเรียน ฯลฯ) <ul style="list-style-type: none"> - โกล - ไม่สะดวก (Ha and Weber, 1991)	<ul style="list-style-type: none"> • การเข้าถึงสวัสดิการด้านที่อยู่อาศัยของรัฐ เช่น เงินกู้ยืม เงินช่วยเหลือต่างๆ <ul style="list-style-type: none"> - เข้าไม่ถึงเลย - เข้าถึงแต่ลำบาก/ไม่เพียงพอ/มีต้นทุนทางธุรกรรมสูง (Wuff and Reynolds, 2010; Mittulah and Kibwana, 1998)
<ul style="list-style-type: none"> • กายภาพชุมชน/การวางแผนชุมชน <ul style="list-style-type: none"> - ขาดความหนาแน่น/หลากหลายของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ (สาธารณูปการและกิจกรรมต่างๆ มีไม่เพียงพอต่อความต้องการของชุมชน) - เสี่ยงต่อการเกิดอุบัติเหตุ/อาชญากรรม/การแพร่ของโรคระบาด - ขาดพื้นที่สีเขียว/พื้นที่นันทนาการ (Campbell et al., 1976; Gruber and Shelton, 1987; Connerly and Marans, 1985; Jirovec et al., 1985; Ha and Weber, 1991)	<ul style="list-style-type: none"> • สิ่งแวดล้อม <ul style="list-style-type: none"> - มลพิษ (น้ำ/อากาศ/เสียง/ขยะ) - เสี่ยงต่อการเกิดโรค (Ha and Weber, 1991)	<ul style="list-style-type: none"> • อื่นๆ <ul style="list-style-type: none"> - การขออนุญาตก่อสร้าง - การต่อเชื่อมกับระบบโครงข่ายสาธารณูปโภคหลัก (น้ำประปา ไฟฟ้า) (การเคหะแห่งชาติ, 2554)
<ul style="list-style-type: none"> • ไม่เอื้อต่อการใช้ประโยชน์ (Functional mismatch) กรณี <ul style="list-style-type: none"> - เด็กเล็ก/วัยเรียน - คนป่วย/พิการ/ช่วยตัวเองไม่ได้ - ผู้สูงอายุ (Navarro and Ayala, 2008)	<ul style="list-style-type: none"> • การเข้าถึงสาธารณูปโภคต่างๆ (น้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ คลื่นสัญญาณต่างๆ ฯลฯ) <ul style="list-style-type: none"> - เข้าไม่ถึง - ได้รับบริการแต่คุณภาพต่ำ/ราคาแพง/ไม่เพียงพอ (Ha and Weber, 1991)	<ul style="list-style-type: none"> • การเข้าถึงสินเชื่อด้านที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน <ul style="list-style-type: none"> - เข้าไม่ถึงเลย - เข้าถึงแต่ลำบาก/ไม่เพียงพอ/ค่าใช้จ่าย/ดอกเบี้ยแพง (Wuff and Reynolds, 2010; Mittulah and Kibwana, 1998)

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

2. วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล

การเก็บรวบรวมข้อมูล ทีมวิจัยฯ ได้ดำเนินการลงพื้นที่ศึกษายุทธศาสตร์ 10 จังหวัด เพื่อทำการเก็บข้อมูลตลาดความต้องการที่อยู่อาศัยในแต่ละจังหวัด โดยเครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูลคือแบบสอบถาม ทั้งนี้ วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล ทีมวิจัยฯ ได้ดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) วิธีการรวบรวมข้อมูลพื้นที่ศึกษาจากข้อมูลทุติยภูมิต่างๆ อันได้แก่ การทบทวนวรรณกรรม แผนงาน นโยบายการพัฒนา รวมถึงข้อมูลในสื่ออินเทอร์เน็ตต่างๆ ที่มีความสำคัญและต่อการศึกษาลตลาดของความต้องการที่อยู่อาศัย เพื่อให้ทราบถึงสภาพปัจจุบัน ปัญหา และแนวโน้มของ

การเปลี่ยนแปลงทั้งทางด้านประชากร เศรษฐกิจ และสังคมของพื้นที่ยุทธศาสตร์ 10 พื้นที่ภายในอนาคตได้ โดยข้อมูลที่มีวิจัยฯ ได้ทำการเก็บรวบรวมนั้นประกอบไปด้วย สภาพทางกายภาพ สภาพสังคม เศรษฐกิจ และความเป็นเมืองของพื้นที่ศึกษา

(2) วิธีการสัมภาษณ์จากประชากรกลุ่มตัวอย่างโดยตรง โดยเป็นการสัมภาษณ์รายบุคคล ทั้งประชาชนทั่วไปในทุกกลุ่มอาชีพ และการสัมภาษณ์จากหน่วยงานราชการในท้องถิ่นนั้น นอกจากนี้ยังมีการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างโดยใช้แบบสอบถามในการสัมภาษณ์และบันทึกลงในแบบสอบถามอีกทางหนึ่งด้วย

(3) วิธีส่งแบบสอบถามให้ประชากรกลุ่มตัวอย่างตอบแบบสอบถามโดยตรง โดยเป็นการให้ที่มีวิจัยฯ และผู้ประสานงานในพื้นที่ รวมทั้งหน่วยงานราชการเป็นผู้แจกแบบสอบถามให้แก่กลุ่มตัวอย่างทั้งในสำนักงาน ร้านค้า และครัวเรือน โดยประชากรกลุ่มตัวอย่างจะเป็นผู้ดำเนินการตอบแบบสอบถามโดยตรง

(4) วิธีการสอบถามโดยการรวมกลุ่ม ที่มีวิจัยฯ ได้ทำการรวมกลุ่มประชากรกลุ่มตัวอย่างจำนวน 5 – 10 คน โดยทำการสอบถามทุกคนในครั้งเดียว และทำการบันทึกข้อมูลในแบบสอบถามของกลุ่มตัวอย่างทุกคน เพื่อให้สะดวกในการสอบถามและประหยัดเวลาในการสอบถาม

ทั้งนี้ จากวิธีการเก็บรวบรวมข้อมูลดังกล่าว ที่มีวิจัยฯ ได้เริ่มดำเนินการเก็บข้อมูลตั้งแต่วันที่ 1 เดือนเมษายน พ.ศ. 2560 ถึง เดือนมิถุนายน พ.ศ. 2560 โดยจำนวนการเก็บแบบสอบถามทั้งหมดสามารถสรุป ดังตารางที่ 3-12

ตารางที่ 3-12 จำนวนการเก็บแบบสอบถามในพื้นที่ยุทธศาสตร์ 10 จังหวัด

จังหวัด	จำนวนแบบสอบถาม	หมายเหตุ
กรุงเทพมหานคร	592	เก็บข้อมูลระหว่างวันที่ 10 เม.ย. – 27 พ.ค. 60
นนทบุรี	409	เก็บข้อมูลระหว่างวันที่ 21 เม.ย. – 15 พ.ค. 60
ปทุมธานี	400	เก็บข้อมูลระหว่างวันที่ 27 เม.ย. – 25 พ.ค. 60
สมุทรปราการ	404	เก็บข้อมูลระหว่างวันที่ 4 พ.ค. – 31 พ.ค. 60
นครปฐม	300	เก็บข้อมูลระหว่างวันที่ 4 พ.ค. – 31 พ.ค. 60
เชียงใหม่	349	เก็บข้อมูลระหว่างวันที่ 6 เม.ย. – 7 พ.ค. 60
อุดรธานี	400	เก็บข้อมูลระหว่างวันที่ 5 เม.ย. – 15 พ.ค. 60
ชลบุรี	386	เก็บข้อมูลระหว่างวันที่ 18 เม.ย. – 27 พ.ค. 60
สระแก้ว	391	เก็บข้อมูลระหว่างวันที่ 5 พ.ค. – 2 มิ.ย. 60
สงขลา	400	เก็บข้อมูลระหว่างวันที่ 14 พ.ค. – 6 มิ.ย. 60

ที่มา : ที่มีวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 3-10 ภาพการลงพื้นที่ยุทธศาสตร์ 10 จังหวัด เพื่อเก็บข้อมูลตลาดที่อยู่อาศัย



รูปที่ 3-10 ภาพการลงพื้นที่ยุทธศาสตร์ 10 จังหวัด เพื่อเก็บข้อมูลตลาดที่อยู่อาศัย (ต่อ)



รูปที่ 3-10 ภาพการลงพื้นที่ยุทธศาสตร์ 10 จังหวัด เพื่อเก็บข้อมูลตลาดที่อยู่อาศัย (ต่อ)

3. การวิเคราะห์ข้อมูล

ในการศึกษาตลาดความต้องการที่อยู่อาศัยบนพื้นที่ยุทธศาสตร์ 10 จังหวัด ทีมวิจัยฯ ได้ใช้สถิติเชิงพรรณนา (Description Statistic) ได้แก่ ความถี่ ค่าร้อยละ ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน อธิบายคุณลักษณะของประชากร บอกระดับความต้องการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย และสภาพปัญหาในการอยู่อาศัย ลักษณะการใช้ประโยชน์ของชุมชน คุณลักษณะของโครงการ และการอธิบายคุณภาพชีวิตของครัวเรือน และใช้สถิติเชิงอนุมาน (Inferential Statistic) ได้แก่ ค่า F-test อธิบายความสัมพันธ์เปรียบเทียบระหว่างตัวแปรกลุ่ม โดยการวิเคราะห์ข้อมูลแบ่งออกเป็นสองส่วนดังต่อไปนี้

(1) การคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยโดยใช้แบบจำลอง

การคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยบนพื้นที่ยุทธศาสตร์ 10 จังหวัด ในส่วนแรก เป็นผลการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยโดยใช้แบบจำลอง ซึ่งเป็นการทดสอบการใช้แบบจำลองที่ใช้ข้อมูลในระดับเขตการปกครอง โดยคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในช่วง 20 ปี วิธีการวิเคราะห์ข้อมูลมีวิธีการเช่นเดียวกับการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยประเทศไทยดังกล่าวมาแล้วข้างต้น

(2) การศึกษาตลาดความต้องการที่อยู่อาศัย

การศึกษาตลาดความต้องการที่อยู่อาศัยบนพื้นที่ยุทธศาสตร์ 10 จังหวัด จะใช้สถิติเชิงพรรณนา (Description Statistic) ได้แก่ ความถี่ ค่าร้อยละ ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน อธิบายคุณลักษณะของประชากร บอกระดับความต้องการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย และสภาพปัญหาในการอยู่อาศัย ลักษณะการใช้ประโยชน์ของชุมชน คุณลักษณะของโครงการ และการอธิบายคุณภาพชีวิตของครัวเรือน และใช้สถิติเชิงอนุมาน (Inferential Statistic) ได้แก่ ค่า F-test อธิบายความสัมพันธ์เปรียบเทียบระหว่างตัวแปรกลุ่ม

ในการศึกษาตลาดที่อยู่อาศัยของพื้นที่ยุทธศาสตร์ 10 จังหวัด ได้ทำการศึกษาพฤติกรรมการบริโภคของกลุ่มผู้บริโภคที่มีทัศนคติในการเลือกปัจจัยที่เหมือนกันกับตัวแปรอิสระต่อการเลือกที่อยู่อาศัยต่างกลุ่มกัน ซึ่งจะทำให้สามารถวางกลยุทธ์ทางการตลาดได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น ในการวิเคราะห์ข้อมูลตลาดที่อยู่อาศัย ทางทีมวิจัยฯ เลือกการวิเคราะห์เชิงกลุ่ม (Cluster Analysis) ซึ่งเป็นเทคนิคที่นิยมใช้กันทางการตลาดเพื่อศึกษาพฤติกรรมกลุ่มผู้บริโภคที่มีพฤติกรรมแตกต่างกันในแต่ละกลุ่มกับการพิจารณาพฤติกรรมต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย โดยการจัดกลุ่มขึ้นมาวิเคราะห์ผ่านการคำนวณโดยใช้โปรแกรม ซึ่งทีมวิจัยฯ จะไม่ทราบมาก่อนว่าในการจัดกลุ่มของพื้นที่ศึกษามีลักษณะเป็นอย่างไร และจะกำหนดออกเป็นกี่กลุ่ม ในทางวิธีการจัดกลุ่มจะ

เป็นไปตามตัวแปรที่ใช้ในการแบ่งกลุ่มโดยให้กลุ่มที่มีความคล้ายคลึงกันในตัวแปรที่ศึกษาอยู่ในกลุ่มเดียวกัน ตัวแปรดังกล่าวที่ใช้ในการจัดกลุ่มครั้งนี้จะประกอบด้วย กลุ่มที่มีทัศนคติต่อที่อยู่อาศัย ที่มีความคิดเห็นต่อการเลือกที่อยู่อาศัยโดยการคำนึงถึง 1) ปัจจัยด้านทำเลและการเข้าถึง 2) ปัจจัยด้านราคา 3) ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อมของโครงการ 4) ปัจจัยด้านห้องพัก และ 5) ปัจจัยด้านการตลาดและโปรโมชั่นการขาย เมื่อได้จัดกลุ่มตามทัศนคติในการเลือกที่อยู่อาศัยที่แตกต่างกัน และในขั้นตอนถัดไปจึงได้ทำการวิเคราะห์ในลักษณะของแต่ละกลุ่ม เช่น รายได้ อาชีพ ความต้องการที่อยู่อาศัย หรือการมีแผนการเลือกที่อยู่อาศัย ทั้งนี้ คณะวิจัยฯ ทำการจัดกลุ่มโดยผ่านการคำนวณโดยใช้โปรแกรม SPSS โดยใช้ทัศนคติทางด้านการตลาดสำหรับการเลือกที่อยู่อาศัยมาใช้ในการจำแนกกลุ่มตัวอย่าง เนื่องจากลักษณะของตัวแปรเป็นค่าตัวเลขที่มีคุณลักษณะที่ดีต่อการจัดกลุ่ม โดยจากการวิเคราะห์ข้อมูลของกลุ่มผู้ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยในแต่ละจังหวัดจะมีจำนวนกลุ่มตัวอย่างแตกต่างกันไป ซึ่งเมื่อได้ทำการพิจารณากลุ่มตัวอย่างเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ทีมวิจัยฯ จะใช้วิธีการวิเคราะห์กลุ่มตัวอย่างดังกล่าวร่วมกับตัวแปรต่างๆ ที่ใช้ในการวิเคราะห์ความต้องการที่อยู่อาศัย อาทิเช่น อายุ เพศ รายได้ ครัวเรือน ลักษณะที่อยู่อาศัย ระยะเวลาที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ ประเภทของที่อยู่อาศัยใหม่ เป็นต้น ซึ่งจากการวิเคราะห์ดังกล่าว จะทำให้ทราบถึงความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มทัศนคติในแต่ละกลุ่มของพื้นที่ศึกษาแต่ละจังหวัดที่แตกต่างกันออกไป ทั้งนี้ เมื่อทำการพิจารณากลุ่มตัวอย่างโดยวิธีการ Cluster Analysis เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ทีมวิจัยฯ ได้นำตัวแปรปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับตลาดความต้องการที่อยู่อาศัยมาวิเคราะห์โดยชุดคำสั่งการแจกแจงแบบตารางไขว้ (CrossTabs) ผ่านการคำนวณโดยใช้โปรแกรม SPSS เป็นคำสั่งที่ใช้สร้างตารางแจกแจงความถี่ (Frequency Table) แบบตารางไขว้ (Cross tabulation) นอกจากนั้นยังสามารถใช้วิเคราะห์ความสัมพันธ์ของตัวแปรได้ ซึ่งการชุดคำสั่งดังกล่าวใช้เพื่อหาความสัมพันธ์ระหว่างกลุ่มตัวอย่างที่ได้ทำการแจกแจงก่อนหน้านี้และปัจจัยที่ส่งผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัย เช่น อายุ เพศ ระดับการศึกษา รายได้ครัวเรือนต่อเดือน ซึ่งวิธีการดังกล่าวจะทำให้ทราบว่า กลุ่มตัวอย่างที่แตกต่างกันจะมีพฤติกรรมความต้องการที่อยู่อาศัยแตกต่างกันอย่างไร ซึ่งผลการคำนวณดังกล่าว จะปรากฏในบทต่อจากนี้ไป

รายงานฉบับสมบูรณ์

โครงการศึกษาคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัย

ของประเทศไทย ปี 2560 – 2580

บทที่ 4

สรุปผลการวิเคราะห์

และคาดประมาณ

ความต้องการที่อยู่อาศัย





บทที่ 4

สรุปผลการวิเคราะห์และคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัย

4.1 ความต้องการที่อยู่อาศัยจากครัวเรือนที่ไม่มีที่อยู่อาศัยหรือยังไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน (Current Housing Needs)

การพิจารณาความต้องการที่อยู่อาศัยจากครัวเรือนที่ไม่มีที่อยู่อาศัย หรือ ยังไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ได้ยึดหลักสมมติฐานที่ว่า “ทุกคนมีความต้องการพื้นฐาน ในเงื่อนไขของปัจจัยสี่ คือ ที่พักอาศัย เพื่อจะเป็นฐานในการดำรงชีวิตของสมาชิกในแต่ละครัวเรือน” ด้วยข้อสมมติฐานดังกล่าว จึงได้ออกแบบตารางข้อมูล ที่แสดงให้เห็นถึงการกระจายตัวของจำนวนความต้องการที่อยู่อาศัย โดยพิจารณาจากครัวเรือนที่ยังไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ณ ปี 2560 ด้วยวิธี MODULES 1 และ 2 (อ้างอิงข้อมูลการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน (SES) ปี 2552 ปี 2554 ปี 2556 และ ปี 2558 สำนักงานสถิติแห่งชาติ)

กรณี ก) ผลคำนวณ กรณีพิจารณาเฉพาะ Population และ Household Formation ด้วย MODULE 1

กำหนดเงื่อนไข ดังนี้

- (1) $A_{f,con}$ เท่ากับ 1 หมายถึง ทุกคนจะต้องมีบ้าน
- (2) กำหนดค่า A_v เท่ากับ 0 หมายถึง ไม่มีบ้านว่าง (ไม่เอาเงื่อนไขทาง Housing มาคำนวณ)
- (3) กำหนดค่า A_w เท่ากับ 0 หมายถึง ไม่มีบ้านที่ถูกรื้อถอน (ไม่เอาเงื่อนไขทาง Housing มาคำนวณ)
- (4) ค่าน้ำหนัก Weight Values สำหรับ Intact Household = 1.001233885 Single Household = 1.000735078 Unmarried Person = 1 และ Other = 1.00067

ตารางที่ 4-1 ผลที่ได้จากการคำนวณ Current Housing Needs ตาม Module 1

จำนวนความต้องการที่อยู่อาศัยรวม (กรณีครัวเรือนเช่า) ณ ปี 2560 ซึ่งกำหนดเป็นปีฐาน Base Year (คำนวณด้วยวิธี Module 1) หน่วย ครัวเรือน						
Intact Household	Single Household	Unmarried	Others	รวม		
3,312,070	911,116	1,295,843	5,729	5,524,758		
ปี	ประเภทครัวเรือน				Additional Housing Need	Need Start
	Intact	Single	Unmarried	Others		
2560						5,524,758
2561	40,685	20,035	61,787	116	122,622	
2562	47,207	19,888	64,220	-186	131,129	
2563	67,100	20,560	45,776	-25	133,410	
2564	91,536	21,393	23,099	174	136,202	
2565	58,166	12,572	3,765	145	74,649	
2566	17,152	1,856	-18,911	106	202	
2567	49,374	16,548	35,533	98	101,553	
2568	51,814	15,982	31,542	55	99,394	
2569	53,351	15,235	26,430	45	95,061	
2570	54,346	14,484	20,312	83	89,225	
2571	51,996	13,435	16,156	100	81,687	
2572	45,571	12,141	15,050	88	72,849	
2573	43,374	12,014	16,743	78	72,210	
2574	46,895	13,449	22,131	73	82,547	
2575	46,596	12,981	20,031	69	79,677	
2576	45,251	12,363	17,998	70	75,682	
2577	43,874	11,884	16,637	74	72,469	
2578	41,778	11,352	15,882	71	69,083	
2579	40,487	11,112	15,968	68	67,635	
2580	39,355	10,858	15,972	64	66,250	

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

กรณี ข) ผลคำนวณ กรณีพิจารณา Population, Household Formation และ Housing ด้วย MODULE 2

กำหนดเงื่อนไข

- (1) สัดส่วนของคนที่อยู่ในวัยทำงานต่อจำนวนคนทั้งหมด (อายุ มากกว่า 15 ปี ถึง 64 ปี : อ้างอิง สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ) เพื่อกำหนดค่า $A_{f,con}$ ด้วยค่าสัดส่วนดังกล่าว
- (2) กำหนดค่า A_v เท่ากับ 0.02 หรือ 2% (อ้างอิง การเคหะแห่งชาติ)
- (3) กำหนดค่า A_w เท่ากับ 0.02 หรือ 2% (อ้างอิง การเคหะแห่งชาติ)

(4) ค่าน้ำหนัก Weight Values สำหรับ Intact Household = 1.001233885 Single Household = 1.000735078 Unmarried Person = 1 และ Other = 1.00067

ตารางที่ 4-2 ผลที่ได้จากการคำนวณ Current Housing Needs ตาม Module 2

Current Housing Needs (Current Housing Construction)						
จำนวนความต้องการที่อยู่อาศัยรวม (กรณีครัวเรือนเช่า) ณ ปี 2560 ซึ่งกำหนดเป็นปีฐาน Base Year						
(คำนวณด้วยวิธี Module 2) หน่วย : ครัวเรือน						
Intact Household	Single Household	Unmarried	Others	รวม		
2,154,800	507,489	1,043,652	1,921	3,707,862		
ปี	ประเภทครัวเรือน				Additional Housing Need	Housing Start
	Intact	Single	Unmarried	Others		
2560						3,707,862
2561	26,469	11,159	49,762	39	87,429	
2562	30,712	11,077	51,722	-62	93,450	
2563	43,654	11,452	36,867	-8	91,965	
2564	59,552	11,916	18,604	58	90,130	
2565	37,842	7,003	3,033	49	47,926	
2566	11,159	1,034	-15,231	36	-3,003	
2567	32,122	9,217	28,617	33	69,990	
2568	33,710	8,902	25,403	19	68,034	
2569	34,710	8,486	21,286	15	64,497	
2570	35,357	8,067	16,359	28	59,811	
2571	33,828	7,484	13,012	33	54,357	
2572	29,648	6,762	12,121	29	48,561	
2573	28,219	6,692	13,485	26	48,422	
2574	30,510	7,491	17,824	24	55,849	
2575	30,315	7,231	16,132	23	53,701	
2576	29,440	6,886	14,495	23	50,845	
2577	28,544	6,620	13,399	25	48,587	
2578	27,180	6,323	12,791	24	46,318	
2579	26,340	6,190	12,861	23	45,413	
2580	25,604	6,048	12,864	21	44,537	

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กรณี ตัวเลขเป็นค่าลบ หมายความว่า เป็นช่วงที่ไม่มีความต้องการที่อยู่อาศัย เนื่องจากมีความต้องการสะสมอยู่มากพอ ประกอบกับจำนวนครัวเรือนที่ลดลง เหตุเพราะจำนวนประชากรที่ลดลงในปีนั้น ทำให้เกิดความต้องการในระบบ

4.2 ความต้องการที่อยู่อาศัยที่จะรองรับครัวเรือนที่จะเกิดขึ้นใหม่ในอนาคต (New Housing Need) เนื่องจากการขยายตัวของประชากรในแต่ละปี ทั้งประเทศ

การศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยที่จะรองรับครัวเรือนที่จะเกิดขึ้นใหม่ในอนาคต เนื่องจากการขยายตัวของประชากรในแต่ละปี สามารถทำการศึกษา โดยยึดหลักของ MODULES 1 และ 2 ได้ เช่นเดียวกับการศึกษาก่อนหน้านี้ อย่างไรก็ตามเพื่อให้เป็นแนวทางในการพิจารณาความต้องการที่อยู่อาศัยจากครัวเรือนที่ไม่มีที่อยู่อาศัย หรือ ยังไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ได้ยึดหลักสมมติฐานที่ว่า “ทุกคนมีความต้องการพื้นฐาน ในเงื่อนไขของปัจจัยสี่ คือ ที่พักอาศัย เพื่อจะเป็นฐานในการดำรงชีวิตของสมาชิกในแต่ละครัวเรือน” ด้วยข้อสมมติฐานดังกล่าว จึงได้ออกแบบตารางข้อมูล ที่แสดงให้เห็นถึงการกระจายตัวของจำนวนความต้องการที่อยู่อาศัย โดยพิจารณาจากครัวเรือนที่ยังไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ณ ปี 2560 ด้วยวิธี MODULES 1 และ 2 (อ้างอิงข้อมูลการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน (SES) ปี 2552 ปี 2554 ปี 2556 และปี 2558)

กรณี ก) ผลคำนวณ กรณีพิจารณาเฉพาะ Population และ Household Formation ด้วย MODULE 1

กำหนดเงื่อนไข ดังนี้

- (1) $A_{f,con}$ เท่ากับ 1 หมายถึง ทุกคนจะต้องมีบ้าน
- (2) กำหนดค่า A_v เท่ากับ 0 หมายถึง ไม่มีบ้านว่าง (ไม่เอาเงื่อนไขทาง Housing มาคำนวณ)
- (3) กำหนดค่า A_w เท่ากับ 0 หมายถึง ไม่มีบ้านที่ถูกรื้อถอน (ไม่เอาเงื่อนไขทาง Housing มาคำนวณ)
- (4) ค่าน้ำหนัก Weight Values สำหรับ Intact Household = 1.001233885 Single Household = 1.000735078 Unmarried Person = 1 และ Other = 1.00067

ตารางที่ 4-3 ผลที่ได้จากการคำนวณ New Housing Needs ตาม Module 1

New Housing Needs						
จำนวนความต้องการที่อยู่อาศัย ณ ปี 2560 ซึ่งกำหนดเป็นปีฐาน Base Year						
(คำนวณด้วยวิธี Module 1)						
หน่วย : ครัวเรือน						
Intact Household	Single Household	Unmarried	Others	รวม		
13,216,474	3,635,715	5,170,928	22,860	22,045,977		
ปี	ประเภทครัวเรือน				Additional Housing Need	Need Start
	Intact	Single	Unmarried	Others		
2560						22,045,977
2561	77,075	56,264	212,024	314	345,677	
2562	84,788	50,215	211,814	-907	345,910	
2563	157,605	51,076	135,071	-270	343,482	
2564	245,686	52,359	43,397	497	341,939	
2565	256,580	57,395	27,522	613	342,111	
2566	266,820	62,717	7,908	746	338,192	
2567	155,702	54,392	124,014	323	334,431	
2568	169,716	53,361	109,911	161	333,149	
2569	183,383	52,546	92,927	135	328,991	
2570	199,103	52,904	73,880	303	326,190	
2571	204,590	52,894	63,718	392	321,594	
2572	197,596	52,867	66,842	374	317,679	
2573	187,299	51,896	72,740	335	312,270	
2574	172,212	49,487	81,959	265	303,923	
2575	175,193	48,811	75,439	257	299,700	
2576	174,026	47,531	69,174	269	290,999	
2577	172,159	46,638	65,301	289	284,387	
2578	166,153	45,166	63,249	284	274,852	
2579	161,326	44,289	63,677	269	269,561	
2580	154,335	42,583	62,640	250	259,808	

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

กรณี ข) ผลคำนวณ กรณีพิจารณา Population, Household Formation และ Housing ด้วย
MODULE 2

กำหนดเงื่อนไข

1. สัดส่วนของคนที่อยู่ในวัยทำงานต่อจำนวนคนทั้งหมด (อายุ มากกว่า 15 ปี ถึง 64 ปี : อ้างอิงสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ) เพื่อกำหนดค่า $A_{f,con}$ ด้วยค่า สัดส่วนดังกล่าว

2. กำหนดค่า A_v เท่ากับ 0.02 หรือ 2% (อ้างอิง การประชุมร่วมกับการเคหะแห่งชาติ)

3. กำหนดค่า A_w เท่ากับ 0.02 หรือ 2% (อ้างอิง การประชุมร่วมกับการเคหะแห่งชาติ)

4. ค่าน้ำหนัก Weight Values สำหรับ Intact Household = 1.001233885 Single Household= 1.000735078 Unmarried Person = 1 และ Other = 1.00067

ตารางที่ 4-4 ผลที่ได้จากการคำนวณ New Housing Needs ตาม Module 2

New Housing Needs (New Housing Construction)						
จำนวนความต้องการที่อยู่อาศัย ณ ปี 2560 ซึ่งกำหนดเป็นปีฐาน Base Year						
(คำนวณด้วยวิธี Module 2) หน่วย : ครัวเรือน						
Intact Household	Single Household	Unmarried	Others	รวม		
9,557,826	2,629,259	3,739,487	16,532	15,943,104		
ปี	ประเภทครัวเรือน				Additional Housing Need	Housing Start
	Intact	Single	Unmarried	Others		
2560					266,024	15,943,104
2561	55,580	40,573	152,893	227	249,272	
2562	60,940	36,091	152,238	-652	248,617	
2563	112,850	36,572	96,715	-193	245,944	
2564	175,197	37,337	30,946	354	243,834	
2565	182,129	40,741	19,536	435	242,842	
2566	188,459	44,298	5,586	527	238,870	
2567	109,370	38,207	87,111	227	234,914	
2568	118,501	37,259	76,744	113	232,616	
2569	127,307	36,478	64,511	94	228,389	
2570	137,402	36,509	50,984	209	225,104	
2571	140,314	36,276	43,700	269	220,559	
2572	134,667	36,031	45,555	255	216,507	
2573	126,825	35,140	49,254	227	211,446	
2574	115,849	33,290	55,135	178	204,452	
2575	117,068	32,616	50,410	172	200,266	
2576	115,518	31,551	45,918	178	193,165	
2577	113,546	30,759	43,068	191	187,564	
2578	108,930	29,611	41,466	186	180,193	
2579	105,183	28,876	41,517	175	175,751	
2580	100,123	27,625	40,637	162	168,548	

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

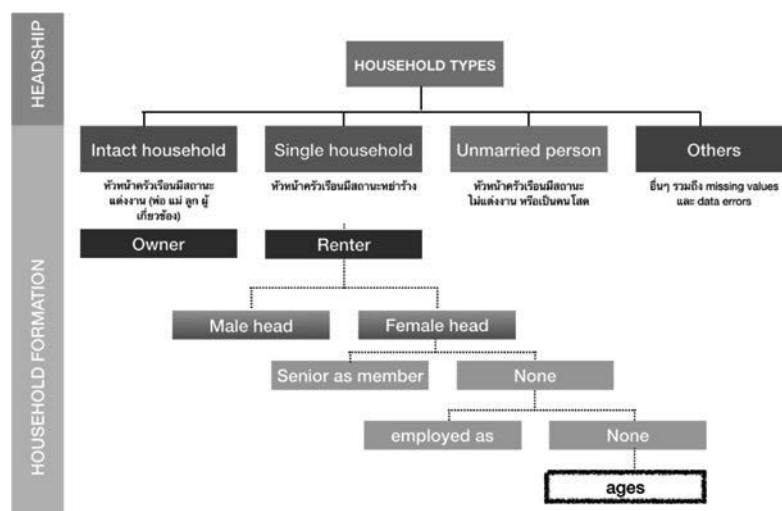
หมายเหตุ : กรณี ตัวเลขเป็นค่าลบ หมายความว่า เป็นช่วงที่ไม่มีความต้องการที่อยู่อาศัย เนื่องจากมีความต้องการสะสมอยู่มากพอ ประกอบกับจำนวนครัวเรือนที่ลดลง เหตุเพราะจำนวนประชากรที่ลดลงในปีนั้น ทำให้เกิดความ ต้องการในระบบ

อย่างไรก็ตามวิธีการศึกษาความสัมพันธ์ของตัวแปรต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับความ ต้องการที่อยู่อาศัย New Housing Need ที่เพิ่มขึ้นของการศึกษาครั้งนี้ กำหนดความหมายของความ ต้องการที่อยู่อาศัยที่จะรองรับครัวเรือนที่จะเกิดขึ้นใหม่ในอนาคต ว่า New Housing Need ซึ่งในการพิจารณา จะเป็นไปตาม Module 1 และ 2 ดังที่กล่าวข้างต้น อย่างไรก็ตามเพื่อให้ทราบถึงตัวแปรที่จะมีส่วนเกี่ยวข้องกับความ ต้องการที่เพิ่มขึ้น คณะทำงานจึงได้แนวทางการวัดค่าความน่าจะเป็น (Probability) ของข้อมูล หรือ ตัวแปรในแต่ละด้านว่า มีความเป็นไปได้มากน้อยอย่างไรที่จะส่งเสริมให้เกิดความ ต้องการใหม่ (More Likely) หรือเป็นไปได้น้อย (Less Likely)

แบบจำลอง Logit และ Probit Model เป็นเครื่องมือที่ช่วยให้เห็นโอกาสของตัวแปรต้นที่จะเกิดขึ้นตามตัวแปรตาม ในรูปแบบของ โอกาสที่จะเกิดขึ้นมาก More likely (+) หรือน้อย Less likely (-) โดยสามารถวัดได้เป็น % ของโอกาสที่จะเกิดขึ้นกับตัวแปรต้นแต่ละตัว

การเตรียมข้อมูลในรูปแบบของตารางข้อมูลระหว่าง Dependent และ Independent Variables ซึ่งอยู่ในรูปแบบของ Dichotomous Values ผ่านฟังก์ชันที่จะทำหน้าที่ Transform ค่าในรูปแบบ 0,1 ไปสู่รูปแบบข้อมูลที่ต่อเนื่อง (Cumulative Normal Distribution, Given any Z-score, [0 → 1]) เพื่อต้องการที่จะดูว่ามีตัวแปรต้นสัมพันธ์กับตัวแปรตามอย่างไร เครื่องหมายที่แสดงอยู่หน้าค่าสัมประสิทธิ์ + หรือ - (Coefficient) ของตัวแปรต้นแต่ละตัวจะหมายถึง โอกาสที่จะเกิดขึ้นมากหรือน้อยตามตัวแปรตาม ทั้งนี้ การวัดในเชิงปริมาณสามารถกระทำได้จาก Logit หรือ Probit Average (Mean) Marginal เพื่อจะบอกว่าตัวแปรต้นมีโอกาสที่จะเกิดมากหรือน้อยเป็นร้อยละเท่าใดของค่าตั้งต้น

การศึกษาคั้งนี้ ได้วางแนวทางการคำนวณ โดยยึดหลักการกระทยอตรวมของจำนวนครัวเรือนเป็นหลัก ซึ่งจากครัวเรือนทั้งหมด (Household) แยกออกเป็น 4 ประเภทของครัวเรือน คือ (1) Intact Household หมายถึง ครอบครัวที่หัวหน้าครัวเรือนอยู่ในสถานะสมรส ประกอบด้วย พ่อ แม่ ลูก และผู้ที่เกี่ยวข้อง (2) Single Household หมายถึง ครัวเรือนที่หัวหน้าครัวเรือนอยู่ในสถานะหย่าร้าง เป็นหม้าย แยกกันอยู่ (3) Unmarried person หมายถึง ครัวเรือนที่หัวหน้าครัวเรือนเป็นคนโสด (4) Others คือ ครัวเรือนอื่นๆ รวมถึง missing values โดยใช้ตัวแปรต้น และตัวแปรตามชุดเดียวกัน จำนวน 533 ตัวแปร และเพื่อหลีกเลี่ยงการ Overlap ของข้อมูล หรือ การนับซ้ำของตัวแปรต่างๆ จึงได้ออกแบบ กลุ่มย่อยภายใต้ 4 กลุ่ม ที่แยกออกจากกัน เพื่อนำข้อมูลดังกล่าวไปคำนวณในแต่ละกลุ่มย่อย และขณะเดียวกันก็จะวางกรอบการคำนวณที่ให้โอกาสกับทุกตัวแปร ที่จะถูกพิจารณาถึงเรื่องความสัมพันธ์



รูปที่ 4-1 กรอบการจัดกลุ่มย่อย เพื่อคำนวณสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรต้น กับตัวแปรตาม

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

การจัดเตรียม ตัวแปรต้น กับตัวแปรตาม เพื่อนำไปหาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปร กับจำนวน New Housing Need ที่เพิ่มขึ้นในแต่ละปีนั้น คณะทำงานได้อ้างอิงข้อมูลตัวแปรต้นทั้งหมดกับข้อมูล SES สำนักงานสถิติแห่งชาติ ปี 2552 ปี 2554 ปี 2556 และปี 2558 ตามลำดับ และทำการอ้างอิงตัวแปรตามกับข้อมูล ของกรมการปกครอง ดังที่กล่าวมาแล้ว

ตัวแปรตาม (Dependent Variable)

- จำนวนความต้องการที่จะมีที่พักอาศัยที่เพิ่มขึ้น (วัดจาก จำนวนการจดทะเบียนที่พักอาศัยในแต่ละปีที่เพิ่มขึ้นหรือลดลง) โดยกำหนดเงื่อนไขให้ จำนวนการจดทะเบียน ปีที่ T+1 ถ้ามีค่ามากกว่า (>) ปีที่ T จะกำหนดให้มีค่า Code เท่ากับ 1, กรณีเงื่อนไขอื่นๆ ให้ Code เท่ากับ 0

ตารางที่ 4-5 การให้ค่าตัวแปรความต้องการที่อยู่อาศัย ปี 2552 - 2559

ปี	ความต้องการที่พักอาศัย (Housing Need : HN code)	ปี	ความต้องการที่พักอาศัย (Housing Need : HN code)
2552	1	2556	1
2553	1	2557	1
2554	1	2558	0
2555	1	2559	0

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตัวแปรต้น (Independent Variables)

1. กรอบด้านประชากร (Population)

- จำนวนประชากร ในช่วงอายุ 0 - 14 ปี (อ้างอิงข้อมูลจาก กรมการปกครอง)
- จำนวนประชากร ในช่วงอายุ 15 - 24 ปี (อ้างอิงข้อมูลจาก กรมการปกครอง)
- จำนวนประชากร ในช่วงอายุ 25 - 34 ปี (อ้างอิงข้อมูลจาก กรมการปกครอง)
- จำนวนประชากร ในช่วงอายุ 35 - 44 ปี (อ้างอิงข้อมูลจาก กรมการปกครอง)
- จำนวนประชากร ในช่วงอายุ 45 - 54 ปี (อ้างอิงข้อมูลจาก กรมการปกครอง)
- จำนวนประชากร ในช่วงอายุ 55 - 64 ปี (อ้างอิงข้อมูลจาก กรมการปกครอง)
- จำนวนประชากร ในช่วงอายุ 65 - 74 ปี (อ้างอิงข้อมูลจากกรมการปกครอง)
- จำนวนประชากร ในช่วงอายุ มากกว่า 74 ปี (อ้างอิงข้อมูลจาก กรมการปกครอง)
- จำนวนแรงงานที่เข้ารับการบรรจุเข้าทำงานรายปี (อ้างอิงจาก ธนาคารแห่งประเทศไทย)

2. กรอบด้านลักษณะของครัวเรือน (Household Characteristics)

- จำนวนครัวเรือน กลุ่ม Intact Household (อ้างอิงข้อมูลจาก สำนักงานสถิติแห่งชาติ)
- จำนวนครัวเรือน กลุ่ม Single Household (อ้างอิงข้อมูลจาก สำนักงานสถิติแห่งชาติ)
- จำนวนครัวเรือน กลุ่ม Unmarried person (อ้างอิงข้อมูลจาก สำนักงานสถิติแห่งชาติ)
- จำนวนครัวเรือน กลุ่ม Other (อ้างอิงข้อมูลจาก สำนักงานสถิติแห่งชาติ)

- จำนวนครัวเรือนเจ้าของผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ที่เพิ่มขึ้นในแต่ละปีโดยเฉลี่ย (อ้างอิงข้อมูลจากสำนักงานสถิติแห่งชาติ)
- จำนวนครัวเรือนผู้เช่าที่เพิ่มขึ้นแต่ละปีโดยเฉลี่ย (อ้างอิงข้อมูลจาก สำนักงานสถิติแห่งชาติ)
- จำนวนครัวเรือน ที่มีหัวหน้าครัวเรือนเป็นชาย (อ้างอิงข้อมูลจาก สำนักงานสถิติแห่งชาติ)
- จำนวนครัวเรือน ที่มีหัวหน้าครัวเรือนเป็นหญิง (อ้างอิงข้อมูลจาก สำนักงานสถิติแห่งชาติ)
- จำนวนครัวเรือน ที่มีสมาชิกเป็นผู้สูงอายุ อายุมากกว่า 60 ปี ขึ้นไป (อ้างอิงข้อมูลจากสำนักงานสถิติแห่งชาติ)

3. กรอบด้านลักษณะโครงสร้างที่อยู่อาศัย (Housing stock)

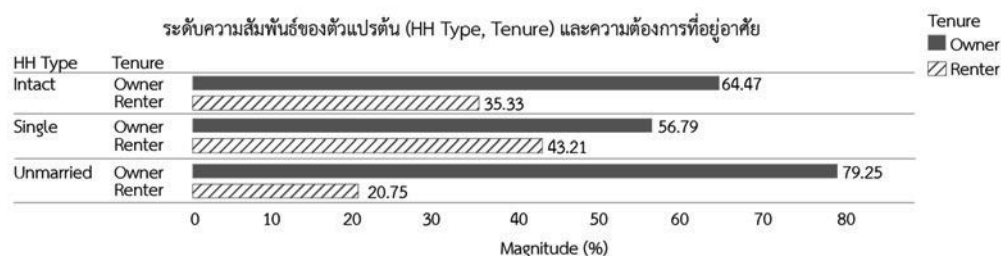
กรอบนี้จะถูกใช้ในการพิจารณา Housing demand – supply เพื่อหา Affordability

- จำนวนหน่วยที่พักอาศัยที่มีการเปิดตัวขายแต่ละปี (อ้างอิงข้อมูลจาก การเคหะแห่งชาติ)

4. กรอบด้าน Housing Need Indicator

- จำนวนหน่วยที่พักอาศัยที่อยู่กันอย่างแออัดที่มีการสำรวจ *พิจารณาร่วมกับกรอบลักษณะของครัวเรือน (อ้างอิงข้อมูลจาก สำนักงานสถิติแห่งชาติ)

จากการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรข้างต้น ทำให้สามารถวิเคราะห์การถือครองที่อยู่อาศัยได้ดังต่อไปนี้

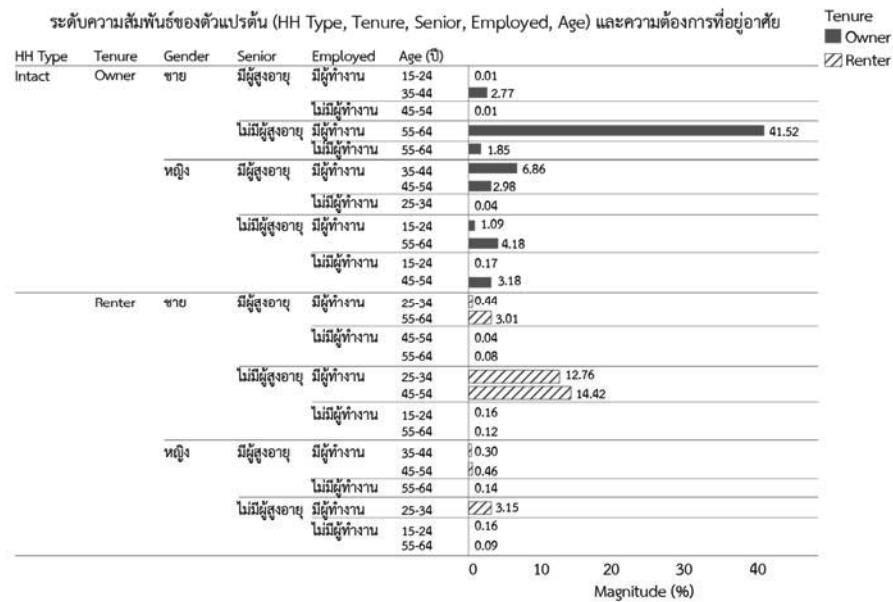


รูปที่ 4-2 ระดับความสัมพันธ์ของตัวแปรต้น และตัวแปรตาม แยกตามความเป็นเจ้าของ

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

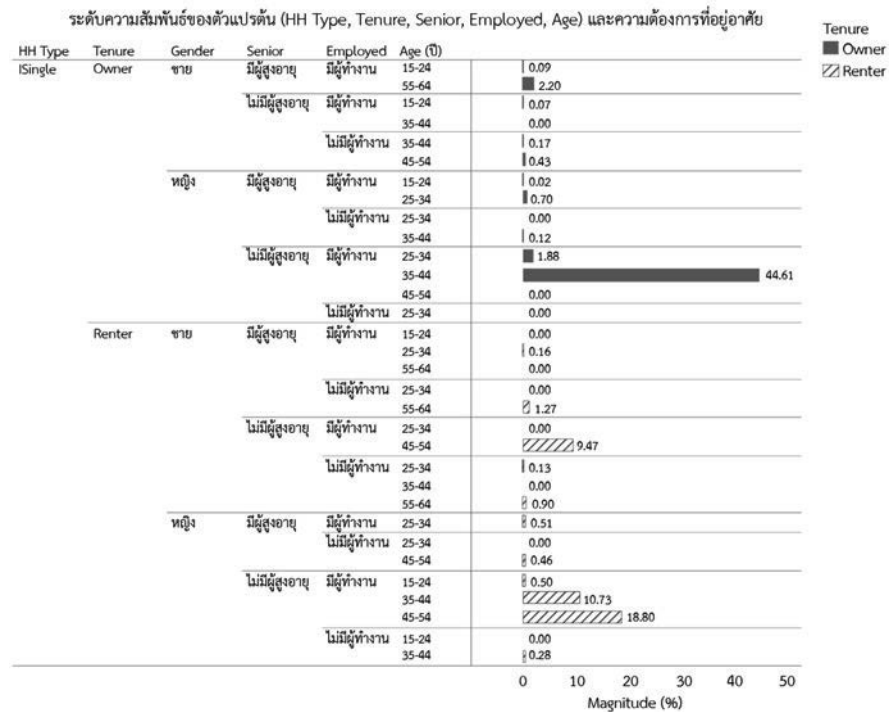
จากรูปที่ 4-2 ในภาพรวมเมื่อพิจารณาเฉพาะประเภทของครัวเรือนและกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย พบว่า กลุ่มครัวเรือนประเภท Unmarried Household ซึ่งมีกรรมสิทธิ์ในที่พักอาศัย จะเป็นกลุ่มที่มีความสัมพันธ์กับความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มที่เปลี่ยนแปลงไปในแต่ละปี โดยกลุ่ม Intact Household เป็นกลุ่มที่มีความสัมพันธ์รองลงมา

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาให้ละเอียดยิ่งขึ้น โดยพิจารณาประเภทของครัวเรือน กรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย เพศของหัวหน้าครัวเรือน การมีผู้สูงอายุในครัวเรือน การมีงานทำของสมาชิกในครัวเรือน และอายุของหัวหน้าครัวเรือน สามารถสรุปได้ดังนี้



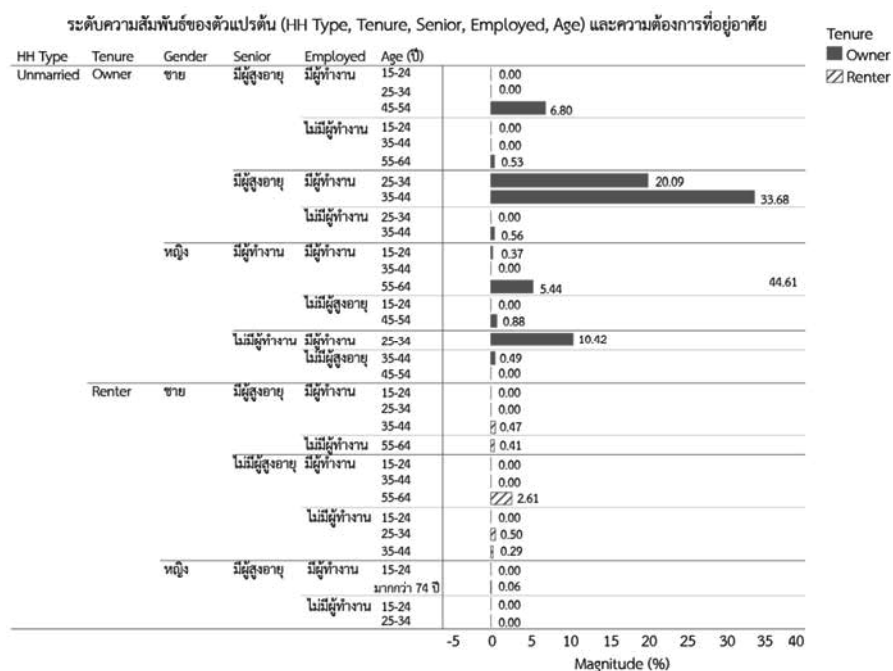
รูปที่ 4-3 ระดับความสัมพันธ์ของตัวแปรต้น และตัวแปรตาม ของครัวเรือน Intact Household
ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

จากรูปที่ 4-3 เมื่อพิจารณาเฉพาะครัวเรือนประเภท Intact Household พบว่า กลุ่มครัวเรือนประเภทนี้ มีกรรมสิทธิ์ในที่พักอาศัย หัวหน้าครัวเรือนเป็นเพศชาย ครัวเรือนไม่มีผู้สูงอายุ และมีสมาชิกในครัวเรือนเป็นพนักงานหารายได้ โดยหัวหน้าครัวเรือนมีอายุ 55 - 64 ปี จะเป็นกลุ่มที่มีความสัมพันธ์กับความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นที่เปลี่ยนแปลงไปในแต่ละปี



รูปที่ 4-4 ระดับความสัมพันธ์ของตัวแปรต้น และตัวแปรตาม ของครัวเรือน Single Household
ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

จากรูปที่ 4-4 เมื่อพิจารณาเฉพาะครัวเรือนประเภท Single Household พบว่า กลุ่มครัวเรือนประเภทนี้ ซึ่งมีกรรมสิทธิ์ในที่พักอาศัย หัวหน้าครัวเรือนเป็นเพศหญิง ครัวเรือนไม่มีผู้สูงอายุ และมีสมาชิกในครัวเรือนเป็นทำงานหารายได้ โดยหัวหน้าครัวเรือนมีอายุ 35 - 44 ปี จะเป็นกลุ่มที่มีความสัมพันธ์กับความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นที่เปลี่ยนแปลงไปในแต่ละปี



รูปที่ 4-5 ระดับความสัมพันธ์ของตัวแปรต้น และตัวแปรตาม ของครัวเรือน Unmarried Household

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

จากรูปที่ 4-5 เมื่อพิจารณาเฉพาะครัวเรือนประเภท Unmarried Person พบว่า กลุ่มครัวเรือนประเภทนี้ ซึ่งมีกรรมสิทธิ์ในที่พักอาศัย หัวหน้าครัวเรือนเป็นเพศชาย ครัวเรือนไม่มีผู้สูงอายุ และมีสมาชิกในครัวเรือนเป็นทำงานหารายได้ โดยหัวหน้าครัวเรือนมีอายุ 35 - 44 ปี จะเป็นกลุ่มที่มีความสัมพันธ์กับความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นที่เปลี่ยนแปลงไปในแต่ละปี

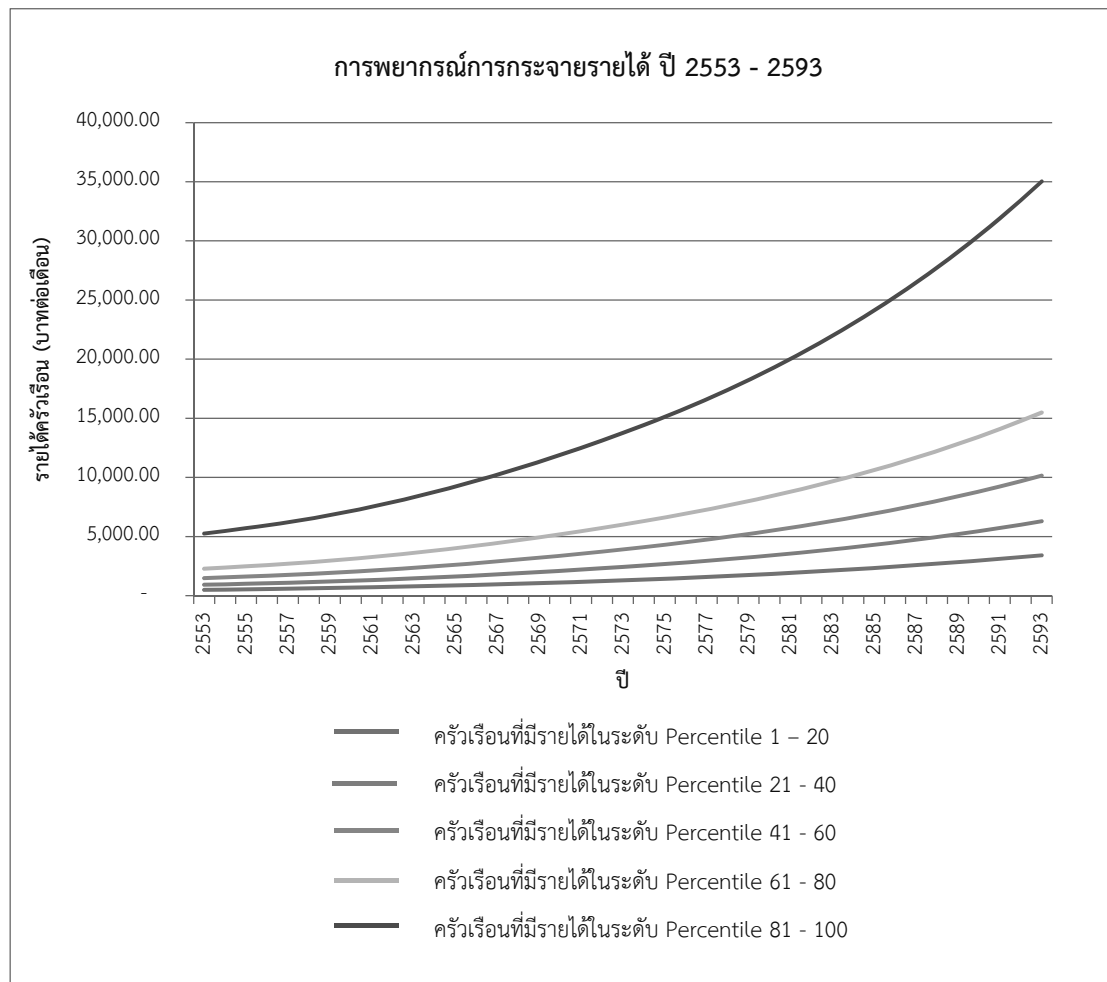
4.3 ความต้องการที่อยู่อาศัยที่ครัวเรือนสามารถรับภาระผ่อนชำระค่าที่อยู่อาศัยได้ (Affordable Housing)

การศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัย ที่ครัวเรือนสามารถรับภาระผ่อนชำระค่าที่อยู่อาศัยได้ (Affordable Housing) ต้องอาศัยการวิเคราะห์การกระจายรายได้ของครัวเรือนซึ่งกำหนดไว้ในแบบจำลองย่อยที่ 3 เป็นการพยากรณ์การกระจายรายได้ของการเจริญเติบโตของครัวเรือนในอนาคต โดยการพิจารณาจากผลผลิตมวลรวมประเทศ (GDP) และการกระจายรายได้ของครัวเรือนจากผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัด (GPP) และการแบ่งชั้นระดับรายได้ของครัวเรือนในแต่ละชั้นของรายได้

(Percentile) ที่มีการเปลี่ยนแปลงทุกปี การศึกษาการกระจายรายได้ของครัวเรือนในอนาคต โดยใช้วิธีการ Log-normal Distribution เพื่อดูอัตราการเติบโตและการกระจายรายได้แบบทางเลือก ซึ่งจะคำนวณให้กระจายไปตามประเภทของครัวเรือน

4.3.1 ภาพรวมการประมาณการกระจายรายได้ครัวเรือน ของประเทศ

หลักการพยากรณ์การกระจายรายได้ครัวเรือนใช้แบบจำลองเศรษฐศาสตร์มหภาค ได้อาศัยการศึกษาข้อมูล GDP at market price, Real GDP, PCER, GCER, GFCFR, Export, Import, CPI มาประกอบการวิเคราะห์ โดยเชื่อมโยง Mean income กับจำนวน ครัวเรือนตามชั้นรายได้ด้วย Log normal distribution function (เป็นการเชื่อมโยงข้อมูล ประชากรด้านอุปสงค์เบื้องต้น คือ Current demand แต่หากเอาการปรับตัวด้านรายได้ครัวเรือนเพื่อนำไปสู่การวิเคราะห์ Effective demand หรือ การที่ความต้องการเป็นไปได้จริงเพื่อผ่อนบ้านได้)



รูปที่ 4-6 กราฟเส้นการประมาณการรายได้ ในอนาคต ด้วยวิธีเศรษฐมิติ

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 4-6 การคำนวณหาค่า GDP ณ ระดับต่างๆ และดัชนีผู้บริโภค

การคำนวณหาค่า GDP ณ ระดับต่างๆ และ ดัชนีผู้บริโภค								
% Growth	GDP at Market price	Real GDP	PCER	GCER	GFCFR	Export	Import	CPI (2010=1)
2010								
2011	4.34%	2.91%	2.49%	3.67%	3.25%	4.25%	3.91%	1.39%
2012	4.34%	2.91%	2.49%	3.67%	3.25%	4.26%	3.93%	1.39%
2013	4.34%	2.91%	2.49%	3.67%	3.26%	4.26%	3.95%	1.39%
2014	4.34%	2.91%	2.49%	3.67%	3.26%	4.27%	3.97%	1.39%
2015	4.35%	2.91%	2.49%	3.67%	3.26%	4.27%	3.99%	1.39%
2016	4.72%	3.07%	2.62%	3.46%	4.26%	4.48%	4.39%	1.59%
2017	5.15%	3.24%	2.79%	3.66%	4.94%	4.68%	4.79%	1.85%
2018	5.50%	3.40%	2.98%	3.81%	5.50%	4.85%	5.14%	2.04%
2019	5.29%	3.42%	3.05%	3.54%	5.76%	4.67%	5.10%	1.81%
2020	5.23%	3.48%	3.19%	3.41%	5.90%	4.61%	5.14%	1.69%
2021	5.39%	3.60%	3.43%	3.49%	5.92%	4.71%	5.30%	1.72%
2022	5.44%	3.69%	3.64%	3.51%	5.78%	4.76%	5.37%	1.68%
2023	5.38%	3.75%	3.81%	3.48%	5.52%	4.77%	5.34%	1.58%
2024	5.31%	3.78%	3.96%	3.45%	5.19%	4.76%	5.29%	1.47%
2025	5.37%	3.84%	4.11%	3.55%	4.87%	4.86%	5.31%	1.48%
2026	5.28%	3.86%	4.19%	3.55%	4.56%	4.86%	5.23%	1.36%
2027	5.25%	3.88%	4.24%	3.59%	4.29%	4.89%	5.18%	1.32%
2028	5.21%	3.88%	4.25%	3.63%	4.07%	4.92%	5.13%	1.28%
2029	5.10%	3.86%	4.21%	3.59%	3.91%	4.88%	5.03%	1.19%
2030	4.99%	3.83%	4.14%	3.55%	3.80%	4.84%	4.94%	1.12%
2031	4.91%	3.83%	3.82%	3.64%	4.18%	4.86%	4.92%	1.05%
2032	4.98%	3.84%	3.84%	3.71%	4.10%	4.92%	4.96%	1.09%
2033	4.89%	3.82%	3.81%	3.65%	4.03%	4.88%	4.89%	1.03%
2034	4.89%	3.82%	3.81%	3.66%	3.99%	4.88%	4.89%	1.03%
2035	4.88%	3.82%	3.82%	3.66%	3.97%	4.89%	4.88%	1.02%
2036	4.89%	3.83%	3.82%	3.67%	3.95%	4.89%	4.88%	1.02%
2037	4.89%	3.83%	3.82%	3.68%	3.94%	4.90%	4.88%	1.02%

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : การศึกษาข้อมูล GDP at market price, Real GDP, PCER, GCER, GFCFR, Export, Import, CPI มาประกอบการวิเคราะห์ โดยเชื่อม Mean Income กับจำนวนครัวเรือนตามชั้นรายได้ด้วย Log Normal Distribution Function (เป็นการเชื่อมโยงข้อมูลประชากรด้านอุปสงค์เบื้องต้น คือ Current Demand แต่หากเอาการปรับตัวด้านรายได้ครัวเรือนเพื่อนำไปวิเคราะห์ Effective Demand

ตารางที่ 4-7 จำนวนครัวเรือนกระจายตามกลุ่มรายได้ช่วงปี 2553 - 2580

จำนวนครัวเรือนกระจายตามกลุ่มรายได้					
ปี	Percentile 10 - 20	Percentile 21 - 40	Percentile 41 - 60	Percentile 61 - 80	Percentile 81 - 100
2553	3,949,956	3,967,243	3,918,334	3,963,020	3,942,312
2554	3,998,978	4,016,480	3,966,964	4,012,205	3,991,239
2555	4,015,417	4,032,990	3,983,271	4,028,697	4,007,646
2556	4,035,325	4,052,986	4,003,020	4,048,672	4,027,516
2557	4,122,070	4,140,110	4,089,070	4,135,703	4,114,092
2558	4,267,126	4,285,801	4,232,965	4,281,239	4,258,868
2559	4,281,480	4,300,218	4,247,204	4,295,641	4,273,194
2560	4,294,523	4,313,318	4,260,143	4,308,727	4,286,212
2561	4,306,190	4,325,036	4,271,717	4,320,433	4,297,857
2562	4,316,743	4,335,635	4,282,185	4,331,020	4,308,389
2563	4,325,723	4,344,654	4,291,092	4,340,029	4,317,351
2564	4,333,326	4,352,290	4,298,635	4,347,658	4,324,940
2565	4,339,880	4,358,874	4,305,137	4,354,234	4,331,481
2566	4,344,599	4,363,613	4,309,818	4,358,969	4,336,191
2567	4,348,073	4,367,102	4,313,264	4,362,454	4,339,658
2568	4,350,302	4,369,341	4,315,475	4,364,690	4,341,883
2569	4,350,760	4,369,802	4,315,930	4,365,150	4,342,341
2570	4,349,777	4,368,814	4,314,954	4,364,164	4,341,359
2571	4,347,156	4,366,181	4,312,354	4,361,533	4,338,743
2572	4,343,092	4,362,099	4,308,322	4,357,456	4,334,687
2573	4,337,455	4,356,438	4,302,731	4,351,801	4,329,061
2574	4,329,852	4,348,801	4,295,189	4,344,172	4,321,472
2575	4,320,938	4,339,848	4,286,346	4,335,229	4,312,576
2576	4,310,057	4,328,920	4,275,553	4,324,313	4,301,716
2577	4,297,604	4,316,413	4,263,199	4,311,818	4,289,287
2578	4,283,184	4,301,930	4,248,895	4,297,351	4,274,895
2579	4,267,388	4,286,064	4,233,225	4,281,502	4,259,130
2580	4,249,691	4,268,290	4,215,670	4,263,747	4,241,467

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : การศึกษาข้อมูล GDP at market price, Real GDP, PCER, GCER, GFCFR, Export, Import, CPI มาประกอบการวิเคราะห์ โดยเชื่อม Mean Income กับจำนวน ครัวเรือนตามชั้นรายได้ด้วย Log Normal Distribution Function (เป็นการเชื่อมโยงข้อมูลประชากรด้านอุปสงค์เบื้องต้น คือ Current Demand แต่หากเอาการปรับตัวด้านรายได้ครัวเรือนเพื่อนำไปวิเคราะห์ Effective Demand

ตารางที่ 4-8 การกระจายรายได้ในแต่ละกลุ่มผู้มีรายได้

ปี	กลุ่มผู้มีรายได้น้อย			กลุ่มผู้มีรายได้ปานกลาง	กลุ่มผู้มีรายได้สูง
	HH1 (P10-20)	HH2 (P20-40)	HH3 (P40-60)		
2553	10,220	19,229	31,410	47,883	110,931
2554	10,534	19,815	32,369	49,344	114,312
2555	10,947	20,588	33,632	51,268	118,766
2556	11,367	21,373	34,916	53,224	123,286
2557	11,613	21,829	35,662	54,359	125,902
2558	11,707	22,000	35,943	54,783	126,870
2559	12,221	22,956	37,507	57,161	132,350
2560	12,815	24,061	39,313	59,906	138,673
2561	13,487	25,312	41,358	63,012	145,821
2562	14,170	26,580	43,431	66,158	153,052
2563	14,885	27,904	45,595	69,440	160,587
2564	15,664	29,346	47,952	73,014	168,784
2565	16,496	30,885	50,468	76,825	177,516
2566	17,371	32,501	53,110	80,825	186,672
2567	18,286	34,188	55,868	84,998	196,213
2568	19,268	35,997	58,824	89,469	206,427
2569	20,292	37,883	61,906	94,129	217,063
2570	21,373	39,871	65,155	99,039	228,258
2571	22,514	41,967	68,581	104,211	240,046
2572	23,699	44,141	72,134	109,575	252,257
2573	24,930	46,397	75,822	115,139	264,911
2574	26,218	48,757	79,678	120,953	278,121
2575	27,600	51,285	83,809	127,179	292,257
2576	29,043	53,924	88,122	133,676	306,997
2577	30,573	56,720	92,689	140,554	322,593
2578	32,198	59,688	97,540	147,856	339,140
2579	33,922	62,834	102,679	155,591	356,660
2580	35,754	66,176	108,141	163,809	375,264

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : การศึกษาข้อมูล GDP at market price, Real GDP, PCER, GCER, GFCFR, Export, Import, CPI มาประกอบการวิเคราะห์ โดยเชื่อม Mean Income กับจำนวนครัวเรือนตามชั้นรายได้ด้วย Log Normal Distribution Function (เป็นการเชื่อมโยงข้อมูลประชากรด้านอุปสงค์เบื้องต้น คือ Current Demand แต่หากเอาการปรับตัวด้านรายได้ครัวเรือนเพื่อนำไปวิเคราะห์ Effective Demand

4.3.2 ความต้องการที่อยู่อาศัยที่จำแนกตามการกระจายรายได้ของครัวเรือนในรูปแบบ Percentiles

การประมาณการความต้องการที่อยู่อาศัยที่จำแนกตามการกระจายรายได้ พิจารณาจากเงื่อนไข Population , Household Formation และ Housing โดยกำหนดเงื่อนไขตาม

(1) สัดส่วนของคนที่อยู่ในวัยทำงานต่อจำนวนคนทั้งหมด (อายุ มากกว่า 15 ปี ถึง 64 ปี : อ้างอิงสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ) เพื่อกำหนดค่า $A_{f,con}$ ด้วยค่าสัดส่วนดังกล่าว

(2) กำหนดค่า A_v เท่ากับ 0.02 หรือ 2% (อ้างอิง การเคหะแห่งชาติ)

(3) กำหนดค่า A_w เท่ากับ 0.02 หรือ 2% (อ้างอิง การเคหะแห่งชาติ)

(4) ค่าน้ำหนัก Weight Values สำหรับ Intact Household = 1.001233885 Single Household = 1.000735078 Unmarried Person = 1 และ Other = 1.00067

โดยได้จำแนกตามการกระจายรายได้ครัวเรือน ตั้งแต่ปี 2560 - 2580 ดังนี้

ตารางที่ 4-9 ความต้องการที่อยู่อาศัยที่จำแนกตามการกระจายรายได้ของครัวเรือน ปี 2560

ภาค	จังหวัด	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
กรุงเทพมหานคร	กรุงเทพมหานคร	583	1,348	1,653	2,105	2,396	3,215	3,569	4,064	6,156	9,133	34,222
รวมกรุงเทพมหานคร		583	1,348	1,653	2,105	2,396	3,215	3,569	4,064	6,156	9,133	34,222
ภาคกลาง	สมุทรปราการ	77	426	1,013	1,132	1,019	1,298	1,036	984	853	586	8,423
	นนทบุรี	90	208	228	425	603	620	881	882	1,035	1,279	6,253
	ปทุมธานี	15	147	127	320	451	576	1,173	1,375	1,086	578	5,847
	พระนครศรีอยุธยา	224	193	227	329	274	278	380	483	267	370	3,026
	อ่างทอง	193	91	86	66	98	93	79	87	95	83	970
	ลพบุรี	405	384	257	251	380	286	257	281	298	155	2,954
	สิงห์บุรี	74	66	72	68	75	87	73	98	66	75	753
	ชัยนาท	230	149	136	103	102	91	98	87	93	95	1,185
	สระบุรี	181	111	267	231	188	212	240	374	495	338	2,637
	ชลบุรี	152	329	589	696	870	573	858	1,188	1,175	485	6,914
	ระยอง	75	216	226	354	475	372	419	460	421	476	3,493
	ฉะเชิงเทรา	173	226	205	329	340	343	361	361	319	205	2,861
	ปราจีนบุรี	197	137	242	225	242	229	305	263	243	152	2,236
	นครนายก	116	144	93	92	125	69	121	100	83	88	1,031
	สระแก้ว	312	229	232	166	185	182	274	203	269	217	2,268
	ราชบุรี	540	296	323	375	345	249	202	224	202	127	2,883
	กาญจนบุรี	381	458	368	310	238	323	251	217	121	104	2,772
	สุพรรณบุรี	389	575	411	440	363	268	247	196	71	83	3,043
	นครปฐม	68	197	274	260	437	476	540	421	522	614	3,809
	สมุทรสาคร	87	209	279	273	818	679	486	460	461	294	4,046
สมุทรสงคราม	50	114	97	75	77	91	68	48	41	10	671	
เพชรบุรี	153	169	123	135	155	199	214	174	220	141	1,683	
ประจวบคีรีขันธ์	196	116	200	166	163	203	205	150	204	183	1,785	
รวมภาคกลาง		4,645	5,459	6,358	7,093	8,405	8,124	9,076	9,430	8,948	7,034	74,572
ภาคเหนือ	เชียงใหม่	1,430	1,490	1,193	905	497	676	443	426	161	136	7,358
	ลำพูน	227	154	144	165	184	133	195	214	187	116	1,720
	ลำปาง	560	455	296	319	324	224	329	185	136	193	3,021
	อุตรดิตถ์	321	209	188	158	176	163	136	125	118	68	1,662
	แพร่	262	218	214	213	216	161	111	119	111	132	1,757
	น่าน	367	302	214	157	170	163	82	106	88	66	1,714
	พะเยา	403	314	244	181	143	117	107	90	61	64	1,723
	เชียงราย	1,037	893	755	462	354	290	146	152	113	74	4,277
	แม่ฮ่องสอน	199	168	72	69	61	61	41	16	32	21	739
	นครสวรรค์	367	357	534	523	373	350	361	359	327	193	3,743
	อุทัยธานี	163	135	125	179	108	98	68	86	76	61	1,099
	กำแพงเพชร	194	294	433	352	330	313	204	214	63	2820	
	ตาก	372	255	189	185	184	63	134	141	136	120	1,778
	สุโขทัย	358	262	202	322	207	237	257	205	218	131	2,400
	พิษณุโลก	472	536	489	376	308	404	338	206	222	170	3,521
	พิจิตร	224	265	243	225	255	225	193	140	165	100	2,034
	เพชรบูรณ์	280	302	348	505	445	454	399	259	168	203	3,363
รวมภาคเหนือ		7,235	6,610	5,883	5,296	4,334	4,243	3,653	3,032	2,533	1,910	44,730
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	นครราชสีมา	1,012	790	766	749	812	929	965	917	873	888	8,701
	บุรีรัมย์	915	642	589	461	235	190	383	293	258	179	4,145
	สุรินทร์	620	585	442	456	347	335	327	387	312	192	4,003
	ศรีสะเกษ	554	609	523	457	283	316	301	215	216	153	3,628
	อุบลราชธานี	799	707	663	604	717	483	525	559	314	281	5,651
	ยโสธร	206	271	292	280	191	112	106	80	79	96	1,712
	ชัยภูมิ	495	515	407	501	365	247	260	209	232	305	3,536
	อำนาจเจริญ	81	119	111	129	128	93	97	71	58	48	935
	บึงกาฬ	95	97	127	129	154	112	95	113	90	83	1,096
	หนองบัวลำภู	123	132	145	194	199	205	160	144	133	65	1,499
	ขอนแก่น	631	983	704	841	883	685	629	559	382	413	6,709
	อุดรธานี	539	543	547	501	350	344	396	335	328	294	4,176
	เลย	314	262	207	182	168	155	174	101	101	99	1,765
	หนองคาย	155	205	179	168	203	127	169	123	95	87	1,511
	มหาสารคาม	493	439	401	387	244	328	205	159	173	163	2,992
	ร้อยเอ็ด	423	552	625	515	442	381	220	262	198	174	3,792
	กาฬสินธุ์	655	538	382	312	168	210	136	122	120	73	2,716
สกลนคร	736	431	395	386	237	287	250	148	200	172	3,241	
นครพนม	452	367	247	209	161	136	121	97	55	73	1,917	
มุกดาหาร	247	183	142	122	105	78	84	66	99	76	1,202	
รวมภาคตะวันออกเฉียงเหนือ		9,544	8,969	7,895	7,582	6,393	5,753	5,602	4,958	4,318	3,912	64,927
ภาคใต้	นครศรีธรรมราช	422	446	580	453	729	534	685	569	392	410	5,218
	กระบี่	59	60	66	129	93	229	143	109	196	179	1,263
	พังงา	78	77	63	109	88	110	80	129	125	97	956
	ภูเก็ต	32	44	95	194	167	330	191	441	352	223	2,068
	สุราษฎร์ธานี	132	112	312	328	407	330	458	461	587	699	3,826
	ระนอง	87	160	105	132	95	80	89	61	70	65	944
	ชุมพร	159	154	143	148	226	207	273	162	167	193	1,832
	สงขลา	405	353	657	543	514	653	654	826	562	665	5,833
	สตูล	82	86	103	106	84	74	99	94	87	57	872
	ตรัง	174	220	247	254	304	239	213	164	169	145	2,131
	พัทลุง	263	245	194	200	221	178	194	129	136	121	1,880
	ปัตตานี	351	276	291	207	190	128	129	167	70	47	1,855
	ยะลา	118	209	259	241	215	121	115	56	46	11	1,392
	นราธิวาส	683	253	173	138	141	161	67	138	64	139	1,938
รวมภาคใต้		3,046	2,674	3,288	3,180	3,475	3,375	3,391	3,505	3,023	3,051	32,008
รวมทั้งประเทศ		25,053	25,061	25,077	25,257	25,003	24,710	25,292	24,988	24,978	25,040	250,458

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 4-9 ความต้องการที่อยู่อาศัยที่จำแนกตามการกระจายรายได้ของครัวเรือน ปี 2561

ภาค	จังหวัด	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
กรุงเทพมหานคร	กรุงเทพมหานคร	580	1,342	1,645	2,095	2,385	3,200	3,552	4,044	6,127	9,089	34,060
รวมกรุงเทพมหานคร		580	1,342	1,645	2,095	2,385	3,200	3,552	4,044	6,127	9,089	34,060
ภาคกลาง	สมุทรปราการ	76	424	1,008	1,127	1,014	1,292	1,031	979	849	583	8,383
	นนทบุรี	90	207	227	423	600	617	877	878	1,031	1,273	6,223
	ปทุมธานี	15	146	127	318	449	573	1,167	1,369	1,080	575	5,819
	พระนครศรีอยุธยา	223	192	226	327	272	276	378	481	266	368	3,012
	อ่างทอง	192	91	85	65	97	92	79	86	95	83	965
	ลพบุรี	403	382	256	250	378	285	256	280	296	154	2,940
	สิงห์บุรี	74	66	72	67	75	86	73	98	65	74	750
	ชัยนาท	229	148	136	103	102	91	97	87	92	95	1,179
	สระบุรี	181	110	265	230	187	211	239	372	493	336	2,624
	ชลบุรี	152	327	586	693	866	570	854	1,182	1,170	482	6,881
	ระยอง	74	215	225	353	472	370	417	458	419	474	3,477
	จันทบุรี	165	196	173	168	216	214	200	195	181	216	1,924
	ตราด	102	72	108	104	164	112	106	116	127	82	1,092
	ฉะเชิงเทรา	172	225	204	328	338	341	359	359	318	204	2,847
	ปราจีนบุรี	196	136	241	224	241	228	304	262	242	151	2,226
	นครนายก	115	143	92	91	125	69	121	100	82	87	1,026
	สระแก้ว	310	228	231	165	184	181	273	202	268	216	2,257
	ราชบุรี	537	294	322	374	343	248	201	223	201	126	2,869
	กาญจนบุรี	380	456	366	308	237	322	250	216	120	104	2,759
	สุพรรณบุรี	387	572	409	438	361	267	246	195	71	82	3,029
นครปฐม	67	196	273	258	435	473	537	419	520	611	3,791	
สมุทรสาคร	87	208	278	272	815	675	484	458	458	292	4,027	
สมุทรสงคราม	49	114	97	75	77	91	67	48	41	10	668	
เพชรบุรี	153	168	122	135	154	198	213	173	219	140	1,675	
ประจวบคีรีขันธ์	195	115	199	165	162	202	204	150	203	182	1,776	
รวมภาคกลาง		4,623	5,433	6,328	7,060	8,365	8,085	9,033	9,385	8,906	7,001	74,219
ภาคเหนือ	เชียงใหม่	1,423	1,483	1,187	901	495	673	441	424	160	135	7,323
	ลำพูน	226	154	144	164	183	133	194	213	186	116	1,712
	ลำปาง	558	453	295	318	322	223	328	184	136	192	3,007
	อุตรดิตถ์	319	208	187	158	175	162	136	124	117	67	1,654
	แพร่	261	217	213	212	215	161	111	118	110	131	1,748
	น่าน	365	301	212	156	170	162	82	105	88	66	1,706
	พะเยา	401	312	243	180	142	116	106	90	61	64	1,715
	เชียงราย	1,032	889	752	460	353	289	145	152	113	74	4,257
	แม่ฮ่องสอน	198	167	71	69	61	61	40	16	32	21	736
	นครสวรรค์	366	355	531	520	371	349	360	357	325	192	3,726
	อุทัยธานี	162	135	124	179	108	97	68	86	76	60	1,094
	กำแพงเพชร	193	292	431	350	328	421	311	203	213	62	2,806
	ตาก	370	254	188	184	183	63	134	140	135	119	1,769
	สุโขทัย	356	261	201	321	206	236	255	204	217	130	2,389
	พิษณุโลก	470	533	487	374	307	402	336	205	221	169	3,504
	พิจิตร	223	264	242	224	254	224	192	139	164	100	2,024
	เพชรบูรณ์	278	300	347	502	442	452	397	258	167	202	3,347
รวมภาคเหนือ		7,201	6,579	5,855	5,271	4,313	4,223	3,636	3,018	2,521	1,901	44,518
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	นครราชสีมา	1,007	786	763	745	808	925	960	913	869	884	8,660
	บุรีรัมย์	910	639	587	459	234	189	382	291	257	179	4,125
	สุรินทร์	617	583	440	453	346	333	325	385	311	191	3,984
	ศรีสะเกษ	552	607	521	455	281	315	300	214	215	152	3,611
	อุบลราชธานี	795	703	660	601	714	480	522	556	313	280	5,624
	ยโสธร	205	270	290	279	190	111	106	79	79	95	1,704
	ชัยภูมิ	492	512	405	499	364	246	259	208	231	303	3,519
	อำนาจเจริญ	80	118	110	128	128	93	96	70	58	48	930
	บึงกาฬ	95	96	126	128	154	112	95	113	90	83	1,091
	หนองบัวลำภู	122	131	144	193	198	204	159	143	133	64	1,492
	ขอนแก่น	628	979	701	837	878	682	626	556	380	411	6,677
	อุดรธานี	537	540	544	499	348	342	394	333	326	292	4,156
	เลย	313	261	206	181	168	155	173	101	101	98	1,757
	หนองคาย	154	204	179	167	202	126	168	123	95	86	1,504
	มหาสารคาม	491	437	399	386	243	327	204	158	172	162	2,978
ร้อยเอ็ด	421	549	622	513	440	379	219	260	197	173	3,774	
กาฬสินธุ์	652	536	380	310	167	209	136	121	120	73	2,704	
สกลนคร	732	429	393	384	236	285	249	147	199	171	3,225	
นครพนม	450	365	246	208	160	135	120	96	55	73	1,908	
มุกดาหาร	246	182	141	122	105	78	84	66	98	76	1,197	
รวมภาคตะวันออกเฉียงเหนือ		9,499	8,927	7,858	7,546	6,362	5,726	5,576	4,934	4,298	3,894	64,619
ภาคใต้	นครศรีธรรมราช	420	443	577	450	726	532	682	566	390	408	5,193
	กระบี่	59	60	66	128	93	228	142	109	195	178	1,257
	พังงา	78	77	62	109	87	109	80	128	124	97	951
	ภูเก็ต	32	44	95	193	166	328	190	439	350	222	2,059
	สุราษฎร์ธานี	131	111	311	326	405	328	456	459	584	695	3,808
	ระนอง	87	159	105	131	95	80	88	60	69	65	940
	ชุมพร	158	153	142	147	224	206	272	161	167	192	1,823
	สงขลา	403	351	654	541	512	650	651	823	559	661	5,805
	สตูล	81	85	103	105	84	74	98	93	87	57	868
	ตรัง	174	219	246	253	303	238	212	163	168	145	2,121
	พัทลุง	262	244	193	199	220	177	193	128	135	121	1,871
	ปัตตานี	350	274	289	206	189	127	128	166	70	47	1,846
ยะลา	118	208	258	240	214	121	114	55	46	11	1,385	
นราธิวาส	680	232	172	137	141	160	67	137	64	138	1,929	
รวมภาคใต้		3,031	2,661	3,272	3,165	3,459	3,359	3,375	3,488	3,008	3,037	31,856
รวมทั้งประเทศ		24,935	24,942	24,958	25,137	24,885	24,593	25,172	24,870	24,860	24,922	249,272

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 4-9 ความต้องการที่อยู่อาศัยที่จำแนกตามการกระจายรายได้ของครัวเรือน ปี 2562

ภาค	จังหวัด	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
กรุงเทพมหานคร	กรุงเทพมหานคร	579	1,339	1,641	2,090	2,379	3,191	3,543	4,034	6,111	9,065	33,970
รวมกรุงเทพมหานคร		579	1,339	1,641	2,090	2,379	3,191	3,543	4,034	6,111	9,065	33,970
ภาคกลาง	สมุทรปราการ	76	422	1,006	1,124	1,011	1,288	1,028	977	847	582	8,361
	นนทบุรี	90	207	226	422	599	615	875	876	1,028	1,270	6,207
	ปทุมธานี	15	146	126	317	448	571	1,164	1,365	1,078	573	5,804
	พระนครศรีอยุธยา	223	192	226	327	272	276	377	480	265	367	3,004
	อ่างทอง	191	91	85	65	97	92	78	86	94	83	963
	ลพบุรี	402	381	255	249	377	284	255	279	296	154	2,932
	สิงห์บุรี	73	66	72	67	75	86	72	98	65	74	748
	ชัยนาท	228	148	135	102	101	97	86	92	86	92	1,176
	สระบุรี	180	110	265	229	187	210	238	371	492	335	2,617
	ชลบุรี	151	326	584	691	864	569	852	1,179	1,167	481	6,863
	ระยอง	74	215	224	352	471	369	415	456	418	473	3,467
	จันทบุรี	165	195	172	167	215	213	200	195	181	216	1,919
	ตราด	102	72	108	104	163	112	106	116	126	81	1,089
	ฉะเชิงเทรา	171	224	204	327	337	340	358	358	317	203	2,840
	ปราจีนบุรี	196	136	241	224	241	227	303	262	241	151	2,220
	นครนายก	115	143	92	91	125	68	121	99	82	87	1,023
	สระแก้ว	309	227	231	165	183	180	272	202	267	215	2,252
	ราชบุรี	536	294	321	373	342	247	201	222	201	126	2,862
	กาญจนบุรี	379	455	365	307	237	321	249	216	120	103	2,752
	สุพรรณบุรี	386	571	408	437	360	266	246	195	71	82	3,021
นครปฐม	67	196	272	258	434	472	536	418	518	610	3,781	
สมุทรสาคร	87	208	277	271	812	674	483	457	457	292	4,016	
สมุทรสงคราม	49	114	96	75	77	91	67	48	41	10	666	
เพชรบุรี	152	168	122	134	154	198	213	173	218	140	1,671	
ประจวบคีรีขันธ์	194	115	199	164	162	202	203	149	202	181	1,772	
รวมภาคกลาง		4,611	5,418	6,311	7,041	8,343	8,064	9,010	9,361	8,882	6,982	74,024
ภาคเหนือ	เชียงใหม่	1,420	1,479	1,184	899	494	671	440	423	159	135	7,304
	ลำพูน	226	153	143	164	183	132	193	213	186	115	1,708
	ลำปาง	556	452	294	317	321	222	327	184	135	191	2,999
	อุตรดิตถ์	318	208	187	157	174	162	135	124	117	67	1,650
	แพร่	260	216	212	211	214	160	111	118	110	131	1,744
	น่าน	364	300	212	156	169	161	82	105	87	65	1,702
	พะเยา	400	311	242	180	142	116	106	89	61	64	1,711
	เชียงราย	1,029	887	750	459	352	288	145	151	112	74	4,246
	แม่ฮ่องสอน	198	167	71	69	61	61	40	16	31	21	734
	นครสวรรค์	365	354	530	519	370	348	359	356	325	191	3,716
	อุทัยธานี	162	134	124	178	107	68	86	76	60	60	1,091
	กำแพงเพชร	193	292	430	349	327	420	310	203	212	62	2,799
	ตาก	369	253	187	183	182	63	133	140	135	119	1,765
	สุโขทัย	355	261	201	320	206	235	255	204	217	130	2,382
	พิษณุโลก	468	532	485	373	306	401	336	204	221	168	3,495
	พิจิตร	222	263	242	223	253	223	191	139	164	100	2,019
	เพชรบูรณ์	277	300	346	501	441	451	396	257	167	202	3,339
รวมภาคเหนือ		7,182	6,562	5,840	5,257	4,302	4,212	3,627	3,010	2,514	1,896	44,401
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	นครราชสีมา	1,004	784	761	743	806	923	958	910	867	882	8,637
	บุรีรัมย์	908	637	585	458	233	188	381	290	256	178	4,114
	สุรินทร์	616	581	439	452	345	332	324	384	310	191	3,974
	ศรีสะเกษ	550	605	519	454	281	314	299	214	215	151	3,601
	อุบลราชธานี	793	701	658	600	712	479	521	555	312	279	5,610
	ยโสธร	204	269	290	278	190	111	105	79	78	95	1,699
	ชัยภูมิ	491	511	404	497	363	246	258	208	231	303	3,510
	อำนาจเจริญ	80	118	110	128	127	92	96	70	58	47	928
	บึงกาฬ	95	96	126	128	153	111	95	112	90	83	1,088
	หนองบัวลำภู	122	131	144	192	198	204	159	142	133	64	1,488
	ขอนแก่น	626	976	699	835	876	680	624	555	379	410	6,660
	อุดรธานี	535	539	543	498	348	341	393	332	325	291	4,146
	เลย	312	260	206	180	167	154	173	100	101	98	1,752
	หนองคาย	154	203	178	167	201	126	168	122	95	86	1,500
	มหาสารคาม	490	436	398	385	243	326	203	158	171	162	2,970
	ร้อยเอ็ด	420	548	620	512	439	378	219	260	196	172	3,764
	กาฬสินธุ์	650	534	379	309	166	209	135	121	119	73	2,696
สกลนคร	730	427	392	383	235	285	248	147	199	170	3,217	
นครพนม	448	364	245	207	160	135	120	96	55	73	1,903	
มุกดาหาร	245	182	141	121	105	77	83	66	98	75	1,193	
รวมภาคตะวันออกเฉียงเหนือ		9,474	8,903	7,837	7,526	6,346	5,711	5,561	4,921	4,286	3,884	64,449
ภาคใต้	นครศรีธรรมราช	418	442	575	449	724	530	680	564	389	407	5,179
	กระบี่	59	60	66	128	92	227	142	108	195	177	1,254
	พังงา	78	77	62	108	87	109	80	128	124	96	949
	ภูเก็ต	32	43	94	193	165	328	189	438	349	221	2,053
	สุราษฎร์ธานี	131	111	310	325	404	328	455	458	582	694	3,798
	ระนอง	86	159	105	131	95	80	88	60	69	64	937
	ชุมพร	158	153	142	147	224	206	271	161	166	192	1,819
	สงขลา	402	350	653	539	510	649	650	820	558	660	5,790
	สตูล	81	85	103	105	84	73	98	93	87	57	866
	ตรัง	173	218	245	252	302	237	212	163	168	144	2,115
	พัทลุง	261	243	192	198	219	176	193	128	135	120	1,866
	ปัตตานี	349	273	288	205	188	127	128	165	70	47	1,842
ยะลา	117	207	257	239	214	120	114	55	46	11	1,381	
นราธิวาส	678	232	172	137	140	160	67	137	64	138	1,923	
รวมภาคใต้		3,023	2,654	3,264	3,157	3,450	3,350	3,366	3,479	3,000	3,029	31,772
รวมทั้งประเทศ		24,869	24,876	24,892	25,071	24,819	24,528	25,106	24,804	24,794	24,856	248,617

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 4-9 ความต้องการที่อยู่อาศัยที่จำแนกตามการกระจายรายได้ของครัวเรือน ปี 2563

ภาค	จังหวัด	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
กรุงเทพมหานคร	กรุงเทพมหานคร	573	1,324	1,623	2,067	2,353	3,157	3,505	3,990	6,045	8,968	33,605
รวมกรุงเทพมหานคร		573	1,324	1,623	2,067	2,353	3,157	3,505	3,990	6,045	8,968	33,605
ภาคกลาง	สมุทรปราการ	75	418	995	1,112	1,001	1,274	1,017	966	838	575	8,271
	นนทบุรี	89	204	224	417	592	609	865	866	1,017	1,256	6,140
	ปทุมธานี	15	145	125	314	443	565	1,152	1,350	1,066	567	5,742
	พระนครศรีอยุธยา	220	190	223	323	269	273	373	475	263	363	2,972
	อ่างทอง	189	90	84	64	96	91	77	85	93	82	952
	ลพบุรี	397	377	253	246	373	281	253	276	292	152	2,900
	สิงห์บุรี	73	65	71	67	74	85	72	97	64	73	740
	ชัยนาท	226	146	134	101	100	90	96	86	91	94	1,163
	สระบุรี	178	109	262	227	185	208	236	367	486	332	2,589
	ชลบุรี	150	323	578	683	854	563	843	1,166	1,154	476	6,789
	ระยอง	73	213	222	348	466	365	411	452	413	468	3,430
	ฉะเชิงเทรา	163	193	170	165	213	211	198	193	179	213	1,899
	ตราด	100	71	107	103	162	111	105	114	125	80	1,077
	ฉะเชิงเทรา	170	222	201	323	333	337	354	354	313	201	2,809
	ปราจีนบุรี	194	134	238	221	238	225	299	259	239	149	2,196
	นครนายก	114	142	91	90	123	68	119	98	81	86	1,012
	สระแก้ว	306	225	228	163	181	179	269	200	264	213	2,227
	ราชบุรี	530	291	317	369	339	245	199	220	198	124	2,831
	กาญจนบุรี	375	450	362	304	234	318	247	213	118	102	2,722
	สุพรรณบุรี	382	564	403	432	356	263	243	193	70	81	2,989
นครปฐม	67	193	269	255	429	467	530	413	513	603	3,740	
สมุทรสาคร	86	205	274	268	804	666	478	452	452	288	3,973	
สมุทรสงคราม	49	112	95	74	76	90	66	47	40	9	659	
เพชรบุรี	151	166	120	133	152	196	210	171	216	139	1,653	
ประจวบคีรีขันธ์	192	114	197	163	160	199	201	148	200	179	1,753	
รวมภาคกลาง		4,562	5,360	6,244	6,966	8,253	7,977	8,913	9,260	8,787	6,907	73,228
ภาคเหนือ	เชียงใหม่	1,404	1,464	1,171	889	488	664	435	418	158	133	7,225
	ลำปาง	223	152	142	162	181	131	191	210	184	114	1,689
	ลำพอง	550	447	291	313	318	220	323	182	134	189	2,967
	อุตรดิตถ์	315	206	185	155	173	160	134	122	116	67	1,632
	แพร่	257	214	210	209	212	158	109	116	109	130	1,725
	น่าน	360	297	210	154	167	160	81	104	86	65	1,683
	พะเยา	395	308	239	178	140	115	105	88	60	63	1,692
	เชียงราย	1,018	877	742	454	348	285	143	150	111	73	4,200
	แม่ฮ่องสอน	196	165	70	68	60	60	40	15	31	21	726
	นครสวรรค์	361	350	524	513	366	344	355	353	321	189	3,676
	อุทัยธานี	160	133	122	176	106	96	67	85	75	59	1,080
	กำแพงเพชร	191	289	426	345	324	415	307	201	210	62	2,769
	ตาก	365	251	185	181	180	62	132	138	133	118	1,746
	สุโขทัย	351	258	199	316	203	233	252	202	214	129	2,357
	พิษณุโลก	463	526	480	369	303	397	332	202	218	167	3,457
	พิจิตร	220	260	239	221	250	221	189	137	162	98	1,997
เพชรบูรณ์	274	296	342	496	437	446	392	254	165	200	3,303	
รวมภาคเหนือ		7,105	6,491	5,777	5,200	4,256	4,167	3,588	2,977	2,487	1,875	43,924
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	นครราชสีมา	994	776	752	735	797	913	947	900	858	872	8,544
	บุรีรัมย์	898	630	579	453	230	186	376	287	253	176	4,070
	สุรินทร์	609	575	434	447	341	329	321	380	307	188	3,931
	ศรีสะเกษ	544	598	514	449	278	311	296	211	212	150	3,563
	อุบลราชธานี	784	694	651	593	704	474	515	549	308	276	5,549
	ยโสธร	202	266	286	275	188	110	104	78	78	94	1,681
	ชัยภูมิ	486	505	399	492	359	243	255	205	228	299	3,472
	อำนาจเจริญ	79	117	109	126	126	91	95	69	57	47	918
	บึงกาฬ	94	95	125	126	152	110	94	111	89	82	1,076
	หนองบัวลำภู	120	130	142	190	196	201	157	141	131	63	1,472
	ขอนแก่น	619	966	692	826	867	673	617	549	375	406	6,588
	อุดรธานี	530	533	537	492	344	337	389	329	322	288	4,101
	เลย	309	258	204	179	165	153	171	99	100	97	1,733
	หนองคาย	152	201	176	165	199	125	166	121	94	85	1,484
	มหาสารคาม	484	431	394	380	240	322	201	156	170	160	2,938
ร้อยเอ็ด	416	542	614	506	434	374	216	257	194	170	3,723	
กาฬสินธุ์	643	529	375	306	165	207	134	120	118	72	2,667	
สกลนคร	723	423	388	379	233	282	245	145	197	169	3,182	
นครพนม	444	360	243	205	158	133	119	95	54	72	1,883	
มุกดาหาร	243	180	139	120	104	77	82	65	97	75	1,181	
รวมภาคตะวันออกเฉียงเหนือ		9,372	8,808	7,753	7,445	6,278	5,650	5,501	4,868	4,240	3,842	63,757
ภาคใต้	นครศรีธรรมราช	414	438	569	444	716	525	672	558	385	402	5,124
	กระบี่	58	59	65	126	91	225	140	107	193	175	1,240
	พังงา	77	76	61	107	86	108	79	127	122	95	939
	ภูเก็ต	31	43	93	191	164	324	187	433	346	219	2,031
	สุราษฎร์ธานี	129	110	307	322	400	324	450	453	576	686	3,757
	ระนอง	85	157	103	130	94	79	87	60	68	64	927
	ชุมพร	156	151	140	145	221	204	268	159	164	190	1,799
	สงขลา	398	346	645	533	505	642	643	812	552	653	5,728
	สตูล	80	84	101	104	83	73	97	92	86	56	856
	ตรัง	171	216	243	249	299	235	209	161	166	143	2,092
	พัทลุง	259	240	190	196	217	174	191	127	133	119	1,846
	ปัตตานี	345	271	285	203	186	126	127	164	69	46	1,822
	ยะลา	116	205	255	237	211	119	113	55	45	11	1,367
นราธิวาส	670	229	170	135	139	158	66	136	63	137	1,903	
รวมภาคใต้		2,991	2,626	3,229	3,123	3,413	3,314	3,330	3,442	2,968	2,996	31,431
รวมทั้งประเทศ		24,602	24,609	24,625	24,801	24,552	24,265	24,836	24,538	24,528	24,589	245,944

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 4-9 ความต้องการที่อยู่อาศัยที่จำแนกตามการกระจายรายได้ของครัวเรือน ปี 2564

ภาค	จังหวัด	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
กรุงเทพมหานคร	กรุงเทพมหานคร	568	1,313	1,609	2,050	2,333	3,130	3,475	3,956	5,993	8,891	33,317
รวมกรุงเทพมหานคร		568	1,313	1,609	2,050	2,333	3,130	3,475	3,956	5,993	8,891	33,317
ภาคกลาง	สมุทรปราการ	75	414	986	1,102	992	1,264	1,008	958	831	570	8,200
	นนทบุรี	88	203	222	414	587	604	858	859	1,008	1,246	6,088
	ปทุมธานี	15	143	124	311	439	560	1,142	1,339	1,057	562	5,692
	พระนครศรีอยุธยา	218	188	221	320	266	270	370	471	260	360	2,946
	อ่างทอง	188	89	83	64	95	90	77	85	93	81	944
	ลพบุรี	394	374	251	244	370	279	250	273	290	151	2,876
	สิงห์บุรี	72	64	70	66	73	84	71	96	64	73	733
	ชัยนาท	224	145	133	100	99	89	95	85	90	93	1,153
	สระบุรี	177	108	260	225	183	206	234	364	482	329	2,567
	ชลบุรี	148	320	573	677	847	558	835	1,156	1,144	472	6,731
	ระยอง	73	211	220	345	462	362	407	448	410	464	3,401
	จันทบุรี	161	192	169	164	211	209	196	191	177	212	1,882
	ตราด	100	70	106	102	160	110	104	113	124	80	1,068
	ฉะเชิงเทรา	168	220	200	321	331	334	351	351	311	199	2,785
	ปราจีนบุรี	192	133	236	219	236	223	297	256	237	148	2,177
	นครนายก	113	140	90	89	122	67	118	97	80	85	1,003
	สระแก้ว	303	223	226	162	180	177	267	198	262	211	2,208
	ราชบุรี	525	288	315	365	336	243	197	218	197	123	2,807
	กาญจนบุรี	371	446	358	301	232	315	244	212	117	101	2,699
	สุพรรณบุรี	379	560	400	429	353	261	241	191	69	81	2,963
นครปฐม	66	192	267	253	426	463	525	410	508	598	3,708	
สมุทรสาคร	85	204	272	266	797	661	473	448	448	286	3,939	
สมุทรสงคราม	48	111	95	73	75	89	66	47	40	9	653	
เพชรบุรี	149	165	119	132	151	194	209	169	214	157	1,639	
ประจวบคีรีขันธ์	191	113	195	161	159	198	199	146	198	178	1,737	
รวมภาคกลาง		4,522	5,314	6,190	6,906	8,182	7,909	8,836	9,180	8,712	6,848	72,600
ภาคเหนือ	เชียงใหม่	1,392	1,451	1,161	882	484	658	431	414	156	132	7,163
	ลำพูน	221	150	140	160	179	130	190	208	182	113	1,675
	ลำปาง	546	443	288	311	315	218	321	180	133	188	2,941
	อุตรดิตถ์	312	204	183	154	171	159	133	121	115	66	1,618
	แพร่	255	212	208	207	210	157	108	115	108	128	1,710
	น่าน	357	294	208	153	166	158	80	103	86	64	1,669
	พะเยา	392	305	237	176	139	114	104	88	59	62	1,678
	เชียงราย	1,009	869	735	450	345	282	142	148	110	72	4,164
	แม่ฮ่องสอน	194	164	70	67	59	59	39	15	31	21	719
	นครสวรรค์	358	347	520	509	363	341	352	350	318	188	3,644
	อุทัยธานี	159	132	121	175	105	95	67	84	74	59	1,070
	กำแพงเพชร	189	286	422	342	321	412	305	199	208	61	2,745
	ตาก	362	248	184	180	179	62	131	137	132	117	1,731
	สุโขทัย	348	255	197	314	202	231	250	200	213	127	2,336
	พิษณุโลก	459	522	476	366	300	394	329	200	216	165	3,428
พิจิตร	218	258	237	219	248	219	187	136	161	98	1,980	
เพชรบูรณ์	272	294	339	491	433	442	389	252	164	198	3,274	
รวมภาคเหนือ		7,044	6,435	5,727	5,156	4,219	4,131	3,557	2,952	2,466	1,859	43,547
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	นครราชสีมา	985	769	746	729	790	905	939	893	850	865	8,471
	บุรีรัมย์	890	625	574	449	228	185	373	285	251	175	4,035
	สุรินทร์	604	570	431	444	338	326	318	377	304	187	3,897
	ศรีสะเกษ	540	593	509	445	275	308	293	210	211	149	3,532
	อุบลราชธานี	778	688	646	588	698	470	511	544	306	274	5,502
	ยโสธร	200	264	284	273	186	109	103	77	77	93	1,667
	ชัยภูมิ	482	501	396	488	356	241	253	204	226	297	3,442
	อำนาจเจริญ	79	116	108	125	125	91	94	69	57	47	910
	บึงกาฬ	93	94	124	125	150	109	93	110	88	81	1,067
	หนองบัวลำภู	119	128	141	188	194	200	156	140	130	63	1,459
	ขอนแก่น	614	957	686	818	859	667	612	544	372	402	6,532
	อุดรธานี	525	528	532	488	341	334	386	326	319	286	4,066
	เลย	306	255	202	177	164	151	169	98	99	96	1,718
	หนองคาย	151	199	175	164	197	124	165	120	93	84	1,471
	มหาสารคาม	480	427	390	377	238	319	199	155	168	158	2,913
	ร้อยเอ็ด	412	537	608	502	430	371	214	255	192	169	3,692
	กาฬสินธุ์	638	524	371	303	163	205	133	119	117	71	2,645
สกลนคร	716	419	385	376	231	279	243	144	195	167	3,155	
นครพนม	440	357	241	203	156	132	118	94	54	71	1,867	
มุกดาหาร	241	178	138	119	103	76	82	65	96	74	1,170	
รวมภาคตะวันออกเฉียงเหนือ		9,292	8,732	7,686	7,381	6,224	5,601	5,454	4,827	4,204	3,809	63,210
ภาคใต้	นครศรีธรรมราช	410	434	564	441	710	520	667	554	381	399	5,080
	กระบี่	58	59	64	125	91	223	139	106	191	174	1,230
	พังงา	76	75	61	106	85	107	78	125	121	95	931
	ภูเก็ต	31	43	93	189	162	321	185	429	343	217	2,014
	สุราษฎร์ธานี	128	109	304	319	397	321	446	449	571	680	3,725
	ระนอง	85	156	103	129	93	78	87	59	68	63	919
	ชุมพร	155	150	139	144	220	202	266	158	163	188	1,784
	สงขลา	394	343	640	529	500	636	637	805	547	647	5,679
	สตูล	80	83	101	103	82	72	96	91	85	56	849
	ตรัง	170	214	241	247	296	233	208	159	164	141	2,074
	พัทลุง	256	238	188	194	215	173	189	126	132	118	1,830
	ปัตตานี	342	268	283	201	185	125	126	162	69	46	1,806
	ยะลา	115	203	252	235	210	118	112	54	45	11	1,355
	นราธิวาส	665	227	169	134	138	156	66	134	62	135	1,886
รวมภาคใต้		2,965	2,603	3,201	3,096	3,383	3,286	3,301	3,412	2,943	2,971	31,161
รวมทั้งประเทศ		24,391	24,398	24,414	24,589	24,342	24,056	24,623	24,327	24,317	24,378	243,834

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 4-9 ความต้องการที่อยู่อาศัยที่จำแนกตามการกระจายรายได้ของครัวเรือน ปี 2565

ภาค	จังหวัด	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
กรุงเทพมหานคร	กรุงเทพมหานคร	565	1,307	1,602	2,041	2,324	3,117	3,460	3,940	5,969	8,855	33,181
รวมกรุงเทพมหานคร		565	1,307	1,602	2,041	2,324	3,117	3,460	3,940	5,969	8,855	33,181
ภาคกลาง	สมุทรปราการ	74	413	982	1,098	988	1,258	1,004	954	827	568	8,167
	นนทบุรี	88	202	221	412	585	601	855	855	1,004	1,241	6,063
	ปทุมธานี	15	143	123	310	437	558	1,137	1,333	1,053	560	5,669
	พระนครศรีอยุธยา	217	187	220	319	265	269	369	469	259	359	2,934
	อ่างทอง	187	89	83	64	95	90	77	84	92	81	940
	ลพบุรี	392	372	250	243	368	278	249	272	289	150	2,864
	สิงห์บุรี	72	64	70	66	73	84	71	95	64	72	730
	ชัยนาท	223	144	132	100	99	89	95	84	90	93	1,149
	สระบุรี	176	107	259	224	182	205	233	363	480	327	2,556
	ชลบุรี	148	319	571	675	844	556	832	1,152	1,139	470	6,704
	ระยอง	72	210	219	343	460	361	406	446	408	462	3,387
	ฉะเชิงเทรา	161	191	168	163	210	208	195	190	177	211	1,875
	ตราด	99	70	105	101	160	109	103	113	123	79	1,063
	ฉะเชิงเทรา	168	219	199	319	329	332	350	350	309	199	2,774
	ปราจีนบุรี	191	133	235	218	235	222	296	255	236	147	2,168
	นครนายก	112	140	90	89	122	67	118	97	80	85	999
	สระแก้ว	302	222	225	161	179	176	266	197	261	210	2,199
	ราชบุรี	523	287	313	364	334	242	196	217	196	123	2,795
	กาญจนบุรี	370	444	357	300	231	314	243	211	117	101	2,688
	สุพรรณบุรี	377	557	398	427	352	260	240	190	69	80	2,951
นครปฐม	66	191	266	252	424	461	523	408	506	596	3,693	
สมุทรสาคร	85	203	271	265	794	658	471	446	447	285	3,923	
สมุทรสงคราม	48	111	94	73	75	89	65	47	40	9	651	
เพชรบุรี	149	164	119	131	150	193	208	169	213	137	1,632	
ประจวบคีรีขันธ์	190	112	194	160	158	197	199	146	197	177	1,730	
รวมภาคกลาง		4,504	5,293	6,165	6,878	8,149	7,877	8,800	9,143	8,676	6,820	72,304
ภาคเหนือ	เชียงใหม่	1,387	1,445	1,156	878	482	656	430	413	156	132	7,134
	ลำพูน	220	150	140	160	179	129	189	208	182	113	1,668
	ลำปาง	543	441	287	310	314	217	319	179	132	187	2,929
	อุตรดิตถ์	311	203	183	153	170	158	132	121	114	66	1,612
	แพร่	254	211	207	206	209	156	108	115	107	128	1,703
	น่าน	355	293	207	152	165	158	80	103	85	64	1,662
	พะเยา	390	304	236	176	139	113	104	87	59	62	1,671
	เชียงราย	1,005	866	732	448	343	281	141	148	110	72	4,147
	แม่ฮ่องสอน	193	163	70	67	59	59	39	15	31	20	717
	นครสวรรค์	356	346	518	507	361	340	350	348	317	187	3,629
	อุทัยธานี	158	131	121	174	105	95	66	84	74	59	1,066
	กำแพงเพชร	188	285	420	341	320	410	303	198	207	61	2,734
	ตาก	361	247	183	179	178	61	130	136	131	116	1,724
	สุโขทัย	347	254	196	312	201	230	249	199	212	127	2,327
	พิษณุโลก	457	520	474	364	299	392	328	199	215	165	3,414
	พิจิตร	217	257	236	218	247	218	187	135	160	97	1,972
	เพชรบูรณ์	271	293	338	489	431	441	387	251	163	197	3,261
รวมภาคเหนือ		7,015	6,409	5,704	5,135	4,202	4,114	3,542	2,940	2,456	1,852	43,369
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	นครราชสีมา	981	766	743	726	787	901	935	889	847	861	8,436
	บุรีรัมย์	887	622	572	447	228	184	372	284	250	174	4,019
	สุรินทร์	601	567	429	442	337	324	317	375	303	186	3,881
	ศรีสะเกษ	537	591	507	443	274	307	292	209	210	148	3,518
	อุบลราชธานี	774	685	643	586	695	468	509	542	305	273	5,479
	ยโสธร	199	263	283	271	185	108	103	77	77	93	1,660
	ชัยภูมิ	480	499	394	486	354	240	252	203	225	295	3,428
	อำนาจเจริญ	78	115	108	125	124	90	94	69	57	46	906
	บึงกาฬ	93	94	123	125	150	109	92	110	87	81	1,063
	หนองบัวลำภู	119	128	141	188	193	199	155	139	129	63	1,453
	ขอนแก่น	611	953	683	815	856	664	609	542	370	401	6,505
	อุดรธานี	523	526	530	486	339	333	384	324	318	285	4,049
	เลย	305	254	201	176	163	151	169	98	98	96	1,711
	หนองคาย	150	198	174	163	196	123	164	119	92	84	1,465
	มหาสารคาม	478	426	389	376	237	318	199	154	167	158	2,901
	ร้อยเอ็ด	410	535	606	500	429	370	214	254	192	168	3,677
	กาฬสินธุ์	635	522	370	302	163	204	132	118	117	71	2,634
สกลนคร	713	418	383	374	230	278	242	143	194	166	3,142	
นครพนม	438	356	240	203	156	132	117	94	54	71	1,859	
มุกดาหาร	240	177	137	119	102	76	81	64	96	74	1,166	
รวมภาคตะวันออกเฉียงเหนือ		9,254	8,697	7,655	7,351	6,198	5,578	5,432	4,807	4,187	3,793	62,952
ภาคใต้	นครศรีธรรมราช	409	432	562	439	707	518	664	551	380	397	5,059
	กระบี่	58	59	64	125	90	222	138	106	190	173	1,225
	พังงา	76	75	61	106	85	107	78	125	121	94	927
	ภูเก็ต	31	42	92	188	162	320	185	428	341	216	2,005
	สุราษฎร์ธานี	128	108	303	318	395	320	445	447	569	677	3,710
	ระนอง	84	155	102	128	93	78	86	59	68	63	916
	ชุมพร	154	150	138	143	219	201	265	157	162	187	1,776
	สงขลา	393	342	637	527	498	634	634	801	545	644	5,656
	สตูล	79	83	100	103	82	72	96	91	85	56	845
	ตรัง	169	213	240	246	295	232	207	159	164	141	2,066
	พัทลุง	255	237	188	194	214	172	188	125	132	118	1,823
	ปัตตานี	341	267	282	201	184	124	125	161	68	46	1,799
	ยะลา	115	202	251	234	209	118	111	54	45	11	1,349
นราธิวาส	662	226	168	133	137	156	65	134	62	135	1,879	
รวมภาคใต้		2,953	2,593	3,188	3,084	3,370	3,272	3,288	3,398	2,931	2,958	31,034
รวมทั้งประเทศ		24,292	24,299	24,314	24,489	24,243	23,958	24,523	24,228	24,218	24,279	242,842

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 4-9 ความต้องการที่อยู่อาศัยที่จำแนกตามการกระจายรายได้ของครัวเรือน ปี 2566

ภาค	จังหวัด	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
กรุงเทพมหานคร	กรุงเทพมหานคร	556	1,286	1,576	2,008	2,286	3,066	3,404	3,876	5,871	8,710	32,639
รวมกรุงเทพมหานคร		556	1,286	1,576	2,008	2,286	3,066	3,404	3,876	5,871	8,710	32,639
ภาคกลาง	สมุทรปราการ	73	406	966	1,080	972	1,238	988	938	814	559	8,033
	นนทบุรี	86	198	217	405	575	591	841	841	988	1,220	5,964
	ปทุมธานี	15	140	121	305	430	549	1,119	1,312	1,035	551	5,577
	พระนครศรีอยุธยา	214	184	217	314	261	265	363	461	255	353	2,886
	อ่างทอง	184	87	82	63	93	88	75	83	91	79	925
	ลพบุรี	386	366	245	239	362	273	245	268	284	148	2,817
	สิงห์บุรี	70	63	69	65	72	83	70	94	62	71	718
	ชัยนาท	219	142	130	98	97	87	93	83	88	91	1,130
	สระบุรี	173	106	254	220	179	202	229	357	472	322	2,515
	ชลบุรี	145	313	562	664	830	546	818	1,133	1,121	462	6,594
	ระยอง	71	206	215	338	453	355	399	439	401	454	3,331
	ฉะเชิงเทรา	158	188	165	161	207	205	192	187	174	207	1,844
	ตราด	98	69	103	100	157	107	102	111	121	78	1,046
	ฉะเชิงเทรา	165	215	196	314	324	327	344	344	304	195	2,728
	ปราจีนบุรี	188	130	231	215	231	218	291	251	232	145	2,133
	นครนายก	110	138	89	88	120	66	116	95	79	83	983
	สระแก้ว	297	218	221	158	176	173	261	194	257	207	2,163
	ราชบุรี	515	282	308	358	329	238	193	213	193	121	2,749
	กาญจนบุรี	364	437	351	295	227	308	239	207	115	99	2,644
	สุพรรณบุรี	371	548	392	420	346	256	236	187	68	79	2,903
นครปฐม	65	188	262	248	417	454	515	401	498	586	3,632	
สมุทรสาคร	83	199	266	260	781	647	464	439	439	280	3,859	
สมุทรสงคราม	47	109	93	72	74	87	64	46	39	9	640	
เพชรบุรี	146	161	117	129	148	190	204	166	209	135	1,605	
ประจวบคีรีขันธ์	187	110	191	158	155	194	195	143	194	174	1,702	
รวมภาคกลาง		4,430	5,206	6,064	6,765	8,016	7,748	8,656	8,994	8,534	6,709	71,122
ภาคเหนือ	เชียงใหม่	1,364	1,421	1,138	864	474	645	423	406	153	130	7,017
	ลำพูน	217	147	138	157	176	127	186	204	179	111	1,641
	ลำปาง	534	434	282	304	309	213	314	176	130	184	2,881
	อุตรดิตถ์	306	200	180	151	168	156	130	119	112	65	1,585
	แพร่	250	208	204	203	206	154	106	113	106	126	1,675
	น่าน	350	288	204	150	162	155	78	101	84	63	1,635
	พะเยา	384	299	233	173	136	112	102	86	58	61	1,644
	เชียงราย	989	852	720	441	338	277	139	145	108	71	4,079
	แม่ฮ่องสอน	190	160	68	66	58	58	39	15	30	20	705
	นครสวรรค์	350	340	509	498	355	334	345	342	312	184	3,570
	อุทัยธานี	155	129	119	171	103	93	65	82	73	58	1,049
	กำแพงเพชร	185	280	413	335	315	404	298	195	204	60	2,689
	ตาก	355	243	180	176	175	60	128	134	129	114	1,695
	สุโขทัย	341	250	193	307	198	226	245	196	208	125	2,289
	พิษณุโลก	450	511	466	358	294	386	322	196	212	162	3,358
	พิจิตร	213	253	232	214	243	214	184	133	157	96	1,940
	เพชรบูรณ์	267	288	332	481	424	433	381	247	160	194	3,208
รวมภาคเหนือ		6,900	6,304	5,611	5,051	4,133	4,047	3,484	2,892	2,416	1,822	42,660
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	นครราชสีมา	965	753	731	714	774	886	920	875	833	847	8,298
	บุรีรัมย์	872	612	562	440	224	181	366	279	246	171	3,953
	สุรินทร์	592	558	422	435	331	319	312	369	298	183	3,818
	ศรีสะเกษ	529	581	499	436	270	302	287	205	206	146	3,460
	อุบลราชธานี	762	674	632	576	684	460	500	533	300	268	5,390
	ยโสธร	196	259	278	267	182	107	101	76	75	91	1,633
	ชัยภูมิ	472	491	388	478	349	236	248	199	221	291	3,372
	อำนาจเจริญ	77	114	106	123	122	89	92	67	56	46	891
	บึงกาฬ	91	92	121	123	147	107	91	108	86	80	1,045
	หนองบัวลำภู	117	126	138	185	190	196	152	137	127	62	1,430
	ขอนแก่น	601	938	672	802	842	653	599	533	364	394	6,399
	อุดรธานี	514	517	522	478	334	328	378	319	313	280	3,983
	เลย	300	250	198	173	161	148	166	96	97	94	1,683
	หนองคาย	148	195	171	160	193	121	161	117	91	83	1,441
มหาสารคาม	471	419	382	369	233	313	195	151	165	155	2,854	
ร้อยเอ็ด	404	526	596	492	422	364	210	250	188	166	3,616	
กาฬสินธุ์	625	513	364	297	160	201	130	116	115	70	2,591	
สกลนคร	702	411	377	368	226	273	238	141	191	164	3,091	
นครพนม	431	350	236	199	153	130	115	92	53	70	1,829	
มุกดาหาร	236	175	135	117	101	74	80	63	94	72	1,147	
รวมภาคตะวันออกเฉียงเหนือ		9,103	8,554	7,530	7,231	6,097	5,487	5,343	4,728	4,118	3,731	61,923
ภาคใต้	นครศรีธรรมราช	402	425	553	432	696	510	653	542	373	391	4,976
	กระบี่	57	58	63	123	89	218	136	104	187	170	1,205
	พังงา	75	74	60	104	84	105	77	123	119	93	912
	ภูเก็ต	31	42	91	185	159	315	182	421	336	213	1,973
	สุราษฎร์ธานี	126	107	298	312	388	315	437	440	559	666	3,649
	ระนอง	83	153	100	126	91	76	85	58	66	62	901
	ชุมพร	151	147	136	141	215	198	260	155	160	184	1,747
	สงขลา	386	336	627	518	490	623	624	788	536	634	5,563
	สตูล	78	82	98	101	81	71	94	89	83	55	832
	ตรัง	166	210	236	242	290	228	203	156	161	139	2,032
	พัทลุง	251	233	185	190	211	169	185	123	129	116	1,793
	ปัตตานี	335	263	277	197	181	122	123	159	67	45	1,769
	ยะลา	113	199	247	230	205	116	110	53	44	11	1,327
นราธิวาส	651	223	165	131	135	153	64	132	61	133	1,848	
รวมภาคใต้		2,905	2,550	3,136	3,033	3,315	3,219	3,234	3,343	2,883	2,910	30,527
รวมทั้งประเทศ		23,894	23,901	23,917	24,088	23,846	23,567	24,122	23,832	23,822	23,882	238,870

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 4-9 ความต้องการที่อยู่อาศัยที่จำแนกตามการกระจายรายได้ของครัวเรือน ปี 2567

ภาค	จังหวัด	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
กรุงเทพมหานคร	กรุงเทพมหานคร	547	1,265	1,550	1,975	2,248	3,015	3,348	3,811	5,774	8,566	32,098
รวมกรุงเทพมหานคร		547	1,265	1,550	1,975	2,248	3,015	3,348	3,811	5,774	8,566	32,098
ภาคกลาง	สมุทรปราการ	72	399	950	1,062	956	1,217	972	923	800	550	7,900
	นนทบุรี	85	195	214	398	566	582	827	827	971	1,200	5,865
	ปทุมธานี	14	138	119	300	423	540	1,100	1,290	1,018	542	5,484
	พระนครศรีอยุธยา	210	181	213	309	257	261	357	453	251	347	2,838
	อ่างทอง	181	86	80	62	92	87	74	81	89	78	910
	ลพบุรี	379	360	241	235	356	269	241	263	279	145	2,770
	สิงห์บุรี	69	62	68	64	70	81	68	92	61	70	707
	ชัยนาท	216	139	128	97	96	86	92	82	87	90	1,111
	สระบุรี	170	104	250	217	176	199	225	351	464	317	2,473
	ชลบุรี	143	308	552	653	816	537	805	1,114	1,102	455	6,485
	ระยอง	70	203	212	332	445	349	393	431	395	447	3,276
	ฉะเชิงเทรา	155	185	163	158	204	202	189	184	171	204	1,813
	ตราด	96	68	102	98	154	106	100	109	119	77	1,029
	ฉะเชิงเทรา	162	212	192	309	318	322	339	338	299	192	2,683
	ปราจีนบุรี	185	128	227	211	227	215	286	247	228	142	2,097
	นครนายก	108	135	87	86	118	65	114	94	78	82	967
	สระแก้ว	292	215	218	156	173	171	257	191	252	203	2,127
	ราชบุรี	506	277	303	352	323	234	190	210	190	119	2,704
	กาญจนบุรี	358	430	345	290	224	303	235	204	113	98	2,600
	สุพรรณบุรี	365	539	385	413	340	251	232	184	67	78	2,854
นครปฐม	64	185	257	244	410	446	506	395	490	576	3,572	
สมุทรสาคร	82	196	262	256	768	636	456	431	432	275	3,795	
สมุทรสงคราม	46	107	91	71	72	86	63	45	39	9	630	
เพชรบุรี	144	159	115	127	145	187	201	163	206	132	1,579	
ประจวบคีรีขันธ์	184	109	188	155	153	190	192	141	191	171	1,674	
รวมภาคกลาง		4,357	5,120	5,964	6,653	7,883	7,619	8,513	8,845	8,393	6,598	69,944
ภาคเหนือ	เชียงใหม่	1,341	1,398	1,119	849	466	634	416	399	151	127	6,901
	ลำพูน	213	145	135	155	173	125	183	201	176	109	1,614
	ลำปาง	526	427	278	299	303	210	309	173	128	181	2,834
	อุตรดิตถ์	301	196	177	148	165	153	128	117	111	64	1,559
	แพร่	246	205	201	200	202	151	104	111	104	124	1,648
	น่าน	344	283	200	147	160	153	77	99	83	62	1,608
	พะเยา	378	294	229	170	134	110	100	84	57	60	1,616
	เชียงราย	972	838	708	433	332	272	137	143	106	70	4,012
	แม่ฮ่องสอน	187	158	67	65	57	57	38	15	30	20	693
	นครสวรรค์	345	335	501	490	349	329	339	337	307	181	3,511
	อุทัยธานี	153	127	117	168	101	92	64	81	72	57	1,031
	กำแพงเพชร	182	276	406	330	309	397	293	192	200	59	2,645
	ตาก	349	239	177	173	172	59	126	132	127	112	1,667
	สุโขทัย	336	246	190	302	194	222	241	193	205	123	2,251
	พิษณุโลก	443	503	459	353	289	379	317	193	208	159	3,302
	พิจิตร	210	248	228	211	239	211	181	131	155	94	1,908
เพชรบูรณ์	262	283	327	473	417	426	375	243	158	191	3,155	
รวมภาคเหนือ		6,786	6,200	5,518	4,967	4,065	3,980	3,427	2,844	2,376	1,791	41,954
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	นครราชสีมา	949	741	719	702	761	872	905	860	819	833	8,161
	บุรีรัมย์	858	602	553	433	220	178	360	274	242	168	3,887
	สุรินทร์	582	549	415	427	326	314	307	363	293	180	3,755
	ศรีสะเกษ	520	572	491	429	265	297	282	202	203	143	3,403
	อุบลราชธานี	749	663	622	567	673	453	492	524	295	264	5,301
	ยโสธร	193	254	274	263	179	105	99	75	74	90	1,606
	ชัยภูมิ	464	483	381	470	343	232	244	196	218	286	3,316
	อำนาจเจริญ	76	112	104	121	120	87	91	66	55	45	877
	บึงกาฬ	90	91	119	121	145	105	89	106	85	78	1,028
	หนองบัวลำภู	115	124	136	182	187	192	150	135	125	61	1,406
	ขอนแก่น	591	922	661	789	828	642	590	524	358	388	6,293
	อุดรธานี	506	509	513	470	328	322	372	314	308	275	3,917
	เลย	295	246	195	171	158	146	163	95	95	93	1,656
	หนองคาย	145	192	168	158	190	119	158	115	89	81	1,417
	มหาสารคาม	463	412	376	363	229	308	192	149	162	153	2,807
	ร้อยเอ็ด	397	518	586	483	415	358	207	245	185	163	3,556
	กาฬสินธุ์	614	505	358	292	157	197	128	114	113	69	2,548
สกลนคร	690	404	370	362	222	269	234	139	188	161	3,039	
นครพนม	424	344	232	196	151	127	113	91	52	69	1,798	
มุกดาหาร	232	172	133	115	99	73	79	62	92	71	1,128	
รวมภาคตะวันออกเฉียงเหนือ		8,952	8,413	7,405	7,111	5,996	5,396	5,254	4,650	4,050	3,669	60,897
ภาคใต้	นครศรีธรรมราช	395	418	544	425	684	501	642	533	367	384	4,894
	กระบี่	56	57	62	121	87	215	134	102	184	168	1,185
	พังงา	73	73	59	102	82	103	75	121	117	91	897
	ภูเก็ต	30	41	89	182	156	309	179	414	330	209	1,940
	สุราษฎร์ธานี	123	105	293	307	382	310	430	433	550	655	3,589
	ระนอง	82	150	99	124	90	75	83	57	65	61	886
	ชุมพร	149	145	134	139	212	194	256	152	157	181	1,718
	สงขลา	380	331	617	510	482	613	614	775	527	623	5,471
	สตูล	77	80	97	99	79	69	93	88	82	54	818
	ตรัง	164	206	232	238	286	224	200	154	158	136	1,998
	พัทลุง	247	229	182	187	207	167	182	121	127	114	1,763
	ปัตตานี	330	258	273	194	178	120	121	156	66	44	1,740
	ยะลา	111	196	243	226	202	114	108	52	43	10	1,305
นราธิวาส	640	219	163	129	132	151	63	130	60	130	1,817	
รวมภาคใต้		2,857	2,508	3,084	2,983	3,260	3,166	3,180	3,287	2,835	2,862	30,021
รวมทั้งประเทศ		23,499	23,505	23,521	23,689	23,451	23,176	23,722	23,437	23,428	23,486	234,914

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 4-9 ความต้องการที่อยู่อาศัยที่จำแนกตามการกระจายรายได้ของครัวเรือน ปี 2568

ภาค	จังหวัด	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
กรุงเทพมหานคร	กรุงเทพมหานคร	542	1,252	1,535	1,955	2,226	2,986	3,315	3,774	5,717	8,482	31,784
รวมกรุงเทพมหานคร		542	1,252	1,535	1,955	2,226	2,986	3,315	3,774	5,717	8,482	31,784
ภาคกลาง	สมุทรปราการ	71	395	941	1,052	946	1,205	962	914	792	544	7,823
	นนทบุรี	84	193	212	395	560	576	819	819	962	1,188	5,808
	ปทุมธานี	14	137	118	297	419	535	1,089	1,277	1,008	536	5,431
	พระนครศรีอยุธยา	208	179	211	306	254	258	353	449	248	344	2,811
	อ่างทอง	179	85	79	61	91	86	73	81	88	77	901
	ลพบุรี	376	357	239	233	353	266	239	261	277	144	2,743
	สิงห์บุรี	69	61	67	63	70	80	68	91	61	69	700
	ชัยนาท	213	138	127	96	95	85	91	81	86	89	1,100
	สระบุรี	168	103	248	214	175	197	223	347	460	314	2,449
	ชลบุรี	141	305	547	646	808	532	797	1,103	1,091	450	6,421
	ระยอง	69	201	210	329	441	346	389	427	391	442	3,244
	จันทบุรี	154	183	161	156	202	200	187	182	169	202	1,796
	ตราด	95	67	101	97	153	105	99	108	118	76	1,019
	ฉะเชิงเทรา	160	210	190	306	315	318	335	335	296	190	2,657
	ปราจีนบุรี	183	127	225	209	225	213	283	245	226	141	2,077
	นครนายก	107	134	86	85	117	64	113	93	77	81	957
	สระแก้ว	289	213	216	154	172	169	254	189	250	201	2,107
	ราชบุรี	501	275	300	349	320	231	188	208	188	118	2,677
	กาญจนบุรี	354	425	342	287	221	300	233	202	112	97	2,575
	สุพรรณบุรี	361	534	382	409	337	249	182	182	66	77	2,827
นครปฐม	63	183	255	241	406	442	501	391	485	571	3,537	
สมุทรสาคร	81	194	259	254	760	630	452	427	428	273	3,758	
สมุทรสงคราม	46	106	90	70	72	85	63	45	38	9	623	
เพชรบุรี	142	157	114	126	144	185	199	161	204	131	1,563	
ประจวบคีรีขันธ์	182	107	186	154	151	189	190	140	189	170	1,658	
รวมภาคกลาง		4,314	5,070	5,905	6,588	7,806	7,545	8,430	8,758	8,311	6,533	69,260
ภาคเหนือ	เชียงใหม่	1,328	1,384	1,108	841	462	628	412	395	149	126	6,834
	ลำพูน	211	143	134	153	171	124	181	199	174	108	1,598
	ลำปาง	521	422	275	296	300	208	306	172	127	179	2,806
	อุตรดิตถ์	298	195	175	147	163	151	127	116	110	63	1,544
	แพร่	243	203	199	198	200	150	103	110	103	123	1,632
	น่าน	341	281	198	146	158	151	76	98	82	61	1,592
	พะเยา	374	291	226	168	133	109	99	84	57	59	1,601
	เชียงราย	963	829	701	429	329	269	135	141	105	69	3,972
	แม่ฮ่องสอน	185	156	67	64	57	57	38	15	29	20	686
	นครสวรรค์	341	331	496	485	346	325	336	334	304	179	3,477
	อุทัยธานี	151	126	116	167	100	91	64	80	71	56	1,021
	กำแพงเพชร	181	273	402	327	306	393	290	190	198	58	2,619
	ตาก	346	237	175	171	170	59	125	131	126	111	1,651
	สุโขทัย	332	244	188	299	192	220	238	191	203	122	2,229
	พิษณุโลก	438	498	454	349	286	376	314	191	206	158	3,270
	พิจิตร	208	246	226	209	237	209	179	130	153	93	1,889
เพชรบูรณ์	260	280	324	469	413	422	371	241	156	189	3,124	
รวมภาคเหนือ		6,720	6,139	5,464	4,918	4,025	3,941	3,393	2,816	2,353	1,774	41,543
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	นครราชสีมา	940	734	712	695	754	863	896	852	811	825	8,081
	บุรีรัมย์	849	596	547	428	218	176	356	272	239	167	3,849
	สุรินทร์	576	544	411	423	322	311	304	359	290	178	3,718
	ศรีสะเกษ	515	566	486	424	263	294	280	200	201	142	3,370
	อุบลราชธานี	742	656	616	561	666	448	487	519	292	261	5,249
	ยโสธร	191	252	271	260	178	104	98	74	73	89	1,590
	ชัยภูมิ	459	478	378	465	339	230	242	194	216	283	3,284
	อำนาจเจริญ	75	111	103	120	119	86	90	66	54	44	868
	บึงกาฬ	89	90	118	119	143	104	88	105	84	77	1,018
	หนองบัวลำภู	114	122	135	180	185	191	148	133	124	60	1,392
	ขอนแก่น	586	913	654	781	820	636	584	519	355	384	6,231
	อุดรธานี	501	504	508	466	325	319	368	311	305	273	3,879
	เลย	292	244	193	169	156	144	161	94	94	92	1,639
	หนองคาย	144	190	167	156	188	118	157	114	89	80	1,403
	มหาสารคาม	458	408	372	360	227	305	190	148	160	151	2,779
	ร้อยเอ็ด	393	513	580	479	410	354	205	243	183	161	3,522
	กาฬสินธุ์	608	500	354	289	156	195	127	113	112	68	2,523
สกลนคร	683	400	367	358	220	266	232	137	186	159	3,010	
นครพนม	419	341	230	194	149	126	112	90	51	68	1,781	
มุกดาหาร	230	170	132	114	98	72	78	62	92	71	1,117	
รวมภาคตะวันออกเฉียงเหนือ		8,865	8,330	7,333	7,042	5,937	5,343	5,203	4,604	4,010	3,634	60,302
ภาคใต้	นครศรีธรรมราช	392	414	538	420	677	496	636	528	364	380	4,846
	กระบี่	55	56	61	120	86	212	133	101	182	166	1,173
	พังงา	73	72	58	101	81	102	75	120	116	90	888
	ภูเก็ต	30	41	88	180	155	306	177	410	327	207	1,921
	สุราษฎร์ธานี	122	104	290	304	378	307	426	429	545	649	3,554
	ระนอง	81	149	98	123	89	74	83	56	65	60	877
	ชุมพร	147	143	132	137	209	193	254	150	156	180	1,702
	สงขลา	376	328	611	505	477	607	608	768	522	617	5,417
	สตูล	76	80	96	98	78	69	92	87	81	53	810
	ตรัง	162	204	229	236	283	222	198	152	157	135	1,979
	พัทลุง	245	227	180	185	205	165	180	120	126	113	1,746
	ปัตตานี	326	256	270	192	176	119	120	155	65	44	1,723
	ยะลา	110	194	241	224	200	113	107	52	43	10	1,292
นราธิวาส	634	217	161	128	131	149	63	128	60	129	1,800	
รวมภาคใต้		2,829	2,484	3,054	2,954	3,228	3,135	3,149	3,255	2,807	2,834	29,728
รวมทั้งประเทศ		23,269	23,275	23,290	23,457	23,222	22,950	23,490	23,208	23,199	23,256	232,616

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 4-9 ความต้องการที่อยู่อาศัยที่จำแนกตามการกระจายรายได้ของครัวเรือน ปี 2569

ภาค	จังหวัด	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
กรุงเทพมหานคร	กรุงเทพมหานคร	532	1,230	1,507	1,920	2,185	2,932	3,255	3,706	5,614	8,328	31,207
รวมกรุงเทพมหานคร		532	1,230	1,507	1,920	2,185	2,932	3,255	3,706	5,614	8,328	31,207
ภาคกลาง	สมุทรปราการ	70	388	924	1,032	929	1,183	945	897	778	534	7,681
	นนทบุรี	82	190	208	387	550	565	804	804	944	1,167	5,702
	ปทุมธานี	14	134	116	292	411	525	1,070	1,254	990	527	5,332
	พระนครศรีอยุธยา	205	176	207	300	249	253	347	441	244	337	2,759
	อ่างทอง	176	83	78	60	89	84	72	79	87	76	884
	ลพบุรี	369	350	235	229	347	261	235	256	272	141	2,693
	สิงห์บุรี	67	60	66	62	69	79	67	90	60	68	687
	ชัยนาท	210	136	124	94	93	83	89	79	85	87	1,080
	สระบุรี	165	101	243	211	171	193	219	341	452	308	2,404
	ชลบุรี	139	300	537	635	793	522	783	1,083	1,072	442	6,305
	ระยอง	68	197	206	323	433	339	382	419	384	434	3,185
	จันทบุรี	151	179	158	154	198	196	184	179	166	198	1,763
	ตราด	93	66	99	95	150	103	97	106	116	75	1,000
	ฉะเชิงเทรา	158	206	187	300	310	313	329	329	291	187	2,609
	ปราจีนบุรี	180	125	221	205	221	209	278	240	222	139	2,039
	นครนายก	105	131	85	84	114	63	111	91	75	80	940
	สระแก้ว	284	209	212	151	168	166	250	185	245	198	2,068
	ราชบุรี	492	270	295	342	314	227	185	204	184	115	2,629
	กาญจนบุรี	348	418	336	282	217	295	229	198	110	95	2,528
	สุพรรณบุรี	355	524	375	402	331	244	226	179	65	76	2,775
นครปฐม	62	180	250	237	399	434	492	384	476	560	3,473	
สมุทรสาคร	80	191	254	249	746	619	443	419	420	268	3,689	
สมุทรสงคราม	45	104	89	69	70	83	62	44	37	9	612	
เพชรบุรี	140	154	112	123	141	182	195	158	200	129	1,535	
ประจวบคีรีขันธ์	179	106	183	151	149	185	187	137	186	166	1,627	
รวมภาคกลาง		4,236	4,978	5,798	6,468	7,664	7,408	8,277	8,599	8,160	6,414	68,001
ภาคเหนือ	เชียงใหม่	1,304	1,359	1,088	826	453	617	404	388	146	124	6,709
	ลำพูน	207	141	132	150	168	122	178	195	171	106	1,569
	ลำปาง	511	415	270	291	295	204	300	169	124	176	2,755
	อุตรดิตถ์	292	191	172	144	160	149	124	114	108	62	1,516
	แพร่	239	199	195	194	197	147	102	108	101	120	1,602
	น่าน	334	276	195	143	155	148	75	97	80	60	1,563
	พะเยา	367	286	222	165	130	107	98	82	56	58	1,572
	เชียงราย	945	814	689	421	323	265	133	139	103	68	3,900
	แม่ฮ่องสอน	182	153	65	63	56	56	37	14	29	19	674
	นครสวรรค์	335	325	487	477	340	319	330	327	298	176	3,413
	อุทัยธานี	149	123	114	164	99	89	62	79	70	55	1,003
	กำแพงเพชร	177	268	395	321	301	386	285	186	195	57	2,571
	ตาก	339	233	172	168	167	58	122	128	124	109	1,621
	สุโขทัย	326	239	185	294	189	216	234	187	199	119	2,188
	พิษณุโลก	430	489	446	343	281	369	308	188	203	155	3,211
	พิจิตร	204	242	222	205	232	205	176	127	150	91	1,855
เพชรบูรณ์	255	275	318	460	405	414	364	236	153	185	3,067	
รวมภาคเหนือ		6,598	6,028	5,365	4,829	3,952	3,869	3,332	2,765	2,310	1,742	40,788
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	นครราชสีมา	923	720	699	683	740	848	880	836	796	810	7,934
	บุรีรัมย์	834	585	538	421	214	173	350	267	235	164	3,779
	สุรินทร์	566	534	403	415	317	305	298	353	285	175	3,650
	ศรีสะเกษ	505	556	477	417	258	289	274	196	197	139	3,308
	อุบลราชธานี	728	644	605	551	654	440	478	510	286	257	5,153
	ยโสธร	187	247	266	255	174	102	97	73	72	87	1,561
	ชัยภูมิ	451	469	371	457	333	226	237	191	212	278	3,224
	อำนาจเจริญ	74	109	101	117	117	85	88	64	53	44	852
	บึงกาฬ	87	88	116	117	141	102	87	103	82	76	1,000
	หนองบัวลำภู	112	120	132	176	182	187	146	131	122	59	1,367
	ขอนแก่น	575	897	642	767	805	625	573	509	348	377	6,118
	อุดรธานี	492	495	499	457	319	313	361	305	299	268	3,808
	เลย	287	239	189	166	154	142	158	92	92	90	1,610
	หนองคาย	141	187	164	153	185	116	154	112	87	79	1,378
	มหาสารคาม	450	400	366	353	223	299	187	145	157	148	2,729
	ร้อยเอ็ด	386	503	570	470	403	348	201	239	180	158	3,458
กาฬสินธุ์	597	491	348	284	153	192	124	111	110	67	2,477	
สกลนคร	671	393	360	352	216	261	228	135	183	157	2,955	
นครพนม	412	335	225	190	147	124	110	88	50	67	1,748	
มุกดาหาร	225	167	129	112	96	71	77	60	90	69	1,096	
รวมภาคตะวันออกเฉียงเหนือ		8,703	8,179	7,199	6,914	5,829	5,246	5,108	4,521	3,938	3,568	59,206
ภาคใต้	นครศรีธรรมราช	384	406	528	413	665	487	624	518	357	374	4,758
	กระบี่	54	55	60	117	85	209	130	100	179	163	1,152
	พังงา	71	71	57	100	80	100	73	117	114	89	872
	ภูเก็ต	29	40	87	177	152	301	174	402	321	203	1,886
	สุราษฎร์ธานี	120	102	285	299	371	301	418	421	535	637	3,489
	ระนอง	79	146	96	120	87	73	81	55	63	59	861
	ชุมพร	145	141	130	135	206	189	249	148	153	176	1,671
	สงขลา	369	322	599	495	469	596	597	754	512	606	5,319
	สตูล	75	78	94	96	77	67	90	85	80	52	795
	ตรัง	159	201	225	232	278	218	195	149	154	133	1,943
	พัทลุง	240	223	176	182	202	162	177	118	124	111	1,714
	ปัตตานี	320	251	265	189	173	117	118	152	64	43	1,692
	ยะลา	108	190	236	220	196	111	105	51	42	10	1,269
	นราธิวาส	623	213	158	125	129	147	61	126	58	127	1,767
รวมภาคใต้		2,777	2,438	2,998	2,900	3,169	3,078	3,092	3,196	2,756	2,782	29,187
รวมทั้งประเทศ		22,846	22,852	22,867	23,031	22,800	22,533	23,063	22,786	22,777	22,834	228,389

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 4-9 ความต้องการที่อยู่อาศัยที่จำแนกตามการกระจายรายได้ของครัวเรือน ปี 2570

ภาค	จังหวัด	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
กรุงเทพมหานคร	กรุงเทพมหานคร	524	1,212	1,485	1,892	2,154	2,889	3,208	3,652	5,533	8,208	30,758
รวมกรุงเทพมหานคร		524	1,212	1,485	1,892	2,154	2,889	3,208	3,652	5,533	8,208	30,758
ภาคกลาง	สมุทรปราการ	69	382	911	1,018	916	1,166	931	884	767	527	7,570
	นนทบุรี	81	187	205	382	542	557	792	793	931	1,150	5,620
	ปทุมธานี	14	132	114	287	405	517	1,054	1,236	976	519	5,255
	พระนครศรีอยุธยา	202	174	204	296	246	250	342	435	240	333	2,720
	อ่างทอง	173	82	77	59	88	83	71	78	85	75	872
	ลพบุรี	364	345	231	225	342	257	231	252	268	139	2,655
	สิงห์บุรี	66	59	65	61	68	78	66	88	59	67	677
	ชัยนาท	207	134	123	93	92	82	88	78	83	86	1,065
	สระบุรี	163	100	240	208	169	190	216	336	445	303	2,370
	ชลบุรี	137	295	529	625	782	515	771	1,067	1,056	436	6,214
	ระยอง	67	195	203	318	427	534	376	413	378	428	3,139
	จันทบุรี	149	177	156	151	195	193	181	176	164	195	1,738
	ตราด	92	65	97	94	148	101	96	105	114	74	986
	ฉะเชิงเทรา	155	203	184	296	305	308	324	324	287	184	2,571
	ปราจีนบุรี	177	123	218	202	218	206	274	237	219	137	2,010
	นครนายก	104	130	83	83	113	62	109	90	74	79	926
	สระแก้ว	280	206	209	149	166	163	246	183	242	195	2,039
	ราชบุรี	485	266	290	337	310	224	182	201	182	114	2,591
	กาญจนบุรี	343	412	331	278	214	291	226	195	108	94	2,492
	สุพรรณบุรี	350	517	369	396	326	241	222	176	64	74	2,735
	นครปฐม	61	177	246	233	393	427	485	378	469	552	3,423
	สมุทรสาคร	78	188	251	245	736	610	437	413	414	264	3,636
	สมุทรสงคราม	45	103	87	68	69	82	61	43	37	9	603
	เพชรบุรี	138	152	110	122	139	179	193	156	197	127	1,513
	ประจวบคีรีขันธ์	176	104	180	149	146	182	184	135	183	164	1,604
รวมภาคกลาง		4,175	4,906	5,714	6,375	7,554	7,301	8,158	8,475	8,042	6,322	67,023
ภาคเหนือ	เชียงใหม่	1,285	1,340	1,072	814	447	608	398	383	144	122	6,613
	ลำพูน	204	139	130	148	165	120	175	192	168	104	1,546
	ลำปาง	504	409	266	287	291	201	296	166	123	173	2,715
	อุตรดิตถ์	288	188	169	142	158	147	123	112	106	61	1,494
	แพร่	236	196	192	191	194	145	100	107	100	119	1,579
	น่าน	330	272	192	141	153	146	74	95	79	59	1,541
	พะเยา	362	282	219	163	129	105	96	81	55	58	1,549
	เชียงราย	932	803	679	415	318	261	131	137	102	67	3,844
	แม่ฮ่องสอน	179	151	64	62	55	55	36	14	28	19	664
	นครสวรรค์	330	321	480	470	335	315	325	323	294	173	3,364
	อุทัยธานี	146	122	112	161	97	88	61	77	69	54	988
	กำแพงเพชร	175	264	389	316	296	380	281	184	192	56	2,534
	ตาก	334	229	169	166	165	57	121	127	122	108	1,598
	สุโขทัย	321	236	182	290	186	213	231	185	196	118	2,157
	พิษณุโลก	424	482	439	338	277	363	304	185	200	153	3,165
	พิจิตร	201	238	219	202	229	202	173	125	148	90	1,828
	เพชรบูรณ์	251	271	313	454	400	408	359	233	151	183	3,023
รวมภาคเหนือ		6,503	5,941	5,287	4,760	3,895	3,814	3,284	2,725	2,277	1,717	40,202
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	นครราชสีมา	909	710	689	673	729	835	867	824	785	798	7,820
	บุรีรัมย์	822	577	530	415	211	171	345	263	232	161	3,725
	สุรินทร์	557	526	398	409	312	301	294	348	281	172	3,598
	ศรีสะเกษ	498	548	470	411	254	284	271	194	194	137	3,261
	อุบลราชธานี	718	635	596	543	645	434	472	502	282	253	5,079
	ยโสธร	185	244	262	252	172	101	95	71	71	86	1,539
	ชัยภูมิ	445	463	365	450	328	222	234	188	209	274	3,178
	อำนาจเจริญ	73	107	100	116	115	84	87	64	52	43	840
	บึงกาฬ	86	87	114	116	139	101	86	102	81	75	985
	หนองบัวลำภู	110	119	130	174	179	184	144	129	120	58	1,347
	ขอนแก่น	567	884	633	756	793	616	565	502	343	372	6,030
	อุดรธานี	485	488	492	451	315	309	356	301	295	264	3,754
	เลย	283	236	186	163	151	140	156	91	91	89	1,586
	หนองคาย	139	184	161	151	182	114	152	111	86	78	1,358
	มหาสารคาม	443	395	360	348	220	295	184	143	155	146	2,689
	ร้อยเอ็ด	381	496	562	463	397	343	198	235	178	156	3,408
	กาฬสินธุ์	589	484	343	280	151	189	123	110	108	66	2,441
	สกลนคร	661	387	355	347	213	258	224	133	180	154	2,913
	นครพนม	406	330	222	188	144	122	108	87	50	66	1,723
	มุกดาหาร	222	164	127	110	95	70	75	60	89	68	1,081
รวมภาคตะวันออกเฉียงเหนือ		8,578	8,061	7,096	6,814	5,746	5,171	5,035	4,456	3,881	3,516	58,354
ภาคใต้	นครศรีธรรมราช	379	400	521	407	656	480	615	511	352	368	4,689
	กระบี่	53	54	59	116	84	206	128	98	176	161	1,135
	พังงา	70	70	56	98	79	99	72	116	112	87	859
	ภูเก็ต	29	39	86	174	150	297	171	396	316	201	1,859
	สุราษฎร์ธานี	118	101	281	294	366	297	412	415	527	628	3,439
	ระนอง	78	144	95	119	86	72	80	55	63	58	849
	ชุมพร	143	139	128	133	203	186	245	146	151	174	1,647
	สงขลา	364	317	591	488	462	587	588	743	505	597	5,243
	สตูล	74	77	93	95	76	66	89	84	79	52	784
	ตรัง	157	198	222	228	274	215	192	147	152	131	1,915
	พัทลุง	237	220	174	179	199	160	175	116	122	109	1,690
	ปัตตานี	316	248	261	186	171	115	116	150	63	42	1,667
	ยะลา	106	187	233	217	193	109	103	50	42	10	1,251
	นราธิวาส	614	210	156	124	127	144	61	124	58	125	1,742
รวมภาคใต้		2,737	2,403	2,955	2,858	3,124	3,033	3,048	3,150	2,717	2,742	28,768
รวมทั้งประเทศ		22,517	22,524	22,538	22,700	22,472	22,208	22,731	22,459	22,449	22,505	225,104

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 4-9 ความต้องการที่อยู่อาศัยที่จำแนกตามการกระจายรายได้ของครัวเรือน ปี 2571

ภาค	จังหวัด	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
กรุงเทพมหานคร	กรุงเทพมหานคร	514	1,187	1,455	1,854	2,110	2,831	3,143	3,579	5,421	8,042	30,137
รวมกรุงเทพมหานคร		514	1,187	1,455	1,854	2,110	2,831	3,143	3,579	5,421	8,042	30,137
ภาคกลาง	สมุทรปราการ	68	375	892	997	897	1,143	912	866	751	516	7,418
	นนทบุรี	80	183	201	374	531	546	776	777	912	1,127	5,507
	ปทุมธานี	13	130	112	282	397	507	1,033	1,211	956	509	5,149
	พระนครศรีอยุธยา	198	170	200	290	241	245	335	426	235	326	2,665
	อ่างทอง	170	81	75	58	86	82	70	76	84	73	854
	ลพบุรี	356	338	227	221	335	252	226	247	262	136	2,601
	สิงห์บุรี	65	58	64	60	66	76	64	87	58	66	663
	ชัยนาท	202	131	120	91	90	81	86	77	82	84	1,043
	สระบุรี	160	98	235	203	165	187	212	329	436	297	2,322
	ชลบุรี	134	289	518	613	766	505	756	1,046	1,035	427	6,089
	ระยอง	66	191	199	312	418	328	369	405	371	419	3,076
	จันทบุรี	146	173	153	148	191	189	177	173	160	191	1,703
	ตราด	90	64	96	92	145	99	94	103	112	72	966
	ฉะเชิงเทรา	152	199	181	290	299	302	318	318	281	180	2,519
	ปราจีนบุรี	174	120	213	198	213	202	269	232	214	134	1,969
	นครนายก	102	127	82	81	110	61	107	88	73	77	907
	สระแก้ว	274	202	204	146	163	160	241	179	237	191	1,997
	ราชบุรี	475	261	285	331	304	219	178	197	178	111	2,539
	กาญจนบุรี	336	403	324	273	210	285	221	191	106	92	2,441
	สุพรรณบุรี	343	506	362	388	319	236	218	173	63	73	2,680
นครปฐม	60	174	241	229	385	419	475	371	460	541	3,354	
สมุทรสาคร	77	184	246	240	721	598	428	405	406	259	3,563	
สมุทรสงคราม	44	101	86	66	68	80	59	42	36	8	591	
เพชรบุรี	135	149	108	119	136	175	189	153	193	124	1,482	
ประจวบคีรีขันธ์	172	102	177	146	144	179	180	132	179	161	1,572	
รวมภาคกลาง		4,091	4,807	5,599	6,247	7,401	7,154	7,993	8,304	7,880	6,194	65,670
ภาคเหนือ	เชียงใหม่	1,260	1,312	1,050	797	438	595	390	375	141	120	6,479
	ลำพูน	200	136	127	145	162	117	171	189	165	102	1,515
	ลำปาง	494	401	261	281	285	197	290	163	120	170	2,660
	อุตรดิตถ์	282	184	166	139	155	144	120	110	104	60	1,464
	แพร่	231	192	188	188	190	142	98	104	98	116	1,547
	น่าน	323	266	188	138	150	143	72	93	78	58	1,510
	พะเยา	355	276	215	159	126	103	94	79	54	56	1,518
	เชียงราย	913	786	665	407	312	256	128	134	100	65	3,766
	แม่ฮ่องสอน	175	148	63	61	54	54	36	14	28	19	651
	นครสวรรค์	323	314	470	460	328	308	318	316	288	170	3,296
	อุทัยธานี	143	119	110	158	95	86	60	76	67	53	968
	กำแพงเพชร	171	259	382	310	290	373	275	180	188	55	2,483
	ตาก	328	225	166	162	162	56	118	124	119	106	1,565
	สุโขทัย	315	231	178	284	182	209	226	181	192	115	2,113
	พิษณุโลก	415	472	431	331	272	356	298	181	196	149	3,101
	พิจิตร	197	233	214	198	224	198	170	123	145	88	1,791
	เพชรบูรณ์	246	266	307	445	391	400	352	228	148	179	2,962
รวมภาคเหนือ		6,371	5,821	5,181	4,664	3,817	3,737	3,217	2,670	2,231	1,682	39,390
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	นครราชสีมา	891	696	675	659	715	818	850	808	769	782	7,662
	บุรีรัมย์	805	565	519	406	207	167	338	258	227	158	3,650
	สุรินทร์	546	515	390	401	306	295	288	341	275	169	3,525
	ศรีสะเกษ	488	537	461	402	249	279	265	190	190	134	3,195
	อุบลราชธานี	703	622	584	532	632	425	462	492	277	248	4,977
	ยโสธร	181	239	257	247	168	98	93	70	70	84	1,507
	ชัยภูมิ	436	453	358	441	322	218	229	184	204	268	3,114
	อำนาจเจริญ	71	105	98	113	113	82	85	62	51	42	823
	บึงกาฬ	84	85	112	113	136	99	84	100	79	73	965
	หนองบัวลำภู	108	116	128	170	175	181	141	126	118	57	1,320
	ขอนแก่น	555	866	620	740	777	603	554	492	336	364	5,908
	อุดรธานี	475	478	482	442	308	303	349	295	289	259	3,678
	เลย	277	231	183	160	148	137	153	89	89	87	1,554
	หนองคาย	136	180	158	148	178	112	149	108	84	76	1,331
	มหาสารคาม	434	387	353	341	215	289	180	140	152	143	2,635
	ร้อยเอ็ด	373	486	550	454	389	336	194	230	174	153	3,339
กาฬสินธุ์	577	474	336	274	148	185	120	107	106	64	2,392	
สกลนคร	648	379	348	340	209	252	220	130	176	151	2,854	
นครพนม	398	323	218	184	142	120	106	85	49	64	1,688	
มุกดาหาร	218	161	125	108	93	69	74	58	87	67	1,059	
รวมภาคตะวันออกเฉียงเหนือ		8,405	7,899	6,953	6,677	5,630	5,066	4,933	4,366	3,803	3,445	57,176
ภาคใต้	นครศรีธรรมราช	371	392	510	399	642	471	603	501	345	361	4,595
	กระบี่	52	53	58	113	82	201	126	96	173	157	1,112
	พังงา	69	68	55	96	77	97	71	113	110	86	842
	ภูเก็ต	28	39	84	171	147	291	168	388	310	196	1,821
	สุราษฎร์ธานี	116	99	275	288	359	291	404	406	517	615	3,369
	ระนอง	77	141	93	116	84	71	78	54	61	57	832
	ชุมพร	140	136	126	130	199	183	240	143	147	170	1,613
	สงขลา	357	311	579	478	453	575	576	728	495	585	5,137
	สตูล	72	75	91	93	74	65	87	82	77	51	768
	ตรัง	154	194	218	224	268	211	188	144	149	128	1,876
	พัทลุง	232	215	170	176	195	156	171	114	119	107	1,656
	ปัตตานี	309	243	256	182	167	113	114	147	62	41	1,634
	ยะลา	104	184	228	212	190	107	101	49	41	10	1,225
นราธิวาส	601	206	153	121	124	142	59	122	56	122	1,706	
รวมภาคใต้		2,682	2,355	2,895	2,801	3,060	2,972	2,986	3,087	2,662	2,687	28,187
รวมทั้งประเทศ		22,063	22,069	22,083	22,242	22,018	21,760	22,272	22,005	21,996	22,051	220,559

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 4-9 ความต้องการที่อยู่อาศัยที่จำแนกตามการกระจายรายได้ของครัวเรือน ปี 2572

ภาค	จังหวัด	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
กรุงเทพมหานคร	กรุงเทพมหานคร	504	1,166	1,429	1,820	2,072	2,779	3,085	3,513	5,322	7,895	29,583
รวมกรุงเทพมหานคร		504	1,166	1,429	1,820	2,072	2,779	3,085	3,513	5,322	7,895	29,583
ภาคกลาง	สมุทรปราการ	66	368	876	979	881	1,122	895	851	737	506	7,281
	นนทบุรี	78	180	197	367	522	536	762	763	895	1,106	5,405
	ปทุมธานี	13	127	110	276	390	498	1,014	1,189	938	499	5,054
	พระนครศรีอยุธยา	194	167	197	284	236	240	329	418	231	320	2,616
	อ่างทอง	167	79	74	57	85	80	68	75	82	72	838
	ลพบุรี	350	332	222	217	329	247	222	243	257	134	2,553
	สิงห์บุรี	64	57	63	59	65	75	63	85	57	64	651
	ชัยนาท	199	129	118	89	88	79	84	75	80	82	1,024
	สระบุรี	157	96	230	200	162	183	208	323	428	292	2,279
	ชลบุรี	132	284	509	602	752	495	742	1,027	1,016	419	5,977
	ระยอง	64	187	195	306	410	322	362	397	364	412	3,020
	จันทบุรี	143	170	150	146	188	186	174	170	157	188	1,671
	ตราด	88	62	94	90	142	97	92	101	110	71	948
	ฉะเชิงเทรา	149	195	177	285	294	296	312	312	276	177	2,473
	ปราจีนบุรี	170	118	210	195	209	198	264	228	210	131	1,933
	นครนายก	100	125	80	79	108	60	105	86	71	76	891
	สระแก้ว	269	198	201	144	160	157	237	176	233	187	1,961
	ราชบุรี	467	256	279	325	298	215	175	193	175	109	2,492
	กาญจนบุรี	330	396	318	268	206	280	217	188	104	90	2,396
	สุพรรณบุรี	336	497	355	381	314	232	214	170	61	72	2,631
นครปฐม	59	170	237	224	378	411	467	364	451	531	3,292	
สมุทรสาคร	75	181	241	236	707	587	420	398	398	254	3,497	
สมุทรสงคราม	43	99	84	65	67	79	58	42	36	8	580	
เพชรบุรี	133	146	106	117	134	172	185	150	190	122	1,455	
ประจวบคีรีขันธ์	169	100	173	143	141	175	177	130	176	158	1,543	
รวมภาคกลาง		4,016	4,719	5,496	6,132	7,265	7,022	7,846	8,152	7,735	6,081	64,463
ภาคเหนือ	เชียงใหม่	1,236	1,288	1,031	783	430	584	383	368	139	118	6,360
	ลำพูน	196	133	125	142	159	115	168	185	162	100	1,487
	ลำปาง	484	393	256	276	280	193	285	160	118	167	2,612
	อุตรดิตถ์	277	181	163	137	152	141	118	108	102	59	1,437
	แพร่	227	189	185	184	186	139	96	102	96	114	1,519
	น่าน	317	261	185	136	147	141	71	91	76	57	1,482
	พะเยา	348	271	211	156	124	101	92	78	53	55	1,490
	เชียงราย	896	772	653	399	306	251	126	132	98	64	3,697
	แม่ฮ่องสอน	172	145	62	60	53	53	35	14	27	18	639
	นครสวรรค์	318	308	461	452	322	303	312	310	283	167	3,236
	อุทัยธานี	141	117	108	155	93	84	59	75	66	52	950
	กำแพงเพชร	168	254	375	304	285	366	270	177	185	54	2,437
	ตาก	322	221	163	159	159	55	116	122	117	104	1,537
	สุโขทัย	309	227	175	279	179	205	222	178	189	113	2,075
	พิษณุโลก	408	463	423	325	267	350	292	178	192	147	3,044
	พิจิตร	193	229	210	194	220	194	166	121	143	87	1,758
เพชรบูรณ์	242	261	301	436	384	393	345	224	145	176	2,907	
รวมภาคเหนือ		6,254	5,714	5,086	4,578	3,746	3,668	3,158	2,621	2,190	1,651	38,666
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	นครราชสีมา	875	683	662	647	702	803	834	793	755	768	7,522
	บุรีรัมย์	791	555	510	399	203	164	331	253	223	155	3,583
	สุรินทร์	536	506	382	394	300	289	283	334	270	166	3,460
	ศรีสะเกษ	479	527	452	395	244	274	260	186	187	132	3,136
	อุบลราชธานี	690	611	573	522	620	417	454	483	272	243	4,885
	ยโสธร	178	235	252	242	165	97	92	69	68	83	1,480
	ชัยภูมิ	428	445	351	433	316	214	225	181	201	263	3,056
	อำนาจเจริญ	70	103	96	111	111	80	84	61	50	41	808
	บึงกาฬ	83	83	110	111	133	97	82	98	78	72	948
	หนองบัวลำภู	106	114	125	167	172	177	138	124	115	56	1,296
	ขอนแก่น	545	850	609	727	763	592	543	483	330	357	5,800
	อุดรธานี	466	469	473	433	303	297	343	289	283	254	3,610
	เลย	272	227	179	157	146	134	150	87	88	85	1,526
	หนองคาย	134	177	155	145	175	110	146	106	82	75	1,306
	มหาสารคาม	426	379	347	335	211	284	177	137	149	141	2,587
ร้อยเอ็ด	366	477	540	446	382	330	190	226	171	150	3,278	
กาฬสินธุ์	566	465	330	269	145	182	118	106	104	63	2,348	
สกลนคร	636	372	341	334	205	248	216	128	173	148	2,801	
นครพนม	390	317	214	181	139	117	104	84	48	63	1,657	
มุกดาหาร	214	158	122	106	91	67	73	57	85	66	1,039	
รวมภาคตะวันออกเฉียงเหนือ		8,251	7,753	6,825	6,554	5,526	4,973	4,843	4,286	3,733	3,382	56,126
ภาคใต้	นครศรีธรรมราช	364	385	501	391	631	462	592	492	338	354	4,510
	กระบี่	51	52	57	111	80	198	123	94	170	154	1,092
	พังงา	68	67	54	94	76	95	69	111	108	84	826
	ภูเก็ต	28	38	82	168	144	285	165	381	304	193	1,788
	สุราษฎร์ธานี	114	97	270	283	352	285	396	399	507	604	3,307
	ระนอง	75	138	91	114	83	69	77	53	60	56	816
	ชุมพร	137	133	123	128	195	179	236	140	145	167	1,584
	สงขลา	350	305	568	470	444	565	566	714	486	574	5,042
	สตูล	71	74	89	91	73	64	85	81	76	50	754
	ตรัง	151	190	214	220	263	207	184	142	146	126	1,842
	พัทลุง	228	212	167	173	191	154	168	111	117	105	1,625
	ปัตตานี	304	238	251	179	164	111	112	144	61	41	1,604
	ยะลา	102	180	224	208	186	105	99	48	40	10	1,203
นราธิวาส	590	202	150	119	122	139	58	119	55	120	1,675	
รวมภาคใต้		2,633	2,312	2,842	2,749	3,004	2,917	2,931	3,030	2,613	2,638	27,669
รวมทั้งประเทศ		21,657	21,663	21,678	21,833	21,614	21,360	21,863	21,601	21,592	21,646	216,507

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 4-9 ความต้องการที่อยู่อาศัยที่จำแนกตามการกระจายรายได้ของครัวเรือน ปี 2573

ภาค	จังหวัด	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
กรุงเทพมหานคร	กรุงเทพมหานคร	492	1,138	1,395	1,777	2,023	2,714	3,013	3,431	5,197	7,710	28,891
รวมกรุงเทพมหานคร		492	1,138	1,395	1,777	2,023	2,714	3,013	3,431	5,197	7,710	28,891
ภาคกลาง	สมุทรปราการ	65	359	855	956	860	1,096	874	831	720	495	7,111
	นนทบุรี	76	176	192	359	509	523	744	745	874	1,080	5,279
	ปทุมธานี	13	124	107	270	381	486	990	1,161	916	488	4,936
	พระนครศรีอยุธยา	189	163	192	278	231	234	321	408	226	312	2,555
	อ่างทอง	163	77	72	55	83	78	67	73	80	70	819
	ลพบุรี	342	324	217	212	321	242	217	237	251	131	2,494
	สิงห์บุรี	62	56	61	57	63	73	62	83	55	63	636
	ชัยนาท	194	126	115	87	86	77	82	74	78	81	1,000
	สระบุรี	153	94	225	195	159	179	203	316	418	285	2,226
	ชลบุรี	129	277	497	587	734	484	724	1,003	992	409	5,837
	ระยอง	63	183	191	299	401	314	353	388	355	402	2,949
	ฉะเชิงเทรา	146	166	146	142	183	181	170	166	154	183	1,632
	ตราด	86	61	92	88	139	95	90	98	107	69	926
	ฉะเชิงเทรา	146	191	173	278	287	289	305	304	269	173	2,415
	ปราจีนบุรี	166	115	205	190	205	193	257	222	205	128	1,888
	นครนายก	98	122	78	78	106	58	103	84	70	74	870
	สระแก้ว	263	193	196	140	156	154	231	172	227	183	1,915
	ราชบุรี	456	250	273	317	291	210	171	189	171	107	2,434
	กาญจนบุรี	322	387	311	261	201	273	212	183	102	88	2,340
	สุพรรณบุรี	328	485	347	372	306	226	209	166	60	70	2,569
นครปฐม	57	166	231	219	369	401	456	355	441	519	3,215	
สมุทรสาคร	74	177	236	230	691	573	411	388	389	248	3,416	
สมุทรสงคราม	42	97	82	64	65	77	57	41	35	8	567	
เพชรบุรี	129	143	104	114	131	168	181	147	185	119	1,421	
ประจวบคีรีขันธ์	165	98	169	140	138	171	173	127	172	154	1,507	
รวมภาคกลาง		3,922	4,608	5,368	5,989	7,095	6,858	7,663	7,961	7,554	5,939	62,956
ภาคเหนือ	เชียงใหม่	1,207	1,258	1,007	764	420	571	374	359	136	115	6,212
	ลำพูน	192	130	122	139	155	113	164	181	158	98	1,452
	ลำปาง	473	384	250	269	273	189	278	156	115	169	2,550
	อุตรดิตถ์	271	177	159	134	148	138	115	105	100	57	1,403
	แพร่	221	184	181	180	182	136	94	100	94	111	1,483
	น่าน	310	255	180	132	144	137	69	89	74	56	1,447
	พะเยา	340	265	206	153	121	99	90	76	52	54	1,455
	เชียงราย	875	754	638	390	299	245	123	129	96	63	3,611
	แม่ฮ่องสอน	168	142	61	58	52	51	34	13	27	18	624
	นครสวรรค์	310	301	451	441	315	296	305	303	276	163	3,160
	อุทัยธานี	137	114	105	152	91	83	58	73	64	51	928
	กำแพงเพชร	164	248	366	297	278	264	173	180	53	2380	
	ตาก	314	215	159	156	155	53	113	119	114	101	1,501
	สุโขทัย	302	222	171	272	175	200	217	173	184	111	2,026
	พิษณุโลก	398	453	413	317	260	341	285	174	188	143	2,972
	พิจิตร	189	224	206	190	215	190	163	118	139	85	1,717
เพชรบูรณ์	236	255	294	426	375	384	337	219	142	172	2,839	
รวมภาคเหนือ		6,108	5,581	4,967	4,471	3,659	3,582	3,084	2,560	2,139	1,612	37,762
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	นครราชสีมา	854	667	647	632	685	785	814	774	737	750	7,346
	บุรีรัมย์	772	542	498	389	198	160	324	247	218	151	3,499
	สุรินทร์	524	494	373	385	293	282	276	327	264	162	3,379
	ศรีสะเกษ	468	515	442	386	239	267	254	182	183	129	3,063
	อุบลราชธานี	674	597	560	510	605	407	443	472	265	238	4,771
	ยโสธร	174	229	246	236	161	94	89	67	67	81	1,445
	ชัยภูมิ	418	434	343	423	309	209	220	177	196	257	2,985
	อำนาจเจริญ	68	100	94	109	108	79	82	60	49	40	789
	บึงกาฬ	81	81	107	109	130	95	80	96	76	70	925
	หนองบัวลำภู	103	111	122	163	168	173	135	121	113	55	1,265
	ขอนแก่น	532	830	595	710	745	578	531	472	322	349	5,664
	อุดรธานี	455	458	462	423	296	290	335	283	277	248	3,526
	เลย	265	222	175	153	142	131	147	85	86	83	1,490
	หนองคาย	131	173	151	142	171	107	143	104	81	73	1,276
	มหาสารคาม	417	371	338	327	206	277	173	134	146	137	2,526
	ร้อยเอ็ด	357	466	528	435	373	322	186	221	167	147	3,201
กาฬสินธุ์	553	455	322	263	142	178	115	103	101	62	2,293	
สกลนคร	621	364	333	326	200	242	211	125	169	145	2,736	
นครพนม	381	310	209	176	136	115	102	82	47	62	1,619	
มุกดาหาร	209	154	120	103	89	66	71	56	83	64	1,015	
รวมภาคตะวันออกเฉียงเหนือ		8,058	7,572	6,665	6,401	5,397	4,857	4,729	4,185	3,645	3,303	54,814
ภาคใต้	นครศรีธรรมราช	356	376	489	382	616	451	578	480	331	346	4,405
	กระบี่	50	51	56	109	78	193	120	92	166	151	1,066
	พังงา	66	65	53	92	74	93	68	109	105	82	807
	ภูเก็ต	27	37	80	164	141	279	161	372	297	188	1,746
	สุราษฎร์ธานี	111	94	264	277	344	279	387	390	495	590	3,230
	ระนอง	73	135	89	111	81	68	75	51	59	55	797
	ชุมพร	134	130	120	125	190	175	231	137	141	163	1,547
	สงขลา	342	298	555	459	434	552	552	698	474	561	4,924
	สตูล	69	72	87	89	71	62	83	79	74	48	736
	ตรัง	147	186	209	214	257	202	180	138	143	123	1,799
	พัทลุง	222	207	163	169	187	150	164	109	115	102	1,587
	ปัตตานี	297	233	245	175	160	108	109	141	59	40	1,566
	ยะลา	100	176	219	204	182	102	97	47	39	9	1,175
	นราธิวาส	576	197	146	116	119	136	57	117	54	117	1,636
รวมภาคใต้		2,571	2,258	2,776	2,685	2,934	2,849	2,863	2,959	2,552	2,576	27,022
รวมทั้งประเทศ		21,151	21,157	21,171	21,322	21,108	20,861	21,352	21,096	21,087	21,140	211,446

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 4-9 ความต้องการที่อยู่อาศัยที่จำแนกตามการกระจายรายได้ของครัวเรือน ปี 2574

ภาค	จังหวัด	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
กรุงเทพมหานคร	กรุงเทพมหานคร	466	1,078	1,321	1,683	1,916	2,571	2,854	3,249	4,922	7,302	27,364
รวมกรุงเทพมหานคร		466	1,078	1,321	1,683	1,916	2,571	2,854	3,249	4,922	7,302	27,364
ภาคกลาง	สมุทรปราการ	61	340	810	905	815	1,038	828	787	682	469	6,735
	นนทบุรี	72	166	182	340	482	496	705	705	828	1,023	5,000
	ปทุมธานี	12	118	102	256	360	460	938	1,100	868	462	4,675
	พระนครศรีอยุธยา	179	154	182	263	219	222	304	387	214	296	2,420
	อ่างทอง	154	73	68	52	78	74	63	69	76	67	775
	ลพบุรี	324	307	206	201	304	229	206	225	238	124	2,362
	สิงห์บุรี	59	53	58	54	60	69	58	79	52	60	602
	ชัยนาท	184	119	109	82	82	73	78	70	74	76	947
	สระบุรี	145	89	213	185	150	169	192	299	396	270	2,108
	ชลบุรี	122	263	471	556	696	458	686	950	940	388	5,528
	ระยอง	60	173	180	283	380	298	335	368	337	381	2,793
	จันทบุรี	133	157	139	135	174	172	161	157	146	174	1,546
	ตราด	82	58	87	83	132	90	85	93	102	66	877
	ฉะเชิงเทรา	138	181	164	263	271	274	289	288	255	164	2,288
	ปราจีนบุรี	158	109	194	180	194	183	244	211	194	121	1,788
	นครนายก	92	115	74	73	100	55	97	80	66	70	824
	สระแก้ว	249	183	186	133	148	145	219	162	215	173	1,814
	ราชบุรี	432	237	258	300	276	199	162	179	162	101	2,305
	กาญจนบุรี	305	366	294	247	191	259	201	174	96	83	2,217
	สุพรรณบุรี	311	460	329	352	290	214	198	157	57	66	2,433
นครปฐม	54	158	219	208	350	380	432	337	418	491	3,045	
สมุทรสาคร	70	167	223	218	654	543	389	368	368	235	3,235	
สมุทรสงคราม	40	91	78	60	62	73	54	38	33	8	537	
เพชรบุรี	123	135	98	108	124	159	171	139	176	113	1,346	
ประจวบคีรีขันธ์	157	93	160	132	130	162	164	120	163	146	1,427	
รวมภาคกลาง		3,714	4,365	5,084	5,672	6,720	6,496	7,257	7,540	7,155	5,625	59,628
ภาคเหนือ	เชียงใหม่	1,144	1,192	954	724	398	541	354	340	128	109	5,883
	ลำปาง	182	123	115	132	147	107	156	171	150	93	1,376
	ลำพูน	448	364	237	255	259	179	263	148	109	154	2,416
	อุตรดิตถ์	256	168	151	127	141	130	109	100	94	54	1,329
	แพร่	210	174	171	170	172	129	89	95	89	106	1,405
	น่าน	293	242	171	125	136	130	66	85	70	53	1,371
	พะเยา	322	251	195	145	114	94	86	72	49	51	1,378
	เชียงราย	829	714	604	370	283	232	116	122	91	59	3,420
	แม่ฮ่องสอน	159	134	57	55	49	49	32	12	25	17	591
	นครสวรรค์	294	285	427	418	298	280	289	287	261	154	2,993
	อุทัยธานี	130	108	100	143	86	78	55	69	61	48	879
	กำแพงเพชร	155	235	347	281	264	338	250	163	171	50	2,255
	ตาก	298	204	151	148	147	51	107	113	108	96	1,421
	สุโขทัย	286	210	162	258	166	189	205	164	175	105	1,919
	พิษณุโลก	377	429	391	301	247	323	270	164	178	136	2,815
	พิจิตร	179	212	195	180	204	180	154	112	132	80	1,626
	เพชรบูรณ์	223	241	279	404	355	363	319	207	134	163	2,689
รวมภาคเหนือ		5,785	5,286	4,704	4,234	3,465	3,393	2,921	2,424	2,025	1,527	35,766
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	นครราชสีมา	809	632	613	599	649	743	771	733	698	710	6,957
	บุรีรัมย์	731	513	471	369	188	152	307	234	206	143	3,314
	สุรินทร์	496	468	354	364	278	268	261	309	250	153	3,201
	ศรีสะเกษ	443	487	418	365	226	253	241	172	173	122	2,901
	อุบลราชธานี	639	565	530	483	573	386	420	447	251	225	4,519
	ยโสธร	164	217	233	224	153	89	85	64	63	76	1,369
	ชัยภูมิ	395	412	325	401	292	198	208	167	186	244	2,827
	อำนาจเจริญ	65	95	89	103	103	74	77	57	47	38	747
	บึงกาฬ	76	77	102	103	123	90	76	91	72	67	876
	หนองบัวลำภู	98	105	116	155	159	164	128	115	107	52	1,198
	ขอนแก่น	504	786	563	672	706	548	503	447	305	331	5,365
	อุดรธานี	431	434	437	401	280	275	317	268	262	235	3,339
	เลย	251	210	166	145	135	124	139	81	81	79	1,411
	หนองคาย	124	164	143	135	162	102	135	98	76	69	1,208
	มหาสารคาม	394	351	321	310	195	262	164	127	138	130	2,393
	ร้อยเอ็ด	339	441	500	412	353	305	176	209	158	139	3,032
	กาฬสินธุ์	524	430	305	249	134	168	109	98	96	58	2,172
สกลนคร	588	344	316	309	189	229	200	118	160	137	2,591	
นครพนม	361	293	198	167	129	109	97	77	44	58	1,533	
มุกดาหาร	198	146	113	98	84	62	67	53	79	61	961	
รวมภาคตะวันออกเฉียงเหนือ		7,632	7,172	6,313	6,062	5,112	4,600	4,479	3,964	3,453	3,128	51,915
ภาคใต้	นครศรีธรรมราช	337	356	463	362	583	427	548	455	313	328	4,172
	กระบี่	47	48	53	103	74	183	114	87	157	143	1,010
	พังงา	63	62	50	87	70	88	64	103	100	78	764
	ภูเก็ต	26	35	76	155	133	264	152	353	281	178	1,654
	สุราษฎร์ธานี	105	89	250	262	326	264	367	369	469	559	3,059
	ระนอง	70	128	84	106	76	64	71	49	56	52	755
	ชุมพร	127	123	114	118	180	166	218	130	134	155	1,465
	สงขลา	324	282	526	434	411	522	523	661	449	531	4,664
	สตูล	65	68	83	85	68	59	79	75	70	46	697
	ตรัง	139	176	198	203	243	191	171	131	135	116	1,704
	พัทลุง	211	196	155	160	177	142	155	103	108	97	1,503
	ปัตตานี	281	220	232	165	152	102	103	133	56	38	1,483
	ยะลา	95	167	207	193	172	97	92	44	37	9	1,113
นราธิวาส	546	187	139	110	113	129	54	110	51	111	1,549	
รวมภาคใต้		2,435	2,138	2,629	2,543	2,779	2,699	2,711	2,803	2,417	2,440	25,593
รวมทั้งประเทศ		20,033	20,038	20,051	20,195	19,992	19,758	20,223	19,980	19,972	20,022	200,266

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 4-9 ความต้องการที่อยู่อาศัยที่จำแนกตามการกระจายรายได้ของครัวเรือน ปี 2575

ภาค	จังหวัด	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
กรุงเทพมหานคร	กรุงเทพมหานคร	532	1,230	1,507	1,920	2,185	2,932	3,255	3,706	5,614	8,328	31,207
รวมกรุงเทพมหานคร		532	1,230	1,507	1,920	2,185	2,932	3,255	3,706	5,614	8,328	31,207
ภาคกลาง	สมุทรปราการ	70	388	924	1,032	929	1,183	945	897	778	534	7,681
	นนทบุรี	82	190	208	387	550	565	804	804	944	1,167	5,702
	ปทุมธานี	14	134	116	292	411	525	1,070	1,254	990	527	5,332
	พระนครศรีอยุธยา	205	176	207	300	249	253	347	441	244	337	2,759
	อ่างทอง	176	83	78	60	89	84	72	79	87	76	884
	ลพบุรี	369	350	235	229	347	261	235	256	272	141	2,693
	สิงห์บุรี	67	60	66	62	69	79	67	90	60	68	687
	ชัยนาท	210	136	124	94	93	83	89	79	85	87	1,080
	สระบุรี	165	101	243	211	171	193	219	341	452	308	2,404
	ชลบุรี	139	300	537	635	793	522	783	1,083	1,072	442	6,305
	ระยอง	68	197	206	323	433	339	382	419	384	434	3,185
	จันทบุรี	151	179	158	154	198	196	184	179	166	198	1,763
	ตราด	93	66	99	95	150	103	97	106	116	75	1,000
	ฉะเชิงเทรา	158	206	187	300	310	313	329	329	291	187	2,609
	ปราจีนบุรี	180	125	221	205	221	209	278	240	222	139	2,039
	นครนายก	105	131	85	84	114	63	111	91	75	80	940
	สระแก้ว	284	209	212	151	168	166	250	185	245	198	2,068
	ราชบุรี	492	270	295	342	314	227	185	204	184	115	2,629
	กาญจนบุรี	348	418	336	282	217	295	229	198	110	95	2,528
	สุพรรณบุรี	355	524	375	402	331	244	226	179	65	76	2,775
นครปฐม	62	180	250	237	399	434	492	384	476	560	3,473	
สมุทรสาคร	80	191	254	249	746	619	443	419	420	268	3,689	
สมุทรสงคราม	45	104	89	69	70	83	62	44	37	9	612	
เพชรบุรี	140	154	112	123	141	182	195	158	200	129	1,535	
ประจวบคีรีขันธ์	179	106	183	151	149	185	187	137	186	166	1,627	
รวมภาคกลาง		4,236	4,978	5,798	6,468	7,664	7,408	8,277	8,599	8,160	6,414	68,001
ภาคเหนือ	เชียงใหม่	1,304	1,359	1,088	826	453	617	404	388	146	124	6,709
	ลำพูน	207	141	132	150	168	122	178	195	171	106	1,569
	ลำปาง	511	415	270	291	295	204	300	169	124	176	2,755
	อุตรดิตถ์	292	191	172	144	160	149	124	114	108	62	1,516
	แพร่	239	199	195	194	197	147	102	108	101	120	1,602
	น่าน	334	276	195	143	155	148	75	97	80	60	1,563
	พะเยา	367	286	222	165	130	107	98	82	56	58	1,572
	เชียงราย	945	814	689	421	323	265	133	139	103	68	3,900
	แม่ฮ่องสอน	182	153	65	63	56	56	37	14	29	19	674
	นครสวรรค์	335	325	487	477	340	319	330	327	298	176	3,413
	อุทัยธานี	149	123	114	164	99	89	62	79	70	55	1,003
	กำแพงเพชร	177	268	395	321	301	386	285	186	195	57	2,571
	ตาก	339	233	172	168	167	58	122	128	124	109	1,621
	สุโขทัย	326	239	185	294	189	216	234	187	199	119	2,188
	พิษณุโลก	430	489	446	343	281	369	308	188	203	155	3,211
	พิจิตร	204	242	222	205	232	205	176	127	150	91	1,855
เพชรบูรณ์	255	275	318	460	405	414	364	236	153	185	3,067	
รวมภาคเหนือ		6,598	6,028	5,365	4,829	3,952	3,869	3,332	2,765	2,310	1,742	40,788
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	นครราชสีมา	923	720	699	683	740	848	880	836	796	810	7,934
	บุรีรัมย์	834	585	538	421	214	173	350	267	235	164	3,779
	สุรินทร์	566	534	403	415	317	305	298	353	285	175	3,650
	ศรีสะเกษ	505	556	477	417	258	289	274	196	197	139	3,308
	อุบลราชธานี	728	644	605	551	654	440	478	510	286	257	5,153
	ยโสธร	187	247	266	255	174	102	97	73	72	87	1,561
	ชัยภูมิ	451	469	371	457	333	226	237	191	212	278	3,224
	อำนาจเจริญ	74	109	101	117	117	85	88	64	53	44	852
	บึงกาฬ	87	88	116	117	141	102	87	103	82	76	1,000
	หนองบัวลำภู	112	120	132	176	182	187	146	131	122	59	1,367
	ขอนแก่น	575	897	642	767	805	625	573	509	348	377	6,118
	อุดรธานี	492	495	499	457	319	313	361	305	299	268	3,808
	เลย	287	239	189	166	154	142	158	92	92	90	1,610
	หนองคาย	141	187	164	153	185	116	154	112	87	79	1,378
	มหาสารคาม	450	400	366	353	223	299	187	145	157	148	2,729
	ร้อยเอ็ด	386	503	570	470	403	348	201	239	180	158	3,458
	กาฬสินธุ์	597	491	348	284	153	192	124	111	110	67	2,477
สกลนคร	671	393	360	352	216	261	228	135	183	157	2,955	
นครพนม	412	335	225	190	147	124	110	88	50	67	1,748	
มุกดาหาร	225	167	129	112	96	71	77	60	90	69	1,096	
รวมภาคตะวันออกเฉียงเหนือ		8,703	8,179	7,199	6,914	5,829	5,246	5,108	4,521	3,938	3,568	59,206
ภาคใต้	นครศรีธรรมราช	384	406	528	413	665	487	624	518	357	374	4,758
	กระบี่	54	55	60	117	85	209	130	100	179	163	1,152
	พังงา	71	71	57	100	80	100	73	117	114	89	872
	ภูเก็ต	29	40	87	177	152	301	174	402	321	203	1,886
	สุราษฎร์ธานี	120	102	285	299	371	301	418	421	535	637	3,489
	ระนอง	79	146	96	120	87	73	81	55	63	59	861
	ชุมพร	145	141	130	135	206	189	249	148	153	176	1,671
	สงขลา	369	322	599	495	469	596	597	754	512	606	5,319
	สตูล	75	78	94	96	77	67	90	85	80	52	795
	ตรัง	159	201	225	232	278	218	195	149	154	133	1,943
	พัทลุง	240	223	176	182	202	162	177	118	124	111	1,714
	ปัตตานี	320	251	265	189	173	117	118	152	64	43	1,692
	ยะลา	108	190	236	220	196	111	105	51	42	10	1,269
นราธิวาส	623	213	158	125	129	147	61	126	58	127	1,767	
รวมภาคใต้		2,777	2,438	2,998	2,900	3,169	3,078	3,092	3,196	2,756	2,782	29,187
รวมทั้งประเทศ		22,846	22,852	22,867	23,031	22,800	22,533	23,063	22,786	22,777	22,834	228,389

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 4-9 ความต้องการที่อยู่อาศัยที่จำแนกตามการกระจายรายได้ของครัวเรือน ปี 2576

ภาค	จังหวัด	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
กรุงเทพมหานคร	กรุงเทพมหานคร	450	1,040	1,275	1,624	1,848	2,479	2,753	3,134	4,748	7,043	26,394
รวมกรุงเทพมหานคร		450	1,040	1,275	1,624	1,848	2,479	2,753	3,134	4,748	7,043	26,394
ภาคกลาง	สมุทรปราการ	59	328	781	873	786	1,001	799	759	658	452	6,496
	นนทบุรี	70	161	176	328	465	478	680	680	799	987	4,823
	ปทุมธานี	12	114	98	247	348	444	905	1,061	837	445	4,510
	พระนครศรีอยุธยา	173	149	175	254	211	214	293	373	206	285	2,334
	อ่างทอง	149	71	66	51	75	71	61	67	73	64	748
	ลพบุรี	312	296	199	193	293	221	198	217	230	119	2,278
	สิงห์บุรี	57	51	56	52	58	67	56	76	51	58	581
	ชัยนาท	177	115	105	80	79	71	75	67	72	74	914
	สระบุรี	140	85	206	178	145	163	185	288	382	260	2,033
	ชลบุรี	117	253	454	537	671	442	662	916	906	374	5,332
	ระยอง	57	167	174	273	366	287	323	355	325	367	2,694
	จันทบุรี	128	152	134	130	167	166	155	151	141	168	1,491
	ตราด	79	56	84	81	127	87	82	90	98	63	846
	ฉะเชิงเทรา	133	174	158	254	262	264	278	278	246	158	2,206
	ปราจีนบุรี	152	105	187	174	187	177	235	203	188	117	1,725
	นครนายก	89	111	72	71	97	53	94	77	64	67	795
	สระแก้ว	240	176	179	128	140	211	157	157	208	167	1,749
	ราชบุรี	416	228	249	290	266	192	156	172	156	98	2,223
	กาญจนบุรี	294	353	284	239	184	249	194	168	93	80	2,138
	สุพรรณบุรี	300	443	317	340	280	207	191	151	55	64	2,347
	นครปฐม	52	152	211	200	337	367	416	325	403	474	2,937
	สมุทรสาคร	67	161	215	211	631	523	375	355	355	227	3,120
	สมุทรสงคราม	38	88	75	58	60	70	52	37	32	7	518
	เพชรบุรี	118	131	95	104	119	154	165	134	169	109	1,298
	ประจวบคีรีขันธ์	151	89	155	128	126	157	158	116	157	141	1,376
รวมภาคกลาง		3,583	4,210	4,904	5,471	6,482	6,265	7,000	7,273	6,901	5,425	57,513
ภาคเหนือ	เชียงใหม่	1,103	1,149	920	698	384	521	342	328	124	105	5,675
	ลำพูน	175	119	111	127	142	103	150	165	144	90	1,327
	ลำปาง	432	351	228	246	250	172	254	143	105	149	2,330
	อุตรดิตถ์	247	162	145	122	136	126	105	96	91	52	1,282
	แพร่	202	168	165	164	166	124	86	91	85	102	1,355
	น่าน	283	233	165	121	131	125	63	82	68	51	1,322
	พะเยา	311	242	188	140	110	90	82	69	47	49	1,329
	เชียงราย	800	689	582	356	273	224	112	117	87	57	3,299
	แม่ฮ่องสอน	154	130	55	53	47	47	31	12	24	16	570
	นครสวรรค์	283	275	412	403	287	270	279	277	252	149	2,887
	อุทัยธานี	126	104	96	138	83	75	53	66	59	47	848
	กำแพงเพชร	150	227	334	271	254	326	241	158	165	48	2,175
	ตาก	287	197	145	142	142	49	104	109	105	92	1,371
	สุโขทัย	276	202	156	248	160	183	198	158	168	101	1,851
	พิษณุโลก	364	413	377	290	238	312	261	159	171	131	2,716
	พิจิตร	172	204	188	173	196	173	149	108	127	77	1,569
	เพชรบูรณ์	216	233	269	389	343	351	308	200	130	157	2,594
รวมภาคเหนือ		5,580	5,098	4,537	4,084	3,343	3,273	2,818	2,338	1,954	1,473	34,498
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	นครราชสีมา	780	609	591	577	626	717	744	707	674	685	6,711
	บุรีรัมย์	705	495	455	356	181	146	296	226	199	138	3,196
	สุรินทร์	478	451	341	351	268	258	252	298	241	148	3,087
	ศรีสะเกษ	427	470	404	352	218	244	232	166	167	118	2,798
	อุบลราชธานี	616	545	511	466	553	372	405	431	242	217	4,359
	ยโสธร	159	209	225	216	147	86	82	61	61	74	1,320
	ชัยภูมิ	381	397	314	386	282	191	201	161	179	235	2,727
	อำนาจเจริญ	62	92	86	99	99	72	75	55	45	37	721
	บึงกาฬ	74	74	98	99	119	87	73	87	70	64	845
	หนองบัวลำภู	95	102	112	149	154	158	123	111	103	50	1,156
	ขอนแก่น	486	758	543	648	681	528	485	431	295	319	5,174
	อุดรธานี	416	418	422	387	270	265	306	258	253	226	3,221
	เลย	243	202	160	140	130	120	134	78	78	76	1,361
	หนองคาย	120	158	138	130	156	98	130	95	74	67	1,165
	มหาสารคาม	380	339	309	299	189	253	158	122	133	126	2,308
	ร้อยเอ็ด	327	426	482	398	341	294	170	202	152	134	2,924
	กาฬสินธุ์	505	415	294	240	129	162	105	94	93	56	2,095
	สกลนคร	567	332	305	298	183	221	193	114	154	132	2,499
	นครพนม	348	283	191	161	124	105	93	75	43	56	1,479
	มุกดาหาร	191	141	109	94	81	60	65	51	76	59	927
รวมภาคตะวันออกเฉียงเหนือ		7,361	6,918	6,089	5,847	4,930	4,437	4,321	3,824	3,330	3,017	50,075
ภาคใต้	นครศรีธรรมราช	325	344	447	349	563	412	528	439	302	316	4,024
	กระบี่	46	47	51	99	72	176	110	84	151	138	974
	พังงา	60	60	48	84	68	85	62	99	96	75	737
	ภูเก็ต	25	34	73	150	129	254	147	340	271	172	1,595
	สุราษฎร์ธานี	102	86	241	253	314	255	354	356	452	539	2,951
	ระนอง	67	124	81	102	74	62	69	47	54	50	728
	ชุมพร	122	119	110	114	174	160	211	125	129	149	1,413
	สงขลา	312	272	507	419	396	504	505	637	433	513	4,499
	สตูล	63	66	80	82	65	57	76	72	67	44	672
	ตรัง	135	170	191	196	235	184	165	126	130	112	1,643
	พัทลุง	203	189	149	154	171	137	150	99	105	93	1,450
	ปัตตานี	271	212	224	160	146	99	100	128	54	36	1,431
	ยะลา	91	161	200	186	166	94	89	43	36	9	1,073
	นราธิวาส	527	180	134	106	109	124	52	106	49	107	1,494
รวมภาคใต้		2,349	2,062	2,536	2,453	2,680	2,603	2,615	2,703	2,331	2,353	24,686
รวมทั้งประเทศ		19,322	19,328	19,340	19,479	19,284	19,057	19,506	19,272	19,264	19,312	193,165

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 4-9 ความต้องการที่อยู่อาศัยที่จำแนกตามการกระจายรายได้ของครัวเรือน ปี 2577

ภาค	จังหวัด	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
กรุงเทพมหานคร	กรุงเทพมหานคร	437	1,010	1,238	1,577	1,795	2,408	2,673	3,043	4,610	6,839	25,628
รวมกรุงเทพมหานคร		437	1,010	1,238	1,577	1,795	2,408	2,673	3,043	4,610	6,839	25,628
ภาคกลาง	สมุทรปราการ	57	319	759	848	763	972	776	737	639	439	6,308
	นนทบุรี	68	156	171	318	452	464	660	661	775	958	4,683
	ปทุมธานี	11	110	95	239	338	431	878	1,030	813	433	4,379
	พระนครศรีอยุธยา	168	145	170	246	205	208	285	362	200	277	2,266
	อ่างทอง	144	68	64	49	73	69	59	65	71	62	726
	ลพบุรี	303	288	193	188	285	214	193	210	223	116	2,212
	สิงห์บุรี	55	49	54	51	56	65	55	74	49	56	564
	ชัยนาท	172	111	102	77	76	69	73	65	69	71	887
	สระบุรี	136	83	200	173	141	159	180	280	371	253	1,974
	ชลบุรี	114	246	441	521	652	429	643	889	880	363	5,178
	ระยอง	56	162	169	265	355	279	313	344	315	357	2,616
	จันทบุรี	124	147	130	126	163	161	151	147	136	163	1,448
	ตราด	77	54	81	78	123	84	80	87	95	61	821
	ฉะเชิงเทรา	129	169	154	247	254	257	270	270	239	153	2,142
	ปราจีนบุรี	148	102	182	169	181	171	228	197	182	114	1,675
	นครนายก	87	108	70	69	94	52	91	75	62	66	772
	สระแก้ว	233	171	174	124	138	136	205	152	202	162	1,699
	ราชบุรี	404	222	242	281	258	187	152	167	151	95	2,159
	กาญจนบุรี	286	343	276	232	179	242	188	163	90	78	2,076
	สุพรรณบุรี	291	430	308	330	272	201	185	147	53	62	2,279
	นครปฐม	51	148	205	194	327	356	404	315	391	460	2,852
	สมุทรสาคร	65	157	209	204	613	508	364	344	345	220	3,030
	สมุทรสงคราม	37	86	73	56	58	68	51	36	31	7	503
	เพชรบุรี	115	127	92	101	116	149	161	130	164	106	1,261
	ประจวบคีรีขันธ์	147	87	150	124	122	152	153	113	152	137	1,337
รวมภาคกลาง		3,479	4,088	4,761	5,312	6,294	6,084	6,797	7,062	6,701	5,268	55,846
ภาคเหนือ	เชียงใหม่	1,071	1,116	893	678	372	506	532	319	120	102	5,510
	ลำพูน	170	116	108	123	138	100	146	160	140	87	1,288
	ลำปาง	420	341	222	239	242	167	247	139	102	144	2,262
	อุตรดิตถ์	240	157	141	119	132	122	102	93	88	51	1,245
	แพร่	196	163	160	159	162	121	83	89	83	99	1,316
	น่าน	275	226	160	117	128	122	62	79	66	49	1,284
	พะเยา	302	235	183	136	107	88	80	67	46	48	1,291
	เชียงราย	776	669	566	346	265	217	109	114	85	56	3,203
	แม่ฮ่องสอน	149	126	54	52	46	30	12	24	16	16	553
	นครสวรรค์	275	267	400	391	279	262	271	269	245	144	2,803
	อุทัยธานี	122	101	93	134	81	73	51	65	57	45	823
	กำแพงเพชร	146	220	325	263	247	317	234	153	160	47	2,112
	ตาก	279	191	141	138	137	47	101	105	102	90	1,331
	สุโขทัย	268	197	152	241	155	177	192	154	163	98	1,797
	พิษณุโลก	353	401	366	281	231	303	253	154	166	127	2,637
	พิจิตร	167	198	182	168	191	168	144	105	124	75	1,523
	เพชรบูรณ์	209	226	261	378	333	340	299	194	126	152	2,519
รวมภาคเหนือ		5,418	4,950	4,406	3,966	3,246	3,178	2,736	2,271	1,897	1,430	33,497
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	นครราชสีมา	758	592	574	561	608	696	722	687	654	665	6,516
	บุรีรัมย์	685	481	441	346	176	142	287	219	193	134	3,104
	สุรินทร์	464	438	331	341	260	251	245	290	234	144	2,998
	ศรีสะเกษ	415	456	392	342	212	237	225	161	162	114	2,717
	อุบลราชธานี	598	529	497	452	537	361	393	418	235	211	4,232
	ยโสธร	154	203	218	210	143	84	79	60	59	72	1,282
	ชัยภูมิ	370	385	304	375	274	185	195	157	174	228	2,648
	อำนาจเจริญ	61	89	83	96	96	70	72	53	44	36	700
	บึงกาฬ	72	72	95	96	116	84	71	85	68	62	821
	หนองบัวลำภู	92	99	109	145	149	154	120	107	100	48	1,122
	ขอนแก่น	472	736	528	630	661	513	471	418	286	310	5,024
	อุดรธานี	404	406	410	375	262	257	297	251	246	220	3,128
	เลย	235	197	155	136	126	116	130	76	76	74	1,322
	หนองคาย	116	153	134	126	152	95	127	92	71	65	1,131
	มหาสารคาม	369	329	300	290	183	246	153	119	129	122	2,241
	ร้อยเอ็ด	317	413	468	386	331	286	165	196	148	130	2,840
	กาฬสินธุ์	491	403	286	233	126	158	102	91	90	55	2,034
	สกลนคร	551	323	296	289	177	215	187	111	150	129	2,427
	นครพนม	338	275	185	156	120	102	90	73	41	55	1,436
	มุกดาหาร	185	137	106	92	79	58	63	50	74	57	900
รวมภาคตะวันออกเฉียงเหนือ		7,148	6,717	5,913	5,678	4,787	4,309	4,195	3,713	3,234	2,930	48,623
ภาคใต้	นครศรีธรรมราช	316	334	434	339	546	400	513	426	293	307	3,907
	กระบี่	44	45	49	96	70	171	107	82	147	134	946
	พังงา	59	58	47	82	66	82	60	96	93	73	716
	ภูเก็ต	24	33	71	145	125	247	143	330	264	167	1,549
	สุราษฎร์ธานี	99	84	234	245	305	247	343	346	439	523	2,865
	ระนอง	65	120	79	99	71	60	67	45	52	49	707
	ชุมพร	119	115	107	111	169	155	204	121	125	145	1,372
	สงขลา	303	264	492	407	385	489	490	619	421	498	4,368
	สตูล	61	64	77	79	63	55	74	70	66	43	653
	ตรัง	131	165	185	190	228	179	160	123	127	109	1,596
	พัทลุง	197	183	145	150	166	133	145	97	102	91	1,408
	ปัตตานี	263	206	218	155	142	96	97	125	53	35	1,389
	ยะลา	89	156	194	181	161	91	86	42	35	8	1,042
	นราธิวาส	511	175	130	103	106	120	50	103	48	104	1,451
รวมภาคใต้		2,281	2,003	2,462	2,382	2,603	2,527	2,539	2,625	2,264	2,285	23,970
รวมทั้งประเทศ		18,762	18,767	18,780	18,914	18,724	18,505	18,941	18,713	18,706	18,752	187,564

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 4-9 ความต้องการที่อยู่อาศัยที่จำแนกตามการกระจายรายได้ของครัวเรือน ปี 2578

ภาค	จังหวัด	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
กรุงเทพมหานคร	กรุงเทพมหานคร	420	970	1,189	1,515	1,724	2,313	2,568	2,924	4,429	6,570	24,621
รวมกรุงเทพมหานคร		420	970	1,189	1,515	1,724	2,313	2,568	2,924	4,429	6,570	24,621
ภาคกลาง	สมุทรปราการ	55	306	729	815	733	934	745	708	614	422	6,060
	นนทบุรี	65	150	164	306	434	446	634	635	745	920	4,499
	ปทุมธานี	11	106	91	230	324	414	844	989	781	416	4,207
	พระนครศรีอยุธยา	161	139	164	237	197	200	274	348	192	266	2,177
	อ่างทอง	139	66	62	47	70	67	57	62	68	60	698
	ลพบุรี	291	276	185	180	273	206	185	202	214	111	2,125
	สิงห์บุรี	53	48	52	49	54	62	53	71	47	54	542
	ชัยนาท	165	107	98	74	73	66	70	63	67	69	852
	สระบุรี	130	80	192	166	135	152	173	269	356	243	1,897
	ชลบุรี	110	236	424	501	626	412	617	854	846	349	4,974
	ระยอง	54	156	162	255	341	268	301	331	303	343	2,513
	จันทบุรี	119	142	125	121	156	155	145	141	131	156	1,391
	ตราด	74	52	78	75	118	81	77	84	92	59	789
	ฉะเชิงเทรา	124	162	148	237	244	247	260	259	230	147	2,058
	ปราจีนบุรี	142	98	174	162	174	165	219	190	175	109	1,609
	นครนายก	83	104	67	66	90	50	87	72	59	63	741
	สระแก้ว	224	165	167	119	133	131	197	146	194	156	1,632
	ราชบุรี	388	213	232	270	248	179	146	161	145	91	2,074
	กาญจนบุรี	274	330	265	223	171	233	181	156	87	75	1,994
	สุพรรณบุรี	280	414	296	317	261	193	178	141	51	60	2,190
นครปฐม	49	142	197	187	315	342	388	303	376	442	2,740	
สมุทรสาคร	63	150	201	196	589	488	350	331	331	211	2,911	
สมุทรสงคราม	36	82	70	54	56	66	49	35	30	7	483	
เพชรบุรี	110	122	88	97	111	143	154	125	158	102	1,211	
ประจวบคีรีขันธ์	141	83	144	119	117	146	147	108	146	131	1,284	
รวมภาคกลาง		3,342	3,927	4,574	5,103	6,047	5,845	6,530	6,784	6,438	5,061	53,651
ภาคเหนือ	เชียงใหม่	1,029	1,072	858	651	358	486	319	306	116	98	5,294
	ลำพูน	163	111	104	119	132	96	140	154	135	84	1,238
	ลำปาง	403	327	213	230	233	161	237	133	98	139	2,174
	อุตรดิตถ์	231	151	135	114	126	117	98	90	85	49	1,196
	แพร่	189	157	154	153	155	116	80	85	80	95	1,264
	น่าน	264	217	154	113	123	117	59	76	63	47	1,233
	พะเยา	290	226	175	130	103	84	77	65	44	46	1,240
	เชียงราย	746	643	543	332	255	209	105	110	81	53	3,077
	แม่ฮ่องสอน	143	121	52	50	44	44	29	11	23	15	532
	นครสวรรค์	264	257	384	376	268	252	260	258	235	139	2,693
	อุทัยธานี	117	97	90	129	78	70	49	62	55	44	791
	กำแพงเพชร	140	211	312	253	237	304	225	147	154	45	2,029
	ตาก	268	184	136	133	132	46	97	101	98	86	1,279
	สุโขทัย	257	189	146	232	149	170	185	148	157	94	1,727
	พิษณุโลก	339	386	352	270	222	291	243	148	160	122	2,533
	พิจิตร	161	191	175	162	183	162	139	100	119	72	1,463
	เพชรบูรณ์	201	217	251	363	320	327	287	186	121	146	2,420
รวมภาคเหนือ		5,205	4,756	4,233	3,810	3,118	3,053	2,629	2,181	1,822	1,374	32,181
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	นครราชสีมา	728	568	551	539	584	669	694	660	628	639	6,260
	บุรีรัมย์	658	462	424	332	169	136	276	210	185	129	2,982
	สุรินทร์	446	421	318	328	250	241	235	278	225	138	2,880
	ศรีสะเกษ	399	438	376	329	203	228	217	155	156	110	2,610
	อุบลราชธานี	575	508	477	435	516	347	377	402	226	202	4,066
	ยโสธร	148	195	210	201	138	80	76	57	57	69	1,232
	ชัยภูมิ	356	370	293	360	263	178	187	150	167	219	2,544
	อำนาจเจริญ	58	86	80	93	92	67	70	51	42	34	672
	บึงกาฬ	69	69	91	92	111	81	69	81	65	60	789
	หนองบัวลำภู	88	95	104	139	143	148	115	103	96	47	1,078
	ขอนแก่น	454	708	507	605	635	493	452	402	275	297	4,827
	อุดรธานี	388	390	393	361	252	247	285	241	236	211	3,005
	เลย	226	189	149	131	121	112	125	73	73	71	1,270
	หนองคาย	111	147	129	121	146	91	122	89	69	62	1,087
	มหาสารคาม	355	316	288	279	176	236	147	114	124	117	2,153
ร้อยเอ็ด	305	397	450	371	318	274	159	188	142	125	2,728	
กาฬสินธุ์	471	387	274	224	121	151	98	88	86	53	1,954	
สกลนคร	529	310	284	278	170	206	180	106	144	124	2,331	
นครพนม	325	264	178	150	116	98	87	70	40	53	1,379	
มุกดาหาร	178	132	102	88	76	56	60	48	71	55	865	
รวมภาคตะวันออกเฉียงเหนือ		6,867	6,453	5,680	5,455	4,599	4,139	4,030	3,567	3,107	2,815	46,712
ภาคใต้	นครศรีธรรมราช	303	321	417	326	525	384	493	409	282	295	3,754
	กระบี่	43	44	47	93	67	165	103	79	141	129	909
	พังงา	56	56	45	79	63	79	58	93	90	70	688
	ภูเก็ต	23	31	68	140	120	237	137	317	253	161	1,488
	สุราษฎร์ธานี	95	80	225	236	293	237	330	332	422	503	2,753
	ระนอง	63	115	76	95	69	58	64	44	50	47	679
	ชุมพร	114	111	103	106	162	149	196	117	120	139	1,318
	สงขลา	291	254	473	391	370	470	471	595	404	478	4,197
	สตูล	59	62	74	76	61	53	71	67	63	41	627
	ตรัง	125	158	178	183	219	172	153	118	122	105	1,533
	พัทลุง	189	176	139	144	159	128	140	93	98	87	1,353
	ปัตตานี	253	198	209	149	137	92	93	120	51	34	1,335
	ยะลา	85	150	187	173	155	87	83	40	33	8	1,001
	นราธิวาส	491	168	125	99	102	116	48	99	46	100	1,394
รวมภาคใต้		2,191	1,924	2,366	2,288	2,500	2,428	2,440	2,522	2,175	2,195	23,028
รวมทั้งประเทศ		18,025	18,030	18,042	18,171	17,989	17,778	18,196	17,978	17,970	18,015	180,193

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 4-9 ความต้องการที่อยู่อาศัยที่จำแนกตามการกระจายรายได้ของครัวเรือน ปี 2579

ภาค	จังหวัด	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
กรุงเทพมหานคร	กรุงเทพมหานคร	409	946	1,160	1,477	1,682	2,256	2,504	2,852	4,320	6,408	24,014
รวมกรุงเทพมหานคร		409	946	1,160	1,477	1,682	2,256	2,504	2,852	4,320	6,408	24,014
ภาคกลาง	สมุทรปราการ	54	299	711	794	715	911	727	690	599	411	5,911
	นนทบุรี	63	146	160	298	423	435	618	619	727	898	4,388
	ปทุมธานี	11	103	89	224	316	404	823	965	762	405	4,103
	พระนครศรีอยุธยา	157	136	160	231	192	195	267	339	188	260	2,123
	อ่างทอง	135	64	60	46	69	65	55	61	67	58	681
	ลพบุรี	284	269	181	176	267	201	180	197	209	109	2,073
	สิงห์บุรี	52	46	51	48	53	61	51	69	46	52	529
	ชัยนาท	161	104	96	72	72	64	69	61	65	67	831
	สระบุรี	127	78	187	162	132	149	169	262	347	237	1,850
	ชลบุรี	107	231	413	488	610	402	602	833	825	340	4,852
	ระยอง	52	152	158	249	333	261	294	323	295	334	2,451
	จันทบุรี	116	138	122	118	152	151	141	138	128	152	1,357
	ตราด	72	51	76	73	115	79	75	82	89	58	770
	ฉะเชิงเทรา	121	158	144	231	238	241	253	253	224	144	2,008
	ปราจีนบุรี	138	96	170	158	170	161	214	185	171	107	1,569
	นครนายก	81	101	65	64	88	48	85	70	58	61	723
	สระแก้ว	219	161	163	116	130	128	192	143	189	152	1,592
	ราชบุรี	379	208	227	263	242	175	142	157	142	89	2,023
	กาญจนบุรี	268	321	258	217	167	227	176	152	85	73	1,945
	สุพรรณบุรี	273	403	288	309	255	188	174	138	50	58	2,136
นครปฐม	48	138	192	182	307	334	379	295	366	431	2,673	
สมุทรสาคร	61	147	196	192	574	476	341	323	323	206	2,839	
สมุทรสงคราม	35	80	68	53	54	64	47	34	29	7	471	
เพชรบุรี	108	119	86	95	109	140	150	122	154	99	1,181	
ประจวบคีรีขันธ์	137	81	141	116	114	142	144	106	143	128	1,252	
รวมภาคกลาง		3,260	3,830	4,462	4,978	5,898	5,700	6,369	6,617	6,279	4,936	52,329
ภาคเหนือ	เชียงใหม่	1,004	1,046	837	635	349	474	311	299	113	95	5,163
	ลำพูน	159	108	101	116	129	94	137	150	131	81	1,207
	ลำปาง	393	319	208	224	227	157	231	130	96	135	2,120
	อุตรดิตถ์	225	147	132	111	123	114	96	88	83	48	1,166
	แพร่	184	153	150	149	151	113	78	83	78	93	1,233
	น่าน	257	212	150	110	120	114	58	74	62	46	1,203
	พะเยา	283	220	171	127	100	82	75	63	43	45	1,209
	เชียงราย	728	627	530	324	249	204	102	107	79	52	3,001
	แม่ฮ่องสอน	140	118	50	49	43	43	28	11	22	15	519
	นครสวรรค์	258	250	375	367	261	246	254	252	229	135	2,627
	อุทัยธานี	114	95	87	126	76	69	48	60	54	42	771
	กำแพงเพชร	136	206	304	247	231	297	219	143	150	44	1,979
	ตาก	261	179	132	129	129	44	94	99	95	84	1,247
	สุโขทัย	251	184	142	226	145	166	180	144	153	92	1,684
	พิษณุโลก	331	376	343	264	216	284	237	144	156	119	2,471
	พิจิตร	157	186	171	158	179	158	135	98	116	70	1,427
เพชรบูรณ์	196	212	245	354	312	319	280	182	118	143	2,360	
รวมภาคเหนือ		5,077	4,639	4,128	3,716	3,041	2,978	2,564	2,128	1,778	1,340	31,388
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	นครราชสีมา	710	554	538	525	569	652	677	643	613	623	6,106
	บุรีรัมย์	642	450	414	324	165	133	269	205	181	126	2,908
	สุรินทร์	435	411	310	320	244	235	229	271	219	135	2,809
	ศรีสะเกษ	389	428	367	321	198	222	211	151	152	107	2,546
	อุบลราชธานี	560	496	465	424	503	368	392	220	197	197	3,966
	ยโสธร	144	190	205	196	134	78	74	56	55	67	1,201
	ชัยภูมิ	347	361	285	351	256	174	183	147	163	214	2,481
	อำนาจเจริญ	57	84	78	90	90	65	68	50	41	34	656
	บึงกาฬ	67	68	89	90	108	79	67	79	63	59	769
	หนองบัวลำภู	86	93	102	136	140	144	112	101	94	45	1,052
	ขอนแก่น	442	690	494	590	619	481	441	392	268	290	4,708
	อุดรธานี	378	381	384	352	246	241	278	235	230	206	2,931
	เลย	221	184	146	128	118	109	122	71	71	69	1,239
	หนองคาย	109	144	126	118	142	89	119	86	67	61	1,060
	มหาสารคาม	346	308	281	272	172	230	144	111	121	114	2,100
	ร้อยเอ็ด	297	387	439	362	310	268	155	184	139	122	2,661
กาฬสินธุ์	460	378	268	219	118	148	96	86	84	51	1,906	
สกลนคร	516	302	277	271	166	201	175	104	141	120	2,274	
นครพนม	317	258	174	147	113	95	85	68	39	51	1,345	
มุกดาหาร	174	128	99	86	74	55	59	47	69	53	844	
รวมภาคตะวันออกเฉียงเหนือ		6,698	6,294	5,540	5,320	4,486	4,037	3,931	3,479	3,030	2,745	45,560
ภาคใต้	นครศรีธรรมราช	296	313	407	318	512	375	481	399	275	287	3,661
	กระบี่	42	42	46	90	65	161	100	77	138	125	886
	พังงา	55	54	44	77	61	77	56	90	87	68	671
	ภูเก็ต	22	31	67	136	117	232	134	309	247	157	1,451
	สุราษฎร์ธานี	92	78	219	230	286	232	322	324	412	490	2,685
	ระนอง	61	112	74	93	67	56	62	43	49	46	663
	ชุมพร	111	108	100	104	158	146	192	114	118	136	1,286
	สงขลา	284	247	461	381	361	459	459	580	394	466	4,093
	สตูล	57	60	72	74	59	52	69	66	61	40	612
	ตรัง	122	154	173	178	214	168	150	115	119	102	1,495
	พัทลุง	185	172	136	140	155	125	136	91	95	85	1,319
	ปัตตานี	247	193	204	145	133	90	91	117	49	33	1,302
	ยะลา	83	146	182	169	151	85	81	39	32	8	977
	นราธิวาส	479	164	122	97	99	113	47	97	45	98	1,360
รวมภาคใต้		2,137	1,876	2,307	2,232	2,439	2,368	2,379	2,460	2,121	2,141	22,460
รวมทั่วประเทศ		17,580	17,586	17,597	17,723	17,545	17,339	17,748	17,535	17,527	17,571	175,751

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 4-9 ความต้องการที่อยู่อาศัยที่จำแนกตามการกระจายรายได้ของครัวเรือน ปี 2580

ภาค	จังหวัด	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
กรุงเทพมหานคร	กรุงเทพมหานคร	392	907	1,112	1,417	1,613	2,163	2,402	2,735	4,143	6,146	23,030
รวมกรุงเทพมหานคร		392	907	1,112	1,417	1,613	2,163	2,402	2,735	4,143	6,146	23,030
ภาคกลาง	สมุทรปราการ	52	286	682	762	686	873	697	662	574	394	5,668
	นนทบุรี	61	140	153	286	406	417	593	594	697	861	4,208
	ปทุมธานี	10	99	86	215	303	387	789	925	731	389	3,935
	พระนครศรีอยุธยา	151	130	153	221	184	187	256	325	180	249	2,036
	อ่างทอง	130	62	58	44	66	62	53	58	64	56	653
	ลพบุรี	272	258	173	169	256	193	173	189	200	104	1,988
	สิงห์บุรี	50	44	49	46	51	58	49	66	44	50	507
	ชัยนาท	155	100	92	69	69	62	66	59	62	64	797
	สระบุรี	122	75	179	155	126	143	162	252	333	227	1,774
	ชลบุรี	102	221	396	468	585	386	577	799	791	326	4,653
	ระยอง	50	146	152	238	319	250	282	309	283	320	2,351
	จันทบุรี	112	132	117	113	146	145	135	132	123	146	1,301
	ตราด	69	49	73	70	111	76	72	78	86	55	738
	ฉะเชิงเทรา	116	152	138	222	228	231	243	243	215	138	1,925
	ปราจีนบุรี	133	92	163	152	163	154	205	177	164	102	1,505
	นครนายก	78	97	63	62	84	46	82	67	56	59	693
	สระแก้ว	210	154	156	112	124	122	184	137	181	146	1,526
	ราชบุรี	363	199	217	253	232	168	136	150	136	85	1,940
	กาญจนบุรี	257	308	248	208	160	218	169	146	81	70	1,866
	สุพรรณบุรี	262	387	276	296	244	180	166	132	48	56	2,048
นครปฐม	46	133	185	175	294	320	363	283	351	413	2,563	
สมุทรสาคร	59	141	188	184	551	457	327	310	310	198	2,723	
สมุทรสงคราม	33	77	65	51	52	61	45	32	28	6	452	
เพชรบุรี	103	114	83	91	104	134	144	117	148	95	1,133	
ประจวบคีรีขันธ์	132	78	135	111	110	137	138	101	137	123	1,201	
รวมภาคกลาง		3,126	3,673	4,279	4,774	5,656	5,467	6,108	6,346	6,022	4,734	50,184
ภาคเหนือ	เชียงใหม่	962	1,003	803	609	335	455	298	286	108	91	4,951
	ลำพูน	153	104	97	111	124	90	131	144	126	78	1,158
	ลำปาง	377	306	199	215	218	150	222	124	92	130	2,033
	อุตรดิตถ์	216	141	127	107	118	110	92	84	79	46	1,119
	แพร่	176	147	144	143	145	109	75	80	75	89	1,182
	น่าน	247	203	144	106	115	109	55	71	59	44	1,154
	พะเยา	271	211	164	122	96	79	72	61	41	43	1,160
	เชียงราย	698	601	508	311	238	195	98	103	76	50	2,878
	แม่ฮ่องสอน	134	113	48	47	41	41	27	11	21	14	497
	นครสวรรค์	247	240	359	352	251	236	243	242	220	130	2,519
	อุทัยธานี	110	91	84	121	73	66	46	58	51	41	740
	กำแพงเพชร	131	198	292	237	222	285	210	138	144	42	1,898
	ตาก	250	172	127	124	123	43	90	95	91	81	1,196
	สุโขทัย	241	177	136	217	139	159	173	138	147	88	1,615
	พิษณุโลก	318	361	329	253	208	272	227	138	150	114	2,369
	พิจิตร	150	178	164	151	171	151	130	94	111	67	1,369
เพชรบูรณ์	188	203	235	340	299	306	269	174	113	137	2,263	
รวมภาคเหนือ		4,869	4,448	3,959	3,564	2,917	2,855	2,459	2,040	1,705	1,285	30,101
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	นครราชสีมา	681	532	516	504	546	625	649	617	588	598	5,855
	บุรีรัมย์	615	432	397	310	158	128	258	197	173	121	2,789
	สุรินทร์	417	394	298	307	234	225	220	260	210	129	2,694
	ศรีสะเกษ	373	410	352	307	190	213	203	145	146	103	2,442
	อุบลราชธานี	538	476	446	407	483	325	353	376	211	189	3,803
	ยโสธร	138	183	196	188	129	75	71	54	53	64	1,152
	ชัยภูมิ	333	346	274	337	246	166	175	141	156	205	2,379
	อำนาจเจริญ	54	80	75	87	86	63	65	48	39	32	629
	บึงกาฬ	64	65	86	86	104	75	64	76	61	56	738
	หนองบัวลำภู	82	89	98	130	134	138	108	97	90	44	1,009
	ขอนแก่น	424	662	474	566	594	461	423	376	257	278	4,515
	อุดรธานี	363	365	368	337	236	231	267	225	221	198	2,810
	เลย	212	177	140	122	113	105	117	68	68	67	1,188
	หนองคาย	104	138	121	113	136	85	114	83	64	58	1,017
	มหาสารคาม	332	295	270	261	164	221	138	107	116	110	2,014
ร้อยเอ็ด	285	371	421	347	297	257	148	176	133	117	2,552	
กาฬสินธุ์	441	362	257	210	113	142	92	82	81	49	1,828	
สกลนคร	495	290	266	260	159	193	168	100	135	116	2,181	
นครพนม	304	247	166	141	108	91	81	65	37	49	1,290	
มุกดาหาร	166	123	95	82	71	52	56	45	66	51	809	
รวมภาคตะวันออกเฉียงเหนือ		6,423	6,036	5,313	5,102	4,302	3,872	3,770	3,336	2,906	2,633	43,693
ภาคใต้	นครศรีธรรมราช	284	300	390	305	491	360	461	383	264	276	3,511
	กระบี่	40	41	44	87	63	154	96	74	132	120	850
	พังงา	53	52	42	73	59	74	54	87	84	65	643
	ภูเก็ต	22	29	64	131	112	222	128	297	237	150	1,392
	สุราษฎร์ธานี	89	75	210	220	274	222	309	311	395	470	2,575
	ระนอง	59	108	71	89	64	54	60	41	47	44	635
	ชุมพร	107	104	96	99	152	140	184	109	113	130	1,233
	สงขลา	273	237	442	366	346	440	440	556	378	447	3,925
	สตูล	55	58	69	71	57	50	66	63	59	39	587
	ตรัง	117	148	166	171	205	161	144	110	114	98	1,434
	พัทลุง	177	165	130	134	149	120	131	87	91	82	1,265
	ปัตตานี	237	185	196	139	128	86	87	112	47	32	1,249
	ยะลา	80	140	174	162	145	82	77	37	31	7	936
	นราธิวาส	459	157	117	93	95	108	45	93	43	94	1,304
รวมภาคใต้		2,050	1,800	2,213	2,140	2,339	2,271	2,282	2,359	2,034	2,053	21,540
รวมทั้งประเทศ		16,860	16,865	16,876	16,997	16,826	16,629	17,020	16,816	16,809	16,851	168,548

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

4.3.3 ความต้องการที่อยู่อาศัย จำแนกตามประเภทความต้องการประเภทซื้อ หรือ เช่า

การศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัย จำแนกตามประเภทความต้องการประเภทซื้อ หรือ เช่า จะใช้แบบจำลองย่อยที่ 4 การวิเคราะห์ความสามารถในการผ่อนชำระที่อยู่อาศัย โดยการวิเคราะห์ความสามารถในการผ่อนชำระค่าที่อยู่อาศัยด้วยการคำนวณจากฐานของการกระจายรายได้ของครัวเรือน ด้วยแบบจำลองย่อยที่ 3 และในการประมาณการทางด้านค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยของครัวเรือน นอกจากนี้การพิจารณาราคาที่อยู่อาศัยที่มีการเปลี่ยนแปลงตามภาวะเศรษฐกิจนั้นจะถูกนำไปประมาณการทางการเงิน การผ่อนเงินกู้ อัตราดอกเบี้ยและระยะเวลาที่กำหนดไว้ รวมทั้งการชำระผ่อนเงินดาวน์

ก่อนที่จะทราบความต้องการที่อยู่อาศัยตามประเภทซื้อ หรือ เช่า สิ่งที่ต้องทำความเข้าใจ คือ เรื่องอัตราดอกเบี้ยเงินกู้สินเชื่อบ้าน และระยะเวลาผ่อนชำระ ที่ MLR ร้อยละ 6.75 สำหรับลูกค้ารายย่อยชั้นดี (อ้างอิง ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปี 2560) ด้วยวิธีคำนวณตารางผ่อนชำระกรณีสินเชื่อบ้านและคอนโด มีรายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 4-10 การผ่อนชำระของสถาบันการเงิน กรณีสินเชื่อบ้านหรือคอนโดมิเนียม ปี 2560

กลุ่ม	ราคาบ้าน	วงเงินกู้ (80% ของราคาบ้าน)	ดอกเบี้ยต่อปี %	ระยะเวลากู้ (ปี)	ยอดชำระต่อเดือน (บาท)	เกณฑ์รายได้ขั้นต่ำต่อเดือน (บาท)
A	500,000	400,000	6.75	15	3,539.64	8,849.09
				30	2,594.39	6,485.98
B	1,000,000	800,000		15	7,079.28	17,698.19
				30	5,188.78	12,971.96
C	1,500,000	1,200,000		15	10,618.91	26,547.98
				30	7,783.18	19,457.94
D	2,000,000	1,600,000		15	14,158.55	35,396.38
				30	10,377.57	25,943.92
E	2,500,000	2,000,000		15	17,698.19	44,245.47
				30	12,971.96	32,429.90
F	3,000,000	2,400,000		15	21,237.83	53,094.57
				30	15,566.35	38,915.89
G	3,500,000	2,800,000		15	24,777.46	61,943.66
				30	18,160.75	45,401.87
H	4,000,000	3,200,000		15	28,317.10	70,792.76
				30	20,755.14	51,887.85
I	4,500,000	3,600,000		15	31,856.74	79,641.85
				30	23,349.53	58,373.83
J	5,000,000	4,000,000		15	35,396.38	88,490.95
				30	25,943.92	64,859.81

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

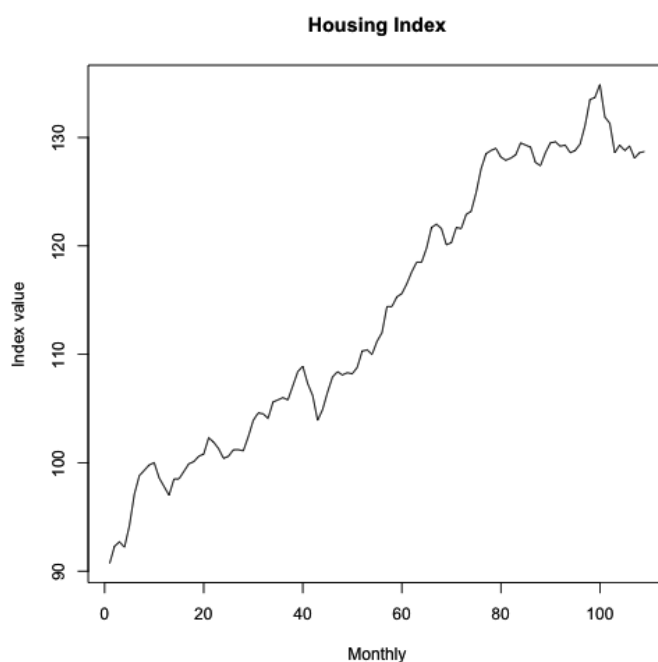
อย่างไรก็ตาม อาจจะใช้เกณฑ์ใช้เกณฑ์ความสามารถในการผ่อนชำระรายเดือน ซึ่งกำหนดไว้ที่ร้อยละ 15%ของรายได้ นำมาเป็นเกณฑ์ได้เช่นกัน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับว่าหน่วยงานจะเลือกใช้เกณฑ์ใด เพื่อนำไปกำหนดวงเงินในการกู้ยืมในลำดับถัดไป

อย่างไรก็ตามเมื่อนำไปพิจารณาประกอบกับ แนวโน้มดัชนีราคาบ้าน ที่จัดทำโดยธนาคารแห่งประเทศไทย เห็นได้ว่า ราคาบ้านแต่ละประเภท ทั้ง บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโด มีโอกาสปรับตัวสูงขึ้นไปอีกจากปีปัจจุบัน ด้วยวิธีประมาณการทางสถิติ ARIMA จะได้ภาพแนวโน้ม ดังนี้

ตารางที่ 4-11 แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงดัชนีราคาที่อยู่อาศัยปี 2560 - 2580

พ.ศ.	2560	2562	2564	2566	2568	2570	2572	2574	2576	2578	2580
Annual Index	0.26	0.27	0.25	0.24	0.22	0.21	0.20	0.19	0.18	0.18	0.17
Changes in %											

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC), 2560.



รูปที่ 4-7 การเคลื่อนไหวดัชนีราคาที่อยู่อาศัย กรณีบ้านเดี่ยว (มีนาคม 2551 – เมษายน 2560)

คาดการณ์ด้วย วิธี ARIMA ในอนาคตช่วงปี 2560 - 2580 กรณีบ้านเดี่ยว ด้วยอัตราการ

เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นเฉลี่ยในอีก 20 ปีข้างหน้า ร้อยละ 0.21



รูปที่ 4-8 การเคลื่อนไหวดัชนีราคาที่อยู่อาศัย กรณีทาวน์เฮ้าส์ (มีนาคม 2551 - เมษายน 2560)

คาดการณ์ด้วย วิธี ARIMA ในอนาคตช่วงปี 2560 - 2580 กรณีบ้านทาวน์เฮ้าส์

ด้วยอัตราการเปลี่ยนแปลงของดัชนีราคาบ้านที่เพิ่มขึ้นเฉลี่ยในอีก 20 ปีข้างหน้า ร้อยละ 0.25



รูปที่ 4-9 การเคลื่อนไหวดัชนีราคาที่อยู่อาศัย กรณีคอนโดมิเนียม (มีนาคม 2551 - เมษายน 2560)

คาดการณ์ด้วย วิธี ARIMA ในอนาคตช่วงปี 2560 - 2580 กรณีบ้าน Condominium

ด้วยอัตราการเปลี่ยนแปลงของดัชนีราคาบ้านที่เพิ่มขึ้นเฉลี่ยในอีก 20 ปีข้างหน้า ร้อยละ 0.28

เมื่อพิจารณาถึงตารางการประมาณการรายได้ ช่วงปี 2560-2580 ที่ได้คำนวณก่อนหน้านี้ พบว่า ช่วงรายได้ Percentile มีการขยายตัวเพิ่มขึ้นเช่นกัน จากปี 2560 ซึ่งทำให้มีโอกาสที่จะสามารถเข้าถึงบ้านในแต่ละช่วงราคาได้

ทั้งนี้ถ้าพิจารณาจากเกณฑ์สินเชื่อเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ด้วยเกณฑ์รายได้ขั้นต่ำ ที่กำหนดไว้ ทำให้เห็นการกระจายของกลุ่มลูกค้าที่สามารถเข้าถึงสินเชื่อดังกล่าวในแต่ละระดับราคาของบ้าน ดังนี้

ตารางที่ 4-12 ระดับราคาบ้านภายในระยะเวลาผ่อนชำระ 30 ปี

ช่วง percentile ที่	รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย ณ ปี 2559	ระดับราคาบ้าน ภายในระยะเวลาผ่อนชำระ 15 ปี	ระดับราคาบ้าน ภายในระยะเวลาผ่อนชำระ 30 ปี
P10	6,110		
P20	12,221	A	A
P30	17,588	A	A,B
P40	22,956	A,B	A,B,C
P50	30,231	A,B,C	A,B,C,D
P60	37,507	A,B,C,D	A,B,C,D,E
P70	47,334	A,B,C,D,E	A,B,C,D,E,F,G
P80	57,161	A,B,C,D,E,F	A,B,C,D,E,F,G,H
P90	94,755	A,B,C,D,E,F,G,H,I,J	A,B,C,D,E,F,G,H,I,J
P100	132,350	A,B,C,D,E,F,G,H,I,J	A,B,C,D,E,F,G,H,I,J

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : พิจารณาจากเกณฑ์รายได้ตัวกลาง ร่วมกับเกณฑ์รายได้ขั้นต่ำของธนาคารพาณิชย์ (A บ้านราคา 500,000 บาท B คือบ้านราคา 1,000,000 บาท C คือบ้านราคา 1,500,000 บาท D คือบ้านราคา 2,000,000 บาท E หมายถึงบ้านราคา 2,500,000 บาท F คือ บ้านราคา 3,000,000 บาท G คือบ้านราคา 3,500,000 บาท H คือบ้านราคา 4,000,000 บาท I หมายถึงบ้านราคา 4,500,000 บาท และ J คือบ้านราคาในระดับ 5,000,000 บาท)

ขณะเดียวกันถ้าพิจารณาจากเกณฑ์ความสามารถในการผ่อนชำระรายเดือนที่ไม่เกิน 15% ของรายได้ ก็จะทำให้เห็นการกระจายของกลุ่มลูกค้าที่สามารถเข้าถึงสินเชื่อดังกล่าวในแต่ละระดับราคาของบ้าน ดังนี้

ตารางที่ 4-13 วงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ภายในระยะเวลาผ่อนชำระ 15 ปี ดอกเบี้ยร้อยละ 6.75 (บาท)

ช่วง percentile ที่	รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย ณ ปี 2559 (บาท)	ความสามารถในการผ่อนชำระรายเดือนที่ 15% ของรายได้ อยู่ที่(บาท)	วงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ภายใน ระยะเวลาผ่อนชำระ 15 ปี ดอกเบี้ย 6.75 % (บาท)
P10	6,110	916	103,500
P20	12,221	1,833	207,100
P30	17,588	2,638	298,000
P40	22,956	3,443	389,000
P50	30,231	4,534	512,500
P60	37,507	5,626	636,000
P70	47,334	7,100	803,500
P80	57,161	8,574	969,000
P90	94,755	14,213	1,606,000
P100	132,350	19,852	2,245,000

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หนึ่งจากการศึกษาข้อมูลที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ตามเอกสารอ้างอิง สรุปผลการศึกษาเกี่ยวกับประเภทที่อยู่อาศัยเช่าและสถานะแวดล้อมในปัจจุบัน : สถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย ปี 2548 พบว่า ค่าใช้จ่ายสำหรับการเช่าอยู่ราว 1,500 - 2,000 บาทต่อเดือน ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ณ รายได้ต่อเดือนอยู่ในช่วงระหว่าง 7,500 - 10,000 บาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 15 โดยประมาณ

ปัจจุบัน ราคาเช่าเฉลี่ยจากการสำรวจ ในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล มีราคาเช่าเฉลี่ย 7,000 บาท ซึ่งถ้าคิดเป็นร้อยละ 15 ของรายได้ ก็จะได้ค่าเฉลี่ยรายได้ต่อเดือน เท่ากับ 46,600 บาท โดยประมาณ ซึ่งสามารถใช้เป็นเงื่อนไขหนึ่งในการแบ่งระหว่างซื้อ กับเช่าได้

โดยสรุป ถ้าไม่สามารถหาจุด Matching point ระหว่างเงื่อนไขทางการเงินที่กำหนดตอนต้นกับราคาบ้านที่มีขายในตลาดเอกชนได้ (หมายถึง ไม่สามารถซื้อบ้านในตลาดเอกชนได้) ก็จะทำให้กลุ่มความต้องการที่อยู่อาศัยดังกล่าวกลายเป็นกลุ่มความต้องการที่พักอาศัยในตลาดภาครัฐแทน โดยที่สามารถแยกนำเสนอออกเป็นกลุ่มเช่า และซื้อ ตามเงื่อนไขข้างต้น

ในการศึกษานี้ได้ พบว่า แนวโน้มจากการคาดการณ์ในระยะยาว 20 ปี ปัจจัยที่นำเข้ามา เช่น อัตราดอกเบี้ย ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย และรายได้ครัวเรือน จะสามารถคาดการณ์ได้ดีในระยะสั้น หรือมีความแม่นยำที่สุดในช่วง 5 - 10 ปี

ตารางที่ 4-14 ความต้องการที่อยู่อาศัย จำแนกตามประเภทความต้องการประเภทซื้อ หรือเช่า ปี 2560 และ 2561

รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย (บาท/เดือน)	12,815	18,438	24,061	31,687	39,313	49,609	59,906	99,289	138,673		
ปี 2560	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
จำนวนความต้องการบ้าน (หลัง)	26,610	26,618	26,635	26,826	26,557	26,246	26,864	26,541	26,530	26,596	266,024
วงเงินกู้ซื้อที่พอกำไย (บาท) ที่ผ่อนรายเดือนไม่เกิน 15% ของเงินเดือน	217,219	312,540	407,861	537,127	666,393	840,925	1,015,457	1,683,042	2,350,628	>	
จำนวนหน่วย ที่เช่าตลาดเอกชน											
บ้านเดี่ยว	-	-	-	-	-	-	-	189	764	103,098	104,051
ทาวน์เฮ้าส์	-	-	-	-	-	-	-	1,897	10,465	83,393	95,755
บ้านแฝด	-	-	-	-	-	-	-	56	123	24,658	24,837
คอนโดมิเนียม	-	-	-	-	-	-	297	33,628	62,885	171,720	268,530
Affordable เอกชน (หน่วย) รวมเท่ากับ	-	-	-	-	-	-	297	33,628	62,885	171,720	268,530
Affordable ภาครัฐ (หน่วย) รวมเท่ากับ	26,610	26,618	26,635	26,826	26,557	26,246	26,567	(7,087)	(36,355)	(145,124)	186,059
	เช่า 159,493									ซื้อ 26,567	
รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย (บาท/เดือน)	13,487	19,400	25,312	33,335	41,358	52,185	63,012	104,417	145,821		
ปี 2561	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
จำนวนความต้องการบ้าน (หลัง)	24,935	24,942	24,958	25,137	24,885	24,593	25,172	24,870	24,860	24,922	249,272
วงเงินกู้ซื้อที่พอกำไย (บาท) ที่ผ่อนรายเดือนไม่เกิน 15% ของเงินเดือน	232,239	334,058	435,859	574,011	712,163	898,598	1,085,033	1,798,005	2,510,960	>	
จำนวนหน่วย ที่เช่าตลาดเอกชน											
บ้านเดี่ยว	-	-	-	-	-	-	-	268	1,060	102,723	104,051
ทาวน์เฮ้าส์	-	-	-	-	-	-	-	2,564	13,462	79,729	95,755
บ้านแฝด	-	-	-	-	-	-	-	56	193	24,588	24,837
คอนโดมิเนียม	-	-	-	-	-	-	376	35,602	63,650	168,902	268,530
Affordable เอกชน (หน่วย) รวมเท่ากับ	-	-	-	-	-	-	376	35,602	63,650	168,902	268,530
Affordable ภาครัฐ (หน่วย) รวมเท่ากับ	24,935	24,942	24,958	25,137	24,885	24,593	24,796	(10,732)	(38,790)	(143,980)	174,245
	เช่า 149,449									ซื้อ 24,796	

ตารางที่ 4-14 ความต้องการที่อยู่อาศัย จำแนกตามประเภทความต้องการประเภทซื้อ หรือ เช่า ปี 2562 และ 2563

รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย (บาท/เดือน)	14,170	20,375	26,580	35,005	43,431	54,794	66,158	109,605	153,052		
ปี 2562	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
จำนวนความต้องการบ้าน (หลัง)	24,869	24,876	24,892	25,071	24,819	24,528	25,106	24,804	24,794	24,856	248,617
วงเงินกู้ซื้อที่ต่ำกว่า 15% ของรายเดือน	244,000	350,847	457,694	602,768	747,859	943,524	1,139,206	1,887,340	2,635,474	>	
จำนวนหน่วย ที่เข้าตลาดเอกชน											
บ้านเดี่ยว	-	-	-	-	-	-	-	268	1,753	102,030	104,051
ทาวน์เฮ้าส์	-	-	-	-	-	-	-	2,748	16,336	76,671	95,755
บ้านแฝด	-	-	-	-	-	-	-	56	278	24,503	24,837
คอนโดมิเนียม	-	-	-	-	-	-	376	39,454	69,218	159,482	268,530
Affordable เอกชน (หน่วย) รวมเท่ากับ	-	-	-	-	-	-	376	39,454	69,218	159,482	268,530
Affordable ภาครัฐ (หน่วย) รวมเท่ากับ	24,869	24,876	24,892	25,071	24,819	24,528	24,730	(14,650)	(44,424)	(134,626)	173,786
	เช่า 149,056										ซื้อ 24,730

รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย (บาท/เดือน)	14,885	21,394	27,904	36,749	45,595	57,517	69,440	115,014	160,587		
ปี 2563	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
จำนวนความต้องการบ้าน (หลัง)	24,935	24,942	24,958	25,137	24,885	24,593	25,172	24,870	24,860	24,922	249,272
วงเงินกู้ซื้อที่ต่ำกว่า 15% ของรายเดือน	232,239	334,058	435,859	574,011	712,163	898,598	1,085,033	1,798,005	2,510,960	>	
จำนวนหน่วย ที่เข้าตลาดเอกชน											
บ้านเดี่ยว	-	-	-	-	-	-	-	268	1,060	102,723	104,051
ทาวน์เฮ้าส์	-	-	-	-	-	-	-	2,564	13,462	79,729	95,755
บ้านแฝด	-	-	-	-	-	-	-	56	193	24,588	24,837
คอนโดมิเนียม	-	-	-	-	-	-	376	35,602	63,650	168,902	268,530
Affordable เอกชน (หน่วย) รวมเท่ากับ	-	-	-	-	-	-	376	35,602	63,650	168,902	268,530
Affordable ภาครัฐ (หน่วย) รวมเท่ากับ	24,935	24,942	24,958	25,137	24,885	24,593	24,796	(10,732)	(38,790)	(143,980)	174,245
	เช่า 124,857										ซื้อ 49,389

ตารางที่ 4-14 ความต้องการที่อยู่อาศัย จำแนกตามประเภทความต้องการประเภทซื้อ หรือเช่า ปี 2564 และ 2565

รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย (บาท/เดือน)	15,664	22,505	29,346	38,649	47,952	60,483	73,014	120,899	168,784		
ปี 2564	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
จำนวนความต้องการบ้าน (หลัง)	24,391	24,398	24,414	24,589	24,342	24,056	24,623	24,327	24,317	24,378	243,834
วงเงินกู้ซื้อที่พักอาศัย (บาท) ที่ผ่อนรายเดือนไม่เกิน 15% ของเงินเดือน	269,726	387,524	505,323	665,515	825,708	1,041,485	1,257,262	2,081,817	2,906,371	>	
จำนวนหน่วย ที่เช่าตลาดเอกชน											
บ้านเดี่ยว	-	-	-	-	-	-	80	324	2,596	101,051	104,051
ทาวน์เฮ้าส์	-	-	-	-	-	-	-	3,847	19,379	72,529	95,755
บ้านแฝด	-	-	-	-	-	-	-	56	520	24,261	24,837
คอนโดมิเนียม	-	-	-	-	-	297	1,510	48,567	74,410	143,746	268,530
Affordable เอกชน (หน่วย) รวมเท่ากับ	-	-	-	-	-	297	1,510	48,567	74,410	143,746	268,530
Affordable ภาครัฐ (หน่วย) รวมเท่ากับ	24,391	24,398	24,414	24,589	24,342	23,759	23,113	(24,240)	(50,093)	(119,368)	169,005
	เช่า 122,134									ซื้อ 46,872	

รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย (บาท/เดือน)	16,496	23,690	30,885	40,676	50,468	63,646	76,825	127,170	177,516		
ปี 2565	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
จำนวนความต้องการบ้าน (หลัง)	24,292	24,299	24,314	24,489	24,243	23,958	24,523	24,228	24,218	24,279	242,842
วงเงินกู้ซื้อที่พักอาศัย (บาท) ที่ผ่อนรายเดือนไม่เกิน 15% ของเงินเดือน	284,052	407,929	531,823	700,419	869,032	1,095,950	1,322,886	2,189,800	3,056,732	>	
จำนวนหน่วย ที่เช่าตลาดเอกชน											
บ้านเดี่ยว	-	-	-	-	-	-	80	324	2,808	100,839	104,051
ทาวน์เฮ้าส์	-	-	-	-	-	-	390	4,122	21,822	69,421	95,755
บ้านแฝด	-	-	-	-	-	-	-	56	790	23,991	24,837
คอนโดมิเนียม	-	-	-	-	-	297	3,603	49,548	76,408	138,674	268,530
Affordable เอกชน (หน่วย) รวมเท่ากับ	-	-	-	-	-	297	3,603	49,548	76,408	138,674	268,530
Affordable ภาครัฐ (หน่วย) รวมเท่ากับ	24,292	24,299	24,314	24,489	24,243	23,661	20,920	(25,320)	(52,190)	(114,395)	166,217
	เช่า 121,637									ซื้อ 44,581	

ตารางที่ 4-14 ความต้องการที่อยู่อาศัย จำแนกตามประเภทความต้องการประเภทซื้อ หรือ เช่า ปี 2566 และ 2567

รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย (บาท/เดือน)	17,371	24,936	32,501	42,805	53,110	66,968	80,825	133,749	186,672		
ปี 2566	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
จำนวนความต้องการบ้าน (หลัง)	23,894	23,901	23,917	24,088	23,846	23,567	24,122	23,832	23,822	23,882	238,870
วงเงินกู้ซื้อที่พักอาศัย (บาท) ที่ผ่อนรายเดือนไม่เกิน 15% ของเงินเดือน	299,119	429,385	559,650	737,079	914,526	1,153,154	1,391,764	2,303,087	3,214,393	>	
จำนวนหน่วย ที่เช่าตลาดเอกชน											
บ้านเดี่ยว	-	-	-	-	-	-	80	334	3,993	99,644	104,051
ทาวน์เฮ้าส์	-	-	-	-	-	-	390	5,310	23,675	66,380	95,755
บ้านแฝด	-	-	-	-	-	-	-	64	995	23,778	24,837
คอนโดมิเนียม	-	-	-	-	-	297	4,326	67,661	66,590	129,656	268,530
Affordable เอกชน (หน่วย) รวมเท่ากับ	-	-	-	-	-	297	4,326	67,661	66,590	129,656	268,530
Affordable ภาครัฐ (หน่วย) รวมเท่ากับ	23,894	23,901	23,917	24,088	23,846	23,270	19,796	(43,829)	(42,768)	(105,774)	162,711
	เช่า 119,646										ซื้อ 43,066

รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย (บาท/เดือน)	18,286	26,237	34,188	45,028	55,868	70,433	84,998	140,606	196,213		
ปี 2567	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
จำนวนความต้องการบ้าน (หลัง)	23,499	23,505	23,520	23,689	23,451	23,176	23,722	23,437	23,428	23,486	234,914
วงเงินกู้ซื้อที่พักอาศัย (บาท) ที่ผ่อนรายเดือนไม่เกิน 15% ของเงินเดือน	314,875	451,787	588,699	775,558	962,017	1,212,819	1,463,621	2,421,161	3,378,684	>	
จำนวนหน่วย ที่เช่าตลาดเอกชน											
บ้านเดี่ยว	-	-	-	-	-	-	80	334	4,698	98,939	104,051
ทาวน์เฮ้าส์	-	-	-	-	-	-	390	6,734	26,386	62,245	95,755
บ้านแฝด	-	-	-	-	-	-	-	64	1,855	22,918	24,837
คอนโดมิเนียม	-	-	-	-	-	376	4,247	67,860	74,267	121,780	268,530
Affordable เอกชน (หน่วย) รวมเท่ากับ	-	-	-	-	-	376	4,247	67,860	74,267	121,780	268,530
Affordable ภาครัฐ (หน่วย) รวมเท่ากับ	23,499	23,505	23,520	23,689	23,451	22,800	19,475	(44,423)	(50,839)	(98,294)	159,940
	เช่า 117,664										ซื้อ 42,275

ตารางที่ 4-14 ความต้องการที่อยู่อาศัย จำแนกตามประเภทความต้องการประเภทซื้อ หรือ เช่า ปี 2568 และ 2569

รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย (บาท/เดือน)	19,268	27,632	35,997	47,410	58,824	74,147	89,469	147,948	206,427		
ปี 2568	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
จำนวนความต้องการบ้าน (หลัง)	23,269	23,275	23,290	23,457	23,222	22,950	23,490	23,208	23,199	23,256	232,616
วงเงินกู้ซื้อที่พักอาศัย (บาท) ที่ผ่อนรายเดือนไม่เกิน 15% ของเงินเดือน	331,785	475,808	619,849	816,375	1,012,918	1,276,772	1,540,609	2,547,586	3,554,564	>	
จำนวนหน่วย ที่ตลาดเอกชน											
บ้านเดี่ยว	-	-	-	-	-	-	80	517	5,407	98,047	104,051
ทาวน์เฮ้าส์	-	-	-	-	-	-	456	7,499	28,819	58,981	95,755
บ้านแฝด	-	-	-	-	-	-	-	64	1,933	22,840	24,837
คอนโดมิเนียม	-	-	-	-	-	502	4,200	76,093	73,211	114,524	268,530
Affordable เอกชน (หน่วย) รวมเท่ากับ	-	-	-	-	-	502	4,200	76,093	73,211	114,524	268,530
Affordable ภาครัฐ (หน่วย) รวมเท่ากับ	23,269	23,275	23,290	23,457	23,222	22,448	19,290	(52,885)	(50,012)	(91,268)	158,251
	เช่า 116,513										ซื้อ 41,738

รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย (บาท/เดือน)	20,292	29,088	37,883	49,895	61,906	78,018	94,129	155,596	217,063		
ปี 2569	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
จำนวนความต้องการบ้าน (หลัง)	22,846	22,852	22,867	23,031	22,800	22,533	23,063	22,786	22,777	22,834	228,389
วงเงินกู้ซื้อที่พักอาศัย (บาท) ที่ผ่อนรายเดือนไม่เกิน 15% ของเงินเดือน	349,417	500,880	652,325	859,165	1,065,989	1,343,429	1,620,852	2,679,281	3,737,710	>	
จำนวนหน่วย ที่ตลาดเอกชน											
บ้านเดี่ยว	-	-	-	-	-	80	-	603	7,266	96,102	104,051
ทาวน์เฮ้าส์	-	-	-	-	-	-	456	7,626	34,010	53,663	95,755
บ้านแฝด	-	-	-	-	-	-	-	119	2,626	22,092	24,837
คอนโดมิเนียม	-	-	-	-	-	1,525	3,177	85,753	72,161	105,914	268,530
Affordable เอกชน (หน่วย) รวมเท่ากับ	-	-	-	-	-	1,525	3,177	85,753	72,161	105,914	268,530
Affordable ภาครัฐ (หน่วย) รวมเท่ากับ	22,846	22,852	22,867	23,031	22,800	21,008	19,886	(62,967)	(49,384)	(83,080)	155,290
	เช่า 114,396										ซื้อ 40,894

ตารางที่ 4-14 ความต้องการที่อยู่อาศัย จำแนกตามประเภทความต้องการประเภทซื้อ หรือ เช่า ปี 2570 และ 2571

รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย (บาท/เดือน)	ปี 2570	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
จำนวนความต้องการบ้าน (หลัง)	22,517	22,524	22,538	22,700	22,472	22,208	22,731	22,459	22,459	22,449	22,505	225,104
วงเงินกู้ซื้อที่ต่ำกว่า 15% ของเงินเดือน	368,032	527,295	686,558	904,246	1,121,935	1,413,667	1,705,399	2,817,949	3,930,482	>	>	
จำนวนหน่วย ที่ตลาดเอกชน												
บ้านเดี่ยว	-	-	-	-	-	80	-	-	823	7,986	95,162	104,051
ทาวน์เฮ้าส์	-	-	-	-	-	-	917	10,581	33,828	50,429	50,429	95,755
บ้านแฝด	-	-	-	-	-	-	16	123	2,638	22,060	24,837	24,837
คอนโดมิเนียม	-	-	-	-	-	3,079	9,668	82,550	69,757	103,476	268,530	268,530
Affordable เอกชน (หน่วย) รวมเท่ากับ	-	-	-	-	-	3,079	9,668	82,550	69,757	103,476	268,530	268,530
Affordable ภาครัฐ (หน่วย) รวมเท่ากับ	22,517	22,524	22,538	22,700	22,472	19,129	13,063	(60,091)	(47,308)	(80,971)	(80,971)	144,944
		เช่า 90,279							ซื้อ 54,664			

รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย (บาท/เดือน)	ปี 2571	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
จำนวนความต้องการบ้าน (หลัง)	22,063	22,069	22,083	22,241	22,018	21,760	22,272	22,005	22,005	21,996	22,051	220,559
วงเงินกู้ซื้อที่ต่ำกว่า 15% ของเงินเดือน	387,679	555,156	722,650	951,789	1,180,929	1,487,693	1,794,458	2,963,970	4,133,465	>	>	
จำนวนหน่วย ที่ตลาดเอกชน												
บ้านเดี่ยว	-	-	-	-	-	80	-	-	1,105	8,149	94,717	104,051
ทาวน์เฮ้าส์	-	-	-	-	-	390	786	11,755	34,325	48,499	48,499	95,755
บ้านแฝด	-	-	-	-	-	-	16	163	2,966	21,692	24,837	24,837
คอนโดมิเนียม	-	-	-	-	297	4,326	9,370	84,661	68,002	101,874	268,530	268,530
Affordable เอกชน (หน่วย) รวมเท่ากับ	-	-	-	-	297	4,326	9,370	84,661	68,002	101,874	268,530	268,530
Affordable ภาครัฐ (หน่วย) รวมเท่ากับ	22,063	22,069	22,083	22,241	21,721	17,434	12,902	(62,656)	(46,006)	(79,823)	(79,823)	140,514
		เช่า 88,456							ซื้อ 52,057			

ตารางที่ 4-14 ความต้องการที่อยู่อาศัย จำแนกตามประเภทความต้องการประเภทซื้อ หรือ เช่า ปี 2572 และ 2573

รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย (บาท/เดือน)	23,699	33,920	44,141	58,137	72,134	90,855	109,575	180,916	252,257		
ปี 2572	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
จำนวนความต้องการบ้าน (หลัง)	21,657	21,663	21,678	21,833	21,614	21,360	21,863	21,601	21,592	21,646	216,507
วงเงินกู้ซื้อที่พักอาศัย (บาท) ที่ผ่อนรายเดือนไม่เกิน 15% ของเงินเดือน	408,084	584,239	760,085	1,001,088	1,242,109	1,564,475	1,886,823	3,115,278	4,343,732	>	
จำนวนหน่วย ที่เข้าตลาดเอกชน											
บ้านเดี่ยว	-	-	-	-	-	80	-	1,429	8,606	93,936	104,051
ทาวน์เฮ้าส์	-	-	-	-	-	390	816	15,464	33,344	45,741	95,755
บ้านแฝด	-	-	-	-	-	-	16	316	2,873	21,632	24,837
คอนโดมิเนียม	-	-	-	-	297	4,326	9,580	91,300	65,029	97,998	268,530
Affordable เอกชน (หน่วย) รวมเท่ากับ	-	-	-	-	297	4,326	9,580	91,300	65,029	97,998	268,530
Affordable ภาครัฐ (หน่วย) รวมเท่ากับ	21,657	21,663	21,678	21,833	21,317	17,034	12,283	(69,699)	(43,437)	(76,352)	137,465
	เช่า 86,831										ซื้อ 50,634

รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย (บาท/เดือน)	24,930	35,664	46,397	61,110	75,822	95,480	115,139	190,025	264,911		
ปี 2573	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
จำนวนความต้องการบ้าน (หลัง)	21,151	21,157	21,171	21,323	21,108	20,861	21,352	21,096	21,087	21,140	211,446
วงเงินกู้ซื้อที่พักอาศัย (บาท) ที่ผ่อนรายเดือนไม่เกิน 15% ของเงินเดือน	429,281	614,115	798,932	1,052,282	1,305,615	1,644,115	1,982,633	3,272,130	4,561,627	>	
จำนวนหน่วย ที่เข้าตลาดเอกชน											
บ้านเดี่ยว	-	-	-	-	-	80	44	2,242	8,745	92,940	104,051
ทาวน์เฮ้าส์	-	-	-	-	-	390	1,131	17,218	32,870	44,146	95,755
บ้านแฝด	-	-	-	-	-	-	28	306	3,459	21,044	24,837
คอนโดมิเนียม	-	-	-	-	297	4,326	19,322	86,489	77,945	80,151	268,530
Affordable เอกชน (หน่วย) รวมเท่ากับ	-	-	-	-	297	4,326	19,322	86,489	77,945	92,940	281,319
Affordable ภาครัฐ (หน่วย) รวมเท่ากับ	21,151	21,157	21,171	21,323	20,811	16,535	2,030	(65,393)	(56,858)	(71,800)	124,178
	เช่า 63,479										ซื้อ 60,699

ตารางที่ 4-14 ความต้องการที่อยู่อาศัย จำแนกตามประเภทความต้องการประเภทซื้อ หรือเช่า ปี 2574 และ 2575

รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย (บาท/เดือน)	26,218	37,488	48,757	64,218	79,678	100,316	120,953	199,537	278,121		
ปี 2574	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
จำนวนความต้องการบ้าน (หลัง)	20,451	20,457	20,471	20,617	20,410	20,171	20,646	20,398	20,390	20,441	204,452
วงเงินกู้ซื้อที่พักอาศัย (บาท) ที่ผ่อนรายเดือนไม่เกิน 15% ของเงินเดือน	452,545	645,524	839,570	1,105,800	1,372,013	1,727,388	2,082,747	3,435,921	4,789,096	>	
จำนวนหน่วย ที่เข้าตลาดเอกชน											
บ้านเดี่ยว	-	-	-	-	-	80	109	2,408	9,344	92,110	104,051
ทาวน์เฮ้าส์	-	-	-	-	-	456	1,157	19,873	34,064	40,205	95,755
บ้านแฝด	-	-	-	-	-	-	56	508	3,731	20,542	24,837
คอนโดมิเนียม	-	-	-	-	376	4,326	28,076	87,175	73,733	74,844	268,530
Affordable เอกชน (หน่วย) รวมเท่ากับ	-	-	-	-	376	4,326	28,076	87,175	73,733	92,110	285,796
Affordable ภาครัฐ (หน่วย) รวมเท่ากับ	20,451	20,457	20,471	20,617	20,034	15,845	(7,430)	(66,777)	(53,343)	(71,669)	117,876
	เช่า	61,379									ซื้อ 56,496

รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย (บาท/เดือน)	27,600	39,442	51,285	67,547	83,809	105,494	127,179	209,718	292,257		
ปี 2575	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
จำนวนความต้องการบ้าน (หลัง)	20,033	20,038	20,051	20,195	19,992	19,758	20,223	19,980	19,972	20,022	200,266
วงเงินกู้ซื้อที่พักอาศัย (บาท) ที่ผ่อนรายเดือนไม่เกิน 15% ของเงินเดือน	475,257	679,170	883,101	1,163,124	1,443,147	1,816,551	2,189,955	3,611,233	5,032,511	>	
จำนวนหน่วย ที่เข้าตลาดเอกชน											
บ้านเดี่ยว	-	-	-	-	-	80	109	3,131	10,029	90,702	104,051
ทาวน์เฮ้าส์	-	-	-	-	-	456	1,441	22,954	35,553	35,351	95,755
บ้านแฝด	-	-	-	-	-	16	40	688	4,272	19,821	24,837
คอนโดมิเนียม	-	-	-	-	502	11,645	21,778	94,123	73,773	66,709	268,530
Affordable เอกชน (หน่วย) รวมเท่ากับ	-	-	-	-	502	11,645	21,778	94,123	73,773	90,702	292,523
Affordable ภาครัฐ (หน่วย) รวมเท่ากับ	20,033	20,038	20,051	20,195	19,490	8,113	(1,555)	(74,143)	(53,801)	(70,680)	107,921
	เช่า	60,122									ซื้อ 47,798

ตารางที่ 4-14 ความต้องการที่อยู่อาศัย จำแนกตามประเภทความต้องการประเภทซื้อ หรือ เช่า ปี 2576 และ 2577

รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย (บาท/เดือน)	29,043	41,484	53,924	71,023	88,122	110,899	133,676	220,336	306,997		
ปี 2576	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
จำนวนความต้องการบ้าน (หลัง)	19,322	19,328	19,340	19,479	19,284	19,057	19,506	19,272	19,264	19,312	193,165
วงเงินกู้ซื้อที่พักอาศัย (บาท) ที่ผ่อนรายเดือนไม่เกิน 15% ของเงินเดือน	500,105	714,333	928,543	1,222,978	1,517,414	1,909,622	2,301,830	3,794,069	5,286,326	>	
จำนวนหน่วย ที่เข้าตลาดเอกชน											
บ้านเดี่ยว	-	-	-	-	80	-	188	3,340	12,343	88,100	104,051
ทาวน์เฮ้าส์	-	-	-	-	-	994	1,162	25,184	37,359	31,056	95,755
บ้านแฝด	-	-	-	-	-	16	40	946	4,300	19,535	24,837
คอนโดมิเนียม	-	-	-	-	714	12,623	21,764	100,563	75,982	58,884	268,530
Affordable เอกชน (หน่วย) รวมเท่ากับ	-	-	-	-	714	12,623	21,764	100,563	73,982	88,100	297,746
Affordable ภาครัฐ (หน่วย) รวมเท่ากับ	19,322	19,328	19,340	19,479	18,570	6,434	(2,258)	(81,291)	(54,718)	(68,788)	102,474
	เช่า 57,990										ซื้อ 44,483

รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย (บาท/เดือน)	30,573	43,646	56,720	74,704	92,689	116,622	140,554	231,573	322,593		
ปี 2577	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
จำนวนความต้องการบ้าน (หลัง)	18,762	18,767	18,780	18,914	18,724	18,505	18,941	18,713	18,706	18,752	187,564
วงเงินกู้ซื้อที่พักอาศัย (บาท) ที่ผ่อนรายเดือนไม่เกิน 15% ของเงินเดือน	526,451	751,561	976,688	1,286,363	1,596,056	2,008,169	2,420,265	3,987,564	5,554,881	>	
จำนวนหน่วย ที่เข้าตลาดเอกชน											
บ้านเดี่ยว	-	-	-	-	80	-	188	4,648	11,599	87,536	104,051
ทาวน์เฮ้าส์	-	-	-	-	-	1,176	1,105	29,143	34,500	29,831	95,755
บ้านแฝด	-	-	-	-	-	16	40	1,815	4,362	18,604	24,837
คอนโดมิเนียม	-	-	-	297	3,603	10,093	22,401	110,162	63,587	58,387	268,530
Affordable เอกชน (หน่วย) รวมเท่ากับ	-	-	-	297	3,603	10,093	22,401	110,162	63,587	87,536	297,679
Affordable ภาครัฐ (หน่วย) รวมเท่ากับ	18,762	18,767	18,780	18,617	15,121	8,412	(3,460)	(91,449)	(44,881)	(68,784)	98,460
	เช่า 56,309										ซื้อ 42,150

ตารางที่ 4-14 ความต้องการที่อยู่อาศัย จำแนกตามประเภทความต้องการประเภทซื้อ หรือ เช่า ปี 2578 และ 2579

รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย (บาท/เดือน)	32,198	45,943	59,688	78,614	97,540	122,698	147,856	243,498	339,140		
ปี 2578	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
จำนวนความต้องการบ้าน (หลัง)	18,025	18,030	18,042	18,171	17,989	17,778	18,196	17,978	17,970	18,015	180,193
วงเงินกู้ซื้อที่พักอาศัย (บาท) ที่ผ่อนรายเดือนไม่เกิน 15% ของเงินเดือน	554,433	791,114	1,027,796	1,353,691	1,679,587	2,112,795	2,546,002	4,192,907	5,839,811	>	
จำนวนหน่วย ที่เข้าตลาดเอกชน											
บ้านเดี่ยว	-	-	-	-	80	44	228	6,230	12,937	84,532	104,051
ทาวน์เฮ้าส์	-	-	-	-	-	1,485	1,559	33,432	33,825	25,454	95,755
บ้านแฝด	-	-	-	-	-	28	28	2,343	5,031	17,407	24,837
คอนโดมิเนียม	-	-	-	297	4,326	17,281	19,367	114,245	56,461	56,553	268,530
Affordable เอกชน (หน่วย) รวมเท่ากับ	-	-	-	297	4,326	17,281	19,367	114,245	56,461	84,532	296,509
Affordable ภาครัฐ (หน่วย) รวมเท่ากับ	18,025	18,030	18,042	17,874	13,663	497	(1,171)	(96,267)	(38,491)	(66,517)	86,129
	เช่า	54,097									32,034

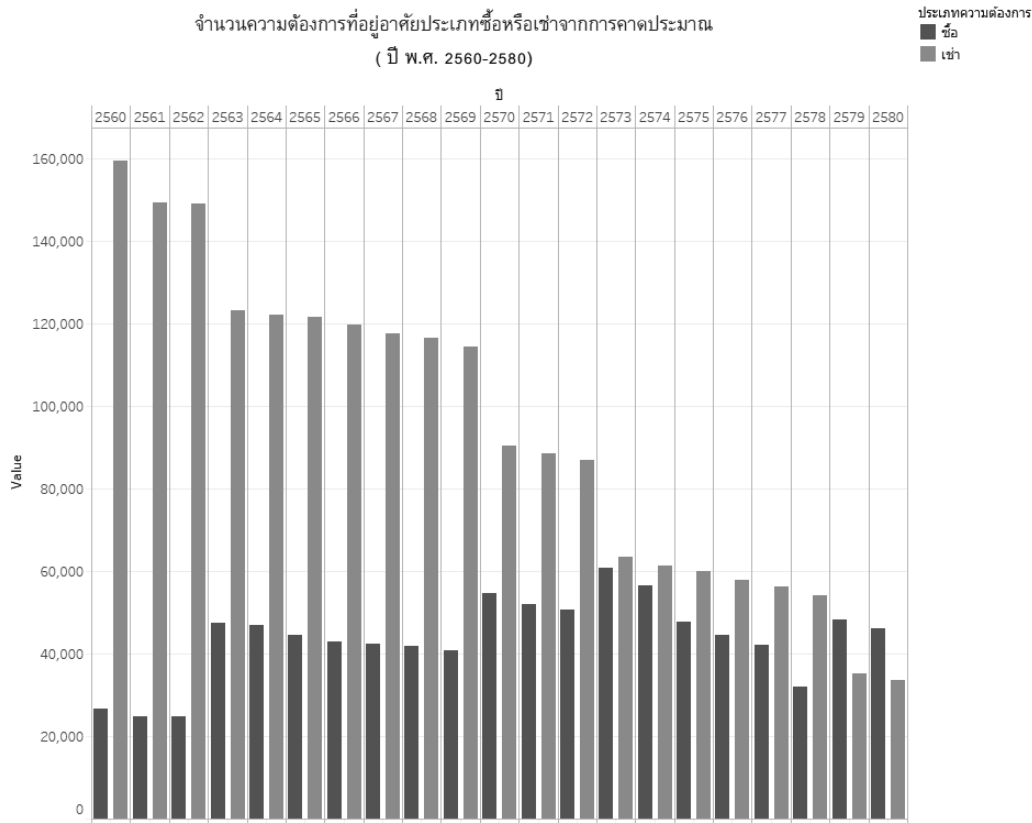
รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย (บาท/เดือน)	33,922	48,378	62,834	82,757	102,679	129,135	155,591	256,126	356,660		
ปี 2579	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
จำนวนความต้องการบ้าน (หลัง)	17,580	17,585	17,597	17,723	17,545	17,339	17,748	17,535	17,527	17,571	175,751
วงเงินกู้ซื้อที่พักอาศัย (บาท) ที่ผ่อนรายเดือนไม่เกิน 15% ของเงินเดือน	584,119	833,044	1,081,968	1,425,032	1,768,078	2,223,636	2,679,195	4,410,354	6,141,496	>	
จำนวนหน่วย ที่เข้าตลาดเอกชน											
บ้านเดี่ยว	-	-	-	-	80	109	215	7,387	14,013	82,247	104,051
ทาวน์เฮ้าส์	-	-	-	-	390	1,143	1,660	38,493	31,881	22,188	95,755
บ้านแฝด	-	-	-	-	-	56	-	2,689	6,094	15,998	24,837
คอนโดมิเนียม	-	-	-	297	4,326	28,155	17,224	111,756	56,813	49,959	268,530
Affordable เอกชน (หน่วย) รวมเท่ากับ	-	-	-	297	4,326	28,155	17,224	111,756	56,813	82,247	300,818
Affordable ภาครัฐ (หน่วย) รวมเท่ากับ	17,580	17,585	17,597	17,426	13,219	(10,816)	524	(94,221)	(39,286)	(64,676)	83,932
	เช่า	35,165									48,242

ตารางที่ 4-14 ความต้องการที่อยู่อาศัย จำแนกตามประเภทความต้องการประเภทซื้อ หรือ เช่า ปี 2580

รายละเอียด (บาท/เดือน)	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
ปี 2580	35,754	50,965	66,176	87,159	108,141	135,975	163,809	269,536	375,264		
จำนวนความต้องการบ้าน (หลัง)	16,860	16,865	16,876	16,997	16,826	16,629	17,020	16,816	16,809	16,851	168,548
วงเงินกู้ซื้อที่พักอาศัย (บาท) ที่ผ่อนรายเดือนไม่เกิน 15% ของเงินเดือน	615,665	877,590	1,139,516	1,500,832	1,862,131	2,341,418	2,820,704	4,641,267	6,461,847	>	
จำนวนหน่วย ที่เช่าตลาดเอกชน											
บ้านเดี่ยว	-	-	-	-	80	109	215	8,438	15,780	79,429	104,051
Townhouse	-	-	-	-	390	1,286	2,310	39,542	33,621	18,606	95,755
บ้านแฝด	-	-	-	-	-	56	8	2,787	6,892	15,094	24,837
คอนโด	-	-	-	376	4,247	29,232	26,214	104,309	58,160	45,992	268,530
Affordable เอกชน (หน่วย) รวมเท่ากับ	-	-	-	376	4,247	29,232	26,214	104,309	58,160	79,429	301,967
Affordable ภาครัฐ (หน่วย) รวมเท่ากับ	16,860	16,865	16,876	16,621	12,579	(12,603)	(9,194)	(87,493)	(41,351)	(62,578)	79,800
	เช่า	33,725					ซื้อ	46,076			

แม้ว่าในการศึกษานี้ ได้ตั้งสมมติฐานการพยากรณ์เพื่ออธิบายเหตุผลการเปลี่ยนแปลงทางด้านราคา และอัตราดอกเบี้ย เอาไว้แล้ว แต่อย่างไรก็ตาม จำเป็นต้องมีการปรับอัตราต่างๆ ให้ถูกต้องก่อน เช่น ราคาบ้าน และอัตราดอกเบี้ย นั้น จะเป็นต้องมีการปรับด้วยอัตราเงินเฟ้อ ซึ่งเกี่ยวข้องกับด้านอุปสงค์ที่ใกล้เคียงกับความเป็นจริง เนื่องจากส่งผลต่อ Housing Demand ที่ทำให้ผู้ซื้อเข้าสู่ตลาดมีข้อจำกัด เนื่องจากการศึกษาพบว่า รายได้ครัวเรือน จากการพยากรณ์รายได้ครัวเรือนไม่ได้ได้ตามภาวะเงินเฟ้อ และการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ ในขณะที่ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มในอัตราที่ลดลง ผลที่เกิดขึ้นได้ส่งผลต่อความสามารถในการรับภาระในการซื้อที่อยู่อาศัย อย่างไรก็ตาม ความต้องการที่อยู่อาศัยต้องขึ้นกับรายได้ครัวเรือนว่ามีอัตราการเติบโตเป็นอย่างไร และจำเป็นต้องสร้างเหตุผลสมมติของการเปลี่ยนแปลงราคาขึ้น เพื่อให้เกิดการทดลองที่เบ็ดเสร็จและสมบูรณ์มากยิ่งขึ้น

สรุปภาพรวมกลุ่มความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทซื้อหรือเช่า พบว่า กลุ่มเช่ามีแนวโน้มลดลงตามการคาดการณ์ โดยที่กลุ่มซื้อมีแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงในทิศทางที่เพิ่มขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป ตามรายได้ครัวเรือนเฉลี่ยที่เพิ่มขึ้น ซึ่งมีส่วนทำให้กลุ่มซื้อสามารถเข้าถึงตลาดที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะตลาดภาคเอกชนได้มากขึ้น ในขณะที่กลุ่มเช่าก็สามารถเปลี่ยนสถานะของตนเองเพื่อไปเป็นกลุ่มซื้อได้เมื่อเวลาผ่านไป ดังรูปที่ 4-10



รูปที่ 4-10 จำนวนความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทซื้อหรือเช่า ปี 2560 – 2580

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

4.3.4 ความต้องการที่อยู่อาศัยจำแนกตามประเภทของที่อยู่อาศัยที่สามารถจ่ายได้ เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ เป็นต้น (Affordability Category Housing)

จากผลสรุป กรณี Affordable housing จำแนกตามประเภทของที่อยู่อาศัยที่สามารถจ่ายได้ เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ สามารถนำเสนอได้ ด้วยวิธี matching ความต้องการที่อยู่อาศัยกับบ้านในแต่ละประเภท (ฐานข้อมูลบ้านเอกชน การเคหะแห่งชาติ) เพื่อให้ทราบว่า มีบ้านประเภทไหนที่ตรงกับความต้องการและอยู่ภายใต้ความสามารถที่จะรับภาระผ่อนชำระได้ จากครัวเรือนในแต่ละช่วงรายได้ ในเบื้องต้นได้ประมาณการราคาบ้านโดยมีรายละเอียดดังตารางที่ 4-15

ตารางที่ 4-15 ประมาณการการเพิ่มขึ้นของราคาบ้านแยกขายประเภท ปี 2560 – 2580

ข้อมูลประมาณการการเพิ่มขึ้นของราคาบ้าน แยกขายประเภท				
วิธี Linear Trendline อ้างอิงข้อมูลย้อนหลัง ตั้งแต่ ปี พ.ศ.2546-2559				
ปี	คอนโด	ทาวน์เฮ้าส์	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด
2560	2.55%	2.21%	1.92%	2.21%
2561	2.48%	2.17%	1.89%	2.17%
2562	2.42%	2.12%	1.85%	2.12%
2563	2.37%	2.08%	1.82%	2.08%
2564	2.31%	2.03%	1.78%	2.03%
2565	2.26%	1.99%	1.75%	1.99%
2566	2.21%	1.95%	1.72%	1.95%
2567	2.16%	1.92%	1.69%	1.92%
2568	2.12%	1.88%	1.67%	1.88%
2569	2.07%	1.85%	1.64%	1.85%
2570	2.03%	1.81%	1.61%	1.81%
2571	1.99%	1.78%	1.59%	1.78%
2572	1.95%	1.75%	1.56%	1.75%
2573	1.91%	1.72%	1.54%	1.72%
2574	1.88%	1.69%	1.51%	1.69%
2575	1.84%	1.66%	1.49%	1.66%
2576	1.81%	1.63%	1.47%	1.63%
2577	1.78%	1.61%	1.45%	1.61%
2578	1.75%	1.58%	1.43%	1.58%
2579	1.72%	1.56%	1.41%	1.56%
2580	1.69%	1.53%	1.39%	1.53%

จากการศึกษาทำให้สามารถคาดการณ์ความต้องการที่อยู่อาศัยจำแนกตามประเภทของที่อยู่อาศัยที่สามารถจ่ายได้ เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ ได้ดังนี้

ตารางที่ 4-16 ความต้องการที่อยู่อาศัยจำแนกตามประเภทของที่อยู่อาศัยที่สามารถจ่ายได้ ปี 2560 และ 2561

รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย (บาท/เดือน)	12,815	18,438	24,061	31,687	39,313	49,609	59,906	99,289	138,673		
ปี 2560	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
จำนวนความต้องการบ้าน (หลัง)	26,610	26,618	26,635	26,826	26,557	26,246	26,864	26,541	26,530	26,596	266,024
วงเงินกู้ซื้อที่พักอาศัย (บาท) ที่ผ่อนรายเดือนไม่เกิน 15% ของเงินเดือน	217,219	312,540	407,861	537,127	666,393	840,925	1,015,457	1,683,042	2,350,628	>	
จำนวนหน่วย ที่เข้าตลาดเอกชน											
บ้านเดี่ยว	-	-	-	-	-	-	-	189	764	103,098	104,051
ทาวน์เฮ้าส์	-	-	-	-	-	-	-	1,897	10,465	83,393	95,755
บ้านแฝด	-	-	-	-	-	-	-	56	123	24,658	24,837
คอนโดมิเนียม	-	-	-	-	-	-	297	33,628	62,885	171,720	268,530
Affordable เอกชน (หน่วย) รวมเท่ากับ	-	-	-	-	-	-	297	33,628	62,885	171,720	268,530
Affordable ภาครัฐ (หน่วย) รวมเท่ากับ	26,610	26,618	26,635	26,826	26,557	26,246	26,567	(7,087)	(36,355)	(145,124)	186,059

รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย (บาท/เดือน)	13,487	19,400	25,312	33,335	41,358	52,185	63,012	104,417	145,821		
ปี 2561	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
จำนวนความต้องการบ้าน (หลัง)	24,935	24,942	24,958	25,137	24,885	24,593	25,172	24,870	24,860	24,922	249,272
วงเงินกู้ซื้อที่พักอาศัย (บาท) ที่ผ่อนรายเดือนไม่เกิน 15% ของเงินเดือน	232,239	334,058	435,859	574,011	712,163	898,598	1,085,033	1,798,005	2,510,960	>	
จำนวนหน่วย ที่เข้าตลาดเอกชน											
บ้านเดี่ยว	-	-	-	-	-	-	-	268	1,060	102,723	104,051
ทาวน์เฮ้าส์	-	-	-	-	-	-	-	2,564	13,462	79,729	95,755
บ้านแฝด	-	-	-	-	-	-	-	56	193	24,588	24,837
คอนโดมิเนียม	-	-	-	-	-	-	376	35,602	63,650	168,902	268,530
Affordable เอกชน (หน่วย) รวมเท่ากับ	-	-	-	-	-	-	376	35,602	63,650	168,902	268,530
Affordable ภาครัฐ (หน่วย) รวมเท่ากับ	24,935	24,942	24,958	25,137	24,885	24,593	24,796	(10,732)	(38,790)	(143,980)	174,245

ตารางที่ 4-16 ความต้องการที่อยู่อาศัยจำแนกตามประเภทของที่อยู่อาศัยที่สามารถจ่ายได้ ปี 2562 และ 2563

รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย (บาท/เดือน)	14,170	20,375	26,580	35,005	43,431	54,794	66,158	109,605	153,052			
ปี 2562												
จำนวนความต้องการบ้าน (หลัง)	24,869	24,876	24,892	25,071	24,819	24,528	25,106	24,804	24,794	24,856	248,617	
วงเงินกู้ซื้อที่พักอาศัย (บาท) ที่ผ่อนรายเดือนไม่เกิน 15% ของเงินเดือน	244,000	350,847	457,694	602,768	747,859	943,524	1,139,206	1,887,340	2,635,474	>		
จำนวนหน่วย ที่เข้าตลาดเอกชน												
บ้านเดี่ยว	-	-	-	-	-	-	-	268	1,753	102,030	104,051	
ทาวน์เฮ้าส์	-	-	-	-	-	-	-	2,748	16,336	76,671	95,755	
บ้านแฝด	-	-	-	-	-	-	-	56	278	24,503	24,837	
คอนโดมิเนียม	-	-	-	-	-	-	376	39,454	69,218	159,482	268,530	
Affordable เอกชน (หน่วย) รวมเท่ากับ	-	-	-	-	-	-	376	39,454	69,218	159,482	268,530	
Affordable ภาครัฐ (หน่วย) รวมเท่ากับ	24,869	24,876	24,892	25,071	24,819	24,528	24,730	(14,650)	(44,424)	(134,626)	173,786	
รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย (บาท/เดือน)	14,885	21,394	27,904	36,749	45,595	57,517	69,440	115,014	160,587			
ปี 2563												
จำนวนความต้องการบ้าน (หลัง)	24,935	24,942	24,958	25,137	24,885	24,593	25,172	24,870	24,860	24,922	249,272	
วงเงินกู้ซื้อที่พักอาศัย (บาท) ที่ผ่อนรายเดือนไม่เกิน 15% ของเงินเดือน	232,239	334,058	435,859	574,011	712,163	898,598	1,085,033	1,798,005	2,510,960	>		
จำนวนหน่วย ที่เข้าตลาดเอกชน												
บ้านเดี่ยว	-	-	-	-	-	-	-	268	1,060	102,723	104,051	
ทาวน์เฮ้าส์	-	-	-	-	-	-	-	2,564	13,462	79,729	95,755	
บ้านแฝด	-	-	-	-	-	-	-	56	193	24,588	24,837	
คอนโดมิเนียม	-	-	-	-	-	-	376	35,602	63,650	168,902	268,530	
Affordable เอกชน (หน่วย) รวมเท่ากับ	-	-	-	-	-	-	376	35,602	63,650	168,902	268,530	
Affordable ภาครัฐ (หน่วย) รวมเท่ากับ	24,935	24,942	24,958	25,137	24,885	24,593	24,796	(10,752)	(38,790)	(143,980)	174,245	

ตารางที่ 4-16 ความต้องการที่อยู่อาศัยจำแนกตามประเภทของที่อยู่อาศัยที่สามารถจ่ายได้ ปี 2564 และ 2565

รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย (บาท/เดือน)	15,664	22,505	29,346	38,649	47,952	60,483	73,014	120,899	168,784		
ปี 2564	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
จำนวนความต้องการบ้าน (หลัง)	24,391	24,398	24,414	24,589	24,342	24,056	24,623	24,327	24,317	24,378	243,834
วงเงินกู้ซื้อที่ต่ำกว่า 15% ของรายได้เดือน	269,726	387,524	505,323	665,515	825,708	1,041,485	1,257,262	2,081,817	2,906,371	>	
จำนวนหน่วย ที่ตลาดเอกชน											
บ้านเดี่ยว	-	-	-	-	-	-	80	324	2,596	101,051	104,051
ทาวน์เฮ้าส์	-	-	-	-	-	-	-	3,847	19,379	72,529	95,755
บ้านแฝด	-	-	-	-	-	-	-	56	520	24,261	24,837
คอนโดมิเนียม	-	-	-	-	-	297	1,510	48,567	74,410	143,746	268,530
Affordable เอกชน (หน่วย) รวมเท่ากับ	-	-	-	-	-	297	1,510	48,567	74,410	143,746	268,530
Affordable ภาครัฐ (หน่วย) รวมเท่ากับ	24,391	24,398	24,414	24,589	24,342	23,759	23,113	(24,240)	(50,093)	(119,368)	169,005

รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย (บาท/เดือน)	16,496	23,690	30,885	40,676	50,468	63,646	76,825	127,170	177,516		
ปี 2565	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
จำนวนความต้องการบ้าน (หลัง)	24,292	24,299	24,314	24,489	24,243	23,958	24,523	24,228	24,218	24,279	242,842
วงเงินกู้ซื้อที่ต่ำกว่า 15% ของรายได้เดือน	284,052	407,929	531,823	700,419	869,032	1,095,950	1,322,886	2,189,800	3,056,732	>	
จำนวนหน่วย ที่ตลาดเอกชน											
บ้านเดี่ยว	-	-	-	-	-	-	80	324	2,808	100,839	104,051
ทาวน์เฮ้าส์	-	-	-	-	-	-	390	4,122	21,822	69,421	95,755
บ้านแฝด	-	-	-	-	-	-	-	56	790	23,991	24,837
คอนโดมิเนียม	-	-	-	-	-	297	3,603	49,548	76,408	138,674	268,530
Affordable เอกชน (หน่วย) รวมเท่ากับ	-	-	-	-	-	297	3,603	49,548	76,408	138,674	268,530
Affordable ภาครัฐ (หน่วย) รวมเท่ากับ	24,292	24,299	24,314	24,489	24,243	23,661	20,920	(25,320)	(52,190)	(114,395)	166,217

ตารางที่ 4-16 ความต้องการที่อยู่อาศัยจำแนกตามประเภทของที่อยู่อาศัยที่สามารถจ่ายได้ ปี 2566 และ 2567

รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย (บาท/เดือน)	17,371	24,936	32,501	42,805	53,110	66,968	80,825	133,749	186,672	P90	P100	รวม
ปี 2566												
จำนวนความต้องการบ้าน (หลัง)	23,894	23,901	23,917	24,088	23,846	23,567	24,122	23,832	23,822	23,882	23,882	238,870
วงเงินกู้ซื้อที่พักอาศัย (บาท) ที่ผ่อนรายเดือนไม่เกิน 15% ของเงินเดือน	299,119	429,385	559,650	737,079	914,526	1,153,154	1,391,764	2,303,087	3,214,393	>	>	
จำนวนหน่วย ที่เข้าตลาดเอกชน												
บ้านเดี่ยว	-	-	-	-	-	-	80	334	3,993	99,644	99,644	104,051
ทาวน์เฮ้าส์	-	-	-	-	-	-	390	5,310	23,675	66,380	66,380	95,755
บ้านแฝด	-	-	-	-	-	-	-	64	995	23,778	23,778	24,837
คอนโดมิเนียม	-	-	-	-	-	297	4,326	67,661	66,590	129,656	129,656	268,530
Affordable เอกชน (หน่วย) รวมเท่ากับ	-	-	-	-	-	297	4,326	67,661	66,590	129,656	129,656	268,530
Affordable ภาครัฐ (หน่วย) รวมเท่ากับ	23,894	23,901	23,917	24,088	23,846	23,270	19,796	(43,829)	(42,768)	(105,774)	(105,774)	162,711
ปี 2567												
จำนวนความต้องการบ้าน (หลัง)	23,499	23,505	23,520	23,689	23,451	23,176	23,722	23,437	23,428	23,486	23,486	234,914
วงเงินกู้ซื้อที่พักอาศัย (บาท) ที่ผ่อนรายเดือนไม่เกิน 15% ของเงินเดือน	314,875	451,787	588,699	775,358	962,017	1,212,819	1,463,621	2,421,161	3,378,684	>	>	
จำนวนหน่วย ที่เข้าตลาดเอกชน												
บ้านเดี่ยว	-	-	-	-	-	-	80	334	4,698	98,939	98,939	104,051
ทาวน์เฮ้าส์	-	-	-	-	-	-	390	6,734	26,386	62,245	62,245	95,755
บ้านแฝด	-	-	-	-	-	-	-	64	1,855	22,918	22,918	24,837
คอนโดมิเนียม	-	-	-	-	-	376	4,247	67,860	74,267	121,780	121,780	268,530
Affordable เอกชน (หน่วย) รวมเท่ากับ	-	-	-	-	-	376	4,247	67,860	74,267	121,780	121,780	268,530
Affordable ภาครัฐ (หน่วย) รวมเท่ากับ	23,499	23,505	23,520	23,689	23,451	22,800	19,475	(44,423)	(50,839)	(98,294)	(98,294)	159,940

ตารางที่ 4-16 ความต้องการที่อยู่อาศัยจำแนกตามประเภทของที่อยู่อาศัยที่สามารถจ่ายได้ ปี 2568 และ 2569

รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย (บาท/เดือน)	19,268	27,632	35,997	47,410	58,824	74,147	89,469	147,948	206,427	รวม
ปี 2568										
จำนวนความต้องการบ้าน (หลัง)	23,269	23,275	23,290	23,457	23,222	22,950	23,490	23,208	23,199	232,616
วงเงินกู้ซื้อที่พักอาศัย (บาท) ที่ผ่อนรายเดือนไม่เกิน 15% ของเงินเดือน	331,785	475,808	619,849	816,375	1,012,918	1,276,772	1,540,609	2,547,586	3,554,564	>
จำนวนหน่วยที่เข้าตลาดเอกชน										
บ้านเดี่ยว	-	-	-	-	-	-	80	517	5,407	104,051
ทาวน์เฮ้าส์	-	-	-	-	-	-	456	7,499	28,819	95,755
บ้านแฝด	-	-	-	-	-	-	-	64	1,933	24,837
คอนโดมิเนียม	-	-	-	-	-	502	4,200	76,093	73,211	114,524
Affordable เอกชน (หน่วย) รวมเท่ากับ	-	-	-	-	-	502	4,200	76,093	73,211	268,530
Affordable ภาครัฐ (หน่วย) รวมเท่ากับ	23,269	23,275	23,290	23,457	23,222	22,448	19,290	(52,885)	(50,012)	158,251

รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย (บาท/เดือน)	20,292	29,088	37,883	49,895	61,906	78,018	94,129	155,596	217,063	รวม
ปี 2569										
จำนวนความต้องการบ้าน (หลัง)	22,846	22,852	22,867	23,031	22,800	22,533	23,063	22,786	22,777	228,389
วงเงินกู้ซื้อที่พักอาศัย (บาท) ที่ผ่อนรายเดือนไม่เกิน 15% ของเงินเดือน	349,417	500,880	652,325	859,165	1,065,989	1,343,429	1,620,852	2,679,281	3,737,710	>
จำนวนหน่วยที่เข้าตลาดเอกชน										
บ้านเดี่ยว	-	-	-	-	-	80	-	603	7,266	104,051
ทาวน์เฮ้าส์	-	-	-	-	-	-	456	7,626	34,010	95,755
บ้านแฝด	-	-	-	-	-	-	-	119	2,626	24,837
คอนโดมิเนียม	-	-	-	-	-	1,525	3,177	85,753	72,161	268,530
Affordable เอกชน (หน่วย) รวมเท่ากับ	22,846	22,852	22,867	23,031	22,800	1,525	3,177	85,753	72,161	268,530

ตารางที่ 4-16 ความต้องการที่อยู่อาศัยจำแนกตามประเภทของที่อยู่อาศัยที่สามารถจ่ายได้ ปี 2570 และ 2571

รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย (บาท/เดือน)	21,373	30,622	39,871	52,513	65,155	82,097	99,039	163,649	228,258				
ปี 2570	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม		
จำนวนความต้องการบ้าน (หลัง)	22,517	22,524	22,538	22,700	22,472	22,208	22,731	22,459	22,449	22,505	225,104		
วงเงินกู้ซื้อที่พักอาศัย (บาท) ที่ผ่อนรายเดือนไม่เกิน 15% ของเงินเดือน	368,032	527,295	686,558	904,246	1,121,935	1,413,667	1,705,399	2,817,949	3,930,482	>			
จำนวนหน่วย ที่เข้าตลาดเอกชน													
บ้านเดี่ยว	-	-	-	-	-	80	-	823	7,986	95,162	104,051		
ทาวน์เฮ้าส์	-	-	-	-	-	-	917	10,581	33,828	50,429	95,755		
บ้านแฝด	-	-	-	-	-	-	16	123	2,638	22,060	24,837		
คอนโดมิเนียม	-	-	-	-	-	3,079	9,668	82,550	69,757	103,476	268,530		
Affordable เอกชน (หน่วย) รวมเท่ากับ	-	-	-	-	-	3,079	9,668	82,550	69,757	103,476	268,530		
Affordable ภาครัฐ (หน่วย) รวมเท่ากับ	22,517	22,524	22,538	22,700	22,472	19,129	13,063	(60,091)	(47,308)	(80,971)	144,944		
รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย (บาท/เดือน)	22,514	32,240	41,967	55,274	68,581	86,396	104,211	172,129	22,514				
ปี 2571	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม		
จำนวนความต้องการบ้าน (หลัง)	22,063	22,069	22,083	22,241	22,018	21,760	22,272	22,005	21,996	22,051	220,559		
วงเงินกู้ซื้อที่พักอาศัย (บาท) ที่ผ่อนรายเดือนไม่เกิน 15% ของเงินเดือน	387,679	555,156	722,650	951,789	1,180,929	1,487,693	1,794,458	2,963,970	4,133,465	>			
จำนวนหน่วย ที่เข้าตลาดเอกชน													
บ้านเดี่ยว	-	-	-	-	-	80	-	1,105	8,149	94,717	104,051		
ทาวน์เฮ้าส์	-	-	-	-	-	390	786	11,755	34,325	48,499	95,755		
บ้านแฝด	-	-	-	-	-	-	16	163	2,966	21,692	24,837		
คอนโดมิเนียม	-	-	-	-	297	4,326	9,370	84,661	68,002	101,874	268,530		
Affordable เอกชน (หน่วย) รวมเท่ากับ	-	-	-	-	297	4,326	9,370	84,661	68,002	101,874	268,530		
Affordable ภาครัฐ (หน่วย) รวมเท่ากับ	22,063	22,069	22,083	22,241	21,721	17,434	12,902	(62,656)	(46,006)	(79,823)	140,514		

ตารางที่ 4-16 ความต้องการที่อยู่อาศัยจำแนกตามประเภทของที่อยู่อาศัยที่สามารถจ่ายได้ ปี 2572 และ 2573

รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย (บาท/เดือน)	23,699	33,920	44,141	58,137	72,134	90,855	109,575	180,916	252,257		
ปี 2572	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
จำนวนความต้องการบ้าน (หลัง)	21,657	21,663	21,678	21,833	21,614	21,360	21,863	21,601	21,592	21,646	216,507
วงเงินกู้ซื้อที่พักอาศัย (บาท) ที่ผ่อนรายเดือนไม่เกิน 15% ของเงินเดือน	408,084	584,239	760,085	1,001,088	1,242,109	1,564,475	1,886,823	3,115,278	4,343,732	>	
จำนวนหน่วย ที่เข้าตลาดเอกชน											
บ้านเดี่ยว	-	-	-	-	-	80	-	1,429	8,606	93,936	104,051
ทาวน์เฮ้าส์	-	-	-	-	-	390	816	15,464	33,344	45,741	95,755
บ้านแฝด	-	-	-	-	-	-	16	316	2,873	21,632	24,837
คอนโดมิเนียม	-	-	-	-	297	4,326	9,580	91,300	65,029	97,998	268,530
Affordable เอกชน (หน่วย) รวมเท่ากับ	-	-	-	-	297	4,326	9,580	91,300	65,029	97,998	268,530
Affordable ภาครัฐ (หน่วย) รวมเท่ากับ	21,657	21,663	21,678	21,833	21,317	17,034	12,283	(69,699)	(43,437)	(76,352)	137,465

รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย (บาท/เดือน)	24,930	35,664	46,397	61,110	75,822	95,480	115,139	190,025	264,911		
ปี 2573	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
จำนวนความต้องการบ้าน (หลัง)	21,151	21,157	21,171	21,323	21,108	20,861	21,352	21,096	21,087	21,140	211,446
วงเงินกู้ซื้อที่พักอาศัย (บาท) ที่ผ่อนรายเดือนไม่เกิน 15% ของเงินเดือน	429,281	614,115	798,932	1,052,282	1,305,615	1,644,115	1,982,633	3,272,130	4,561,627	>	
จำนวนหน่วย ที่เข้าตลาดเอกชน											
บ้านเดี่ยว	-	-	-	-	-	80	44	2,242	8,745	92,940	104,051
ทาวน์เฮ้าส์	-	-	-	-	-	390	1,131	17,218	32,870	44,146	95,755
บ้านแฝด	-	-	-	-	-	-	28	306	3,459	21,044	24,837
คอนโดมิเนียม	-	-	-	-	297	4,326	19,322	86,489	77,945	80,151	268,530
Affordable เอกชน (หน่วย) รวมเท่ากับ	-	-	-	-	297	4,326	19,322	86,489	77,945	92,940	281,319
Affordable ภาครัฐ (หน่วย) รวมเท่ากับ	21,151	21,157	21,171	21,323	20,811	16,535	2,030	(65,393)	(56,858)	(71,800)	124,178

ตารางที่ 4-16 ความต้องการที่อยู่อาศัยจำแนกตามประเภทของที่อยู่อาศัยที่สามารถจ่ายได้ ปี 2574 และ 2575

รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย (บาท/เดือน)	26,218	37,488	48,757	64,218	79,678	100,316	120,953	199,537	278,121		
ปี 2574	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
จำนวนความต้องการบ้าน (หลัง)	20,451	20,457	20,471	20,617	20,410	20,171	20,646	20,398	20,390	20,441	204,452
วงเงินกู้ซื้อที่พักอาศัย (บาท) ที่ผ่อนรายเดือนไม่เกิน 15% ของเงินเดือน	452,545	645,524	839,570	1,105,800	1,372,013	1,727,388	2,082,747	3,435,921	4,789,096	>	
จำนวนหน่วย ที่เข้าตลาดเอกชน											
บ้านเดี่ยว	-	-	-	-	-	80	109	2,408	9,344	92,110	104,051
ทาวน์เฮ้าส์	-	-	-	-	-	456	1,157	19,873	34,064	40,205	95,755
บ้านแฝด	-	-	-	-	-	-	56	508	3,731	20,542	24,837
คอนโดมิเนียม	-	-	-	-	376	4,326	28,076	87,175	73,733	74,844	268,530
Affordable เอกชน (หน่วย) รวมเท่ากับ	-	-	-	-	376	4,326	28,076	87,175	73,733	92,110	285,796
Affordable ภาครัฐ (หน่วย) รวมเท่ากับ	20,451	20,457	20,471	20,617	20,034	15,845	(7,430)	(66,777)	(53,343)	(71,669)	117,876
รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย (บาท/เดือน)	27,600	39,442	51,285	67,547	83,809	105,494	127,179	209,718	292,257		
ปี 2575	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
จำนวนความต้องการบ้าน (หลัง)	20,033	20,038	20,051	20,195	19,992	19,758	20,223	19,980	19,972	20,022	200,266
วงเงินกู้ซื้อที่พักอาศัย (บาท) ที่ผ่อนรายเดือนไม่เกิน 15% ของเงินเดือน	475,257	679,170	883,101	1,163,124	1,443,147	1,816,551	2,189,955	3,611,233	5,032,511	>	
จำนวนหน่วย ที่เข้าตลาดเอกชน											
บ้านเดี่ยว	-	-	-	-	-	80	109	3,131	10,029	90,702	104,051
ทาวน์เฮ้าส์	-	-	-	-	-	456	1,441	22,954	35,553	35,351	95,755
บ้านแฝด	-	-	-	-	-	16	40	688	4,272	19,821	24,837
คอนโดมิเนียม	-	-	-	-	502	11,645	21,778	94,123	73,773	66,709	268,530
Affordable เอกชน (หน่วย) รวมเท่ากับ	-	-	-	-	502	11,645	21,778	94,123	73,773	90,702	292,523
Affordable ภาครัฐ (หน่วย) รวมเท่ากับ	20,033	20,038	20,051	20,195	19,490	8,113	(1,555)	(74,143)	(53,801)	(70,680)	107,921

ตารางที่ 4-16 ความต้องการที่อยู่อาศัยจำแนกตามประเภทของที่อยู่อาศัยที่สามารถจ่ายได้ ปี 2576 และ 2577

รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย (บาท/เดือน)	29,043	41,484	53,924	71,023	88,122	110,899	133,676	220,336	306,997	P100	รวม
ปี 2576	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
จำนวนความต้องการบ้าน (หลัง)	19,322	19,328	19,340	19,479	19,284	19,057	19,506	19,272	19,264	19,312	193,165
วงเงินกู้ซื้อที่พักอาศัย (บาท) ที่ผ่อนรายเดือนไม่เกิน 15% ของเงินเดือน	500,105	714,333	928,543	1,222,978	1,517,414	1,909,622	2,301,830	3,794,069	5,286,326	>	
จำนวนหน่วย ที่เข้าตลาดเอกชน											
บ้านเดี่ยว	-	-	-	-	80	-	188	3,340	12,343	88,100	104,051
ทาวน์เฮ้าส์	-	-	-	-	-	994	1,162	25,184	37,359	31,056	95,755
บ้านแฝด	-	-	-	-	-	16	40	946	4,300	19,535	24,837
คอนโดมิเนียม	-	-	-	-	714	12,623	21,764	100,563	73,982	58,884	268,530
Affordable เอกชน (หน่วย) รวมเท่ากับ	-	-	-	-	714	12,623	21,764	100,563	73,982	88,100	297,746
Affordable ภาครัฐ (หน่วย) รวมเท่ากับ	19,322	19,328	19,340	19,479	18,570	6,434	(2,258)	(81,291)	(54,718)	(68,788)	102,474

รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย (บาท/เดือน)	30,573	43,646	56,720	74,704	92,689	116,622	140,554	231,573	322,593	P100	รวม
ปี 2577	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
จำนวนความต้องการบ้าน (หลัง)	18,762	18,767	18,780	18,914	18,724	18,505	18,941	18,713	18,706	18,752	187,564
วงเงินกู้ซื้อที่พักอาศัย (บาท) ที่ผ่อนรายเดือนไม่เกิน 15% ของเงินเดือน	526,451	751,561	976,688	1,286,363	1,596,056	2,008,169	2,420,265	3,987,564	5,554,881	>	
จำนวนหน่วย ที่เข้าตลาดเอกชน											
บ้านเดี่ยว	-	-	-	-	80	-	188	4,648	11,599	87,536	104,051
ทาวน์เฮ้าส์	-	-	-	-	-	1,176	1,105	29,143	34,500	29,831	95,755
บ้านแฝด	-	-	-	-	-	16	40	1,815	4,362	18,604	24,837
คอนโดมิเนียม	-	-	-	297	3,603	10,093	22,401	110,162	63,587	58,387	268,530
Affordable เอกชน (หน่วย) รวมเท่ากับ	-	-	-	297	3,603	10,093	22,401	110,162	63,587	87,536	297,679
Affordable ภาครัฐ (หน่วย) รวมเท่ากับ	18,762	18,767	18,780	18,617	15,121	8,412	(3,460)	(91,449)	(44,881)	(68,784)	98,460

ตารางที่ 4-16 ความต้องการที่อยู่อาศัยจำแนกตามประเภทของที่อยู่อาศัยที่สามารถจ่ายได้ ปี 2578 และ 2579

รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย (บาท/เดือน)	32,198	45,943	59,688	78,614	97,540	122,698	147,856	243,498	339,140		
ปี 2578	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
จำนวนความต้องการบ้าน (หลัง)	18,025	18,030	18,042	18,171	17,989	17,778	18,196	17,978	17,970	18,015	180,193
วงเงินกู้ซื้อที่พักอาศัย (บาท) ที่ผ่อนรายเดือนไม่เกิน 15% ของเงินเดือน	554,433	791,114	1,027,796	1,353,691	1,679,587	2,112,795	2,546,002	4,192,907	5,839,811	>	
จำนวนหน่วย ที่เข้าตลาดเอกชน											
บ้านเดี่ยว	-	-	-	-	80	44	228	6,230	12,937	84,532	104,051
ทาวน์เฮ้าส์	-	-	-	-	-	1,485	1,559	33,432	33,825	25,454	95,755
บ้านแฝด	-	-	-	-	-	28	28	2,343	5,031	17,407	24,837
คอนโดมิเนียม	-	-	-	297	4,326	17,281	19,367	114,245	56,461	56,553	268,530
Affordable เอกชน (หน่วย) รวมเท่ากับ	-	-	-	297	4,326	17,281	19,367	114,245	56,461	84,532	296,509
Affordable ภาครัฐ (หน่วย) รวมเท่ากับ	18,025	18,030	18,042	17,874	13,663	497	(1,171)	(96,267)	(38,491)	(66,517)	86,129
รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย (บาท/เดือน)	33,922	48,378	62,834	82,757	102,679	129,135	155,591	256,126	356,660		
ปี 2579	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
จำนวนความต้องการบ้าน (หลัง)	17,580	17,585	17,597	17,723	17,545	17,339	17,748	17,535	17,527	17,571	175,751
วงเงินกู้ซื้อที่พักอาศัย (บาท) ที่ผ่อนรายเดือนไม่เกิน 15% ของเงินเดือน	584,119	833,044	1,081,968	1,425,032	1,768,078	2,223,636	2,679,195	4,410,354	6,141,496	>	
จำนวนหน่วย ที่เข้าตลาดเอกชน											
บ้านเดี่ยว	-	-	-	-	80	109	215	7,387	14,013	82,247	104,051
ทาวน์เฮ้าส์	-	-	-	-	390	1,143	1,660	38,493	31,881	22,188	95,755
บ้านแฝด	-	-	-	-	-	56	-	2,689	6,094	15,998	24,837
คอนโดมิเนียม	-	-	-	297	4,326	28,155	17,224	111,756	56,813	49,959	268,530
Affordable เอกชน (หน่วย) รวมเท่ากับ	-	-	-	297	4,326	28,155	17,224	111,756	56,813	82,247	300,818
Affordable ภาครัฐ (หน่วย) รวมเท่ากับ	17,580	17,585	17,597	17,426	13,219	(10,816)	524	(94,221)	(39,286)	(64,676)	83,932

ตารางที่ 4-16 ความต้องการที่อยู่อาศัยจำแนกตามประเภทของที่อยู่อาศัยที่สามารถจ่ายได้ ปี 2580

รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย (บาท/เดือน)	35,754	50,965	66,176	87,159	108,141	135,975	163,809	269,536	375,264	P100	รวม
ปี 2580	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
จำนวนความต้องการบ้าน (หลัง)	16,860	16,865	16,876	16,997	16,826	16,629	17,020	16,816	16,809	16,851	168,548
วงเงินกู้ซื้อที่พักอาศัย (บาท) ที่ผ่อนรายเดือนไม่เกิน 15% ของเงินเดือน	615,665	877,590	1,139,516	1,500,832	1,862,131	2,341,418	2,820,704	4,641,267	6,461,847	>	
จำนวนหน่วย ที่ใช้ตลาดเอกชน											
บ้านเดี่ยว	-	-	-	-	80	109	215	8,438	15,780	79,429	104,051
ทาวน์เฮ้าส์	-	-	-	-	390	1,286	2,310	39,542	33,621	18,606	95,755
บ้านแฝด	-	-	-	-	-	56	8	2,787	6,892	15,094	24,837
คอนโดมิเนียม	-	-	-	376	4,247	29,232	26,214	104,309	58,160	45,992	268,530
Affordable เอกชน (หน่วย) รวมเท่ากับ	-	-	-	376	4,247	29,232	26,214	104,309	58,160	79,429	301,967
Affordable ภาครัฐ (หน่วย) รวมเท่ากับ	16,860	16,865	16,876	16,621	12,579	(12,603)	(9,194)	(87,493)	(41,351)	(62,578)	79,800

4.4 สรุปผล

1) กลุ่มเป้าหมายของการเคหะแห่งชาติ

จากการศึกษาครั้งนี้ได้สรุปกลุ่มเป้าหมายของการเคหะแห่งชาติแยกตามชั้นรายได้ครัวเรือนและการกระจายรายได้ครัวเรือน ณ ปี 2560 ดังนี้

กลุ่มผู้มีรายได้น้อย :กลุ่มประชากรที่มีระดับรายได้ต่อครัวเรือน

Percentile ที่ 1 – 20 มีรายได้ 12,815 บาทต่อครัวเรือนต่อเดือน มีจำนวน 4,294,523 ครัวเรือน

Percentile ที่ 21 – 40 มีรายได้ 24,061 บาทต่อครัวเรือนต่อเดือน มีจำนวน 4,313,318 ครัวเรือน

Percentile ที่ 41 – 60 มีรายได้ 39,313 บาทต่อครัวเรือนต่อเดือน มีจำนวน 4,260,143 ครัวเรือน

กลุ่มผู้มีรายได้ปานกลาง: กลุ่มประชากรที่มีระดับรายได้ต่อครัวเรือน

Percentile ที่ 61 – 80 มีรายได้ 163,809 บาทต่อครัวเรือนต่อเดือน มีจำนวน 4,308,727 ครัวเรือน

กลุ่มผู้มีรายได้สูง: กลุ่มประชากรที่มีระดับรายได้ต่อครัวเรือน

Percentile 81 – 100 มีรายได้ 375,264 บาทต่อครัวเรือนต่อเดือน มีจำนวน 4,286,212 ครัวเรือน

ตารางที่ 4-17 การกระจายรายได้ของครัวเรือนแยกตามระดับรายได้ ณ ปี 2560

	Percentile	จำนวนผู้ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย (ครัวเรือน)	ระดับรายได้ (บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน)
กลุ่มผู้มีรายได้น้อย	1 – 20	1,105,446	1 – 12,815
	21 – 40	1,110,284	12,816 – 24,061
	41 – 60	1,096,596	24,062 – 39,313
กลุ่มผู้มีรายได้ ปานกลาง	61 – 80	1,109,102	39,314 – 59,906
กลุ่มผู้มีรายได้สูง	81 - 100	1,103,329	59,907 – 138,673

2) การคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยขั้นพื้นฐานจากกลุ่มเป้าหมายที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย

การวิเคราะห์การคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยขั้นพื้นฐานจากกลุ่มเป้าหมายที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยทุกระดับรายได้ แก่ กลุ่มผู้มีรายได้น้อย กลุ่มผู้มีรายได้ปานกลาง และกลุ่มผู้มีรายได้สูงจากผลการศึกษาด้วยวิธีการคำนวณจากประเภทครัวเรือน โดยมีหัวหน้าครัวเรือน (Headship Rate) ใน 4 ประเภทครัวเรือน ได้แก่ (1) ครัวเรือน Intact Household หมายถึง ครอบครัวที่ประกอบด้วย พ่อ แม่ ลูก (2) ครัวเรือน Single Household หมายถึง ครัวเรือนที่เกิดจากการหย่าร้าง เป็นหม้าย แยกกันอยู่ (3) ครัวเรือน Unmarried Household หมายถึง ครัวเรือนที่

หัวหน้าครัวเรือนเป็นคนโสด (4) ครัวเรือนอื่นๆ รวมถึง ที่ไม่ได้เข้ากลุ่มทั้ง 3 รวมถึง missing values ดังตารางที่ 4-18

ตารางที่ 4-18 ความต้องการที่อยู่อาศัยของครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย (ผู้เช่า) แยกตามประเภทของครัวเรือน

ปี	INTACT	SINGLE HOUSEHOLD	UNMARRIED PERSON	OTHER	รวม
2560	3,312,070	911,116	1,295,843	5,729	5,524,758
2561	3,352,754	931,151	1,357,630	5,845	5,647,379
2562	3,399,961	951,039	1,421,850	5,659	5,778,509
2563	3,467,061	971,598	1,467,625	5,634	5,911,919
2564	3,558,597	992,992	1,490,724	5,808	6,048,121
2565	3,616,763	1,005,564	1,494,490	5,953	6,122,770
2566	3,633,915	1,007,420	1,475,578	6,060	6,122,972
2567	3,683,289	1,023,967	1,511,111	6,158	6,224,525
2568	3,735,103	1,039,949	1,542,653	6,213	6,323,919
2569	3,788,455	1,055,184	1,569,083	6,259	6,418,980
2570	3,842,801	1,069,668	1,589,394	6,342	6,508,205
2571	3,894,796	1,083,103	1,605,550	6,442	6,589,892
2572	3,940,367	1,095,244	1,620,601	6,529	6,662,741
2573	3,983,742	1,107,258	1,637,344	6,607	6,734,950
2574	4,030,637	1,120,706	1,659,474	6,680	6,817,497
2575	4,077,233	1,133,688	1,679,505	6,748	6,897,174
2576	4,122,484	1,146,051	1,697,503	6,818	6,972,856
2577	4,166,358	1,157,935	1,714,140	6,892	7,045,325
2578	4,208,136	1,169,287	1,730,022	6,963	7,114,408
2579	4,248,623	1,180,400	1,745,990	7,031	7,182,043
2580	4,287,977	1,191,258	1,761,962	7,095	7,248,293

3) การวิเคราะห์ข้อมูลผู้ลงทะเบียนสวัสดิการแห่งรัฐ ปี 2559

ภายใต้นโยบายโครงการสวัสดิการแห่งรัฐ ปี 2559 โดยรัฐมีมาตรการที่จะช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อย เพื่อลดภาระค่าครองชีพและค่าใช้จ่ายในครัวเรือน และมีผู้มาลงทะเบียนใน ปี 2559 จำนวนกว่า 14,176,170 คน ในจำนวนนี้ มีผู้ผ่านเกณฑ์จำนวน 11,431,681 คน จากข้อมูล ผู้ลงทะเบียนสวัสดิการแห่งรัฐ ปี 2559 ในการศึกษาได้วิเคราะห์สภาพสังคมและเศรษฐกิจของ ผู้ลงทะเบียนสวัสดิการแห่งรัฐ ปี 2559 ซึ่งจำแนกได้ดังต่อไปนี้

ตารางที่ 4-19 สภาพความเป็นอยู่จากข้อมูลผู้ลงทะเบียนสวัสดิการแห่งรัฐ ปี 2559

สภาพความเป็นอยู่	ร้อยละ (ทั้งหมด)	ผู้ไม่มีรายได้	ร้อยละ ผู้มีรายได้
มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง	59.57	46.31	61.72
อาศัยอยู่กับครอบครัวหรือผู้อื่นโดยไม่มีค่าใช้จ่าย	33.45	45.16	31.56
เข้าบ้าน/ที่อยู่อาศัย	6.23	7.40	6.04
อยู่ในสถานสงเคราะห์ของรัฐ	0.31	0.45	0.29
ไม่มีบ้าน/ที่อยู่อาศัย	0.43	0.68	0.39
รวม	100	100.00	100.00

จากการสำรวจข้อมูลผู้ลงทะเบียนสวัสดิการแห่งรัฐ ปี 2559 ทั่วประเทศกับสภาพความเป็นอยู่ได้ พบว่า คนจนส่วนใหญ่ประมาณร้อยละ 59.57 มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง รองลงมาคือ อาศัยร่วมกับผู้อื่นโดยไม่มีค่าใช้จ่าย และอาศัยอยู่ในบ้านเช่า ตามลำดับ สำหรับคนจนที่ไม่มีบ้านและไม่มีที่อยู่อาศัยก็เป็นเพียงส่วนน้อย ดังตารางที่ 4-19 สภาพความเป็นอยู่ของจน (ทะเบียนคนจน)

ตารางที่ 4-20 อาชีพของผู้มีรายได้จากข้อมูลผู้ลงทะเบียนสวัสดิการแห่งรัฐ ปี 2559

อาชีพของผู้มีรายได้	ร้อยละ
เกษตรกรทำประมง	0.12
เกษตรกรผู้ปลูกพืช	32.31
เกษตรกรผู้เลี้ยงสัตว์	0.37
ข้าราชการ พนักงานของรัฐ เจ้าหน้าที่ของรัฐ	0.39
ข้าราชการบำนาญ	0.05
เจ้าของธุรกิจ	2.29
พนักงาน/ลูกจ้างเอกชน	1.53
แม่บ้าน/พ่อบ้าน	6.22
รับจ้างทั่วไป	33.67
เรียนหนังสือ	0.98
ลูกจ้างทำงานในบ้าน	0.65
ว่างงาน	18.33
อื่นๆ	3.09
รวม	100.00

จากการสำรวจอาชีพของผู้ลงทะเบียนสวัสดิการแห่งรัฐ ปี 2559 ทั่วประเทศ พบว่า คนจนส่วนใหญ่มีอาชีพรับจ้างทั่วไป ประมาณร้อยละ 33.67 รองลงมาเป็นอาชีพเกษตรกรผู้ปลูกพืช และว่างงาน ส่วนผู้เป็นเจ้าของธุรกิจมีเพียงร้อยละ 2.29 เท่านั้น ดังตารางที่ 4-20

ตารางที่ 4-21 ค่าเช่าบ้าน ค่าที่อยู่อาศัยต่อเดือนจากผู้จดทะเบียนคนจน ปี 2559

ค่าเช่าบ้าน/ที่อยู่อาศัยต่อเดือน			
อาชีพ ในเกษตร - นอกเกษตร	ค่าเช่าเฉลี่ย	จำนวนครัวเรือน (ร้อยละ)	Std. Deviation
ว่างงาน	237.83	22.02	1008.31
ภาคการเกษตร	23.69	24.52	429.79
นอกภาคการเกษตร	415.90	53.45	1282.48
Total	280.51	100.00	1083.87

จากการสำรวจค่าเช่าบ้านหรือค่าที่อยู่อาศัยของผู้ลงทะเบียนสวัสดิการแห่งรัฐ ปี 2559 พบว่า ค่าเช่าโดยเฉลี่ยในภาคเกษตรกรรมอยู่ที่ค่าเฉลี่ย 23.69 บาทต่อพื้นที่ ซึ่งมีจำนวนร้อยละ 25 ของครัวเรือนทั้งหมด ส่วนนอกภาคเกษตรกรรมอยู่ที่ค่าเฉลี่ย 415.90 บาทต่อพื้นที่ ซึ่งมีจำนวนร้อยละ 53.45 ของครัวเรือนทั้งหมด สำหรับคนจนที่อยู่ในภาวะว่างงาน มีค่าเช่าเฉลี่ยด้านที่อยู่อาศัยอยู่ที่ 237.83 บาทต่อคน มีจำนวนร้อยละ 22.02 ของครัวเรือนทั้งหมด ดังตารางที่ 4-21 ตารางที่ 4-22 จำนวนหนี้เพื่อซื้อบ้านและที่ดินและเงินกู้ยืมระบบจากข้อมูลผู้ลงทะเบียนสวัสดิการแห่งรัฐ ปี 2559

อาชีพ	จำนวน	หนี้เพื่อซื้อบ้านและที่ดิน	เงินกู้ยืมระบบ
ว่างงาน	จำนวนคน (ร้อยละ)	21.62	19.08
	หนี้เฉลี่ย (บาท)	10,090.33	14,635.93
ภาคการเกษตร	จำนวนคน (ร้อยละ)	26.44	30.61
	หนี้เฉลี่ย (บาท)	26,141.96	37,146.72
นอกภาคการเกษตร	จำนวนคน (ร้อยละ)	51.92	50.30
	หนี้เฉลี่ย (บาท)	15,444.55	24,281.79
Total	จำนวนคน (ร้อยละ)	100	100
	หนี้เฉลี่ย (บาท)	17,115.84	26,379.46

จากการสำรวจภาวะหนี้สินเพื่อซื้อบ้านและที่ดิน และเงินกู้ยืมระบบ พบว่า คนจนส่วนใหญ่ที่อยู่นอกภาคการเกษตรกว่าร้อยละ 51.92 ของครัวเรือนที่เป็นหนี้เพื่อซื้อบ้านและที่ดิน มีหนี้เฉลี่ยต่อเดือน 15,444.55 บาท และยังมีกลุ่มที่กู้ยืมระบบมีถึงจำนวนร้อยละ 50.30 และมีหนี้เฉลี่ยต่อคน 24,281.79 บาท รองลงมา คือคนจนที่อยู่ในภาคการเกษตร มีจำนวนถึงร้อยละ 26.44 ซึ่งมีหนี้เฉลี่ยเพื่อซื้อบ้านและที่ดินอยู่ที่ 26,141.96 บาท และคนจนที่อยู่ในภาคเกษตรที่มีเงินกู้ยืมระบบมีจำนวนร้อยละ 30.61 ของจำนวนผู้กู้ยืมระบบทั้งหมด โดยมีหนี้ระบบเฉลี่ยถึง 37,147 บาท สำหรับผู้ว่างงาน พบว่า มีจำนวนที่เป็นหนี้เพื่อซื้อบ้านและที่ดินร้อยละ 21.62 โดยเป็นหนี้เฉลี่ยเพื่อซื้อบ้านคนละ 10,090.33 บาท และผู้ว่างงานที่มีเงินกู้ยืมระบบมีถึงร้อยละ 19.08 ของครัวเรือนที่กู้ยืมระบบทั้งหมด และมีหนี้สินเฉลี่ย 14,635.93 บาทต่อคน ดังตาราง 4-22

ตารางที่ 4-23 รายได้จากข้อมูลผู้ลงทะเบียนสวัสดิการแห่งรัฐ ปี 2559

รายได้ทั้งสิ้นในปี 2558 บาท (หน่วย : คน)													
อาชีพ	ไม่มีรายได้	1 - 10,000	10,001 - 20,000	20,001 - 30,000	30,001 - 40,000	40,001 - 50,000	50,001 - 60,000	60,001 - 70,000	70,001 - 80,000	รวม	80,001 - 90,000	90,001 - 100,000	
ว่างงาน	661,336	259,892	81,981	43,608	26,119	16,739	12,687	7,910	6,486	455,422	4,410	5,038	
ภาคการเกษตร	76,229	308,407	323,945	389,377	326,369	285,674	246,867	144,482	122,069	2,147,190	72,034	70,132	
นอกภาคการเกษตร	66,114	363,468	313,547	345,901	319,578	259,916	246,841	195,024	195,632	2,239,907	137,497	126,388	
Total	803,679	931,767	719,473	778,886	672,066	562,329	506,395	347,416	324,187	4,842,519	213,941	201,558	
ร้อยละ													
อาชีพ	ไม่มีรายได้	1 - 10,000	10,001 - 20,000	20,001 - 30,000	30,001 - 40,000	40,001 - 50,000	50,001 - 60,000	60,001 - 70,000	70,001 - 80,000	รวม	80,001 - 90,000	90,001 - 100,000	
ว่างงาน	82.29	27.89	11.39	5.60	3.89	2.98	2.51	2.28	2.00	9.40	2.06	2.50	
ภาคการเกษตร	9.49	33.10	45.03	49.99	48.56	50.80	48.75	41.59	37.65	44.34	33.67	34.79	
นอกภาคการเกษตร	8.23	39.01	43.58	44.41	47.55	46.22	48.74	56.14	60.35	46.25	64.27	62.71	
รวม	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	

จากการสำรวจรายได้ผู้ลงทะเบียนสวัสดิการแห่งรัฐ ปี 2559 พบว่า ส่วนใหญ่กลุ่มที่ไม่มีรายได้เกิดจากภาวะการว่างงานถึงร้อยละ 82.29 และในภาคเกษตรกรรมมีเพียงร้อยละ 9.49 ส่วนนอกภาคเกษตรกรรมมีเพียงร้อยละ 8.23 สำหรับคนจนที่มีรายได้ระหว่าง 70,001 – 80,000 บาทต่อปี หรือเฉลี่ยเดือนละ 5,800 – 6,667 บาทต่อเดือน ซึ่งเป็นผู้ที่อยู่นอกภาคการเกษตรร้อยละ 60.35 ผู้ที่อยู่ในภาคการเกษตรร้อยละ 37.65 และเป็นผู้ว่างงานร้อยละ 2.00 ตามลำดับ

จากการวิเคราะห์ข้อมูลผู้ลงทะเบียนสวัสดิการแห่งรัฐ ปี 2559 เพื่อนำมาทำการพยากรณ์ความต้องการที่อยู่อาศัยนั้น ทีมวิจัยฯ ขอสรุปดังต่อไปนี้

1) การนำข้อมูลผู้ลงทะเบียนสวัสดิการแห่งรัฐ ปี พ.ศ.2559 มาใช้ในเชิงการวิเคราะห์ลักษณะทางสังคมและเศรษฐกิจของครัวเรือนคนจน เช่นรายได้ อาชีพ สภาพความเป็นอยู่ ค่าเช่าที่อยู่อาศัย และจำนวนหนี้สินเพื่อที่อยู่อาศัยและที่ดิน แม้เป็นการเก็บข้อมูลในรูปแบบรายจังหวัดทั่วประเทศ ข้อมูลดังกล่าวมีการเก็บข้อมูลเพียงปีเดียว และลักษณะของข้อมูลนั้นมีปัจจัยไม่ครบตามรูปแบบในแบบจำลอง และลักษณะข้อมูลควรจะเป็นแบบ Time Series อย่างน้อย 5 ปี จึงจะนำมาใช้ประกอบในแบบจำลองการคาดการณ์ได้

2) จำนวนผู้ลงทะเบียนสวัสดิการแห่งรัฐ ปี 2559 ได้ถูกนับรวมไว้กับการสำรวจสถานะสังคมและเศรษฐกิจของครัวเรือนเอาไว้แล้ว

3) ในการศึกษาครั้งนี้ จึงนำมาใช้เป็นข้อมูลประกอบการวิเคราะห์และเปรียบเทียบในการศึกษานี้เท่านั้น

รายงานฉบับสมบูรณ์

โครงการศึกษาคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัย

ของประเทศไทย ปี 2560 – 2580

บทที่ 5

การคาดประมาณ

ความต้องการที่อยู่อาศัยเชิงลึก

ในพื้นที่ยุทธศาสตร์ 10 จังหวัด





บทที่ 5

การคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยเชิงลึก ในพื้นที่ยุทธศาสตร์ 10 จังหวัด

การศึกษาการคาดประมาณและการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่เป้าหมายที่สอดคล้องกับยุทธศาสตร์ 10 จังหวัด ประกอบด้วย กรุงเทพมหานคร สมุทรปราการ นนทบุรี ปทุมธานี นครปฐม เชียงใหม่ อุตรธานี สงขลา ชลบุรี และสระแก้ว โดยการเคหะแห่งชาติได้กำหนดให้ทำการศึกษาใน 2 ระดับ ได้แก่

1. ภาพรวมระดับจังหวัด

การศึกษาภาพรวมระดับจังหวัด เป็นการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยที่จะรองรับครัวเรือนที่จะเกิดขึ้นใหม่ในอนาคต อันเนื่องจากการขยายตัวของประชากร (New Housing Needs) ระยะเวลา 20 ปี โดยผ่านการใช้แบบจำลองการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัย โดยทำการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยแยกตามระดับรายได้แบบ Percentile แยกตามระดับการปกครองของจังหวัดนั้น

2. ภาพรวมทางการตลาด

เพื่อให้ทราบปรากฏการณ์ของพฤติกรรมความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค ทิศนคติต่อการอยู่อาศัย ปัจจัยในการตัดสินใจซื้อ ระยะเวลาในการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ และความสามารถรับภาระในการซื้อที่อยู่อาศัยของครัวเรือนในจังหวัดนั้น โดยการวิเคราะห์ภาพรวมความต้องการทางการตลาดนั้น ทีมวิจัยฯ ได้เลือกใช้วิธีการวิเคราะห์เชิงกลุ่ม (Cluster Analysis) ซึ่งเป็นเทคนิคที่นิยมใช้กันทางการตลาดเพื่อศึกษาพฤติกรรมกลุ่มผู้บริโภคที่มีพฤติกรรมแตกต่างกัน ในแต่ละกลุ่มกับการพิจารณาพฤติกรรมต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยผ่านการคำนวณโดยโปรแกรม SPSS ซึ่งทีมวิจัยฯ จะไม่ทราบมาก่อนว่า ในการจัดกลุ่มของพื้นที่ศึกษามีลักษณะเป็นอย่างไร และจะกำหนดออกเป็นกี่กลุ่ม ในทางวิธีการจัดกลุ่มจะเป็นไปตามตัวแปรที่ใช้ในการแบ่งกลุ่มโดยให้กลุ่มที่มีความคล้ายคลึงกันในตัวแปรที่ศึกษาอยู่ในกลุ่มเดียวกัน ซึ่งตัวแปรที่ใช้สำหรับการจัดกลุ่มทัศนคติ ประกอบไปด้วย (1) ปัจจัยด้านทำเลและการเข้าถึง (2) ปัจจัยด้านราคา (3) ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อมของโครงการ (4) ปัจจัยด้านห้องพัก และ (5) ปัจจัยด้านการตลาดและโปรโมชั่นการขาย และได้ใช้วิธีการ CrossTabs เพื่อหาความสัมพันธ์ของกลุ่มตัวอย่างกับปัจจัยต่างๆ

5.1 กรุงเทพมหานคร

5.1.1 บทบาทของเมืองและความต้องการที่อยู่อาศัยของกรุงเทพมหานคร

กรุงเทพมหานคร เป็นเมืองหลวงของประเทศไทย เป็นเมืองศูนย์กลางการปกครอง การศึกษา การคมนาคมขนส่ง การเงินการธนาคาร การพาณิชย์ การสื่อสาร และความเจริญของประเทศ ตั้งอยู่บนพื้นที่สามเหลี่ยมปากแม่น้ำเจ้าพระยา มีแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นแม่น้ำสายหลักที่ไหลผ่านกลางเมือง ทำให้เมืองถูกแบ่งเมืองออกเป็นสองฝั่ง คือ ฝั่งพระนครและฝั่งธนบุรี

กรุงเทพมหานครมีพื้นที่ทั้งหมด 1,568.737 ตารางกิโลเมตร มีประชากรตามทะเบียนราษฎรประมาณห้าล้านคน ทำให้กรุงเทพมหานครเป็นเมืองเอกนคร (Primate City) ขนาดใหญ่ที่สุดในประเทศไทย มีการกล่าวถึงกรุงเทพมหานครเป็น "เมืองเอกนครที่สุดในโลก" เพราะมีประชากรมากกว่านครที่มีประชากรมากเป็นอันดับ 2 ถึง 40 เท่า

มหาวิทยาลัย Loughborough ได้ทำการจัดอันดับเมืองมหานครระดับโลก โดยให้กรุงเทพมหานครเป็นมหานครโลกระดับแอลฟาแลบ คือ เป็นเมืองมีสถานที่ท่องเที่ยวทางด้านวัฒนธรรมหลายแห่ง เช่น พระบรมมหาราชวัง พระที่นั่งวิมานเมฆ และวัดต่างๆ นอกจากนี้ยังมีศูนย์กลางทางพาณิชย์กรรมและการค้าขายที่สำคัญ ซึ่งดึงดูดนักท่องเที่ยวทั้งในและต่างประเทศมากมาย โดยในปี 2555 องค์กรการท่องเที่ยวโลก (UNWTO) ได้จัดอันดับกรุงเทพมหานครเป็นเมืองที่มีคนเดินทางเข้า เป็นอันดับที่ 10 ของโลก และเป็นอันดับที่ 2 ของเอเชีย โดยมีคนเดินทางมากกว่า 26.5 ล้านคน นอกจากนี้ การจัดอันดับการใช้จ่ายผ่านบัตรเครดิตมาตรฐานการ์ด ประจำปี 2557 กรุงเทพมหานคร มีการใช้จ่ายผ่านบัตรเครดิตของนักท่องเที่ยวถึง 16.42 ล้านดอลลาร์ เป็นอันดับที่ 2 ของโลก รองจากกรุงลอนดอน สหราชอาณาจักร

กรุงเทพมหานครเป็นเขตปกครองพิเศษของประเทศไทย มิได้มีสถานะเป็นจังหวัด คำว่า "กรุงเทพมหานคร" นั้นยังใช้เรียกองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นของกรุงเทพมหานครอีกด้วย กรุงเทพมหานครมีการเลือกตั้งผู้บริหารท้องถิ่นโดยตรง แต่ปัจจุบันผู้บริหารกรุงเทพมหานครมาจากการแต่งตั้ง

นอกจากนี้ กรุงเทพมหานครยังเป็นศูนย์กลางการขนส่งและสาธารณสุขระหว่างประเทศ และกำลังเติบโตเป็นศูนย์กลางศิลปะ แฟชั่นและการบันเทิงในภูมิภาค อย่างไรก็ตาม การเติบโตอย่างรวดเร็วของกรุงเทพมหานครขาดการวางผังเมือง ทำให้ระบบโครงสร้างพื้นฐานไม่เพียงพอ ถนนที่จำกัดและการใช้รถส่วนบุคคลอย่างกว้างขวางส่งผลให้เกิดปัญหาจราจรแออัดเรื้อรัง

2. ทิศทางการพัฒนา

จากการทบทวนวรรณกรรมและการศึกษาความเป็นเมืองของเทรवारธา (Glenn T. Trewartha) ได้มีการจำแนกความเป็นเมืองออกเป็น 4 ประเภทดังนี้ คือความเป็นเมืองต่ำ (Low Urbanization) เป็นบริเวณที่มีประชากรอาศัยอยู่ในเขตเมืองต่ำกว่าร้อยละ 20 ของประชากรทั้งหมด ความเป็นเมืองอยู่ในระดับกลางค่อนข้างต่ำ (Medium Low Urbanization) เป็นบริเวณที่มีประชากรอยู่ในเขตเมืองระหว่างร้อยละ 20 - 30 ของประชากรทั้งหมด ความเป็นเมืองอยู่ในระดับกลางค่อนข้างสูง (Medium High Urbanization) เป็นบริเวณที่มีประชากรอยู่ในเมืองระหว่างร้อยละ 30 - 40 ของประชากรทั้งหมด ความเป็นเมืองสูง (High Urbanization) เป็นบริเวณที่มีประชากรอยู่ในเมืองสูงกว่าร้อยละ 40 ของประชากรทั้งหมด

ในการศึกษาความเป็นเมืองของแต่ละจังหวัดในประเทศไทยนั้น ทางคณะวิจัยได้นำเส้นความยากจน (ด้านรายจ่าย) รายได้เฉลี่ยต่อหัวของประชากร และผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัด (GPP:Gross Provincial Products) มาใช้เป็นปัจจัยเพื่อวัดค่าความเป็นเมืองของแต่ละจังหวัดในประเทศไทย ที่แสดงอัตราความเป็นเมืองของประเทศไทยนั้น พบว่า กรุงเทพมหานครมีแนวโน้มความเป็นเมืองสูงสุดตั้งแต่ในอดีตที่ผ่านมา โดยมีค่าความเป็นเมืองเท่ากับ 1 หรือมีค่าความเป็นเมืองสูงสุดในประเทศไทย ทั้งนี้ เนื่องจากกรุงเทพมหานครมีเส้นความยากจน รายได้เฉลี่ย รวมทั้ง GPP สูงกว่าจังหวัดอื่นๆ ในประเทศไทย อันเป็นผลมาจากความเจริญรุ่งเรืองและการพัฒนาอย่างต่อเนื่องซึ่งเป็นเมืองโตเดี่ยวมาตั้งแต่ในอดีต และมีแนวโน้มที่จะมีการพัฒนาเช่นนี้ต่อไปในอนาคต

5.1.2 ผลการศึกษาการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยของกรุงเทพมหานคร

1. ผลการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยโดยแบบจำลองการคาดประมาณ

จากการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยที่จะรองรับครัวเรือนที่จะเกิดขึ้นใหม่ในอนาคต อันเนื่องจากการขยายตัวของประชากร (New Housing Needs) ตามแบบจำลองการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัย แยกตามระดับรายได้แบบ Percentile โดยทำการคาดประมาณในระดับเขตการปกครอง พบว่า ในปี 2560 เขตจตุจักร มีความต้องการที่อยู่อาศัยที่จะเกิดขึ้นใหม่ อันเนื่องจากการขยายตัวของประชากรสูงสุด ซึ่งมีจำนวนความต้องการอยู่ที่ 1,263 ครัวเรือน รองลงมาคือความต้องการที่อยู่อาศัยที่จะเกิดขึ้นใหม่ในท้องถิ่นเขตบางเขน จำนวน 1,262 ครัวเรือน ทั้งนี้ เขตการปกครองที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยที่ของครัวเรือนที่จะเกิดขึ้นใหม่อันเนื่องจากการขยายตัวของประชากรน้อยที่สุด คือ เขตสัมพันธวงศ์ โดยมีความต้องการที่อยู่อาศัย จำนวน 164 ครัวเรือน ดังแสดงในตารางที่ 5-1

ตารางที่ 5-1 ความต้องการที่อยู่อาศัยที่เนื่องจากการขยายตัวของประชากรพื้นที่กรุงเทพฯ ปี 2560

ปี 2560	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
เขตพระนคร	4	9	12	15	17	22	25	28	43	64	239
เขตดุสิต	7	16	20	25	28	38	42	48	73	108	406
เขตหนองจอก	12	29	35	45	51	69	76	87	132	196	733
เขตบางรัก	6	13	17	21	24	32	36	41	62	91	342
เขตบางเขน	22	50	61	78	88	119	132	150	227	337	1,262
เขตบางกะปิ	21	49	60	76	87	117	130	148	224	332	1,243
เขตปทุมวัน	6	15	18	23	26	35	39	45	68	100	376
เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย	4	10	12	15	17	23	25	29	44	65	243
เขตพระโขนง	11	25	30	38	44	59	65	74	112	167	625
เขตมีนบุรี	12	27	33	43	48	65	72	82	125	185	692
เขตลาดกระบัง	18	41	50	64	73	98	109	124	188	279	1,045
เขตยานนาวา	11	25	30	39	44	59	66	75	113	168	630
เขตสัมพันธวงศ์	3	6	8	10	12	15	17	20	30	44	164
เขตพญาไท	8	20	24	31	35	47	52	59	90	133	498
เขตธนบุรี	11	25	31	40	45	61	67	77	116	172	645
เขตบางกอกใหญ่	6	13	16	21	23	31	35	40	60	89	334
เขตห้วยขวาง	15	34	41	52	60	80	89	101	153	227	852
เขตคลองสาน	8	18	23	29	33	44	49	56	84	125	468
เขตคลองเตย	9	20	25	31	36	48	53	60	91	135	507
เขตบางกอกน้อย	10	24	29	37	42	57	63	72	109	161	605
เขตบางขุนเทียน	18	41	50	63	72	97	107	122	185	275	1,029
เขตภาษีเจริญ	11	26	32	40	46	61	68	78	118	175	654
เขตหนองแขม	12	29	35	44	51	68	75	86	130	193	723
เขตราชบุรีบูรณะ	8	17	21	27	31	41	46	52	79	118	441
เขตบางพลัด	10	22	28	35	40	54	59	68	102	152	570
เขตดินแดง	12	28	34	44	50	67	74	85	128	190	713
เขตบึงกุ่ม	15	35	43	55	62	84	93	106	160	238	892
เขตสาทร	8	20	24	31	35	47	52	59	90	133	498
เขตบางซื่อ	12	27	33	42	48	65	72	82	124	184	690
เขตจตุจักร	22	50	61	78	88	119	132	150	227	337	1,263
เขตบางคอแหลม	8	19	23	29	33	44	49	56	85	126	471
เขตประเวศ	18	41	51	65	74	99	109	125	189	280	1,050
เขตคลองเตย	14	32	39	50	57	76	84	96	145	216	808
เขตสวนหลวง	15	34	42	53	61	81	90	103	156	231	867
เขตจอมทอง	14	33	41	52	59	80	89	101	153	227	850
เขตดอนเมือง	15	35	43	54	62	83	92	105	159	235	881
เขตราชเทวี	10	22	27	34	39	53	58	67	101	150	560
เขตลาดพร้าว	11	26	32	41	47	63	70	80	121	179	672
เขตวัฒนา	14	33	40	51	58	78	86	98	149	221	829
เขตบางแค	18	42	51	65	74	99	110	126	190	282	1,058
เขตหลักสี่	11	25	30	39	44	59	65	74	113	167	626
เขตสายไหม	20	46	57	73	83	111	123	140	212	315	1,180
เขตคันนายาว	9	20	24	31	35	47	52	60	90	134	502
เขตสะพานสูง	8	17	21	27	31	42	46	53	80	118	442
เขตวังทองหลาง	13	29	35	45	51	69	77	87	132	196	735
เขตคลองสามวา	16	37	46	58	66	89	99	112	170	253	947
เขตบางนา	13	30	36	46	53	70	78	89	135	200	750
เขตทวีวัฒนา	7	16	19	24	28	37	41	47	71	105	394
เขตทุ่งครุ	10	24	29	38	43	57	64	72	110	163	610
เขตบางบอน	10	24	29	37	43	57	64	72	110	163	609
รวมกรุงเทพมหานคร	583	1,348	1,653	2,105	2,396	3,215	3,569	4,064	6,156	9,133	34,222

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 5-1 ความต้องการที่อยู่อาศัยที่เนื่องจากการขยายตัวของประชากรพื้นที่กรุงเทพฯ ปี 2561

ปี 2561	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
เขตพระนคร	4	9	12	15	17	22	25	28	43	64	238
เขตดุสิต	7	16	19	25	28	38	42	48	73	108	404
เขตหนองจอก	12	29	35	45	51	69	76	87	131	195	729
เขตบางรัก	6	13	16	21	24	32	35	40	61	91	340
เขตบางเขน	21	49	61	77	88	118	131	149	226	335	1,256
เขตบางกะปิ	21	49	60	76	87	116	129	147	223	330	1,237
เขตปทุมวัน	6	15	18	23	26	35	39	44	67	100	374
เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย	4	10	12	15	17	23	25	29	43	64	241
เขตพระโขนง	11	24	30	38	44	58	65	74	112	166	622
เขตมีนบุรี	12	27	33	42	48	65	72	82	124	184	689
เขตลาดกระบัง	18	41	50	64	73	98	108	124	187	278	1,040
เขตยานนาวา	11	25	30	39	44	59	65	74	113	167	627
เขตสัมพันธวงศ์	3	6	8	10	11	15	17	19	29	44	164
เขตพญาไท	8	20	24	31	35	47	52	59	89	132	496
เขตธนบุรี	11	25	31	39	45	60	67	76	115	171	642
เขตบางกอกใหญ่	6	13	16	20	23	31	35	39	60	89	332
เขตห้วยขวาง	14	33	41	52	59	80	88	101	153	226	848
เขตคลองสาน	8	18	22	29	33	44	49	55	84	124	466
เขตคลองเตย	9	20	24	31	35	47	53	60	91	135	505
เขตบางกอกน้อย	10	24	29	37	42	57	63	71	108	161	602
เขตบางขุนเทียน	17	40	49	63	72	96	107	122	184	273	1,024
เขตภาษีเจริญ	11	26	31	40	46	61	68	77	117	174	651
เขตหนองแขม	12	28	35	44	50	68	75	85	130	192	720
เขตราชบุรีบูรณะ	7	17	21	27	31	41	46	52	79	117	439
เขตบางพลัด	10	22	27	35	40	53	59	67	102	151	567
เขตดินแดง	12	28	34	44	50	67	74	84	128	189	710
เขตบึงกุ่ม	15	35	43	55	62	83	93	105	160	237	888
เขตสาทร	8	20	24	30	35	47	52	59	89	132	495
เขตบางซื่อ	12	27	33	42	48	65	72	82	124	183	687
เขตจตุจักร	21	50	61	77	88	118	131	149	226	335	1,257
เขตบางคอแหลม	8	18	23	29	33	44	49	56	84	125	469
เขตประเวศ	18	41	50	64	73	98	109	124	188	279	1,045
เขตคลองเตย	14	32	39	49	56	76	84	95	145	215	804
เขตสวนหลวง	15	34	42	53	60	81	90	102	155	230	863
เขตจอมทอง	14	33	41	52	59	79	88	100	152	226	846
เขตดอนเมือง	15	35	42	54	61	82	91	104	158	234	877
เขตราชเทวี	10	22	27	34	39	52	58	66	100	149	558
เขตลาดพร้าว	11	26	32	41	47	63	70	79	120	178	668
เขตวัฒนา	14	33	40	51	58	78	86	98	148	220	825
เขตบางแค	18	41	51	65	74	99	110	125	189	281	1,053
เขตหลักสี่	11	25	30	38	44	59	65	74	112	166	623
เขตสายไหม	20	46	57	72	82	110	122	139	211	313	1,174
เขตคันนายาว	9	20	24	31	35	47	52	59	90	133	499
เขตสะพานสูง	8	17	21	27	31	41	46	52	79	117	440
เขตวังทองหลาง	12	29	35	45	51	69	76	87	132	195	731
เขตคลองสามวา	16	37	45	58	66	89	98	112	169	251	942
เขตบางนา	13	29	36	46	52	70	78	89	134	199	746
เขตทวีวัฒนา	7	15	19	24	27	37	41	47	71	105	392
เขตทุ่งครุ	10	24	29	37	43	57	63	72	109	162	607
เขตบางบอน	10	24	29	37	42	57	63	72	109	162	606
รวมกรุงเทพมหานคร	580	1,342	1,645	2,095	2,385	3,200	3,552	4,044	6,127	9,089	34,060

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 5-1 ความต้องการที่อยู่อาศัยที่เนื่องจากการขยายตัวของประชากรพื้นที่กรุงเทพฯ ปี 2562

ปี 2562	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
เขตพระนคร	4	9	11	15	17	22	25	28	43	63	238
เขตดุสิต	7	16	19	25	28	38	42	48	72	107	403
เขตหนองจอก	12	29	35	45	51	68	76	86	131	194	727
เขตบางรัก	6	13	16	21	24	32	35	40	61	91	339
เขตบางเขน	21	49	60	77	88	118	131	149	225	334	1,252
เขตบางกะปิ	21	49	60	76	86	116	129	147	222	329	1,234
เขตปทุมวัน	6	15	18	23	26	35	39	44	67	100	373
เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย	4	9	12	15	17	23	25	29	43	64	241
เขตพระโขนง	11	24	30	38	43	58	65	74	112	165	620
เขตมีนบุรี	12	27	33	42	48	65	72	82	124	183	687
เขตลาดกระบัง	18	41	50	64	73	97	108	123	187	277	1,037
เขตยานนาวา	11	25	30	38	44	59	65	74	112	167	625
เขตสัมพันธวงศ์	3	6	8	10	11	15	17	19	29	44	163
เขตพญาไท	8	19	24	30	35	46	52	59	89	132	495
เขตธนบุรี	11	25	31	39	45	60	67	76	115	171	640
เขตบางกอกใหญ่	6	13	16	20	23	31	35	39	60	88	331
เขตห้วยขวาง	14	33	41	52	59	79	88	100	152	226	846
เขตคลองสาน	8	18	22	29	33	44	48	55	84	124	465
เขตคลองจั่น	9	20	24	31	35	47	53	60	91	134	504
เขตบางกอกน้อย	10	24	29	37	42	56	63	71	108	160	600
เขตบางขุนเทียน	17	40	49	63	72	96	107	121	184	273	1,021
เขตภาษีเจริญ	11	26	31	40	45	61	68	77	117	173	650
เขตหนองแขม	12	28	35	44	50	67	75	85	129	192	718
เขตราชบุรีบูรณะ	7	17	21	27	31	41	46	52	79	117	438
เขตบางพลัด	10	22	27	35	40	53	59	67	102	151	566
เขตดินแดง	12	28	34	44	50	66	74	84	127	189	708
เขตบึงกุ่ม	15	35	43	54	62	83	92	105	159	236	886
เขตสาทร	8	19	24	30	35	46	52	59	89	132	494
เขตบางซื่อ	12	27	33	42	48	64	71	81	123	183	685
เขตจตุจักร	21	49	61	77	88	118	131	149	225	334	1,253
เขตบางคอแหลม	8	18	23	29	33	44	49	56	84	125	468
เขตประเวศ	18	41	50	64	73	98	109	124	187	278	1,042
เขตคลองเตย	14	32	39	49	56	75	84	95	144	214	802
เขตสวนหลวง	15	34	42	53	60	81	90	102	155	230	860
เขตจอมทอง	14	33	41	52	59	79	88	100	152	225	843
เขตดอนเมือง	15	34	42	54	61	82	91	104	157	233	875
เขตราชเทวี	9	22	27	34	39	52	58	66	100	148	556
เขตลาดพร้าว	11	26	32	41	47	63	70	79	120	178	667
เขตวัฒนา	14	32	40	51	58	77	86	98	148	220	823
เขตบางแค	18	41	51	65	74	99	110	125	189	280	1,050
เขตหลักสี่	11	24	30	38	44	58	65	74	112	166	621
เขตสายไหม	20	46	57	72	82	110	122	139	211	313	1,171
เขตคันนายาว	8	20	24	31	35	47	52	59	90	133	498
เขตสะพานสูง	7	17	21	27	31	41	46	52	79	117	439
เขตวังทองหลาง	12	29	35	45	51	69	76	87	131	195	729
เขตคลองสามวา	16	37	45	58	66	88	98	112	169	251	940
เขตบางนา	13	29	36	46	52	70	78	88	134	199	744
เขตทวีวัฒนา	7	15	19	24	27	37	41	46	70	104	391
เขตทุ่งครุ	10	24	29	37	42	57	63	72	109	162	605
เขตบางบอน	10	24	29	37	42	57	63	72	109	161	605
รวมกรุงเทพมหานคร	579	1,339	1,641	2,090	2,379	3,191	3,543	4,034	6,111	9,065	33,970

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 5-1 ความต้องการที่อยู่อาศัยที่เนื่องจากการขยายตัวของประชากรพื้นที่กรุงเทพฯ ปี 2563

ปี 2563	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
เขตพระนคร	4	9	11	14	16	22	25	28	42	63	235
เขตดุสิต	7	16	19	25	28	37	42	47	72	106	398
เขตหนองจอก	12	28	35	44	50	68	75	85	129	192	720
เขตบางรัก	6	13	16	21	24	32	35	40	60	90	336
เขตบางเขน	21	49	60	76	87	116	129	147	223	331	1,239
เขตบางกะปิ	21	48	59	75	85	115	127	145	220	326	1,221
เขตปทุมวัน	6	15	18	23	26	35	39	44	66	99	369
เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย	4	9	11	15	17	22	25	28	43	64	238
เขตพระโขนง	10	24	30	38	43	58	64	73	110	164	613
เขตมีนบุรี	12	27	33	42	48	64	71	81	122	181	680
เขตลาดกระบัง	17	40	50	63	72	96	107	122	185	274	1,026
เขตยานนาวา	11	24	30	38	43	58	64	73	111	165	618
เขตสัมพันธวงศ์	3	6	8	10	11	15	17	19	29	43	161
เขตพญาไท	8	19	24	30	34	46	51	58	88	131	489
เขตธนบุรี	11	25	31	39	44	59	66	75	114	169	633
เขตบางกอกใหญ่	6	13	16	20	23	31	34	39	59	87	328
เขตห้วยขวาง	14	33	40	51	59	79	87	99	151	223	837
เขตคลองสาน	8	18	22	28	32	43	48	55	83	123	460
เขตดลิ่งชัน	8	20	24	31	35	47	52	59	90	133	498
เขตบางกอกน้อย	10	23	29	37	42	56	62	71	107	158	594
เขตบางขุนเทียน	17	40	49	62	71	95	105	120	182	270	1,010
เขตภาษีเจริญ	11	25	31	40	45	60	67	76	116	171	643
เขตหนองแขม	12	28	34	44	50	67	74	84	128	190	710
เขตราชบุรีบูรณะ	7	17	21	27	30	41	45	51	78	116	433
เขตบางพลัด	10	22	27	34	39	53	58	66	101	149	560
เขตดินแดง	12	28	34	43	49	66	73	83	126	187	700
เขตบึงกุ่ม	15	35	42	54	61	82	91	104	158	234	876
เขตสาทร	8	19	24	30	34	46	51	58	88	130	489
เขตบางซื่อ	12	27	33	42	47	64	71	80	122	181	677
เขตจตุจักร	21	49	60	76	87	116	129	147	223	331	1,240
เขตบางคอแหลม	8	18	22	28	32	43	48	55	83	123	463
เขตประเวศ	18	41	50	63	72	97	108	122	185	275	1,031
เขตคลองเตย	14	31	38	49	56	75	83	94	143	212	793
เขตสวนหลวง	15	34	41	52	60	80	89	101	153	227	851
เขตจอมทอง	14	33	40	51	58	78	87	99	150	223	834
เขตดอนเมือง	15	34	42	53	61	81	90	103	156	231	865
เขตราชเทวี	9	22	27	34	39	52	57	65	99	147	550
เขตลาดพร้าว	11	26	32	41	46	62	69	78	119	176	660
เขตวัฒนา	14	32	39	50	57	76	85	97	146	217	814
เขตบางแค	18	41	50	64	73	98	108	123	187	277	1,039
เขตหลักสี่	10	24	30	38	43	58	64	73	111	164	615
เขตสายไหม	20	46	56	71	81	109	121	138	208	309	1,159
เขตคันนายาว	8	19	24	30	34	46	51	58	89	131	492
เขตสะพานสูง	7	17	21	27	30	41	45	52	78	116	434
เขตวังทองหลาง	12	28	35	44	51	68	75	86	130	193	722
เขตคลองสามวา	16	37	45	57	65	87	97	110	167	248	930
เขตบางนา	13	29	36	45	52	69	77	87	132	196	736
เขตทวีวัฒนา	7	15	19	24	27	36	40	46	70	103	387
เขตทุ่งครุ	10	24	29	37	42	56	62	71	108	160	599
เขตบางบอน	10	24	29	37	42	56	62	71	108	160	598
รวมกรุงเทพมหานคร	573	1,324	1,623	2,067	2,353	3,157	3,505	3,990	6,045	8,968	33,605

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 5-1 ความต้องการที่อยู่อาศัยที่เนื่องจากการขยายตัวของประชากรพื้นที่กรุงเทพฯ ปี 2564

ปี 2564	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
เขตพระนคร	4	9	11	14	16	22	24	28	42	62	233
เขตดุสิต	7	16	19	24	28	37	41	47	71	105	395
เขตหนองจอก	12	28	34	44	50	67	74	85	128	190	713
เขตบางรัก	6	13	16	20	23	31	35	40	60	89	333
เขตบางเขน	21	48	59	76	86	115	128	146	221	328	1,228
เขตบางกะปิ	21	48	58	74	85	114	126	144	218	323	1,210
เขตปทุมวัน	6	14	18	23	26	34	38	43	66	98	366
เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย	4	9	11	15	17	22	25	28	42	63	236
เขตพระโขนง	10	24	29	37	43	57	63	72	109	162	608
เขตมีนบุรี	11	27	33	41	47	63	70	80	121	180	674
เขตลาดกระบัง	17	40	49	63	71	96	106	121	183	272	1,017
เขตยานนาวา	10	24	30	38	43	58	64	73	110	164	613
เขตสัมพันธวงศ์	3	6	8	10	11	15	17	19	29	43	160
เขตพญาไท	8	19	23	30	34	46	51	58	87	129	485
เขตธนบุรี	11	25	30	39	44	59	65	75	113	168	628
เขตบางกอกใหญ่	6	13	16	20	23	31	34	39	58	87	325
เขตห้วยขวาง	14	33	40	51	58	78	87	99	149	221	830
เขตคลองสาน	8	18	22	28	32	43	48	54	82	122	456
เขตคลองเตย	8	19	24	30	35	46	52	59	89	132	494
เขตบางกอกน้อย	10	23	28	36	41	55	61	70	106	157	589
เขตบางขุนเทียน	17	39	48	62	70	94	104	119	180	267	1,002
เขตภาษีเจริญ	11	25	31	39	45	60	66	76	115	170	637
เขตหนองแขม	12	28	34	43	49	66	73	84	127	188	704
เขตราชบุรีบูรณะ	7	17	21	26	30	40	45	51	77	115	430
เขตบางพลัด	9	22	27	34	39	52	58	66	100	148	555
เขตดินแดง	12	27	34	43	49	65	72	82	125	185	694
เขตบึงกุ่ม	15	34	42	53	61	82	91	103	156	232	869
เขตสาทร	8	19	23	30	34	46	51	58	87	129	484
เขตบางซื่อ	11	26	32	41	47	63	70	80	121	179	672
เขตจตุจักร	21	48	59	76	86	115	128	146	221	328	1,229
เขตบางคอแหลม	8	18	22	28	32	43	48	54	83	122	459
เขตประเวศ	17	40	49	63	72	96	107	121	184	273	1,022
เขตคลองเตย	13	31	38	48	55	74	82	93	141	210	786
เขตสวนหลวง	14	33	41	52	59	79	88	100	152	225	844
เขตจอมทอง	14	33	40	51	58	78	86	98	149	221	827
เขตดอนเมือง	15	34	41	53	60	81	89	102	154	229	858
เขตราชเทวี	9	21	26	34	38	51	57	65	98	146	546
เขตลาดพร้าว	11	26	32	40	46	61	68	78	118	174	654
เขตวัฒนา	14	32	39	50	57	76	84	96	145	215	807
เขตบางแค	18	41	50	63	72	97	107	122	185	275	1,030
เขตหลักสี่	10	24	29	37	43	57	64	72	110	163	609
เขตสายไหม	20	45	55	71	80	108	120	136	207	307	1,149
เขตคันนายาว	8	19	24	30	34	46	51	58	88	130	488
เขตสะพานสูง	7	17	21	26	30	40	45	51	77	115	431
เขตวังทองหลาง	12	28	35	44	50	67	75	85	129	191	715
เขตคลองสามวา	16	36	45	57	65	87	96	109	166	246	922
เขตบางนา	12	29	35	45	51	69	76	87	131	195	730
เขตทวีวัฒนา	7	15	19	24	27	36	40	46	69	102	384
เขตทุ่งครุ	10	23	29	37	42	56	62	71	107	158	594
เขตบางบอน	10	23	29	36	42	56	62	70	107	158	593
รวมกรุงเทพมหานคร	568	1,313	1,609	2,050	2,333	3,130	3,475	3,956	5,993	8,891	33,317

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 5-1 ความต้องการที่อยู่อาศัยที่เนื่องจากการขยายตัวของประชากรพื้นที่กรุงเทพฯ ปี 2565

ปี 2565	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
เขตพระนคร	4	9	11	14	16	22	24	28	42	62	232
เขตดุสิต	7	15	19	24	28	37	41	47	71	105	393
เขตหนองจอก	12	28	34	44	50	67	74	84	128	190	710
เขตบางรัก	6	13	16	20	23	31	35	39	60	88	332
เขตบางเขน	21	48	59	75	86	115	128	145	220	326	1,223
เขตบางกะปิ	21	47	58	74	84	113	126	143	217	322	1,205
เขตปทุมวัน	6	14	18	22	26	34	38	43	66	97	365
เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย	4	9	11	14	16	22	25	28	42	63	235
เขตพระโขนง	10	24	29	37	42	57	63	72	109	162	606
เขตมีนบุรี	11	26	32	41	47	63	70	80	121	179	671
เขตลาดกระบัง	17	40	49	62	71	95	106	120	182	270	1,013
เขตยานนาวา	10	24	29	38	43	57	64	72	110	163	611
เขตสัมพันธวงศ์	3	6	8	10	11	15	17	19	29	43	159
เขตพญาไท	8	19	23	30	34	45	50	57	87	129	483
เขตธนบุรี	11	25	30	38	44	59	65	74	112	167	625
เขตบางกอกใหญ่	6	13	16	20	23	30	34	38	58	86	324
เขตห้วยขวาง	14	33	40	51	58	78	86	98	149	221	826
เขตคลองสาน	8	18	22	28	32	43	47	54	82	121	454
เขตดลิ่งชัน	8	19	24	30	34	46	51	58	88	131	492
เขตบางกอกน้อย	10	23	28	36	41	55	61	70	105	156	586
เขตบางขุนเทียน	17	39	48	61	70	94	104	118	179	266	998
เขตภาษีเจริญ	11	25	31	39	44	60	66	75	114	169	634
เขตหนองแขม	12	28	34	43	49	66	73	83	126	187	701
เขตราชบุรีบูรณะ	7	17	21	26	30	40	45	51	77	114	428
เขตบางพลัด	9	22	27	34	39	52	58	66	99	147	552
เขตดินแดง	12	27	33	43	48	65	72	82	124	184	691
เขตบึงกุ่ม	15	34	42	53	61	81	90	103	156	231	865
เขตสาทร	8	19	23	30	34	45	50	57	87	129	482
เขตบางซื่อ	11	26	32	41	47	63	70	79	120	179	669
เขตจตุจักร	21	48	59	75	86	115	128	145	220	327	1,224
เขตบางคอแหลม	8	18	22	28	32	43	48	54	82	122	457
เขตประเวศ	17	40	49	63	71	96	106	121	183	272	1,018
เขตคลองเตย	13	31	38	48	55	74	82	93	141	209	783
เขตสวนหลวง	14	33	41	52	59	79	88	100	151	224	840
เขตจอมทอง	14	32	40	51	58	77	86	98	148	220	824
เขตดอนเมือง	15	34	41	53	60	80	89	101	154	228	855
เขตราชเทวี	9	21	26	33	38	51	57	65	98	145	543
เขตลาดพร้าว	11	26	31	40	46	61	68	77	117	174	651
เขตวัฒนา	14	32	39	49	56	76	84	95	145	215	804
เขตบางแค	17	40	50	63	72	96	107	122	185	274	1,026
เขตหลักสี่	10	24	29	37	42	57	63	72	109	162	607
เขตสายไหม	19	45	55	70	80	107	119	136	206	305	1,144
เขตคันนายาว	8	19	23	30	34	46	51	58	87	130	486
เขตสะพานสูง	7	17	21	26	30	40	45	51	77	114	429
เขตวังทองหลาง	12	28	34	44	50	67	74	85	128	190	713
เขตคลองสามวา	16	36	44	56	64	86	96	109	165	245	918
เขตบางนา	12	29	35	45	51	68	76	86	131	194	727
เขตทวีวัฒนา	7	15	18	24	27	36	40	45	69	102	382
เขตทุ่งครุ	10	23	29	36	41	56	62	70	106	158	591
เขตบางบอน	10	23	29	36	41	55	62	70	106	158	591
รวมกรุงเทพมหานคร	565	1,307	1,602	2,041	2,324	3,117	3,460	3,940	5,969	8,855	33,181

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 5-1 ความต้องการที่อยู่อาศัยที่เนื่องจากการขยายตัวของประชากรพื้นที่กรุงเทพฯ ปี 2566

ปี 2566	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
เขตพระนคร	4	9	11	14	16	21	24	27	41	61	228
เขตดุสิต	7	15	19	24	27	36	40	46	70	103	387
เขตหนองจอก	12	28	34	43	49	66	73	83	126	186	699
เขตบางรัก	6	13	16	20	23	31	34	39	59	87	326
เขตบางเขน	21	47	58	74	84	113	125	143	216	321	1,203
เขตบางกะปิ	20	47	57	73	83	111	124	141	213	316	1,186
เขตปทุมวัน	6	14	17	22	25	34	37	43	65	96	359
เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย	4	9	11	14	16	22	24	27	42	62	231
เขตพระโขนง	10	23	29	37	42	56	62	71	107	159	596
เขตมีนบุรี	11	26	32	41	46	62	69	78	119	176	660
เขตลาดกระบัง	17	39	48	61	70	94	104	118	179	266	997
เขตยานนาวา	10	24	29	37	42	56	63	71	108	160	601
เขตสัมพันธวงศ์	3	6	8	10	11	15	16	19	28	42	157
เขตพญาไท	8	19	23	29	33	45	50	56	85	127	475
เขตธนบุรี	10	24	30	38	43	58	64	73	111	164	615
เขตบางกอกใหญ่	5	13	15	20	22	30	33	38	57	85	318
เขตห้วยขวาง	14	32	39	50	57	76	85	97	146	217	813
เขตคลองสาน	8	18	22	27	31	42	47	53	80	119	446
เขตตลิ่งชัน	8	19	23	30	34	45	50	57	87	129	484
เขตบางกอกน้อย	10	23	28	35	40	54	60	68	104	154	577
เขตบางขุนเทียน	17	39	47	60	69	92	102	117	177	262	981
เขตภาษีเจริญ	11	25	30	38	44	59	65	74	112	167	624
เขตหนองแขม	12	27	33	42	48	65	72	82	124	184	690
เขตราชบุรีบูรณะ	7	17	20	26	29	40	44	50	76	112	421
เขตบางพลัด	9	21	26	33	38	51	57	65	98	145	543
เขตดินแดง	12	27	33	42	48	64	71	81	122	181	680
เขตปทุม	14	34	41	52	60	80	89	101	153	227	851
เขตสาทร	8	19	23	29	33	45	49	56	85	127	475
เขตบางซื่อ	11	26	32	40	46	62	69	78	118	176	658
เขตจตุจักร	21	47	58	74	84	113	126	143	217	321	1,204
เขตบางคอแหลม	8	18	22	28	31	42	47	53	81	120	449
เขตประเวศ	17	39	48	62	70	94	104	119	180	267	1,001
เขตคลองเตย	13	30	37	47	54	72	80	91	139	206	770
เขตสวนหลวง	14	33	40	51	58	78	86	98	149	221	827
เขตจอมทอง	14	32	39	50	57	76	85	96	146	216	810
เขตดอนเมือง	14	33	41	52	59	79	88	100	151	224	841
เขตราชเทวี	9	21	26	33	37	50	56	63	96	143	535
เขตลาดพร้าว	11	25	31	39	45	60	67	76	115	171	641
เขตวัฒนา	13	31	38	49	55	74	82	94	142	211	791
เขตบางแค	17	40	49	62	71	95	105	120	182	269	1,009
เขตหลักสี่	10	24	29	37	42	56	62	71	107	159	597
เขตสายไหม	19	44	54	69	79	106	117	134	202	300	1,125
เขตคันนายาว	8	19	23	29	33	45	50	57	86	128	478
เขตสะพานสูง	7	17	20	26	30	40	44	50	76	113	422
เขตวังทองหลาง	12	28	34	43	49	66	73	83	126	187	701
เขตคลองสามวา	15	36	44	56	63	85	94	107	162	241	903
เขตบางนา	12	28	35	44	50	67	75	85	129	191	715
เขตทวีวัฒนา	6	15	18	23	26	35	39	45	68	100	376
เขตทุ่งครุ	10	23	28	36	41	55	61	69	105	155	582
เขตบางบอน	10	23	28	36	41	55	61	69	104	155	581
รวมกรุงเทพมหานคร	556	1,286	1,576	2,008	2,286	3,066	3,404	3,876	5,871	8,710	32,639

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 5-1 ความต้องการที่อยู่อาศัยที่เนื่องจากการขยายตัวของประชากรพื้นที่กรุงเทพฯ ปี 2567

ปี 2567	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
เขตพระนคร	4	9	11	14	16	21	23	27	40	60	225
เขตดุสิต	6	15	18	23	27	36	40	45	68	102	380
เขตหนองจอก	12	27	33	42	48	65	72	82	124	183	687
เขตบางรัก	5	13	15	20	22	30	33	38	58	86	321
เขตบางเขน	20	47	57	73	83	111	123	141	213	316	1,183
เขตบางกะปิ	20	46	56	72	82	110	122	138	210	311	1,166
เขตปทุมวัน	6	14	17	22	25	33	37	42	63	94	353
เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย	4	9	11	14	16	21	24	27	41	61	227
เขตพระโขนง	10	23	28	36	41	55	61	70	105	156	586
เขตมีนบุรี	11	26	31	40	45	61	68	77	117	173	649
เขตลาดกระบัง	17	39	47	60	69	92	102	116	176	262	980
เขตยานนาวา	10	23	29	36	41	55	62	70	106	158	591
เขตสัมพันธวงศ์	3	6	7	9	11	14	16	18	28	41	154
เขตพญาไท	8	18	23	29	33	44	49	55	84	125	467
เขตธนบุรี	10	24	29	37	42	57	63	72	109	161	605
เขตบางกอกใหญ่	5	12	15	19	22	29	33	37	56	84	313
เขตห้วยขวาง	14	32	39	49	56	75	83	95	144	213	799
เขตคลองสาน	7	17	21	27	31	41	46	52	79	117	439
เขตคลองเตย	8	19	23	29	33	45	50	57	86	127	476
เขตบางกอกน้อย	10	22	27	35	40	53	59	67	102	151	567
เขตบางขุนเทียน	16	38	47	59	68	91	101	115	174	258	965
เขตภาษีเจริญ	10	24	30	38	43	58	64	73	110	164	614
เขตหนองแขม	12	27	33	42	48	64	71	81	122	181	678
เขตราชบุรีบูรณะ	7	16	20	25	29	39	43	49	74	110	414
เขตบางพลัด	9	21	26	33	37	50	56	63	96	143	534
เขตดินแดง	11	26	32	41	47	63	70	79	120	178	669
เขตบึงกุ่ม	14	33	40	51	59	79	87	99	151	223	837
เขตสาทร	8	18	23	29	33	44	49	55	84	125	467
เขตบางซื่อ	11	25	31	40	45	61	67	77	116	173	647
เขตจตุจักร	20	47	57	73	83	111	123	141	213	316	1,184
เขตบางคอแหลม	8	17	21	27	31	42	46	52	80	118	442
เขตประเวศ	17	39	48	61	69	93	103	117	177	263	985
เขตคลองเตย	13	30	37	47	53	71	79	90	136	202	758
เขตสวนหลวง	14	32	39	50	57	76	85	97	146	217	813
เขตจอมทอง	14	31	38	49	56	75	83	95	143	213	797
เขตดอนเมือง	14	33	40	51	58	78	86	98	149	221	827
เขตราชเทวี	9	21	25	32	37	49	55	62	95	140	526
เขตลาดพร้าว	11	25	30	39	44	59	66	75	113	168	630
เขตวัฒนา	13	31	38	48	54	73	81	92	140	208	778
เขตบางแค	17	39	48	61	69	93	103	118	179	265	992
เขตหลักสี่	10	23	28	36	41	55	61	70	106	157	587
เขตสายไหม	19	44	53	68	77	104	115	131	199	295	1,107
เขตคันนายาว	8	19	23	29	33	44	49	56	85	126	470
เขตสะพานสูง	7	16	20	26	29	39	43	49	75	111	415
เขตวังทองหลาง	12	27	33	42	48	65	72	82	124	184	689
เขตคลองสามวา	15	35	43	55	62	83	93	105	160	237	888
เขตบางนา	12	28	34	43	49	66	73	84	127	188	703
เขตทวีวัฒนา	6	15	18	23	26	35	39	44	66	99	370
เขตทุ่งครุ	10	23	28	35	40	54	60	68	103	153	572
เขตบางบอน	10	23	28	35	40	54	60	68	103	152	571
รวมกรุงเทพมหานคร	547	1,265	1,550	1,975	2,248	3,015	3,348	3,811	5,774	8,566	32,098

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 5-1 ความต้องการที่อยู่อาศัยที่เนื่องจากการขยายตัวของประชากรพื้นที่กรุงเทพฯ ปี 2568

ปี 2568	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
เขตพระนคร	4	9	11	14	16	21	23	26	40	59	222
เขตดุสิต	6	15	18	23	26	35	39	45	68	101	377
เขตหนองจอก	12	27	33	42	48	64	71	81	122	182	681
เขตบางรัก	5	13	15	20	22	30	33	38	57	85	318
เขตบางเขน	20	46	57	72	82	110	122	139	211	313	1,172
เขตบางกะปิ	20	45	56	71	81	108	120	137	208	308	1,155
เขตปทุมวัน	6	14	17	21	24	33	36	41	63	93	349
เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย	4	9	11	14	16	21	23	27	41	60	225
เขตพระโขนง	10	23	28	36	41	55	61	69	104	155	580
เขตมีนบุรี	11	25	31	40	45	60	67	76	116	172	643
เขตลาดกระบัง	17	38	47	60	68	91	101	115	175	259	971
เขตยานนาวา	10	23	28	36	41	55	61	69	105	156	585
เขตสัมพันธวงศ์	3	6	7	9	11	14	16	18	27	41	153
เขตพญาไท	8	18	22	28	32	43	48	55	83	123	463
เขตธนบุรี	10	24	29	37	42	56	62	71	108	160	599
เขตบางกอกใหญ่	5	12	15	19	22	29	32	37	56	83	310
เขตห้วยขวาง	13	31	38	49	55	74	83	94	142	211	792
เขตคลองสาน	7	17	21	27	30	41	45	52	78	116	435
เขตตลิ่งชัน	8	19	23	29	33	44	49	56	85	126	471
เขตบางกอกน้อย	10	22	27	35	39	53	59	67	101	150	562
เขตบางขุนเทียน	16	38	46	59	67	90	100	113	172	255	956
เขตภาษีเจริญ	10	24	29	37	43	57	63	72	109	162	608
เขตหนองแขม	11	26	32	41	47	63	70	80	121	179	672
เขตราษฎร์บูรณะ	7	16	20	25	29	39	43	49	74	109	410
เขตบางพลัด	9	21	26	33	37	50	55	63	95	141	529
เขตดินแดง	11	26	32	41	46	62	69	79	119	177	662
เขตปทุม	14	33	40	51	58	78	86	98	149	221	829
เขตสาทร	8	18	22	28	32	43	48	55	83	123	462
เขตบางซื่อ	11	25	31	39	45	60	67	76	115	171	641
เขตจตุจักร	20	46	57	72	82	110	122	139	211	313	1,173
เขตบางคอแหลม	7	17	21	27	31	41	46	52	79	117	438
เขตประเวศ	17	38	47	60	68	92	102	116	175	260	975
เขตคลองเตย	13	30	36	46	53	70	78	89	135	200	750
เขตสวนหลวง	14	32	39	50	56	76	84	96	145	215	805
เขตจอมทอง	13	31	38	49	55	74	82	94	142	211	789
เขตดอนเมือง	14	32	40	50	57	77	85	97	147	218	819
เขตราชเทวี	9	21	25	32	36	49	54	62	94	139	521
เขตลาดพร้าว	11	25	30	38	44	59	65	74	112	166	624
เขตวัฒนา	13	30	37	47	54	72	80	91	139	205	770
เขตบางแค	17	39	47	60	69	92	102	117	177	262	983
เขตหลักสี่	10	23	28	36	41	55	61	69	105	155	581
เขตสายไหม	19	43	53	67	77	103	114	130	197	292	1,096
เขตคันนายาว	8	18	22	29	33	44	49	55	84	124	466
เขตสะพานสูง	7	16	20	25	29	39	43	49	74	110	411
เขตวังทองหลาง	12	27	33	42	48	64	71	81	123	182	682
เขตคลองสามวา	15	35	42	54	62	83	92	104	158	235	879
เขตบางนา	12	27	34	43	49	65	73	83	125	186	696
เขตทวีวัฒนา	6	14	18	23	26	34	38	43	66	98	366
เขตทุ่งครุ	10	22	27	35	40	53	59	67	102	151	566
เขตบางบอน	10	22	27	35	40	53	59	67	102	151	566
รวมกรุงเทพมหานคร	542	1,252	1,535	1,955	2,226	2,986	3,315	3,774	5,717	8,482	31,784

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 5-1 ความต้องการที่อยู่อาศัยที่เนื่องจากการขยายตัวของประชากรพื้นที่กรุงเทพฯ ปี 2569

ปี 2569	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
เขตพระนคร	4	9	11	13	15	21	23	26	39	58	218
เขตดุสิต	6	15	18	23	26	35	39	44	67	99	370
เขตหนองจอก	11	26	32	41	47	63	70	79	120	178	668
เขตบางรัก	5	12	15	19	22	29	33	37	56	83	312
เขตบางเขน	20	45	56	71	81	108	120	137	207	307	1,151
เขตบางกะปิ	19	45	55	70	79	106	118	135	204	303	1,134
เขตปทุมวัน	6	14	17	21	24	32	36	41	62	92	343
เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย	4	9	11	14	15	21	23	26	40	59	221
เขตพระโขนง	10	22	28	35	40	54	59	68	102	152	570
เขตมีนบุรี	11	25	30	39	44	59	66	75	114	168	631
เขตลาดกระบัง	16	38	46	59	67	90	99	113	171	254	953
เขตยานนาวา	10	23	28	35	40	54	60	68	103	153	574
เขตสัมพันธวงศ์	3	6	7	9	11	14	16	18	27	40	150
เขตพญาไท	8	18	22	28	32	43	47	54	82	121	454
เขตธนบุรี	10	23	28	36	41	55	61	70	106	157	588
เขตบางกอกใหญ่	5	12	15	19	21	29	32	36	55	81	304
เขตห้วยขวาง	13	31	38	48	54	73	81	92	140	207	777
เขตคลองสาน	7	17	21	26	30	40	45	51	77	114	427
เขตคลองเตย	8	18	22	28	32	43	48	55	83	123	463
เขตบางกอกน้อย	9	22	27	34	39	52	58	65	99	147	552
เขตบางขุนเทียน	16	37	45	58	66	88	98	111	169	250	938
เขตภาษีเจริญ	10	24	29	37	42	56	62	71	107	159	597
เขตหนองแขม	11	26	32	41	46	62	69	78	119	176	660
เขตราชบุรีบูรณะ	7	16	19	25	28	38	42	48	72	107	402
เขตบางพลัด	9	20	25	32	36	49	54	62	93	139	520
เขตดินแดง	11	26	31	40	46	61	68	77	117	173	650
เขตบึงกุ่ม	14	32	39	50	57	76	85	97	146	217	814
เขตสาทร	8	18	22	28	32	43	47	54	82	121	454
เขตบางซื่อ	11	25	30	39	44	59	66	75	113	168	629
เขตจตุจักร	20	45	56	71	81	108	120	137	207	307	1,151
เขตบางคอแหลม	7	17	21	26	30	40	45	51	77	115	430
เขตประเวศ	16	38	46	59	67	90	100	114	172	255	957
เขตคลองเตย	13	29	36	45	52	69	77	87	133	197	737
เขตสวนหลวง	13	31	38	49	55	74	82	94	142	211	790
เขตจอมทอง	13	31	37	48	54	73	81	92	139	207	775
เขตดอนเมือง	14	32	39	49	56	75	84	95	145	214	804
เขตราชเทวี	9	20	25	31	36	48	53	61	92	136	511
เขตลาดพร้าว	10	24	30	38	43	58	64	73	110	163	612
เขตวัฒนา	13	30	37	47	53	71	79	90	136	202	756
เขตบางแค	16	38	47	59	68	91	101	115	174	257	965
เขตหลักสี่	10	22	28	35	40	54	60	68	103	152	571
เขตสายไหม	18	42	52	66	75	101	112	128	194	287	1,076
เขตคันนายาว	8	18	22	28	32	43	48	54	82	122	457
เขตสะพานสูง	7	16	19	25	28	38	42	48	73	108	403
เขตวังทองหลาง	11	26	32	41	47	63	70	80	121	179	670
เขตคลองสามวา	15	34	42	53	60	81	90	103	155	230	863
เขตบางนา	12	27	33	42	48	64	71	81	123	182	684
เขตทวีวัฒนา	6	14	17	22	25	34	37	43	65	96	359
เขตทุ่งครุ	9	22	27	34	39	52	58	66	100	148	556
เขตบางบอน	9	22	27	34	39	52	58	66	100	148	555
รวมกรุงเทพมหานคร	532	1,230	1,507	1,920	2,185	2,932	3,255	3,706	5,614	8,328	31,207

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 5-1 ความต้องการที่อยู่อาศัยที่เนื่องจากการขยายตัวของประชากรพื้นที่กรุงเทพฯ ปี 2570

ปี 2570	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
เขตพระนคร	4	8	10	13	15	20	22	26	39	57	215
เขตดุสิต	6	14	18	22	26	34	38	43	66	97	365
เขตหนองจอก	11	26	32	41	46	62	69	78	118	176	659
เขตบางรัก	5	12	15	19	22	29	32	36	55	82	307
เขตบางเขน	19	45	55	70	79	107	118	135	204	303	1,134
เขตบางกะปิ	19	44	54	69	78	105	117	133	201	298	1,117
เขตปทุมวัน	6	13	16	21	24	32	35	40	61	90	338
เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย	4	9	11	13	15	20	23	26	39	58	218
เขตพระโขนง	10	22	27	35	39	53	59	67	101	150	561
เขตมีนบุรี	11	25	30	38	44	58	65	74	112	166	622
เขตลาดกระบัง	16	37	45	58	66	88	98	112	169	251	939
เขตยานนาวา	10	22	27	35	40	53	59	67	102	151	566
เขตสัมพันธวงศ์	3	6	7	9	10	14	15	18	27	39	148
เขตพญาไท	8	18	22	28	31	42	47	53	81	120	448
เขตธนบุรี	10	23	28	36	41	54	60	69	104	155	579
เขตบางกอกใหญ่	5	12	14	18	21	28	31	36	54	80	300
เขตห้วยขวาง	13	30	37	47	54	72	80	91	138	204	766
เขตคลองสาน	7	17	20	26	29	40	44	50	76	112	421
เขตตลิ่งชัน	8	18	22	28	32	43	48	54	82	122	456
เขตบางกอกน้อย	9	21	26	33	38	51	57	65	98	145	544
เขตบางขุนเทียน	16	36	45	57	65	87	96	110	166	247	925
เขตภาษีเจริญ	10	23	28	36	41	55	61	70	106	157	588
เขตหนองแขม	11	26	31	40	46	61	68	77	117	173	650
เขตราษฎร์บูรณะ	7	16	19	24	28	37	41	47	71	106	397
เขตบางพลัด	9	20	25	32	36	48	53	61	92	137	512
เขตดินแดง	11	25	31	39	45	60	67	76	115	171	641
เขตบึงกุ่ม	14	32	39	49	56	75	84	95	144	214	802
เขตสาทร	8	18	22	28	31	42	47	53	80	119	447
เขตบางซื่อ	11	24	30	38	43	58	65	74	112	165	620
เขตจตุจักร	19	45	55	70	79	107	118	135	204	303	1,135
เขตบางคอแหลม	7	17	20	26	30	40	44	50	76	113	424
เขตประเวศ	16	37	46	58	66	89	98	112	170	252	944
เขตคลองเตย	12	29	35	45	51	68	76	86	131	194	726
เขตสวนหลวง	13	31	38	48	55	73	81	93	140	208	779
เขตจอมทอง	13	30	37	47	53	72	80	91	137	204	764
เขตดอนเมือง	13	31	38	49	55	74	83	94	142	211	792
เขตราชเทวี	9	20	24	31	35	47	53	60	91	134	504
เขตลาดพร้าว	10	24	29	37	42	57	63	72	109	161	604
เขตวัฒนา	13	29	36	46	52	70	78	88	134	199	745
เขตบางแค	16	37	46	59	67	89	99	113	171	254	951
เขตหลักสี่	10	22	27	35	39	53	59	67	101	150	563
เขตสายไหม	18	42	51	65	74	100	111	126	191	283	1,060
เขตคันนายาว	8	18	22	28	32	42	47	54	81	120	451
เขตสะพานสูง	7	16	19	24	28	37	41	47	72	106	398
เขตวังทองหลาง	11	26	32	41	46	62	69	78	119	176	660
เขตคลองสามวา	14	34	41	52	60	80	89	101	153	227	851
เขตบางนา	11	27	33	41	47	63	70	80	121	180	674
เขตทวีวัฒนา	6	14	17	22	25	33	37	42	64	95	354
เขตทุ่งครุ	9	22	26	34	38	51	57	65	99	146	548
เขตบางบอน	9	22	26	34	38	51	57	65	98	146	547
รวมกรุงเทพมหานคร	524	1,212	1,485	1,892	2,154	2,889	3,208	3,652	5,533	8,208	30,758

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 5-1 ความต้องการที่อยู่อาศัยที่เนื่องจากการขยายตัวของประชากรพื้นที่กรุงเทพฯ ปี 2571

ปี 2571	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
เขตพระนคร	4	8	10	13	15	20	22	25	38	56	211
เขตดุสิต	6	14	17	22	25	34	37	42	64	95	357
เขตหนองจอก	11	25	31	40	45	61	67	77	116	172	645
เขตบางรัก	5	12	15	19	21	28	31	36	54	80	301
เขตบางเขน	19	44	54	68	78	104	116	132	200	297	1,111
เขตบางกะปิ	19	43	53	67	77	103	114	130	197	292	1,095
เขตปทุมวัน	6	13	16	20	23	31	35	39	60	88	331
เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย	4	8	10	13	15	20	22	25	38	57	214
เขตพระโขนง	9	22	27	34	39	52	57	65	99	147	550
เขตมีนบุรี	10	24	29	38	43	57	64	72	110	163	610
เขตลาดกระบัง	16	36	44	57	64	86	96	109	166	246	920
เขตยานนาวา	9	22	27	34	39	52	58	66	100	148	555
เขตสัมพันธวงศ์	2	6	7	9	10	14	15	17	26	39	145
เขตปญาไท	7	17	21	27	31	41	46	52	79	117	439
เขตธนบุรี	10	22	27	35	40	53	59	67	102	152	568
เขตบางกอกใหญ่	5	12	14	18	21	28	31	35	53	78	294
เขตห้วยขวาง	13	30	36	46	53	71	78	89	135	200	751
เขตคลองสาน	7	16	20	25	29	39	43	49	74	110	412
เขตคลองเตย	8	18	22	27	31	42	47	53	80	119	447
เขตบางกอกน้อย	9	21	26	33	37	50	56	63	96	142	533
เขตบางขุนเทียน	15	36	44	56	63	85	94	108	163	242	906
เขตภาษีเจริญ	10	23	28	35	40	54	60	68	104	154	576
เขตหนองแขม	11	25	31	39	45	60	66	76	115	170	637
เขตราชบุรีบูรณะ	7	15	19	24	27	37	41	46	70	104	389
เขตบางพลัด	9	20	24	31	35	47	52	60	90	134	502
เขตดินแดง	11	25	30	39	44	59	65	75	113	168	628
เขตบึงกุ่ม	13	31	38	48	55	74	82	93	141	210	786
เขตสาทร	7	17	21	27	31	41	46	52	79	117	438
เขตบางซื่อ	10	24	29	37	43	57	63	72	109	162	608
เขตจตุจักร	19	44	54	68	78	104	116	132	200	297	1,112
เขตบางคอแหลม	7	16	20	26	29	39	43	49	75	111	415
เขตประเวศ	16	36	45	57	65	87	96	110	166	247	925
เขตคลองเตย	12	28	34	44	50	67	74	84	128	190	711
เขตสวนหลวง	13	30	37	47	53	72	80	91	137	204	763
เขตจอมทอง	13	29	36	46	52	70	78	89	135	200	748
เขตดอนเมือง	13	31	37	48	54	73	81	92	140	207	776
เขตราชเทวี	8	19	24	30	35	46	51	59	89	132	494
เขตลาดพร้าว	10	23	29	36	41	56	62	70	106	158	591
เขตวัฒนา	12	29	35	45	51	69	76	87	131	195	730
เขตบางแค	16	37	45	57	65	88	97	111	168	249	932
เขตหลักสี่	9	22	27	34	39	52	57	65	99	147	551
เขตสายไหม	18	41	50	64	73	98	108	123	187	277	1,039
เขตคันนายาว	8	17	21	27	31	41	46	52	79	118	442
เขตสะพานสูง	7	15	19	24	27	37	41	46	70	104	390
เขตวังทองหลาง	11	25	31	40	45	61	67	77	116	173	647
เขตคลองสามวา	14	33	40	51	58	78	87	99	150	222	834
เขตบางนา	11	26	32	41	46	62	69	78	119	176	660
เขตทวีวัฒนา	6	14	17	21	24	33	36	41	62	93	347
เขตทุ่งครุ	9	21	26	33	38	50	56	64	97	143	537
เขตบางบอน	9	21	26	33	38	50	56	64	96	143	536
รวมกรุงเทพมหานคร	514	1,187	1,455	1,854	2,110	2,831	3,143	3,579	5,421	8,042	30,137

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 5-1 ความต้องการที่อยู่อาศัยที่เนื่องจากการขยายตัวของประชากรพื้นที่กรุงเทพฯ ปี 2572

ปี 2572	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
เขตพระนคร	4	8	10	13	14	19	22	25	37	55	207
เขตดุสิต	6	14	17	22	25	33	37	42	63	94	351
เขตหนองจอก	11	25	31	39	44	60	66	75	114	169	633
เขตบางรัก	5	12	14	18	21	28	31	35	53	79	296
เขตบางเขน	19	43	53	67	76	102	114	130	196	291	1,091
เขตบางกะปิ	18	42	52	66	75	101	112	128	193	287	1,075
เขตปทุมวัน	6	13	16	20	23	31	34	39	59	87	325
เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย	4	8	10	13	15	20	22	25	38	56	210
เขตพระโขนง	9	21	26	33	38	51	56	64	97	144	540
เขตมีนบุรี	10	24	29	37	42	56	62	71	108	160	598
เขตลาดกระบัง	15	36	44	56	63	85	94	107	163	241	903
เขตยานนาวา	9	21	26	33	38	51	57	65	98	145	544
เขตสัมพันธวงศ์	2	6	7	9	10	13	15	17	26	38	142
เขตพญาไท	7	17	21	26	30	40	45	51	77	115	431
เขตธนบุรี	9	22	27	34	39	52	58	66	100	149	557
เขตบางกอกใหญ่	5	11	14	18	20	27	30	34	52	77	289
เขตห้วยขวาง	13	29	36	45	52	69	77	87	133	197	737
เขตคลองสาน	7	16	20	25	28	38	42	48	73	108	405
เขตดลิ่งชัน	7	17	21	27	31	41	46	52	79	117	439
เขตบางกอกน้อย	9	21	25	32	37	49	55	62	94	140	523
เขตบางขุนเทียน	15	35	43	55	62	84	93	106	160	237	889
เขตภาษีเจริญ	10	22	27	35	40	53	59	67	102	151	566
เขตหนองแขม	11	25	30	38	44	59	65	74	112	167	625
เขตราชบุรีบูรณะ	7	15	18	23	27	36	40	45	69	102	382
เขตบางพลัด	8	19	24	30	34	46	51	58	89	131	493
เขตดินแดง	11	24	30	38	43	58	64	73	111	164	616
เขตบึงกุ่ม	13	30	37	47	54	72	80	92	139	206	771
เขตสาทร	7	17	21	26	30	40	45	51	77	115	430
เขตบางซื่อ	10	23	29	37	42	56	62	71	107	159	596
เขตจตุจักร	19	43	53	67	76	103	114	130	196	291	1,091
เขตบางคอแหลม	7	16	20	25	29	38	42	48	73	109	407
เขตประเวศ	15	36	44	56	64	85	95	108	163	242	908
เขตคลองเตย	12	28	34	43	49	66	73	83	126	186	698
เขตสวนหลวง	13	30	36	46	52	70	78	89	135	200	749
เขตจอมทอง	13	29	35	45	51	69	77	87	132	196	735
เขตดอนเมือง	13	30	37	47	53	72	79	90	137	203	762
เขตราชเทวี	8	19	23	30	34	46	51	58	87	129	484
เขตลาดพร้าว	10	23	28	36	41	55	61	69	104	155	581
เขตวัฒนา	12	28	35	44	50	67	75	85	129	191	717
เขตบางแค	16	36	44	56	64	86	95	109	165	244	915
เขตหลักสี่	9	21	26	33	38	51	56	64	97	144	541
เขตสายไหม	17	40	49	63	71	96	106	121	183	272	1,020
เขตคันนายาว	7	17	21	27	30	41	45	51	78	116	434
เขตสะพานสูง	7	15	18	24	27	36	40	45	69	102	382
เขตวังทองหลาง	11	25	31	39	44	60	66	75	114	170	635
เขตคลองสามวา	14	32	40	50	57	77	85	97	147	218	818
เขตบางนา	11	26	31	40	45	61	68	77	117	173	648
เขตทวีวัฒนา	6	13	16	21	24	32	36	40	61	91	341
เขตทุ่งครุ	9	21	25	32	37	50	55	63	95	141	527
เขตบางบอน	9	21	25	32	37	49	55	63	95	140	526
รวมกรุงเทพมหานคร	504	1,166	1,429	1,820	2,072	2,779	3,085	3,513	5,322	7,895	29,583

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 5-1 ความต้องการที่อยู่อาศัยที่เนื่องจากการขยายตัวของประชากรพื้นที่กรุงเทพฯ ปี 2573

ปี 2573	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
เขตพระนคร	3	8	10	12	14	19	21	24	36	54	202
เขตดุสิต	6	13	17	21	24	32	36	41	62	91	342
เขตหนองจอก	11	24	30	38	43	58	65	73	111	165	619
เขตบางรัก	5	11	14	18	20	27	30	34	52	77	289
เขตบางเขน	18	42	51	66	75	100	111	126	192	284	1,065
เขตบางกะปิ	18	41	51	65	73	99	109	125	189	280	1,050
เขตปทุมวัน	5	13	15	20	22	30	33	38	57	85	318
เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย	3	8	10	13	14	19	21	24	37	55	205
เขตพระโขนง	9	21	25	32	37	50	55	63	95	141	527
เขตมีนบุรี	10	23	28	36	41	55	61	69	105	156	584
เขตลาดกระบัง	15	35	43	54	62	83	92	105	159	235	882
เขตยานนาวา	9	21	26	33	37	50	55	63	96	142	532
เขตสัมพันธวงศ์	2	5	7	9	10	13	14	16	25	37	139
เขตพญาไท	7	17	20	26	29	40	44	50	76	112	421
เขตธนบุรี	9	21	26	33	38	51	57	65	98	145	544
เขตบางกอกใหญ่	5	11	14	17	20	26	29	33	51	75	282
เขตห้วยขวาง	12	28	35	44	50	68	75	85	129	192	720
เขตคลองสาน	7	16	19	24	28	37	41	47	71	105	395
เขตตลิ่งชัน	7	17	21	26	30	40	45	51	77	114	428
เขตบางกอกน้อย	9	20	25	31	36	48	53	61	92	136	511
เขตบางขุนเทียน	15	34	42	53	61	82	91	103	156	232	869
เขตภาษีเจริญ	9	22	27	34	39	52	58	66	99	147	552
เขตหนองแขม	10	24	29	38	43	57	64	73	110	163	611
เขตราชบุรีบูรณะ	6	15	18	23	26	35	39	44	67	99	373
เขตบางพลัด	8	19	23	30	34	45	50	57	87	128	481
เขตดินแดง	10	24	29	37	42	57	63	71	108	161	602
เขตปทุม	13	30	36	46	53	71	79	89	135	201	753
เขตสาทร	7	17	20	26	29	39	44	50	76	112	420
เขตบางซื่อ	10	23	28	36	41	55	61	69	105	155	582
เขตจตุจักร	18	42	51	66	75	100	111	127	192	284	1,066
เขตบางคอแหลม	7	16	19	24	28	37	41	47	72	106	398
เขตประเวศ	15	35	43	55	62	83	92	105	159	237	886
เขตคลองเตย	12	27	33	42	48	64	71	81	123	182	682
เขตสวนหลวง	12	29	35	45	51	69	76	87	132	195	732
เขตจอมทอง	12	28	35	44	50	67	75	85	129	191	717
เขตดอนเมือง	13	29	36	46	52	70	78	88	134	199	744
เขตราชเทวี	8	19	23	29	33	44	49	56	85	126	473
เขตลาดพร้าว	10	22	27	35	40	53	59	67	102	151	567
เขตวัฒนา	12	28	34	43	49	66	73	83	126	187	700
เขตบางแค	15	35	43	55	63	84	93	106	161	238	893
เขตหลักสี่	9	21	26	33	37	50	55	63	95	141	528
เขตสายไหม	17	39	48	61	70	94	104	118	179	266	996
เขตคันนายาว	7	17	20	26	30	40	44	50	76	113	423
เขตสะพานสูง	6	15	18	23	26	35	39	44	67	100	373
เขตวังทองหลาง	11	24	30	38	43	58	65	74	112	166	620
เขตคลองสามวา	14	31	39	49	56	75	83	95	144	213	799
เขตบางนา	11	25	31	39	44	59	66	75	114	169	633
เขตทวีวัฒนา	6	13	16	20	23	31	35	40	60	89	333
เขตทุ่งครุ	9	20	25	32	36	48	54	61	93	137	515
เขตบางบอน	9	20	25	32	36	48	54	61	92	137	514
รวมกรุงเทพมหานคร	492	1,138	1,395	1,777	2,023	2,714	3,013	3,431	5,197	7,710	28,891

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 5-1 ความต้องการที่อยู่อาศัยที่เนื่องจากการขยายตัวของประชากรพื้นที่กรุงเทพฯ ปี 2574

ปี 2574	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
เขตพระนคร	3	8	9	12	14	18	20	23	35	52	196
เขตดุสิต	6	13	16	20	23	31	35	39	60	88	331
เขตหนองจอก	10	24	29	37	42	56	62	71	108	160	598
เขตบางรัก	5	11	13	17	20	26	29	33	50	75	279
เขตบางเขน	18	41	50	63	72	97	107	122	185	275	1,030
เขตบางกะปิ	17	40	49	62	71	95	106	121	183	271	1,015
เขตปทุมวัน	5	12	15	19	22	29	32	36	55	82	307
เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย	3	8	10	12	14	19	21	24	36	53	198
เขตพระโขนง	9	20	25	31	36	48	53	61	92	136	510
เขตมีนบุรี	10	22	27	35	40	53	59	67	102	151	565
เขตลาดกระบัง	15	34	41	52	60	80	89	101	153	228	853
เขตยานนาวา	9	20	25	32	36	48	54	61	92	137	514
เขตสัมพันธวงศ์	2	5	6	8	9	13	14	16	24	36	134
เขตพญาไท	7	16	20	25	28	38	42	48	73	109	407
เขตธนบุรี	9	21	25	32	37	49	55	62	95	140	526
เขตบางกอกใหญ่	5	11	13	17	19	26	28	32	49	73	273
เขตห้วยขวาง	12	27	34	43	49	65	73	83	125	186	696
เขตคลองสาน	7	15	18	24	27	36	40	45	69	102	382
เขตคลองเตย	7	16	20	25	29	39	43	49	74	111	414
เขตบางกอกน้อย	8	19	24	30	35	46	51	59	89	132	494
เขตบางขุนเทียน	14	33	41	52	59	79	88	100	151	224	840
เขตภาษีเจริญ	9	21	26	33	37	50	56	63	96	143	534
เขตหนองแขม	10	23	29	36	41	55	62	70	106	158	590
เขตราชบุรีบูรณะ	6	14	17	22	25	34	38	43	65	96	360
เขตบางพลัด	8	18	22	29	33	44	49	55	84	124	465
เขตดินแดง	10	23	28	36	41	55	61	69	105	155	582
เขตบึงกุ่ม	12	29	35	45	51	68	76	86	131	194	728
เขตสาทร	7	16	20	25	28	38	42	48	73	108	406
เขตบางซื่อ	10	22	27	35	39	53	59	67	101	150	563
เขตจตุจักร	18	41	50	63	72	97	107	122	185	275	1,031
เขตบางคอแหลม	7	15	19	24	27	36	40	46	69	103	385
เขตประเวศ	15	34	41	53	60	81	89	102	154	229	857
เขตคลองเตย	11	26	32	41	46	62	69	78	119	176	659
เขตสวนหลวง	12	28	34	44	50	66	74	84	127	189	708
เขตจอมทอง	12	27	33	43	49	65	72	82	125	185	694
เขตดอนเมือง	12	28	35	44	50	68	75	85	129	192	719
เขตราชเทวี	8	18	22	28	32	43	48	54	82	122	458
เขตลาดพร้าว	9	22	26	34	38	52	57	65	99	146	548
เขตวัฒนา	12	27	33	42	47	64	71	80	122	181	677
เขตบางแค	15	34	42	53	60	81	90	103	155	230	864
เขตหลักสี่	9	20	25	31	36	48	53	61	92	136	511
เขตสายไหม	16	38	47	59	67	90	100	114	173	257	963
เขตคันนายาว	7	16	20	25	29	38	43	49	74	109	409
เขตสะพานสูง	6	14	17	22	25	34	38	43	65	96	361
เขตวังทองหลาง	10	24	29	37	42	56	63	71	108	160	600
เขตคลองสามวา	13	30	37	48	54	73	81	92	139	206	773
เขตบางนา	10	24	30	38	43	57	64	73	110	163	612
เขตทวีวัฒนา	5	13	16	20	23	30	34	38	58	86	322
เขตทุ่งครุ	8	20	24	31	35	47	52	59	90	133	498
เขตบางบอน	8	20	24	31	35	47	52	59	89	133	497
รวมกรุงเทพมหานคร	476	1,101	1,349	1,719	1,956	2,624	2,913	3,317	5,025	7,455	27,936

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 5-1 ความต้องการที่อยู่อาศัยที่เนื่องจากการขยายตัวของประชากรพื้นที่กรุงเทพฯ ปี 2575

ปี 2575	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
เขตพระนคร	3	8	9	12	13	18	20	23	34	51	191
เขตดุสิต	6	13	16	20	23	30	34	39	58	87	324
เขตหนองจอก	10	23	28	36	41	55	61	70	105	156	586
เขตบางรัก	5	11	13	17	19	26	29	32	49	73	273
เขตบางเขน	17	40	49	62	71	95	105	120	181	269	1,009
เขตบางกะปิ	17	39	48	61	70	93	104	118	179	265	994
เขตปทุมวัน	5	12	15	19	21	28	31	36	54	80	301
เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย	3	8	9	12	14	18	20	23	35	52	194
เขตพระโขนง	9	20	24	31	35	47	52	59	90	133	500
เขตมีนบุรี	9	22	27	34	39	52	58	66	100	148	554
เขตลาดกระบัง	14	33	40	51	59	78	87	99	150	223	836
เขตยานนาวา	9	20	24	31	35	47	53	60	91	134	504
เขตสัมพันธวงศ์	2	5	6	8	9	12	14	16	24	35	132
เขตพญาไท	7	16	19	25	28	37	42	47	72	106	398
เขตธนบุรี	9	20	25	32	36	48	54	61	93	138	516
เขตบางกอกใหญ่	5	11	13	16	19	25	28	32	48	71	267
เขตห้วยขวาง	12	27	33	42	48	64	71	81	123	182	682
เขตคลองสาน	6	15	18	23	26	35	39	44	67	100	374
เขตคลองเตย	7	16	20	25	28	38	42	48	73	108	406
เขตบางกอกน้อย	8	19	23	30	34	45	50	57	87	129	484
เขตบางขุนเทียน	14	32	40	51	58	77	86	98	148	220	823
เขตภาษีเจริญ	9	21	25	32	37	49	55	62	94	140	523
เขตหนองแขม	10	23	28	36	41	54	60	69	104	154	578
เขตราชบุรีบูรณะ	6	14	17	22	25	33	37	42	63	94	353
เขตบางพลัด	8	18	22	28	32	43	48	54	82	122	456
เขตดินแดง	10	22	28	35	40	54	59	68	103	152	570
เขตบึงกุ่ม	12	28	34	44	50	67	74	85	128	190	713
เขตสาทร	7	16	19	24	28	37	41	47	72	106	398
เขตบางซื่อ	9	22	27	34	39	52	58	66	99	147	552
เขตจตุจักร	17	40	49	62	71	95	105	120	182	269	1,010
เขตบางคอแหลม	6	15	18	23	26	35	39	45	68	101	377
เขตประเวศ	14	33	41	52	59	79	88	100	151	224	839
เขตคลองเตย	11	25	31	40	45	61	67	77	116	172	646
เขตสวนหลวง	12	27	33	43	49	65	72	82	125	185	693
เขตจอมทอง	12	27	33	42	48	64	71	81	122	181	679
เขตดอนเมือง	12	28	34	43	49	66	73	84	127	188	705
เขตราชเทวี	8	18	22	28	31	42	47	53	81	120	448
เขตลาดพร้าว	9	21	26	33	38	50	56	64	97	143	537
เขตวัฒนา	11	26	32	41	46	62	69	79	119	177	663
เขตบางแค	14	33	41	52	59	79	88	100	152	226	846
เขตหลักสี่	9	20	24	31	35	47	52	59	90	134	500
เขตสายไหม	16	37	46	58	66	89	98	112	170	252	943
เขตคันนายาว	7	16	19	25	28	38	42	48	72	107	401
เขตสะพานสูง	6	14	17	22	25	33	37	42	64	94	354
เขตวังทองหลาง	10	23	28	36	41	55	61	70	106	157	588
เขตคลองสามวา	13	30	37	47	53	71	79	90	136	202	757
เขตบางนา	10	24	29	37	42	56	63	71	108	160	600
เขตทวีวัฒนา	5	12	15	19	22	30	33	37	57	84	315
เขตทุ่งครุ	8	19	24	30	34	46	51	58	88	130	488
เขตบางบอน	8	19	24	30	34	46	51	58	88	130	487
รวมกรุงเทพมหานคร	466	1,078	1,321	1,683	1,916	2,571	2,854	3,249	4,922	7,302	27,364

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 5-1 ความต้องการที่อยู่อาศัยที่เนื่องจากการขยายตัวของประชากรพื้นที่กรุงเทพฯ ปี 2576

ปี 2576	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
เขตพระนคร	3	7	9	11	13	17	19	22	33	49	185
เขตดุสิต	5	12	15	19	22	29	33	37	56	83	313
เขตหนองจอก	10	22	27	35	40	53	59	67	102	151	565
เขตบางรัก	4	10	13	16	18	25	28	31	47	70	264
เขตบางเขน	17	38	47	60	68	91	101	116	175	260	973
เขตบางกะปิ	16	38	46	59	67	90	100	114	172	256	959
เขตปทุมวัน	5	11	14	18	20	27	30	34	52	77	290
เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย	3	7	9	12	13	18	20	22	34	50	187
เขตพระโขนง	8	19	23	30	34	45	50	57	87	129	482
เขตมีนบุรี	9	21	26	33	37	50	56	63	96	142	534
เขตลาดกระบัง	14	32	39	50	56	76	84	96	145	215	806
เขตยานนาวา	8	19	23	30	34	46	51	58	87	130	486
เขตสัมพันธวงศ์	2	5	6	8	9	12	13	15	23	34	127
เขตพญาไท	7	15	19	24	27	36	40	46	69	103	384
เขตธนบุรี	8	20	24	31	35	47	52	59	89	133	497
เขตบางกอกใหญ่	4	10	12	16	18	24	27	31	46	69	257
เขตห้วยขวาง	11	26	32	40	46	62	69	78	118	175	657
เขตคลองสาน	6	14	17	22	25	34	38	43	65	96	361
เขตตลิ่งชัน	7	15	19	24	27	37	41	46	70	104	391
เขตบางกอกน้อย	8	18	23	29	33	44	49	55	84	124	466
เขตบางขุนเทียน	14	31	38	49	56	75	83	94	143	212	794
เขตภาษีเจริญ	9	20	24	31	35	47	53	60	91	135	505
เขตหนองแขม	10	22	27	34	39	52	58	66	100	149	558
เขตราชบุรีบูรณะ	6	13	16	21	24	32	35	40	61	91	340
เขตบางพลัด	7	17	21	27	31	41	46	52	79	117	439
เขตดินแดง	9	22	27	34	39	52	57	65	99	147	550
เขตปทุม	12	27	33	42	48	65	72	82	124	184	688
เขตสาทร	7	15	19	24	27	36	40	46	69	102	384
เขตบางซื่อ	9	21	26	33	37	50	55	63	96	142	532
เขตจตุจักร	17	38	47	60	68	91	102	116	175	260	974
เขตบางคอแหลม	6	14	18	22	25	34	38	43	65	97	363
เขตประเวศ	14	32	39	50	57	76	84	96	146	216	810
เขตคลองเตย	11	25	30	38	44	59	65	74	112	166	623
เขตสวนหลวง	11	26	32	41	47	63	70	79	120	178	669
เขตจอมทอง	11	26	32	40	46	62	68	78	118	175	655
เขตดอนเมือง	12	27	33	42	48	64	71	81	122	181	680
เขตราชเทวี	7	17	21	27	30	41	45	51	78	115	432
เขตลาดพร้าว	9	20	25	32	36	49	54	62	93	138	518
เขตวัฒนา	11	25	31	39	45	60	67	76	115	171	639
เขตบางแค	14	32	39	50	57	77	85	97	147	218	816
เขตหลักสี่	8	19	23	30	34	45	50	57	87	129	483
เขตสายไหม	16	36	44	56	64	85	95	108	164	243	910
เขตคันนายาว	7	15	19	24	27	36	40	46	70	103	387
เขตสะพานสูง	6	13	16	21	24	32	36	41	61	91	341
เขตวังทองหลาง	10	22	27	35	40	53	59	67	102	151	567
เขตคลองสามวา	12	29	35	45	51	69	76	87	131	195	730
เขตบางนา	10	23	28	36	40	54	60	69	104	154	578
เขตทวีวัฒนา	5	12	15	19	21	29	32	36	55	81	304
เขตทุ่งครุ	8	19	23	29	33	44	49	56	85	126	470
เขตบางบอน	8	19	23	29	33	44	49	56	84	125	470
รวมกรุงเทพมหานคร	450	1,040	1,275	1,624	1,848	2,479	2,753	3,134	4,748	7,043	26,394

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 5-1 ความต้องการที่อยู่อาศัยที่เนื่องจากการขยายตัวของประชากรพื้นที่กรุงเทพฯ ปี 2577

ปี 2577	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
เขตพระนคร	3	7	9	11	13	17	19	21	32	48	179
เขตดุสิต	5	12	15	19	21	29	32	36	55	81	304
เขตหนองจอก	9	22	26	34	38	52	57	65	99	146	549
เขตบางรัก	4	10	12	16	18	24	27	30	46	68	256
เขตบางเขน	16	37	46	58	66	89	99	112	170	252	945
เขตบางกะปิ	16	37	45	57	65	87	97	111	167	248	931
เขตปทุมวัน	5	11	14	17	20	26	29	33	51	75	282
เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย	3	7	9	11	13	17	19	22	33	48	182
เขตพระโขนง	8	18	23	29	33	44	49	56	84	125	468
เขตมีนบุรี	9	20	25	32	36	49	54	62	93	138	518
เขตลาดกระบัง	13	31	38	48	55	74	82	93	141	209	783
เขตยานนาวา	8	19	23	29	33	44	49	56	85	126	472
เขตสัมพันธวงศ์	2	5	6	8	9	12	13	15	22	33	123
เขตพญาไท	6	15	18	23	26	35	39	44	67	100	373
เขตธนบุรี	8	19	23	30	34	45	50	57	87	129	483
เขตบางกอกใหญ่	4	10	12	15	18	23	26	30	45	67	250
เขตห้วยขวาง	11	25	31	39	45	60	67	76	115	170	638
เขตคลองสาน	6	14	17	22	25	33	37	42	63	94	351
เขตคลองเตย	6	15	18	23	27	36	40	45	68	101	380
เขตบางกอกน้อย	8	18	22	28	32	43	47	54	81	121	453
เขตบางขุนเทียน	13	30	37	47	54	72	80	91	139	206	771
เขตภาษีเจริญ	8	19	24	30	34	46	51	58	88	131	490
เขตหนองแขม	9	21	26	33	38	51	56	64	97	145	542
เขตราชบุรีบูรณะ	6	13	16	20	23	31	34	39	59	88	331
เขตบางพลัด	7	17	21	26	30	40	45	51	77	114	427
เขตดินแดง	9	21	26	33	37	50	56	63	96	142	534
เขตบึงกุ่ม	11	26	32	41	47	63	70	79	120	178	668
เขตสาทร	6	15	18	23	26	35	39	44	67	99	373
เขตบางซื่อ	9	20	25	32	36	49	54	61	93	138	517
เขตจตุจักร	16	37	46	58	66	89	99	112	170	252	945
เขตบางคอแหลม	6	14	17	22	25	33	37	42	63	94	353
เขตประเวศ	13	31	38	48	55	74	82	93	141	210	786
เขตคลองเตย	10	24	29	37	42	57	63	72	109	161	605
เขตสวนหลวง	11	26	31	40	45	61	68	77	117	173	649
เขตจอมทอง	11	25	31	39	45	60	66	76	114	170	636
เขตดอนเมือง	11	26	32	41	46	62	69	78	119	176	660
เขตราชเทวี	7	17	20	26	29	39	44	50	76	112	420
เขตลาดพร้าว	9	20	24	31	35	47	52	60	90	134	503
เขตวัฒนา	11	24	30	38	43	58	65	74	112	166	621
เขตบางแค	14	31	38	49	55	74	83	94	143	211	792
เขตหลักสี่	8	18	23	29	33	44	49	56	84	125	469
เขตสายไหม	15	35	43	54	62	83	92	105	159	236	884
เขตคันนายาว	6	15	18	23	26	35	39	45	68	100	376
เขตสะพานสูง	6	13	16	20	23	31	35	39	60	88	331
เขตวังทองหลาง	9	22	27	34	39	52	57	65	99	147	550
เขตคลองสามวา	12	28	34	44	50	67	74	84	128	189	709
เขตบางนา	10	22	27	35	39	53	59	67	101	150	562
เขตทวีวัฒนา	5	12	14	18	21	28	31	35	53	79	295
เขตทุ่งครุ	8	18	22	28	32	43	48	54	82	122	457
เขตบางบอน	8	18	22	28	32	43	48	54	82	122	456
รวมกรุงเทพมหานคร	437	1,010	1,238	1,577	1,795	2,408	2,673	3,043	4,610	6,839	25,628

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 5-1 ความต้องการที่อยู่อาศัยที่เนื่องจากการขยายตัวของประชากรพื้นที่กรุงเทพฯ ปี 2578

ปี 2578	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
เขตพระนคร	3	7	8	11	12	16	18	20	31	46	172
เขตดุสิต	5	11	14	18	20	27	30	35	52	78	292
เขตหนองจอก	9	21	25	32	37	50	55	63	95	141	527
เขตบางรัก	4	10	12	15	17	23	26	29	44	66	246
เขตบางเขน	15	36	44	56	64	85	95	108	163	242	908
เขตบางกะปิ	15	35	43	55	63	84	93	106	161	239	894
เขตปทุมวัน	5	11	13	17	19	25	28	32	49	72	271
เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย	3	7	8	11	12	16	18	21	31	47	174
เขตพระโขนง	8	18	22	28	31	42	47	53	81	120	449
เขตมีนบุรี	8	20	24	31	35	47	52	59	90	133	498
เขตลาดกระบัง	13	30	36	46	53	71	78	89	135	201	752
เขตยานนาวา	8	18	22	28	32	43	47	54	81	121	453
เขตสัมพันธวงศ์	2	5	6	7	8	11	12	14	21	32	118
เขตพญาไท	6	14	17	22	25	34	37	43	64	96	358
เขตธนบุรี	8	18	22	29	32	44	48	55	83	124	464
เขตบางกอกใหญ่	4	9	12	15	17	23	25	29	43	64	240
เขตห้วยขวาง	10	24	30	38	43	58	64	73	110	164	613
เขตคลองสาน	6	13	16	21	24	32	35	40	61	90	337
เขตตลิ่งชัน	6	14	18	22	26	34	38	43	66	97	365
เขตบางกอกน้อย	7	17	21	27	30	41	45	52	78	116	435
เขตบางขุนเทียน	13	29	36	46	52	70	77	88	133	198	740
เขตภาษีเจริญ	8	19	23	29	33	44	49	56	85	126	471
เขตหนองแขม	9	21	25	32	36	49	54	62	94	139	520
เขตราชบุรีบูรณะ	5	13	15	20	22	30	33	38	57	85	318
เขตบางพลัด	7	16	20	25	29	39	43	49	74	109	410
เขตดินแดง	9	20	25	32	36	48	53	61	92	137	513
เขตปทุม	11	25	31	39	45	60	67	76	115	171	642
เขตสาทร	6	14	17	22	25	34	37	43	64	96	358
เขตบางซื่อ	8	20	24	31	35	47	52	59	89	132	496
เขตจตุจักร	15	36	44	56	64	85	95	108	163	242	908
เขตบางคอแหลม	6	13	16	21	24	32	35	40	61	90	339
เขตประเวศ	13	30	36	46	53	71	79	90	136	202	755
เขตคลองเตย	10	23	28	36	41	55	61	69	105	155	581
เขตสวนหลวง	11	25	30	38	44	59	65	74	112	166	624
เขตจอมทอง	10	24	30	38	43	57	64	73	110	163	611
เขตดอนเมือง	11	25	31	39	44	60	66	75	114	169	634
เขตราชเทวี	7	16	19	25	28	38	42	48	73	108	403
เขตลาดพร้าว	8	19	23	30	34	45	50	57	87	129	483
เขตวัฒนา	10	24	29	37	42	56	62	71	107	159	597
เขตบางแค	13	30	37	47	53	72	79	90	137	203	761
เขตหลักสี่	8	18	22	28	32	42	47	53	81	120	450
เขตสายไหม	14	33	41	52	59	80	89	101	153	227	849
เขตคันนายาว	6	14	17	22	25	34	38	43	65	96	361
เขตสะพานสูง	5	13	15	20	22	30	33	38	57	85	318
เขตวังทองหลาง	9	21	26	33	37	50	55	63	95	141	529
เขตคลองสามวา	12	27	33	42	48	64	71	81	123	182	681
เขตบางนา	9	21	26	33	38	51	56	64	97	144	539
เขตทวีวัฒนา	5	11	14	17	20	27	30	34	51	76	284
เขตทุ่งครุ	7	17	21	27	31	41	46	52	79	117	439
เขตบางบอน	7	17	21	27	31	41	46	52	79	117	438
รวมกรุงเทพมหานคร	420	970	1,189	1,515	1,724	2,313	2,568	2,924	4,429	6,570	24,621

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 5-1 ความต้องการที่อยู่อาศัยที่เนื่องจากการขยายตัวของประชากรพื้นที่กรุงเทพฯ ปี 2579

ปี 2579	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
เขตพระนคร	3	7	8	10	12	16	18	20	30	45	168
เขตดุสิต	5	11	14	18	20	27	30	34	51	76	285
เขตหนองจอก	9	20	25	32	36	48	54	61	92	137	514
เขตบางรัก	4	9	12	15	17	23	25	28	43	64	240
เขตบางเขน	15	35	43	54	62	83	92	105	159	236	885
เขตบางกะปิ	15	34	42	54	61	82	91	104	157	233	872
เขตปทุมวัน	4	10	13	16	18	25	28	31	47	70	264
เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย	3	7	8	10	12	16	18	20	31	45	170
เขตพระโขนง	7	17	21	27	31	41	46	52	79	117	438
เขตมีนบุรี	8	19	23	30	34	46	51	58	87	130	486
เขตลาดกระบัง	12	29	35	45	51	69	76	87	132	196	733
เขตยานนาวา	8	17	21	27	31	42	46	52	79	118	442
เขตสัมพันธวงศ์	2	5	6	7	8	11	12	14	21	31	115
เขตพญาไท	6	14	17	22	24	33	36	42	63	93	350
เขตธนบุรี	8	18	22	28	32	43	47	54	81	121	452
เขตบางกอกใหญ่	4	9	11	14	16	22	24	28	42	63	234
เขตห้วยขวาง	10	24	29	37	42	56	62	71	108	160	598
เขตคลองสาน	6	13	16	20	23	31	34	39	59	88	328
เขตคลองสาน	6	14	17	22	25	33	37	42	64	95	356
เขตบางกอกน้อย	7	17	20	26	30	40	44	50	76	113	424
เขตบางขุนเทียน	12	28	35	44	51	68	75	86	130	193	722
เขตภาษีเจริญ	8	18	22	28	32	43	48	55	83	123	459
เขตหนองแขม	9	20	25	31	36	48	53	60	91	135	508
เขตราชบุรีบูรณะ	5	12	15	19	22	29	32	37	56	83	310
เขตบางพลัด	7	16	19	25	28	38	42	47	72	107	400
เขตดินแดง	9	20	24	31	35	47	52	59	90	134	500
เขตบึงกุ่ม	11	25	30	39	44	59	65	74	113	167	626
เขตสาทร	6	14	17	21	24	33	36	41	63	93	349
เขตบางซื่อ	8	19	23	30	34	45	50	57	87	129	484
เขตจตุจักร	15	35	43	55	62	83	92	105	159	236	886
เขตบางคอแหลม	6	13	16	20	23	31	34	39	59	88	331
เขตประเวศ	13	29	36	45	52	69	77	87	133	197	737
เขตคลองเตย	10	22	27	35	40	53	59	67	102	151	567
เขตสวนหลวง	10	24	29	37	43	57	63	72	109	162	608
เขตจอมทอง	10	23	29	37	42	56	62	71	107	159	596
เขตดอนเมือง	11	24	30	38	45	58	64	73	111	165	618
เขตราชเทวี	7	15	19	24	28	37	41	47	71	105	393
เขตลาดพร้าว	8	19	23	29	33	44	49	56	85	126	471
เขตวัฒนา	10	23	28	36	41	55	61	69	105	155	582
เขตบางแค	13	29	36	46	52	70	77	88	134	198	742
เขตหลักสี่	7	17	21	27	31	41	46	52	79	117	439
เขตสายไหม	14	33	40	51	58	78	86	98	149	221	828
เขตคันนายาว	6	14	17	22	25	33	37	42	63	94	352
เขตสะพานสูง	5	12	15	19	22	29	32	37	56	83	310
เขตวังทองหลาง	9	20	25	32	36	48	54	61	93	138	516
เขตคลองสามวา	11	26	32	41	47	62	69	79	119	177	664
เขตบางนา	9	21	25	32	37	49	55	62	95	140	526
เขตทวีวัฒนา	5	11	13	17	19	26	29	33	50	74	277
เขตทุ่งครุ	7	17	21	26	30	40	45	51	77	114	428
เขตบางบอน	7	17	21	26	30	40	45	51	77	114	427
รวมกรุงเทพมหานคร	409	946	1,160	1,477	1,682	2,256	2,504	2,852	4,320	6,408	24,014

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 5-1 ความต้องการที่อยู่อาศัยที่เนื่องจากการขยายตัวของประชากรพื้นที่กรุงเทพฯ ปี 2580

ปี 2580	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
เขตพระนคร	3	6	8	10	11	15	17	19	29	43	161
เขตดุสิต	5	11	13	17	19	26	28	32	49	73	273
เขตหนองจอก	8	19	24	30	35	46	51	59	89	132	493
เขตบางรัก	4	9	11	14	16	22	24	27	41	61	230
เขตบางเขน	14	33	41	52	59	80	89	101	153	227	849
เขตบางกะปิ	14	33	40	51	59	79	87	99	150	223	837
เขตปทุมวัน	4	10	12	16	18	24	26	30	46	68	253
เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย	3	6	8	10	11	15	17	19	29	44	163
เขตพระโขนง	7	17	20	26	29	39	44	50	76	112	420
เขตมีนบุรี	8	18	22	29	33	44	49	55	84	124	466
เขตลาดกระบัง	12	28	34	43	49	66	73	84	127	188	703
เขตยานนาวา	7	17	20	26	30	40	44	50	76	113	424
เขตสัมพันธวงศ์	2	4	5	7	8	10	12	13	20	30	111
เขตพญาไท	6	13	16	21	23	31	35	40	60	89	335
เขตธนบุรี	7	17	21	27	30	41	45	52	78	116	434
เขตบางกอกใหญ่	4	9	11	14	16	21	23	27	40	60	225
เขตห้วยขวาง	10	23	28	35	40	54	60	68	103	153	574
เขตคลองสาน	5	12	15	19	22	30	33	37	57	84	315
เขตตลิ่งชัน	6	13	16	21	24	32	36	41	61	91	341
เขตบางกอกน้อย	7	16	20	25	29	38	42	48	73	109	407
เขตบางขุนเทียน	12	27	33	43	48	65	72	82	125	185	692
เขตภาษีเจริญ	8	17	21	27	31	41	46	52	79	118	440
เขตหนองแขม	8	19	24	30	34	46	51	58	88	130	487
เขตราษฎร์บูรณะ	5	12	14	18	21	28	31	35	53	79	297
เขตบางพลัด	7	15	19	24	27	36	40	46	69	102	383
เขตดินแดง	8	19	23	30	34	45	50	57	86	128	480
เขตบึงกุ่ม	10	24	29	37	42	56	63	71	108	160	600
เขตสาทร	6	13	16	21	23	31	35	40	60	89	335
เขตบางซื่อ	8	18	22	29	33	44	48	55	84	124	464
เขตจตุจักร	14	33	41	52	59	80	89	101	153	227	850
เขตบางคอแหลม	5	12	15	20	22	30	33	38	57	85	317
เขตประเวศ	12	28	34	43	49	66	74	84	127	189	707
เขตคลองเตย	9	21	26	33	38	51	57	65	98	145	544
เขตสวนหลวง	10	23	28	36	41	55	61	69	105	156	583
เขตจอมทอง	10	23	28	35	40	54	60	68	103	153	572
เขตดอนเมือง	10	23	29	36	42	56	62	70	107	158	593
เขตราชเทวี	6	15	18	23	26	35	39	45	68	101	377
เขตลาดพร้าว	8	18	22	28	32	42	47	54	81	121	452
เขตวัฒนา	10	22	27	34	39	52	58	66	100	149	558
เขตบางแค	12	28	34	44	50	67	74	85	128	190	712
เขตหลักสี่	7	17	20	26	29	40	44	50	76	112	421
เขตสายไหม	14	31	38	49	56	75	83	94	143	212	794
เขตคันนายาว	6	13	16	21	24	32	35	40	61	90	338
เขตสะพานสูง	5	12	14	18	21	28	31	35	54	79	298
เขตวังทองหลาง	8	19	24	30	35	46	52	59	89	132	495
เขตคลองสามวา	11	25	31	39	45	60	66	76	115	170	637
เขตบางนา	9	20	24	31	35	47	53	60	91	135	505
เขตทวีวัฒนา	5	10	13	16	19	25	28	31	48	71	265
เขตทุ่งครุ	7	16	20	25	29	39	43	49	74	110	410
เขตบางบอน	7	16	20	25	29	39	43	49	74	109	410
รวมกรุงเทพมหานคร	392	907	1,112	1,417	1,613	2,163	2,402	2,735	4,143	6,146	23,030

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

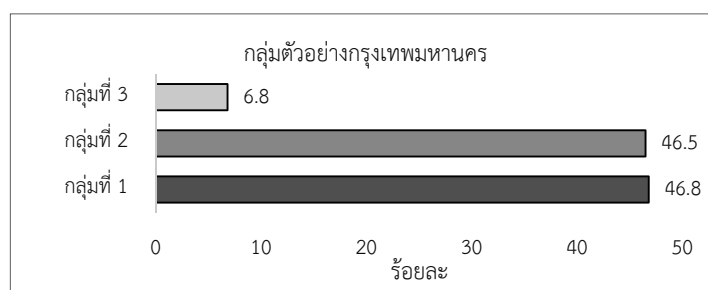
2. ผลการศึกษาตลาดความต้องการที่อยู่อาศัยของกรุงเทพมหานคร

จากการวิเคราะห์กลุ่มตัวอย่างด้วยวิธีการวิเคราะห์เชิงกลุ่ม (Cluster Analysis) ผ่านการใช้โปรแกรม SPSS เพื่อศึกษาพฤติกรรมของกลุ่มผู้บริโภคที่แตกต่างกัน โดยใช้ตัวแปรทางด้านความคิดเห็นต่อการเลือกที่อยู่อาศัย 5 ด้าน อันได้แก่ (1) ปัจจัยด้านทำเลและการเข้าถึง (2) ปัจจัยด้านราคา (3) ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อมของโครงการ (4) ปัจจัยด้านห้องพัก และ (5) ปัจจัยด้านการตลาดและโปรโมชั่นการขาย ซึ่งผลการวิเคราะห์กลุ่มตัวอย่างของกรุงเทพมหานครโดยวิธีดังกล่าวได้ผลดังต่อไปนี้

ตารางที่ 5-2 กลุ่มตัวอย่างกรุงเทพมหานคร

กลุ่มที่	ความถี่	ร้อยละ	เปอร์เซ็นต์สะสม
1	277	46.8	46.8
2	275	46.5	93.2
3	40	6.8	100.0
รวม	592	100.0	

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-2 กลุ่มตัวอย่างกรุงเทพมหานคร

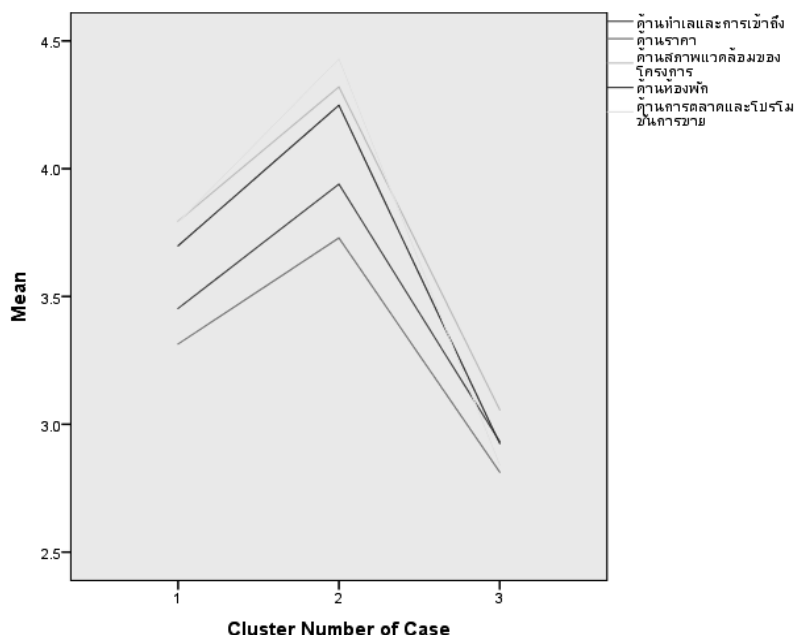
ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

จากตารางที่ 5-2 แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างที่ได้จำแนกเป็นกลุ่มโดยการวิเคราะห์ Clustering Analysis เพื่อหาความใกล้เคียงของกลุ่มผู้ตอบแบบสอบถามในพื้นที่กรุงเทพมหานคร พบว่ามี 3 กลุ่มดังต่อไปนี้

กลุ่มที่ 1 คือ “กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง” โดยมีจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามทั้งสิ้น 277 คน หรือ คิดเป็นร้อยละ 46.8

กลุ่มที่ 2 คือ “กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยมากที่สุด” โดยมีจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามทั้งสิ้น 275 คน หรือ คิดเป็นร้อยละ 46.5

กลุ่มที่ 3 คือ “กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด” โดยมีจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามทั้งสิ้น 40 คน หรือ คิดเป็นร้อยละ 6.8



รูปที่ 5-3 ค่าเฉลี่ยของกลุ่มตัวอย่างกรุงเทพมหานคร

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

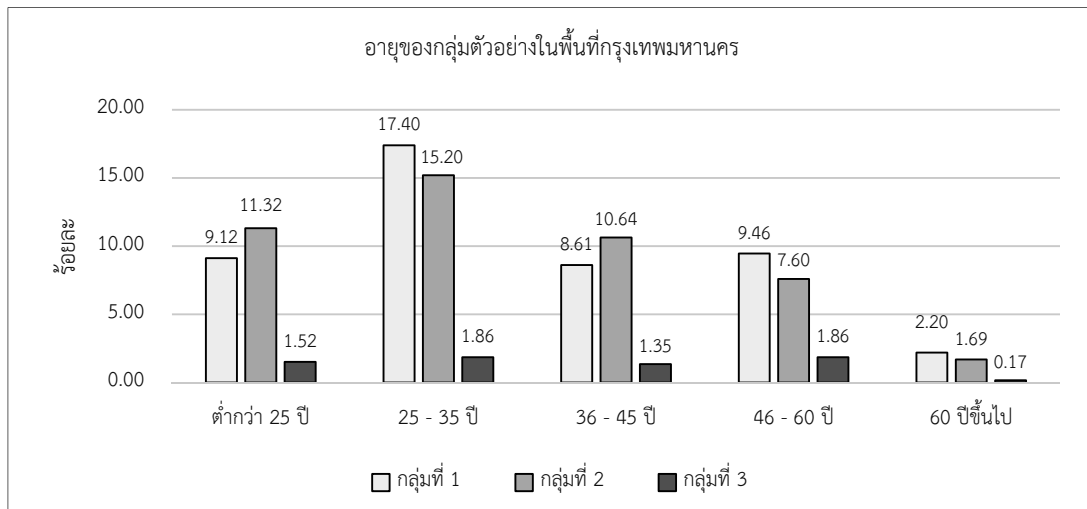
จากรูปที่ 5-3 แสดงค่าเฉลี่ยของปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยเมื่อแบ่งกลุ่มปัจจัยออกเป็น 3 กลุ่ม พบว่า จะได้กลุ่มปัจจัยในแต่ละด้านที่มีความแตกต่างกัน 3 กลุ่ม โดยกลุ่มที่ 2 จะมีค่าเฉลี่ยของปัจจัยในแต่ละด้านสูงที่สุด โดยกลุ่มที่ 1 และกลุ่มที่ 3 จะมีปัจจัยในแต่ละด้านใกล้เคียงกัน เมื่อดูภาพรวมแล้ว พบว่า กลุ่มที่ 3 จะมีค่าเฉลี่ยของปัจจัยแต่ละด้านน้อยที่สุด ซึ่งเมื่อได้ทำการแบ่งกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่กรุงเทพมหานครเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ทีมวิจัยฯ ได้นำกลุ่มดังกล่าวมาวิเคราะห์เพื่อหาความสัมพันธ์ระหว่างกลุ่มกับปัจจัยที่ส่งผลต่อความต้องการด้านตลาดที่อยู่อาศัยดังต่อไปนี้

2.1 อายุ

ตารางที่ 5-3 อายุของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่กรุงเทพมหานคร

อายุ	กลุ่มตัวอย่าง			รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3	
ต่ำกว่า 25 ปี	9.12	11.32	1.52	21.96
25 - 35 ปี	17.40	15.20	1.86	34.46
36 - 45 ปี	8.61	10.64	1.35	20.61
46 - 60 ปี	9.46	7.60	1.86	18.92
60 ปีขึ้นไป	2.20	1.69	0.17	4.05
รวม	46.79	46.45	6.76	100.00

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-4 อายุของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่กรุงเทพมหานคร

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด

กลุ่มที่ 3 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด

ลักษณะทางสังคมและเศรษฐกิจของกลุ่มผู้บริโภคในพื้นที่กรุงเทพมหานครพบว่า กลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยทั้งสามกลุ่มนั้นส่วนใหญ่มีอายุ 25 - 35 ปี คิดเป็นร้อยละ 34.46 จากผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด รองลงมาคือต่ำกว่า 25 ปีคิดเป็นร้อยละ 21.96 และผู้ที่มีอายุระหว่าง 36 - 45 ปี อยู่ที่ร้อยละ 20.61 ตามลำดับ ทั้งนี้ เมื่อทำการพิจารณาในแต่ละกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยในกลุ่มต่าง ๆ พบว่า กลุ่มที่ 1 หรือกลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลางมีอายุระหว่าง 25 - 35 ปี มากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 17.40

กลุ่มที่ 2 เป็นกลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด มีอายุระหว่าง 25 - 35 ปีคิดเป็นร้อยละ 15.20

กลุ่มที่ 3 เป็นกลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด พบว่า มีอายุระหว่าง 25 - 35 ปีเท่ากับ 46 - 60 ปี คิดเป็นร้อยละ 1.86

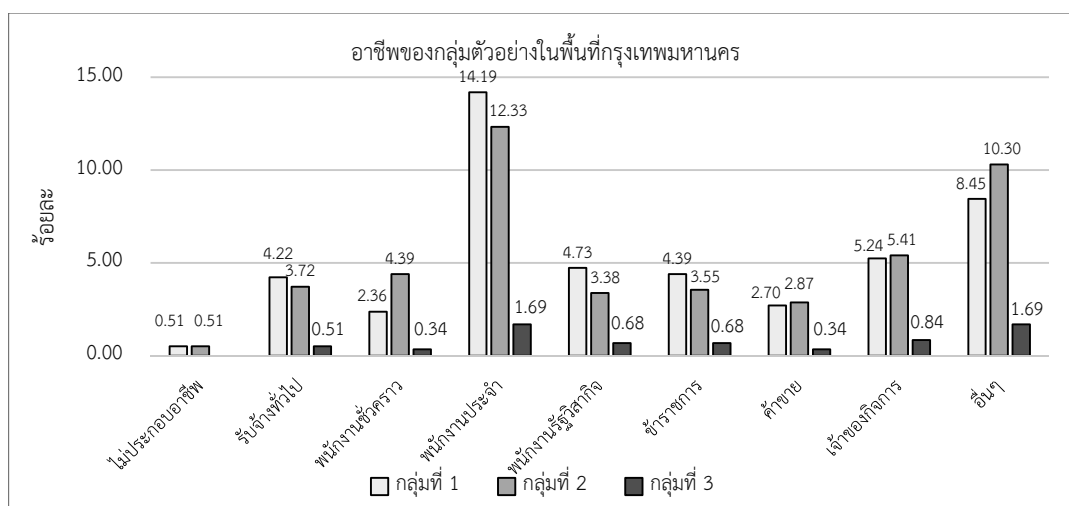
จะเห็นว่า กลุ่มอายุที่มีความสนใจต่อปัจจัยการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่เป็นกลุ่มที่มีวุฒิภาวะและเป็นวัยทำงานที่มีอายุ 25 - 35 ปีมากที่สุด

2.2 อาชีพ

ตารางที่ 5-4 อาชีพของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่กรุงเทพมหานคร

อาชีพหลัก	กลุ่มตัวอย่าง			รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3	
ไม่ประกอบอาชีพ	0.51	0.51	0.00	1.01
รับจ้างทั่วไป	4.22	3.72	0.51	8.45
พนักงานชั่วคราว/ตามสัญญา	2.36	4.39	0.34	7.09
พนักงานประจำ	14.19	12.33	1.69	28.21
พนักงานรัฐวิสาหกิจ	4.73	3.38	0.68	8.78
ข้าราชการ	4.39	3.55	0.68	8.61
ค้าขาย	2.70	2.87	0.34	5.91
เจ้าของกิจการ	5.24	5.41	0.84	11.49
อื่นๆ	8.45	10.30	1.69	20.44
รวม	46.79	46.45	6.76	100.00

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-5 อาชีพของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่กรุงเทพมหานคร

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด

กลุ่มที่ 3 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด

จากตารางการจำแนกอาชีพตามกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร พบว่าทั้ง 3 กลุ่มส่วนใหญ่ประกอบอาชีพพนักงานประจำมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 28.21 รองลงมาคืออาชีพอื่นๆ ในที่นี้คือนักศึกษามากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 20.44 ทั้งนี้ เมื่อทำการพิจารณากลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยในแต่ละกลุ่ม พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามในกลุ่มที่ 1

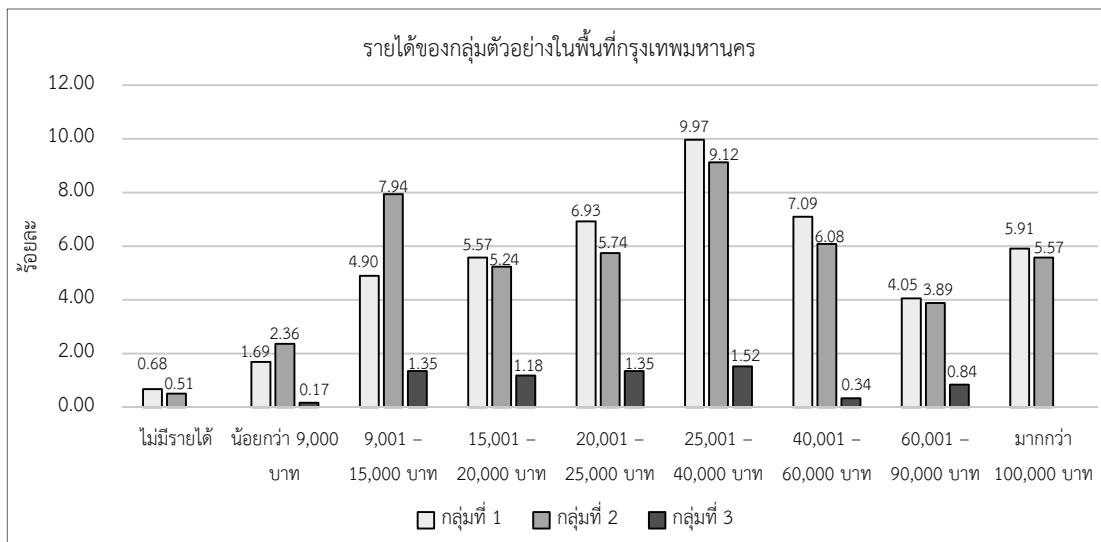
หรือกลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง และกลุ่มที่ 2 เป็นกลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด ส่วนใหญ่มีอาชีพพนักงานประจำ คิดเป็นร้อยละ 14.19 และ 12.33 ตามลำดับ ในกลุ่มที่ 3 หรือกลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด พบว่า มีสัดส่วนของผู้ประกอบอาชีพต่างๆ ไม่แตกต่างกันมากนัก

2.3 รายได้

ตารางที่ 5-5 รายได้ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่กรุงเทพมหานคร

รายได้	กลุ่มตัวอย่าง			รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3	
ไม่มีรายได้	0.68	0.51	0.00	1.18
น้อยกว่า 9,000 บาท	1.69	2.36	0.17	4.22
9,001 - 15,000 บาท	4.90	7.94	1.35	14.19
15,001 - 20,000 บาท	5.57	5.24	1.18	11.99
20,001 - 25,000 บาท	6.93	5.74	1.35	14.02
25,001 - 40,000 บาท	9.97	9.12	1.52	20.61
40,001 - 60,000 บาท	7.09	6.08	0.34	13.51
60,001 - 90,000 บาท	4.05	3.89	0.84	8.78
มากกว่า 100,000 บาท	5.91	5.57	0.00	11.49
รวม	46.79	46.45	6.76	100.00

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



ตารางที่ 5-6 รายได้ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่กรุงเทพมหานคร

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง
 กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด
 กลุ่มที่ 3 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด

ในการทำแบบสอบถาม ทางทีมวิจัยฯ ได้มีการสอบถามถึงรายได้ของผู้ที่มีทัศนคติต่อปัจจัยต่างๆ ในการเลือกที่อยู่อาศัย โดยพบว่า กลุ่มผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร มีรายได้ที่อยู่ระหว่าง 25,001 – 40,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือนมากที่สุด โดยมีมากถึงร้อยละ 20.61 จากจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด รองลงมา คือ เป็นผู้ที่มีรายได้อยู่ระหว่าง 9,001 – 15,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 14.19

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาตามกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัย พบว่า กลุ่มผู้บริโภคในกลุ่มที่ 1 เป็นกลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง มีสัดส่วนของผู้ตอบแบบสอบถาม ที่มีรายได้ระหว่าง 25,001 – 40,000 บาทต่อเดือนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 9.97

ในขณะที่กลุ่มที่ 2 เป็นกลุ่มที่มีความสนใจต่อทุกปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด มีรายได้อยู่ระหว่าง 25,001 – 40,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือนเช่นกัน โดยอยู่ที่ร้อยละ 9.12 และกลุ่มที่ 3 มีสัดส่วนของรายได้ในแต่ละระดับรายได้ไม่แตกต่างกันมากนัก

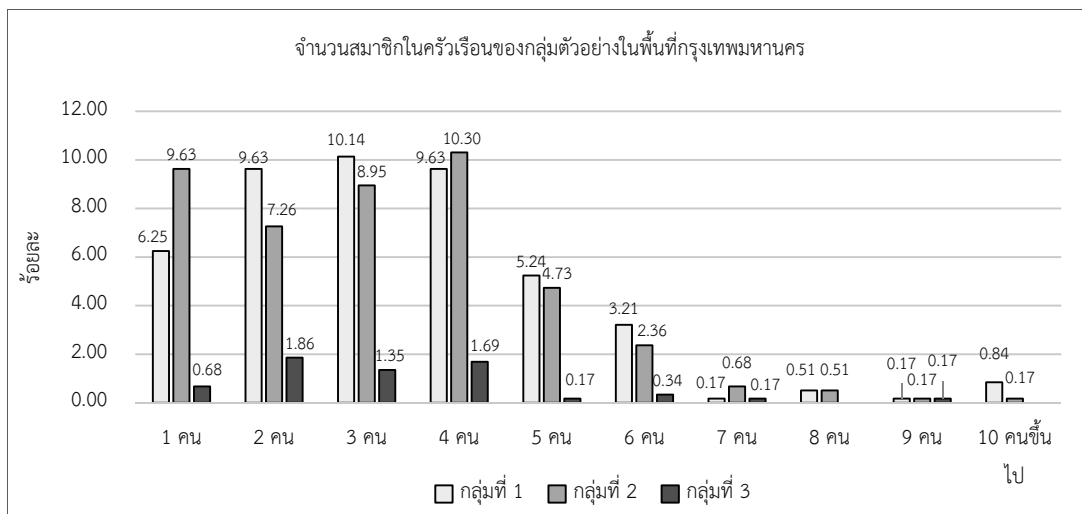
2.4 จำนวนสมาชิกในครัวเรือน

ปัจจัยทางด้านโครงสร้างครัวเรือนจะมีผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัยที่จะเกิดขึ้น จึงจำเป็นต้องมีการวิเคราะห์ด้านโครงสร้างของครัวเรือนประกอบด้วย โดยกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่กรุงเทพมหานคร มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือน ดังต่อไปนี้

ตารางที่ 5-6 จำนวนสมาชิกในครัวเรือนของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่กรุงเทพมหานคร

จำนวนสมาชิก	กลุ่มตัวอย่าง			รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3	
1 คน	6.25	9.63	0.68	16.55
2 คน	9.63	7.26	1.86	18.75
3 คน	10.14	8.95	1.35	20.44
4 คน	9.63	10.30	1.69	21.62
5 คน	5.24	4.73	0.17	10.14
6 คน	3.21	2.36	0.34	5.91
7 คน	0.17	0.68	0.17	1.01
8 คน	0.51	0.51	0.00	1.01
9 คน	0.17	0.17	0.17	0.51
10 คนขึ้นไป	0.84	0.17	0.00	1.01
รวม	45.78	44.76	6.42	96.96

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-7 จำนวนสมาชิกในครัวเรือนของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่กรุงเทพมหานคร

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด

กลุ่มที่ 3 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด

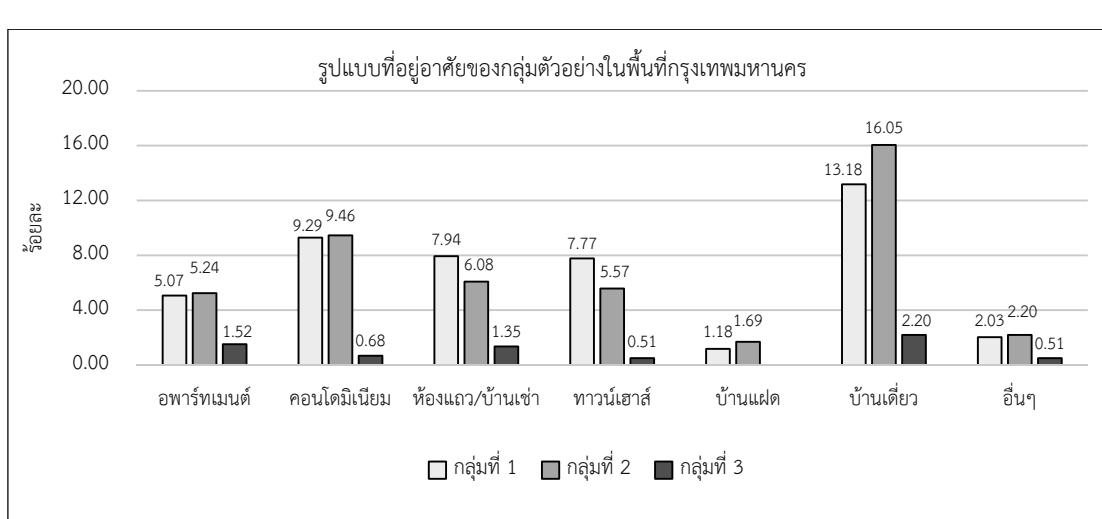
ในการศึกษาขนาดของครัวเรือนของพื้นที่ศึกษากรุงเทพมหานคร พบว่ามีจำนวนสมาชิกตั้งแต่ 1 – 14 คนและพบว่า ทุกกลุ่มที่มีทัศนคติต่อปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือนอยู่ที่ 4 คนต่อครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 21.62 รองลงมาคือ มีจำนวนสมาชิก 3 คนต่อครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 20.44 ทั้งนี้เมื่อพิจารณาตามกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยพบว่า ในกลุ่มที่ 1 หรือกลุ่มที่มีความสนใจต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง โดยส่วนมากมีจำนวนสมาชิกในครัวเรือนอยู่ที่ 3 คน ส่วนกลุ่มที่ 2 มีขนาดผู้อยู่อาศัยอยู่ในครัวเรือน 4 คนต่อครัวเรือน เป็นลักษณะของครัวเรือนประเภทที่มี พ่อ แม่ และลูกอยู่ด้วยกัน

2.5 รูปแบบที่พักอาศัย

ตารางที่ 5-7 รูปแบบที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่กรุงเทพมหานคร

รูปแบบที่อยู่อาศัย	กลุ่มตัวอย่าง			รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3	
อพาร์ทเมนต์	5.07	5.24	1.52	11.82
คอนโดมิเนียม	9.29	9.46	0.68	19.43
ห้องแถว/บ้านเช่า	7.94	6.08	1.35	15.37
ทาวน์เฮาส์	7.77	5.57	0.51	13.85
บ้านแฝด	1.18	1.69	0.00	2.87
บ้านเดี่ยว	13.18	16.05	2.20	31.42
อื่นๆ	2.03	2.20	0.51	4.73
รวม	46.45	46.28	6.76	99.49

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-8 รูปแบบที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่กรุงเทพมหานคร

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง
 กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด
 กลุ่มที่ 3 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด

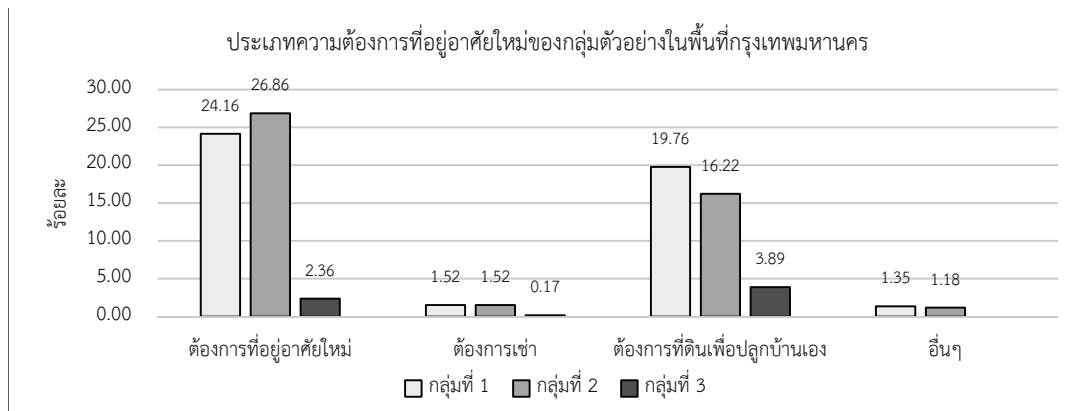
เมื่อพิจารณาประเภทของที่อยู่อาศัยพบว่า บ้านเดี่ยว เป็นรูปแบบที่อยู่อาศัยที่ผู้ตอบแบบสอบถามอยู่อาศัยมากที่สุด และรองลงมา คือ คอนโดมิเนียม (ร้อยละ 31.42 และร้อยละ 19.43 ตามลำดับ) ทั้งนี้เมื่อพิจารณาร่วมกับกลุ่มตัวอย่างที่ได้มีการจำแนกทั้ง 3 กลุ่มนั้น พบว่า กลุ่มผู้ตอบแบบสอบถามทุกกลุ่มกับประเภทของการอยู่อาศัย นิยมอยู่อาศัยในบ้านเดี่ยว รองลงมาคือทาวน์เฮาส์ และอพาร์ทเมนต์ โดยกลุ่มที่ 1 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อทุกปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง) อยู่อาศัยในรูปแบบบ้านเดี่ยวนั้นมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 13.18 เช่นเดียวกับกลุ่มที่ 2 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด) ร้อยละ 16.05 และกลุ่มที่ 3 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด) อยู่อาศัยในบ้านเดี่ยวนั้นคิดเป็นร้อยละ 2.20

2.6 ประเภทความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคต

ตารางที่ 5-8 ประเภทความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่กรุงเทพมหานคร

ประเภทความต้องการ	กลุ่มตัวอย่าง			รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3	
ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่	24.16	26.86	2.36	53.38
ต้องการเช่า	1.52	1.52	0.17	3.21
ต้องการที่ดินเพื่อปลูกบ้านเอง	19.76	16.22	3.89	39.86
อื่นๆ	1.35	1.18	0.00	2.53
รวม	46.79	45.78	6.42	98.99

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-9 ประเภทความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่กรุงเทพมหานคร

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด

กลุ่มที่ 3 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด

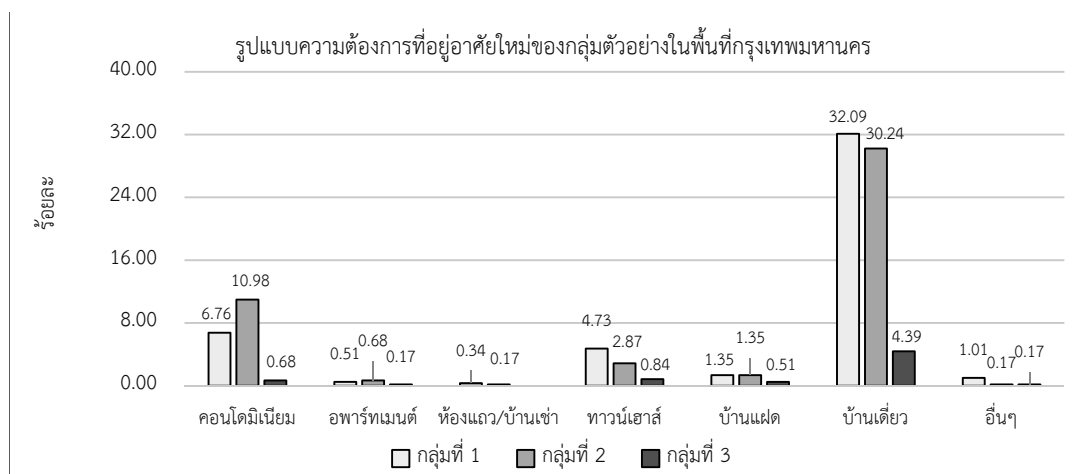
ในการศึกษาวิเคราะห์ความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพมหานคร พบว่ากลุ่มผู้บริโภคส่วนใหญ่มีความต้องการที่อยู่อาศัยในรูปแบบความต้องการใหม่มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 53.38 รองลงมา คือ ต้องการที่ดินเพื่อปลูกบ้านเอง คิดเป็นร้อยละ 39.86 ตามลำดับ ทั้งนี้เมื่อพิจารณาตามแต่ละกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยพบว่า ทุกกลุ่มมีความต้องการที่อยู่อาศัย โดยที่กลุ่มที่ 1 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง) และกลุ่มที่ 2 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด) ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ คิดเป็นร้อยละ 24.16 และ 26.86 ตามลำดับ กลุ่มที่ 3 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด) มีความต้องการที่ดินเพื่อปลูกบ้านเองมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 3.89

2.7 รูปแบบของที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคต

ตารางที่ 5-9 รูปแบบความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่กรุงเทพมหานคร

ความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคต	กลุ่มตัวอย่าง			รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3	
คอนโดมิเนียม	6.76	10.98	0.68	18.41
อพาร์ทเมนต์	0.51	0.68	0.17	1.35
ห้องแถว/บ้านเช่า	0.34	0.17	0.00	0.51
ทาวน์เฮาส์	4.73	2.87	0.84	8.45
บ้านแฝด	1.35	1.35	0.51	3.21
บ้านเดี่ยว	32.09	30.24	4.39	66.72
อื่นๆ	1.01	0.17	0.17	1.35
รวม	46.79	46.45	6.76	100.00

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-10 รูปแบบความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่กรุงเทพมหานคร
ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง
กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด
กลุ่มที่ 3 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด

จากการสอบถามรูปแบบความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ตามกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพมหานคร พบว่า ส่วนใหญ่ยังคงมีความต้องการที่อยู่อาศัยในรูปแบบของบ้านเดี่ยว ซึ่งมีอยู่มากถึงร้อยละ 66.72 รองลงมา คือ ความต้องการที่อยู่อาศัยในรูปแบบคอนโดมิเนียม ร้อยละ 18.41

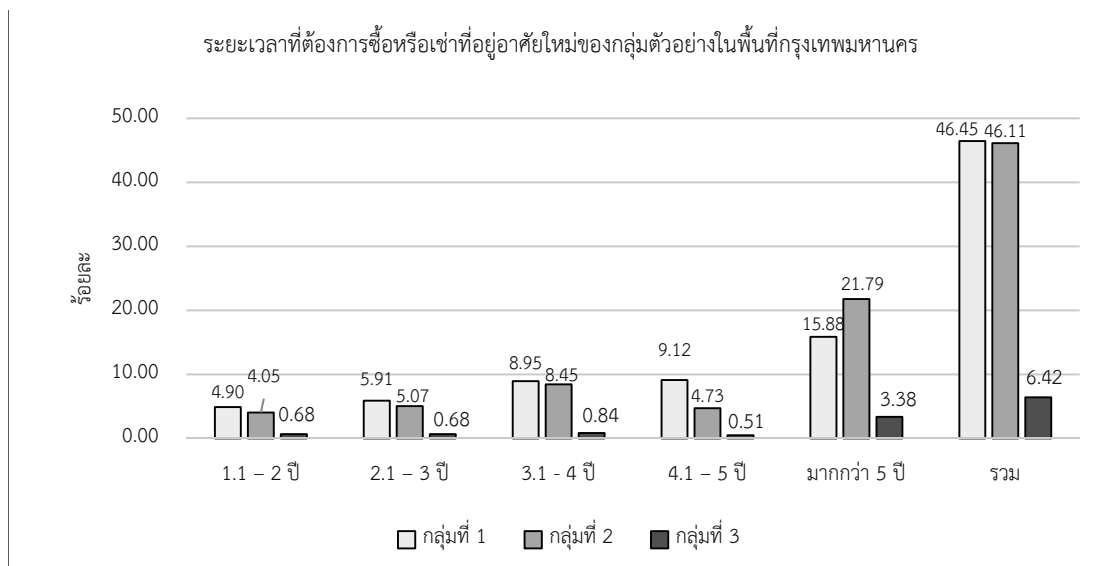
เมื่อพิจารณาตามกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยในกลุ่มต่างๆ พบว่า ทุกกลุ่มมีความต้องการที่อยู่อาศัยในประเภทบ้านเดี่ยวมากที่สุด โดยในกลุ่มที่ 1 มีความต้องการบ้านเดี่ยวอยู่ที่ร้อยละ 32.09 กลุ่มที่ 2 ร้อยละ 30.24 และกลุ่มที่ 3 ร้อยละ 4.39 โดยในสัดส่วนของความต้องการที่อยู่อาศัยในรูปแบบอื่นๆ มีสัดส่วนที่ไม่แตกต่างกันมากนัก

2.8 ระยะเวลาที่ต้องการซื้อหรือเช่าใหม่ในอนาคต

ตารางที่ 5-10 ระยะเวลาที่ต้องการซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่กรุงเทพมหานคร

ระยะเวลา	กลุ่มตัวอย่าง			รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3	
ไม่เกิน 1 ปี (0 – 1ปี)	1.69	2.03	0.34	4.05
เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 2 ปี (1.1 – 2 ปี)	4.90	4.05	0.68	9.63
เกิน 2 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี (2.1 – 3 ปี)	5.91	5.07	0.68	11.66
เกิน 3 ปี แต่ไม่เกิน 4 ปี (3.1 – 4 ปี)	8.95	8.45	0.84	18.24
เกิน 4 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี (4.1 – 5 ปี)	9.12	4.73	0.51	14.36
มากกว่า 5 ปี	15.88	21.79	3.38	41.05
รวม	46.45	46.11	6.42	98.99

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-11 ระยะเวลาที่ต้องการซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่กรุงเทพมหานคร

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด

กลุ่มที่ 3 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด

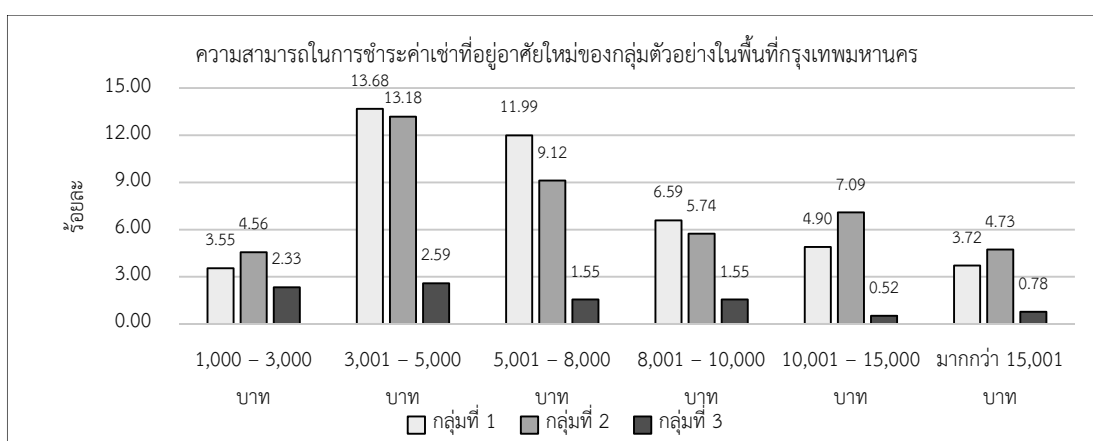
จากตารางที่ 5-10 ระยะเวลาที่ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ตามกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัย พบว่า กลุ่มผู้ที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีความต้องการซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ภายในระยะเวลามากกว่า 5 ปีมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 41.05 รองลงมา คือ ความต้องการซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ภายในระยะเวลาเกิน 3 ปี แต่ไม่เกิน 4 ปี (3.1 - 4 ปี) อยู่ที่ร้อยละ 18.24 และความต้องการซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ภายในระยะเวลาเกิน 4 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี ร้อยละ 14.36 ตามลำดับ เมื่อพิจารณาตามกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยในกลุ่มต่างๆ พบว่า ทุกกลุ่มมีความต้องการซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ภายในระยะเวลามากกว่า 5 ปีมากที่สุด โดยในกลุ่มที่ 1 มีความต้องการซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ภายในระยะเวลามากกว่า 5 ปีอยู่ที่ร้อยละ 15.88 กลุ่มที่ 2 ร้อยละ 21.79 และกลุ่มที่ 3 ร้อยละ 3.38 โดยในสัดส่วนของความต้องการที่อยู่อาศัยในรูปแบบอื่นๆ มีสัดส่วนที่ไม่แตกต่างกันมากนัก

2.9 ความสามารถในการชำระที่อยู่อาศัยกรณีเช่า

ตารางที่ 5-11 ความสามารถในการชำระค่าเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่กรุงเทพมหานคร

ความสามารถในการจ่ายค่าเช่า	กลุ่มตัวอย่าง			รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3	
1,000 – 3,000 บาท	3.55	4.56	2.33	10.44
3,001 – 5,000 บาท	13.68	13.18	2.59	29.45
5,001 – 8,000 บาท	11.99	9.12	1.55	22.67
8,001 – 10,000 บาท	6.59	5.74	1.55	13.89
10,001 – 15,000 บาท	4.90	7.09	0.52	12.51
มากกว่า 15,001 บาท	3.72	4.73	0.78	9.22
รวม	44.43	44.43	9.33	98.18

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-12 ความสามารถในการชำระค่าเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่กรุงเทพมหานคร

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด

กลุ่มที่ 3 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด

จากการสอบถามถึงความสามารถในการชำระที่อยู่อาศัยในกรณีเช่า ทีมวิจัยฯ ได้ทำการสมมติและสอบถามความเป็นไปได้จากกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัย พบว่า ส่วนใหญ่กว่าร้อยละ 29.45 มีความสามารถในการชำระค่าเช่าที่อยู่อาศัยอยู่ที่ 3,001 – 5,000 บาท รองลงมา คือ มีความสามารถในการชำระค่าเช่าอยู่ที่ 5,001 – 8,000 บาทต่อเดือนคิดเป็น ร้อยละ 22.67

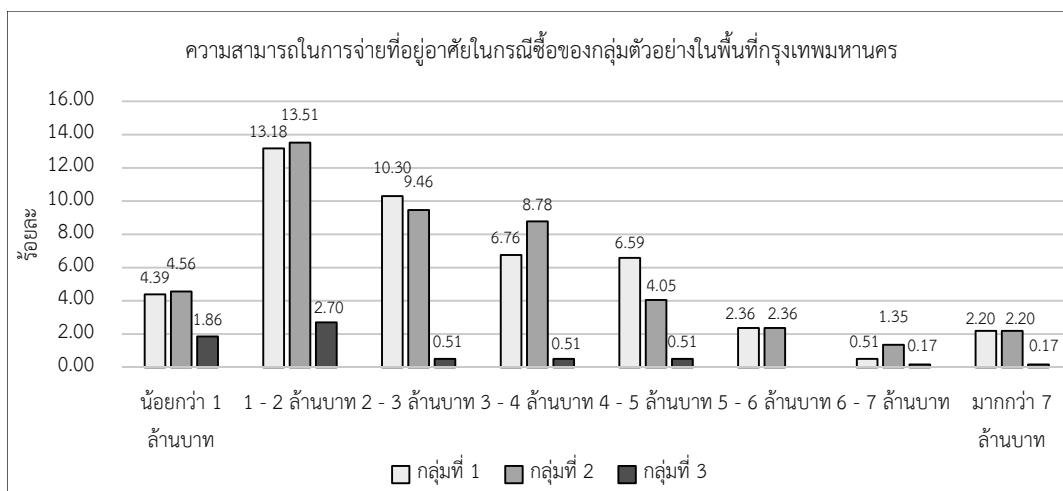
ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาตามแต่ละกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัย พบว่า กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่ 2 และกลุ่มที่ 3 มีความพึงพอใจที่จะจ่ายค่าเช่าที่อยู่อาศัยในระดับราคา 3,001 – 5,000 บาทต่อเดือน มากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 13.68 ร้อยละ 13.18 และร้อยละ 2.59 ตามลำดับ

2.10 ความสามารถในการชำระที่อยู่อาศัยกรณีซื้อ

ตารางที่ 5-12 ความสามารถในการจ่ายที่อยู่อาศัยในกรณีซื้อของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่กรุงเทพมหานคร

ราคาที่อยู่อาศัย	กลุ่มตัวอย่าง			รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3	
น้อยกว่า 1 ล้านบาท	4.39	4.56	1.86	10.81
1 - 2 ล้านบาท	13.18	13.51	2.70	29.39
2 - 3 ล้านบาท	10.30	9.46	0.51	20.27
3 - 4 ล้านบาท	6.76	8.78	0.51	16.05
4 - 5 ล้านบาท	6.59	4.05	0.51	11.15
5 - 6 ล้านบาท	2.36	2.36	0.00	4.73
6 - 7 ล้านบาท	0.51	1.35	0.17	2.03
มากกว่า 7 ล้านบาท	2.20	2.20	0.17	4.56
รวม	46.79	46.45	6.76	100.00

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-13 ความสามารถในการจ่ายที่อยู่อาศัยในกรณีซื้อของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่กรุงเทพมหานคร

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด

กลุ่มที่ 3 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด

การศึกษาความสามารถในการจ่ายที่อยู่อาศัยในกรณีซื้อในพื้นที่กรุงเทพมหานครพบว่า ส่วนใหญ่พึงพอใจที่จะซื้อที่อยู่อาศัยในราคา 1-2 ล้านบาท มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 29.39 รองลงมาคือ ราคา 2 - 3 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 20.27

ทั้งนี้จากการวิเคราะห์ข้อมูลความต้องการที่อยู่อาศัยในเชิงลึกของพื้นที่กรุงเทพมหานครสามารถสรุปได้ ดังตารางที่ 5-13

ตารางที่ 5-13 สรุปความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่กรุงเทพมหานคร

ลักษณะและความต้องการ	กลุ่มทัศนคติของผู้มีความต้องการที่อยู่อาศัย		
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3
อายุ	25-35 ปี	25-35 ปี	25-35 ปี / 46 - 60 ปี
อาชีพหลัก	อื่นๆ	พนักงานประจำ	อื่นๆ / พนักงานประจำ
อาชีพเสริม	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
รายได้	25,001 – 40,000 บาท	25,001 – 40,000 บาท	25,001 – 40,000 บาท
จำนวนสมาชิกในครัวเรือน	3 คน	4 คน	2 คน
กรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย	บ้านเดี่ยว	บ้านเดี่ยว	บ้านเดี่ยว
ประเภทความต้องการที่อยู่อาศัย	ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่	ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่	ต้องการที่ดินเพื่อปลูกบ้านเอง
รูปแบบที่อยู่อาศัยที่ต้องการใหม่	บ้านเดี่ยว	บ้านเดี่ยว	บ้านเดี่ยว
ระยะเวลาที่ต้องการซื้อ	มากกว่า 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	มากกว่า 5 ปี
ความสามารถในการจ่าย (กรณีเช่า)	3,001 – 5,000 บาท	3,001 – 5,000 บาท	3,001 – 5,000 บาท
ราคาที่ยอมรับได้	1 - 2 ล้านบาท	1 - 2 ล้านบาท	1 - 2 ล้านบาท

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด

กลุ่มที่ 3 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด

จากการลงสำรวจตลาดความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้บริโภคในพื้นที่กรุงเทพมหานคร พบว่าสามารถแบ่งกลุ่มผู้บริโภคนอกได้ทั้งสิ้น 3 กลุ่ม ได้แก่ กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง กลุ่มที่ 2 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด และกลุ่มที่ 3 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด โดยสามารถสรุปความต้องการที่อยู่อาศัยจากกลุ่มผู้บริโภคทั้ง 3 กลุ่ม ดังนี้

กลุ่มที่ 1 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง ส่วนใหญ่เป็นนักศึกษาที่มีอายุระหว่าง 25 – 35 ปี ซึ่งไม่ประกอบอาชีพเสริม มีรายได้ครัวเรือนอยู่ระหว่าง 25,001 – 40,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือนเฉลี่ย 3 คน และพักอาศัยอยู่ในบ้านเดี่ยว ทั้งนี้เมื่อถามถึงความต้องการที่อยู่อาศัย พบว่า มีความต้องการที่จะซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ (ในประเภทของบ้านจัดสรร) รูปแบบบ้านเดี่ยว โดยระยะเวลาที่ต้องการซื้อคือ มากกว่า 5 ปี ซึ่งราคาที่พึงพอใจในการซื้อ คือ อยู่ระหว่าง 1-2 ล้านบาท และมีความสามารถชำระค่าใช้จ่ายที่อยู่อาศัยในกรณีเช่าอยู่ที่ 3,001 – 5,000 บาทต่อเดือน

กลุ่มที่ 2 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุดโดยเป็นกลุ่มที่มีอายุระหว่าง 25 – 35 ปี ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพพนักงานประจำ และไม่ประกอบอาชีพเสริม โดยที่มีรายได้อยู่ที่ 25,001 – 40,000 บาทต่อเดือน ส่วนใหญ่อาศัยอยู่ในครัวเรือนที่มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือนจำนวน 4 คน และอาศัยอยู่ในบ้านเดี่ยว ทั้งนี้ มีความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ ในประเภทบ้านจัดสรร รูปแบบบ้านเดี่ยว ระยะเวลาที่ต้องการซื้อหรือหาที่อยู่อาศัยใหม่ คือ มากกว่า 5 ปี โดยมีความพึงพอใจที่จะซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ในราคา 1 – 2 ล้านบาท และมีความสามารถชำระค่าใช้จ่ายที่อยู่อาศัยในกรณีเช่าอยู่ที่ 3,001 – 5,000 บาทต่อเดือน

กลุ่มที่ 3 คือกลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มที่มีอายุระหว่าง 25 – 35 ปี และ 46 – 60 ปี ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพพนักงานประจำซึ่งและไม่ประกอบอาชีพเสริม มีรายได้อยู่ระหว่าง 25,001 – 40,000 บาทต่อเดือน มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือนส่วนใหญ่อยู่ที่ 2 คนและอาศัยอยู่ในบ้านเดี่ยว โดยกลุ่มผู้บริโภคในกลุ่มที่ 3 มีความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ในประเภทที่ต้องการที่ดินเพื่อปลูกบ้านเอง ซึ่งส่วนใหญ่มีความต้องการบ้านเดี่ยว ระยะเวลาที่ต้องการซื้อหรือสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ คือ มากกว่า 5 ปี โดยราคาที่พึงพอใจในการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่คืออยู่ระหว่าง 1-2 ล้านบาท และมีความสามารถชำระค่าใช้จ่ายที่อยู่อาศัยในกรณีเช่าอยู่ที่ 3,001 – 5,000 บาทต่อเดือน

5.2 จังหวัดสมุทรปราการ

5.2.1 บทบาทของเมืองและความต้องการที่อยู่อาศัยของจังหวัดสมุทรปราการ

สมุทรปราการ เป็นจังหวัดหนึ่งในภาคกลางของประเทศไทย และเป็นจังหวัดในเขตปริมณฑลของกรุงเทพมหานคร โดยพระราชบัญญัติจัดตั้งจังหวัดสมุทรปราการ จังหวัดนนทบุรี จังหวัดสมุทรสาคร และจังหวัดนครนายก พุทธศักราช 2489 ซึ่งมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 9 พฤษภาคม ปี 2489

จังหวัดสมุทรปราการเป็นเขตปริมณฑล จังหวัดสมุทรปราการมีเนื้อที่ 1,004 ตารางกิโลเมตร อาณาเขตทิศเหนือ ติดต่อกับกรุงเทพมหานคร และจังหวัดฉะเชิงเทรา ทิศตะวันออก ติดต่อกับจังหวัดฉะเชิงเทรา ทิศใต้จรดอ่าวไทย ทิศตะวันตก ติดต่อกับกรุงเทพมหานคร ลักษณะภูมิประเทศเป็นที่ราบลุ่มทั้งหมด มีแม่น้ำเจ้าพระยาไหลผ่านทางตะวันตกของจังหวัด จากทิศเหนือไปทิศใต้ลงสู่อ่าวไทย มีชายฝั่งทะเลยาว 47.5 กิโลเมตร เดิมชายฝั่งทะเลมีป่าชายเลนกว้างขวาง เนื่องจากมีตะกอนที่แม่น้ำเจ้าพระยานำพามาทับถมกันที่บริเวณปากน้ำ แต่ปัจจุบันมีการบุกรุกป่าชายเลน ทำให้เกิดปัญหาการกัดเซาะชายฝั่งเป็นบริเวณกว้าง

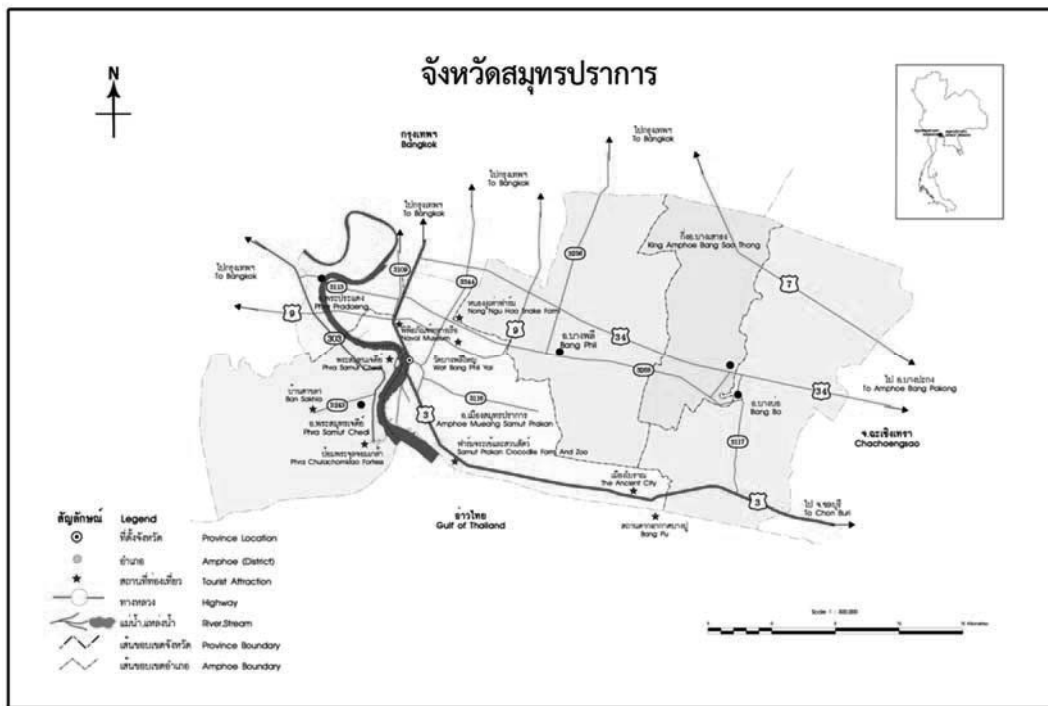
ในด้านเศรษฐกิจ จังหวัดสมุทรปราการมีการทำนา ประมง และอุตสาหกรรม แหล่งท่องเที่ยวและสถานที่สำคัญ เช่น สนามบินสุวรรณภูมิ พระสมุทรเจดีย์กลางน้ำ วัดโคศคาราม วัดบางพลีใหญ่ วัดโพชนัดพลเสพรามวรวิหาร วัดโปรดกศเชษฐาราม ศาลพระเสื้อเมือง พิพิธภัณฑสถานเรือ เมืองโบราณ สถานตากอากาศบางปู ป้อมพระจุลจอมเกล้า สวางคนิवास ป้อมแฉ่งไฟฟ้า ฟาร์มจระเข้ การคมนาคมจากกรุงเทพฯ โดยทางหลวงหมายเลข 3 (สุขุมวิท ตอน กรุงเทพฯ-สมุทรปราการ) ระยะทาง 25 กิโลเมตร

1. ที่ตั้งและลักษณะทางภูมิศาสตร์

จังหวัดสมุทรปราการ ตั้งอยู่บน ละติจูดที่ 13.16 องศาเหนือ ลองจิจูดที่ 100.61 องศาตะวันออก (13.16°N 100.61°E) จังหวัดสมุทรปราการตั้งอยู่ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาตอนปลายสุดของแม่น้ำเจ้าพระยา และเหนืออ่าวไทย มีเนื้อที่ประมาณ 1,004 ตารางกิโลเมตรหรือประมาณ 627,557 ไร่ ตั้งอยู่ภาคกลางของประเทศไทย ห่างจากกรุงเทพมหานครไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ประมาณ 29 กิโลเมตร

ลักษณะภูมิประเทศ ส่วนใหญ่พื้นที่เป็นที่ราบลุ่ม มีแม่น้ำเจ้าพระยาไหลผ่านกลาง แยกพื้นที่ออกเป็น ด้านตะวันตกและด้านตะวันออกและมีลำคลองรวม 85 สาย โดยเป็นคลองชลประทาน 14 สาย คลองธรรมชาติ 81 สาย ลักษณะภูมิประเทศโดยทั่วไป สามารถแบ่งพื้นที่ออกได้เป็น 3 ส่วน คือ

- (1) บริเวณแม่น้ำเจ้าพระยาทั้งสองฝั่ง ซึ่งเป็นที่ราบลุ่มทั้งหมด
- (2) บริเวณตอนใต้ใกล้ชายฝั่งทะเล น้ำทะเลท่วมถึงและที่ดินจะเค็มจัดในฤดูแล้ง
- (3) บริเวณที่ราบกว้างใหญ่ทางเหนือและทางตะวันออก ซึ่งจะเป็นที่ราบลุ่มติดต่อกัน



รูปที่ 5-14 ที่ตั้งสมุทรปราการ

ที่มา : ปรับปรุงโดยทีมิวิจัยฯ, 2560.

2. ทิศทางการพัฒนา

จังหวัดสมุทรปราการ เป็นจังหวัดที่มีความโดดเด่นและเป็นแหล่งวัตถุดิบนำเข้าจากต่างประเทศ เป็นคลังสินค้าที่สำคัญ เป็นศูนย์กลางการขนส่งทั้งทางบก ทางน้ำ และทางอากาศ ทำให้การขนส่งวัตถุดิบและสินค้า จากโรงงานอุตสาหกรรมในอำเภอต่าง ๆ มีความสะดวกและเสียค่าใช้จ่ายต่ำ จึงมีส่วนสนับสนุนให้นักลงทุนเข้ามาประกอบกิจการตั้งโรงงานอุตสาหกรรมเป็นจำนวนมาก ปัจจุบันจังหวัดมีโรงงานอุตสาหกรรมกว่า 6,576 โรงงาน นับได้ว่าเป็นจังหวัดที่มีโรงงานอุตสาหกรรมเป็นจำนวนมากที่สุดแห่งหนึ่งในประเทศ โดยมีอุตสาหกรรมการผลิตที่สำคัญ ได้แก่ ยานยนต์และชิ้นส่วนรถยนต์ เครื่องจักร อุปกรณ์ ผลิตภัณฑ์โลหะ ไฟฟ้า ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ สิ่งทอ ผลิตภัณฑ์อาหาร แปรรูป เคมีภัณฑ์ พลาสติก เป็นต้น

พื้นที่ของจังหวัดสมุทรปราการเหมาะต่อการทำการประมงทั้งการประมงน้ำจืดและประมงชายฝั่ง เนื่องจากตั้งอยู่ปากแม่น้ำเจ้าพระยา และมีบริเวณชายฝั่งยาวถึง 47.20 กิโลเมตรที่อุดมสมบูรณ์ด้วยธาดูอาหาร ทำให้ประชาชนส่วนหนึ่งยึดอาชีพการประมงเป็นอาชีพหลัก โดยพบว่า มีผลิตภัณฑ์จังหวัดสาขาส่วนภาคเกษตรกรรมมูลค่า 3,252 ล้านบาท ซึ่งมูลค่าผลิตภัณฑ์ภาคเกษตรกรรมปี 2553 มีแนวโน้มลดลงจากปี 2552 มีมูลค่า 5,658 ล้านบาท และในปี 2553 มีมูลค่า 3,252 ล้านบาท

5.2.2 ผลการศึกษาการคาดการณ์ความต้องการที่อยู่อาศัยของจังหวัดสมุทรปราการ

1. ผลการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยโดยแบบจำลองการคาดการณ์

จากการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยที่จะรองรับครัวเรือนที่จะเกิดขึ้นใหม่ในอนาคตอันเนื่องจากการขยายตัวของประชากร (New Housing Needs) ตามแบบจำลองการคาดการณ์ความต้องการที่อยู่อาศัย แยกตามระดับรายได้แบบ Percentile โดยทำการคาดการณ์ในระดับเขตการปกครอง พบว่า ในปี 2560 อำเภอเมืองสมุทรปราการ มีความต้องการที่อยู่อาศัยที่จะเกิดขึ้นใหม่อันเนื่องจากการขยายตัวของประชากรสูงที่สุด ซึ่งมีจำนวนความต้องการอยู่ที่ 3,224 ครัวเรือน รองลงมาคือความต้องการที่อยู่อาศัยที่จะเกิดขึ้นใหม่ในอำเภอบางพลี จำนวน 2,167 ครัวเรือน ทั้งนี้เขตการปกครองที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยที่ของครัวเรือนที่จะเกิดขึ้นใหม่อันเนื่องจากการขยายตัวของประชากรน้อยที่สุด คือ อำเภอบางเสาธง โดยมีความต้องการที่อยู่อาศัย จำนวน 506 ครัวเรือน ดังแสดงในตารางที่ 5-14

ตารางที่ 5-14 ความต้องการที่อยู่อาศัยเนื่องจากการขยายตัวของประชากร สมุทรปราการ ปี 2560 - 2562

ปี 2560	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองสมุทรปราการ	29	163	388	433	390	497	396	377	326	224	3,224
อำเภอบางบ่อ	5	29	68	76	68	87	70	66	57	39	566
อำเภอบางพลี	20	109	261	291	262	334	267	253	220	151	2,167
อำเภอพระประแดง	11	59	141	158	142	181	144	137	119	82	1,175
อำเภอพระสมุทรเจดีย์	7	40	94	106	95	121	97	92	79	55	785
อำเภอบางเสาธง	5	26	61	68	61	78	62	59	51	35	506
รวมจังหวัดสมุทรปราการ	77	426	1,013	1,132	1,019	1,298	1,036	984	853	586	8,423

ปี 2561	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองสมุทรปราการ	29	162	386	431	388	494	395	375	325	223	3,208
อำเภอบางบ่อ	5	28	68	76	68	87	69	66	57	39	563
อำเภอบางพลี	20	109	259	290	261	332	265	252	218	150	2,157
อำเภอพระประแดง	11	59	141	157	141	180	144	137	118	81	1,169
อำเภอพระสมุทรเจดีย์	7	39	94	105	94	120	96	91	79	54	781
อำเภอบางเสาธง	5	25	61	68	61	78	62	59	51	35	504
รวมจังหวัดสมุทรปราการ	76	424	1,008	1,127	1,014	1,292	1,031	979	849	583	8,383

ปี 2562	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองสมุทรปราการ	29	162	385	430	387	493	394	374	324	223	3,200
อำเภอบางบ่อ	5	28	68	75	68	87	69	66	57	39	562
อำเภอบางพลี	20	109	259	289	260	331	265	251	218	150	2,151
อำเภอพระประแดง	11	59	140	157	141	180	143	136	118	81	1,166
อำเภอพระสมุทรเจดีย์	7	39	94	105	94	120	96	91	79	54	779
อำเภอบางเสาธง	5	25	60	68	61	77	62	59	51	35	503
รวมจังหวัดสมุทรปราการ	76	422	1,006	1,124	1,011	1,288	1,028	977	847	582	8,361

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 5-14 ความต้องการที่อยู่อาศัยเนื่องจากการขยายตัวของประชากร สมุทรปราการ ปี 2563 – 2568

ปี 2563	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองสมุทรปราการ	29	160	381	426	383	488	389	370	321	220	3166
อำเภอบางบ่อ	5	28	67	75	67	86	68	65	56	39	556
อำเภอบางพลี	19	108	256	286	257	328	262	249	216	148	2128
อำเภอพระประแดง	11	58	139	155	140	178	142	135	117	80	1154
อำเภอพระสมุทรเจดีย์	7	39	93	104	93	119	95	90	78	54	771
อำเภอบางเสาธง	5	25	60	67	60	77	61	58	50	35	497
รวมทั้งจังหวัดสมุทรปราการ	75	418	995	1,112	1,001	1,274	1,017	966	838	575	8,271

ปี 2564	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองสมุทรปราการ	29	159	377	422	380	484	386	367	318	218	3138
อำเภอบางบ่อ	5	28	66	74	67	85	68	64	56	38	551
อำเภอบางพลี	19	107	254	284	255	325	259	246	214	147	2110
อำเภอพระประแดง	10	58	138	154	138	176	141	134	116	80	1144
อำเภอพระสมุทรเจดีย์	7	39	92	103	92	118	94	89	77	53	764
อำเภอบางเสาธง	4	25	59	66	60	76	61	58	50	34	493
รวมทั้งจังหวัดสมุทรปราการ	75	414	986	1,102	992	1,264	1,008	958	831	570	8,200

ปี 2565	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองสมุทรปราการ	28	158	376	420	378	482	384	365	317	217	3126
อำเภอบางบ่อ	5	28	66	74	66	85	67	64	56	38	549
อำเภอบางพลี	19	106	253	282	254	324	258	245	213	146	2101
อำเภอพระประแดง	10	58	137	153	138	176	140	133	115	79	1139
อำเภอพระสมุทรเจดีย์	7	38	92	102	92	117	94	89	77	53	761
อำเภอบางเสาธง	4	25	59	66	59	76	60	57	50	34	491
รวมทั้งจังหวัดสมุทรปราการ	74	413	982	1,098	988	1,258	1,004	954	827	568	8,167

ปี 2566	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองสมุทรปราการ	28	155	370	413	372	474	378	359	311	214	3074
อำเภอบางบ่อ	5	27	65	73	65	83	66	63	55	38	540
อำเภอบางพลี	19	104	249	278	250	318	254	241	209	144	2067
อำเภอพระประแดง	10	57	135	151	136	173	138	131	114	78	1121
อำเภอพระสมุทรเจดีย์	7	38	90	101	91	115	92	87	76	52	749
อำเภอบางเสาธง	4	24	58	65	58	74	59	56	49	34	483
รวมทั้งจังหวัดสมุทรปราการ	73	406	966	1,080	972	1,238	988	938	814	559	8,033

ปี 2567	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองสมุทรปราการ	28	153	364	406	366	466	372	353	306	210	3024
อำเภอบางบ่อ	5	27	64	71	64	82	65	62	54	37	531
อำเภอบางพลี	19	103	245	273	246	313	250	237	206	141	2033
อำเภอพระประแดง	10	56	133	148	133	170	136	129	112	77	1102
อำเภอพระสมุทรเจดีย์	7	37	89	99	89	113	91	86	75	51	736
อำเภอบางเสาธง	4	24	57	64	57	73	58	55	48	33	475
รวมทั้งจังหวัดสมุทรปราการ	72	399	950	1,062	956	1,217	972	923	800	550	7,900

ปี 2568	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองสมุทรปราการ	27	151	360	402	362	461	368	350	303	208	2994
อำเภอบางบ่อ	5	27	63	71	64	81	65	61	53	37	525
อำเภอบางพลี	18	102	242	271	243	310	248	235	204	140	2013
อำเภอพระประแดง	10	55	131	147	132	168	134	127	111	76	1091
อำเภอพระสมุทรเจดีย์	7	37	88	98	88	112	90	85	74	51	729
อำเภอบางเสาธง	4	24	57	63	57	72	58	55	48	33	470
รวมทั้งจังหวัดสมุทรปราการ	71	395	941	1,052	946	1,205	962	914	792	544	7,823

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 5-14 ความต้องการที่อยู่อาศัยเนื่องจากการขยายตัวของประชากร สมุทรปราการ ปี 2569 – 2574

ปี 2569	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองสมุทรปราการ	27	149	354	395	356	453	361	343	298	204	2940
อำเภอบางบ่อ	5	26	62	69	62	79	63	60	52	36	516
อำเภอบางพลี	18	100	238	266	239	305	243	231	200	137	1976
อำเภอพระประแดง	10	54	129	144	130	165	132	125	109	75	1071
อำเภอพระสมุทรเจดีย์	7	36	86	96	87	110	88	84	72	50	716
อำเภอบางเสาธง	4	23	56	62	56	71	57	54	47	32	462
รวมจังหวัดสมุทรปราการ	70	388	924	1,032	929	1,183	945	897	778	534	7,681

ปี 2570	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองสมุทรปราการ	26	146	348	389	350	446	356	338	293	202	2897
อำเภอบางบ่อ	5	26	61	68	62	78	63	59	51	35	508
อำเภอบางพลี	18	98	234	262	236	300	240	228	197	136	1948
อำเภอพระประแดง	10	53	127	142	128	163	130	123	107	73	1056
อำเภอพระสมุทรเจดีย์	6	36	85	95	85	109	87	82	71	49	705
อำเภอบางเสาธง	4	23	55	61	55	70	56	53	46	32	455
รวมจังหวัดสมุทรปราการ	69	382	911	1,018	916	1,166	931	884	767	527	7,570

ปี 2571	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองสมุทรปราการ	26	143	341	382	343	437	349	332	288	197	2839
อำเภอบางบ่อ	5	25	60	67	60	77	61	58	50	35	498
อำเภอบางพลี	17	96	230	257	231	294	235	223	193	133	1909
อำเภอพระประแดง	9	52	124	139	125	159	127	121	105	72	1035
อำเภอพระสมุทรเจดีย์	6	35	83	93	84	107	85	81	70	48	691
อำเภอบางเสาธง	4	23	54	60	54	69	55	52	45	31	446
รวมจังหวัดสมุทรปราการ	68	375	892	997	897	1,143	912	866	751	516	7,418

ปี 2572	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองสมุทรปราการ	25	141	335	375	337	429	343	326	282	194	2787
อำเภอบางบ่อ	4	25	59	66	59	75	60	57	50	34	489
อำเภอบางพลี	17	95	225	252	227	289	230	219	190	130	1874
อำเภอพระประแดง	9	51	122	137	123	157	125	119	103	71	1016
อำเภอพระสมุทรเจดีย์	6	34	82	91	82	105	83	79	69	47	679
อำเภอบางเสาธง	4	22	53	59	53	67	54	51	44	30	438
รวมจังหวัดสมุทรปราการ	66	368	876	979	881	1,122	895	851	737	506	7,281

ปี 2573	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองสมุทรปราการ	25	137	327	366	329	419	335	318	276	189	2721
อำเภอบางบ่อ	4	24	57	64	58	74	59	56	48	33	478
อำเภอบางพลี	17	92	220	246	221	282	225	214	185	127	1830
อำเภอพระประแดง	9	50	119	133	120	153	122	116	100	69	992
อำเภอพระสมุทรเจดีย์	6	33	80	89	80	102	81	77	67	46	663
อำเภอบางเสาธง	4	22	51	57	52	66	53	50	43	30	428
รวมจังหวัดสมุทรปราการ	65	359	855	956	860	1,096	874	831	720	495	7,111

ปี 2574	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองสมุทรปราการ	24	133	317	354	318	405	324	307	267	183	2631
อำเภอบางบ่อ	4	23	56	62	56	71	57	54	47	32	462
อำเภอบางพลี	16	89	213	238	214	273	218	207	179	123	1769
อำเภอพระประแดง	9	48	115	129	116	148	118	112	97	67	959
อำเภอพระสมุทรเจดีย์	6	32	77	86	78	99	79	75	65	45	641
อำเภอบางเสาธง	4	21	50	56	50	64	51	48	42	29	413
รวมจังหวัดสมุทรปราการ	63	347	827	924	832	1,059	846	803	696	478	6,876

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 5-14 ความต้องการที่อยู่อาศัยเนื่องจากการขยายตัวของประชากร สมุทรปราการ ปี 2575 – 2580

ปี 2575	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองสมุทรปราการ	23	130	310	346	312	397	317	301	261	179	2578
อำเภอบางบ่อ	4	23	54	61	55	70	56	53	46	31	452
อำเภอบางพลี	16	88	208	233	210	267	213	202	176	121	1733
อำเภอพระประแดง	9	47	113	126	114	145	116	110	95	65	940
อำเภอพระสมุทรเจดีย์	6	32	75	84	76	97	77	73	64	44	628
อำเภอบางเสาธง	4	20	49	54	49	62	50	47	41	28	405
รวมจังหวัดสมุทรปราการ	61	340	810	905	815	1,038	828	787	682	469	6,735

ปี 2576	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองสมุทรปราการ	23	126	299	334	301	383	306	290	252	173	2486
อำเภอบางบ่อ	4	22	52	59	53	67	54	51	44	30	436
อำเภอบางพลี	15	84	201	225	202	258	206	195	169	116	1672
อำเภอพระประแดง	8	46	109	122	110	140	111	106	92	63	906
อำเภอพระสมุทรเจดีย์	6	31	73	81	73	93	74	71	61	42	605
อำเภอบางเสาธง	4	20	47	53	47	60	48	46	40	27	391
รวมจังหวัดสมุทรปราการ	59	328	781	873	786	1,001	799	759	658	452	6,496

ปี 2577	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองสมุทรปราการ	22	122	290	325	292	372	297	282	245	168	2414
อำเภอบางบ่อ	4	21	51	57	51	65	52	49	43	29	424
อำเภอบางพลี	15	82	195	218	196	250	200	190	164	113	1623
อำเภอพระประแดง	8	44	106	118	106	136	108	103	89	61	880
อำเภอพระสมุทรเจดีย์	5	30	71	79	71	91	72	69	60	41	588
อำเภอบางเสาธง	3	19	46	51	46	58	47	44	38	26	379
รวมจังหวัดสมุทรปราการ	57	319	759	848	763	972	776	737	639	439	6,308

ปี 2578	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองสมุทรปราการ	21	117	279	312	281	357	285	271	235	161	2319
อำเภอบางบ่อ	4	21	49	55	49	63	50	48	41	28	407
อำเภอบางพลี	14	79	188	210	189	240	192	182	158	108	1559
อำเภอพระประแดง	8	43	102	114	102	130	104	99	86	59	845
อำเภอพระสมุทรเจดีย์	5	29	68	76	68	87	69	66	57	39	565
อำเภอบางเสาธง	3	18	44	49	44	56	45	43	37	25	364
รวมจังหวัดสมุทรปราการ	55	306	729	815	733	934	745	708	614	422	6,060

ปี 2579	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองสมุทรปราการ	21	114	272	304	274	349	278	264	229	157	2262
อำเภอบางบ่อ	4	20	48	53	48	61	49	46	40	28	397
อำเภอบางพลี	14	77	183	204	184	234	187	178	154	106	1521
อำเภอพระประแดง	8	42	99	111	100	127	101	96	84	57	825
อำเภอพระสมุทรเจดีย์	5	28	66	74	67	85	68	64	56	38	551
อำเภอบางเสาธง	3	18	43	48	43	55	44	42	36	25	355
รวมจังหวัดสมุทรปราการ	54	299	711	794	715	911	727	690	599	411	5,911

ปี 2580	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองสมุทรปราการ	20	110	261	292	262	334	267	253	220	151	2169
อำเภอบางบ่อ	3	19	46	51	46	59	47	44	39	26	381
อำเภอบางพลี	13	74	175	196	176	225	179	170	148	101	1459
อำเภอพระประแดง	7	40	95	106	96	122	97	92	80	55	791
อำเภอพระสมุทรเจดีย์	5	27	64	71	64	81	65	62	53	37	528
อำเภอบางเสาธง	3	17	41	46	41	53	42	40	35	24	341
รวมจังหวัดสมุทรปราการ	52	286	682	762	686	873	697	662	574	394	5,668

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

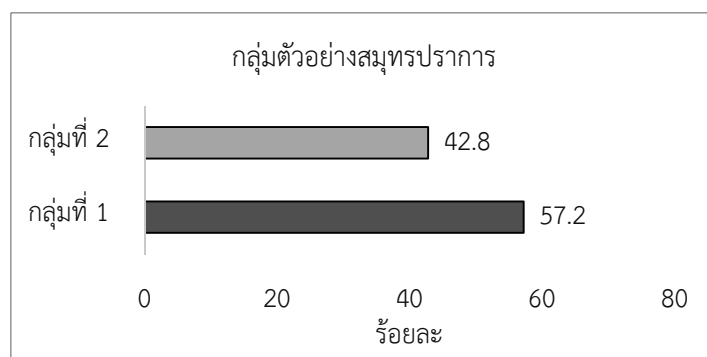
2. ผลการศึกษาตลาดความต้องการที่อยู่อาศัยของจังหวัดสมุทรปราการ

จากการวิเคราะห์กลุ่มตัวอย่างด้วยวิธีการวิเคราะห์เชิงกลุ่ม (Cluster Analysis) ผ่านการใช้โปรแกรม SPSS เพื่อศึกษาพฤติกรรมของกลุ่มผู้บริโภคที่แตกต่างกัน โดยใช้ตัวแปรทางด้านความคิดเห็นต่อการเลือกที่อยู่อาศัย 5 ด้าน อันได้แก่ (1) ปัจจัยด้านทำเลและการเข้าถึง (2) ปัจจัยด้านราคา (3) ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อมของโครงการ (4) ปัจจัยด้านห้องพัก และ (5) ปัจจัยด้านการตลาดและโปรโมชั่นการขาย ซึ่งผลการวิเคราะห์กลุ่มตัวอย่างของจังหวัดสมุทรปราการโดยวิธีดังกล่าว ได้ผลดังต่อไปนี้

ตารางที่ 5-15 กลุ่มตัวอย่างสมุทรปราการ

กลุ่มที่	ความถี่	ร้อยละ	เปอร์เซ็นต์สะสม
1	231	57.2	57.2
2	173	42.8	100.0
รวม	404	100.0	

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



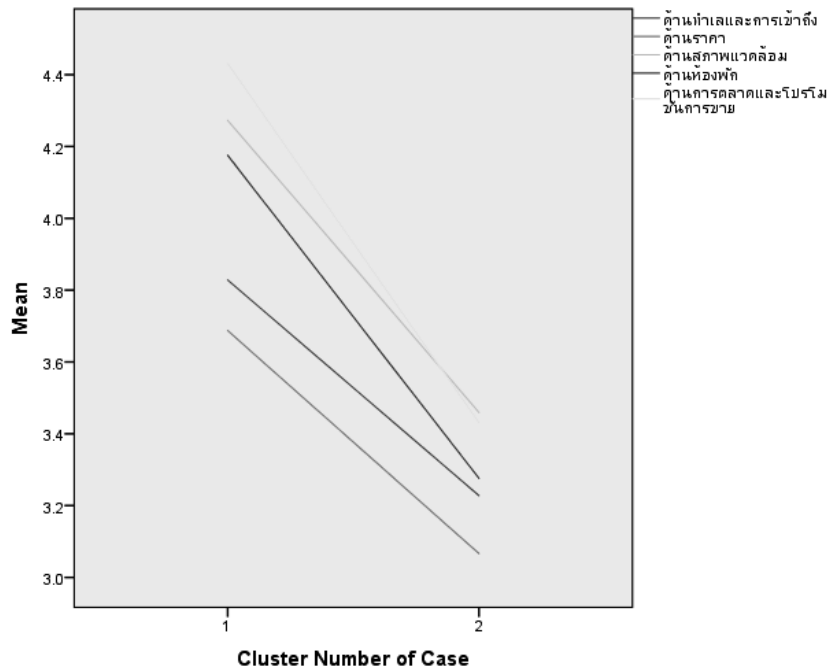
รูปที่ 5-15 กลุ่มตัวอย่างสมุทรปราการ

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

จากตารางที่ 5-15 ซึ่งแสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างที่ได้จำแนกโดยโปรแกรม SPSS เพื่อหาความใกล้เคียงกันของผู้ตอบแบบสอบถามในพื้นที่จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งสามารถแบ่งได้ 2 กลุ่มดังต่อไปนี้

กลุ่มที่ 1 คือ “กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก” โดยมีจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามทั้งสิ้น 231 คน หรือ คิดเป็นร้อยละ 57.2

กลุ่มที่ 2 คือ “กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย” โดยมีจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามทั้งสิ้น 173 คน หรือ คิดเป็นร้อยละ 42.8



รูปที่ 5-16 ค่าเฉลี่ยของกลุ่มตัวอย่างสมุทรปราการ

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

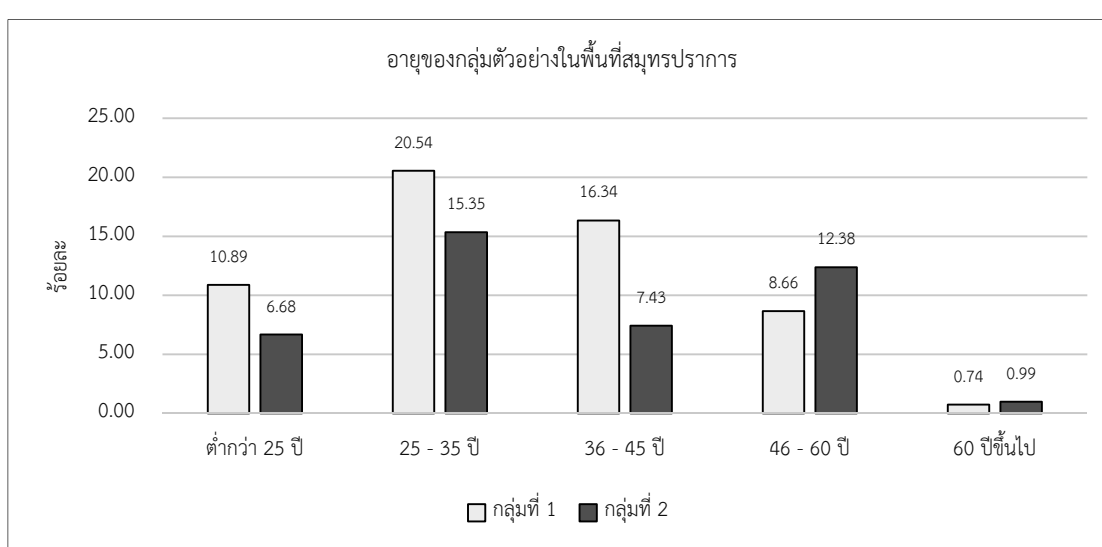
จากกราฟแสดงค่าเฉลี่ยของปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยเมื่อแบ่งกลุ่มปัจจัยออกเป็น 2 กลุ่ม พบว่า จะได้กลุ่มปัจจัยในแต่ละด้านที่มีความแตกต่างกัน 2 กลุ่ม โดยกลุ่มที่ 1 จะมีค่าเฉลี่ยของปัจจัยในการเลือกที่อยู่อาศัยแต่ละด้านสูง ส่วนกลุ่มที่ 2 เมื่อดูภาพรวมแล้ว พบว่า จะมีค่าเฉลี่ยของปัจจัยในแต่ละด้านน้อย ซึ่งเมื่อได้ทำการแบ่งกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่กรุงเทพมหานครเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ทีมวิจัยฯ ได้นำกลุ่มดังกล่าวมาวิเคราะห์เพื่อหาความสัมพันธ์ระหว่างกลุ่มกับปัจจัยที่ส่งผลต่อความต้องการด้านตลาดที่อยู่อาศัย ดังต่อไปนี้

2.1 อายุ

ตารางที่ 5-16 อายุของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สมุทรปราการ

อายุ	กลุ่มตัวอย่าง		รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	
ต่ำกว่า 25 ปี	10.89	6.68	17.57
25 - 35 ปี	20.54	15.35	35.89
36 - 45 ปี	16.34	7.43	23.76
46 - 60 ปี	8.66	12.38	21.04
60 ปีขึ้นไป	0.74	0.99	1.73
รวม	57.18	42.82	100.00

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-17 อายุของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สมุทรปราการ

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย น้อย

ลักษณะทางสังคมและเศรษฐกิจของกลุ่มผู้บริโภคนในพื้นที่จังหวัดสมุทรปราการ พบว่า กลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยทั้งสองกลุ่มนั้นส่วนใหญ่มีอายุระหว่าง 25 - 35 ปี มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 35.89 จากผู้ที่ตอบแบบสอบถามทั้งหมด รองลงมา คือ กลุ่มอายุระหว่าง 36 - 45 ปี คิดเป็นร้อยละ 23.76

ทั้งนี้ เมื่อทำการพิจารณาในแต่ละกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยในกลุ่มต่างๆ พบว่า กลุ่มที่ 1 เป็นกลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก เป็นกลุ่มผู้บริโภคนที่มีอายุระหว่าง 25 - 35 ปี คิดเป็นร้อยละ 20.54 รองลงมาเป็นกลุ่มที่มีอายุระหว่าง 36 - 45 ปี คิดเป็นร้อยละ 16.34 และผู้บริโภคนที่อายุต่ำกว่า 25 ปี ร้อยละ 10.89 ตามลำดับ

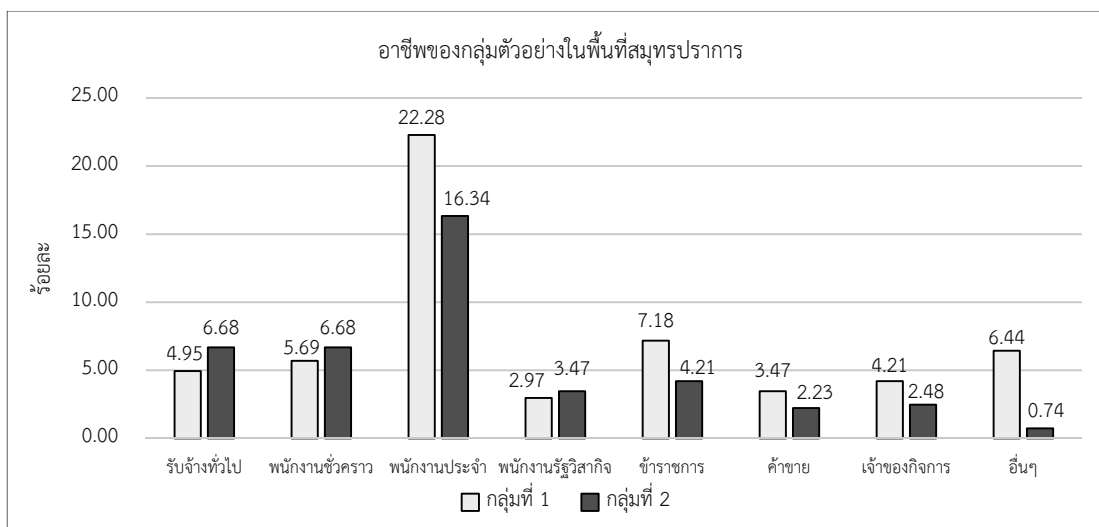
ในกลุ่มที่ 2 เป็นกลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย เป็นกลุ่มผู้บริโภคนที่มีอายุระหว่าง 25 - 35 ปี มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 15.35 รองลงมาคือกลุ่มที่มีอายุระหว่าง 46 - 60 ปี คิดเป็นร้อยละ 12.38

2.2 อาชีพ

ตารางที่ 5-17 อาชีพของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สมุทรปราการ

อาชีพหลัก	กลุ่มตัวอย่าง		รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	
รับจ้างทั่วไป	4.95	6.68	11.63
พนักงานชั่วคราว/ตามสัญญา	5.69	6.68	12.38
พนักงานประจำ	22.28	16.34	38.61
พนักงานรัฐวิสาหกิจ	2.97	3.47	6.44
ข้าราชการ	7.18	4.21	11.39
ค้าขาย	3.47	2.23	5.69
เจ้าของกิจการ	4.21	2.48	6.68
อื่นๆ	6.44	0.74	7.18
รวม	57.18	42.82	100.00

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-18 อาชีพของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สมุทรปราการ

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย

จากตารางการจำแนกอาชีพตามกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยในจังหวัดสมุทรปราการ พบว่าทั้ง 2 กลุ่มส่วนใหญ่ประกอบอาชีพพนักงานประจำ (ของบริษัทหรือห้างร้านเอกชน) คิดเป็นร้อยละ 38.61 รองลงมา คือ อาชีพพนักงานชั่วคราวหรือพนักงานตามสัญญาร้อยละ 12.38 และอาชีพรับจ้างทั่วไปร้อยละ 11.63 ตามลำดับ

ทั้งนี้ เมื่อทำการพิจารณาในแต่ละกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยในกลุ่มต่างๆ พบว่า ในกลุ่มที่ 1 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก) ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพพนักงานประจำ คิดเป็นร้อยละ 22.28 สำหรับอาชีพอื่นๆ พบว่า กลุ่มตัวอย่างได้ประกอบอาชีพกระจายอยู่ในทุกกลุ่มอาชีพโดยมีสัดส่วนที่แตกต่างกันไม่มากนัก

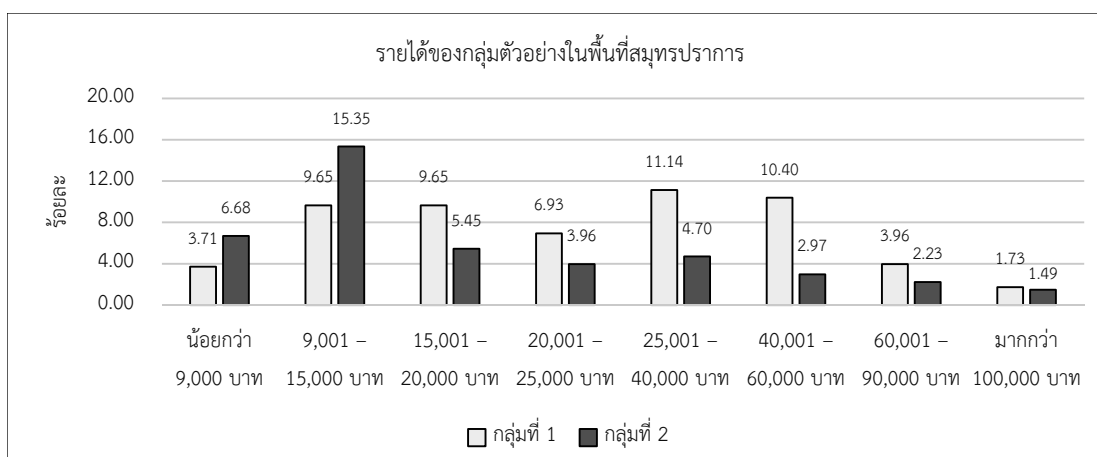
เช่นเดียวกับในกลุ่มที่ 2 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย) ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพพนักงานประจำมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 16.34 ทั้งนี้ ยังพบว่าอาชีพพนักงานชั่วคราว และรับจ้างทั่วไปมีสัดส่วนของผู้ตอบแบบสอบถามเท่ากันคือร้อยละ 6.68

2.3 รายได้

ตารางที่ 5-18 รายได้ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สมุทรปราการ

รายได้	กลุ่มตัวอย่าง		รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	
น้อยกว่า 9,000 บาท	3.71	6.68	10.40
9,001 – 15,000 บาท	9.65	15.35	25.00
15,001 – 20,000 บาท	9.65	5.45	15.10
20,001 – 25,000 บาท	6.93	3.96	10.89
25,001 – 40,000 บาท	11.14	4.70	15.84
40,001 – 60,000 บาท	10.40	2.97	13.37
60,001 – 90,000 บาท	3.96	2.23	6.19
มากกว่า 100,000 บาท	1.73	1.49	3.22
รวม	57.18	42.82	100.00

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-19 รายได้ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สมุทรปราการ

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย

ในการทำแบบสอบถาม ทางทีมวิจัยฯ ได้มีการสอบถามถึงเรื่องรายได้ของผู้ตอบแบบสอบถาม โดยพบว่า กลุ่มผู้ที่มีทัศนคติในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ในพื้นที่จังหวัดสมุทรปราการ มีรายได้อยู่ที่ระหว่าง 9,001 – 15,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน โดยมีถึงร้อยละ 25.00 จากจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด รองลงมา คือ เป็นผู้ที่มีรายได้อยู่ระหว่าง 25,001 – 40,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 15.84

ทั้งนี้ เมื่อทำการพิจารณาในแต่ละกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยในกลุ่มต่างๆ พบว่า กลุ่มที่ 1 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อทุกปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก) ส่วนใหญ่มีรายได้อยู่ที่ 25,001 – 40,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือนมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 11.14 สำหรับอาชีพอื่นๆ พบว่า กลุ่มตัวอย่างประกอบอาชีพกระจายอยู่ในทุกกลุ่มอาชีพ โดยมีสัดส่วนที่แตกต่างกันไม่มากนัก

กลุ่มที่ 2 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย) ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มที่มีรายได้อยู่ระหว่าง 9,001 – 15,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 15.35 ในระดับรายได้อื่นๆ นั้นไม่แตกต่างกันมากนัก

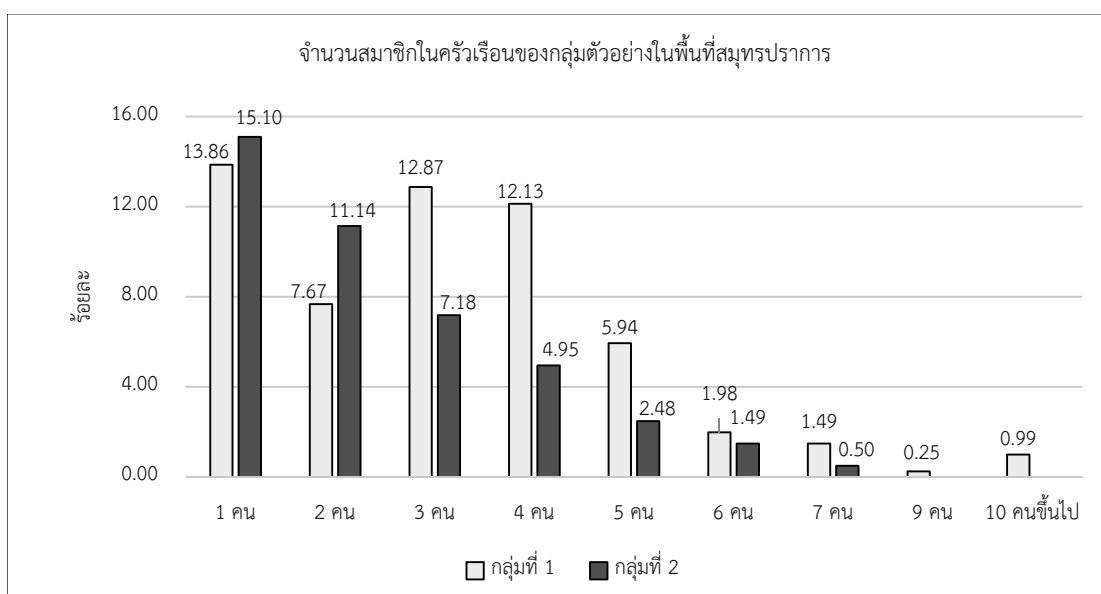
2.4 จำนวนสมาชิกในครัวเรือน

ปัจจัยทางด้านโครงสร้างครัวเรือนจะมีผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัยที่จะเกิดขึ้น จึงจำเป็นต้องมีการวิเคราะห์ด้านโครงสร้างของครัวเรือนประกอบด้วย โดยกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สมุทรปราการ มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือน ดังต่อไปนี้

ตารางที่ 5-19 จำนวนสมาชิกในครัวเรือนของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สมุทรปราการ

จำนวนสมาชิก	กลุ่มตัวอย่าง		รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	
1 คน	13.86	15.10	28.96
2 คน	7.67	11.14	18.81
3 คน	12.87	7.18	20.05
4 คน	12.13	4.95	17.08
5 คน	5.94	2.48	8.42
6 คน	1.98	1.49	3.47
7 คน	1.49	0.50	1.98
9 คน	0.25	0.00	0.25
10 คนขึ้นไป	0.74	0.00	0.74
รวม	57.18	44.82	100.00

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-20 จำนวนสมาชิกในครัวเรือนของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สมุทรปราการ

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย

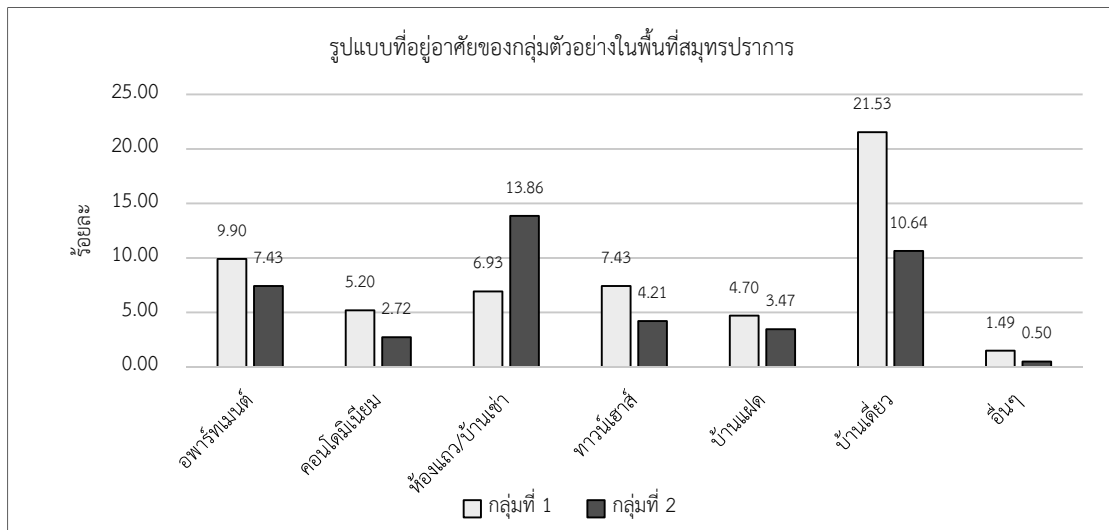
ในการศึกษาขนาดของครัวเรือนของพื้นที่ศึกษาจังหวัดสมุทรปราการ พบว่า ทุกกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือนอยู่ที่ 1 คนต่อครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 28.96 รองลงมาคือ มีจำนวนสมาชิก 3 คนต่อครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 20.05

2.5 รูปแบบที่พักอาศัย

ตารางที่ 5-20 รูปแบบที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สมุทรปราการ

ประเภทที่อยู่อาศัย	กลุ่มตัวอย่าง		รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	
อพาร์ทเมนต์	9.90	7.43	17.33
คอนโดมิเนียม	5.20	2.72	7.92
ห้องแถว/บ้านเช่า	6.93	13.86	20.79
ทาวน์เฮาส์	7.43	4.21	11.63
บ้านแฝด	4.70	3.47	8.17
บ้านเดี่ยว	21.53	10.64	32.18
อื่นๆ	1.49	0.50	1.98
รวม	57.18	42.82	100.00

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-21 รูปแบบที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สมุทรปราการ

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย

จากการสอบถามเรื่องรูปแบบของที่อยู่อาศัยในพื้นที่สมุทรปราการ พบว่า บ้านเดี่ยว เป็นรูปแบบที่อยู่อาศัยที่ผู้ตอบแบบสอบถามอาศัยอยู่จำนวนมากที่สุด รองลงมา คือ ห้องแถวหรือ บ้านเช่า (ร้อยละ 32.18 และร้อยละ 20.79 ตามลำดับ)

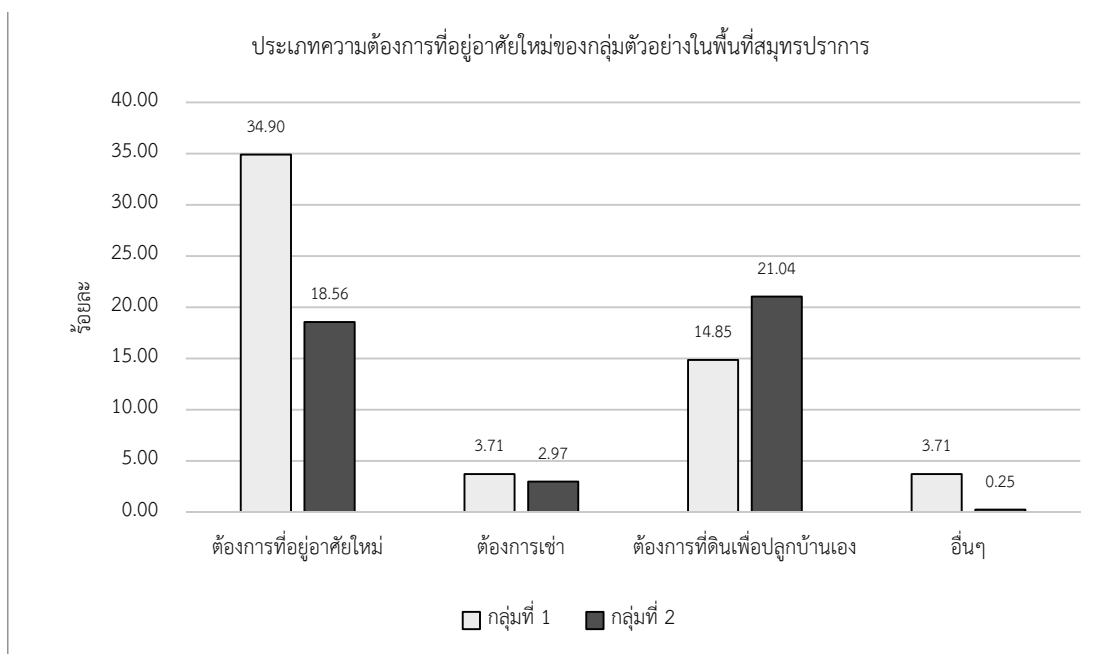
ทั้งนี้ เมื่อทำการพิจารณาในแต่ละกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยใน กลุ่มต่างๆ พบว่า กลุ่มที่ 1 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก) ส่วนใหญ่อาศัยอยู่ในบ้านเดี่ยวมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 21.53 รองลงมา คือ อาศัยอยู่ในอพาร์ทเมนต์ ร้อยละ 9.90 ในกลุ่มที่ 2 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย) ส่วนใหญ่ เป็นกลุ่มที่อยู่อาศัยในห้องแถวหรือบ้านเช่ามากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 13.86

2.6 ประเภทความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคต

ตารางที่ 5-21 ประเภทความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สมุทรปราการ

ประเภทความต้องการ	กลุ่มตัวอย่าง		รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	
ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่	34.90	18.56	53.47
ต้องการเช่า	3.71	2.97	6.68
ต้องการที่ดินเพื่อปลูกบ้านเอง	14.85	21.04	35.89
อื่นๆ	3.71	0.25	3.96
รวม	57.18	42.82	100.00

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-22 ประเภทความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สมุทรปราการ

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย

ในการศึกษาวิเคราะห์ประเภทของความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่จังหวัดสมุทรปราการ พบว่า กลุ่มผู้บริโภครายส่วนใหญ่มีความต้องการที่อยู่อาศัยในรูปแบบความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ คิดเป็นร้อยละ 53.47 รองลงมา คือ ความต้องการที่ดินเพื่อปลูกบ้านเอง ร้อยละ 35.89 และต้องการเช่า ร้อยละ 6.68 ตามลำดับ

ทั้งนี้ เมื่อทำการพิจารณาในแต่ละกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยในกลุ่มต่างๆ พบว่า กลุ่มที่ 1 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก) ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ ซึ่งต้องการซื้อที่อยู่อาศัยประเภทหมู่บ้านจัดสรร หรือห้องแถวอาคารพาณิชย์ คิดเป็นร้อยละ 34.90 รองลงมา คือ ต้องการที่ดินเพื่อปลูกบ้านเองร้อยละ 14.85

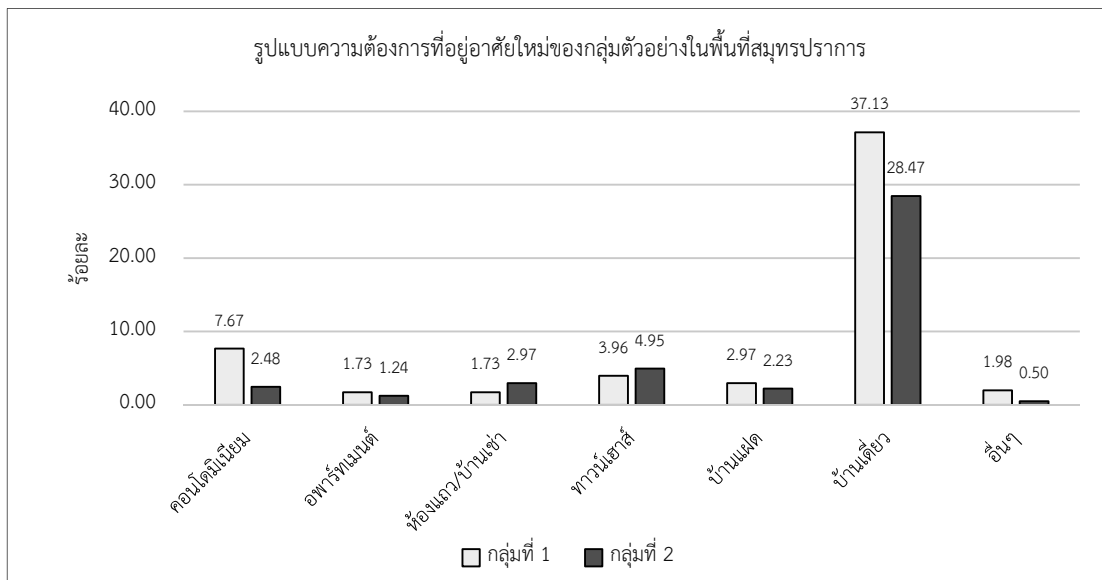
ในกลุ่มที่ 2 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย) ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ในแบบที่ความต้องการที่ดินเพื่อปลูกบ้านเอง คิดเป็นร้อยละ 21.04 และต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ร้อยละ 18.56 และต้องการเช่าร้อยละ 2.97 ตามลำดับ

2.7 รูปแบบของที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคต

ตารางที่ 5-22 รูปแบบความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สมุทรปราการ

ความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคต	กลุ่มตัวอย่าง		รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	
คอนโดมิเนียม	7.67	2.48	10.15
อพาร์ทเมนต์	1.73	1.24	2.97
ห้องแถว/บ้านเช่า	1.73	2.97	4.70
ทาวน์เฮาส์	3.96	4.95	8.91
บ้านแฝด	2.97	2.23	5.20
บ้านเดี่ยว	37.13	28.47	65.59
อื่นๆ	1.98	0.50	2.48
รวม	57.18	42.82	100.00

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-23 รูปแบบความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สมุทรปราการ

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย

จากการสอบถามรูปแบบความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ตามกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยในพื้นที่จังหวัดสมุทรปราการ พบว่า ส่วนใหญ่ยังคงมีความต้องการที่อยู่อาศัยในรูปแบบของบ้านเดี่ยว ซึ่งมีอยู่มากถึงร้อยละ 65.59 รองลงมา คือ ความต้องการที่อยู่อาศัยในรูปแบบของคอนโดมิเนียมหรืออาคารชุดร้อยละ 10.15 และความต้องการที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ร้อยละ 8.91 ตามลำดับ ทั้งนี้ ความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ในประเภทอื่น มีสัดส่วนไม่แตกต่างกันมาก

เมื่อทำการพิจารณาในแต่ละกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยในกลุ่มต่างๆ พบว่า ทั้งกลุ่ม 1 และกลุ่ม 2 มีความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ประเภทบ้านเดี่ยวมากที่สุด โดยในกลุ่มที่ 1 มีความต้องการบ้านเดี่ยวที่ร้อยละ 37.13 และกลุ่มที่ 2 ร้อยละ 28.47

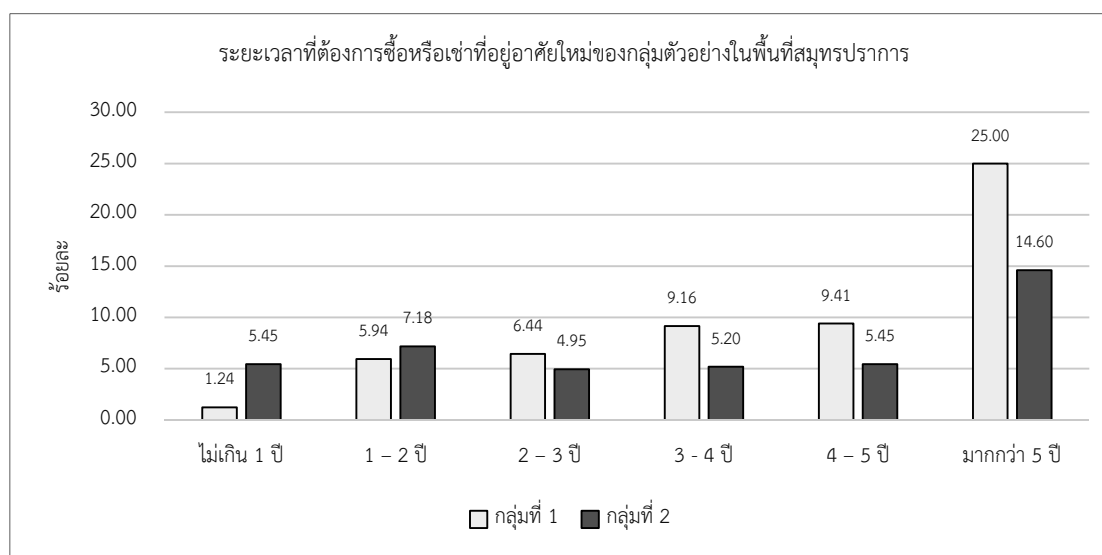
อย่างไรก็ตามผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ เป็นผู้มีรายได้อยู่ที่ระหว่าง 9,000 – 15,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน ซึ่งเป็นกลุ่มที่มีความคาดหวังต่อรูปแบบความต้องการที่อยู่อาศัยเป็นประเภทบ้านเดี่ยวและคอนโดมิเนียมมากที่สุด

2.8 ระยะเวลาที่ต้องการซื้อหรือเช่าใหม่ในอนาคต

ตารางที่ 5-23 ระยะเวลาที่ต้องการซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สมุทรปราการ

ระยะเวลา	กลุ่มตัวอย่าง		รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	
ไม่เกิน 1 ปี (0 – 1ปี)	1.24	5.45	6.68
เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 2 ปี (1.1 – 2 ปี)	5.94	7.18	13.12
เกิน 2 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี (2.1 – 3 ปี)	6.44	4.95	11.39
เกิน 3 ปี แต่ไม่เกิน 4 ปี (3.1 – 4 ปี)	9.16	5.20	14.36
เกิน 4 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี (4.1 – 5 ปี)	9.41	5.45	14.85
มากกว่า 5 ปี	25.00	14.60	39.60
รวม	57.18	42.82	100.00

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-24 ระยะเวลาที่ต้องการซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สมุทรปราการ

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย

จากตารางที่ 5-23 ระยะเวลาที่ต้องการซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ในจังหวัดสมุทรปราการ พบว่า กลุ่มผู้ที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ วางแผนการซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ภายในระยะเวลามากกว่า 5 ปี คิดเป็นร้อยละ 39.60 รองลงมา คือ ความต้องการซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ภายในระยะเวลาเกิน 4 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี (4.1 – 5 ปี) อยู่ที่ร้อยละ 14.85 ทั้งนี้ พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามมีความพึงพอใจที่จะซื้อหรือหาที่อยู่อาศัยใหม่ภายในระยะเวลาอื่นๆ มีสัดส่วนไม่แตกต่างกันมากนัก

เมื่อทำการพิจารณาในแต่ละกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยในกลุ่มต่างๆ พบว่า ทั้งกลุ่ม 1 และกลุ่ม 2 มีความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ในระยะเวลามากกว่า 5 ปีมากที่สุด โดยในกลุ่มที่ 1 อยู่ที่ร้อยละ 25.00 และกลุ่มที่ 2 อยู่ที่ร้อยละ 14.60

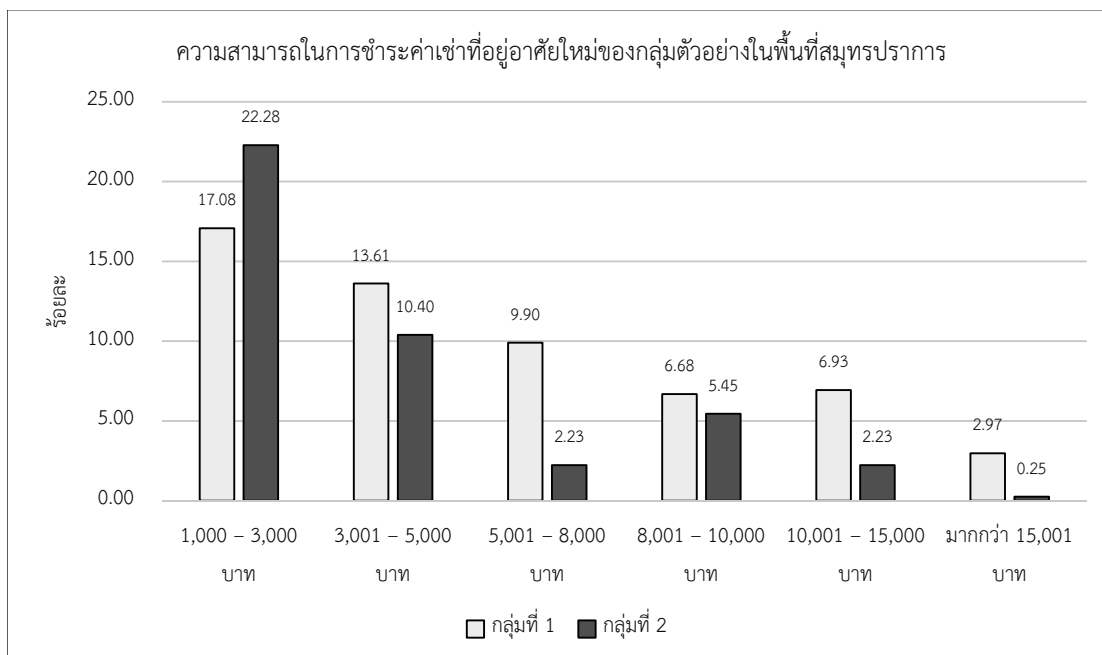
จากการสอบถามผู้ตอบแบบสอบถามในพื้นที่จังหวัดสมุทรปราการ ส่วนใหญ่เป็นผู้อพยพเข้ามาทำงานในพื้นที่ ซึ่งเป็นคนต่างจังหวัด ดังนั้น จึงมีความต้องการที่จะทำงานและหาเงินเพื่อนำไปปรับปรุงหรือสร้างขึ้นใหม่ในบ้านเกิดของตนเอง จึงต้องการที่จะเก็บเงินออมให้ได้ส่วนหนึ่งก่อน จึงจะวางแผนซื้อบ้าน

2.9 ความสามารถในการชำระที่อยู่อาศัยกรณีเช่า

ตารางที่ 5-24 ความสามารถในการชำระค่าเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สมุทรปราการ

ความสามารถในการจ่ายค่าเช่า	กลุ่มตัวอย่าง		รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	
1,000 – 3,000 บาท	17.08	22.28	39.36
3,001 – 5,000 บาท	13.61	10.40	24.01
5,001 – 8,000 บาท	9.90	2.23	12.13
8,001 – 10,000 บาท	6.68	5.45	12.13
10,001 – 15,000 บาท	6.93	2.23	9.16
มากกว่า 15,001 บาท	2.97	0.25	3.22
รวม	57.18	42.82	100.00

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-25 ความสามารถในการชำระค่าเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สมุทรปราการ
ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย

จากการสอบถามถึงความสามารถในการชำระที่อยู่อาศัยในกรณีเช่า ทีมวิจัยฯ ได้ทำการสมมติและสอบถามความเป็นไปได้จากกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัย พบว่า ส่วนใหญ่กว่าร้อยละ 39.36 มีความสามารถในการชำระค่าเช่าที่อยู่อาศัยอยู่ที่ระหว่าง 1,000 – 3,000 บาทต่อเดือน รองลงมา คือ มีความสามารถในการชำระค่าเช่าอยู่ที่ 3,000 – 5,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 24.01 ทั้งนี้ ยังมีความพึงพอใจที่จะชำระที่อยู่อาศัยในราคา 8,001 – 10,000 บาท และ 10,001 – 15,000 บาทต่อเดือน เท่ากัน ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 12.13

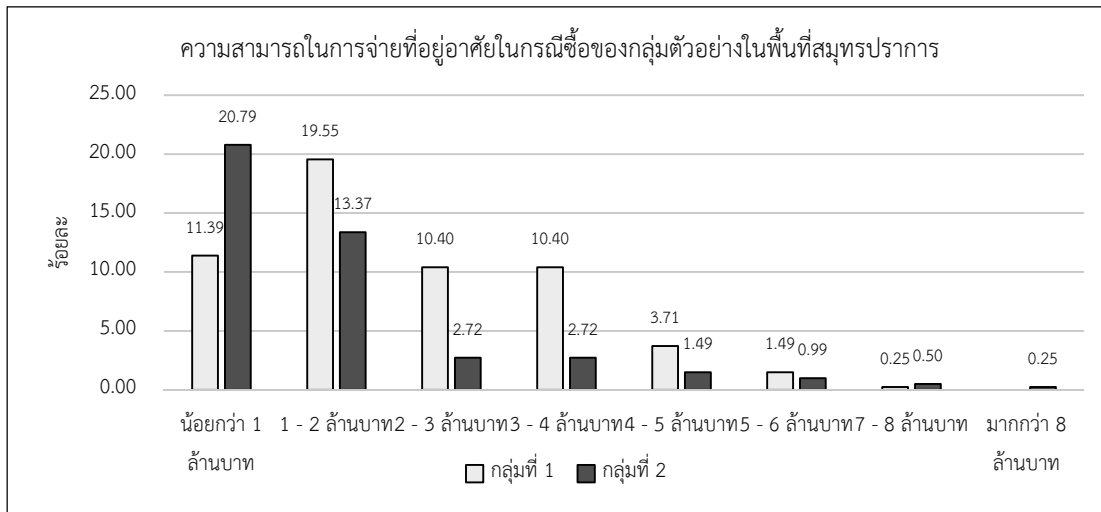
เมื่อทำการพิจารณาในแต่ละกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยในกลุ่มต่างๆ พบว่า ทั้งกลุ่ม 1 และกลุ่ม 2 มีความพึงพอใจที่จะจ่ายค่าเช่าในราคา 1,000 – 3,000 บาท มากที่สุด โดยในกลุ่มที่ 1 อยู่ที่ร้อยละ 17.08 และกลุ่มที่ 2 อยู่ที่ร้อยละ 22.28 รองลงมาคือพึงพอใจที่จะจ่ายค่าเช่าที่อยู่อาศัยในราคา 3,001 – 5,000 บาท โดยในกลุ่มที่ 1 อยู่ที่ร้อยละ 13.61 และกลุ่มที่ 2 อยู่ที่ร้อยละ 10.40 โดยในระดับราคาอื่นๆ ความพึงพอใจที่จะจ่ายค่าเช่าของผู้ตอบแบบสอบถามมีสัดส่วนที่ไม่แตกต่างกันมากนัก

2.10 ความสามารถในการชำระที่อยู่อาศัยกรณีซื้อ

ตารางที่ 5-25 ความสามารถในการจ่ายที่อยู่อาศัยในกรณีซื้อของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สมุทรปราการ

ราคาที่พักใจ	กลุ่มตัวอย่าง		รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	
น้อยกว่า 1 ล้านบาท	11.39	20.79	32.18
1 - 2 ล้านบาท	19.55	13.37	32.92
2 - 3 ล้านบาท	10.40	2.72	13.12
3 - 4 ล้านบาท	10.40	2.72	13.12
4 - 5 ล้านบาท	3.71	1.49	5.20
5 - 6 ล้านบาท	1.49	0.99	2.48
7 - 8 ล้านบาท	0.25	0.50	0.74
มากกว่า 8 ล้านบาท	0.00	0.25	0.25
รวม	57.18	42.82	100.00

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-26 ความพอใจในการจ่ายที่อยู่อาศัยในกรณีซื้อของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สมุทรปราการ

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย

การศึกษาความสามารถในการจ่ายที่อยู่อาศัยในกรณีซื้อของพื้นที่จังหวัดสมุทรปราการ พบว่า ส่วนใหญ่พึงพอใจที่จะซื้อที่อยู่อาศัยในราคาน้อยกว่า 1 ล้านบาท และราคา 1 - 2 ล้านบาท ในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน โดยมีความต้องการที่จะซื้อที่อยู่อาศัยในราคา 1 - 2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 32.92 และน้อยกว่า 1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 32.18 ซึ่งพบว่า ความคาดหวังต่อการมีบ้านใหม่ หรือซื้อบ้านมีความสัมพันธ์กับรายได้ที่เปลี่ยนไป จึงวางแผนระยะยาวในการที่จะมีบ้าน ทั้งนี้เมื่อได้ทำการรวบรวมการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวสามารถสรุปได้ ดังตารางที่ 5-26

ตารางที่ 5-26 สรุปความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สมุทรปราการ

ลักษณะและความต้องการ	กลุ่มที่สนใจที่มีความต้องการที่อยู่อาศัย	
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2
อายุ	25 - 35 ปี	25-35 ปี
อาชีพหลัก	พนักงานประจำ	พนักงานประจำ
อาชีพเสริม	ไม่มี	ไม่มี
รายได้	25,001 – 40,000 บาท	9,001 – 15,000 บาท
จำนวนสมาชิกในครัวเรือน	1 คน	1 คน
กรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย	บ้านเดี่ยว	ห้องแถว/บ้านเช่า
ประเภทความต้องการที่อยู่อาศัย	ต้องการที่อยู่ใหม่	ต้องการดินเพื่อปลูกบ้านเอง
รูปแบบที่อยู่อาศัยที่ต้องการใหม่	บ้านเดี่ยว	บ้านเดี่ยว
ระยะเวลาที่ต้องการซื้อ	มากกว่า 5 ปี	มากกว่า 5 ปี
ความสามารถในการจ่าย (กรณีเช่า)	1,000 – 3,000 บาท	1,000 – 3,000 บาท
ราคาที่พึงพอใจซื้อ	1 – 2 ล้านบาท	น้อยกว่า 1 ล้านบาท

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย

จากการลงสำรวจตลาดความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้บริโภคในพื้นที่สมุทรปราการ พบว่า สามารถแบ่งกลุ่มผู้บริโภคนอกได้ทั้งสิ้น 2 กลุ่ม ได้แก่ กลุ่มที่ 1 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก) และกลุ่มที่ 2 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย) โดยสามารถสรุปความต้องการที่อยู่อาศัยจากกลุ่มผู้บริโภคทั้งสองกลุ่ม ดังนี้

กลุ่มที่ 1 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพพนักงานประจำอายุระหว่าง 25 - 35 ปี ซึ่งส่วนใหญ่ไม่ประกอบอาชีพเสริม มีรายได้ครัวเรือนอยู่ระหว่าง 25,001 – 40,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือน 1 คน และพักอาศัยอยู่ในบ้านเดี่ยว ทั้งนี้เมื่อถามถึงความต้องการที่อยู่อาศัย พบว่ามีความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ (ในประเภทบ้านจัดสรร) รูปแบบบ้านเดี่ยว โดยระยะเวลาที่ต้องการซื้อ คือมากกว่า 5 ปี ราคาที่พึงพอใจในการซื้อคืออยู่ที่ระหว่าง 1-2 ล้านบาท และมีความสามารถในการชำระค่าเช่าที่อยู่อาศัยเช่าอยู่ที่ 1,000 – 3,000 บาทต่อเดือน

กลุ่มที่ 2 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อทุกปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย โดยเป็นกลุ่มที่มีอายุระหว่าง 25 – 35 ปี ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพพนักงานประจำและไม่ประกอบอาชีพเสริม โดยมีรายได้อยู่ที่ 9,001 – 15,000 บาท มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือนจำนวน 1 คน หรืออาศัยอยู่คนเดียว และอาศัยอยู่ในห้องแถวหรือบ้านเช่า ทั้งนี้เมื่อถามถึงความต้องการที่อยู่อาศัย พบว่ามีความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ในรูปแบบที่ต้องการที่ดินเพื่อปลูกบ้านเอง ประเภทบ้านเดี่ยว ซึ่งระยะเวลาที่ต้องการซื้อคือมากกว่า 5 ปี โดยมีความพึงพอใจที่จะซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ในราคาน้อยกว่า 1 ล้านบาท และมีความสามารถชำระค่าใช้จ่ายที่อยู่อาศัยในกรณีเช่าอยู่ที่ 1,000 – 3,000 บาทต่อเดือน

5.3 จังหวัดนนทบุรี

5.3.1 บทบาทของเมืองและความต้องการที่อยู่อาศัยของจังหวัดนนทบุรี

จังหวัดนนทบุรี ก่อตั้งมากกว่า 400 ปี เดิมเป็นหมู่บ้านที่มีผู้คนอาศัยอยู่หนาแน่น รู้จักกันในชื่อ “บ้านตลาดขวัญ” ซึ่งเป็นดินแดนที่มีความอุดมสมบูรณ์ เนื่องจากอยู่ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา ตั้งอยู่ในภาคกลางบนฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา เป็นจังหวัด 1 ใน 5 ของจังหวัดปริมณฑล คือ นนทบุรี สมุทรปราการ นครปฐม สมุทรสาครและปทุมธานี มีเนื้อที่ประมาณ 622.38 ตารางกิโลเมตร (เมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่ของจังหวัดในภาคกลางทั้งหมด จังหวัดนนทบุรีมีขนาดเล็กเป็นที่ 2 รองจากจังหวัด

สมุทรสงคราม) โดยแม่น้ำเจ้าพระยาได้ตัดแบ่งพื้นที่ของจังหวัดออกเป็น 2 ส่วน คือ ฝั่งตะวันตกและ ฝั่งตะวันออก

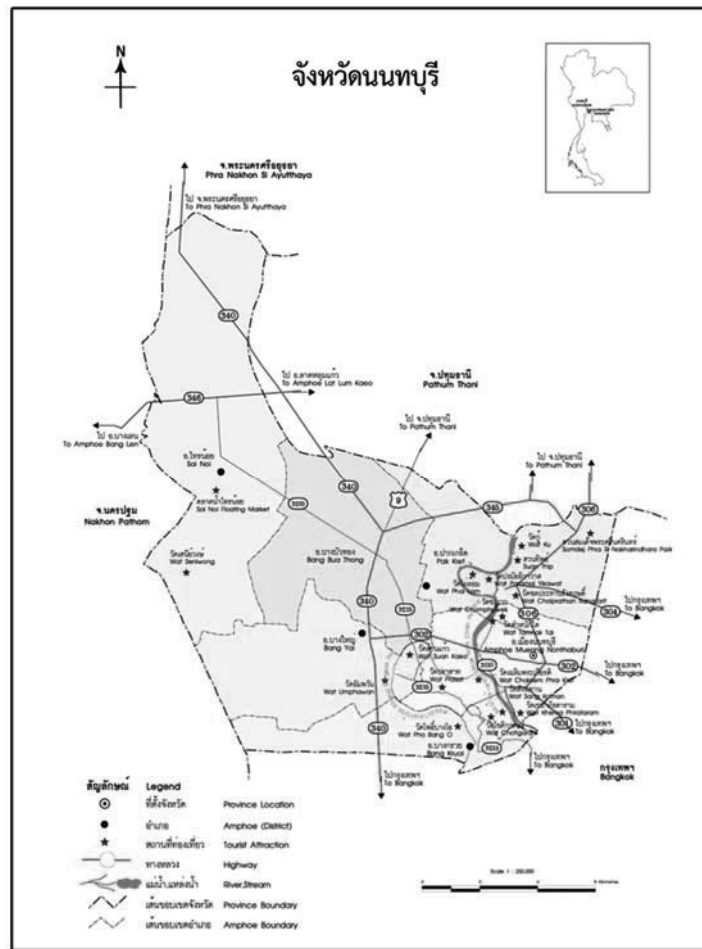
ประชาชนส่วนใหญ่มีอาชีพทำสวนผลไม้ และทำไร่ ทำนา ปัจจุบันพื้นที่ของจังหวัดซึ่งเคยเป็น สวนผลไม้ และมีอาณาเขตติดต่อกับกรุงเทพฯ เริ่มมีการเปลี่ยนแปลงเป็นที่อยู่อาศัยของประชาชนที่ อพยพมาจากทุกภาคของประเทศ

พื้นที่บางส่วนของจังหวัดในบางอำเภอยังเป็นที่ยอมรับการขยายตัวในด้านอุตสาหกรรม มีการ จัดสรรที่ดินและก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรม เป็นจำนวนมาก อาจกล่าวได้ว่าพื้นที่ฝั่งตะวันออกของ จังหวัดซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีอาณาเขตติดต่อกับกรุงเทพฯ เป็นส่วนหนึ่งของกรุงเทพมหานครด้วย

1. ที่ตั้งและลักษณะทางภูมิศาสตร์

จังหวัดนนทบุรี ตั้งอยู่บน ละติจูดที่ 13.8 องศาเหนือ ลองจิจูดที่ 100.18 องศาตะวันออก (13.8°N 100.18°E) จังหวัดนนทบุรีตั้งอยู่ในเขตที่ราบลุ่มแม่น้ำเจ้าพระยาตอนล่าง ห่างจากกรุงเทพมหานครไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือค่อนข้างเหนือ 20 กิโลเมตร มีพื้นที่ปกครองทั้งหมด 622.303 ตารางกิโลเมตร หรือประมาณ 388,939.375 ไร่ ประกอบด้วยอำเภอทั้งหมด 6 อำเภอ ได้แก่ อำเภอ เมืองนนทบุรี อำเภอปากเกร็ด อำเภอบางบัวทอง อำเภอบางใหญ่ อำเภอบางกรวย และอำเภอไทรน้อย มีองค์กรปกครองท้องถิ่นประกอบด้วย องค์การบริหารส่วนจังหวัด 1 แห่ง เทศบาลนคร 2 แห่ง เทศบาลเมือง 4 แห่ง เทศบาลตำบล 11 แห่ง และองค์การบริหารส่วนตำบล 28 แห่ง พื้นที่ส่วนใหญ่ เป็นที่ราบลุ่ม แต่เดิมประชาชนส่วนใหญ่มีอาชีพทำสวนผลไม้ และทำไร่ ทำนา ปัจจุบันพื้นที่ของ จังหวัดซึ่งเคยเป็นสวนผลไม้ และมีอาณาเขตติดต่อกับกรุงเทพฯ เริ่มมีการเปลี่ยนแปลงเป็นที่อยู่อาศัย ของประชาชนที่อพยพมาจากทุกภาคของประเทศ

ลักษณะภูมิประเทศจังหวัดนนทบุรีเป็นจังหวัดหนึ่งที่มีแม่น้ำไหลผ่าน จึงแบ่งออกเป็น 2 ฝั่ง คือ ฝั่งตะวันตก มีพื้นที่ 3 ใน 4 ของจังหวัด พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นที่ราบลุ่มน้ำท่วมถึง มีคูคลองขนาดต่างๆ เชื่อมโยงกันหลายสายเหมือนใยแมงมุม มีการทำเรือกสวนไร่นา และฝั่งตะวันออกมีพื้นที่ 1 ใน 3 ของ จังหวัด ได้แก่ พื้นที่ในเขตเทศบาลนครนนทบุรี และเทศบาลนครปากเกร็ด เป็นเขตเมืองมีประชากร อยู่อย่างหนาแน่น อาจถือได้ว่าส่วนนี้เป็นส่วนหนึ่งของเมืองหลวง เพราะเขตแดนระหว่างนนทบุรีกับ กรุงเทพมหานครนั้นแทบจะไม่เป็นที่รู้จัก



รูปที่ 5-27 แผนที่จังหวัดนันทบุรี

ที่มา : ปรับปรุงโดยทีมวิจัยฯ, 2560

2. ทิศทางการพัฒนา

จังหวัดนันทบุรีเป็นจังหวัดที่มีความโดดเด่นที่สุดในด้านความเป็นเมืองแห่งการอยู่อาศัยที่มีความสะอาด เป็นระเบียบเรียบร้อย ทันสมัย รวมถึงที่มีการเจริญเติบโตในทุกๆ ด้านไปพร้อมกัน ไม่ว่าจะเป็นด้านเกษตรกรรม การค้าการลงทุน ด้านอุตสาหกรรม ด้านการท่องเที่ยว จากการขยายตัวของภาคส่วนต่างๆ และความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจและสังคมทำให้จังหวัดนันทบุรีมีจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้น รวมทั้งการเพิ่มขึ้นของประชากรแฝงและประชากรต่างด้าว เนื่องมาจากการพัฒนาทางด้านต่างๆ ทั้งอุตสาหกรรมและการท่องเที่ยว และลักษณะความเป็นเมืองแห่งการอยู่อาศัยที่มีความเจริญ ประชาชนมีความสุข ความทันสมัยและความปลอดภัย ธุรกิจส่วนใหญ่เน้นไปทางธุรกิจ การบริการ แต่การลงทุนไม่น่าจะเติบโตเท่าจังหวัดสมุทรปราการ นอกจากนี้สิ่งที่โดดเด่นอย่างเห็นได้ชัดอีกประการ คือ ศูนย์ราชการและศูนย์แสดงสินค้ามีการขยายตัวเพิ่มขึ้นแต่ยังไม่เชื่อมโยงกับภาคธุรกิจมากนัก รวมถึงการคงวิถีชีวิตแบบดั้งเดิม สนับสนุนให้เป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวทั้งทางบกและทางน้ำ

ซึ่งสอดคล้องไปตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 12 ซึ่งยึดหลัก “ปรัชญาของเศรษฐกิจพอเพียง” การพัฒนาที่ยั่งยืน และใช้ทรัพยากรมนุษย์เป็นศูนย์กลางการพัฒนา ที่ต่อเนื่องมาจากแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 9 – 11 และมุ่งเน้นการพัฒนาคนสู่สังคมแห่งการเรียนรู้ตลอดชีวิตอย่างยั่งยืน โดยมีตัวชี้วัดด้านการพัฒนาคนสู่สังคมแห่งการเรียนรู้ตลอดชีวิตอย่างยั่งยืนมีตัวชี้วัดที่เพิ่มสูงขึ้น คือ อัตราการเกิดมีชีพเพิ่มขึ้น สัดส่วนอายุยืนเพิ่มขึ้นร้อยละ 2 จำนวนองค์ความรู้ภูมิปัญญาท้องถิ่นไทยเฉลี่ยต่อหมู่บ้านเพิ่มขึ้น จำนวนศูนย์การเรียนรู้ชุมชนต่อจำนวนหมู่บ้าน จำนวนศูนย์พัฒนาเด็กเล็กต่อจำนวนหมู่บ้านเพิ่มขึ้น

ความโดดเด่นจากของเมืองส่งผลให้เมืองนนทบุรีมีความน่าอยู่อาศัย และน่าเข้ามาประกอบอาชีพ เนื่องจาก มีอาณาเขตติดกับกรุงเทพมหานครที่เป็นแหล่งงาน และยังมีการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานที่ครบครัน และดึงดูดประชากร โดยเฉพาะประชากรแฝงที่ต้องการเข้ามาทำงานและแย่งอาชีพคนในพื้นที่ ซึ่งส่งผลต่อการทำมาหากินของคนชุมชนนนทบุรีดั้งเดิม ทำให้เกิดการว่างงาน และตกงาน การได้รับการบริการที่ไม่เต็มที่ และในอนาคตเมื่อจังหวัดนนทบุรีมีความเป็นเมืองมากขึ้น ค่าครองชีพต่างๆ ก็สูงขึ้นตามด้วย ค่าเดินทาง ค่าอาหาร ค่าที่พัก แต่ในทางกลับกันรายได้ลดน้อยลง เศรษฐกิจของประเทศที่ชะลอตัวทำให้คนตกงานมากขึ้น เกิดปัญหาหนี้สินนอกระบบ ส่งผลให้เกิดปัญหาทางด้านสังคมตามมามากมาย นอกจากนี้ จากการพิจารณานโยบายรวมถึงแผนพัฒนาจังหวัดนนทบุรี พบว่า มีการวางแผนและทิศทางการพัฒนาพื้นที่ของเมืองเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมให้มีสีเขียวเพื่อเป็นปอดและเป็นที่พักอาศัยของประชาชน รวมถึงเตรียมแนวทางรับมือกลุ่มประชากรในอนาคตที่จะเป็นกลุ่มผู้สูงอายุเพิ่มสูงที่สุดให้มีบทบาทที่จะสามารถช่วยเหลือตนเองได้ ซึ่งอาจส่งผลให้กลุ่มผู้สูงอายุมีความต้องการที่อยู่อาศัยมากขึ้น โดยเฉพาะรูปแบบตลาดที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมต่อการใช้ชีวิตของคนสูงวัย

5.3.2 ผลการศึกษาการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยของจังหวัดนนทบุรี

1. ผลการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยโดยแบบจำลองการคาดประมาณ

จากการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยที่จะรองรับครัวเรือนที่จะเกิดขึ้นใหม่ในอนาคต อันเนื่องจากการขยายตัวของประชากร (New Housing Needs) ตามแบบจำลองการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัย แยกตามระดับรายได้แบบ Percentile โดยทำการคาดประมาณในระดับเขตการปกครอง พบว่า ในปี 2560 อำเภอเมืองนนทบุรี มีความต้องการที่อยู่อาศัยที่จะเกิดขึ้นใหม่อันเนื่องจากการขยายตัวของประชากรสูงที่สุด ซึ่งมีจำนวนความต้องการอยู่ที่ 1,906 ครัวเรือน ทั้งนี้ เขตการปกครองที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยที่จะเกิดขึ้นใหม่อันเนื่องจากการขยายตัวของประชากรน้อยที่สุด คือ อำเภอไทรน้อย โดยมีความต้องการที่อยู่อาศัย จำนวน 266 ครัวเรือน ดังแสดงในตารางที่ 5-27

ตารางที่ 5-27 ความต้องการที่อยู่อาศัยจากการขยายตัวของประชากรนนทบุรี ปี 2560 - 2565

ปี 2560	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองนนทบุรี	28	63	70	130	184	189	269	269	316	390	1,906
อำเภอบางกรวย	9	21	23	42	60	62	88	88	103	128	625
อำเภอบางใหญ่	10	24	26	48	69	71	100	101	118	146	713
อำเภอบางบัวทอง	19	43	47	88	125	129	183	183	215	266	1,299
อำเภอไทรน้อย	4	9	10	18	26	26	37	37	44	54	266
อำเภอปากเกร็ด	21	48	53	98	139	143	204	204	239	296	1,445
รวมทั้งจังหวัดนนทบุรี	90	208	228	425	603	620	881	882	1,035	1,279	6,253

ปี 2561	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองนนทบุรี	27	63	69	129	183	188	267	268	314	388	1,897
อำเภอบางกรวย	9	21	23	42	60	62	88	88	103	127	622
อำเภอบางใหญ่	10	24	26	48	68	70	100	100	117	145	709
อำเภอบางบัวทอง	19	43	47	88	125	128	182	182	214	265	1,293
อำเภอไทรน้อย	4	9	10	18	26	26	37	37	44	54	264
อำเภอปากเกร็ด	21	48	52	98	139	143	203	203	238	294	1,438
รวมทั้งจังหวัดนนทบุรี	90	207	227	423	600	617	877	878	1,031	1,273	6,223

ปี 2562	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองนนทบุรี	27	63	69	129	183	188	267	267	313	387	1,892
อำเภอบางกรวย	9	21	23	42	60	61	87	87	103	127	620
อำเภอบางใหญ่	10	24	26	48	68	70	100	100	117	145	707
อำเภอบางบัวทอง	19	43	47	88	124	128	182	182	214	264	1,289
อำเภอไทรน้อย	4	9	10	18	25	26	37	37	44	54	264
อำเภอปากเกร็ด	21	48	52	97	138	142	202	202	237	293	1,434
รวมทั้งจังหวัดนนทบุรี	90	207	226	422	599	615	875	876	1,028	1,270	6,207

ปี 2563	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองนนทบุรี	27	62	68	127	181	186	264	264	310	383	1,872
อำเภอบางกรวย	9	20	22	42	59	61	86	87	102	125	613
อำเภอบางใหญ่	10	23	26	48	68	69	99	99	116	143	700
อำเภอบางบัวทอง	18	42	47	87	123	126	180	180	211	261	1,276
อำเภอไทรน้อย	4	9	10	18	25	26	37	37	43	53	261
อำเภอปากเกร็ด	20	47	52	96	137	141	200	200	235	290	1,419
รวมทั้งจังหวัดนนทบุรี	89	204	224	417	592	609	865	866	1,017	1,256	6,140

ปี 2564	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองนนทบุรี	27	62	68	126	179	184	262	262	307	380	1,856
อำเภอบางกรวย	9	20	22	41	59	60	86	86	101	124	608
อำเภอบางใหญ่	10	23	25	47	67	69	98	98	115	142	694
อำเภอบางบัวทอง	18	42	46	86	122	125	178	178	209	259	1,265
อำเภอไทรน้อย	4	9	9	18	25	26	36	36	43	53	259
อำเภอปากเกร็ด	20	47	51	96	136	139	198	198	233	288	1,407
รวมทั้งจังหวัดนนทบุรี	88	203	222	414	587	604	858	859	1,008	1,246	6,088

ปี 2565	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองนนทบุรี	27	62	67	126	178	183	261	261	306	378	1,848
อำเภอบางกรวย	9	20	22	41	58	60	85	85	100	124	606
อำเภอบางใหญ่	10	23	25	47	67	69	97	97	114	141	691
อำเภอบางบัวทอง	18	42	46	86	122	125	178	178	209	258	1,259
อำเภอไทรน้อย	4	9	9	18	25	26	36	36	43	53	258
อำเภอปากเกร็ด	20	47	51	95	135	139	197	198	232	287	1,401
รวมทั้งจังหวัดนนทบุรี	88	202	221	412	585	601	855	855	1,004	1,241	6,063

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 5-27 ความต้องการที่อยู่อาศัยจากการขยายตัวของประชากรนนทบุรี ปี 2566 - 2571

ปี 2566	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองนนทบุรี	26	61	66	124	175	180	256	257	301	372	1,818
อำเภอบางกรวย	9	20	22	40	57	59	84	84	99	122	596
อำเภอบางใหญ่	10	23	25	46	66	67	96	96	113	139	680
อำเภอบางบัวทอง	18	41	45	84	120	123	175	175	205	253	1,239
อำเภอไทรน้อย	4	8	9	17	24	25	36	36	42	52	253
อำเภอปากเกร็ด	20	46	50	94	133	137	194	194	228	282	1,378
รวมจังหวัดนนทบุรี	86	198	217	405	575	591	841	841	988	1,220	5,964

ปี 2567	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองนนทบุรี	26	60	65	121	173	177	252	252	296	366	1,788
อำเภอบางกรวย	8	19	21	40	57	58	83	83	97	120	586
อำเภอบางใหญ่	10	22	24	45	64	66	94	94	111	137	668
อำเภอบางบัวทอง	18	41	44	83	118	121	172	172	202	249	1,218
อำเภอไทรน้อย	4	8	9	17	24	25	35	35	41	51	249
อำเภอปากเกร็ด	20	45	49	92	131	134	191	191	224	277	1,355
รวมจังหวัดนนทบุรี	85	195	214	398	566	582	827	827	971	1,200	5,865

ปี 2568	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองนนทบุรี	26	59	65	120	171	176	250	250	293	362	1,771
อำเภอบางกรวย	8	19	21	39	56	58	82	82	96	119	580
อำเภอบางใหญ่	10	22	24	45	64	66	93	93	110	135	662
อำเภอบางบัวทอง	17	40	44	82	116	120	170	170	200	247	1,206
อำเภอไทรน้อย	4	8	9	17	24	24	35	35	41	50	247
อำเภอปากเกร็ด	19	45	49	91	129	133	189	189	222	275	1,342
รวมจังหวัดนนทบุรี	84	193	212	395	560	576	819	819	962	1,188	5,808

ปี 2569	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองนนทบุรี	25	58	63	118	168	172	245	245	288	356	1,738
อำเภอบางกรวย	8	19	21	39	55	56	80	80	94	117	569
อำเภอบางใหญ่	9	22	24	44	63	64	92	92	108	133	650
อำเภอบางบัวทอง	17	39	43	80	114	117	167	167	196	242	1,185
อำเภอไทรน้อย	3	8	9	16	23	24	34	34	40	50	242
อำเภอปากเกร็ด	19	44	48	90	127	131	186	186	218	270	1,318
รวมจังหวัดนนทบุรี	82	190	208	387	550	565	804	804	944	1,167	5,702

ปี 2570	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองนนทบุรี	25	57	62	116	165	170	241	242	284	351	1,713
อำเภอบางกรวย	8	19	20	38	54	56	79	79	93	115	561
อำเภอบางใหญ่	9	21	23	44	62	64	90	90	106	131	640
อำเภอบางบัวทอง	17	39	43	79	113	116	165	165	193	239	1,168
อำเภอไทรน้อย	3	8	9	16	23	24	34	34	40	49	239
อำเภอปากเกร็ด	19	43	47	88	125	129	183	183	215	266	1,299
รวมจังหวัดนนทบุรี	81	187	205	382	542	557	792	793	931	1,150	5,620

ปี 2571	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองนนทบุรี	24	56	61	114	162	166	237	237	278	343	1,679
อำเภอบางกรวย	8	18	20	37	53	55	78	78	91	113	550
อำเภอบางใหญ่	9	21	23	43	61	62	88	89	104	128	628
อำเภอบางบัวทอง	17	38	42	78	110	113	161	161	189	234	1,144
อำเภอไทรน้อย	3	8	9	16	23	23	33	33	39	48	234
อำเภอปากเกร็ด	18	42	46	86	123	126	179	180	211	260	1,272
รวมจังหวัดนนทบุรี	80	183	201	374	531	546	776	777	912	1,127	5,507

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 5-27 ความต้องการที่อยู่อาศัยจากการขยายตัวของประชากรนนทบุรี ปี 2572 - 2577

ปี 2572	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองนนทบุรี	24	55	60	112	159	163	232	232	273	337	1,648
อำเภอบางกรวย	8	18	20	37	52	54	76	76	89	110	540
อำเภอบางใหญ่	9	21	22	42	59	61	87	87	102	126	616
อำเภอบางบัวทอง	16	37	41	76	108	111	158	158	186	230	1,123
อำเภอไทรน้อย	3	8	8	16	22	23	32	32	38	47	230
อำเภอปากเกร็ด	18	42	46	85	121	124	176	176	207	256	1,249
รวมจังหวัดนนทบุรี	78	180	197	367	522	536	762	763	895	1,106	5,405

ปี 2573	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองนนทบุรี	23	54	59	109	155	160	227	227	267	329	1,609
อำเภอบางกรวย	8	18	19	36	51	52	74	74	87	108	527
อำเภอบางใหญ่	9	20	22	41	58	60	85	85	100	123	602
อำเภอบางบัวทอง	16	37	40	75	106	109	155	155	182	224	1,097
อำเภอไทรน้อย	3	7	8	15	22	22	32	32	37	46	224
อำเภอปากเกร็ด	18	41	44	83	118	121	172	172	202	250	1,220
รวมจังหวัดนนทบุรี	76	176	192	359	509	523	744	745	874	1,080	5,279

ปี 2574	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองนนทบุรี	22	52	57	106	150	154	219	220	258	318	1,556
อำเภอบางกรวย	7	17	19	35	49	51	72	72	84	104	510
อำเภอบางใหญ่	8	19	21	40	56	58	82	82	96	119	582
อำเภอบางบัวทอง	15	35	39	72	102	105	149	150	176	217	1,060
อำเภอไทรน้อย	3	7	8	15	21	22	31	31	36	44	217
อำเภอปากเกร็ด	17	39	43	80	114	117	166	166	195	241	1,179
รวมจังหวัดนนทบุรี	74	170	186	347	493	506	719	720	845	1,044	5,104

ปี 2575	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองนนทบุรี	22	51	56	104	147	151	215	215	252	312	1,524
อำเภอบางกรวย	7	17	18	34	48	50	70	70	83	102	499
อำเภอบางใหญ่	8	19	21	39	55	57	80	80	94	117	570
อำเภอบางบัวทอง	15	35	38	71	100	103	146	147	172	213	1,039
อำเภอไทรน้อย	3	7	8	14	20	21	30	30	35	43	212
อำเภอปากเกร็ด	17	38	42	78	111	115	163	163	191	236	1,155
รวมจังหวัดนนทบุรี	72	166	182	340	482	496	705	705	828	1,023	5,000

ปี 2576	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองนนทบุรี	21	49	54	100	142	146	207	207	243	301	1,470
อำเภอบางกรวย	7	16	18	33	46	48	68	68	80	99	482
อำเภอบางใหญ่	8	18	20	37	53	54	77	78	91	112	550
อำเภอบางบัวทอง	14	33	37	68	97	99	141	141	166	205	1,002
อำเภอไทรน้อย	3	7	7	14	20	20	29	29	34	42	205
อำเภอปากเกร็ด	16	37	41	76	108	110	157	157	185	228	1,114
รวมจังหวัดนนทบุรี	70	161	176	328	465	478	680	680	799	987	4,823

ปี 2577	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองนนทบุรี	21	48	52	97	138	142	201	201	236	292	1,428
อำเภอบางกรวย	7	16	17	32	45	46	66	66	77	96	468
อำเภอบางใหญ่	8	18	19	36	51	53	75	75	88	109	534
อำเภอบางบัวทอง	14	32	35	66	94	96	137	137	161	199	973
อำเภอไทรน้อย	3	7	7	14	19	20	28	28	33	41	199
อำเภอปากเกร็ด	16	36	39	74	104	107	153	153	179	221	1,082
รวมจังหวัดนนทบุรี	68	156	171	318	452	464	660	661	775	958	4,683

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 5-27 ความต้องการที่อยู่อาศัยจากการขยายตัวของประชากรนนทบุรี ปี 2578 - 2580

ปี 2578	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองนนทบุรี	20	46	50	93	132	136	193	193	227	281	1,372
อำเภอบางกรวย	6	15	16	31	43	45	63	63	74	92	449
อำเภอบางใหญ่	7	17	19	35	49	51	72	72	85	105	513
อำเภอบางบัวทอง	13	31	34	63	90	93	132	132	155	191	935
อำเภอไทรน้อย	3	6	7	13	18	19	27	27	32	39	191
อำเภอปากเกร็ด	15	35	38	71	100	103	147	147	172	213	1,039
รวมจังหวัดนนทบุรี	65	150	164	306	434	446	634	635	745	920	4,499

ปี 2579	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองนนทบุรี	19	45	49	91	129	133	189	189	222	274	1,338
อำเภอบางกรวย	6	15	16	30	42	43	62	62	73	90	438
อำเภอบางใหญ่	7	17	18	34	48	50	70	71	83	102	500
อำเภอบางบัวทอง	13	30	33	62	88	90	128	129	151	187	912
อำเภอไทรน้อย	3	6	7	13	18	18	26	26	31	38	186
อำเภอปากเกร็ด	15	34	37	69	98	101	143	143	168	207	1,014
รวมจังหวัดนนทบุรี	63	146	160	298	423	435	618	619	727	898	4,388

ปี 2580	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองนนทบุรี	19	43	47	87	124	127	181	181	212	262	1,283
อำเภอบางกรวย	6	14	15	29	41	42	59	59	70	86	420
อำเภอบางใหญ่	7	16	17	33	46	48	68	68	79	98	480
อำเภอบางบัวทอง	13	29	32	59	84	87	123	123	145	179	874
อำเภอไทรน้อย	3	6	7	12	17	18	25	25	30	37	179
อำเภอปากเกร็ด	14	32	35	66	94	96	137	137	161	199	972
รวมจังหวัดนนทบุรี	61	140	153	286	406	417	593	594	697	861	4,208

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

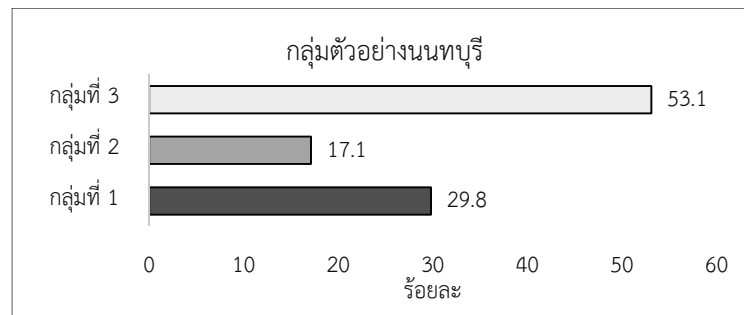
2. ผลการศึกษาตลาดความต้องการที่อยู่อาศัยของนนทบุรี

จากการวิเคราะห์กลุ่มตัวอย่างด้วยวิธีการวิเคราะห์เชิงกลุ่ม (Cluster Analysis) ผ่านการใช้โปรแกรม SPSS เพื่อศึกษาพฤติกรรมของกลุ่มผู้บริโภคที่แตกต่างกัน โดยใช้ตัวแปรทางด้านความคิดเห็นต่อการเลือกที่อยู่อาศัย 5 ด้าน อันได้แก่ (1) ปัจจัยด้านทำเลและการเข้าถึง (2) ปัจจัยด้านราคา (3) ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อมของโครงการ (4) ปัจจัยด้านห้องพัก และ (5) ปัจจัยด้านการตลาดและโปรโมชั่นการขาย ซึ่งผลการวิเคราะห์กลุ่มตัวอย่างของจังหวัดนนทบุรีโดยวิธีดังกล่าวได้ผลดังต่อไปนี้

ตารางที่ 5-28 กลุ่มตัวอย่างนนทบุรี

กลุ่มที่	ความถี่	ร้อยละ	เปอร์เซ็นต์สะสม
1	122	29.8	29.8
2	70	17.1	46.9
3	217	53.1	100.0
รวม	409	100.0	

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-28 กลุ่มตัวอย่างนนทบุรี

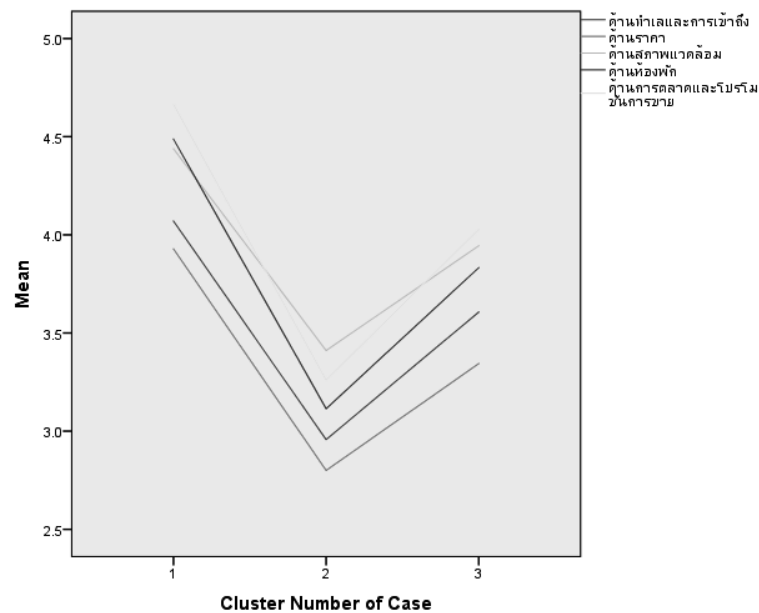
ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

จากตารางที่ 5-28 ซึ่งแสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างที่ได้จำแนกโดยโปรแกรม SPSS เพื่อหาความใกล้เคียงของกันผู้ตอบแบบสอบถามในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี ซึ่งสามารถแบ่งได้ 3 กลุ่มดังต่อไปนี้

กลุ่มที่ 1 คือ “กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด” โดยมีจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามทั้งสิ้น 122 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 29.8

กลุ่มที่ 2 คือ “กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด” โดยมีจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามทั้งสิ้น 70 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 17.1

กลุ่มที่ 3 คือ “กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง” โดยมีจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามทั้งสิ้น 217 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 53.1



รูปที่ 5-29 ค่าเฉลี่ยของกลุ่มตัวอย่างนนทบุรี

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

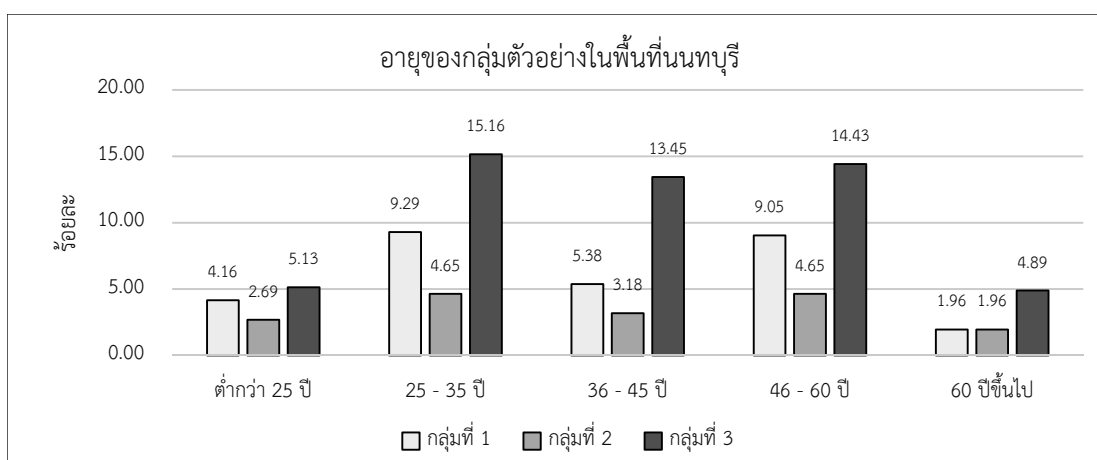
จากกราฟแสดงค่าเฉลี่ยของปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยเมื่อแบ่งกลุ่มปัจจัยออกเป็น 3 กลุ่ม พบว่า จะได้กลุ่มปัจจัยในแต่ละด้านที่มีความแตกต่างกัน 3 กลุ่ม โดยกลุ่มที่ 1 มีค่าเฉลี่ยของปัจจัยในแต่ละด้านสูงที่สุด ส่วนกลุ่มที่ 3 เมื่อดูภาพรวมแล้วพบว่าจะมีค่าเฉลี่ยของปัจจัยในแต่ละด้านรองลงมาจากกลุ่มที่ 1 และสุดท้ายกลุ่มที่ 2 จะมีค่าเฉลี่ยน้อยที่สุด

2.1 อายุ

ตารางที่ 5-29 อายุของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นนทบุรี

อายุ	กลุ่มตัวอย่าง			รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3	
ต่ำกว่า 25 ปี	4.16	2.69	5.13	11.98
25 - 35 ปี	9.29	4.65	15.16	29.10
36 - 45 ปี	5.38	3.18	13.45	22.00
46 - 60 ปี	9.05	4.65	14.43	28.12
60 ปีขึ้นไป	1.96	1.96	4.89	8.80
รวม	29.83	17.11	53.06	100.00

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-30 อายุของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นนทบุรี

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด

กลุ่มที่ 3 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง

ในการศึกษาลักษณะทางสังคมและเศรษฐกิจของกลุ่มผู้บริโภคในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี พบว่า กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยทั้งสามกลุ่ม ส่วนใหญ่มีอายุระหว่าง 25 - 35 ปี คิดเป็นร้อยละ 29.10 จากผู้ที่ตอบแบบสอบถามทั้งหมด รองลงมา คือ กลุ่มอายุ 46 - 60 ปี คิดเป็นร้อยละ 28.12 และผู้ที่มีอายุระหว่าง 36 - 45 ปี ร้อยละ 22.00 ตามลำดับ

ทั้งนี้ เมื่อทำการพิจารณาในแต่ละกลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยกลุ่มต่างๆ พบว่า กลุ่มที่ 1 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุดมีอายุระหว่าง 25 - 35 ปี และ 46 - 60 ปี ใกล้เคียงกัน อยู่ที่ร้อยละ 9.29 และ 9.05 ตามลำดับ กลุ่มที่ 2 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด) มีอายุระหว่าง 25 - 35 ปี เท่ากับอายุ 46 - 60 ปี คิดเป็นร้อยละ 4.65

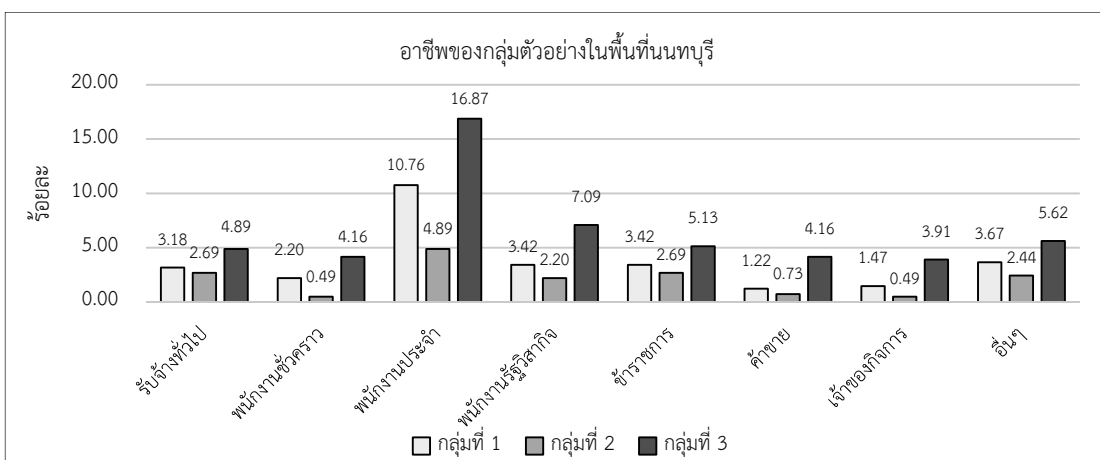
กลุ่มที่ 3 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง) พบว่า มีระหว่าง 25 - 35 ปีมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 15.16

2.2 อาชีพ

ตารางที่ 5-30 อาชีพของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นนทบุรี

อาชีพหลัก	กลุ่มตัวอย่าง			รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3	
รับจ้างทั่วไป	3.18	2.69	4.89	10.76
พนักงานชั่วคราว/ตามสัญญา	2.20	0.49	4.16	6.85
พนักงานประจำ	10.76	4.89	16.87	32.52
พนักงานรัฐวิสาหกิจ	3.42	2.20	7.09	12.71
ข้าราชการ	3.42	2.69	5.13	11.25
ค้าขาย	1.22	0.73	4.16	6.11
เจ้าของกิจการ	1.47	0.49	3.91	5.87
อื่นๆ	3.67	2.44	5.62	11.74
รวม	29.34	16.63	51.83	97.80

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-31 อาชีพของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นนทบุรี

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด

กลุ่มที่ 3 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง

จากตารางการจำแนกอาชีพตามกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยในจังหวัดนนทบุรี พบว่าทั้ง 3 กลุ่มส่วนใหญ่ประกอบอาชีพพนักงานประจำมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 32.52 รองลงมา คือ อาชีพพนักงานรัฐวิสาหกิจ ร้อยละ 12.71 และอื่นๆ ร้อยละ 11.74 ตามลำดับ

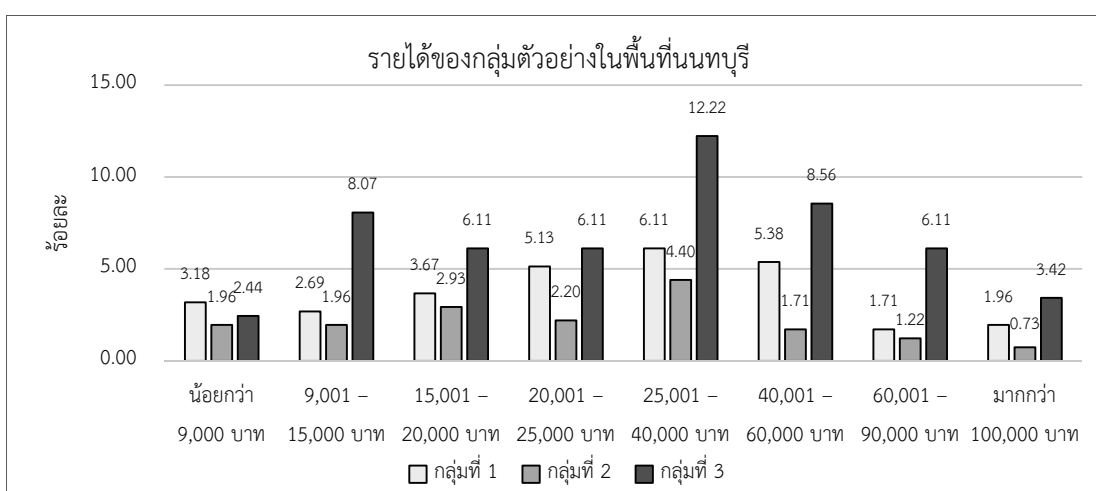
ทั้งนี้ เมื่อทำการพิจารณาในแต่ละกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยในกลุ่มต่างๆ พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามในกลุ่มที่ 1 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด) ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพพนักงานประจำ คิดเป็นร้อยละ 10.76 ส่วนอาชีพอื่น ๆ มีผู้ตอบแบบสอบถามกระจายอยู่ในสัดส่วนที่ไม่แตกต่างกันมากนัก

2.3 รายได้

ตารางที่ 5-31 รายได้ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นนทบุรี

รายได้	กลุ่มตัวอย่าง			รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3	
น้อยกว่า 9,000 บาท	3.18	1.96	2.44	7.58
9,001 – 15,000 บาท	2.69	1.96	8.07	12.71
15,001 – 20,000 บาท	3.67	2.93	6.11	12.71
20,001 – 25,000 บาท	5.13	2.20	6.11	13.45
25,001 – 40,000 บาท	6.11	4.40	12.22	22.74
40,001 – 60,000 บาท	5.38	1.71	8.56	15.65
60,001 – 90,000 บาท	1.71	1.22	6.11	9.05
มากกว่า 100,000 บาท	1.96	0.73	3.42	6.11
รวม	29.83	17.11	53.06	100.00

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-32 รายได้ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นนทบุรี

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด

กลุ่มที่ 3 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง

ในการทำแบบสอบถาม ทางทีมวิจัยฯ ได้มีการสอบถามถึงเรื่องรายได้ของผู้ตอบแบบสอบถาม โดยพบว่า กลุ่มผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี มีรายได้อยู่ระหว่าง 25,001 – 40,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน โดยมีมากถึงร้อยละ 22.74 จากจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด รองลงมาคือ เป็นผู้มีรายได้อยู่ระหว่าง 40,001 – 60,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 15.65

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาตามกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัย พบว่ากลุ่มผู้บริโภคในกลุ่มที่ 1 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด) มีสัดส่วนของผู้ตอบแบบสอบถามในแต่ละกลุ่มรายได้ไม่แตกต่างกันมากนัก เช่นเดียวกับกับกลุ่มที่ 2 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด) ในขณะที่กลุ่มที่ 3 มีรายได้อยู่ระหว่าง 25,001 – 40,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน อยู่ที่ร้อยละ 12.22

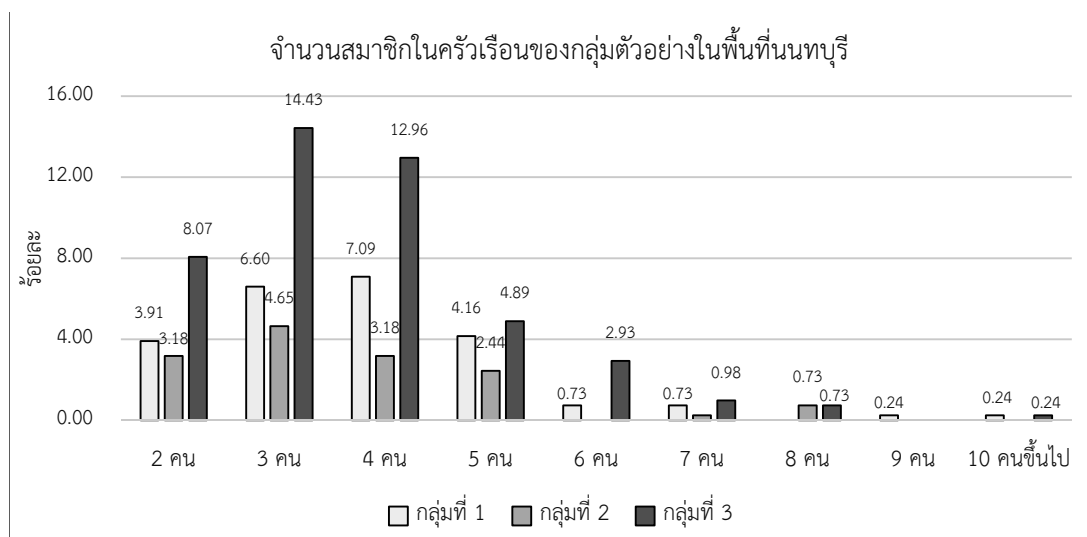
2.4 จำนวนสมาชิกในครัวเรือน

ปัจจัยทางด้านโครงสร้างครัวเรือนจะมีผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัยที่จะเกิดขึ้น จึงจำเป็นต้องมีการวิเคราะห์ด้านโครงสร้างของครัวเรือนประกอบด้วย โดยกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือน ดังต่อไปนี้

ตารางที่ 5-32 จำนวนสมาชิกในครัวเรือนของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นนทบุรี

จำนวนสมาชิก	กลุ่มตัวอย่าง			รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3	
1 คน	5.13	2.44	6.85	14.43
2 คน	3.91	3.18	8.07	15.16
3 คน	6.60	4.65	14.43	25.67
4 คน	7.09	3.18	12.96	23.23
5 คน	4.16	2.44	4.89	11.49
6 คน	0.73	0.00	2.93	3.67
7 คน	0.73	0.24	0.98	1.96
8 คน	0.00	0.73	0.73	1.47
9 คน	0.24	0.00	0.00	0.24
10 คนขึ้นไป	0.24	0.00	0.24	0.49
รวม	28.85	16.87	52.08	97.80

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-33 จำนวนสมาชิกในครัวเรือนของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นนทบุรี

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อบริการที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อบริการที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด

กลุ่มที่ 3 กลุ่มที่มีความสนใจต่อบริการที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง

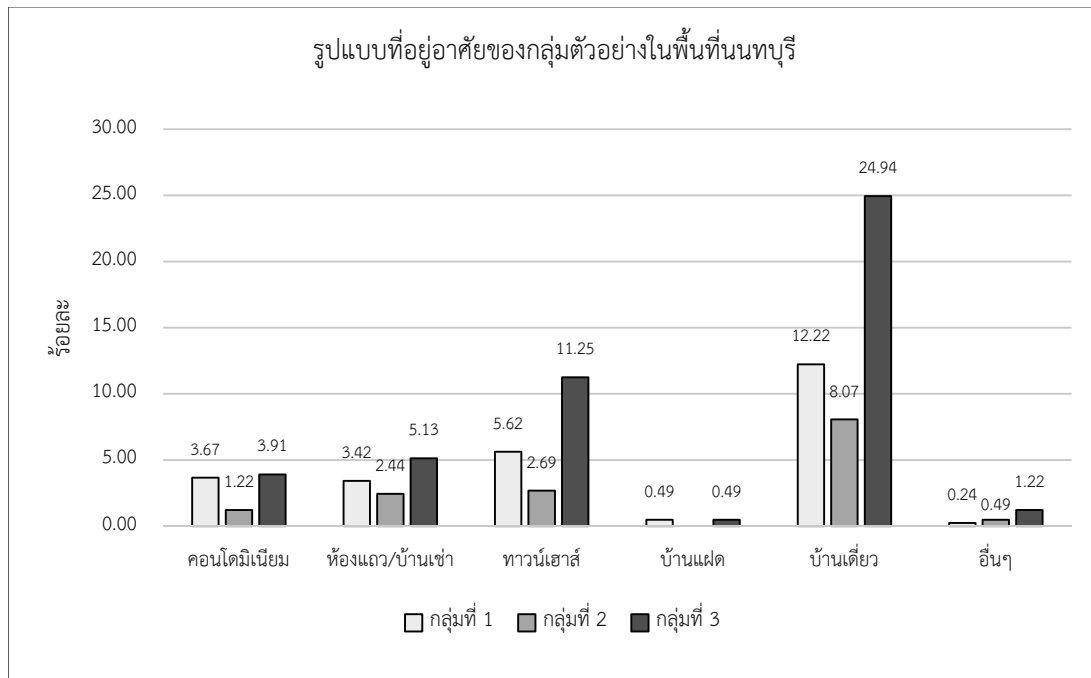
ในการศึกษาขนาดของครัวเรือนของพื้นที่ศึกษาจังหวัดนนทบุรี พบว่า มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือนสูงสุดอยู่ที่ 14 คน ทุกกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือนอยู่ที่ 3 คนต่อครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 25.67 รองลงมา คือ มีจำนวนสมาชิก 4 คนต่อครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 23.23

2.5 รูปแบบที่พักอาศัย

ตารางที่ 5-33 รูปแบบที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นนทบุรี

ประเภทที่อยู่อาศัย	กลุ่มตัวอย่าง			รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3	
อพาร์ทเมนต์	3.67	2.20	5.62	11.49
คอนโดมิเนียม	3.67	1.22	3.91	8.80
ห้องแถว/บ้านเช่า	3.42	2.44	5.13	11.00
ทาวน์เฮาส์	5.62	2.69	11.25	19.56
บ้านแฝด	0.49	0.00	0.49	0.98
บ้านเดี่ยว	12.22	8.07	24.94	45.23
อื่นๆ	0.24	0.49	1.22	1.96
รวม	29.34	17.11	52.57	99.02

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-34 รูปแบบที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นนทบุรี

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด

กลุ่มที่ 3 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง

การศึกษารูปแบบของที่อยู่อาศัยในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี พบว่า บ้านเดี่ยวเป็นรูปแบบที่อยู่อาศัยที่ผู้ตอบแบบสอบถามอาศัยอยู่จำนวนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 45.23 รองลงมา คือ ทาวน์เฮาส์ ร้อยละ 19.56

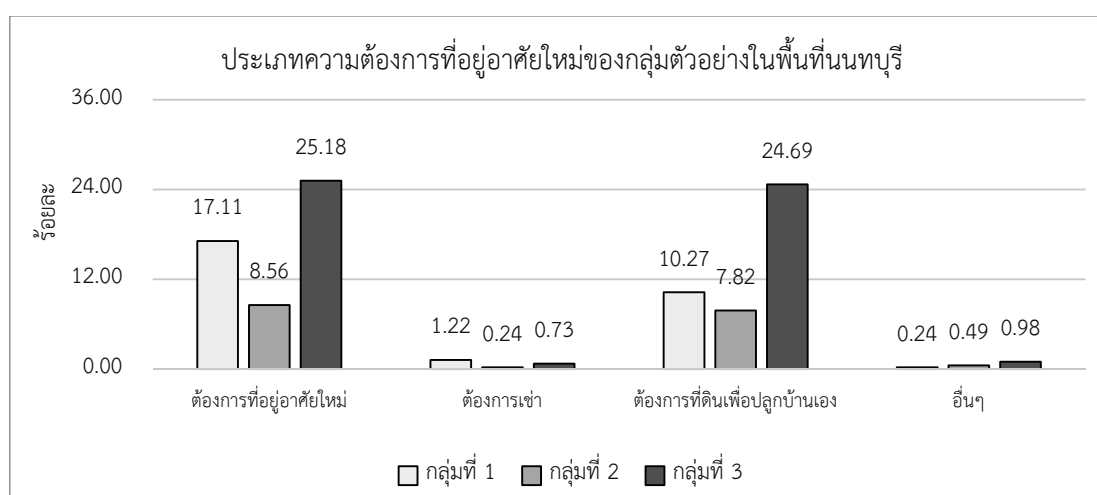
ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาร่วมกับกลุ่มตัวอย่างที่ได้มีการจำแนกทั้ง 3 กลุ่มนั้น พบว่า กลุ่มผู้ตอบแบบสอบถามในกลุ่มที่ 1 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด) อยู่อาศัยในรูปแบบบ้านเดี่ยวมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 12.22 เช่นเดียวกับกลุ่มที่ 2 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด) คิดเป็นร้อยละ 8.07 และกลุ่มที่ 3 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด) คิดเป็นร้อยละ 24.94 โดยสัดส่วนของผู้ที่อยู่อาศัยในรูปแบบอื่นๆ นั้นมีสัดส่วนที่ไม่แตกต่างกันมากนัก

2.6 ประเภทความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคต

ตารางที่ 5-34 ประเภทความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นนทบุรี

ประเภทความต้องการ	กลุ่มตัวอย่าง			รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3	
ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่	17.11	8.56	25.18	50.86
ต้องการเช่า	1.22	0.24	0.73	2.20
ต้องการที่ดินเพื่อปลูกบ้านเอง	10.27	7.82	24.69	42.79
อื่นๆ	0.24	0.49	0.98	1.71
รวม	28.85	17.11	51.59	97.56

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-35 ประเภทความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นนทบุรี

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด

กลุ่มที่ 3 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง

ในการศึกษาวิเคราะห์ประเภทความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี พบว่า กลุ่มผู้บริโภคร้อยละส่วนใหญ่มีความต้องการที่อยู่อาศัยในรูปแบบความต้องการใหม่มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 50.86 รองลงมา คือ ต้องการที่ดินเพื่อปลูกบ้านเอง คิดเป็นร้อยละ 42.79

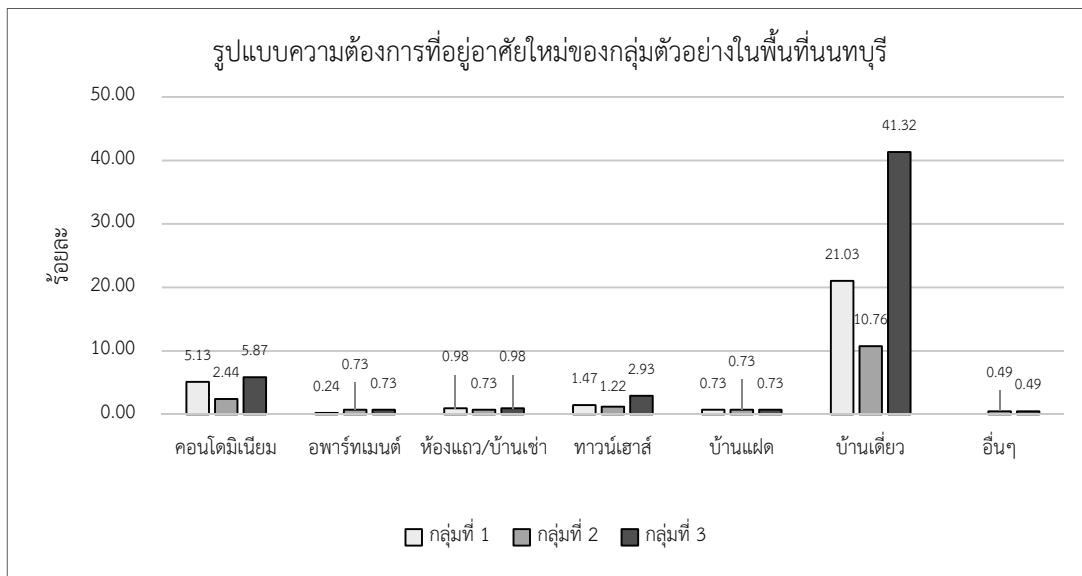
ทั้งนี้เมื่อพิจารณาตามแต่ละกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัย พบว่า กลุ่มที่ 1 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด) และกลุ่มที่ 2 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด) และกลุ่มที่ 3 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง) มีความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 17.11 ร้อยละ 8.56 และร้อยละ 25.18 ตามลำดับ

2.7 รูปแบบของที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคต

ตารางที่ 5-35 รูปแบบความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นนทบุรี

ความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคต	กลุ่มตัวอย่าง			รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3	
คอนโดมิเนียม	5.13	2.44	5.87	13.45
อพาร์ทเมนต์	0.24	0.73	0.73	1.71
ห้องแถว/บ้านเช่า	0.98	0.73	0.98	2.69
ทาวน์เฮาส์	1.47	1.22	2.93	5.62
บ้านแฝด	0.73	0.73	0.73	2.20
บ้านเดี่ยว	21.03	10.76	41.32	73.11
อื่นๆ	0.00	0.49	0.49	0.98
รวม	29.58	17.11	53.06	99.76

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-36 รูปแบบความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นนทบุรี

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด

กลุ่มที่ 3 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง

จากการสอบถามรูปแบบความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ตามกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี พบว่า ส่วนใหญ่ยังคงมีความต้องการที่อยู่อาศัยในรูปแบบของบ้านเดี่ยว อยู่ถึงร้อยละ 73.11 รองลงมา คือ ความต้องการที่อยู่อาศัยในรูปแบบคอนโดมิเนียม ร้อยละ 13.45

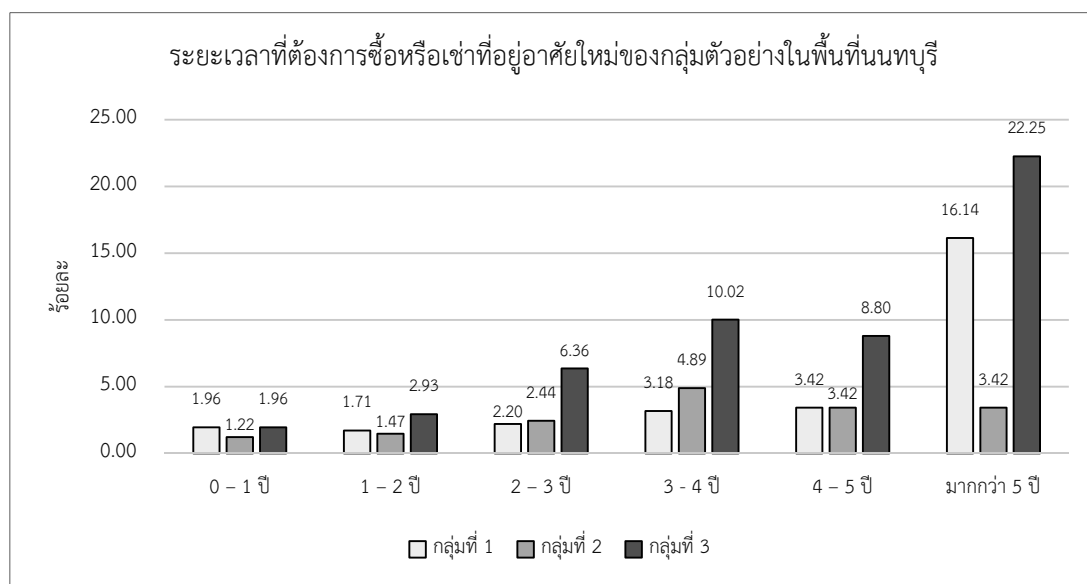
เมื่อพิจารณาตามกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยในแต่ละกลุ่ม พบว่าทุกกลุ่มมีความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวมากที่สุด โดยกลุ่มที่ 1 มีความต้องการบ้านเดี่ยวอยู่ที่ร้อยละ 21.03 กลุ่มที่ 2 ร้อยละ 10.76 และกลุ่มที่ 3 ร้อยละ 41.32 ซึ่งสัดส่วนของความต้องการที่อยู่อาศัยรูปแบบอื่นๆ นั้นไม่แตกต่างกันมากนัก

2.8 ระยะเวลาที่ต้องการซื้อหรือเช่าใหม่ในอนาคต

ตารางที่ 5-36 ระยะเวลาที่ต้องการซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นนทบุรี

ระยะเวลา	กลุ่มตัวอย่าง			รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3	
ไม่เกิน 1 ปี (0 - 1 ปี)	1.96	1.22	1.96	5.13
เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 2 ปี (1.1 - 2 ปี)	1.71	1.47	2.93	6.11
เกิน 2 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี (2.1 - 3 ปี)	2.20	2.44	6.36	11.00
เกิน 3 ปี แต่ไม่เกิน 4 ปี (3.1 - 4 ปี)	3.18	4.89	10.02	18.09
เกิน 4 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี (4.1 - 5 ปี)	3.42	3.42	8.80	15.65
มากกว่า 5 ปี	16.14	3.42	22.25	41.81
รวม	28.61	16.87	52.32	97.80

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-37 ระยะเวลาที่ต้องการซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นนทบุรี

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด

กลุ่มที่ 3 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง

จากตารางที่ 5-36 ระยะเวลาที่ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ตามกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยในจังหวัดนนทบุรี พบว่า กลุ่มผู้ที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีความต้องการซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ภายในระยะเวลามากกว่า 5 ปีมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 41.81 รองลงมา คือ ความต้องการซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ภายในระยะเวลาเกิน 3 ปี แต่ไม่เกิน 4 ปี (3.1 - 4 ปี) ร้อยละ 18.09 และความต้องการซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ภายในระยะเวลาเกิน 4 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี (4.1 - 5 ปี) ร้อยละ 15.65 ตามลำดับ

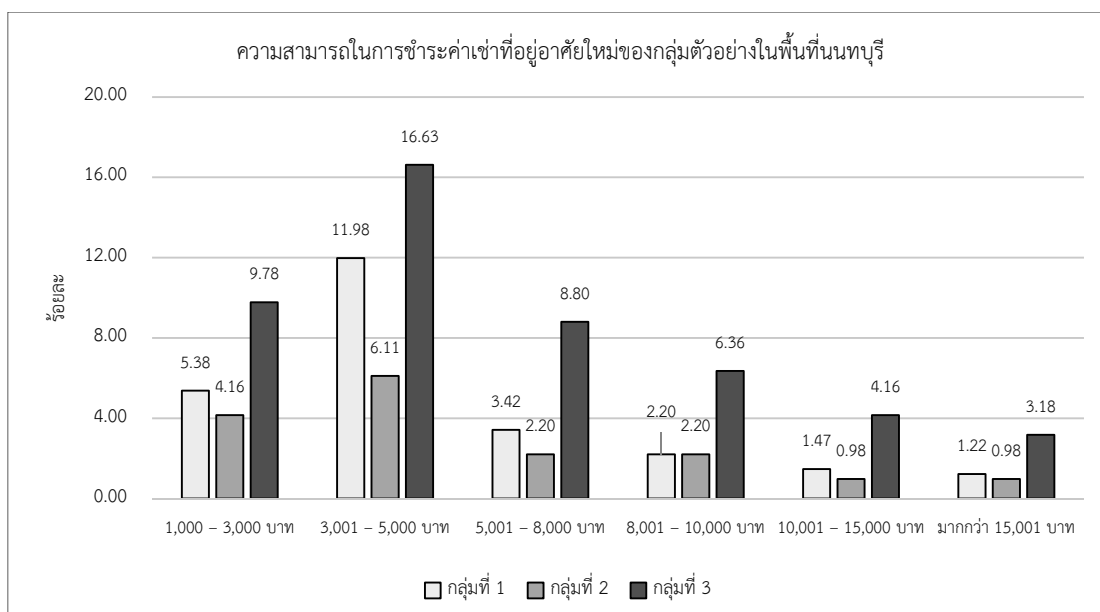
ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาตามแต่ละกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัย พบว่า กลุ่มที่ 1 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด) และกลุ่มที่ 3 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง) ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยภายในระยะเวลามากกว่า 5 ปี มากที่สุด โดยในกลุ่มที่ 1 มีสัดส่วนอยู่ที่ร้อยละ 16.14 กลุ่มที่ 3 ร้อยละ 22.25 สำหรับในกลุ่มที่ 2 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด) ส่วนใหญ่พบว่า มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยภายในระยะเวลาเกิน 3 ปี แต่ไม่เกิน 4 ปี (3.1 - 4 ปี) คิดเป็นร้อยละ 4.89

2.9 ความสามารถในการชำระที่อยู่อาศัยกรณีเช่า

ตารางที่ 5-37 ความสามารถในการชำระค่าเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นนทบุรี

ความสามารถในการจ่ายค่าเช่า	กลุ่มตัวอย่าง			รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3	
1,000 – 3,000 บาท	5.38	4.16	9.78	19.32
3,001 – 5,000 บาท	11.98	6.11	16.63	34.72
5,001 – 8,000 บาท	3.42	2.20	8.80	14.43
8,001 – 10,000 บาท	2.20	2.20	6.36	10.76
10,001 – 15,000 บาท	1.47	0.98	4.16	6.60
มากกว่า 15,001 บาท	1.22	0.98	3.18	5.38
รวม	29.83	17.11	53.06	100.00

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-38 ความสามารถในการชำระค่าเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นนทบุรี

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด

กลุ่มที่ 3 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง

จากการสอบถามถึงความสามารถในการชำระที่อยู่อาศัยในกรณีเช่า ทีมวิจัยฯ ได้ทำการสมมติและสอบถามความเป็นไปได้จากกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัย พบว่า ส่วนใหญ่กว่าร้อยละ 34.72 มีความสามารถในการชำระค่าเช่าที่อยู่อาศัยอยู่ที่ 3,001 – 5,000 บาทต่อเดือน รองลงมา คือ มีความสามารถในการชำระค่าเช่าอยู่ที่ 1,000 – 3,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 19.32

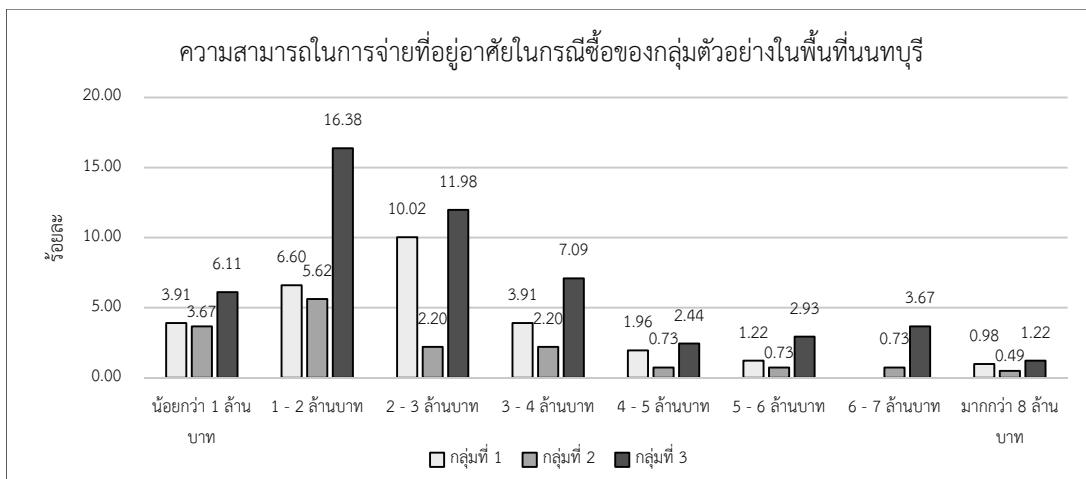
ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาตามแต่ละกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัย พบว่า กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่ 2 และกลุ่มที่ 3 มีความพึงพอใจที่จะจ่ายค่าเช่าที่อยู่อาศัยในระดับราคา 3,001 – 5,000 บาทต่อเดือน มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 11.98 ร้อยละ 6.11 และร้อยละ 16.63 ตามลำดับ

2.10 ความสามารถในการชำระที่อยู่อาศัยกรณีซื้อ

ตารางที่ 5-38 ความสามารถในการจ่ายที่อยู่อาศัยในกรณีซื้อของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นนทบุรี

ราคาที่พักใจ	กลุ่มตัวอย่าง			รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3	
น้อยกว่า 1 ล้านบาท	3.91	3.67	6.11	13.69
1 - 2 ล้านบาท	6.60	5.62	16.38	28.61
2 - 3 ล้านบาท	10.02	2.20	11.98	24.21
3 - 4 ล้านบาท	3.91	2.20	7.09	13.20
4 - 5 ล้านบาท	1.96	0.73	2.44	5.13
5 - 6 ล้านบาท	1.22	0.73	2.93	4.89
6 - 7 ล้านบาท	0.00	0.73	3.67	4.40
มากกว่า 8 ล้านบาท	0.98	0.49	1.22	2.69
รวม	28.61	16.38	51.83	96.82

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-39 ความสามารถในการจ่ายที่อยู่อาศัยในกรณีซื้อของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นนทบุรี

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด

กลุ่มที่ 3 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง

การศึกษาศามารถในการจ่ายที่อยู่อาศัยในกรณีซื้อในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี พบว่า ส่วนใหญ่พึงพอใจที่จะซื้อที่อยู่อาศัยในราคา 1 - 2 ล้านบาทมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 28.61 รองลงมา คือ ราคา 2 - 3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 24.21 โดยกลุ่มที่ 1 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด) มีความพึงพอใจที่จะซื้อที่อยู่อาศัยในราคา 2 - 3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.02

ทั้งนี้จากการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวสามารถสรุป ดังตารางที่ 5-39

ตารางที่ 5-39 สรุปความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นนทบุรี

ลักษณะและความต้องการ	กลุ่มทัศนคติของผู้มีความต้องการที่อยู่อาศัย		
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3
อายุ	25 – 35 ปี	25-35 ปี / 46-60 ปี	25-35 ปี
อาชีพหลัก	พนักงานชั่วคราว/ตามสัญญา	พนักงานประจำ	พนักงานประจำ
อาชีพเสริม	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
รายได้	25,001 – 40,000 บาท	25,001 – 40,000 บาท	25,001 – 40,000 บาท
จำนวนสมาชิกในครัวเรือน	4 คน	3 คน	3 คน
กรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย	บ้านเดี่ยว	บ้านเดี่ยว	บ้านเดี่ยว
ประเภทความต้องการที่อยู่อาศัย	ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่	ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่	ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่
รูปแบบที่อยู่อาศัยที่ต้องการใหม่	บ้านเดี่ยว	บ้านเดี่ยว	บ้านเดี่ยว
ระยะเวลาที่ต้องการซื้อ	มากกว่า 5 ปี	เกิน 3 ปี แต่ไม่เกิน 4 ปี	มากกว่า 5 ปี
ความสามารถในการจ่าย (กรณีเช่า)	3,001 – 5,000 บาท	3,001 – 5,000 บาท	3,001 – 5,000 บาท
ราคาที่ยอมรับได้	2 - 3 ล้านบาท	1 - 2 ล้านบาท	1 - 2 ล้านบาท

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด
 กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด
 กลุ่มที่ 3 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง

จากการลงสำรวจตลาดความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้บริโภคในพื้นที่นนทบุรีพบว่า สามารถแบ่งกลุ่มผู้บริโภคนอกได้ทั้งสิ้น 3 กลุ่ม ได้แก่ กลุ่มที่ 1 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด กลุ่มที่ 2 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด และกลุ่มที่ 3 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง โดยสามารถสรุปความต้องการที่อยู่อาศัยจากกลุ่มผู้บริโภคทั้ง 3 กลุ่ม ดังนี้

กลุ่มที่ 1 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพพนักงานชั่วคราวหรือพนักงานตามสัญญา โดยมีอายุระหว่าง 25 - 35 ปี และไม่ประกอบอาชีพเสริม มีรายได้ครัวเรือนอยู่ระหว่าง 25,001 – 40,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือน 4 คน และพักอาศัยอยู่ในบ้านเดี่ยว ทั้งนี้ เมื่อถามถึงความต้องการที่อยู่อาศัย พบว่า มีความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ (ในประเภทบ้านจัดสรร) รูปแบบบ้านเดี่ยว โดยระยะเวลาที่ต้องการซื้อมากกว่า 5 ปี ราคาที่พึงพอใจในการซื้อ คือ อยู่ที่ระหว่าง 2 - 3 ล้านบาท และมีความสามารถชำระค่าใช้จ่ายที่อยู่อาศัยในกรณีเช่าอยู่ที่ 3,001 – 5,000 บาทต่อเดือน

กลุ่มที่ 2 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด โดยเป็นกลุ่มที่มีอายุระหว่าง 25 - 35 ปี และอายุ 46 - 60 ปี ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพพนักงานประจำและไม่ประกอบอาชีพเสริม มีรายได้อยู่ที่ 25,001 – 40,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน และอาศัยอยู่ในครัวเรือนที่มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือนจำนวน 3 คน ในบ้านเดี่ยว ทั้งนี้ มีความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ (ในประเภทบ้านจัดสรร) รูปแบบบ้านเดี่ยวมากที่สุด ระยะเวลาที่ต้องการซื้อหรือหาที่อยู่อาศัยใหม่ คือ มากกว่า 3 ปีแต่ไม่เกิน 4 ปี มีความพึงพอใจที่จะซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ในราคา 1 - 2 ล้านบาท และมีความสามารถชำระค่าใช้จ่ายที่อยู่อาศัยในกรณีเช่าอยู่ที่ 3,001 – 5,000 บาทต่อเดือน

กลุ่มที่ 3 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มที่มีอายุระหว่าง 25 - 35 ปี ประกอบอาชีพพนักงานประจำและไม่ประกอบอาชีพเสริม มีรายได้อยู่ระหว่าง 25,001 – 40,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือนส่วนใหญ่อยู่ที่ 3 คน และอาศัยอยู่ในบ้านเดี่ยว โดยกลุ่มผู้บริโภคในกลุ่มนี้มีความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ (ในประเภทบ้านจัดสรร) รูปแบบบ้านเดี่ยว ระยะเวลาที่ต้องการซื้อหรือสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ มากกว่า 5 ปี โดยราคาที่พึงพอใจในการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ คือ 1 - 2 ล้านบาท และมีความสามารถชำระค่าใช้จ่ายที่อยู่อาศัยในกรณีเช่าอยู่ที่ 3,001 – 5,000 บาทต่อเดือน

5.4 จังหวัดปทุมธานี

5.4.1 บทบาทของเมืองและความต้องการที่อยู่อาศัยของจังหวัดปทุมธานี

จังหวัดปทุมธานีเป็นพื้นที่เกษตรกรรมสำคัญแห่งหนึ่งของประเทศ โดยมีพื้นที่การเกษตร 506,678 ไร่ หรือร้อยละ 53.03 ของพื้นที่จังหวัด ในปัจจุบันนอกจากเป็นพื้นที่ทางการเกษตรแล้ว ยังเป็นพื้นที่อุตสาหกรรมที่สำคัญแห่งหนึ่งของประเทศ มีนิคมอุตสาหกรรมกระจายอยู่ทั้งจังหวัด โดยผลิตภัณฑ์มวลรวมเกือบร้อยละ 70 ของจังหวัดมาจากภาคอุตสาหกรรม พื้นที่การเกษตรมีอยู่ในทุกอำเภอและมีมากที่สุดในเขตอำเภอหนองเสือ อำเภอลำลูกกา อำเภอลาดหลุมแก้ว และอำเภอลองหลวง ตามลำดับ โดยพื้นที่ของจังหวัดจะมีการทำการเกษตร ส่วนใหญ่เป็นที่นา ไม้ผล และไม้ยืนต้น ตามลำดับ

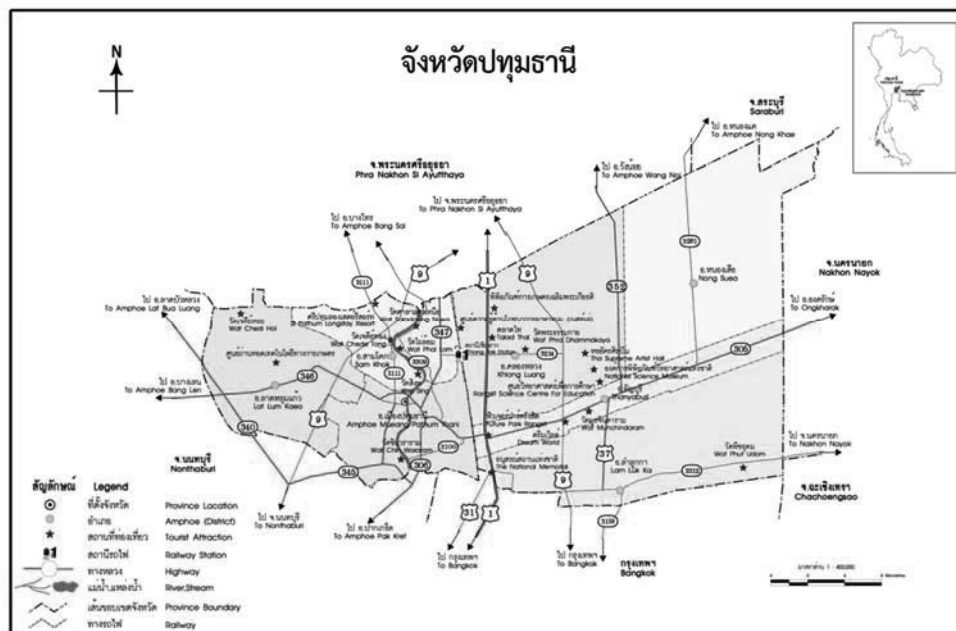
จังหวัดปทุมธานีมีอัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจอย่างรวดเร็ว ในปี 2543 ประชากรมีรายได้เฉลี่ยต่อคน 2,064,288 บาทต่อปี นับว่าสูงเป็นอันดับที่ 6 ของประเทศ รองจากจังหวัดระยอง ชลบุรี กรุงเทพมหานคร สมุทรสาคร และภูเก็ต มีผลิตภัณฑ์มวลรวมมูลค่า 118,489 ล้านบาท รายได้สูงสุดขึ้นอยู่กับภาคอุตสาหกรรม คิดเป็นร้อยละ 69.32 คิดเป็นมูลค่า 82,136 ล้านบาท รองลงมา คือ ภาคบริการ ร้อยละ 7.69 คิดเป็นมูลค่า 9,102 ล้านบาท และสาขาการค้าส่งและค้าปลีก ร้อยละ 5.12 คิดเป็นมูลค่า 6,071 ล้านบาท โดยพื้นที่เขตอำเภอลองหลวง มีจำนวนโรงงานอุตสาหกรรมหนาแน่นมากที่สุด รองลงมาคือ อำเภอเมืองปทุมธานี อำเภอลำลูกกา อำเภอธัญบุรี อำเภอลาดหลุมแก้ว และอำเภอสามโคก ส่วนพื้นที่ที่มีโรงงานน้อยที่สุดได้แก่ อำเภอหนองเสือ

จังหวัดปทุมธานี มีวิสัยทัศน์ที่จะพัฒนาปทุมธานีให้เป็นเมืองศูนย์กลางการศึกษา วิจัย และพัฒนาเทคโนโลยีของภูมิภาค (Education and Technology Hub) พร้อมทั้งเสริมสร้างความเข้มแข็งวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม โดยเฉพาะอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับการเกษตร โดยใช้จุดได้เปรียบของการที่มีสถาบันการศึกษาและวิจัย รวมทั้งภาคอุตสาหกรรมด้านเทคโนโลยี อยู่ในตัวจังหวัดและพื้นที่ใกล้เคียงเป็นจำนวนมาก นอกจากนี้จังหวัดปทุมธานี เป็นแหล่งท่องเที่ยวที่อยู่ใกล้กรุงเทพมหานคร สนามบินดอนเมือง และสนามบินสุวรรณภูมิ ซึ่งมีการคมนาคมที่สะดวกแก่นักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและอาเซียน มีจุดเด่นด้านการท่องเที่ยวที่หลากหลายทั้งทางด้านวัฒนธรรม ประเพณี วิถีชีวิตชุมชนริมน้ำชาวไทยเชื้อสายมอญประเพณีที่เป็นเอกลักษณ์ของแต่ละชุมชน วัดวาอารามทั้งสองฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาที่มีความสำคัญทางประวัติศาสตร์ รวมทั้งแหล่งท่องเที่ยวเพื่อการเรียนรู้ทางด้านวิทยาศาสตร์และธรรมชาติวิทยา

1. ที่ตั้งและลักษณะทางภูมิศาสตร์

จังหวัดปทุมธานี เป็นจังหวัดที่อุดมสมบูรณ์มีศิลปวัฒนธรรม และเอกลักษณ์อื่นๆ เป็นของตัวเองซึ่งเป็นที่ที่ชาวปทุมธานีภาคภูมิใจเป็นอย่างยิ่ง เป็นจังหวัดในเขตปริมณฑลที่มีความเจริญรุ่งเรืองมาก ตัวเมืองปทุมธานีอยู่ห่างจากกรุงเทพมหานคร ไปทางทิศเหนือประมาณ 46 กิโลเมตร

จังหวัดปทุมธานี ตั้งอยู่บน ละติจูดที่ 14.02 องศาเหนือ ลองจิจูดที่ 100.52 องศาตะวันออก (14.02°N 100.52°E) จังหวัดปทุมธานี ตั้งอยู่ในภาคกลางเหนือระดับน้ำทะเลปานกลาง 2.30 เมตร มีเนื้อที่ประมาณ 1,525.856 ตารางกิโลเมตร หรือประมาณ 953,660 ไร่ ห่างจากกรุงเทพมหานครไปทางทิศเหนือ ตามทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) เป็นระยะทางประมาณ 27.8 กิโลเมตร มีพื้นที่ประมาณ 1,565 ตารางกิโลเมตร แบ่งการปกครองออกเป็น 7 อำเภอ คือ อำเภอเมืองปทุมธานี อำเภอสามโคก อำเภอลาดหลุมแก้ว อำเภอธัญบุรี อำเภอหนองเสือ อำเภอลองหลวง และอำเภอลำลูกกา



รูปที่ 5-40 แผนที่จังหวัดปทุมธานี

ที่มา : ประปรุงโดยทีมวิจัยฯ, 2560.

ภูมิประเทศส่วนใหญ่ของจังหวัดเป็นที่ราบลุ่มริมสองฝั่งแม่น้ำ โดยมีแม่น้ำเจ้าพระยาไหลผ่านใจกลางจังหวัดในเขตอำเภอเมืองปทุมธานีและอำเภอสามโคก ทำให้พื้นที่ของจังหวัดปทุมธานีถูกแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ ฝั่งตะวันตกของจังหวัดหรือบนฝั่งขวาของแม่น้ำเจ้าพระยา ได้แก่ พื้นที่ในเขตอำเภอลาดหลุมแก้วกับพื้นที่บางส่วนของอำเภอเมือง และอำเภอสามโคก กับฝั่งตะวันออกของจังหวัด หรือบนฝั่งซ้ายของแม่น้ำเจ้าพระยา ได้แก่ พื้นที่อำเภอเมืองบางส่วน อำเภอธัญบุรี อำเภอ

คลองหลวง อำเภอหนองเสือ อำเภอลำลูกกา และบางส่วนของอำเภอสสามโคก โดยปกติระดับน้ำของแม่น้ำเจ้าพระยาในฤดูฝนจะเพิ่มสูงขึ้นเฉลี่ยประมาณ 50 เซนติเมตร ซึ่งทำให้เกิดภาวะน้ำท่วมในบริเวณพื้นที่ราบริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นบริเวณกว้าง และก่อให้เกิดปัญหาอุทกภัยในพื้นที่ฝั่งขวาของแม่น้ำเจ้าพระยา และสำหรับพื้นที่ทางฝั่งซ้ายของแม่น้ำเจ้าพระยานั้น ประกอบด้วยคลองชลประทานจำนวนมาก สามารถควบคุมจำนวนปริมาณน้ำได้ ทำให้ปัญหาเกี่ยวกับอุทกภัยมีน้อยกว่า

2. ทิศทางการพัฒนา

จังหวัดปทุมธานีมีจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นจากปี 2549 ที่ผ่านมา โดยมีจำนวนประชากรในปี พ.ศ. 2559 อยู่ที่ 1,111,376 คน ทั้งนี้เมื่อพิจารณาจากปัจจัยที่ใช้คำนวณความเป็นเมืองแล้วพบว่า ทั้งรายได้เฉลี่ยของประชากร เส้นความยากจน และ GPP ของจังหวัดมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นมาตั้งแต่ปี 2549 ซึ่งอาจเป็นไปได้ว่าในอนาคตนั้น จังหวัดปทุมธานีอาจจะมีความเป็นเมืองค่อนข้างสูงขึ้น

การพิจารณานโยบายรวมถึงแผนพัฒนาจังหวัดปทุมธานี พบว่า เป็นจังหวัดที่มีศักยภาพสูงในการพัฒนาเศรษฐกิจ และมีการเจริญเติบโตทางด้านเศรษฐกิจอย่างรวดเร็ว ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงสภาพสังคมอย่างมาก โดยจากเดิมที่เป็นสังคมชนบทกลายเป็นสังคมเมืองและมีการเปลี่ยนแปลงการผลิตจากภาคเกษตรกรรม เป็นการผลิตในภาคอุตสาหกรรม รวมทั้งเป็นแหล่งที่ตั้งของสถานศึกษาทั้งในระดับอาชีวศึกษาและอุดมศึกษาหลายแห่ง ทั้งนี้ จากการที่มีการวางแผนการพัฒนาจังหวัดไปในทิศทางดังกล่าวนี้ อาจเป็นไปได้ว่าจังหวัดปทุมธานีจะกลายเป็นแหล่งรองรับการเข้ามาหางานทำจากคนในทุกภูมิภาคของประเทศ รวมทั้งแรงงานต่างด้าวที่เข้ามาหางานทำ นอกจากนี้ทำให้มีเยาวชนเข้ามาศึกษาในจังหวัดปทุมธานีเป็นจำนวนมาก ซึ่งอาจเป็นไปได้ว่า ในอนาคตนั้น ความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่จังหวัดปทุมธานีจะมีจำนวนมากขึ้นตามจำนวนประชากรในพื้นที่ที่เพิ่มมากขึ้น

5.4.2 ผลการศึกษาการคาดการณ์ความต้องการที่อยู่อาศัยของจังหวัดปทุมธานี

1. ผลการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยโดยแบบจำลองการคาดการณ์

จากการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยที่จะรองรับครัวเรือนที่จะเกิดขึ้นใหม่ในอนาคต อันเนื่องจากการขยายตัวของประชากร (New Housing Needs) ตามแบบจำลองการคาดการณ์ความต้องการที่อยู่อาศัย แยกตามระดับรายได้แบบ Percentile โดยทำการคาดการณ์ในระดับเขตการปกครองพบว่า ในปี 2560 อำเภอคลองหลวง มีความต้องการที่อยู่อาศัยที่จะเกิดขึ้นใหม่อันเนื่องจากการขยายตัวของประชากรสูงสุด ซึ่งมีจำนวนความต้องการอยู่ที่ 1,514 ครัวเรือน รองลงมา คือ ความต้องการที่อยู่อาศัยที่จะเกิดขึ้นใหม่ในอำเภอธัญบุรี จำนวน 1,175 ครัวเรือน ทั้งนี้ เขตการปกครองที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยของครัวเรือนที่จะเกิดขึ้นใหม่อันเนื่องจากการขยายตัวของประชากรน้อยที่สุด คือ อำเภอหนองเสือ โดยมีความต้องการที่อยู่อาศัย จำนวน 171 ครัวเรือน ดังแสดงในตารางที่ 5-40

ตารางที่ 5-40 ความต้องการที่อยู่อาศัยจากการขยายตัวของประชากรปทุมธานี ปี 2560 - 2564

ปี 2560	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองปทุมธานี	3	26	22	56	78	100	204	239	189	101	1,018
อำเภอลองหลวง	4	38	33	83	117	149	304	356	281	150	1,514
อำเภอหนองเสือ	0	4	4	9	13	17	34	40	32	17	171
อำเภอลาดหลุมแก้ว	1	8	7	18	25	32	65	76	60	32	324
อำเภอลำลูกกา	4	36	31	78	109	140	285	334	264	140	1,420
อำเภอสามโคก	1	6	5	12	17	22	45	53	42	22	226
อำเภอธัญบุรี	3	30	26	64	91	116	236	276	218	116	1,175
รวมจังหวัดปทุมธานี	15	147	127	320	451	576	1,173	1,375	1,086	578	5,847

ปี 2561	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองปทุมธานี	3	26	22	55	78	100	203	238	188	100	1,013
อำเภอลองหลวง	4	38	33	82	116	148	302	355	280	149	1,507
อำเภอหนองเสือ	0	4	4	9	13	17	34	40	32	17	170
อำเภอลาดหลุมแก้ว	1	8	7	18	25	32	65	76	60	32	322
อำเภอลำลูกกา	4	36	31	77	109	139	283	332	262	140	1,413
อำเภอสามโคก	1	6	5	12	17	22	45	53	42	22	225
อำเภอธัญบุรี	3	29	25	64	90	115	235	275	217	115	1,169
รวมจังหวัดปทุมธานี	15	146	127	318	449	573	1,167	1,369	1,080	575	5,819

ปี 2562	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองปทุมธานี	3	25	22	55	78	99	203	238	188	100	1,011
อำเภอลองหลวง	4	38	33	82	116	148	302	354	279	148	1,503
อำเภอหนองเสือ	0	4	4	9	13	17	34	40	31	17	169
อำเภอลาดหลุมแก้ว	1	8	7	18	25	32	64	76	60	32	321
อำเภอลำลูกกา	4	35	31	77	109	139	283	331	262	139	1,409
อำเภอสามโคก	1	6	5	12	17	22	45	53	42	22	224
อำเภอธัญบุรี	3	29	25	64	90	115	234	274	217	115	1,166
รวมจังหวัดปทุมธานี	15	146	126	317	448	571	1,164	1,365	1,078	573	5,804

ปี 2563	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองปทุมธานี	3	25	22	55	77	98	201	235	186	99	1,000
อำเภอลองหลวง	4	37	32	81	115	146	298	350	276	147	1,487
อำเภอหนองเสือ	0	4	4	9	13	16	34	39	31	17	168
อำเภอลาดหลุมแก้ว	1	8	7	17	24	31	64	75	59	31	318
อำเภอลำลูกกา	4	35	30	76	107	137	280	328	259	138	1,394
อำเภอสามโคก	1	6	5	12	17	22	45	52	41	22	222
อำเภอธัญบุรี	3	29	25	63	89	114	231	271	214	114	1,154
รวมจังหวัดปทุมธานี	15	145	125	314	443	565	1,152	1,350	1,066	567	5,742

ปี 2564	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองปทุมธานี	3	25	22	54	76	98	199	233	184	98	991
อำเภอลองหลวง	4	37	32	81	114	145	296	347	274	146	1,474
อำเภอหนองเสือ	0	4	4	9	13	16	33	39	31	16	166
อำเภอลาดหลุมแก้ว	1	8	7	17	24	31	63	74	58	31	315
อำเภอลำลูกกา	4	35	30	76	107	136	277	325	257	137	1,382
อำเภอสามโคก	1	6	5	12	17	22	44	52	41	22	220
อำเภอธัญบุรี	3	29	25	63	88	113	229	269	212	113	1,144
รวมจังหวัดปทุมธานี	15	143	124	311	439	560	1,142	1,339	1,057	562	5,692

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 5-40 ความต้องการที่อยู่อาศัยจากการขยายตัวของประชากรปทุมธานี ปี 2565 - 2569

ปี 2565	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองปทุมธานี	3	25	21	54	76	97	198	232	183	97	987
อำเภอลองหลวง	4	37	32	80	113	145	295	345	273	145	1,468
อำเภอหนองเสือ	0	4	4	9	13	16	33	39	31	16	165
อำเภอลาดหลุมแก้ว	1	8	7	17	24	31	63	74	58	31	314
อำเภอลำลูกกา	4	35	30	75	106	136	276	324	256	136	1,376
อำเภอสสามโคก	1	6	5	12	17	22	44	52	41	22	219
อำเภอธัญบุรี	3	29	25	62	88	112	229	268	211	113	1,139
รวมจังหวัดปทุมธานี	15	143	123	310	437	558	1,137	1,333	1,053	560	5,669

ปี 2566	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองปทุมธานี	3	24	21	53	75	96	195	228	180	96	971
อำเภอลองหลวง	4	36	31	79	111	142	290	340	268	143	1,444
อำเภอหนองเสือ	0	4	4	9	13	16	33	38	30	16	163
อำเภอลาดหลุมแก้ว	1	8	7	17	24	30	62	73	57	30	309
อำเภอลำลูกกา	4	34	29	74	104	133	272	318	251	134	1,354
อำเภอสสามโคก	1	5	5	12	17	21	43	51	40	21	216
อำเภอธัญบุรี	3	28	24	61	86	110	225	264	208	111	1,120
รวมจังหวัดปทุมธานี	15	140	121	305	430	549	1,119	1,312	1,035	551	5,577

ปี 2567	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองปทุมธานี	2	24	21	52	74	94	192	225	177	94	955
อำเภอลองหลวง	4	36	31	78	110	140	285	334	264	140	1,420
อำเภอหนองเสือ	0	4	3	9	12	16	32	38	30	16	160
อำเภอลาดหลุมแก้ว	1	8	7	17	23	30	61	71	56	30	303
อำเภอลำลูกกา	3	34	29	73	103	131	267	313	247	132	1,331
อำเภอสสามโคก	1	5	5	12	16	21	43	50	39	21	212
อำเภอธัญบุรี	3	28	24	60	85	108	221	259	205	109	1,102
รวมจังหวัดปทุมธานี	14	138	119	300	423	540	1,100	1,290	1,018	542	5,484

ปี 2568	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองปทุมธานี	2	24	21	52	73	93	190	222	176	93	945
อำเภอลองหลวง	4	35	31	77	108	138	282	331	261	139	1,407
อำเภอหนองเสือ	0	4	3	9	12	16	32	37	29	16	159
อำเภอลาดหลุมแก้ว	1	8	7	16	23	30	60	71	56	30	300
อำเภอลำลูกกา	3	33	29	72	102	130	264	310	245	130	1,318
อำเภอสสามโคก	1	5	5	11	16	21	42	49	39	21	210
อำเภอธัญบุรี	3	27	24	60	84	107	219	257	203	108	1,091
รวมจังหวัดปทุมธานี	14	137	118	297	419	535	1,089	1,277	1,008	536	5,431

ปี 2569	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองปทุมธานี	2	23	20	51	72	91	186	218	172	92	928
อำเภอลองหลวง	4	35	30	76	106	136	277	325	256	136	1,381
อำเภอหนองเสือ	0	4	3	9	12	15	31	37	29	15	156
อำเภอลาดหลุมแก้ว	1	7	6	16	23	29	59	69	55	29	295
อำเภอลำลูกกา	3	33	28	71	100	127	260	304	240	128	1,294
อำเภอสสามโคก	1	5	4	11	16	20	41	48	38	20	206
อำเภอธัญบุรี	3	27	23	59	83	105	215	252	199	106	1,071
รวมจังหวัดปทุมธานี	14	134	116	292	411	525	1,070	1,254	990	527	5,332

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 5-40 ความต้องการที่อยู่อาศัยจากการขยายตัวของประชากรปทุมธานี ปี 2570 - 2574

ปี 2570	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองปทุมธานี	2	23	20	50	71	90	184	215	170	90	915
อำเภอลองหลวง	4	34	30	74	105	134	273	320	253	134	1,361
อำเภอหนองเสือ	0	4	3	8	12	15	31	36	28	15	153
อำเภอลาดหลุมแก้ว	1	7	6	16	22	29	58	68	54	29	291
อำเภอลำลูกกา	3	32	28	70	98	126	256	300	237	126	1,276
อำเภอสามโคก	1	5	4	11	16	20	41	48	38	20	203
อำเภอธัญบุรี	3	27	23	58	81	104	212	248	196	104	1,056
รวมจังหวัดปทุมธานี	14	132	114	287	405	517	1,054	1,236	976	519	5,255

ปี 2571	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองปทุมธานี	2	23	19	49	69	88	180	211	166	89	896
อำเภอลองหลวง	3	34	29	73	103	131	268	314	248	132	1,334
อำเภอหนองเสือ	0	4	3	8	12	15	30	35	28	15	150
อำเภอลาดหลุมแก้ว	1	7	6	16	22	28	57	67	53	28	285
อำเภอลำลูกกา	3	31	27	68	96	123	251	294	232	123	1,250
อำเภอสามโคก	1	5	4	11	15	20	40	47	37	20	199
อำเภอธัญบุรี	3	26	22	57	80	102	208	243	192	102	1,035
รวมจังหวัดปทุมธานี	13	130	112	282	397	507	1,033	1,211	956	509	5,149

ปี 2572	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองปทุมธานี	2	22	19	48	68	87	177	207	163	87	880
อำเภอลองหลวง	3	33	28	72	101	129	263	308	243	129	1,309
อำเภอหนองเสือ	0	4	3	8	11	15	30	35	27	15	148
อำเภอลาดหลุมแก้ว	1	7	6	15	22	28	56	66	52	28	280
อำเภอลำลูกกา	3	31	27	67	95	121	246	289	228	121	1,227
อำเภอสามโคก	1	5	4	11	15	19	39	46	36	19	195
อำเภอธัญบุรี	3	26	22	56	78	100	204	239	189	100	1,016
รวมจังหวัดปทุมธานี	13	127	110	276	390	498	1,014	1,189	938	499	5,054

ปี 2573	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองปทุมธานี	2	22	19	47	66	85	172	202	160	85	859
อำเภอลองหลวง	3	32	28	70	99	126	256	301	237	126	1,279
อำเภอหนองเสือ	0	4	3	8	11	14	29	34	27	14	144
อำเภอลาดหลุมแก้ว	1	7	6	15	21	27	55	64	51	27	273
อำเภอลำลูกกา	3	30	26	66	92	118	240	282	222	118	1,198
อำเภอสามโคก	0	5	4	10	15	19	38	45	35	19	191
อำเภอธัญบุรี	3	25	22	54	76	98	199	233	184	98	992
รวมจังหวัดปทุมธานี	13	124	107	270	381	486	990	1,161	916	488	4,936

ปี 2574	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองปทุมธานี	2	21	18	45	64	82	167	195	154	82	831
อำเภอลองหลวง	3	31	27	68	95	122	248	291	230	122	1,236
อำเภอหนองเสือ	0	4	3	8	11	14	28	33	26	14	139
อำเภอลาดหลุมแก้ว	1	7	6	14	20	26	53	62	49	26	264
อำเภอลำลูกกา	3	29	25	63	89	114	232	273	215	114	1,159
อำเภอสามโคก	0	5	4	10	14	18	37	43	34	18	185
อำเภอธัญบุรี	3	24	21	52	74	94	192	226	178	95	959
รวมจังหวัดปทุมธานี	12	120	104	261	368	470	957	1,123	886	471	4,773

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 5-40 ความต้องการที่อยู่อาศัยจากการขยายตัวของประชากรปทุมธานี ปี 2575 - 2579

ปี 2575	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองปทุมธานี	2	20	18	45	63	80	163	191	151	80	814
อำเภอลองหลวง	3	30	26	66	93	119	243	285	225	120	1,211
อำเภอหนองเสือ	0	3	3	7	11	13	27	32	25	13	136
อำเภอลาดหลุมแก้ว	1	7	6	14	20	25	52	61	48	26	259
อำเภอลำลูกกา	3	29	25	62	88	112	228	267	211	112	1,135
อำเภอสามโคก	0	5	4	10	14	18	36	43	34	18	181
อำเภอธัญบุรี	2	24	20	51	72	92	188	221	174	93	939
รวมจังหวัดปทุมธานี	12	118	102	256	360	460	938	1,100	868	462	4,675

ปี 2576	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองปทุมธานี	2	20	17	43	61	77	157	185	146	78	785
อำเภอลองหลวง	3	29	25	64	90	115	234	275	217	115	1,168
อำเภอหนองเสือ	0	3	3	7	10	13	26	31	24	13	132
อำเภอลาดหลุมแก้ว	1	6	5	14	19	25	50	59	46	25	250
อำเภอลำลูกกา	3	28	24	60	84	108	220	258	203	108	1,095
อำเภอสามโคก	0	4	4	10	13	17	35	41	32	17	174
อำเภอธัญบุรี	2	23	20	50	70	89	182	213	168	89	906
รวมจังหวัดปทุมธานี	12	114	98	247	348	444	905	1,061	837	445	4,510

ปี 2577	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองปทุมธานี	2	19	17	42	59	75	153	179	142	75	762
อำเภอลองหลวง	3	29	25	62	87	112	228	267	211	112	1,134
อำเภอหนองเสือ	0	3	3	7	10	13	26	30	24	13	128
อำเภอลาดหลุมแก้ว	1	6	5	13	19	24	49	57	45	24	242
อำเภอลำลูกกา	3	27	23	58	82	105	213	250	197	105	1,063
อำเภอสามโคก	0	4	4	9	13	17	34	40	31	17	169
อำเภอธัญบุรี	2	22	19	48	68	87	176	207	163	87	880
รวมจังหวัดปทุมธานี	11	110	95	239	338	431	878	1,030	813	433	4,379

ปี 2578	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองปทุมธานี	2	18	16	40	56	72	147	172	136	72	732
อำเภอลองหลวง	3	27	24	60	84	107	219	256	202	108	1,090
อำเภอหนองเสือ	0	3	3	7	9	12	25	29	23	12	123
อำเภอลาดหลุมแก้ว	1	6	5	13	18	23	47	55	43	23	233
อำเภอลำลูกกา	3	26	22	56	79	101	205	240	190	101	1,021
อำเภอสามโคก	0	4	4	9	13	16	33	38	30	16	163
อำเภอธัญบุรี	2	21	18	46	65	83	170	199	157	83	845
รวมจังหวัดปทุมธานี	11	106	91	230	324	414	844	989	781	416	4,207

ปี 2579	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองปทุมธานี	2	18	16	39	55	70	143	168	133	71	714
อำเภอลองหลวง	3	27	23	58	82	105	213	250	197	105	1,063
อำเภอหนองเสือ	0	3	3	7	9	12	24	28	22	12	120
อำเภอลาดหลุมแก้ว	1	6	5	12	18	22	46	53	42	22	227
อำเภอลำลูกกา	3	25	22	54	77	98	200	234	185	98	996
อำเภอสามโคก	0	4	3	9	12	16	32	37	29	16	159
อำเภอธัญบุรี	2	21	18	45	64	81	165	194	153	81	824
รวมจังหวัดปทุมธานี	11	103	89	224	316	404	823	965	762	405	4,103

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 5-40 ความต้องการที่อยู่อาศัยจากการขยายตัวของประชากรปทุมธานี ปี 2580

ปี 2580	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองปทุมธานี	2	17	15	37	53	67	137	161	127	68	685
อำเภอคลองหลวง	3	26	22	56	79	100	204	240	189	101	1019
อำเภอหนองเสือ	0	3	2	6	9	11	23	27	21	11	115
อำเภอลาดหลุมแก้ว	1	5	5	12	17	21	44	51	40	22	218
อำเภอลำลูกกา	2	24	21	52	74	94	192	225	177	94	955
อำเภอสสามโคก	0	4	3	8	12	15	31	36	28	15	152
อำเภอธัญบุรี	2	20	17	43	61	78	159	186	147	78	791
รวมจังหวัดปทุมธานี	10	99	86	215	303	387	789	925	731	389	3,935

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

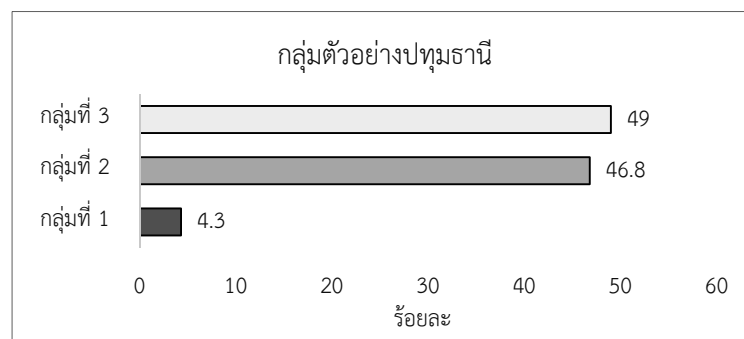
2. ผลการศึกษาตลาดความต้องการที่อยู่อาศัยของจังหวัดปทุมธานี

จากการวิเคราะห์กลุ่มตัวอย่างด้วยวิธีการวิเคราะห์เชิงกลุ่ม (Cluster Analysis) ผ่านการใช้โปรแกรม SPSS เพื่อศึกษาพฤติกรรมของกลุ่มผู้บริโภคที่แตกต่างกัน โดยใช้ตัวแปรทางด้านความคิดเห็นต่อการเลือกที่อยู่อาศัย 5 ด้าน อันได้แก่ (1) ปัจจัยด้านทำเลและการเข้าถึง (2) ปัจจัยด้านราคา (3) ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อมของโครงการ (4) ปัจจัยด้านห้องพัก และ (5) ปัจจัยด้านการตลาดและโปรโมชั่นการขาย ซึ่งผลการวิเคราะห์กลุ่มตัวอย่างของจังหวัดปทุมธานี โดยวิธีดังกล่าวได้ผลดังต่อไปนี้

ตารางที่ 5-41 กลุ่มตัวอย่างปทุมธานี

กลุ่มที่	ความถี่	ร้อยละ	เปอร์เซ็นต์สะสม
1	17	4.3	4.3
2	187	46.8	51.0
3	196	49.0	100.0
รวม	400	100.0	

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-41 กลุ่มตัวอย่างปทุมธานี

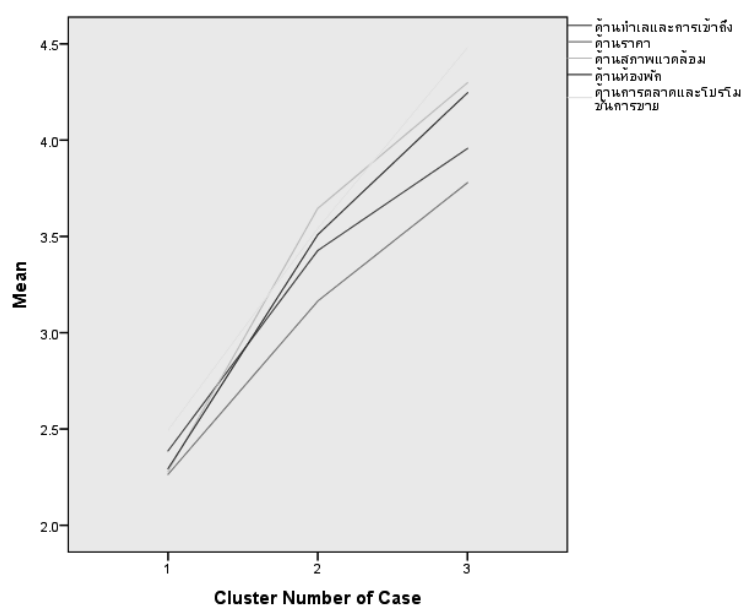
ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

จากตารางที่ 5-41 ซึ่งแสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างที่ได้จำแนกโดยโปรแกรม SPSS เพื่อหาความใกล้เคียงของผู้ตอบแบบสอบถามในพื้นที่จังหวัดปทุมธานี ซึ่งสามารถแบ่งได้ 3 กลุ่ม ดังนี้

กลุ่มที่ 1 คือ “กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด” โดยมีจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามทั้งสิ้น 17 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 4.3

กลุ่มที่ 2 คือ “กลุ่มที่ไม่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง” โดยมีจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามทั้งสิ้น 187 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 46.8

กลุ่มที่ 3 คือ “กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด” โดยมีจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามทั้งสิ้น 196 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 49.0



รูปที่ 5-42 ค่าเฉลี่ยของกลุ่มตัวอย่างปทุมธานี

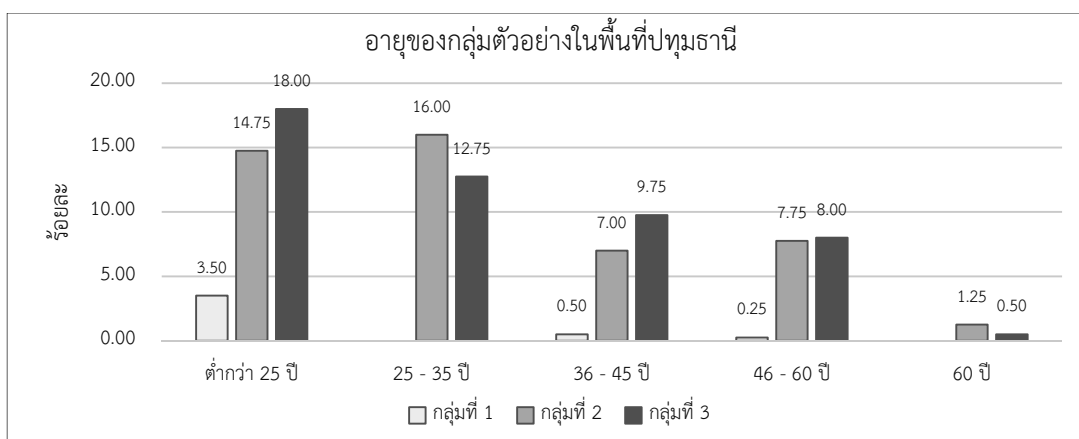
ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

จากกราฟแสดงค่าเฉลี่ยของปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยเมื่อแบ่งกลุ่มปัจจัยออกเป็น 3 กลุ่ม พบว่า จะได้กลุ่มปัจจัยในแต่ละด้านที่มีความแตกต่างกัน 3 กลุ่ม โดยกลุ่มที่ 3 จะมีค่าเฉลี่ยของปัจจัยในแต่ละด้านสูงที่สุด ส่วนกลุ่มที่ 2 เมื่อดูภาพรวมแล้ว พบว่า มีค่าเฉลี่ยของปัจจัยในแต่ละด้านรองลงมาจากกลุ่มที่ 3 และสุดท้ายกลุ่มที่ 1 จะมีค่าเฉลี่ยน้อยที่สุด

ตารางที่ 5-42 อายุของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ปทุมธานี

อายุ	กลุ่มตัวอย่าง			รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3	
ต่ำกว่า 25 ปี	3.50	14.75	18.00	36.25
25 - 35 ปี	0.00	16.00	12.75	28.75
36 - 45 ปี	0.50	7.00	9.75	17.25
46 - 60 ปี	0.25	7.75	8.00	16.00
60 ปีขึ้นไป	0.00	1.25	0.50	1.75
รวม	4.25	46.75	49.00	100.00

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-43 อายุของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ปทุมธานี

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง

กลุ่มที่ 3 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด

ลักษณะทางสังคมและเศรษฐกิจของกลุ่มผู้บริโภคในพื้นที่จังหวัดปทุมธานี พบว่า กลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยทั้งสามกลุ่มนั้น ส่วนใหญ่มีอายุต่ำกว่า 25 ปีมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 36.25 จากผู้ที่ตอบแบบสอบถามทั้งหมด รองลงมา คือ กลุ่มอายุ 25 - 35 ปี คิดเป็นร้อยละ 28.75 และผู้ที่มีอายุระหว่าง 36 - 45 ปี อยู่ที่ร้อยละ 17.25 ตามลำดับ

ทั้งนี้ เมื่อทำการพิจารณาในแต่ละกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัย ในกลุ่มต่างๆ พบว่า ในกลุ่มที่ 1 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด) มีอายุต่ำกว่า 25 ปี มากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 3.50 ในกลุ่มอายุอื่นๆ ของกลุ่มนี้มีสัดส่วนแตกต่างกันไม่มากนัก

มีอายุระหว่าง 25 – 35 ปี คิดเป็นร้อยละ 16.00

กลุ่มที่ 3 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด)

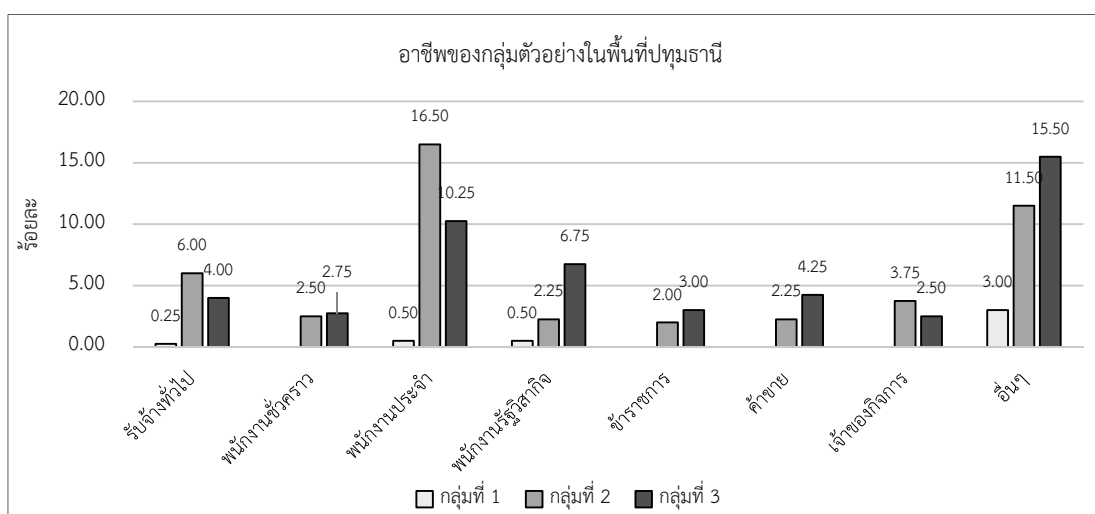
พบว่า มีจำนวนของช่วงอายุต่ำกว่า 25 ปี มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 18.00

2.2 อาชีพ

ตารางที่ 5-43 อาชีพของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ปทุมธานี

อาชีพหลัก	กลุ่มตัวอย่าง			รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3	
รับจ้างทั่วไป	0.25	6.00	4.00	10.25
พนักงานชั่วคราว/ตามสัญญา	0.00	2.50	2.75	5.25
พนักงานประจำ	0.50	16.50	10.25	27.25
พนักงานรัฐวิสาหกิจ	0.50	2.25	6.75	9.50
ข้าราชการ	0.00	2.00	3.00	5.00
ค้าขาย	0.00	2.25	4.25	6.50
เจ้าของกิจการ	0.00	3.75	2.50	6.25
อื่นๆ	3.00	11.50	15.50	30.00
รวม	4.25	46.75	49.00	100.00

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-44 อาชีพของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ปทุมธานี

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง

กลุ่มที่ 3 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด

จากตารางการจำแนกอาชีพตามกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยในจังหวัดปทุมธานี พบว่า ทั้ง 3 กลุ่มส่วนใหญ่ประกอบอาชีพอื่นๆ มากที่สุด ในที่นี้ คือ นักศึกษาคิดเป็นร้อยละ 30.00 รองลงมา คือ อาชีพพนักงานประจำคิดเป็นร้อยละ 27.25

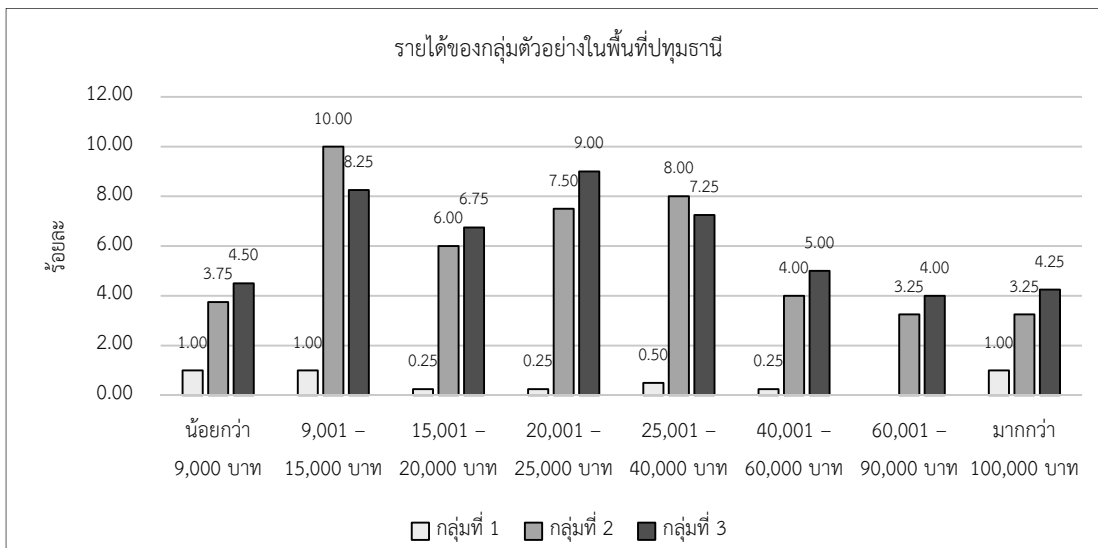
ทั้งนี้ เมื่อทำการพิจารณาในแต่ละกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัย พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามในกลุ่มที่ 1 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด) ส่วนใหญ่เป็นนักศึกษา อยู่ที่ร้อยละ 3.00 ในกลุ่มที่ 2 ผู้ประกอบอาชีพพนักงานประจำมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 16.50 รองลงมา คือ อื่นๆ (นักศึกษา) อยู่ที่ร้อยละ 11.50 และกลุ่มที่ 3 ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพอื่นๆ มากที่สุด ในที่นี้คือนักศึกษา โดยอยู่ที่ร้อยละ 15.50

2.3 รายได้

ตารางที่ 5-44 รายได้ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ปทุมธานี

รายได้	กลุ่มตัวอย่าง			รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3	
น้อยกว่า 9,000 บาท	1.00	3.75	4.50	9.25
9,001 – 15,000 บาท	1.00	10.00	8.25	19.25
15,001 – 20,000 บาท	0.25	6.00	6.75	13.00
20,001 – 25,000 บาท	0.25	7.50	9.00	16.75
25,001 – 40,000 บาท	0.50	8.00	7.25	15.75
40,001 – 60,000 บาท	0.25	4.00	5.00	9.25
60,001 – 90,000 บาท	0.00	3.25	4.00	7.25
มากกว่า 100,000 บาท	1.00	3.25	4.25	8.50
รวม	4.25	46.75	49.00	100.00

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-45 รายได้ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ปทุมธานี

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง

กลุ่มที่ 3 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด

ในการทำแบบสอบถาม ทีมวิจัยฯ ได้มีการสอบถามถึงเรื่องรายได้ของผู้ตอบแบบสอบถาม โดยพบว่า กลุ่มผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ในพื้นที่จังหวัดปทุมธานี มีรายได้อยู่ที่ระหว่าง 9,001 – 15,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน มากที่สุด โดยมีมากถึงร้อยละ 19.25 จากจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด รองลงมา คือ เป็นผู้ที่มีรายได้อยู่ระหว่าง 25,001 – 40,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 16.75

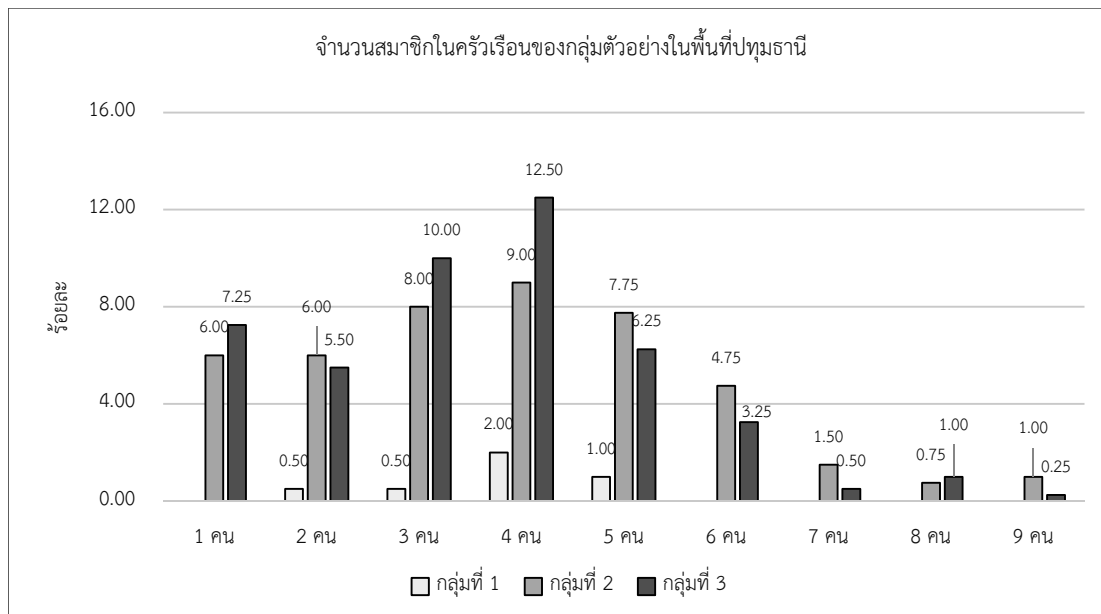
ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาตามกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัย พบว่ากลุ่มผู้บริโภคในกลุ่มที่ 1 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด) มีสัดส่วนของผู้ตอบแบบสอบถามในแต่ละกลุ่มรายได้ไม่แตกต่างกันมากนัก ในขณะที่กลุ่มที่ 2 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง) มีรายได้อยู่ระหว่าง 9,001 – 15,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน ที่ร้อยละ 10.00 และกลุ่มที่ 3 มีรายได้อยู่ที่ 20,001 – 25,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 9.00

2.4 จำนวนสมาชิกในครัวเรือน

ตารางที่ 5-45 จำนวนสมาชิกในครัวเรือนของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ปทุมธานี

จำนวนสมาชิก	กลุ่มตัวอย่าง			รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3	
1 คน	0.00	6.00	7.25	13.25
2 คน	0.50	6.00	5.50	12.00
3 คน	0.50	8.00	10.00	18.50
4 คน	2.00	9.00	12.50	23.50
5 คน	1.00	7.75	6.25	15.00
6 คน	0.00	4.75	3.25	8.00
7 คน	0.00	1.50	0.50	2.00
8 คน	0.00	0.75	1.00	1.75
9 คน	0.00	1.00	0.25	1.25
รวม	4.00	44.75	46.50	95.25

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-46 จำนวนสมาชิกในครัวเรือนของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ปทุมธานี
ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง

กลุ่มที่ 3 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด

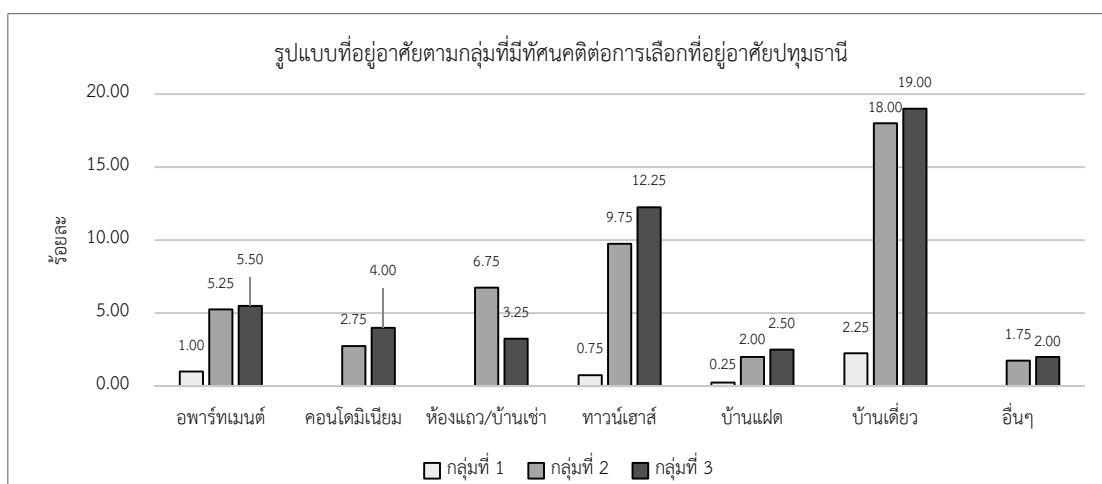
ในการศึกษาขนาดของครัวเรือนของพื้นที่ศึกษาจังหวัดปทุมธานี พบว่า มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือนสูงสุดอยู่ที่ 9 คน ทุกกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือนอยู่ที่ 4 คนต่อครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 23.50 รองลงมาคือ มีจำนวนสมาชิก 3 คนต่อครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 18.50

2.5 รูปแบบที่พักอาศัย

ตารางที่ 5-46 รูปแบบที่อยู่อาศัยตามกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยปทุมธานี

รูปแบบที่พักอาศัย	กลุ่มตัวอย่าง			รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3	
อพาร์ทเมนต์	1.00	5.25	5.50	11.75
คอนโดมิเนียม	0.00	2.75	4.00	6.75
ห้องแถว/บ้านเช่า	0.00	6.75	3.25	10.00
ทาวน์เฮาส์	0.75	9.75	12.25	22.75
บ้านแฝด	0.25	2.00	2.50	4.75
บ้านเดี่ยว	2.25	18.00	19.00	39.25
อื่นๆ	0.00	1.75	2.00	3.75
รวม	4.25	46.25	48.50	99.00

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-47 รูปแบบที่อยู่อาศัยตามกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยปทุมธานี

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง

กลุ่มที่ 3 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด

การศึกษาประเภทของที่พักอาศัยตามกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยของจังหวัดปทุมธานี พบว่า ส่วนใหญ่พักอาศัยอยู่ในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว คิดเป็นร้อยละ 39.25 รองลงมา คือ อาศัยอยู่ในทาวน์เฮ้าส์ ร้อยละ 22.75 และอาศัยอยู่ในอพาร์ทเมนต์ ร้อยละ 11.75 ตามลำดับ

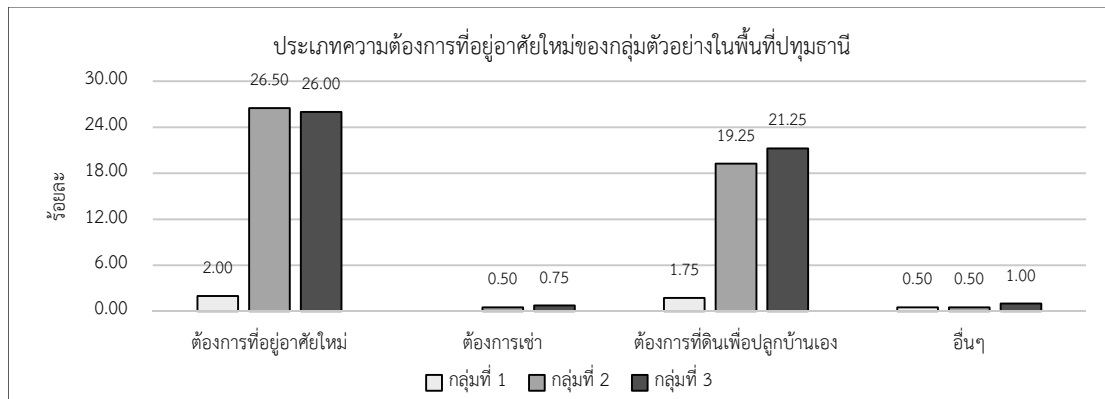
ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาร่วมกับกลุ่มตัวอย่างที่ได้มีการจำแนกทั้ง 3 กลุ่มนั้น พบว่า กลุ่มผู้ตอบแบบสอบถามในกลุ่มที่ 1 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด) อยู่อาศัยในรูปแบบบ้านเดี่ยว คิดเป็นร้อยละ 2.25 เช่นเดียวกับกลุ่มที่ 2 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง) ร้อยละ 18.00 และกลุ่มที่ 3 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด) ร้อยละ 19.00

2.6 ประเภทความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคต

ตารางที่ 5-47 ประเภทความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ปทุมธานี

ความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่	กลุ่มตัวอย่าง			รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3	
ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่	2.00	26.50	26.00	54.50
ต้องการเช่า	0.00	0.50	0.75	1.25
ต้องการที่ดินเพื่อปลูกบ้านเอง	1.75	19.25	21.25	42.25
อื่นๆ	0.50	0.50	1.00	2.00
รวม	4.25	46.75	49.00	100.00

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-48 ประเภทความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ปทุมธานี

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง

กลุ่มที่ 3 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด

ในการศึกษาวิเคราะห์ความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่จังหวัดปทุมธานี พบว่ากลุ่มผู้บริโภคส่วนใหญ่มีความต้องการที่อยู่อาศัยในรูปแบบความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 54.50 รองลงมา คือ ต้องการที่ดินเพื่อปลูกบ้านเอง คิดเป็นร้อยละ 42.25

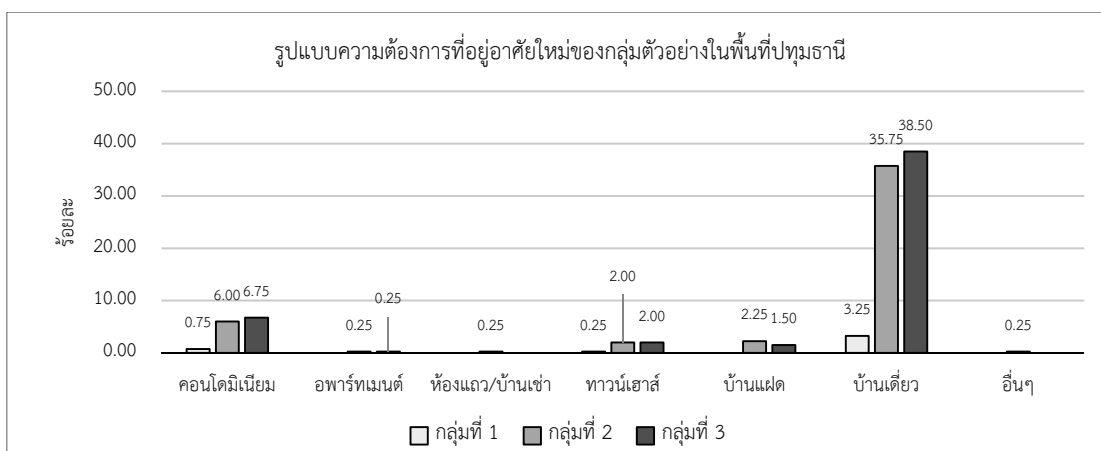
ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาตามแต่ละกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย พบว่ากลุ่มที่ 1 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด) กลุ่มที่ 2 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง) และกลุ่มที่ 3 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด) มีความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 2.00 ร้อยละ 26.50 และร้อยละ 26.00 ตามลำดับ

2.7 รูปแบบของที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคต

ตารางที่ 5-48 รูปแบบความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ปทุมธานี

ความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่	กลุ่มตัวอย่าง			รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3	
คอนโดมิเนียม	0.75	6.00	6.75	13.50
อพาร์ทเมนต์	0.00	0.25	0.25	0.50
ห้องแถว/บ้านเช่า	0.00	0.25	0.00	0.25
ทาวน์เฮาส์	0.25	2.00	2.00	4.25
บ้านแฝด	0.00	2.25	1.50	3.75
บ้านเดี่ยว	3.25	35.75	38.50	77.50
อื่นๆ	0.00	0.25	0.00	0.25
รวม	4.25	46.75	49.00	100.00

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-49 รูปแบบความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ปทุมธานี
ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด
กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง
กลุ่มที่ 3 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด

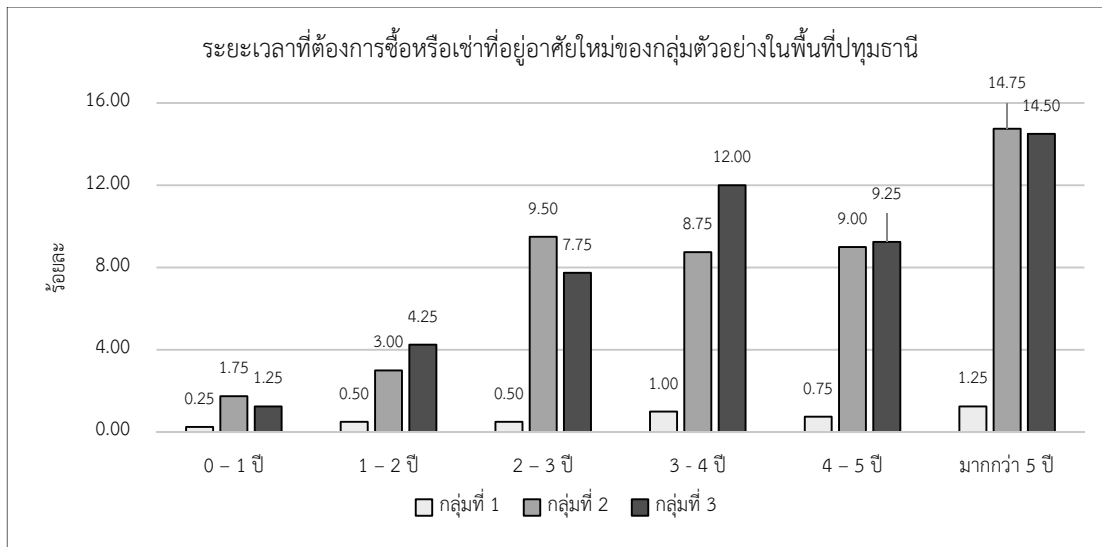
จากการสอบถามรูปแบบความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ตามกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยในพื้นที่จังหวัดปทุมธานี พบว่า ส่วนใหญ่ยังคงมีความต้องการที่อยู่อาศัยในรูปแบบของบ้านเดี่ยว ร้อยละ 77.50 รองลงมา คือ ความต้องการที่อยู่อาศัยในรูปแบบคอนโดมิเนียม ร้อยละ 13.50 เมื่อพิจารณาตามกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยในกลุ่มต่างๆ พบว่า ทุกกลุ่มมีความต้องการที่อยู่อาศัยในประเภทบ้านเดี่ยวมากที่สุด โดยในกลุ่มที่ 1 มีความต้องการบ้านเดี่ยวอยู่ที่ร้อยละ 3.25 กลุ่มที่ 2 ร้อยละ 35.75 และกลุ่มที่ 3 ร้อยละ 38.50 โดยในสัดส่วนของความต้องการที่อยู่อาศัยในรูปแบบอื่นๆ มีสัดส่วนที่ไม่แตกต่างกันมากนัก

2.8 ระยะเวลาที่ต้องการซื้อหรือเช่าใหม่ในอนาคต

ตารางที่ 5-49 ระยะเวลาที่ต้องการซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ปทุมธานี

ระยะเวลาที่ต้องการซื้อ	กลุ่มตัวอย่าง			รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3	
ไม่เกิน 1 ปี (0 – 1 ปี)	0.25	1.75	1.25	3.25
เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 2 ปี (1.1 – 2 ปี)	0.50	3.00	4.25	7.75
เกิน 2 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี (2.1 – 3 ปี)	0.50	9.50	7.75	17.75
เกิน 3 ปี แต่ไม่เกิน 4 ปี (3.1 – 4 ปี)	1.00	8.75	12.00	21.75
เกิน 4 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี (4.1 – 5 ปี)	0.75	9.00	9.25	19.00
มากกว่า 5 ปี	1.25	14.75	14.50	30.50
รวม	4.25	46.75	52.00	100.00

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-50 ระยะเวลาที่ต้องการซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ปทุมธานี
ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด
 กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง
 กลุ่มที่ 3 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด

จากตารางที่ 5-48 ระยะเวลาที่ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ตามกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัย พบว่า กลุ่มผู้ที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ มีความต้องการซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ภายในระยะเวลาเกินกว่า 5 ปีมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 30.50 รองลงมา คือ ความต้องการซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ภายในระยะเวลาเกิน 3 ปี แต่ไม่เกิน 4 ปี (3.1 - 4 ปี) อยู่ที่ร้อยละ 21.75 และความต้องการซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ภายในระยะเวลาเกิน 4 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี (4.1 - 5 ปี) ร้อยละ 19.00 ตามลำดับ

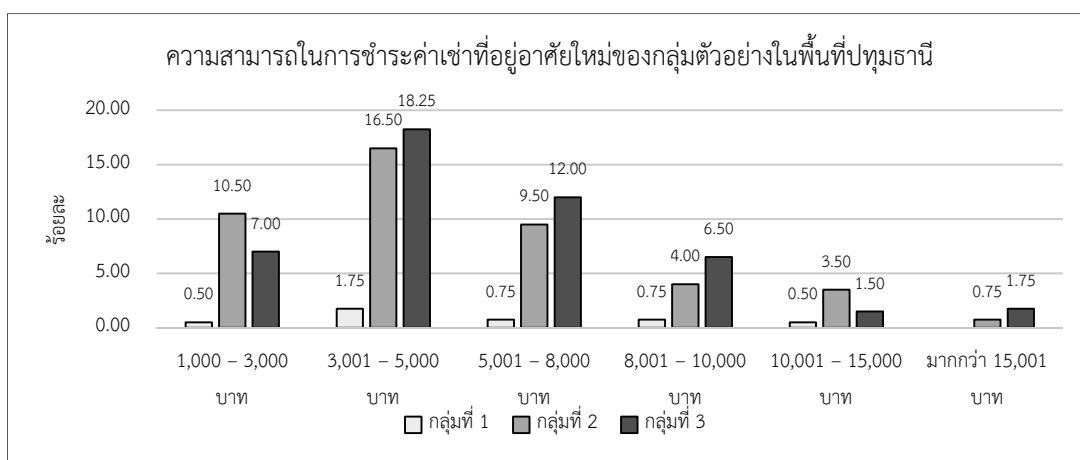
เมื่อพิจารณาตามกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยในกลุ่มต่างๆ พบว่า ทุกกลุ่มมีความต้องการซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ภายในระยะเวลาเกินกว่า 5 ปี มากที่สุด โดยในกลุ่มที่ 1 มีความต้องการซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ภายในระยะเวลาเกินกว่า 5 ปีอยู่ที่ร้อยละ 1.25 กลุ่มที่ 2 ร้อยละ 14.75 และกลุ่มที่ 3 ร้อยละ 14.50 โดยในสัดส่วนของความต้องการที่อยู่อาศัยในรูปแบบอื่นๆ มีสัดส่วนที่ไม่แตกต่างกันมากนัก

2.9 ความสามารถในการชำระที่อยู่อาศัยกรณีเช่า

ตารางที่ 5-50 ความสามารถในการชำระค่าเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ปทุมธานี

ความสามารถในการเช่า	กลุ่มตัวอย่าง			รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3	
1,000 – 3,000 บาท	0.50	10.50	7.00	18.00
3,001 – 5,000 บาท	1.75	16.50	18.25	36.50
5,001 – 8,000 บาท	0.75	9.50	12.00	22.25
8,001 – 10,000 บาท	0.75	4.00	6.50	11.25
10,001 – 15,000 บาท	0.50	3.50	1.50	5.50
มากกว่า 15,001 บาท	0.00	0.75	1.75	2.50
รวม	4.25	44.75	47.00	96.00

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-51 ความสามารถในการชำระค่าเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ปทุมธานี

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง

กลุ่มที่ 3 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด

จากการสอบถามถึงความสามารถในการชำระที่อยู่อาศัยในกรณีเช่า ทีมวิจัยฯ ได้ทำการสมมติและสอบถามความเป็นไปได้จากกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัย พบว่า ส่วนใหญ่กว่าร้อยละ 36.50 มีความสามารถในการชำระค่าเช่าที่อยู่อาศัยในกรณีเช่าอยู่ที่ 3,001 – 5,000 บาทต่อเดือน รองลงมา คือ มีความสามารถในการชำระค่าเช่าอยู่ที่ 5,001 – 8,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 22.25 ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาตามแต่ละกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยพบว่า กลุ่มที่ 1 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด) มีความพึงพอใจที่จะจ่ายค่าเช่าที่อยู่อาศัยในแต่ละระดับราคาไม่ต่างกันมากนัก กลุ่มที่ 2 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง) และกลุ่มที่ 3 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อ

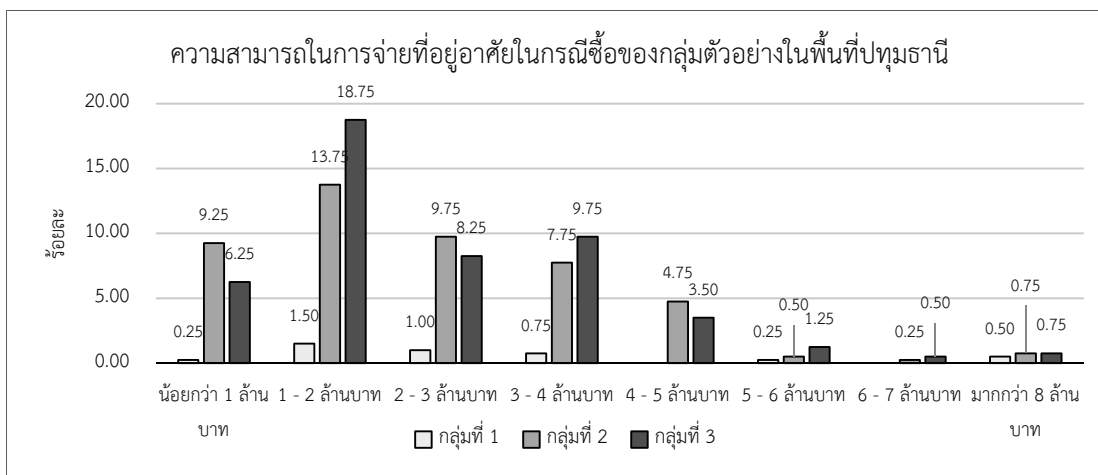
ปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด มีความพึงพอใจที่จะจ่ายค่าเช่าที่อยู่อาศัย ในระดับราคา 3,001 – 5,000 บาทต่อเดือน มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 16.50 และ 18.25 ตามลำดับ

2.10 ความสามารถในการชำระที่อยู่อาศัยกรณีซื้อ

ตารางที่ 5-51 ความสามารถในการจ่ายที่อยู่อาศัยในกรณีซื้อของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ปทุมธานี

ราคาที่พักใจ	กลุ่มตัวอย่าง			รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3	
น้อยกว่า 1 ล้านบาท	0.25	9.25	6.25	15.75
1 - 2 ล้านบาท	1.50	13.75	18.75	34.00
2 - 3 ล้านบาท	1.00	9.75	8.25	19.00
3 - 4 ล้านบาท	0.75	7.75	9.75	18.25
4 - 5 ล้านบาท	0.00	4.75	3.50	8.25
5 - 6 ล้านบาท	0.25	0.50	1.25	2.00
6 - 7 ล้านบาท	0.00	0.25	0.50	0.75
มากกว่า 8 ล้านบาท	0.50	0.75	0.75	2.00
รวม	4.25	46.75	49.00	100.00

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-52 ความสามารถในการจ่ายที่อยู่อาศัยในกรณีซื้อของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ปทุมธานี

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง

กลุ่มที่ 3 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด

การศึกษาความสามารถในการจ่ายที่อยู่อาศัยในกรณีซื้อของพื้นที่จังหวัดปทุมธานี พบว่า ส่วนใหญ่พึงพอใจที่จะซื้อที่อยู่อาศัยในราคา 1-2 ล้านบาท มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 34.00 รองลงมา คือ ราคา 2 - 3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19.00

ทั้งนี้จากการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวสามารถสรุปได้ดังตารางที่ 5-52

ตารางที่ 5-52 สรุปความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ปทุมธานี

ลักษณะและความต้องการ	กลุ่มทัศนคติของผู้มีความต้องการที่อยู่อาศัย		
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3
อายุ	ต่ำกว่า 25 ปี	25-35 ปี	ต่ำกว่า 25 ปี
อาชีพหลัก	อื่นๆ	พนักงานประจำ	อื่นๆ
อาชีพเสริม	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
รายได้	9,001 – 15,000 บาท	9,001 – 15,000 บาท	20,001 – 25,000 บาท
จำนวนสมาชิกในครัวเรือน	4 คน	4 คน	4 คน
กรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย	บ้านเดี่ยว	บ้านเดี่ยว	บ้านเดี่ยว
ประเภทความต้องการที่อยู่อาศัย	ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่	ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่	ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่
รูปแบบที่อยู่อาศัยที่ต้องการใหม่	บ้านเดี่ยว	บ้านเดี่ยว	บ้านเดี่ยว
ระยะเวลาที่ต้องการซื้อ	มากกว่า 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	มากกว่า 5 ปี
ความสามารถในการจ่าย (กรณีเช่า)	3,001 – 5,000 บาท	3,001 – 5,000 บาท	3,001 – 5,000 บาท
ราคาที่ยอมรับได้	1 - 2 ล้านบาท	1 - 2 ล้านบาท	1 - 2 ล้านบาท

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด
 กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง
 กลุ่มที่ 3 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด

จากการลงสำรวจตลาดความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้บริโภคในพื้นที่ปทุมธานี พบว่า สามารถแบ่งกลุ่มผู้บริโภคออกได้ทั้งสิ้น 3 กลุ่ม ได้แก่ กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด กลุ่มที่ 2 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยปานกลาง และกลุ่มที่ 3 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยมากที่สุด โดยสามารถสรุปความต้องการที่อยู่อาศัยจากกลุ่มผู้บริโภคทั้งสามกลุ่ม ดังนี้

กลุ่มที่ 1 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพนักศึกษา โดยมีอายุต่ำกว่า 25 ปี และไม่ประกอบอาชีพเสริม มีรายได้ครัวเรือนอยู่ระหว่าง 9,001 – 15,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือน 4 คน และพักอาศัยอยู่ในบ้านเดี่ยว ทั้งนี้ เมื่อถามถึงความต้องการที่อยู่อาศัย พบว่า มีความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ (ในประเภทบ้านจัดสรร) รูปแบบบ้านเดี่ยวมากที่สุด ระยะเวลาที่ต้องการซื้อคือมากกว่า 5 ปี ราคาที่พึงพอใจในการซื้อคืออยู่ระหว่าง 1-2 ล้านบาท และมีความสามารถชำระค่าใช้จ่ายที่อยู่อาศัยในกรณีเช่าอยู่ที่ 3,001 – 5,000 บาทต่อเดือน

กลุ่มที่ 2 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยปานกลางโดยเป็นกลุ่มที่มีอายุระหว่าง 25 – 35 ปี ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพพนักงานประจำและไม่ประกอบอาชีพเสริม มีรายได้อยู่ที่ 9,001 – 15,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน ส่วนใหญ่อาศัยอยู่ในครัวเรือนที่มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือนจำนวน 4 คน และอาศัยอยู่ในบ้านเดี่ยว ทั้งนี้ เมื่อถามถึงความต้องการที่อยู่อาศัย พบว่า มีความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ (ในประเภทบ้านจัดสรร) รูปแบบบ้านเดี่ยว ระยะเวลาที่ต้องการซื้อคือมากกว่า 5 ปี มีความพึงพอใจที่จะซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ในราคา 1 – 2 ล้านบาท และมีความสามารถชำระค่าใช้จ่ายที่อยู่อาศัยในกรณีเช่าอยู่ที่ 3,001 – 5,000 บาทต่อเดือน

กลุ่มที่ 3 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยมากที่สุด ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มที่มีอายุต่ำกว่า 25 ปี ประกอบอาชีพนักศึกษาและไม่ประกอบอาชีพเสริม มีรายได้อยู่ระหว่าง 9,001 – 15,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือนส่วนใหญ่อยู่ที่ 4 คนและอาศัยอยู่ในบ้านเดี่ยว โดยกลุ่มผู้บริโภคในกลุ่มที่ 3 นี้มีความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ (ในประเภทบ้านจัดสรร) รูปแบบบ้านเดี่ยว ระยะเวลาที่ต้องการซื้อหรือสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ คือมากกว่า 5 ปี ราคาที่พึงพอใจในการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่คือ 1 - 2 ล้านบาท และมีความสามารถชำระค่าใช้จ่ายที่อยู่อาศัยในกรณีเช่าอยู่ที่ 3,001 – 5,000 บาทต่อเดือน

5.5 จังหวัดนครปฐม

5.5.1 บทบาทของเมืองและความต้องการที่อยู่อาศัยของจังหวัดนครปฐม

จังหวัดนครปฐม มีความโดดเด่นหลายประการ มีความหลากหลายทางวัฒนธรรมและประเพณีและแตกต่างกันไปในแต่ละพื้นที่ อีกทั้งยังเป็นเมืองที่ตั้งอยู่ไม่ไกลจากกรุงเทพมหานคร ทำให้ประชากรจากกรุงเทพมหานครรวมถึงจังหวัดใกล้เคียงเดินทางเข้ามาท่องเที่ยว ปัจจุบันยังมีภาคเศรษฐกิจประเภทอุตสาหกรรมที่เป็นตัวหลักในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจของจังหวัด เพราะเป็นจังหวัดที่เป็นแหล่งรองรับอุตสาหกรรมที่ขยายออกมาจากกรุงเทพมหานคร โรงงานส่วนใหญ่อยู่ริมแม่น้ำท่าจีนและแนวถนนสายหลักโดยเฉพาะถนนเพชรเกษม รองลงมา เป็นภาคเกษตรกรรมที่เป็นสาขาหลักในการสร้างรายได้ให้แก่จังหวัด จึงยังส่งผลให้เกิดแหล่งงานที่เพิ่มขึ้น จนได้ชื่อว่าเป็นเมืองแห่งการค้าขาย โดยเฉพาะการค้าขายปลี๊กและส่งสินค้า ทั้งจากสินค้าภาคเกษตรกรรมและอุตสาหกรรมที่กระจายส่งออกไปยังกรุงเทพมหานครและจังหวัดใกล้เคียงอื่นๆ ด้วย อีกทั้งยังเป็นเมืองแห่งการศึกษา เนื่องจากมีสถาบันอุดมศึกษาจำนวนถึง 8 แห่ง ซึ่งเกิดจากการส่งเสริมนโยบายการพัฒนาแหล่งการเรียนรู้ อบรม รวมถึงโครงการต้นแบบการศึกษาต่างๆ ให้แก่ประชาชนนั่นเอง

ความโดดเด่นของลักษณะดังกล่าวทำให้เมืองมีการขยายตัวในภาคเศรษฐกิจทั้งภาคอุตสาหกรรมและการเกษตร ซึ่งจะส่งผลให้ดึงดูดผู้คนเข้ามาในเมืองจำนวนมากได้ในอนาคต อีกทั้งจังหวัดนครปฐมเป็นจังหวัดปริมณฑลที่มีอาณาเขตใกล้เคียงกรุงเทพมหานคร จึงมีแนวโน้มในการพัฒนาที่เป็นพื้นที่จังหวัดที่มีศักยภาพในการพัฒนาหลายด้าน รวมทั้งที่อยู่อาศัย เพื่อรองรับที่อยู่อาศัยให้แก่การขยายตัวของกรุงเทพมหานครในอนาคต

1. ที่ตั้งและลักษณะทางภูมิศาสตร์

จังหวัดนครปฐม ตั้งอยู่บนละติจูดที่ 13.82 องศาเหนือ ลองจิจูดที่ 100.06 องศาตะวันออก (13.82°N 100.06°E) จังหวัดนครปฐม เป็นจังหวัดหนึ่งในภาคกลางด้านตะวันตก ตั้งอยู่บริเวณลุ่มแม่น้ำท่าจีน ซึ่งเป็นบริเวณที่ราบลุ่มภาคกลาง มีพื้นที่ประมาณ 2,168.327 ตารางกิโลเมตร หรือ 1,355,204 ไร่ โดยมีขนาดใหญ่เป็นอันดับที่ 62 ของประเทศ อยู่ห่างจากกรุงเทพมหานครไปตามเส้นทางถนนเพชรเกษม 56 กิโลเมตร หรือตามเส้นทางถนนบรมราชชนนี (ถนนปิ่นเกล้า – นครชัยศรี) 51 กิโลเมตร และตามเส้นทางรถไฟ 62 กิโลเมตร แบ่งเขตการปกครองออกเป็น 7 อำเภอ 106 ตำบล 904 หมู่บ้าน สำหรับการบริหารราชการส่วนท้องถิ่น ประกอบด้วย องค์การบริหารส่วนจังหวัด 1 แห่ง เทศบาลนคร 1 แห่ง เทศบาลเมือง 4 แห่ง เทศบาลตำบล 18 แห่ง และองค์การบริหารส่วนตำบล 93 แห่ง

ส่งผลต่อรูปแบบที่อาศัยประเภทการเช่ามีแนวโน้มสูงมากขึ้น โดยเฉพาะรูปแบบการเช่าลักษณะหอพัก บริเวณโดยรอบสถาบันอุดมศึกษาที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นมากขึ้นด้วย

5.5.2 ผลการศึกษาการคาดการณ์ความต้องการที่อยู่อาศัยของจังหวัดนครปฐม

1. ผลการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยโดยแบบจำลองการคาดการณ์

จากการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยที่จะรองรับครัวเรือนที่จะเกิดขึ้นใหม่ในอนาคต อันเนื่องจากการขยายตัวของประชากร (New Housing Needs) ตามแบบจำลองการคาดการณ์ความต้องการที่อยู่อาศัย แยกตามระดับรายได้แบบ Percentile โดยทำการคาดการณ์ในระดับเขตการปกครอง พบว่า ในปี 2560 อำเภอสามพราน มีความต้องการที่อยู่อาศัยที่จะเกิดขึ้นใหม่อันเนื่องจากการขยายตัวของประชากรสูงที่สุด ซึ่งมีจำนวนความต้องการอยู่ที่ 1,223 ครัวเรือน รองลงมา คือ ความต้องการ ที่อยู่อาศัยที่จะเกิดขึ้นใหม่ในอำเภอเมืองนครปฐม จำนวน 1,102 ครัวเรือน ทั้งนี้ เขตการปกครองที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยของครัวเรือนที่จะเกิดขึ้นใหม่ อันเนื่องจากการขยายตัวของประชากรน้อยที่สุด คือ อำเภอดอนตูม โดยมีความต้องการที่อยู่อาศัย จำนวน 146 ครัวเรือน ดังตารางที่ 5-53

ตารางที่ 5-53 ความต้องการที่อยู่อาศัยจากการขยายตัวของประชากรนครปฐม ปี 2560 – 2562

ปี 2560	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองนครปฐม	20	57	79	75	127	138	156	122	151	178	1,102
อำเภอกำแพงแสน	7	20	28	26	44	48	55	43	53	62	385
อำเภอนครชัยศรี	8	22	31	29	49	53	60	47	58	69	426
อำเภอดอนตูม	3	8	10	10	17	18	21	16	20	23	146
อำเภอบางเลน	6	17	23	22	37	40	46	36	44	52	321
อำเภอสามพราน	22	63	88	83	140	153	173	135	168	197	1,223
อำเภอพุทธมณฑล	4	11	15	14	24	26	29	23	28	33	205
รวมจังหวัดนครปฐม	68	197	274	260	437	476	540	421	522	614	3,809

ปี 2561	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองนครปฐม	20	57	79	75	126	137	155	121	150	177	1,097
อำเภอกำแพงแสน	7	20	28	26	44	48	54	42	53	62	384
อำเภอนครชัยศรี	8	22	31	29	49	53	60	47	58	68	424
อำเภอดอนตูม	3	7	10	10	17	18	21	16	20	23	145
อำเภอบางเลน	6	17	23	22	37	40	45	35	44	52	320
อำเภอสามพราน	22	63	88	83	140	152	173	135	167	196	1,217
อำเภอพุทธมณฑล	4	11	15	14	23	25	29	23	28	33	204
รวมจังหวัดนครปฐม	67	196	273	258	435	473	537	419	520	611	3,791

ปี 2562	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองนครปฐม	19	57	79	75	126	137	155	121	150	176	1,094
อำเภอกำแพงแสน	7	20	28	26	44	48	54	42	52	62	383
อำเภอนครชัยศรี	8	22	30	29	49	53	60	47	58	68	423
อำเภอดอนตูม	3	7	10	10	17	18	20	16	20	23	145
อำเภอบางเลน	6	17	23	22	37	40	45	35	44	51	319
อำเภอสามพราน	22	63	87	83	139	152	172	134	167	196	1,214
อำเภอพุทธมณฑล	4	11	15	14	23	25	29	22	28	33	204
รวมจังหวัดนครปฐม	67	196	272	258	434	472	536	418	518	610	3,781

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 5-53 ความต้องการที่อยู่อาศัยจากการขยายตัวของประชากรนครปฐม ปี 2563 – 2567

ปี 2563	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองนครปฐม	19	56	78	74	124	135	153	120	148	175	1,082
อำเภอกำแพงแสน	7	20	27	26	43	47	54	42	52	61	378
อำเภอนครชัยศรี	7	22	30	29	48	52	59	46	57	67	418
อำเภอดอนตูม	3	7	10	10	16	18	20	16	20	23	143
อำเภอบางเลน	6	16	23	22	36	39	45	35	43	51	316
อำเภอสามพราน	21	62	86	82	138	150	170	133	165	194	1,201
อำเภอพุทธมณฑล	4	10	14	14	23	25	29	22	28	32	201
รวมจังหวัดนครปฐม	67	193	269	255	429	467	530	413	513	603	3,740

ปี 2564	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองนครปฐม	19	55	77	73	123	134	152	119	147	173	1,073
อำเภอกำแพงแสน	7	19	27	26	43	47	53	41	51	61	375
อำเภอนครชัยศรี	7	21	30	28	48	52	59	46	57	67	415
อำเภอดอนตูม	3	7	10	10	16	18	20	16	19	23	142
อำเภอบางเลน	6	16	23	21	36	39	44	35	43	50	313
อำเภอสามพราน	21	62	86	81	137	149	169	132	163	192	1,191
อำเภอพุทธมณฑล	4	10	14	14	23	25	28	22	27	32	200
รวมจังหวัดนครปฐม	66	192	267	253	426	463	525	410	508	598	3,708

ปี 2565	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองนครปฐม	19	55	77	73	123	133	151	118	147	172	1,068
อำเภอกำแพงแสน	7	19	27	25	43	47	53	41	51	60	374
อำเภอนครชัยศรี	7	21	30	28	47	52	59	46	57	67	413
อำเภอดอนตูม	3	7	10	10	16	18	20	16	19	23	141
อำเภอบางเลน	6	16	22	21	36	39	44	34	43	50	312
อำเภอสามพราน	21	61	85	81	136	148	168	131	163	191	1,186
อำเภอพุทธมณฑล	4	10	14	14	23	25	28	22	27	32	199
รวมจังหวัดนครปฐม	66	191	266	252	424	461	523	408	506	596	3,693

ปี 2566	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองนครปฐม	19	54	76	72	121	131	149	116	144	170	1,051
อำเภอกำแพงแสน	7	19	26	25	42	46	52	41	50	59	368
อำเภอนครชัยศรี	7	21	29	28	47	51	58	45	56	66	406
อำเภอดอนตูม	2	7	10	9	16	17	20	15	19	22	139
อำเภอบางเลน	5	16	22	21	35	38	43	34	42	49	306
อำเภอสามพราน	21	60	84	80	134	146	165	129	160	188	1,167
อำเภอพุทธมณฑล	3	10	14	13	22	24	28	22	27	32	196
รวมจังหวัดนครปฐม	65	188	262	248	417	454	515	401	498	586	3,632

ปี 2567	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองนครปฐม	18	53	74	70	119	129	146	114	142	167	1,034
อำเภอกำแพงแสน	6	19	26	25	41	45	51	40	50	58	361
อำเภอนครชัยศรี	7	21	29	27	46	50	57	44	55	64	400
อำเภอดอนตูม	2	7	10	9	16	17	19	15	19	22	137
อำเภอบางเลน	5	16	22	21	35	38	43	33	41	49	301
อำเภอสามพราน	20	59	83	78	132	143	163	127	157	185	1,147
อำเภอพุทธมณฑล	3	10	14	13	22	24	27	21	26	31	192
รวมจังหวัดนครปฐม	64	185	257	244	410	446	506	395	490	576	3,572

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 5-53 ความต้องการที่อยู่อาศัยจากการขยายตัวของประชากรนครปฐม ปี 2568 – 2572

ปี 2568	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองนครปฐม	18	53	74	70	118	128	145	113	140	165	1,023
อำเภอกำแพงแสน	6	19	26	24	41	45	51	40	49	58	358
อำเภอนครชัยศรี	7	20	28	27	45	49	56	44	54	64	396
อำเภอดอนตูม	2	7	10	9	16	17	19	15	19	22	135
อำเภอบางเลน	5	15	21	20	34	37	42	33	41	48	298
อำเภอสามพราน	20	59	82	77	130	142	161	126	156	183	1,136
อำเภอพุทธมณฑล	3	10	14	13	22	24	27	21	26	31	190
รวมจังหวัดนครปฐม	63	183	255	241	406	442	501	391	485	571	3,537

ปี 2569	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองนครปฐม	18	52	72	69	115	125	142	111	138	162	1,005
อำเภอกำแพงแสน	6	18	25	24	40	44	50	39	48	57	351
อำเภอนครชัยศรี	7	20	28	26	45	49	55	43	53	63	389
อำเภอดอนตูม	2	7	10	9	15	17	19	15	18	21	133
อำเภอบางเลน	5	15	21	20	34	37	42	32	40	47	293
อำเภอสามพราน	20	58	80	76	128	139	158	123	153	180	1,115
อำเภอพุทธมณฑล	3	10	13	13	21	23	26	21	26	30	187
รวมจังหวัดนครปฐม	62	180	250	237	399	434	492	384	476	560	3,473

ปี 2570	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองนครปฐม	18	51	71	68	114	124	140	109	136	160	990
อำเภอกำแพงแสน	6	18	25	24	40	43	49	38	47	56	346
อำเภอนครชัยศรี	7	20	28	26	44	48	54	42	53	62	383
อำเภอดอนตูม	2	7	9	9	15	16	19	14	18	21	131
อำเภอบางเลน	5	15	21	20	33	36	41	32	40	47	289
อำเภอสามพราน	20	57	79	75	126	137	156	121	151	177	1,099
อำเภอพุทธมณฑล	3	10	13	13	21	23	26	20	25	30	184
รวมจังหวัดนครปฐม	61	177	246	233	393	427	485	378	469	552	3,423

ปี 2571	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองนครปฐม	17	50	70	66	111	121	137	107	133	157	970
อำเภอกำแพงแสน	6	18	24	23	39	42	48	37	47	55	339
อำเภอนครชัยศรี	7	19	27	26	43	47	53	41	51	61	375
อำเภอดอนตูม	2	7	9	9	15	16	18	14	18	21	128
อำเภอบางเลน	5	15	20	19	32	35	40	31	39	46	283
อำเภอสามพราน	19	56	78	73	124	135	153	119	148	174	1,077
อำเภอพุทธมณฑล	3	9	13	12	21	23	26	20	25	29	181
รวมจังหวัดนครปฐม	60	174	241	229	385	419	475	371	460	541	3,354

ปี 2572	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองนครปฐม	17	49	69	65	109	119	135	105	131	154	953
อำเภอกำแพงแสน	6	17	24	23	38	42	47	37	46	54	333
อำเภอนครชัยศรี	7	19	27	25	42	46	52	41	51	59	368
อำเภอดอนตูม	2	7	9	9	14	16	18	14	17	20	126
อำเภอบางเลน	5	14	20	19	32	35	39	31	38	45	278
อำเภอสามพราน	19	55	76	72	121	132	150	117	145	171	1,057
อำเภอพุทธมณฑล	3	9	13	12	20	22	25	20	24	29	177
รวมจังหวัดนครปฐม	59	170	237	224	378	411	467	364	451	531	3,292

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 5-53 ความต้องการที่อยู่อาศัยจากการขยายตัวของประชากรนครปฐม ปี 2573 – 2577

ปี 2573	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองนครปฐม	17	48	67	63	107	116	132	103	128	150	930
อำเภอกำแพงแสน	6	17	23	22	37	41	46	36	45	52	325
อำเภอนครชัยศรี	6	19	26	25	41	45	51	40	49	58	360
อำเภอดอนตูม	2	6	9	8	14	15	17	14	17	20	123
อำเภอบางเลน	5	14	20	18	31	34	38	30	37	44	271
อำเภอสสามพราน	18	53	74	70	119	129	146	114	142	167	1,033
อำเภอพุทธมณฑล	3	9	12	12	20	22	25	19	24	28	173
รวมจังหวัดนครปฐม	57	166	231	219	369	401	456	355	441	519	3,215

ปี 2574	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองนครปฐม	16	47	65	61	103	112	127	99	123	145	900
อำเภอกำแพงแสน	6	16	23	21	36	39	45	35	43	51	315
อำเภอนครชัยศรี	6	18	25	24	40	43	49	38	48	56	348
อำเภอดอนตูม	2	6	9	8	14	15	17	13	16	19	119
อำเภอบางเลน	5	14	19	18	30	33	37	29	36	42	262
อำเภอสสามพราน	18	52	72	68	115	125	141	110	137	161	999
อำเภอพุทธมณฑล	3	9	12	11	19	21	24	18	23	27	167
รวมจังหวัดนครปฐม	55	161	224	212	357	388	441	344	426	501	3,109

ปี 2575	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองนครปฐม	16	46	63	60	101	110	125	97	121	142	881
อำเภอกำแพงแสน	5	16	22	21	35	38	44	34	42	50	308
อำเภอนครชัยศรี	6	18	25	23	39	43	48	38	47	55	341
อำเภอดอนตูม	2	6	8	8	13	15	16	13	16	19	116
อำเภอบางเลน	5	13	18	18	30	32	36	28	35	41	257
อำเภอสสามพราน	17	51	70	67	112	122	139	108	134	158	978
อำเภอพุทธมณฑล	3	8	12	11	19	20	23	18	22	26	164
รวมจังหวัดนครปฐม	54	158	219	208	350	380	432	337	418	491	3,045

ปี 2576	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองนครปฐม	15	44	61	58	98	106	120	94	117	137	850
อำเภอกำแพงแสน	5	15	21	20	34	37	42	33	41	48	297
อำเภอนครชัยศรี	6	17	24	22	38	41	47	36	45	53	329
อำเภอดอนตูม	2	6	8	8	13	14	16	12	15	18	112
อำเภอบางเลน	4	13	18	17	28	31	35	27	34	40	248
อำเภอสสามพราน	17	49	68	64	108	118	134	104	129	152	943
อำเภอพุทธมณฑล	3	8	11	11	18	20	22	17	22	26	158
รวมจังหวัดนครปฐม	52	152	211	200	337	367	416	325	403	474	2,937

ปี 2577	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองนครปฐม	15	43	59	56	95	103	117	91	113	133	825
อำเภอกำแพงแสน	5	15	21	20	33	36	41	32	40	47	289
อำเภอนครชัยศรี	6	17	23	22	37	40	45	35	44	51	319
อำเภอดอนตูม	2	6	8	7	13	14	15	12	15	18	109
อำเภอบางเลน	4	12	17	16	28	30	34	27	33	39	241
อำเภอสสามพราน	16	47	66	62	105	114	130	101	126	148	916
อำเภอพุทธมณฑล	3	8	11	10	18	19	22	17	21	25	154
รวมจังหวัดนครปฐม	51	148	205	194	327	356	404	315	391	460	2,852

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 5-53 ความต้องการที่อยู่อาศัยจากการขยายตัวของประชากรนครปฐม ปี 2578 – 2580

ปี 2578	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองนครปฐม	14	41	57	54	91	99	112	88	109	128	793
อำเภอกำแพงแสน	5	14	20	19	32	35	39	31	38	45	277
อำเภอนครชัยศรี	5	16	22	21	35	38	43	34	42	49	307
อำเภอดอนตูม	2	5	8	7	12	13	15	12	14	17	105
อำเภอบางเลน	4	12	17	16	27	29	33	26	32	37	231
อำเภอสมาพราน	16	46	63	60	101	110	125	97	121	142	880
อำเภอพุทธมณฑล	3	8	11	10	17	18	21	16	20	24	148
รวมจังหวัดนครปฐม	49	142	197	187	315	342	388	303	376	442	2,740

ปี 2579	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองนครปฐม	14	40	56	53	89	97	110	85	106	125	773
อำเภอกำแพงแสน	5	14	19	18	31	34	38	30	37	44	270
อำเภอนครชัยศรี	5	15	22	20	34	37	42	33	41	48	299
อำเภอดอนตูม	2	5	7	7	12	13	14	11	14	16	102
อำเภอบางเลน	4	12	16	15	26	28	32	25	31	36	226
อำเภอสมาพราน	15	44	62	59	99	107	122	95	118	138	858
อำเภอพุทธมณฑล	3	7	10	10	17	18	20	16	20	23	144
รวมจังหวัดนครปฐม	48	138	192	182	307	334	379	295	366	431	2,673

ปี 2580	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองนครปฐม	13	38	53	51	85	93	105	82	102	120	742
อำเภอกำแพงแสน	5	13	19	18	30	32	37	29	36	42	259
อำเภอนครชัยศรี	5	15	21	20	33	36	41	32	39	46	287
อำเภอดอนตูม	2	5	7	7	11	12	14	11	13	16	98
อำเภอบางเลน	4	11	16	15	25	27	31	24	30	35	216
อำเภอสมาพราน	15	43	59	56	95	103	117	91	113	133	823
อำเภอพุทธมณฑล	2	7	10	9	16	17	20	15	19	22	138
รวมจังหวัดนครปฐม	46	133	185	175	294	320	363	283	351	413	2,563

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

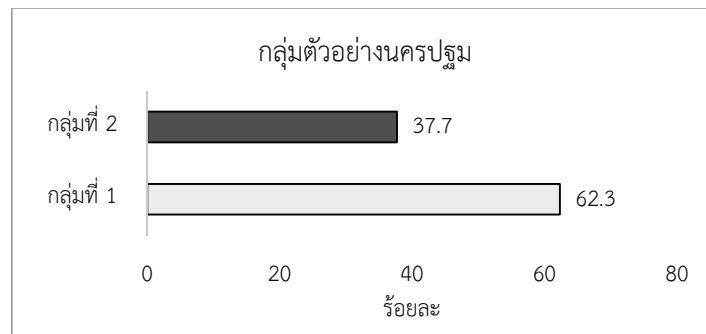
2. ผลการศึกษาตลาดความต้องการที่อยู่อาศัยของนครปฐม

จากการวิเคราะห์กลุ่มตัวอย่างด้วยวิธีการวิเคราะห์เชิงกลุ่ม (Cluster Analysis) ผ่านการใช้โปรแกรม SPSS เพื่อศึกษาพฤติกรรมของกลุ่มผู้บริโภคที่แตกต่างกัน โดยใช้ตัวแปรทางด้านความคิดเห็นต่อการเลือกที่อยู่อาศัย 5 ด้าน อันได้แก่ (1) ปัจจัยด้านทำเลและการเข้าถึง (2) ปัจจัยด้านราคา (3) ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อมของโครงการ (4) ปัจจัยด้านห้องพัก และ (5) ปัจจัยด้านการตลาดและโปรโมชั่นการขาย ซึ่งผลการวิเคราะห์กลุ่มตัวอย่างของจังหวัดนครปฐมโดยวิธีดังกล่าวได้ผลดังต่อไปนี้

ตารางที่ 5-54 กลุ่มตัวอย่างนครปฐม

กลุ่มที่	ความถี่	ร้อยละ	เปอร์เซ็นต์สะสม
1	187	62.3	62.3
2	113	37.7	100.0
รวม	300	100.0	

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



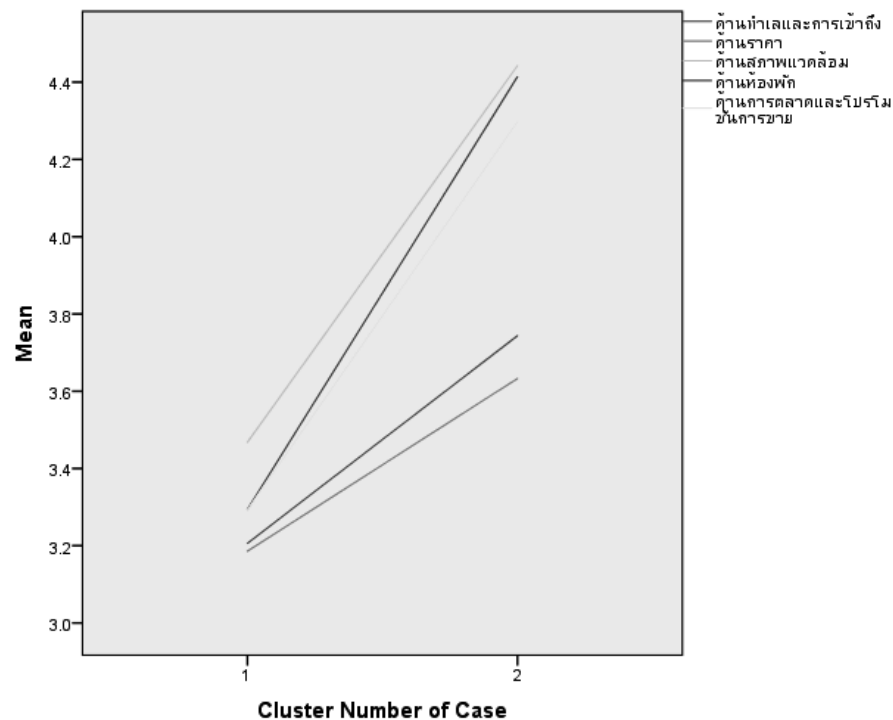
รูปที่ 5-54 กลุ่มตัวอย่างนครปฐม

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

จากตารางที่ 5-54 ซึ่งแสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างที่ได้จำแนกโดยโปรแกรม SPSS เพื่อหาความใกล้เคียงของผู้ตอบแบบสอบถามในพื้นที่จังหวัดนครปฐม ซึ่งสามารถแบ่งได้ 2 กลุ่มดังต่อไปนี้

กลุ่มที่ 1 คือ “กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย” โดยมีจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามทั้งสิ้น 187 คน หรือ คิดเป็นร้อยละ 62.3

กลุ่มที่ 2 คือ “กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก” โดยมีจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามทั้งสิ้น 113 คน หรือ คิดเป็นร้อยละ 37.7



รูปที่ 5-55 ค่าเฉลี่ยของกลุ่มตัวอย่างนครปฐม

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

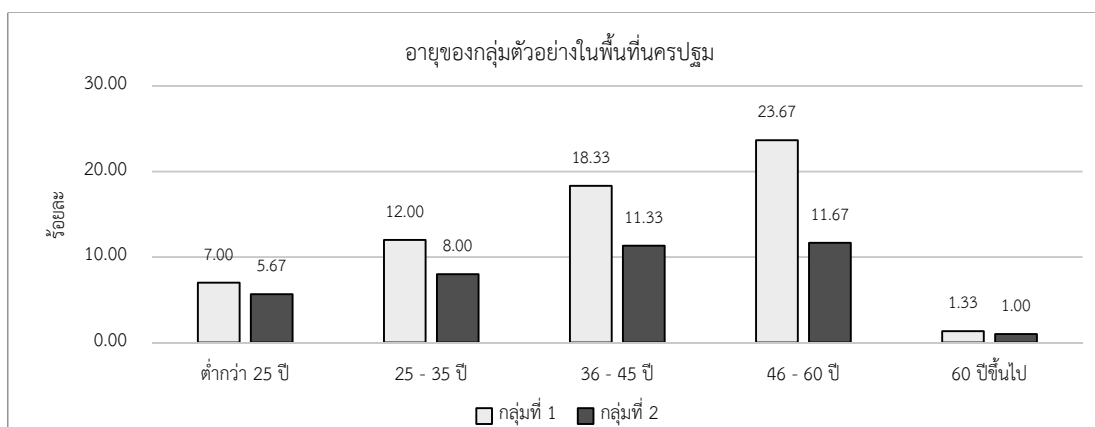
จากรูปที่ 5-55 แสดงค่าเฉลี่ยของปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยเมื่อแบ่งกลุ่มปัจจัยออกเป็น 2 กลุ่ม พบว่า จะได้กลุ่มปัจจัยในแต่ละด้านที่มีความแตกต่างกัน 2 กลุ่ม โดยกลุ่มที่ 1 จะมีค่าเฉลี่ยของปัจจัยในแต่ละด้านน้อย ส่วนกลุ่มที่ 2 เมื่อดูภาพรวมแล้วพบว่าจะมีค่าเฉลี่ยของปัจจัยในแต่ละด้านมาก

2.1 อายุ

ตารางที่ 5-55 อายุของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นครปฐม

อายุ	กลุ่มตัวอย่าง		รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	
ต่ำกว่า 25 ปี	7.00	5.67	12.67
25 - 35 ปี	12.00	8.00	20.00
36 - 45 ปี	18.33	11.33	29.67
46 - 60 ปี	23.67	11.67	35.33
60 ปีขึ้นไป	1.33	1.00	2.33
รวม	62.33	37.67	100.00

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-56 อายุของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นครปฐม

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก

ลักษณะทางสังคมและเศรษฐกิจของกลุ่มผู้บริโภคในพื้นที่จังหวัดนครปฐม พบว่ากลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยทั้งสองกลุ่มนั้น ส่วนใหญ่มีอายุระหว่าง 46 - 60 ปี มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 35.33 จากผู้ที่ตอบแบบสอบถามทั้งหมด รองลงมา คือ 36 - 45 ปี คิดเป็นร้อยละ 29.67

ทั้งนี้ เมื่อทำการพิจารณาในแต่ละกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัย พบว่ากลุ่มที่ 1 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย) เป็นกลุ่มผู้บริโภคที่มีอายุระหว่าง 46 - 60 ปี มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 23.67 รองลงมา คือ กลุ่มที่มีอายุ 36 - 45 ปี

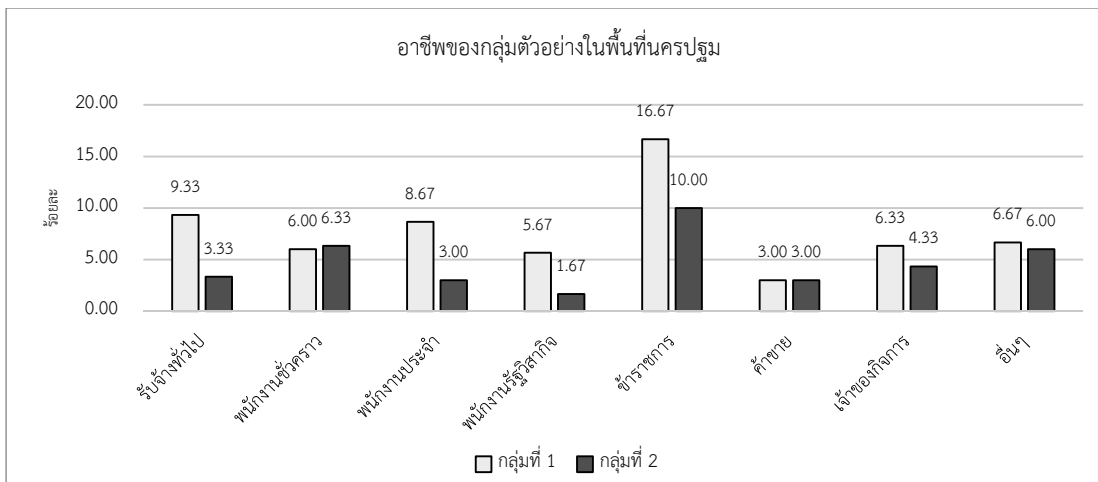
คิดเป็นร้อยละ 18.33 และผู้บริโภครายอายุ 25 - 35 ปี ร้อยละ 12.00 ตามลำดับ ในกลุ่มที่ 2 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก) เป็นกลุ่มผู้บริโภครายอายุ 46 - 60 ปี ใกล้เคียงกับอายุ 36 - 45 ปี คิดเป็นร้อยละ 11.67 และ 11.33 ตามลำดับ

2.2 อาชีพ

ตารางที่ 5-56 อาชีพของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นครปฐม

อายุ	กลุ่มตัวอย่าง		รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	
รับจ้างทั่วไป	9.33	3.33	12.67
พนักงานชั่วคราว/ตามสัญญา	6.00	6.33	12.33
พนักงานประจำ	8.67	3.00	11.67
พนักงานรัฐวิสาหกิจ	5.67	1.67	7.33
ข้าราชการ	16.67	10.00	26.67
ค้าขาย	3.00	3.00	6.00
เจ้าของกิจการ	6.33	4.33	10.67
อื่นๆ	6.67	6.00	12.67
รวม	62.33	37.67	100.00

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-57 อาชีพของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นครปฐม

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก

จากตารางการจำแนกอาชีพตามกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยในจังหวัดนครปฐม พบว่า ทั้ง 2 กลุ่มส่วนใหญ่ประกอบอาชีพข้าราชการ คิดเป็นร้อยละ 26.67 รองลงมา คือ อาชีพพนักงานชั่วคราวหรือตามสัญญา และอาชีพรับจ้างทั่วไป ซึ่งมีสัดส่วนใกล้เคียงกัน คือ ร้อยละ 12.33 และ 12.67 ตามลำดับ ทั้งนี้ เมื่อทำการพิจารณาในแต่ละกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัย

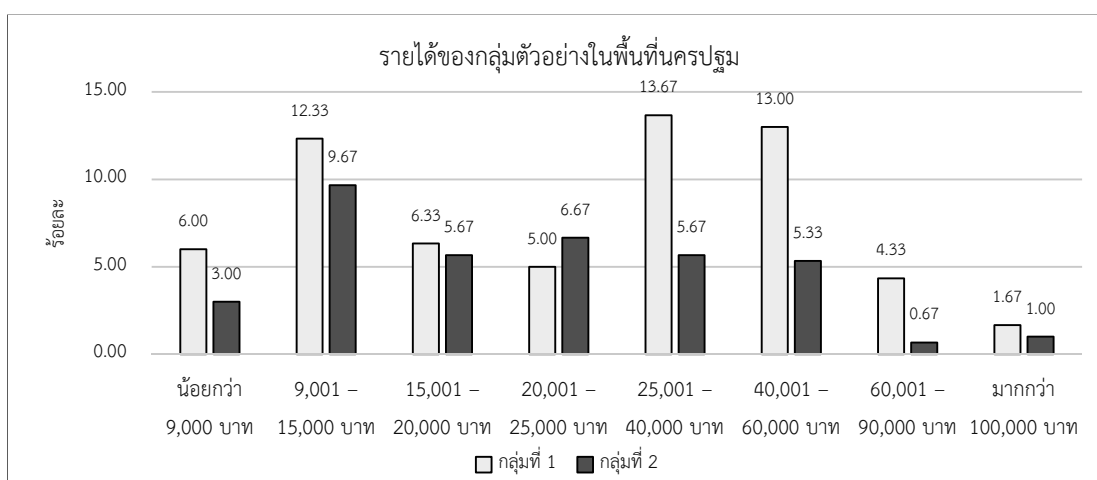
ในกลุ่มต่างๆ พบว่า ทั้งกลุ่ม 1 และกลุ่ม 2 ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพข้าราชการมากที่สุด โดยในกลุ่มที่ 1 อยู่ที่ร้อยละ 16.67 และกลุ่มที่ 2 อยู่ที่ร้อยละ 10.00 ทั้งนี้พบว่า ในกลุ่มอาชีพอื่นๆ มีผู้ตอบแบบสอบถามกระจายอยู่ไม่แตกต่างกันมากนัก

2.3 รายได้

ตารางที่ 5-57 รายได้ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นครปฐม

รายได้	กลุ่มตัวอย่าง		รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	
น้อยกว่า 9,000 บาท	6.00	3.00	9.00
9,001 – 15,000 บาท	12.33	9.67	22.00
15,001 – 20,000 บาท	6.33	5.67	12.00
20,001 – 25,000 บาท	5.00	6.67	11.67
25,001 – 40,000 บาท	13.67	5.67	19.33
40,001 – 60,000 บาท	13.00	5.33	18.33
60,001 – 90,000 บาท	4.33	0.67	5.00
มากกว่า 100,000 บาท	1.67	1.00	2.67
รวม	62.33	37.67	100.00

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-58 รายได้ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นครปฐม

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก

ทางทีมวิจัยฯ ได้มีการสอบถามถึงเรื่องรายได้ของผู้ตอบแบบสอบถาม โดยพบว่า กลุ่มผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ในพื้นที่จังหวัดนครปฐม มีรายได้ระหว่าง 9,001 – 15,000 บาท ต่อเดือนต่อครัวเรือน มากที่สุด อยู่ที่ร้อยละ 22.00 รองลงมา คือ มีรายได้อยู่ที่ระหว่าง 25,001 – 40,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน ร้อยละ 19.33 และรายได้ 40,001 – 60,000 บาท

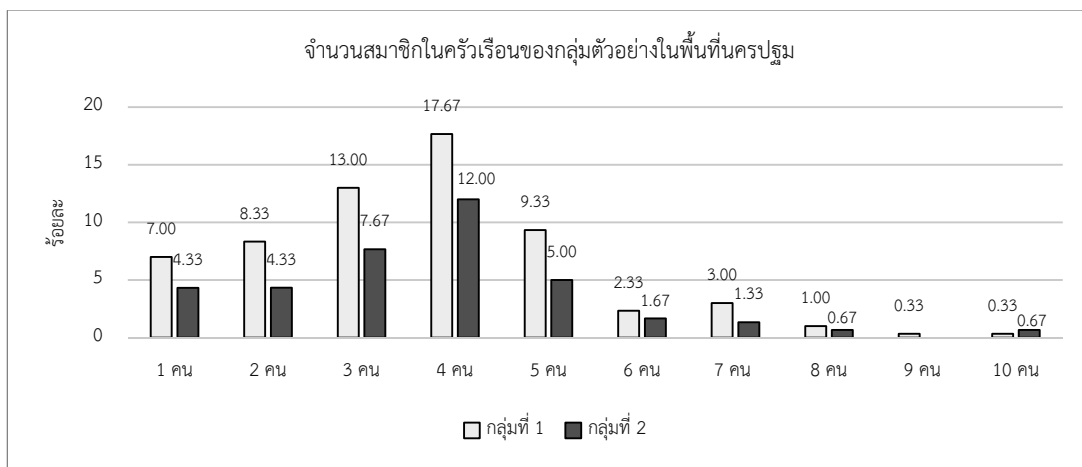
ต่อเดือนต่อครัวเรือน ร้อยละ 18.33 ตามลำดับ ทั้งนี้ เมื่อทำการพิจารณาในแต่ละกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยในกลุ่มต่างๆ พบว่า ในกลุ่มที่ 1 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย) ส่วนใหญ่มีรายได้อยู่ที่ 25,001 – 40,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 13.67 รองลงมา คือ 40,001 – 60,000 บาท ร้อยละ 13.00 และ 9,001 – 15,000 บาท ร้อยละ 12.33 ตามลำดับ ในกลุ่มที่ 2 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก) พบว่า กลุ่มรายได้กระจายตัวอย่างไม่แตกต่างกันมากนัก ส่วนใหญ่ มีรายได้อยู่ที่ 9,001 – 15,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 9.67

2.4 จำนวนสมาชิกในครัวเรือน

ตารางที่ 5-58 จำนวนสมาชิกในครัวเรือนของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นครปฐม

จำนวนสมาชิกในครัวเรือน	กลุ่มตัวอย่าง		รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	
1 คน	7.00	4.33	11.33
2 คน	8.33	4.33	12.67
3 คน	13.00	7.67	20.67
4 คน	17.67	12.00	29.67
5 คน	9.33	5.00	14.33
6 คน	2.33	1.67	4.00
7 คน	3.00	1.33	4.33
8 คน	1.00	0.67	1.67
9 คน	0.33	0.00	0.33
10 คน	0.33	0.67	1.00
รวม	62.33	37.67	100.00

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-59 จำนวนสมาชิกในครัวเรือนของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นครปฐม

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก

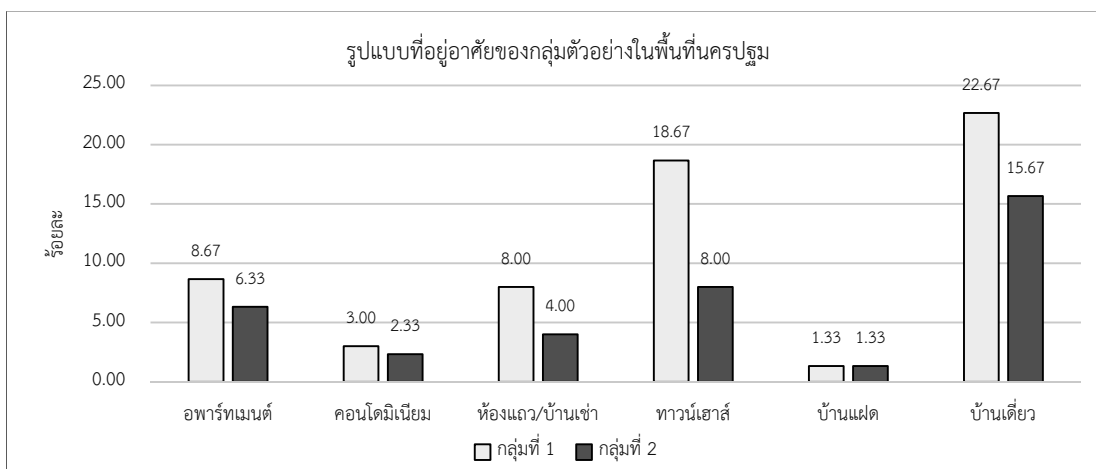
ในการศึกษาขนาดของครัวเรือนของพื้นที่ศึกษาจังหวัดนครปฐม พบว่า ทุกกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือนอยู่ที่ 4 คนต่อครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 29.67 รองลงมา คือ มีจำนวนสมาชิก 3 คนต่อครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 20.67

2.5 รูปแบบที่พักอาศัย

ตารางที่ 5-59 รูปแบบที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นครปฐม

รูปแบบที่อยู่อาศัย	กลุ่มตัวอย่าง		รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	
อพาร์ทเมนต์	8.67	6.33	15.00
คอนโดมิเนียม	3.00	2.33	5.33
ห้องแถว/บ้านเช่า	8.00	4.00	12.00
ทาวน์เฮาส์	18.67	8.00	26.67
บ้านแฝด	1.33	1.33	2.67
บ้านเดี่ยว	22.67	15.67	38.33
รวม	48.45	29.27	100.00

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-60 รูปแบบที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นครปฐม

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก

การศึกษาแบบของที่อยู่อาศัยในพื้นที่จังหวัดนครปฐม พบว่า บ้านเดี่ยวเป็นรูปแบบที่อยู่อาศัยที่ผู้ตอบแบบสอบถามอาศัยอยู่จำนวนมากที่สุด รองลงมา คือ ทาวน์เฮาส์ (ร้อยละ 38.33 และร้อยละ 26.67 ตามลำดับ)

ทั้งนี้ เมื่อทำการพิจารณาในแต่ละกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัย พบว่าในกลุ่มที่ 1 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อทุกปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย) ส่วนใหญ่

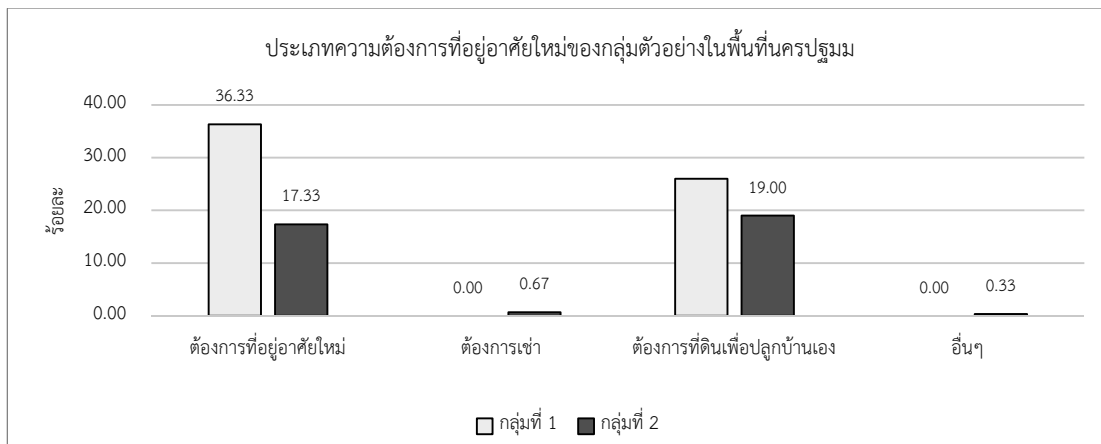
อาศัยอยู่ในบ้านเดี่ยวมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 22.67 รองลงมา คือ ทาวน์เฮาส์ร้อยละ 18.67 กลุ่มที่ 2 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก) อาศัยอยู่ในบ้านเดี่ยวมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 15.67 ที่อยู่อาศัยในแบบอื่นๆ มีสัดส่วนไม่แตกต่างกันมากนัก

2.6 ประเภทความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคต

ตารางที่ 5-60 ประเภทความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นครปฐม

ประเภทความต้องการ	กลุ่มตัวอย่าง		รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	
ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่	36.33	17.33	53.67
ต้องการเช่า	0.00	0.67	0.67
ต้องการที่ดินเพื่อปลูกบ้านเอง	26.00	19.00	45.00
อื่นๆ	0.00	0.33	0.33
รวม	62.33	37.33	99.67

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-61 ประเภทความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นครปฐม

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก

การวิเคราะห์ความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ในพื้นที่จังหวัดนครปฐม พบว่า กลุ่มผู้บริโภคส่วนใหญ่มีความต้องการที่อยู่อาศัยในรูปแบบที่ต้องการที่อยู่ใหม่มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 53.67 รองลงมา คือ ความต้องการที่ดินเพื่อปลูกบ้านเอง ร้อยละ 45.00

ทั้งนี้ เมื่อทำการพิจารณาในแต่ละกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยในกลุ่มต่างๆ พบว่า ในกลุ่มที่ 1 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อทุกปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย) ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ ซึ่งต้องการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ประเภทหมู่บ้านจัดสรรหรือห้องแถวอาคารพาณิชย์ คิดเป็นร้อยละ 36.33 รองลงมา คือ ต้องการที่ดินเพื่อปลูกบ้านเอง ร้อยละ

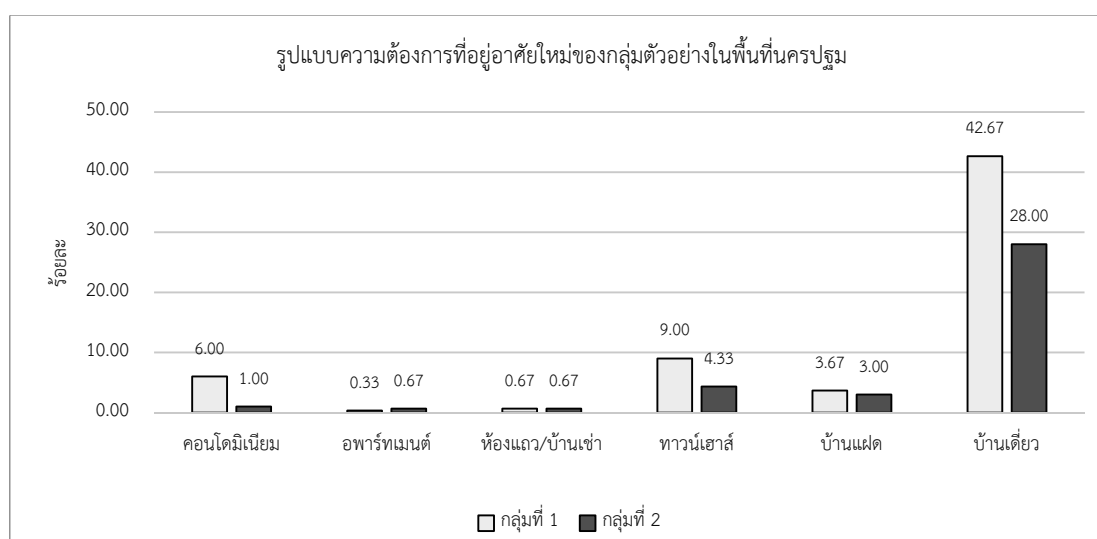
26.00 และในกลุ่มที่ 2 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย) ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ในรูปแบบที่ต้องการที่ดินเพื่อปลูกบ้านเอง คิดเป็นร้อยละ 19.00 และต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ร้อยละ 17.33 ตามลำดับ

2.7 รูปแบบของที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคต

ตารางที่ 5-61 รูปแบบความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นครปฐม

ความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคต	กลุ่มตัวอย่าง		รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	
คอนโดมิเนียม	6.00	1.00	7.00
อพาร์ทเมนต์	0.33	0.67	1.00
ห้องแถว/บ้านเช่า	0.67	0.67	1.33
ทาวน์เฮาส์	9.00	4.33	13.33
บ้านแฝด	3.67	3.00	6.67
บ้านเดี่ยว	42.67	28.00	70.67
รวม	62.33	37.67	100.00

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-62 รูปแบบความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นครปฐม

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก

จากการสอบถามถึงประเภทของความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ตามกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยในพื้นที่จังหวัดนครปฐม พบว่า ส่วนใหญ่ยังคงมีความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ในรูปแบบของบ้านเดี่ยว ซึ่งมีอยู่มากถึงร้อยละ 70.67 รองลงมา คือ ความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ในรูปแบบของทาวน์เฮาส์ร้อยละ 13.33 และความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ประเภทคอนโดมิเนียม ร้อยละ 7.00 ตามลำดับ ทั้งนี้ ความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ในประเภทอื่นๆ นั้นมีสัดส่วนไม่แตกต่างกันมากนัก

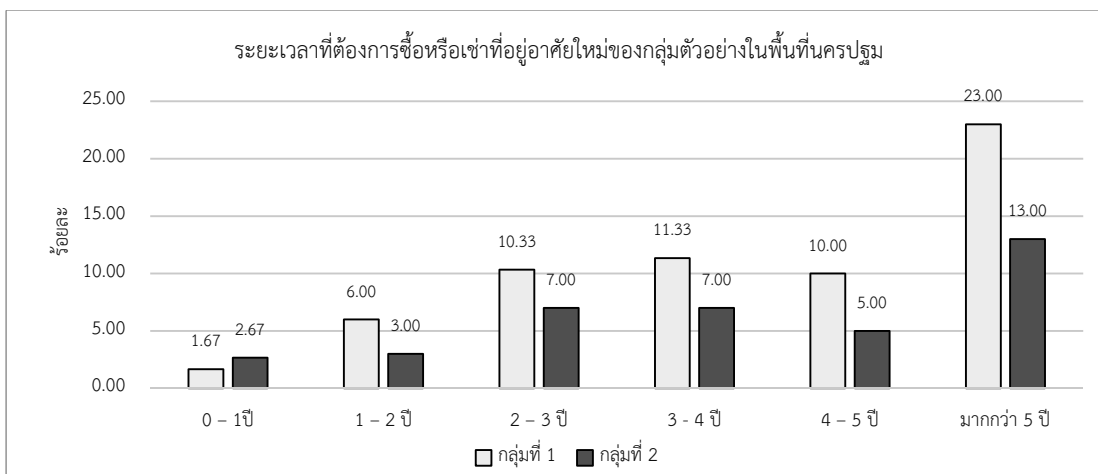
ทั้งนี้ เมื่อทำการพิจารณาในแต่ละกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยในกลุ่มต่างๆ พบว่า ทั้งกลุ่ม 1 และกลุ่ม 2 มีความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ประเภทบ้านเดี่ยว มากที่สุด โดยในกลุ่มที่ 1 อยู่ที่ร้อยละ 42.67 และกลุ่มที่ 2 อยู่ที่ร้อยละ 28.00

2.8 ระยะเวลาที่ต้องการซื้อหรือเช่าใหม่ในอนาคต

ตารางที่ 5-62 ระยะเวลาที่ต้องการซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นครปฐม

ระยะเวลา	กลุ่มตัวอย่าง		รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	
ไม่เกิน 1 ปี (0 - 1ปี)	1.67	2.67	4.33
เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 2 ปี (1.1 - 2 ปี)	6.00	3.00	9.00
เกิน 2ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี (2.1 - 3 ปี)	10.33	7.00	17.33
เกิน 3 ปี แต่ไม่เกิน 4 ปี (3.1 - 4 ปี)	11.33	7.00	18.33
เกิน 4 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี (4.1 - 5 ปี)	10.00	5.00	15.00
มากกว่า 5 ปี	23.00	13.00	36.00
รวม	62.33	37.67	100.00

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-63 ระยะเวลาที่ต้องการซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นครปฐม

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก

จากตารางที่ 5-62 ระยะเวลาที่ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ตามกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัย พบว่า กลุ่มผู้ที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ มีความต้องการซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยใหม่มากกว่า 5 ปี มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 36.00 รองลงมา คือ ความต้องการซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ภายในระยะเวลาเกิน 3 ปี แต่ไม่เกิน 4 ปี (3.1 - 4 ปี) อยู่ที่ร้อยละ 18.33 ทั้งนี้ พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามมีความพึงพอใจที่จะซื้อหรือหาที่อยู่อาศัยใหม่ภายในระยะเวลาอื่นๆ มีสัดส่วนไม่แตกต่างกันมากนัก ทั้งนี้ เมื่อทำการพิจารณาในแต่ละกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัย

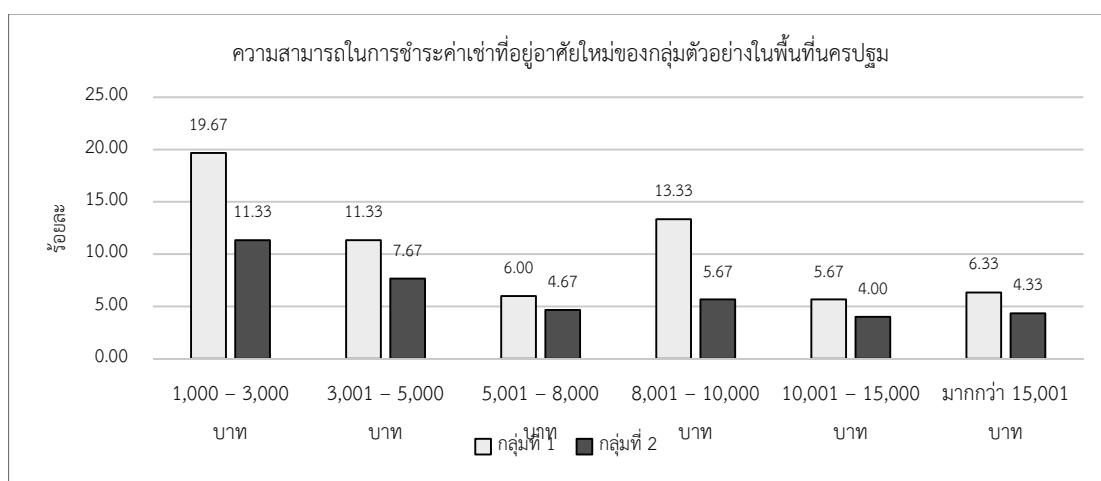
ในกลุ่มต่างๆ พบว่า ทั้งกลุ่ม 1 และกลุ่ม 2 มีความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ในระยะเวลามากกว่า 5 ปีมากที่สุด โดยในกลุ่มที่ 1 อยู่ที่ร้อยละ 23.00 และกลุ่มที่ 2 อยู่ที่ร้อยละ 13.00

2.9 ความสามารถในการชำระที่อยู่อาศัยกรณีเช่า

ตารางที่ 5-63 ความสามารถในการชำระค่าเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นครปฐม

ความสามารถในการจ่ายค่าเช่า	กลุ่มตัวอย่าง		รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	
1,000 – 3,000 บาท	19.67	11.33	31.00
3,001 – 5,000 บาท	11.33	7.67	19.00
5,001 – 8,000 บาท	6.00	4.67	10.67
8,001 – 10,000 บาท	13.33	5.67	19.00
10,001 – 15,000 บาท	5.67	4.00	9.67
มากกว่า 15,001 บาท	6.33	4.33	10.67
รวม	62.33	37.67	100.00

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-64 ความสามารถในการชำระค่าเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นครปฐม

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก

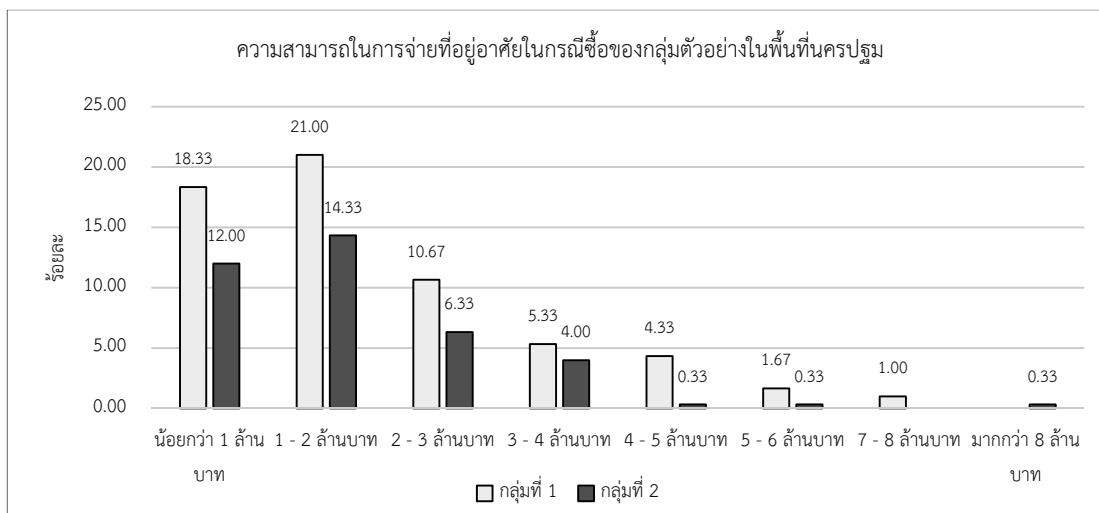
จากการสอบถามถึงความสามารถในการชำระที่อยู่อาศัยในกรณีเช่า ทีมวิจัยฯ ได้ทำการสอบถามความเป็นไปได้จากกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย พบว่า ส่วนใหญ่กว่าร้อยละ 31.00 มีความสามารถในการชำระค่าเช่าที่อยู่อาศัยอยู่ที่ระหว่าง 1,000 – 3,000 บาทต่อเดือน รองลงมาคือ มีความสามารถในการชำระค่าเช่าอยู่ที่ 3,001 – 5,000 บาทต่อเดือน และ 8,001 – 10,000 บาทต่อเดือนคิดเป็นร้อยละ 19.00 เท่ากัน ทั้งนี้ เมื่อทำการพิจารณาในแต่ละกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยในกลุ่มต่างๆ พบว่า ทั้งกลุ่ม 1 และกลุ่ม 2 มีความพึงพอใจที่จะจ่ายค่าเช่าในราคา 1,000 – 3,000 บาทมากที่สุด โดยในกลุ่มที่ 1 อยู่ที่ร้อยละ 19.67 และกลุ่มที่ 2 อยู่ที่ร้อยละ 11.33

2.10 ความสามารถในการชำระที่อยู่อาศัยกรณีซื้อ

ตารางที่ 5-64 ความสามารถในการจ่ายที่อยู่อาศัยในกรณีซื้อของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นครปฐม

ราคาที่พักใจ	กลุ่มตัวอย่าง		รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	
น้อยกว่า 1 ล้านบาท	18.33	12.00	30.33
1 - 2 ล้านบาท	21.00	14.33	35.33
2 - 3 ล้านบาท	10.67	6.33	17.00
3 - 4 ล้านบาท	5.33	4.00	9.33
4 - 5 ล้านบาท	4.33	0.33	4.67
5 - 6 ล้านบาท	1.67	0.33	2.00
7 - 8 ล้านบาท	1.00	0.00	1.00
มากกว่า 8 ล้านบาท	0.00	0.33	0.33
รวม	62.33	37.67	100.00

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-65 ความสามารถในการจ่ายที่อยู่อาศัยในกรณีซื้อของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นครปฐม

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก

การศึกษาความสามารถในการจ่ายที่อยู่อาศัยในกรณีซื้อของพื้นที่จังหวัดนครปฐม พบว่า ส่วนใหญ่พึงพอใจที่จะซื้อที่อยู่อาศัยในราคาน้อยกว่า 1 ล้านบาท และราคา 1 - 2 ล้านบาท เป็นสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน โดยมีความต้องการที่จะซื้อที่อยู่อาศัยในราคา 1 - 2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 35.33 และน้อยกว่า 1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 30.33

ทั้งนี้เมื่อได้ทำการรวบรวมการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวสามารถสรุปได้ดังตารางที่ 5-65

ตารางที่ 5-65 สรุปความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่นครปฐม

ลักษณะและความต้องการ	กลุ่มทัศนคติของผู้มีความต้องการที่อยู่อาศัย	
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2
อายุ	46 – 60 ปี	46 – 60 ปี
อาชีพหลัก	ข้าราชการ	ข้าราชการ
อาชีพเสริม	ไม่มี	ไม่มี
รายได้	25,001 – 40,000 บาท	9,001 – 15,000 บาท
จำนวนสมาชิกในครัวเรือน	4 คน	3 – 4 คน
กรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย	บ้านเดี่ยว	บ้านเดี่ยว
ประเภทความต้องการที่อยู่อาศัย	ต้องการที่ดินเพื่อปลูกบ้านเอง	ต้องการที่ดินเพื่อปลูกบ้านเอง
รูปแบบที่อยู่อาศัยที่ต้องการใหม่	บ้านเดี่ยว	บ้านเดี่ยว
ระยะเวลาที่ต้องการซื้อ	มากกว่า 5 ปี	มากกว่า 5 ปี
ความสามารถในการจ่าย (กรณีเช่า)	1,000 – 3,000 บาท	1,000 – 3,000 บาท
ราคาที่ยินยอมใจซื้อ	1 – 2 ล้านบาท	1 – 2 ล้านบาท

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก

จากการลงสำรวจตลาดความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้บริโภคในพื้นที่นครปฐมพบว่า สามารถแบ่งกลุ่มผู้บริโภคออกได้ทั้งสิ้น 2 กลุ่มได้แก่ กลุ่มที่ 1 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย และกลุ่มที่ 2 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก โดยสามารถสรุปความต้องการที่อยู่อาศัยจากกลุ่มผู้บริโภคทั้งสองกลุ่ม ดังนี้

กลุ่มที่ 1 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพข้าราชการ มีอายุระหว่าง 46 - 60 ปี และไม่ประกอบอาชีพเสริม มีรายได้ครัวเรือนอยู่ระหว่าง 25,001 - 40,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือน 4 คน และพักอาศัยอยู่ในบ้านเดี่ยว ทั้งนี้ เมื่อถามถึงความต้องการที่อยู่อาศัย พบว่า มีความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ประเภทที่ต้องการที่ดินเพื่อปลูกบ้านเอง รูปแบบบ้านเดี่ยวมากที่สุด โดยระยะเวลาที่ต้องการซื้อคือมากกว่า 5 ปี ราคาที่พึงพอใจในการซื้อคือ ระหว่าง 1 - 2 ล้านบาท และมีความสามารถชำระค่าใช้จ่ายที่อยู่อาศัยในกรณีเช่าอยู่ที่ 1,000 - 3,000 บาทต่อเดือน

กลุ่มที่ 2 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก เป็นกลุ่มที่มีอายุระหว่าง 46 - 60 ปี ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพข้าราชการและไม่ประกอบอาชีพเสริม มีรายได้อยู่ที่ 9,001 - 15,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน ส่วนใหญ่มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือน 3 - 4 คน และอาศัยอยู่ในบ้านเดี่ยว ทั้งนี้ เมื่อถามถึงความต้องการที่อยู่อาศัย พบว่า มีความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ประเภทที่ต้องการที่ดินเพื่อปลูกบ้านเอง รูปแบบบ้านเดี่ยว ระยะเวลาที่ต้องการซื้อหรือหาที่อยู่อาศัยใหม่คือ มากกว่า 5 ปี โดยมีความพึงพอใจที่จะซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ในราคา 1 - 2 ล้านบาท และมีความสามารถชำระค่าใช้จ่ายที่อยู่อาศัยในกรณีเช่าอยู่ที่ 1,000 - 3,000 บาทต่อเดือน

5.6 จังหวัดชลบุรี

5.6.1 บทบาทของเมืองและความต้องการที่อยู่อาศัยของจังหวัดชลบุรี

จังหวัดชลบุรีหรือที่คนทั่วไปเรียกกันสั้นๆว่า “เมืองชล” เป็นจังหวัดท่องเที่ยวชายทะเลภาคตะวันออกที่มีชื่อเสียงมาช้านาน อีกทั้งมีชุมชนอยู่อาศัยย้อนไปได้ถึงยุคทวารวดี กลายเป็นแหล่งสังฆมอารยธรรมและความเจริญรุ่งเรืองในหลายๆ ด้าน ทำให้มีการอพยพเข้ามาตั้งถิ่นฐานมาตั้งแต่นในอดีตของคนหลากหลายเชื้อชาติ ซึ่งส่งผลทำให้ในปัจจุบันได้มีความโดดเด่นอย่างมากโดยเฉพาะการท่องเที่ยว วัฒนธรรมนิยมประเพณี วิถีชีวิตชุมชนที่น่าสนใจ รวมถึงด้านอุตสาหกรรมระดับนานาชาติที่เกิดจากการมีบทบาทสำคัญในด้านทางเศรษฐกิจประเภทประมง อุตสาหกรรมเกษตรกรรม การค้า และประมงอย่างกว้างขวางจนสามารถเป็นฐานการผลิตส่งออกไปต่างประเทศได้

นอกจากนี้ ชลบุรียังเป็นที่รู้จักในฐานะเมืองตากอากาศชายทะเลที่ใกล้กรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะหาดบางแสน และพัทยา ซึ่งได้รับความนิยมจากนักท่องเที่ยว ทั้งชาวไทย และ

ชาวต่างประเทศ ต่างก็เดินทางเข้ามาสัมผัสความสวยงามของชายทะเลตะวันออกอันมีเสน่ห์แห่งนี้ ปีละหลายล้านคน มีจำนวนนักท่องเที่ยวประมาณ 11 ล้านคน และทำรายได้ราว 136,053 ล้านบาท ทั้งนี้ เฉพาะเมืองพัทยาแห่งเดียวมีจำนวนนักท่องเที่ยวมากถึง 9 ล้านคน โดยจากผลการสำรวจ พบว่า นักท่องเที่ยวต่างชาติซึ่งมาเยือนจังหวัดชลบุรี เรียงลำดับจากมากไปหาน้อย ได้แก่ ชาวจีน รัสเซีย เยอรมนี ไต้หวัน และอินเดีย ตามลำดับ โดยนักท่องเที่ยวแต่ละคนมีระยะเวลาพำนักเฉลี่ยอยู่ในจังหวัดราว 3 วัน

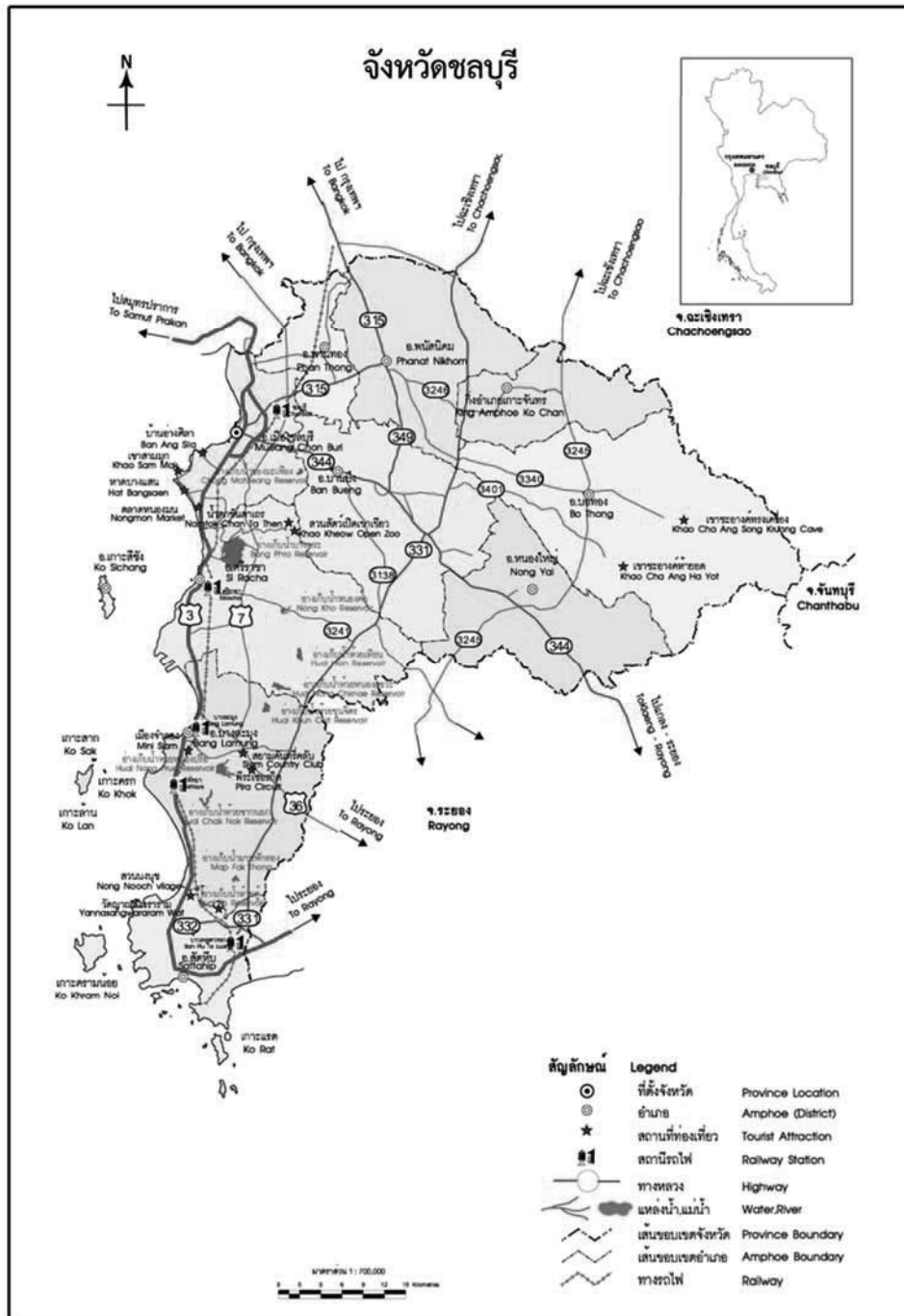
ปัจจุบันชลบุรีมีประชากรประมาณ 1,455,039 คน (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558) และส่วนหนึ่งเป็นผู้โยกย้ายเข้ามาทำงานในภาคอุตสาหกรรมต่างๆ ที่ขยายตัวอย่างต่อเนื่องเข้ามาในจังหวัด ซึ่งระบบอุตสาหกรรมของชลบุรีได้รับฉายาว่า “A World Class Port” เนื่องจากมีท่าเรือ น้ำลึกหลักในการขนส่งสินค้าระหว่างประเทศ อีกทั้งยังมีโรงงานอุตสาหกรรมที่อยู่นอกนิคมอุตสาหกรรมมากถึง 3,667 แห่ง และมีโรงงานอุตสาหกรรมที่อยู่ในนิคมอุตสาหกรรม 9 นิคม จำนวน 1,095 แห่ง เงินลงทุนรวม 485,134 ล้านบาท รวมมีโรงงานอุตสาหกรรมในพื้นที่จังหวัดชลบุรีจำนวน 4,762 แห่ง และคนงานจำนวนกว่า 273,830 คน ผลประกอบการจากภาคอุตสาหกรรมจึงจัดเป็นรายได้หลักของจังหวัดชลบุรี โดยมีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่อง

ลักษณะดังกล่าวทำให้เมืองมีการขยายตัวมากขึ้นทำให้ชลบุรีมีศักยภาพ และความโดดเด่นในหลายด้านของเมือง กลายเป็นต้นทุนที่มั่งคั่งเพื่อการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ชลบุรีกลายเป็น “เพชรน้ำเอกแห่งบูรพาทิศ” ที่พร้อมเปิดประตูออกสู่สังคมโลกได้อย่างสมภาคภูมิ ซึ่งทุกวันนี้ชลบุรีเป็นจังหวัดที่สามารถปรับตัวได้อย่างยอดเยี่ยมตามยุคสมัย โดยเฉพาะปัจจุบันที่กำลังมีการพัฒนาจากเมืองเกษตรและประมง ไปเป็นเมืองท่าอุตสาหกรรมและการท่องเที่ยวในระดับนานาชาติ คนเมืองชลจึงเริ่มหันเข้ามาทำงานในระบบราชการ บริษัท ห้างร้าน และโรงงานอุตสาหกรรมกันมากขึ้น ตามภาวะความต้องการแรงงานของตลาดที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ความพยายามในการพัฒนาคุณภาพชีวิตของผู้คน ควบคู่ไปกับการเป็นเมืองอุตสาหกรรมที่สามารถรักษาเรื่องราวทางประวัติศาสตร์ ประเพณี และวัฒนธรรมดั้งเดิมเอาไว้ จึงกลายเป็นเรื่องท้าทายสำหรับชลบุรีที่เป็นที่ต้องตอบสนอง และรองรับความต้องการขั้นพื้นฐานของประชากรที่จะเข้ามาจำนวนมากในอนาคต

1. ที่ตั้งและลักษณะทางภูมิศาสตร์

จังหวัดชลบุรี ตั้งอยู่บนละติจูดที่ 13.4 องศาเหนือ ลองจิจูดที่ 101 องศาตะวันออก (13.4°N 101°E) จังหวัดชลบุรีตั้งอยู่ในภาคตะวันออกของประเทศไทย หรือริมฝั่งทะเลตะวันออกของอ่าวไทย ห่างจากกรุงเทพมหานครตามเส้นทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 34 (ถนนสายบางนา-ตราด) รวมระยะทางประมาณ 81 กิโลเมตร นอกจากนี้ยังมีเส้นทางหลวงพิเศษหมายเลข 7 หรือ Motorway

(กรุงเทพฯ-ชลบุรี) ระยะทาง 79 กิโลเมตร ใช้ระยะเวลาในการเดินทางประมาณ 45 นาทีเท่านั้น มีพื้นที่ทั้งสิ้น 2,726,875 ไร่ (4,363 ตารางกิโลเมตร)



รูปที่ 5-66 ที่ตั้งชลบุรี

ที่มา : ปรับปรุงโดยทีมวิจัยฯ, 2560.

ลักษณะภูมิประเทศของจังหวัดชลบุรีมีการผสมผสานกันมากถึง 5 แบบ ทั้งที่ราบลูกคลื่นและเนินเขา ที่ราบชายฝั่งทะเล ที่ราบลุ่มแม่น้ำบางปะกง พื้นที่สูงชันและภูเขา รวมถึงเกาะน้อยใหญ่อีกมากมาย ที่ราบลูกคลื่นและเนินเขาของชลบุรี พบได้ทางด้านตะวันออกของจังหวัด ในเขตอำเภอบางละมุง

บ้านบึง พนัสนิคมหนองใหญ่ ศรีราชา บางละมุง สัตหีบ และบ่อทอง พื้นที่นี้มีลักษณะสูงๆ ต่ำๆ คล้ายลูกกระนาค ปัจจุบันพื้นที่นี้ส่วนใหญ่ถูกใช้ไปในการปลูกมันสำปะหลัง สำหรับที่ราบชายฝั่งทะเล พบตั้งแต่ปากแม่น้ำบางปะกง ถึงอำเภอสัตหีบ เป็นที่ราบแคบๆ ชายฝั่งทะเล มีภูเขาสูงเล็กๆ สลับ เป็นบางตอน ถัดมาคือ พื้นที่ราบลุ่มแม่น้ำบางปะกง มีลำน้ำคลองหลวงยาว 130 กิโลเมตร ต้นน้ำอยู่ที่อำเภอบ่อทองและอำเภอบ้านบึง ผ่านพนัสนิคม ไปบรรจบเป็นคลองพานทองไหลลงสู่น้ำบางปะกง โดยดินตะกอนอันอุดมสมบูรณ์จากการพัดพาของแม่น้ำบางปะกงนี้เอง ได้ก่อให้เกิดที่ราบลุ่มเหมาะสมต่อการเกษตรกรรม ส่วนพื้นที่สูงชันและภูเขาอัน อยู่ตอนกลางและด้านตะวันออกของจังหวัด ตั้งแต่อำเภอเมืองฯ อำเภอบ้านบึง อำเภอศรีราชา อำเภอหนองใหญ่ และอำเภอบ่อทอง ที่อำเภอศรีราชาเป็นต้นน้ำของอ่างเก็บน้ำบางพระ แหล่งน้ำอุปโภคบริโภคหลักแห่งหนึ่งของชลบุรี

จังหวัดชลบุรีมีชายฝั่งทะเลยาวถึง 160 กิโลเมตร วิวแห่งคดโค้งสวยงาม เกิดเป็นหน้าผาหิน หาดทรายทอดยาว ป่าชายเลน ป่าชายหาด ฯลฯ ซึ่งอ่าวหลายแห่งสามารถพัฒนาไปเป็นท่าจอดเรือกำบังคลื่นลมได้เป็นอย่างดี อาทิ ท่าจอดเรือรบที่อำเภอสัตหีบ เป็นต้น สำหรับเกาะสำคัญๆ มีอยู่ไม่น้อยกว่า 46 เกาะ เช่น เกาะสีชัง เกาะค้างคาว เกาะรีน เกาะไผ่ เกาะลอย เกาะล้าน เกาะครก เกาะสาก เกาะขาม เกาะเสม็ด และเกาะคราม ที่อยู่ในเขตทหารเรือของอำเภอสัตหีบ ทั้งเป็นแหล่งเพาะพันธุ์และอนุบาลเต่าทะเลที่หายากและใกล้สูญพันธุ์ของไทย เป็นต้น โดยเกาะเหล่านี้ทำหน้าที่เป็นปราการธรรมชาติ ช่วยป้องกันคลื่นลม ทำให้ชลบุรีไม่ค่อยมีคลื่นขนาดใหญ่ ต่างจากจังหวัดระยอง จันทบุรีและตราด ซึ่งมักมีคลื่นใหญ่กว่า ด้วยเหตุนี้เองชายฝั่งของชลบุรีจึงเต็มไปด้วยท่าจอดเรือประมงและเหมาะแก่การสร้างท่าจอดเรือพาณิชย์ขนาดใหญ่ อาทิ ท่าเรือแหลมฉบัง เป็นต้น

2. ทิศทางการพัฒนา

จากการพิจารณานโยบายรวมถึงแผนพัฒนาจังหวัดชลบุรี ซึ่งเป็นจังหวัดที่มีศักยภาพสูงในการเป็นจังหวัดแห่งอุตสาหกรรม ซึ่งเป็นพื้นที่เป้าหมายเศรษฐกิจใหม่ของการพัฒนาพื้นที่บริเวณชายฝั่งทะเลตะวันออก เป็นประตูเศรษฐกิจภาคตะวันออก ในการเป็นฐานผลิตอุตสาหกรรมหลักของประเทศ และการท่องเที่ยวของภาคตะวันออก และมีแนวโน้มที่จะเติบโตเป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมสมัยใหม่ของภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ รวมถึงแหล่งท่องเที่ยวหลากหลายที่มีชื่อเสียงระดับโลก (World Class Destination) เช่น พัทยา-บางแสน เป็นจุดหมายปลายทางการท่องเที่ยวที่สำคัญ เป็นเมืองท่องเที่ยวที่รู้จักกันในระดับนานาชาติ อย่างไรก็ตาม การพัฒนาความเป็นเมืองส่งผลให้เกิดปัญหาต่างๆ มากมาย ทั้งการขยายตัวของเมือง แหล่งอุตสาหกรรม และแหล่งท่องเที่ยวอย่างรวดเร็ว การเปลี่ยนแปลงจากพื้นที่ชนบทกลายเป็นพื้นที่เมืองที่ได้ส่งผลปัญหาและผลกระทบหลายด้าน ไม่ว่าจะเป็นปัญหาความเสื่อมโทรมของทรัพยากรธรรมชาติ สิ่งแวดล้อม ความเหลื่อมล้ำทางรายได้

และคุณภาพชีวิตของประชาชนภายในเมือง รวมถึงการขยายตัวอย่างรวดเร็วของภาคอุตสาหกรรม ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ทำให้เกิดภาวะขาดแคลนแรงงาน เนื่องจากการเปิดตลาดการค้าเสรี ในปัจจุบัน ทำให้แรงงานมีการเคลื่อนย้ายเปลี่ยนแปลงเข้าออกอยู่ตลอดเวลา จำนวนแรงงานจึงไม่คงที่

ผลกระทบและแนวโน้มการขยายตัวของเมืองดังกล่าว ทำให้เกิดการวางแนวทางพัฒนาและแผนพัฒนาในการหาแนวทางการรองรับการขยายตัวของเมือง รวมถึงสนับสนุนส่งเสริมฟื้นฟูแหล่งท่องเที่ยวต่างๆ ภายในเมือง และส่งเสริมด้านแรงงานฝีมืออย่างต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน รวมถึงต้องการที่จะพัฒนาและปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐานและผังเมืองรองรับการขยายตัวทางเศรษฐกิจ สังคม และรักษาสีสิ่งแวดล้อมอีกด้วย โดยมุ่งใช้ความคิดสร้างสรรค์และนวัตกรรม (Creativity & Innovation) เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของประชากรที่เข้ามาเป็นทั้งประชากรผู้อยู่อาศัย และแรงงานประเภทต่างๆ จำนวนมากทั้งในปัจจุบันและในอนาคต รวมถึงเพื่อรับมือสถานการณ์ต่างๆ ที่เปลี่ยนแปลงไป ทั้งนี้ การพัฒนาไปทิศทางดังกล่าวนี้ จังหวัดชลบุรีมีแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการอยู่อาศัยสูงขึ้น สาเหตุมาจากการเปลี่ยนแปลงของจำนวนแรงงานที่พลัดเปลี่ยนเข้าออกภาคอุตสาหกรรมตลอดเวลา และการขยายตัวของเมืองที่พังกว้างของพนักงานและแรงงาน (ไทยและต่างชาติ) ในพื้นที่อำเภอศรีราชาและอำเภอสัตหีบ โดยแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการอยู่อาศัยเป็นรูปแบบเช่ามากกว่าในอดีต

5.6.2 ผลการศึกษาการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยของจังหวัดชลบุรี

1. ผลการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยโดยแบบจำลองการคาดประมาณ

จากการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยที่จะรองรับครัวเรือนที่จะเกิดขึ้นใหม่ในอนาคต อันเนื่องจากการขยายตัวของประชากร (New Housing Needs) ตามแบบจำลองการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัย แยกตามระดับรายได้แบบ Percentile โดยทำการคาดประมาณในระดับเขตการปกครอง พบว่า ในปี 2560 อำเภอเมืองชลบุรี มีความต้องการที่อยู่อาศัยที่จะเกิดขึ้นใหม่อันเนื่องจากการขยายตัวของประชากรสูงสุด ซึ่งมีจำนวนความต้องการอยู่ที่ 1,625 ครัวเรือน รองลงมา คือ ความต้องการที่อยู่อาศัยที่จะเกิดขึ้นใหม่ในอำเภอศรีราชา จำนวน 1,528 ครัวเรือน ทั้งนี้ เขตการปกครอง มีความต้องการที่อยู่อาศัยของครัวเรือนที่จะเกิดขึ้นใหม่อันเนื่องจากการขยายตัวของประชากรน้อยที่สุด คือ อำเภอเกาะสีชัง โดยมีความต้องการที่อยู่อาศัย จำนวน 15 ครัวเรือน ดังตารางที่ 5-66

ตารางที่ 5-66 ความต้องการที่อยู่อาศัยจากการขยายตัวของประชากรชลบุรี ปี 2560 - 2563

ปี 2560	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองชลบุรี	36	77	138	164	204	135	202	279	276	114	1,625
อำเภอบ้านบึง	9	18	33	39	49	32	48	67	66	27	389
อำเภอหนองใหญ่	1	3	6	7	8	5	8	11	11	5	65
อำเภอบางละมุง	39	85	152	179	224	148	221	306	303	125	1,780
อำเภอนันทนิง	8	16	29	35	43	28	43	59	58	24	343
อำเภอพนัสนิคม	7	16	29	34	42	28	42	58	57	23	335
อำเภอสัตหีบ	14	31	55	65	81	53	80	110	109	45	642
อำเภอบ่อทอง	3	6	11	12	16	10	15	21	21	9	123
อำเภอเกาะจันทร์	1	3	6	7	8	6	8	12	11	5	67
อำเภอเกาะสีชัง	0	1	1	2	2	1	2	3	3	1	15
รวมจังหวัดชลบุรี	152	329	589	696	870	573	858	1,188	1,175	485	6,914

ปี 2561	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองชลบุรี	36	77	138	163	203	134	201	278	275	113	1,617
อำเภอบ้านบึง	9	18	33	39	49	32	48	66	66	27	387
อำเภอหนองใหญ่	1	3	6	7	8	5	8	11	11	5	65
อำเภอบางละมุง	39	84	151	178	223	147	220	304	301	124	1,772
อำเภอนันทนิง	8	16	29	34	43	28	42	59	58	24	342
อำเภอพนัสนิคม	7	16	28	34	42	28	41	57	57	23	334
อำเภอสัตหีบ	14	30	54	64	80	53	79	110	109	45	639
อำเภอบ่อทอง	3	6	10	12	15	10	15	21	21	9	123
อำเภอเกาะจันทร์	1	3	6	7	8	6	8	12	11	5	67
อำเภอเกาะสีชัง	0	1	1	2	2	1	2	3	3	1	15
รวมจังหวัดชลบุรี	152	327	586	693	866	570	854	1,182	1,170	482	6,881

ปี 2562	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองชลบุรี	36	77	137	162	203	134	200	277	274	113	1,613
อำเภอบ้านบึง	8	18	33	39	49	32	48	66	66	27	386
อำเภอหนองใหญ่	1	3	5	6	8	5	8	11	11	5	64
อำเภอบางละมุง	39	84	150	178	222	146	219	304	300	124	1,767
อำเภอนันทนิง	8	16	29	34	43	28	42	59	58	24	341
อำเภอพนัสนิคม	7	16	28	33	42	28	41	57	57	23	333
อำเภอสัตหีบ	14	30	54	64	80	53	79	109	108	45	637
อำเภอบ่อทอง	3	6	10	12	15	10	15	21	21	9	122
อำเภอเกาะจันทร์	1	3	6	7	8	6	8	11	11	5	67
อำเภอเกาะสีชัง	0	1	1	2	2	1	2	3	3	1	15
รวมจังหวัดชลบุรี	151	326	584	691	864	569	852	1,179	1,167	481	6,863

ปี 2563	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองชลบุรี	35	76	136	161	201	132	198	274	271	112	1,596
อำเภอบ้านบึง	8	18	32	38	48	32	47	66	65	27	382
อำเภอหนองใหญ่	1	3	5	6	8	5	8	11	11	4	64
อำเภอบางละมุง	39	83	149	176	220	145	217	300	297	123	1,748
อำเภอนันทนิง	7	16	29	34	42	28	42	58	57	24	337
อำเภอพนัสนิคม	7	16	28	33	41	27	41	57	56	23	329
อำเภอสัตหีบ	14	30	54	63	79	52	78	108	107	44	631
อำเภอบ่อทอง	3	6	10	12	15	10	15	21	21	8	121
อำเภอเกาะจันทร์	1	3	6	7	8	5	8	11	11	5	66
อำเภอเกาะสีชัง	0	1	1	2	2	1	2	3	3	1	15
รวมจังหวัดชลบุรี	150	323	578	683	854	563	843	1,166	1,154	476	6,789

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 5-66 ความต้องการที่อยู่อาศัยจากการขยายตัวของประชากรชลบุรี ปี 2564 - 2567

ปี 2564	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองชลบุรี	35	75	135	159	199	131	196	272	269	111	1,582
อำเภอบ้านบึง	8	18	32	38	48	31	47	65	64	27	378
อำเภอหนองใหญ่	1	3	5	6	8	5	8	11	11	4	63
อำเภอบางละมุง	38	82	148	174	218	144	215	298	295	122	1,733
อำเภอพานทอง	7	16	28	34	42	28	41	57	57	23	334
อำเภอพนสนธิคม	7	16	28	33	41	27	41	56	55	23	326
อำเภอสัตหีบ	33	71	127	150	187	123	185	256	253	104	1,488
อำเภอสัตหีบ	14	30	53	63	79	52	78	107	106	44	625
อำเภอบ่อทอง	3	6	10	12	15	10	15	21	20	8	120
อำเภอเกาะจันทร์	1	3	6	7	8	5	8	11	11	5	66
อำเภอเกาะสีชัง	0	1	1	2	2	1	2	3	3	1	15
รวมจังหวัดชลบุรี	148	320	573	677	847	558	835	1,156	1,144	472	6,731

ปี 2565	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองชลบุรี	35	75	134	159	198	131	196	271	268	110	1,575
อำเภอบ้านบึง	8	18	32	38	47	31	47	65	64	26	377
อำเภอหนองใหญ่	1	3	5	6	8	5	8	11	11	4	63
อำเภอบางละมุง	38	82	147	174	217	143	214	297	293	121	1,726
อำเภอพานทอง	7	16	28	34	42	28	41	57	57	23	333
อำเภอพนสนธิคม	7	15	28	33	41	27	40	56	55	23	325
อำเภอสัตหีบ	33	70	126	149	186	123	184	255	252	104	1,482
อำเภอสัตหีบ	14	30	53	63	78	52	77	107	106	44	623
อำเภอบ่อทอง	3	6	10	12	15	10	15	21	20	8	120
อำเภอเกาะจันทร์	1	3	6	7	8	5	8	11	11	5	65
อำเภอเกาะสีชัง	0	1	1	2	2	1	2	3	3	1	15
รวมจังหวัดชลบุรี	148	319	571	675	844	556	832	1,152	1,139	470	6,704

ปี 2566	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองชลบุรี	34	74	132	156	195	128	192	266	263	109	1,550
อำเภอบ้านบึง	8	18	32	37	47	31	46	64	63	26	371
อำเภอหนองใหญ่	1	3	5	6	8	5	8	11	11	4	62
อำเภอบางละมุง	37	81	145	171	214	141	211	292	289	119	1,698
อำเภอพานทอง	7	16	28	33	41	27	41	56	56	23	327
อำเภอพนสนธิคม	7	15	27	32	40	26	40	55	54	22	320
อำเภอสัตหีบ	32	69	124	147	183	121	181	250	248	102	1,458
อำเภอสัตหีบ	13	29	52	62	77	51	76	105	104	43	612
อำเภอบ่อทอง	3	6	10	12	15	10	15	20	20	8	118
อำเภอเกาะจันทร์	1	3	5	6	8	5	8	11	11	5	64
อำเภอเกาะสีชัง	0	1	1	1	2	1	2	3	2	1	15
รวมจังหวัดชลบุรี	145	313	562	664	830	546	818	1,133	1,121	462	6,594

ปี 2567	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองชลบุรี	34	72	130	153	192	126	189	262	259	107	1,524
อำเภอบ้านบึง	8	17	31	37	46	30	45	63	62	26	364
อำเภอหนองใหญ่	1	3	5	6	8	5	8	10	10	4	61
อำเภอบางละมุง	37	79	142	168	210	138	207	287	284	117	1,670
อำเภอพานทอง	7	15	27	32	41	27	40	55	55	23	322
อำเภอพนสนธิคม	7	15	27	32	40	26	39	54	53	22	314
อำเภอสัตหีบ	32	68	122	144	180	119	178	246	244	100	1,433
อำเภอสัตหีบ	13	29	51	61	76	50	75	103	102	42	602
อำเภอบ่อทอง	3	5	10	12	15	10	14	20	20	8	116
อำเภอเกาะจันทร์	1	3	5	6	8	5	8	11	11	4	63
อำเภอเกาะสีชัง	0	1	1	1	2	1	2	2	2	1	14
รวมจังหวัดชลบุรี	143	308	552	653	816	537	805	1,114	1,102	455	6,485

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 5-66 ความต้องการที่อยู่อาศัยจากการขยายตัวของประชากรชลบุรี ปี 2568 - 2571

ปี 2568	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองชลบุรี	33	72	129	152	190	125	187	259	257	106	1,509
อำเภอบ้านบึง	8	17	31	36	45	30	45	62	61	25	361
อำเภอหนองใหญ่	1	3	5	6	8	5	7	10	10	4	60
อำเภอบางละมุง	36	79	141	166	208	137	205	284	281	116	1,654
อำเภอนันทพอง	7	15	27	32	40	26	40	55	54	22	319
อำเภอพนัสนิคม	7	15	27	31	39	26	39	53	53	22	311
อำเภอศรีราชา	31	67	121	143	179	118	176	244	241	99	1,419
อำเภอสัตหีบ	13	28	51	60	75	49	74	102	101	42	596
อำเภอบ่อทอง	3	5	10	12	14	9	14	20	19	8	115
อำเภอเกาะจันทร์	1	3	5	6	8	5	8	11	11	4	63
อำเภอเกาะสีชัง	0	1	1	1	2	1	2	2	2	1	14
รวมจังหวัดชลบุรี	141	305	547	646	808	532	797	1,103	1,091	450	6,421

ปี 2569	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองชลบุรี	33	70	126	149	186	123	184	255	252	104	1,482
อำเภอบ้านบึง	8	17	30	36	45	29	44	61	60	25	354
อำเภอหนองใหญ่	1	3	5	6	7	5	7	10	10	4	59
อำเภอบางละมุง	36	77	138	163	204	135	202	279	276	114	1,624
อำเภอนันทพอง	7	15	27	32	39	26	39	54	53	22	313
อำเภอพนัสนิคม	7	15	26	31	38	25	38	53	52	21	306
อำเภอศรีราชา	31	66	119	140	175	115	173	239	237	98	1,394
อำเภอสัตหีบ	13	28	50	59	74	49	73	101	100	41	586
อำเภอบ่อทอง	2	5	10	11	14	9	14	19	19	8	112
อำเภอเกาะจันทร์	1	3	5	6	8	5	8	11	10	4	61
อำเภอเกาะสีชัง	0	1	1	1	2	1	2	2	2	1	14
รวมจังหวัดชลบุรี	139	300	537	635	793	522	783	1,083	1,072	442	6,305

ปี 2570	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองชลบุรี	32	69	124	147	184	121	181	251	248	102	1,460
อำเภอบ้านบึง	8	17	30	35	44	29	43	60	59	24	349
อำเภอหนองใหญ่	1	3	5	6	7	5	7	10	10	4	58
อำเภอบางละมุง	35	76	136	161	201	133	199	275	272	112	1,600
อำเภอนันทพอง	7	15	26	31	39	26	38	53	52	22	309
อำเภอพนัสนิคม	7	14	26	30	38	25	37	52	51	21	301
อำเภอศรีราชา	30	65	117	138	173	114	170	236	233	96	1,374
อำเภอสัตหีบ	13	27	49	58	73	48	72	99	98	40	577
อำเภอบ่อทอง	2	5	9	11	14	9	14	19	19	8	111
อำเภอเกาะจันทร์	1	3	5	6	8	5	8	10	10	4	61
อำเภอเกาะสีชัง	0	1	1	1	2	1	2	2	2	1	14
รวมจังหวัดชลบุรี	137	295	529	625	782	515	771	1,067	1,056	436	6,214

ปี 2571	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองชลบุรี	32	68	122	144	180	119	178	246	243	100	1,431
อำเภอบ้านบึง	8	16	29	34	43	28	42	59	58	24	342
อำเภอหนองใหญ่	1	3	5	6	7	5	7	10	10	4	57
อำเภอบางละมุง	35	75	134	158	197	130	195	269	267	110	1,568
อำเภอนันทพอง	7	14	26	30	38	25	38	52	51	21	302
อำเภอพนัสนิคม	7	14	25	30	37	24	37	51	50	21	295
อำเภอศรีราชา	30	64	115	135	169	112	167	231	229	94	1,346
อำเภอสัตหีบ	12	27	48	57	71	47	70	97	96	40	565
อำเภอบ่อทอง	2	5	9	11	14	9	13	19	18	8	109
อำเภอเกาะจันทร์	1	3	5	6	7	5	7	10	10	4	59
อำเภอเกาะสีชัง	0	1	1	1	2	1	2	2	2	1	14
รวมจังหวัดชลบุรี	134	289	518	613	766	505	756	1,046	1,035	427	6,089

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 5-66 ความต้องการที่อยู่อาศัยจากการขยายตัวของประชากรชลบุรี ปี 2572 - 2575

ปี 2572	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองชลบุรี	31	67	120	141	177	116	174	241	239	98	1,405
อำเภอบ้านบึง	7	16	29	34	42	28	42	58	57	24	336
อำเภอหนองใหญ่	1	3	5	6	7	5	7	10	10	4	56
อำเภอบางละมุง	34	73	131	155	194	128	191	264	262	108	1,539
อำเภอพานทอง	7	14	25	30	37	25	37	51	50	21	297
อำเภอพนัสนิคม	6	14	25	29	36	24	36	50	49	20	290
อำเภอสัตหีบ	12	26	47	56	70	46	69	95	94	39	555
อำเภอบ่อทอง	2	5	9	11	13	9	13	18	18	7	107
อำเภอเกาะจันทร์	1	3	5	6	7	5	7	10	10	4	58
อำเภอเกาะสีชัง	0	1	1	1	2	1	2	2	2	1	13
รวมจังหวัดชลบุรี	132	284	509	602	752	495	742	1,027	1,016	419	5,977

ปี 2573	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองชลบุรี	30	65	117	138	173	114	170	236	233	96	1,372
อำเภอบ้านบึง	7	16	28	33	41	27	41	56	56	23	328
อำเภอหนองใหญ่	1	3	5	6	7	5	7	9	9	4	55
อำเภอบางละมุง	33	71	128	151	189	125	187	258	255	105	1,503
อำเภอพานทอง	6	14	25	29	36	24	36	50	49	20	290
อำเภอพนัสนิคม	6	13	24	28	36	23	35	49	48	20	283
อำเภอสัตหีบ	12	26	46	55	68	45	67	93	92	38	542
อำเภอบ่อทอง	2	5	9	10	13	9	13	18	18	7	104
อำเภอเกาะจันทร์	1	3	5	6	7	5	7	10	10	4	57
อำเภอเกาะสีชัง	0	1	1	1	2	1	2	2	2	1	13
รวมจังหวัดชลบุรี	129	277	497	587	734	484	724	1,003	992	409	5,837

ปี 2574	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองชลบุรี	29	63	113	133	167	110	165	228	225	93	1,326
อำเภอบ้านบึง	7	15	27	32	40	26	39	54	54	22	317
อำเภอหนองใหญ่	1	3	5	5	7	4	7	9	9	4	53
อำเภอบางละมุง	32	69	124	146	183	120	180	250	247	102	1,453
อำเภอพานทอง	6	13	24	28	35	23	35	48	48	20	280
อำเภอพนัสนิคม	6	13	23	28	34	23	34	47	47	19	274
อำเภอสัตหีบ	12	25	45	53	66	43	65	90	89	37	524
อำเภอบ่อทอง	2	5	9	10	13	8	12	17	17	7	101
อำเภอเกาะจันทร์	1	3	5	6	7	5	7	9	9	4	55
อำเภอเกาะสีชัง	0	1	1	1	2	1	2	2	2	1	13
รวมจังหวัดชลบุรี	124	268	481	568	710	468	701	970	959	396	5,644

ปี 2575	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองชลบุรี	29	62	111	131	163	108	161	223	221	91	1,299
อำเภอบ้านบึง	7	15	26	31	39	26	39	53	53	22	311
อำเภอหนองใหญ่	1	2	4	5	7	4	6	9	9	4	52
อำเภอบางละมุง	31	68	121	143	179	118	177	245	242	100	1,424
อำเภอพานทอง	6	13	23	28	35	23	34	47	47	19	275
อำเภอพนัสนิคม	6	13	23	27	34	22	33	46	46	19	268
อำเภอสัตหีบ	11	24	44	52	65	43	64	88	87	36	513
อำเภอบ่อทอง	2	5	8	10	12	8	12	17	17	7	99
อำเภอเกาะจันทร์	1	3	5	5	7	4	7	9	9	4	54
อำเภอเกาะสีชัง	0	1	1	1	2	1	2	2	2	1	12
รวมจังหวัดชลบุรี	122	263	471	556	696	458	686	950	940	388	5,528

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 5-6 ความต้องการที่อยู่อาศัยจากการขยายตัวของประชากรชลบุรี ปี 2576 - 2579

ปี 2576	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองชลบุรี	28	60	107	126	158	104	156	215	213	88	1,253
อำเภอบ้านบึง	7	14	26	30	38	25	37	51	51	21	300
อำเภอหนองใหญ่	1	2	4	5	6	4	6	9	9	4	50
อำเภอบางละมุง	30	65	117	138	173	114	170	236	233	96	1,373
อำเภอนันทนบุรี	6	13	23	27	33	22	33	45	45	19	265
อำเภอศรีราชา	26	56	100	119	148	98	146	202	200	83	1,179
อำเภอสัตหีบ	11	24	42	50	62	41	61	85	84	35	495
อำเภอบ่อทอง	2	5	8	10	12	8	12	16	16	7	95
อำเภอเกาะจันทร์	1	2	4	5	7	4	6	9	9	4	52
อำเภอเกาะสีชัง	0	1	1	1	1	1	1	2	2	1	12
รวมจังหวัดชลบุรี	117	253	454	537	671	442	662	916	906	374	5,332

ปี 2577	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองชลบุรี	27	58	104	122	153	101	151	209	207	85	1,217
อำเภอบ้านบึง	6	14	25	29	37	24	36	50	49	20	291
อำเภอหนองใหญ่	1	2	4	5	6	4	6	8	8	3	49
อำเภอบางละมุง	29	63	114	134	168	110	165	229	227	93	1,333
อำเภอนันทนบุรี	6	12	22	26	32	21	32	44	44	18	257
อำเภอศรีราชา	25	54	97	115	144	95	142	197	195	80	1,145
อำเภอสัตหีบ	11	23	41	48	61	40	60	83	82	34	481
อำเภอบ่อทอง	2	4	8	9	12	8	11	16	16	6	92
อำเภอเกาะจันทร์	1	2	4	5	6	4	6	9	9	4	50
อำเภอเกาะสีชัง	0	1	1	1	1	1	1	2	2	1	12
รวมจังหวัดชลบุรี	114	246	441	521	652	429	643	889	880	363	5,178

ปี 2578	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองชลบุรี	26	56	100	118	147	97	145	201	199	82	1,169
อำเภอบ้านบึง	6	13	24	28	35	23	35	48	48	20	280
อำเภอหนองใหญ่	1	2	4	5	6	4	6	8	8	3	47
อำเภอบางละมุง	28	61	109	129	161	106	159	220	218	90	1,281
อำเภอนันทนบุรี	5	12	21	25	31	20	31	42	42	17	247
อำเภอศรีราชา	24	52	94	111	138	91	136	189	187	77	1,100
อำเภอสัตหีบ	10	22	39	46	58	38	57	79	79	32	462
อำเภอบ่อทอง	2	4	8	9	11	7	11	15	15	6	89
อำเภอเกาะจันทร์	1	2	4	5	6	4	6	8	8	3	48
อำเภอเกาะสีชัง	0	1	1	1	1	1	1	2	2	1	11
รวมจังหวัดชลบุรี	110	236	424	501	626	412	617	854	846	349	4,974

ปี 2579	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองชลบุรี	25	54	97	115	143	94	142	196	194	80	1,140
อำเภอบ้านบึง	6	13	23	27	34	23	34	47	46	19	273
อำเภอหนองใหญ่	1	2	4	5	6	4	6	8	8	3	46
อำเภอบางละมุง	28	59	106	126	157	104	155	215	212	88	1,249
อำเภอนันทนบุรี	5	11	21	24	30	20	30	41	41	17	241
อำเภอศรีราชา	24	51	91	108	135	89	133	184	182	75	1,072
อำเภอสัตหีบ	10	21	38	45	57	37	56	77	77	32	451
อำเภอบ่อทอง	2	4	7	9	11	7	11	15	15	6	87
อำเภอเกาะจันทร์	1	2	4	5	6	4	6	8	8	3	47
อำเภอเกาะสีชัง	0	1	1	1	1	1	1	2	2	1	11
รวมจังหวัดชลบุรี	107	231	413	488	610	402	602	833	825	340	4,852

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 5-66 ความต้องการที่อยู่อาศัยจากการขยายตัวของประชากรชลบุรี ปี 2580

ปี 2580	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองชลบุรี	24	52	93	110	138	91	136	188	186	77	1,093
อำเภอบ้านบึง	6	12	22	26	33	22	32	45	44	18	261
อำเภอหนองใหญ่	1	2	4	4	5	4	5	8	7	3	44
อำเภอบางละมุง	26	57	102	121	151	99	149	206	204	84	1,198
อำเภอนันทบุรี	5	11	20	23	29	19	29	40	39	16	231
อำเภอนนทบุรี	5	11	19	23	28	19	28	39	38	16	226
อำเภอสัตหีบ	23	49	88	104	129	85	128	177	175	72	1,028
อำเภอสัตหีบ	10	21	37	43	54	36	54	74	73	30	432
อำเภอบ่อทอง	2	4	7	8	10	7	10	14	14	6	83
อำเภอเกาะจันทร์	1	2	4	5	6	4	6	8	8	3	45
อำเภอเกาะสีชัง	0	0	1	1	1	1	1	2	2	1	10
รวมจังหวัดชลบุรี	102	221	396	468	585	386	577	799	791	326	4,653

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

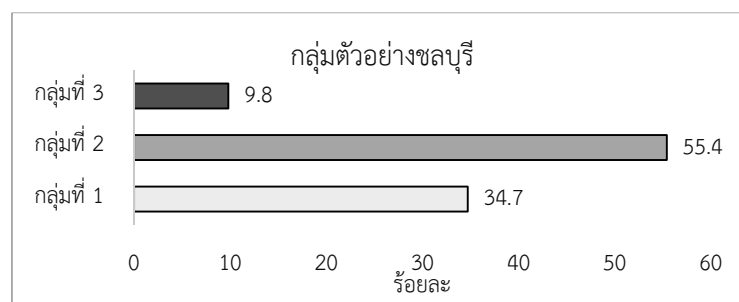
2. ผลการศึกษาตลาดความต้องการที่อยู่อาศัยของจังหวัดชลบุรี

จากการวิเคราะห์กลุ่มตัวอย่างด้วยวิธีการวิเคราะห์เชิงกลุ่ม (Cluster Analysis) ผ่านการใช้โปรแกรม SPSS เพื่อศึกษาพฤติกรรมของกลุ่มผู้บริโภคที่แตกต่างกัน โดยใช้ตัวแปรทางด้านความคิดเห็นต่อการเลือกที่อยู่อาศัย 5 ด้าน อันได้แก่ (1) ปัจจัยด้านทำเลและการเข้าถึง (2) ปัจจัยด้านราคา (3) ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อมของโครงการ (4) ปัจจัยด้านห้องพัก และ (5) ปัจจัยด้านการตลาดและโปรโมชั่นการขาย ซึ่งผลการวิเคราะห์กลุ่มตัวอย่างของจังหวัดชลบุรีโดยวิธีดังกล่าวได้ผลดังต่อไปนี้

ตารางที่ 5-67 กลุ่มตัวอย่างชลบุรี

กลุ่มที่	ความถี่	ร้อยละ	เปอร์เซ็นต์สะสม
1	134	34.7	34.7
2	214	55.4	90.2
3	38	9.8	100.0
รวม	386	100.0	

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-67 กลุ่มตัวอย่างชลบุรี

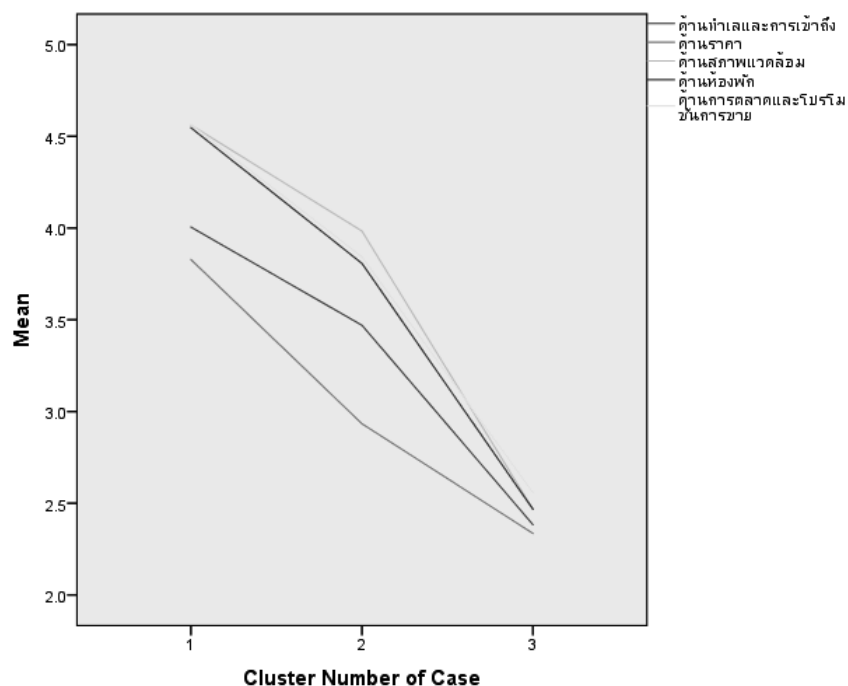
ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

จากตารางที่ 5-67 ซึ่งแสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างที่ได้จำแนกโดยโปรแกรม SPSS เพื่อหาความใกล้เคียงของผู้ตอบแบบสอบถามในพื้นที่จังหวัดชลบุรี ซึ่งสามารถแบ่งได้ 3 กลุ่มดังต่อไปนี้

กลุ่มที่ 1 คือ “กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด” โดยมีจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามทั้งสิ้น 134 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 34.7

กลุ่มที่ 2 คือ “กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง” โดยมีจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามทั้งสิ้น 214 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 55.4

กลุ่มที่ 3 คือ “กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด” โดยมีจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามทั้งสิ้น 38 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 9.8



รูปที่ 5-68 ค่าเฉลี่ยของกลุ่มตัวอย่างชลบุรี

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

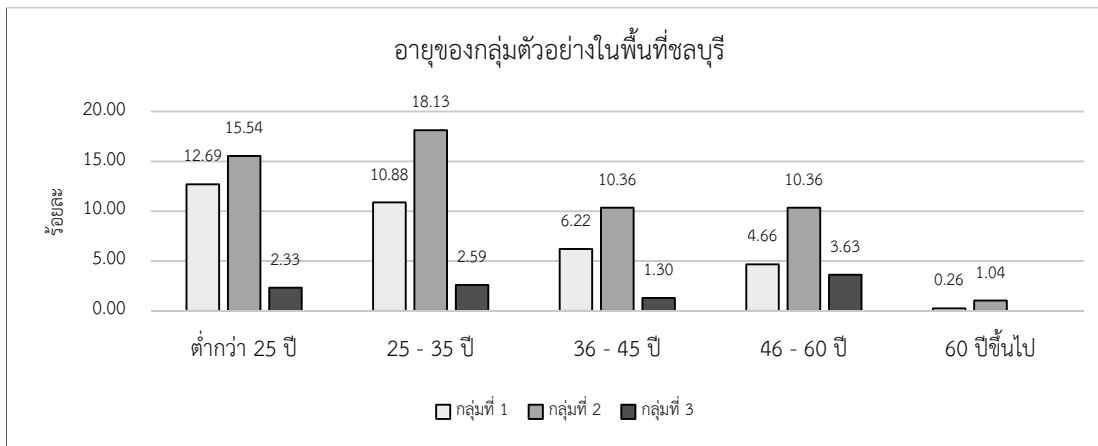
จากกราฟแสดงค่าเฉลี่ยของปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยเมื่อแบ่งกลุ่มปัจจัยออกเป็น 3 กลุ่ม พบว่า จะได้กลุ่มปัจจัยในแต่ละด้านที่มีความแตกต่างกัน 3 กลุ่ม โดยกลุ่มที่ 1 มีค่าเฉลี่ยของปัจจัยในแต่ละด้านสูงที่สุด ส่วนกลุ่มที่ 3 เมื่อดูภาพรวมแล้วพบว่าจะมีค่าเฉลี่ยของปัจจัยในแต่ละด้านรองลงมาจากกลุ่มที่ 1 และ สุดท้ายกลุ่มที่ 2 จะมีค่าเฉลี่ยน้อยที่สุด

2.1 อายุ

ตารางที่ 5-68 อายุของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ชลบุรี

อายุ	กลุ่มตัวอย่าง			รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3	
ต่ำกว่า 25 ปี	12.69	15.54	2.33	30.57
25- 35 ปี	10.88	18.13	2.59	31.61
36 - 45 ปี	6.22	10.36	1.30	17.88
46 - 60 ปี	4.66	10.36	3.63	18.65
60 ปีขึ้นไป	0.26	1.04	0.00	1.30
รวม	34.72	55.44	9.84	100.00

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-69 อายุของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ชลบุรี

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง

กลุ่มที่ 3 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด

ลักษณะทางสังคมและเศรษฐกิจของกลุ่มผู้บริโภคในพื้นที่จังหวัดชลบุรี พบว่า กลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยทั้งสามกลุ่มนั้น ส่วนใหญ่มีอายุระหว่าง 25 - 35 ปี มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 31.61 จากผู้ที่ตอบแบบสอบถามทั้งหมด รองลงมา คือ กลุ่มอายุต่ำกว่า 25 ปี คิดเป็นร้อยละ 30.57 ทั้งนี้ กลุ่มผู้ที่มีอายุระหว่าง 36 - 45 ปี และ 46 - 60 ปี มีจำนวนไม่ต่างกันมากนัก โดยอยู่ที่ร้อยละ 17.88 และ 18.65 ตามลำดับ

เมื่อทำการพิจารณาในแต่ละกลุ่มที่มีทัศนคติต่อปัจจัยการเลือกที่อยู่อาศัย พบว่า ในกลุ่มที่ 1 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด) ร้อยละ 12.69 มีอายุต่ำกว่า 25 ปี รองลงมา คือ อายุระหว่าง 25 - 35 ปี ร้อยละ 10.88 กลุ่มที่ 2 (กลุ่มที่มีความสนใจ

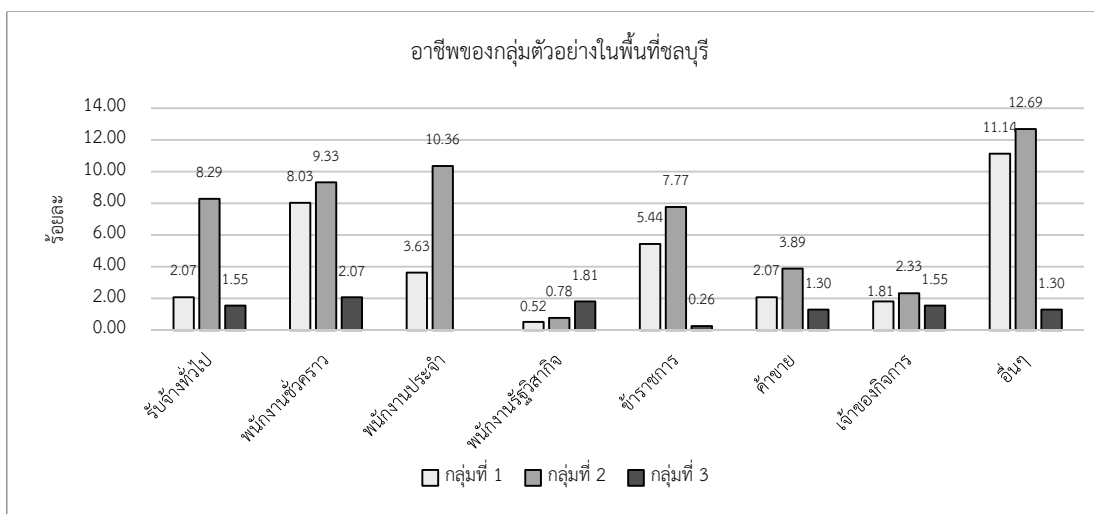
ต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง) มีอายุระหว่าง 25 – 35 ปีมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 18.13 รองลงมา คือ อายุต่ำกว่า 25 ปี คิดเป็นร้อยละ 15.54 กลุ่มที่ 3 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด) พบว่า มีจำนวนของช่วงอายุต่างๆ กระจายอยู่เกือบทุกช่วงอายุ และมีจำนวนไม่แตกต่างกันมาก

2.2 อาชีพ

ตารางที่ 5-69 อาชีพของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ชลบุรี

อาชีพหลัก	กลุ่มตัวอย่าง			รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3	
รับจ้างทั่วไป	2.07	8.29	1.55	11.92
พนักงานชั่วคราว/ตามสัญญา	8.03	9.33	2.07	19.43
พนักงานประจำ	3.63	10.36	0.00	13.99
พนักงานรัฐวิสาหกิจ	0.52	0.78	1.81	3.11
ข้าราชการ	5.44	7.77	0.26	13.47
ค้าขาย	2.07	3.89	1.30	7.25
เจ้าของกิจการ	1.81	2.33	1.55	5.70
อื่นๆ	11.14	12.69	1.30	25.13
รวม	34.72	55.44	9.84	100.00

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-70 อาชีพของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ชลบุรี

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง

กลุ่มที่ 3 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด

จากตารางการจำแนกอาชีพตามกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยในจังหวัด

ชลบุรี พบว่า ทั้ง 3 กลุ่มส่วนใหญ่ประกอบอาชีพอื่นๆ คิดเป็นร้อยละ 25.13 โดยส่วนใหญ่ผู้ที่ตอบ

ในกลุ่มนี้เป็นนักศึกษา รองลงมา คือ อาชีพพนักงานชั่วคราว หรือพนักงานตามสัญญา ร้อยละ 19.43 และอาชีพพนักงานประจำ ร้อยละ 13.99 ตามลำดับ

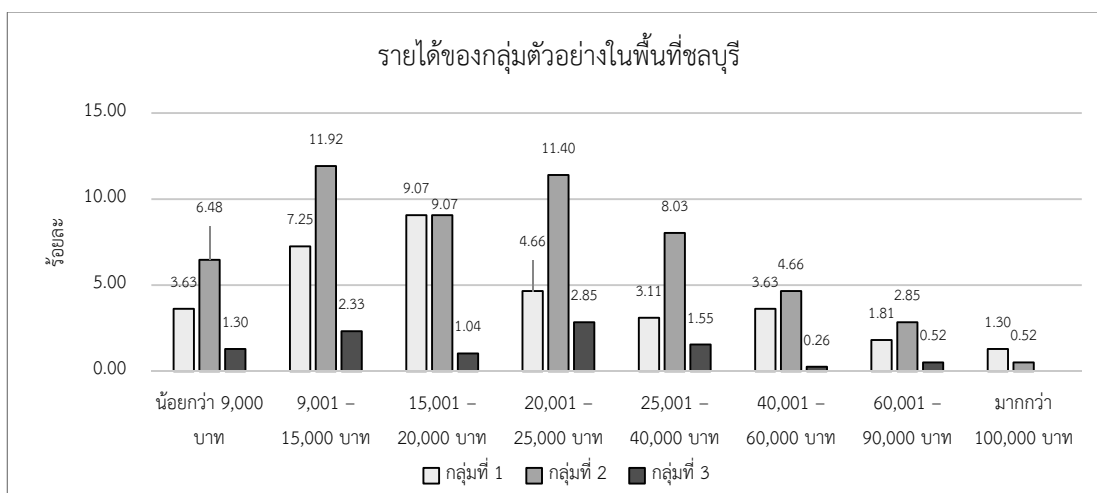
ทั้งนี้ เมื่อทำการพิจารณาในแต่ละกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยในกลุ่มต่างๆ พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามในกลุ่มที่ 1 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด) ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพอื่นๆ ในที่นี้คือนักเรียน คิดเป็นร้อยละ 11.14 เช่นเดียวกับกลุ่มที่ 2 คิดเป็นร้อยละ 12.69 ส่วนกลุ่มที่ 3 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามกระจายอยู่ในกลุ่มอาชีพอื่นๆ ที่ไม่แตกต่างกันมากนัก

2.3 รายได้

ตารางที่ 5-70 รายได้ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ชลบุรี

รายได้	กลุ่มตัวอย่าง			รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3	
น้อยกว่า 9,000 บาท	3.63	6.48	1.30	11.40
9,001 - 15,000 บาท	7.25	11.92	2.33	21.50
15,001 - 20,000 บาท	9.07	9.07	1.04	19.17
20,001 - 25,000 บาท	4.66	11.40	2.85	18.91
25,001 - 40,000 บาท	3.11	8.03	1.55	12.69
40,001 - 60,000 บาท	3.63	4.66	0.26	8.55
60,001 - 90,000 บาท	1.81	2.85	0.52	5.18
มากกว่า 100,000 บาท	1.30	0.52	0.00	1.81
รวม	34.46	54.92	9.84	99.22

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-71 รายได้ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ชลบุรี

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด
 กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง
 กลุ่มที่ 3 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด

ทางทีมวิจัยฯ ได้มีการสอบถามถึงเรื่องรายได้ของผู้ตอบแบบสอบถาม โดยพบว่า กลุ่มผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ในพื้นที่จังหวัดชลบุรีมีรายได้อยู่ที่ระหว่าง 9,001 – 15,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน มากที่สุด โดยมีมากถึงร้อยละ 21.50 จากจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด รองลงมา คือ ผู้ที่มีรายได้อยู่ระหว่าง 15,001 – 20,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 19.17

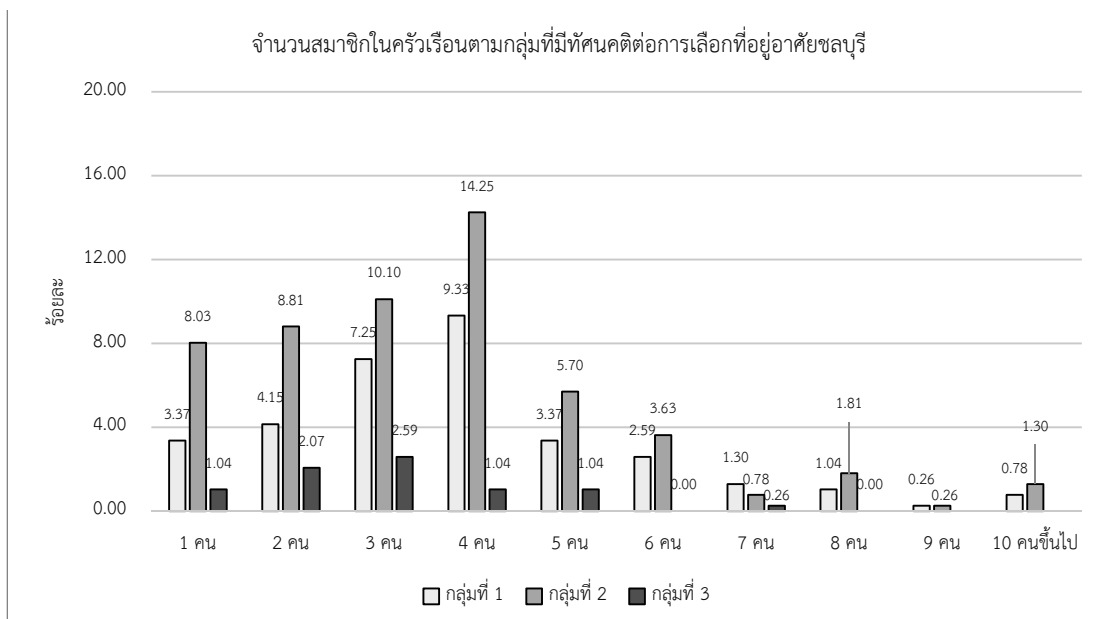
เมื่อพิจารณาตามกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัย พบว่า กลุ่มผู้บริโภคในกลุ่มที่ 1 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อทุกปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยมากที่สุด) คิดเป็นร้อยละ 9.07 โดยเป็นผู้ที่มีรายได้อยู่ระหว่าง 15,001 – 20,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน ส่วนรายได้ในระดับอื่นๆ ของกลุ่มผู้ตอบแบบสอบถามในกลุ่มนี้กระจายอยู่ไม่แตกต่างกันมากนัก สำหรับกลุ่มที่ 3 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด) รายได้ส่วนใหญ่อยู่ที่ 20,001 – 25,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 2.85 ซึ่งพิจารณาโดยภาพรวมแล้ว พบว่า การกระจายรายได้ของผู้ตอบแบบสอบถามในแต่ละกลุ่มและแต่ละระดับรายได้มีจำนวนไม่แตกต่างกันมากนัก

2.4 จำนวนสมาชิกในครัวเรือน

ตารางที่ 5-71 จำนวนสมาชิกในครัวเรือนของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่กรุงเทพมหานคร

จำนวนสมาชิกในครัวเรือน	กลุ่มตัวอย่าง			รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3	
1 คน	3.37	8.03	1.04	12.44
2 คน	4.15	8.81	2.07	15.03
3 คน	7.25	10.10	2.59	19.95
4 คน	9.33	14.25	1.04	24.61
5 คน	3.37	5.70	1.04	10.10
6 คน	2.59	3.63	0.00	6.22
7 คน	1.30	0.78	0.26	2.33
8 คน	1.04	1.81	0.00	2.85
9 คน	0.26	0.26	0.00	0.52
10 คนขึ้นไป	0.78	1.30	0.00	2.07
รวม	33.42	54.66	8.03	96.11

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-72 จำนวนสมาชิกในครัวเรือนตามกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยชลบุรี

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง

กลุ่มที่ 3 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด

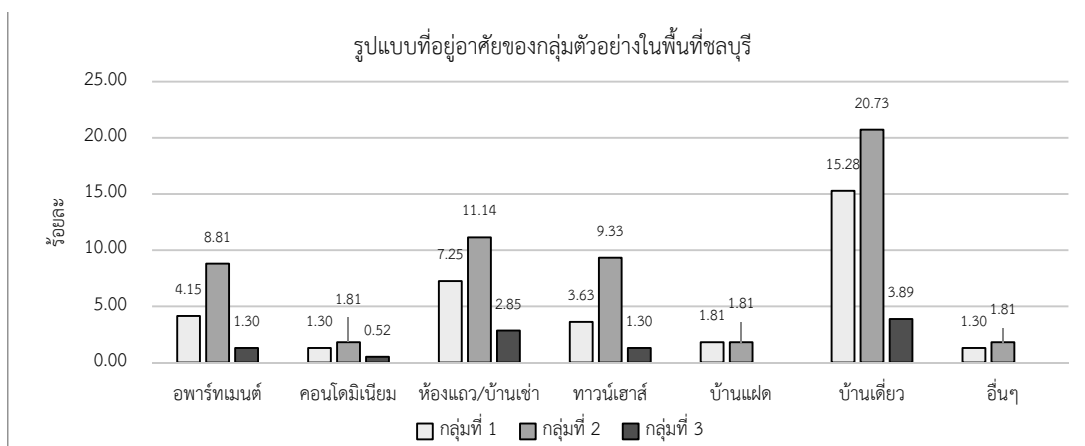
ในการศึกษาขนาดของครัวเรือนของพื้นที่ศึกษาจังหวัดชลบุรี พบว่า ทุกกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือนอยู่ที่ 4 คนต่อครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 24.6 รองลงมา คือ มีจำนวนสมาชิก 3 คนต่อครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 19.9

2.5 รูปแบบที่พักอาศัย

ตารางที่ 5-72 รูปแบบที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ชลบุรี

ประเภทที่อยู่อาศัย	กลุ่มตัวอย่าง			รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3	
อพาร์ทเมนต์	4.15	8.81	1.30	14.25
คอนโดมิเนียม	1.30	1.81	0.52	3.63
ห้องแถว/บ้านเช่า	7.25	11.14	2.85	21.24
ทาวน์เฮาส์	3.63	9.33	1.30	14.25
บ้านแฝด	1.81	1.81	0.00	3.63
บ้านเดี่ยว	15.28	20.73	3.89	39.90
อื่นๆ	1.30	1.81	0.00	3.11
รวม	34.72	55.44	9.84	100.00

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-73 รูปแบบที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ชลบุรี

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง

กลุ่มที่ 3 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด

การศึกษารูปแบบของที่อยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี พบว่า บ้านเดี่ยว เป็นรูปแบบที่อยู่อาศัยที่ผู้ตอบแบบสอบถามอาศัยอยู่จำนวนมากที่สุด รองลงมา คือ ห้องแถวหรือบ้านเช่า (ร้อยละ 39.90 และร้อยละ 21.24 ตามลำดับ)

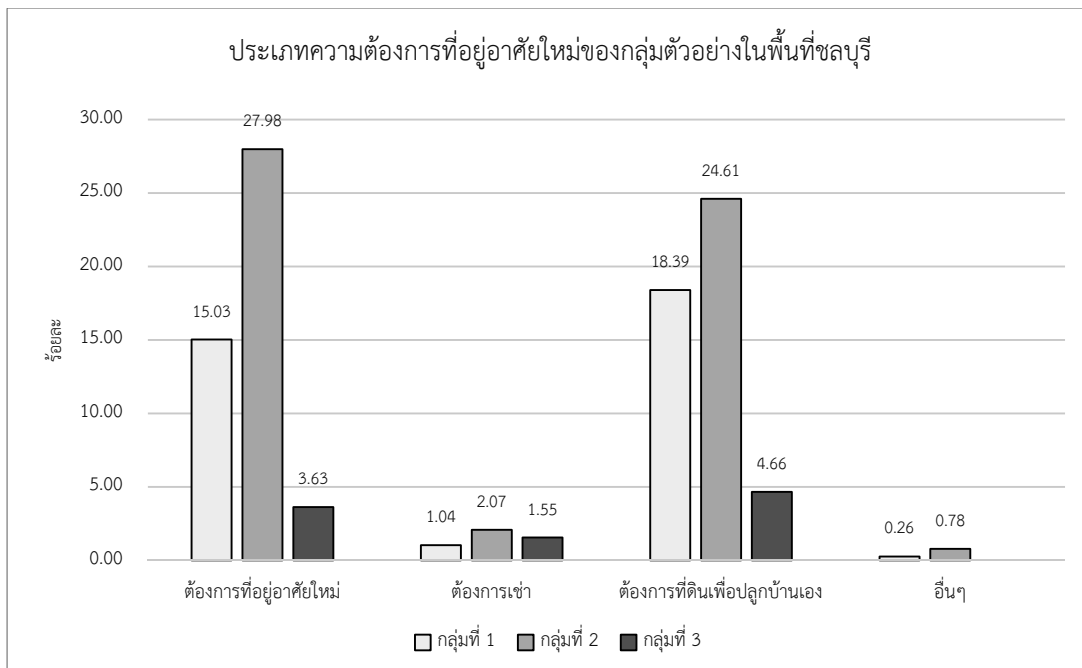
ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาร่วมกับกลุ่มตัวอย่างที่ได้มีการจำแนกทั้ง 3 กลุ่ม พบว่า กลุ่มผู้ตอบแบบสอบถามในกลุ่มที่ 1 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด) อยู่อาศัยในรูปแบบบ้านเดี่ยวมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 15.28 เช่นเดียวกับกลุ่มที่ 2 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง) อาศัยอยู่ในบ้านเดี่ยว ร้อยละ 20.73 และกลุ่มที่ 3 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด) อาศัยอยู่ในบ้านเดี่ยวคิดเป็นร้อยละ 3.89

2.6 ประเภทความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคต

ตารางที่ 5-73 ประเภทความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ชลบุรี

ประเภทความต้องการ	กลุ่มตัวอย่าง			รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3	
ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่	15.03	27.98	3.63	46.63
ต้องการเช่า	1.04	2.07	1.55	4.66
ต้องการที่ดินเพื่อปลูกบ้านเอง	18.39	24.61	4.66	47.67
อื่นๆ	0.26	0.78	0.00	1.04
รวม	35.72	57.44	12.84	100.00

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-74 ประเภทความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ชลบุรี

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง

กลุ่มที่ 3 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด

การศึกษาวเคราะห์ความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ในพื้นที่จังหวัดชลบุรี พบว่า กลุ่มผู้บริโภคส่วนใหญ่มีความต้องการที่อยู่อาศัยในรูปแบบความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ ใกล้เคียงกับ ต้องการที่ดินเพื่อปลูกบ้านเอง โดยคิดเป็นร้อยละ 46.63 และ 47.67 ตามลำดับ

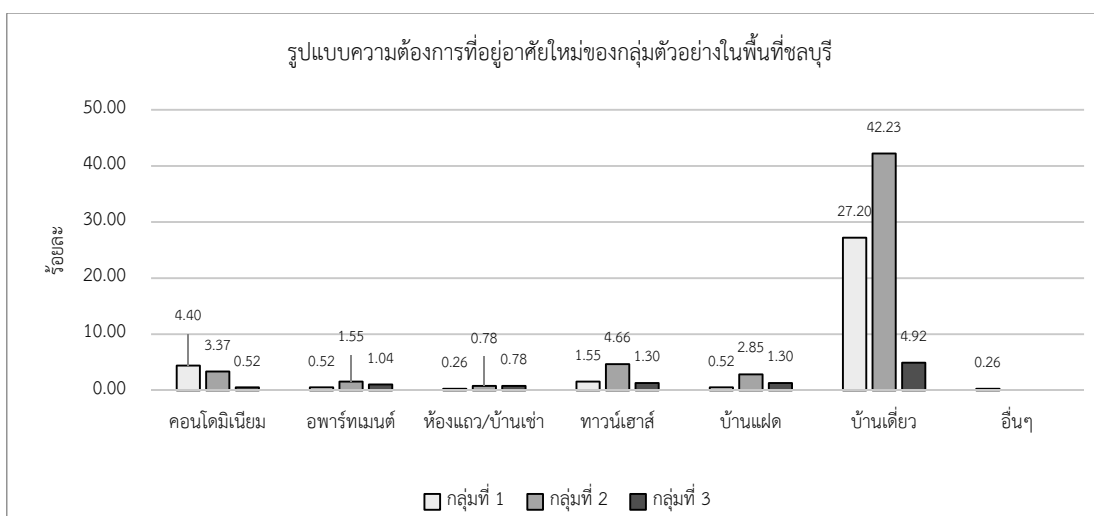
ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาตามแต่ละกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัย พบว่า กลุ่มที่ 1 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด) และกลุ่มที่ 3 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด) มีความต้องการที่ดินเพื่อปลูกบ้านเองมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 18.39 และ 4.66 ตามลำดับ ในกลุ่มที่ 2 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง) ซึ่งเป็นกลุ่มที่มีสัดส่วนมากที่สุดในกลุ่มตัวอย่าง พบว่า มีความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ คิดเป็นร้อยละ 27.98 อย่างไรก็ตามก็มีความใกล้เคียงกับความต้องการที่ดินเพื่อปลูกบ้านเองโดยมีสัดส่วนอยู่ที่ร้อยละ 24.61

2.7 รูปแบบของที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคต

ตารางที่ 5-74 รูปแบบความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ชลบุรี

ความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคต	กลุ่มตัวอย่าง			รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3	
คอนโดมิเนียม	4.40	3.37	0.52	8.29
อพาร์ทเมนต์	0.52	1.55	1.04	3.11
ห้องแถว/บ้านเช่า	0.26	0.78	0.78	1.81
ทาวน์เฮาส์	1.55	4.66	1.30	7.51
บ้านแฝด	0.52	2.85	1.30	4.66
บ้านเดี่ยว	27.20	42.23	4.92	74.35
อื่นๆ	0.26	0.00	0.00	0.26
รวม	34.72	55.44	9.84	100.00

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-75 รูปแบบความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ชลบุรี

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง

กลุ่มที่ 3 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด

จากการสอบถามรูปแบบความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ตามกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยในพื้นที่จังหวัดชลบุรี พบว่า ส่วนใหญ่ยังคงมีความต้องการที่อยู่อาศัยในรูปแบบบ้านเดี่ยวมากที่สุด ซึ่งมีอยู่มากถึงร้อยละ 74.35 รองลงมา คือ ความต้องการที่อยู่อาศัยในรูปแบบคอนโดมิเนียม ร้อยละ 8.29 และความต้องการที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ ร้อยละ 7.51 ตามลำดับ

เมื่อพิจารณาตามกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยในกลุ่มต่างๆ พบว่า ทุกกลุ่มมีความต้องการที่อยู่อาศัยในประเภทบ้านเดี่ยวมากที่สุดโดยในกลุ่มที่ 1 มีความต้องการบ้านเดี่ยวอยู่ที่

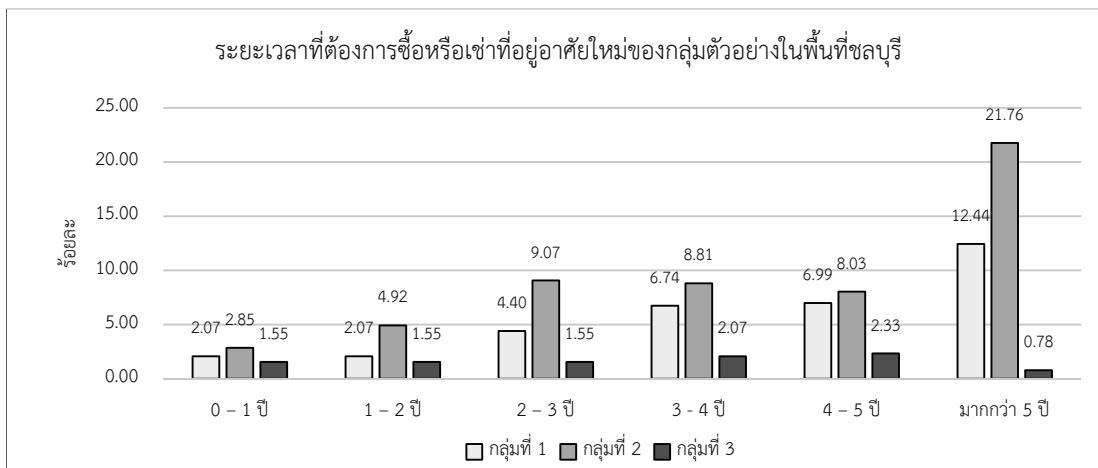
ร้อยละ 27.20 กลุ่มที่ 2 ร้อยละ 42.23 และกลุ่มที่ 3 ร้อยละ 4.92 โดยในสัดส่วนของความต้องการที่อยู่อาศัยในรูปแบบอื่นๆ มีสัดส่วนที่ไม่แตกต่างกันมากนัก

2.8 ระยะเวลาที่ต้องการซื้อหรือเช่าใหม่ในอนาคต

ตารางที่ 5-75 ระยะเวลาที่ต้องการซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ชลบุรี

ระยะเวลา	กลุ่มตัวอย่าง			รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3	
ไม่เกิน 1 ปี (0 – 1ปี)	2.07	2.85	1.55	6.48
เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 2 ปี (1.1 – 2 ปี)	2.07	4.92	1.55	8.55
เกิน 2 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี (2.1 – 3 ปี)	4.40	9.07	1.55	15.03
เกิน 3 ปี แต่ไม่เกิน 4 ปี (3.1 – 4 ปี)	6.74	8.81	2.07	17.62
เกิน 4 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี (4.1 – 5 ปี)	6.99	8.03	2.33	17.36
มากกว่า 5 ปี	12.44	21.76	0.78	34.97
รวม	34.72	55.44	12.84	100.00

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-76 ระยะเวลาที่ต้องการซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ชลบุรี

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง

กลุ่มที่ 3 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด

จากตารางที่ 5-75 ระยะเวลาที่ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ตามกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัย พบว่า กลุ่มผู้ที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีความต้องการซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ภายในระยะเวลามากกว่า 5 ปี มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 34.97 รองลงมา คือ ความต้องการซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ภายในระยะเวลาเกิน 3 ปี แต่ไม่เกิน 4 ปี (3.1 - 4 ปี) อยู่ที่ร้อยละ 17.62 และความต้องการซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ภายในระยะเวลาเกิน 4 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี (4.1 - 5 ปี) ร้อยละ 17.36 ตามลำดับ

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาตามแต่ละกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัย พบว่า กลุ่มที่ 1 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด) และกลุ่มที่ 2 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง) มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ภายในระยะเวลามากกว่า 5 ปี มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 12.44 และ 21.76 ตามลำดับ

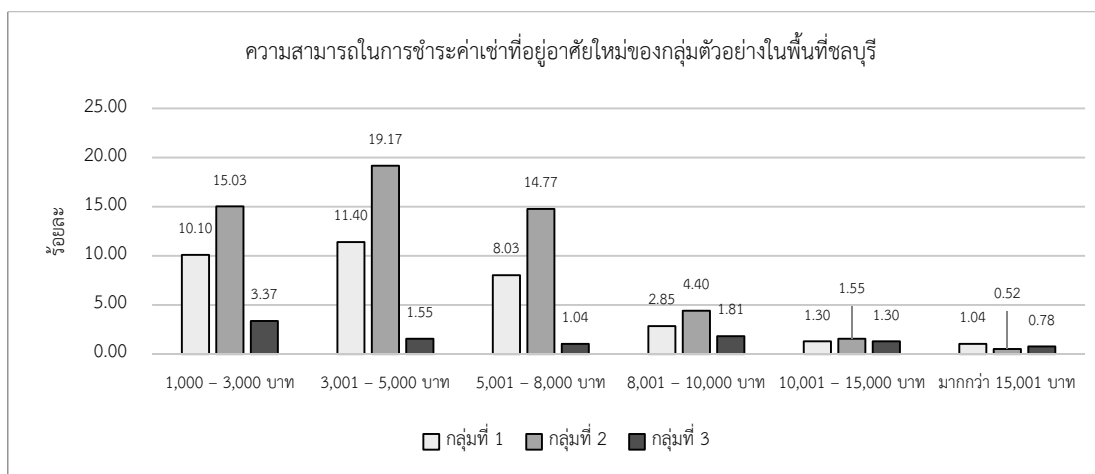
กลุ่มที่ 3 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด) พบว่า มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ภายในระยะเวลาประมาณ 2 ปีแต่ไม่เกิน 3 ปี

2.9 ความสามารถในการชำระที่อยู่อาศัยกรณีเช่า

ตารางที่ 5-76 ความสามารถในการชำระค่าเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ชลบุรี

ความสามารถในการจ่ายค่าเช่า	กลุ่มตัวอย่าง			รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3	
1,000 – 3,000 บาท	10.10	15.03	3.37	28.50
3,001 – 5,000 บาท	11.40	19.17	1.55	32.12
5,001 – 8,000 บาท	8.03	14.77	1.04	23.83
8,001 – 10,000 บาท	2.85	4.40	1.81	9.07
10,001 – 15,000 บาท	1.30	1.55	1.30	4.15
มากกว่า 15,001 บาท	1.04	0.52	0.78	2.33
รวม	34.72	55.44	9.84	100.00

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-77 ความสามารถในการชำระค่าเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ชลบุรี

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง

กลุ่มที่ 3 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด

จากการสอบถามถึงความสามารถในการชำระที่อยู่อาศัยในกรณีเช่า ทีมวิจัยฯ ได้ทำการสมมติและสอบถามความเป็นไปได้จากกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัย พบว่า ส่วนใหญ่

กว่าร้อยละ 32.12 มีความสามารถในการชำระค่าเช่าที่อยู่อาศัยอยู่ที่ระหว่าง 3,001 – 5,000 บาทต่อเดือน รองลงมา คือ มีความสามารถในการชำระค่าเช่าอยู่ที่ 1,000 – 3,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 28.50

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาตามแต่ละกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัย พบว่า กลุ่มที่ 1 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด) และกลุ่มที่ 2 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง) มีความพึงพอใจที่จะจ่ายค่าเช่าที่อยู่อาศัยในระดับราคา 3,001 – 5,000 บาทต่อเดือน มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 11.40 และ 19.17 ตามลำดับ

กลุ่มที่ 3 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด) พบว่า มีความพึงพอใจที่จะจ่ายค่าเช่าที่อยู่อาศัยในระดับราคา 1,000 – 3,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 3.37 โดยความพึงพอใจในระดับราคาอื่นๆ มีสัดส่วนที่ไม่แตกต่างกันมากนัก ทั้งนี้ เมื่อได้ทำการรวบรวมการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวสามารถสรุป ดังตารางที่ 5-77

รายงานฉบับสมบูรณ์ (Final Report)

ตารางที่ 5-77 สรุปความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่ชลบุรี

ลักษณะและความต้องการ	กลุ่มทัศนคติของผู้มีความต้องการที่อยู่อาศัย		
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3
อายุ	ต่ำกว่า 25 ปี	25 – 35 ปี	46 – 60 ปี
อาชีพหลัก	ส่วนใหญ่เป็นนักศึกษา	พนักงานประจำ	พนักงานตามสัญญา
อาชีพเสริม	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
รายได้	15,001 – 20,000 บาท	9,001 – 15,000 บาท	20,001 – 25,000 บาท
จำนวนสมาชิกในครัวเรือน	4 คน	4 คน	3 คน
กรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย	บ้านเดี่ยว	บ้านเดี่ยว	บ้านเดี่ยว
ประเภทความต้องการที่อยู่อาศัย	ต้องการที่ดินเพื่อปลูกบ้านเอง	ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่	ต้องการที่ดินเพื่อปลูกบ้านเอง
รูปแบบที่อยู่อาศัยที่ต้องการใหม่	บ้านเดี่ยว	บ้านเดี่ยว	บ้านเดี่ยว
ระยะเวลาที่ต้องการซื้อ	มากกว่า 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	4 – 5 ปี
ความสามารถในการจ่าย (กรณีเช่า)	3,001 – 5,000 บาท	3,001 – 5,000 บาท	1,000 – 3,000 บาท
ราคาที่ยอมรับได้	1 - 2 ล้านบาท	1 - 2 ล้านบาท	น้อยกว่า 1 ล้านบาท

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง

กลุ่มที่ 3 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด

จากการลงสำรวจตลาดความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้บริโภคในพื้นที่ชลบุรี พบว่า สามารถแบ่งกลุ่มผู้บริโภคนอกได้ทั้งสิ้น 3 กลุ่มได้แก่ กลุ่มที่ 1 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด กลุ่มที่ 2 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง และกลุ่มที่ 3 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด โดยสามารถสรุปความต้องการที่อยู่อาศัยจากกลุ่มผู้บริโภคทั้ง 3 กลุ่ม ดังนี้

กลุ่มที่ 1 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด ส่วนใหญ่เป็นนักศึกษาที่มีอายุต่ำกว่า 25 ปี และไม่ประกอบอาชีพเสริม มีรายได้ครัวเรือนอยู่ระหว่าง 15,001 – 20,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน และพักอาศัยอยู่ในบ้านเดี่ยว ทั้งนี้ เมื่อถามถึงความต้องการที่อยู่อาศัย พบว่า มีความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ในประเภทต้องการที่ดินเพื่อปลูกบ้านเอง รูปแบบบ้านเดี่ยว โดยระยะเวลาที่ต้องการซื้อ คือ มากกว่า 5 ปี ราคาที่พึงพอใจในการซื้อ คือ อยู่ระหว่าง 1 - 2 ล้านบาท และมีความสามารถชำระค่าใช้จ่ายที่อยู่อาศัยในกรณีเช่าอยู่ที่ 3,001 – 5,000 บาทต่อเดือน ทั้งนี้ ผู้ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีความสามารถที่จะผ่อนชำระได้ 5,000 บาทต่อเดือน

กลุ่มที่ 2 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลางโดยเป็นกลุ่มที่มีอายุระหว่าง 25 – 35 ปี ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพพนักงานประจำและไม่ประกอบอาชีพเสริม มีรายได้ครัวเรือนอยู่ที่ 9,001 – 15,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน ส่วนใหญ่มีสมาชิกในครัวเรือน 4 คน และอาศัยอยู่ในบ้านเดี่ยว ทั้งนี้ มีความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ (ในประเภทบ้านจัดสรร) รูปแบบบ้านเดี่ยว ระยะเวลาที่ต้องการซื้อหรือหาที่อยู่อาศัยใหม่ คือ มากกว่า 5 ปี โดยมีความพึงพอใจที่จะซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ในราคา 1 – 2 ล้านบาท และมีความสามารถชำระค่าใช้จ่ายที่อยู่อาศัยในกรณีเช่าอยู่ที่ 3,001 – 5,000 บาทต่อเดือน ทั้งนี้ ผู้ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีความสามารถที่จะผ่อนชำระได้ 5,000 บาทต่อเดือน

กลุ่มที่ 3 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มที่มีอายุระหว่าง 46 – 60 ปี ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพพนักงานตามสัญญาและไม่ประกอบอาชีพเสริม มีรายได้อยู่ระหว่าง 20,001 – 25,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือนส่วนใหญ่อยู่ที่ 3 คนและอาศัยอยู่ในบ้านเดี่ยว โดยกลุ่มผู้บริโภคในกลุ่มที่ 3 นี้มีความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ในประเภทที่ต้องการที่ดินเพื่อปลูกบ้านเอง รูปแบบบ้านเดี่ยว ระยะเวลาที่ต้องการซื้อหรือสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ คือ 4 - 5 ปี โดยราคาที่พึงพอใจในการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ คือ น้อยกว่า 1 ล้านบาท และมีความสามารถชำระค่าใช้จ่ายที่อยู่อาศัยในกรณีเช่าอยู่ที่ 1,000 – 3,000 บาทต่อเดือน ทั้งนี้ ผู้ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีความสามารถที่จะผ่อนชำระได้ 3,000 บาทต่อเดือน

5.7 จังหวัดเชียงใหม่

5.7.1 บทบาทของเมืองและความต้องการที่อยู่อาศัยของจังหวัดเชียงใหม่

จังหวัดเชียงใหม่ เป็นจังหวัดหนึ่งทางภาคเหนือ ที่มีลักษณะภูมิประเทศที่สวยงามเอื้ออำนวยต่อการเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญของประเทศไทย ซึ่งถือว่าเป็นศักยภาพหนึ่งของจังหวัดที่มีความสำคัญที่โดดเด่นด้านการท่องเที่ยวและบริการ เนื่องจากมีทรัพยากรที่โดดเด่นไม่ว่าจะทางด้านศิลปวัฒนธรรมที่มีความเป็นอัตลักษณ์ ทรัพยากรทางธรรมชาติที่สวยงาม ทั้งนี้ พบว่า ภายในปี 2554 มีนักท่องเที่ยวเดินทางเข้ามาจังหวัดเชียงใหม่กว่า 5,661,673 คน โดยเป็นนักท่องเที่ยวชาวไทยร้อยละ 63.98 และต่างชาติร้อยละ 36.02 (แผนพัฒนาสามปีจังหวัดเชียงใหม่ พ.ศ.2558 - 2561) นอกจากนี้ จังหวัดเชียงใหม่ยังได้รับการจัดอันดับจาก Euro monitor International ให้เป็น 1 ใน 100 เมืองที่มีนักท่องเที่ยวต่างประเศมาเยือนจำนวนมากที่สุดของโลก (Top100 Cities Destination) โดยเป็น 1 ใน 4 เมืองของประเทศไทยที่อยู่ในการจัดอันดับดังกล่าวนอกจากกรุงเทพมหานคร พัทยา และภูเก็ต

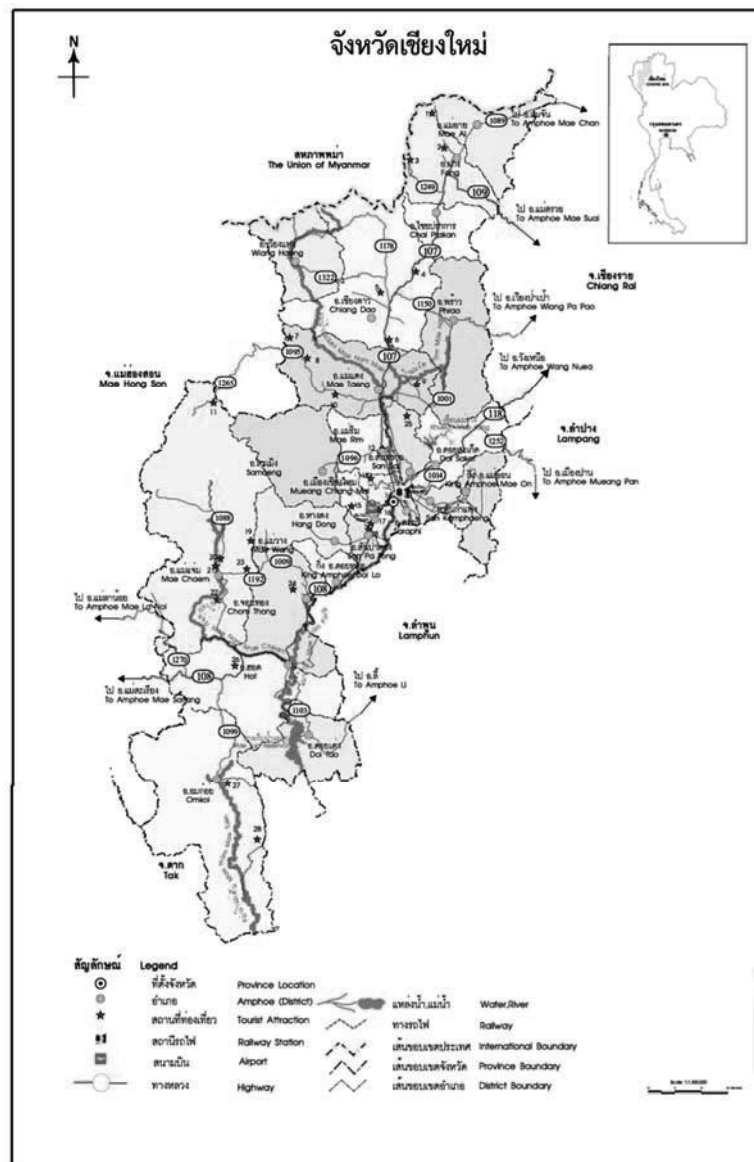
จังหวัดเชียงใหม่ มีที่พักที่มีมาตรฐานระดับนานาชาติพร้อมที่จะพัฒนาไปสู่การเป็นศูนย์กลางการประชุมและจัดนิทรรศการของภูมิภาคซึ่งจังหวัดเชียงใหม่เป็นหนึ่งในจังหวัดนำร่องที่รัฐบาลผลักดันให้เป็นศูนย์กลางการประชุมนานาชาติ (เชียงใหม่ ภูเก็ต พัทยา) โดยเมื่อเดือนพฤษภาคม ปี 2556 ที่ผ่านมา ศูนย์ประชุมและแสดงสินค้านานาชาติเฉลิมพระเกียรติ 7 รอบพระชนมพรรษา (The International Convention and Exhibition Centre Commemorating His Majesty's 7th Cycle Birthday Anniversary) ได้เริ่มเปิดใช้อย่างเป็นทางการ ทั้งยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการที่ครบครันทันสมัย โดยมีอัตราการเข้าพักในปี 2558 อยู่ที่ร้อยละ 66.34 เพิ่มขึ้นจากปี 2552 ที่มีอัตราการเข้าพักอยู่ที่ร้อยละ 31.78 นอกจากนี้จังหวัดเชียงใหม่ยังมีความพร้อมทางด้านโครงสร้างคมนาคม และโลจิสติกส์ เชื่อมโยงกับกลุ่มประเทศอนุภูมิภาคกลุ่มแม่น้ำโขง เห็นได้จากการมีสนามบินนานาชาติที่ใหญ่เป็นอันดับสองของประเทศรวมจากสนามบินสุวรรณภูมิ นอกจากนี้ ยังได้มีการศึกษาและพิจารณาความเป็นไปได้ทางด้านการสร้างทางรถไฟความเร็วสูงเชื่อมต่อกับกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นความก้าวหน้าทางด้านโครงสร้างคมนาคมทางรางซึ่งจะอำนวยความสะดวกในการเข้าออกพื้นที่อีกทางหนึ่งด้วย

จังหวัดเชียงใหม่ จึงถือได้ว่าเป็นจังหวัดแห่งการท่องเที่ยว การค้าและบริการที่สำคัญทางภาคเหนือ และประเทศไทย ซึ่งมีรายได้จากการท่องเที่ยวให้ปี 2558 อยู่ที่ 82,570 ล้านบาท ซึ่งหากจังหวัดเชียงใหม่ยังคงรักษาทรัพยากรทางธรรมชาติและวัฒนธรรม รวมถึงประสิทธิภาพในการ

ให้บริการให้อยู่ระดับที่ดีดั้งเดิม คาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวที่จะเข้ามาเยี่ยมชมจังหวัดเชียงใหม่จะมีเพิ่มขึ้นภายในอนาคตต่อไป

1. ที่ตั้งและลักษณะทางภูมิศาสตร์

จังหวัดเชียงใหม่ ตั้งอยู่บนละติจูดที่ 18.8 องศาเหนือ ลองจิจูดที่ 98.98 องศาตะวันออก (18.8°N 98.98°E) จังหวัดเชียงใหม่ตั้งอยู่ทางทิศเหนือของประเทศไทย อยู่สูงจากระดับน้ำทะเลปานกลางประมาณ 1,027 ฟุต หรือประมาณ 310 เมตร ห่างจากกรุงเทพมหานคร 696 กิโลเมตร มีพื้นที่ประมาณ 20,107.057 ตารางกิโลเมตร หรือประมาณ 12,566,910 ไร่ มีขนาดใหญ่เป็นอันดับ 1 ของภาคเหนือ และเป็นอันดับ 2 ของประเทศ



รูปที่ 5-78 ที่ตั้งเชียงใหม่

ที่มา : ปรับปรุงโดยทีมวิจัยฯ, 2560.

ลักษณะภูมิประเทศของจังหวัดเชียงใหม่ นั้น พื้นที่โดยทั่วไปมีสภาพพื้นที่เป็นภูเขาและป่าละเมาะ มีที่ราบอยู่ตอนกลางตามสองฟากฝั่งแม่น้ำปิง มีภูเขาสูงที่สุดในประเทศไทย คือ "ดอยอินทนนท์" มีความสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลางประมาณ 2,565 เมตร นอกจากนี้ยังมีดอยอื่นๆ ที่มีความสูงรองลงมาอีกหลายแห่ง เช่น ดอยผ้าห่มปก (ความสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลาง 2,285 เมตร) ดอยหลวงเชียงดาว (ความสูงจากระดับน้ำทะเล ปานกลาง 2,170 เมตร) ดอยสุเทพ (ความสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลาง 1,601 เมตร)

2. ทิศทางการพัฒนา

เนื่องมาจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนปัจจัยทั้งทางด้านสังคมและเศรษฐกิจ โดยจังหวัดเชียงใหม่มีจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นจากปี 2549 ที่ผ่านมา โดยมีจำนวนประชากรในปี 2558 อยู่ที่ 1,728,242 คน ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาจากปัจจัยที่ใช้คำนวณความเป็นเมืองแล้ว พบว่า ทั้งรายได้เฉลี่ยของประชากร เส้นความยากจน และ GPP ของจังหวัดมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นมาตั้งแต่ ปี 2549 ซึ่งอาจเป็นไปได้ว่าในอนาคตนั้น จังหวัดเชียงใหม่อาจจะมีความเป็นเมืองสูงขึ้นตามมาด้วย

การพิจารณานโยบายรวมถึงแผนพัฒนาจังหวัดเชียงใหม่ซึ่งเป็นจังหวัดที่มีศักยภาพสูงในการเป็นจังหวัดแห่งการท่องเที่ยวและการบริการที่ทันสมัย ในทางภาคเหนือ ทิศทางการพัฒนาของจังหวัดเชียงใหม่ นั้นจึงเน้นไปที่การพัฒนาให้จังหวัดเชียงใหม่เป็นเมืองศูนย์กลางการท่องเที่ยวและบริการในระดับสากล เนื่องจากมีทรัพยากรที่หลากหลายและมีความโดดเด่นทางด้านวัฒนธรรม รวมถึงจังหวัดเชียงใหม่ยังคงมีความพร้อมด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในการท่องเที่ยวอย่างมากมาย ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นการส่งเสริมเมืองท่องเที่ยวในระดับสากล ได้มีการวางทิศทางและบทบาทการพัฒนาจังหวัดเชียงใหม่ โดยผลักดันให้เป็นเมืองศูนย์กลางการค้า การลงทุนและการคมนาคมขนส่ง อันจะเห็นได้จากจังหวัดเชียงใหม่ที่มีศักยภาพในการเป็นศูนย์กลางการบินของภูมิภาค และมีสนามบินนานาชาติที่มีขนาดใหญ่เป็นอันดับสองของประเทศ รวมถึงยังได้รับการพิจารณาศึกษาการก่อสร้างระบบรถไฟความเร็วสูงเชื่อมระหว่างกรุงเทพมหานคร ซึ่งจากปัจจัยดังกล่าวจะเป็นการเพิ่มศักยภาพด้านการค้าและการท่องเที่ยวของจังหวัดเชียงใหม่ได้เป็นอย่างดี

การวางแผนการพัฒนาจังหวัดเชียงใหม่ไปในทิศทางดังกล่าว นั้น อาจเป็นไปได้ว่า แรงงานภาคบริการในจังหวัดเชียงใหม่มีความเป็นไปได้ที่จะมีการอพยพเข้ามาในพื้นที่เพื่อหางานทำมากยิ่งขึ้น ซึ่งการอพยพเข้ามาสู่พื้นที่ดังกล่าว มีโอกาสเป็นไปได้ว่าความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่จังหวัดเชียงใหม่ ทั้งในรูปแบบการเช่าและซื้อ นั้น อาจจะมีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้นได้เช่นกัน

5.7.2 ผลการศึกษาการคาดการณ์ความต้องการที่อยู่อาศัยของจังหวัดเชียงใหม่

1. ผลการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยโดยแบบจำลองการคาดการณ์

จากการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยที่จะรองรับครัวเรือนที่จะเกิดขึ้นใหม่ในอนาคตอันเนื่องจากการขยายตัวของประชากร (New Housing Needs) ตามแบบจำลองการคาดการณ์ความต้องการที่อยู่อาศัย แยกตามระดับรายได้แบบ Percentile โดยทำการคาดการณ์ในระดับเขตการปกครอง พบว่า ในปี 2560 อำเภอเมืองเชียงใหม่ มีความต้องการที่อยู่อาศัยที่จะเกิดขึ้นใหม่อันเนื่องจากการขยายตัวของประชากรสูงสุด ซึ่งมีจำนวนความต้องการอยู่ที่ 1,520 ครัวเรือน รองลงมา คือ ความต้องการที่อยู่อาศัยที่จะเกิดขึ้นใหม่ในอำเภอฝาง จำนวน 418 ครัวเรือน ทั้งนี้ เขตการปกครองที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยที่ของครัวเรือนที่จะเกิดขึ้นใหม่อันเนื่องจากการขยายตัวของประชากรน้อยที่สุด คือ อำเภอกัลยาณิวัฒนา มีความต้องการที่อยู่อาศัย จำนวน 35 ครัวเรือน ดังตารางที่ 5-78

ตารางที่ 5-78 ความต้องการที่อยู่อาศัยจากการขยายตัวของประชากรเชียงใหม่ ปี 2560

ปี 2560	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองเชียงใหม่	296	308	246	187	103	140	92	88	33	28	1,520
อำเภอจอมทอง	43	45	36	27	15	20	13	13	5	4	223
อำเภอแม่แจ่ม	34	35	28	22	12	16	11	10	4	3	175
อำเภอเชียงดาว	58	60	48	37	20	27	18	17	7	6	298
อำเภอดอยสะเก็ด	62	64	51	39	21	29	19	18	7	6	317
อำเภอแม่แตง	62	65	52	39	22	29	19	19	7	6	320
อำเภอแม่ริม	74	77	62	47	26	35	23	22	8	7	381
อำเภอสะเมิง	15	16	12	9	5	7	5	4	2	1	77
อำเภอฝาง	81	85	68	51	28	38	25	24	9	8	418
อำเภอแม่อาย	58	60	48	37	20	27	18	17	6	5	298
อำเภอพร้าว	38	40	32	24	13	18	12	11	4	4	196
อำเภอสันป่าตอง	60	62	50	38	21	28	18	18	7	6	307
อำเภอสันกำแพง	78	82	65	50	27	37	24	23	9	7	403
อำเภอสันทราย	119	124	99	75	41	56	37	35	13	11	612
อำเภอหางดง	82	85	68	52	28	39	25	24	9	8	421
อำเภอฮอด	30	31	25	19	10	14	9	9	3	3	155
อำเภอดอยเต่า	19	20	16	12	7	9	6	6	2	2	98
อำเภออมก๋อย	40	41	33	25	14	19	12	12	4	4	204
อำเภอสารภี	68	71	57	43	24	32	21	20	8	6	350
อำเภอเวียงแหง	16	17	14	10	6	8	5	5	2	2	84
อำเภอไชยปราการ	33	34	27	21	11	15	10	10	4	3	168
อำเภอแม่ våง	21	22	18	13	7	10	7	6	2	2	108
อำเภอแม่ออน	17	17	14	10	6	8	5	5	2	2	85
อำเภอดอยหล่อ	21	22	17	13	7	10	6	6	2	2	107
อำเภอกัลยาณิวัฒนา	7	7	6	4	2	3	2	2	1	1	35
รวมจังหวัดเชียงใหม่	1,430	1,490	1,193	905	497	676	443	426	161	136	7,358

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 5-78 ความต้องการที่อยู่อาศัยจากการขยายตัวของประชากรเชียงใหม่ ปี 2561 - 2562

ปี 2561	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองเชียงใหม่	294	306	245	186	102	139	91	88	33	28	1,513
อำเภอจอมทอง	43	45	36	27	15	20	13	13	5	4	222
อำเภอแม่แจ่ม	34	35	28	21	12	16	10	10	4	3	174
อำเภอเชียงดาว	58	60	48	36	20	27	18	17	6	5	296
อำเภอดอยสะเก็ด	61	64	51	39	21	29	19	18	7	6	315
อำเภอแม่แตง	62	64	52	39	22	29	19	18	7	6	318
อำเภอแมริม	74	77	61	47	26	35	23	22	8	7	379
อำเภอสะเมิง	15	15	12	9	5	7	5	4	2	1	76
อำเภอฝาง	81	84	67	51	28	38	25	24	9	8	416
อำเภอแม่เฒ่า	58	60	48	36	20	27	18	17	6	5	296
อำเภอพร้าว	38	40	32	24	13	18	12	11	4	4	195
อำเภอสันป่าตอง	59	62	49	38	21	28	18	18	7	6	305
อำเภอสันกำแพง	78	81	65	49	27	37	24	23	9	7	401
อำเภอสันทราย	118	123	99	75	41	56	37	35	13	11	609
อำเภอหางดง	81	85	68	52	28	38	25	24	9	8	419
อำเภอฮอด	30	31	25	19	10	14	9	9	3	3	154
อำเภอดอยเต่า	19	20	16	12	7	9	6	6	2	2	98
อำเภออมก๋อย	39	41	33	25	14	19	12	12	4	4	203
อำเภอสารภี	68	71	57	43	24	32	21	20	8	6	349
อำเภอเวียงแหง	16	17	14	10	6	8	5	5	2	2	83
อำเภอไชยปราการ	32	34	27	21	11	15	10	10	4	3	167
อำเภอแม่วาง	21	22	17	13	7	10	6	6	2	2	108
อำเภอแม่ออน	17	17	14	10	6	8	5	5	2	2	85
อำเภอดอยหล่อ	21	22	17	13	7	10	6	6	2	2	107
อำเภอกัลยาณิวัฒนา	7	7	6	4	2	3	2	2	1	1	35
รวมจังหวัดเชียงใหม่	1,423	1,483	1,187	901	495	673	441	424	160	135	7,323

ปี 2562	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองเชียงใหม่	293	306	245	186	102	139	91	87	33	28	1,509
อำเภอจอมทอง	43	45	36	27	15	20	13	13	5	4	221
อำเภอแม่แจ่ม	34	35	28	21	12	16	10	10	4	3	174
อำเภอเชียงดาว	57	60	48	36	20	27	18	17	6	5	296
อำเภอดอยสะเก็ด	61	64	51	39	21	29	19	18	7	6	314
อำเภอแม่แตง	62	64	51	39	21	29	19	18	7	6	317
อำเภอแมริม	73	77	61	47	26	35	23	22	8	7	378
อำเภอสะเมิง	15	15	12	9	5	7	5	4	2	1	76
อำเภอฝาง	81	84	67	51	28	38	25	24	9	8	414
อำเภอแม่เฒ่า	57	60	48	36	20	27	18	17	6	5	295
อำเภอพร้าว	38	39	32	24	13	18	12	11	4	4	195
อำเภอสันป่าตอง	59	62	49	37	21	28	18	18	7	6	305
อำเภอสันกำแพง	78	81	65	49	27	37	24	23	9	7	400
อำเภอสันทราย	118	123	98	75	41	56	37	35	13	11	607
อำเภอหางดง	81	85	68	51	28	38	25	24	9	8	418
อำเภอฮอด	30	31	25	19	10	14	9	9	3	3	154
อำเภอดอยเต่า	19	20	16	12	7	9	6	6	2	2	97
อำเภออมก๋อย	39	41	33	25	14	19	12	12	4	4	203
อำเภอสารภี	68	70	56	43	23	32	21	20	8	6	348
อำเภอเวียงแหง	16	17	13	10	6	8	5	5	2	2	83
อำเภอไชยปราการ	32	34	27	20	11	15	10	10	4	3	166
อำเภอแม่วาง	21	22	17	13	7	10	6	6	2	2	107
อำเภอแม่ออน	16	17	14	10	6	8	5	5	2	2	85
อำเภอดอยหล่อ	21	22	17	13	7	10	6	6	2	2	107
อำเภอกัลยาณิวัฒนา	7	7	6	4	2	3	2	2	1	1	35
รวมจังหวัดเชียงใหม่	1,420	1,479	1,184	899	494	671	440	423	159	135	7,304

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 5-78 ความต้องการที่อยู่อาศัยจากการขยายตัวของประชากรเชียงใหม่ ปี 2563 - 2564

ปี 2563	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองเชียงใหม่	290	302	242	184	101	137	90	86	33	28	1,493
อำเภอจอมทอง	43	44	35	27	15	20	13	13	5	4	219
อำเภอแม่แจ่ม	33	35	28	21	12	16	10	10	4	3	172
อำเภอเชียงดาว	57	59	47	36	20	27	18	17	6	5	292
อำเภอดอยสะเก็ด	60	63	50	38	21	29	19	18	7	6	311
อำเภอแม่แตง	61	64	51	39	21	29	19	18	7	6	314
อำเภอแม่ริม	73	76	61	46	25	34	23	22	8	7	374
อำเภอสะเมิง	15	15	12	9	5	7	5	4	2	1	75
อำเภอฝาง	80	83	66	50	28	38	25	24	9	8	410
อำเภอแม่อาย	57	59	47	36	20	27	18	17	6	5	292
อำเภอพร้าว	37	39	31	24	13	18	12	11	4	4	193
อำเภอสันป่าตอง	59	61	49	37	20	28	18	17	7	6	301
อำเภอสันกำแพง	77	80	64	49	27	36	24	23	9	7	396
อำเภอสันทราย	117	122	97	74	41	55	36	35	13	11	601
อำเภอหางดง	80	84	67	51	28	38	25	24	9	8	413
อำเภอฮอด	30	31	25	19	10	14	9	9	3	3	152
อำเภอดอยเต่า	19	20	16	12	7	9	6	6	2	2	96
อำเภออมก๋อย	39	41	32	25	14	18	12	12	4	4	200
อำเภอสารภี	67	70	56	42	23	32	21	20	8	6	344
อำเภอเวียงแหง	16	17	13	10	6	8	5	5	2	2	82
อำเภอไชยปราการ	32	33	27	20	11	15	10	10	4	3	164
อำเภอแม่วาง	21	21	17	13	7	10	6	6	2	2	106
อำเภอแม่ออน	16	17	14	10	6	8	5	5	2	2	84
อำเภอดอยหล่อ	21	21	17	13	7	10	6	6	2	2	106
อำเภอภักดีมานีวัฒนา	7	7	6	4	2	3	2	2	1	1	35
รวมจังหวัดเชียงใหม่	1,404	1,464	1,171	889	488	664	435	418	158	133	7,225

ปี 2564	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองเชียงใหม่	288	300	240	182	100	136	89	86	32	27	1,480
อำเภอจอมทอง	42	44	35	27	15	20	13	13	5	4	217
อำเภอแม่แจ่ม	33	34	28	21	12	16	10	10	4	3	170
อำเภอเชียงดาว	56	59	47	36	20	27	17	17	6	5	290
อำเภอดอยสะเก็ด	60	62	50	38	21	28	19	18	7	6	308
อำเภอแม่แตง	61	63	50	38	21	29	19	18	7	6	311
อำเภอแม่ริม	72	75	60	46	25	34	22	21	8	7	371
อำเภอสะเมิง	14	15	12	9	5	7	4	4	2	1	75
อำเภอฝาง	79	82	66	50	27	37	24	24	9	8	406
อำเภอแม่อาย	56	59	47	36	20	27	17	17	6	5	290
อำเภอพร้าว	37	39	31	24	13	18	12	11	4	4	191
อำเภอสันป่าตอง	58	60	48	37	20	27	18	17	7	6	299
อำเภอสันกำแพง	76	79	64	48	27	36	24	23	9	7	392
อำเภอสันทราย	116	121	97	73	40	55	36	34	13	11	595
อำเภอหางดง	80	83	66	50	28	38	25	24	9	8	409
อำเภอฮอด	29	31	24	19	10	14	9	9	3	3	151
อำเภอดอยเต่า	19	19	16	12	6	9	6	6	2	2	96
อำเภออมก๋อย	39	40	32	24	13	18	12	11	4	4	199
อำเภอสารภี	66	69	55	42	23	31	21	20	7	6	341
อำเภอเวียงแหง	16	17	13	10	6	7	5	5	2	2	82
อำเภอไชยปราการ	32	33	26	20	11	15	10	9	4	3	163
อำเภอแม่วาง	20	21	17	13	7	10	6	6	2	2	105
อำเภอแม่ออน	16	17	13	10	6	8	5	5	2	2	83
อำเภอดอยหล่อ	20	21	17	13	7	10	6	6	2	2	105
อำเภอภักดีมานีวัฒนา	7	7	6	4	2	3	2	2	1	1	34
รวมจังหวัดเชียงใหม่	1,392	1,451	1,161	882	484	658	431	414	156	132	7,163

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 5-78 ความต้องการที่อยู่อาศัยจากการขยายตัวของประชากรเชียงใหม่ ปี 2565 - 2566

ปี 2565	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองเชียงใหม่	287	299	239	181	100	135	89	85	32	27	1,474
อำเภอจอมทอง	42	44	35	27	15	20	13	13	5	4	216
อำเภอแม่แจ่ม	33	34	27	21	11	16	10	10	4	3	169
อำเภอเชียงดาว	56	58	47	36	20	27	17	17	6	5	289
อำเภอดอยสะเก็ด	60	62	50	38	21	28	18	18	7	6	307
อำเภอแม่แตง	60	63	50	38	21	28	19	18	7	6	310
อำเภอแมริม	72	75	60	45	25	34	22	21	8	7	369
อำเภอสะเมิง	14	15	12	9	5	7	4	4	2	1	74
อำเภอฝาง	79	82	66	50	27	37	24	23	9	7	405
อำเภอแม่อาย	56	58	47	36	20	27	17	17	6	5	289
อำเภอพร้าว	37	39	31	23	13	17	11	11	4	4	190
อำเภอสันป่าตอง	58	60	48	37	20	27	18	17	6	5	297
อำเภอสันกำแพง	76	79	63	48	26	36	24	23	9	7	391
อำเภอสันทราย	115	120	96	73	40	54	36	34	13	11	593
อำเภอหางดง	79	83	66	50	28	37	25	24	9	8	408
อำเภอฮอด	29	30	24	18	10	14	9	9	3	3	150
อำเภอดอยเต่า	19	19	15	12	6	9	6	6	2	2	95
อำเภออมก๋อย	38	40	32	24	13	18	12	11	4	4	198
อำเภอสารภี	66	69	55	42	23	31	20	20	7	6	340
อำเภอเวียงแหง	16	16	13	10	5	7	5	5	2	2	81
อำเภอไชยปราการ	32	33	26	20	11	15	10	9	4	3	162
อำเภอแม่วาง	20	21	17	13	7	10	6	6	2	2	105
อำเภอแม่ออน	16	17	13	10	6	8	5	5	2	2	83
อำเภอดอยหล่อ	20	21	17	13	7	10	6	6	2	2	104
อำเภอภักดีชุมพล	7	7	6	4	2	3	2	2	1	1	34
รวมจังหวัดเชียงใหม่	1,387	1,445	1,156	878	482	656	430	413	156	132	7,134

ปี 2566	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองเชียงใหม่	282	294	235	178	98	133	87	84	32	27	1,450
อำเภอจอมทอง	41	43	34	26	14	20	13	12	5	4	213
อำเภอแม่แจ่ม	32	34	27	21	11	15	10	10	4	3	167
อำเภอเชียงดาว	55	58	46	35	19	26	17	16	6	5	284
อำเภอดอยสะเก็ด	59	61	49	37	20	28	18	17	7	6	302
อำเภอแม่แตง	59	62	49	38	21	28	18	18	7	6	305
อำเภอแมริม	71	74	59	45	25	33	22	21	8	7	363
อำเภอสะเมิง	14	15	12	9	5	7	4	4	2	1	73
อำเภอฝาง	77	81	65	49	27	37	24	23	9	7	398
อำเภอแม่อาย	55	58	46	35	19	26	17	16	6	5	284
อำเภอพร้าว	36	38	30	23	13	17	11	11	4	3	187
อำเภอสันป่าตอง	57	59	47	36	20	27	18	17	6	5	293
อำเภอสันกำแพง	75	78	62	47	26	35	23	22	8	7	384
อำเภอสันทราย	113	118	95	72	39	54	35	34	13	11	583
อำเภอหางดง	78	81	65	49	27	37	24	23	9	7	401
อำเภอฮอด	29	30	24	18	10	14	9	9	3	3	148
อำเภอดอยเต่า	18	19	15	12	6	9	6	5	2	2	94
อำเภออมก๋อย	38	39	32	24	13	18	12	11	4	4	195
อำเภอสารภี	65	68	54	41	23	31	20	19	7	6	334
อำเภอเวียงแหง	16	16	13	10	5	7	5	5	2	1	80
อำเภอไชยปราการ	31	32	26	20	11	15	10	9	3	3	160
อำเภอแม่วาง	20	21	17	13	7	9	6	6	2	2	103
อำเภอแม่ออน	16	16	13	10	5	7	5	5	2	2	81
อำเภอดอยหล่อ	20	21	17	13	7	9	6	6	2	2	103
อำเภอภักดีชุมพล	7	7	5	4	2	3	2	2	1	1	34
รวมจังหวัดเชียงใหม่	1,364	1,421	1,138	864	474	645	423	406	153	130	7,017

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 5-78 ความต้องการที่อยู่อาศัยจากการขยายตัวของประชากรเชียงใหม่ ปี 2567 - 2568

ปี 2567	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองเชียงใหม่	277	289	231	175	96	131	86	83	31	26	1,426
อำเภอจอมทอง	41	42	34	26	14	19	13	12	5	4	209
อำเภอแม่แจ่ม	32	33	27	20	11	15	10	9	4	3	164
อำเภอเชียงดาว	54	57	45	34	19	26	17	16	6	5	279
อำเภอดอยสะเก็ด	58	60	48	37	20	27	18	17	6	5	297
อำเภอแม่แตง	58	61	49	37	20	28	18	17	7	6	300
อำเภอแม่ริม	69	72	58	44	24	33	22	21	8	7	357
อำเภอสะเมิง	14	15	12	9	5	7	4	4	2	1	72
อำเภอฝาง	76	79	63	48	26	36	24	23	9	7	392
อำเภอแม่อาย	54	57	45	34	19	26	17	16	6	5	279
อำเภอพร้าว	36	37	30	23	12	17	11	11	4	3	184
อำเภอสันป่าตอง	56	58	47	35	19	26	17	17	6	5	288
อำเภอสันกำแพง	73	77	61	46	26	35	23	22	8	7	378
อำเภอสันทราย	112	116	93	71	39	53	35	33	13	11	574
อำเภอหางดง	77	80	64	49	27	36	24	23	9	7	394
อำเภอฮอด	28	29	24	18	10	13	9	8	3	3	145
อำเภอดอยเต่า	18	19	15	11	6	8	6	5	2	2	92
อำเภออมก๋อย	37	39	31	24	13	18	12	11	4	4	191
อำเภอสารภี	64	67	53	40	22	30	20	19	7	6	328
อำเภอเวียงแหง	15	16	13	10	5	7	5	5	2	1	79
อำเภอไชยปราการ	31	32	25	19	11	14	9	9	3	3	157
อำเภอแม่วาง	20	21	16	12	7	9	6	6	2	2	101
อำเภอแม่ออน	16	16	13	10	5	7	5	5	2	1	80
อำเภอดอยหล่อ	20	20	16	12	7	9	6	6	2	2	101
อำเภอภักดีชุมพล	6	7	5	4	2	3	2	2	1	1	33
รวมจังหวัดเชียงใหม่	1,341	1,398	1,119	849	466	634	416	399	151	127	6,901

ปี 2568	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองเชียงใหม่	274	286	229	174	95	130	85	82	31	26	1,412
อำเภอจอมทอง	40	42	34	25	14	19	12	12	5	4	207
อำเภอแม่แจ่ม	32	33	26	20	11	15	10	9	4	3	162
อำเภอเชียงดาว	54	56	45	34	19	25	17	16	6	5	277
อำเภอดอยสะเก็ด	57	60	48	36	20	27	18	17	6	5	294
อำเภอแม่แตง	58	60	48	37	20	27	18	17	6	5	297
อำเภอแม่ริม	69	72	57	44	24	33	21	20	8	7	354
อำเภอสะเมิง	14	14	12	9	5	7	4	4	2	1	71
อำเภอฝาง	75	79	63	48	26	36	23	22	8	7	388
อำเภอแม่อาย	54	56	45	34	19	25	17	16	6	5	276
อำเภอพร้าว	35	37	30	22	12	17	11	11	4	3	182
อำเภอสันป่าตอง	55	58	46	35	19	26	17	16	6	5	285
อำเภอสันกำแพง	73	76	61	46	25	34	23	22	8	7	374
อำเภอสันทราย	110	115	92	70	38	52	34	33	12	10	568
อำเภอหางดง	76	79	63	48	26	36	24	23	9	7	391
อำเภอฮอด	28	29	23	18	10	13	9	8	3	3	144
อำเภอดอยเต่า	18	18	15	11	6	8	5	5	2	2	91
อำเภออมก๋อย	37	38	31	23	13	17	11	11	4	4	189
อำเภอสารภี	63	66	53	40	22	30	20	19	7	6	325
อำเภอเวียงแหง	15	16	13	10	5	7	5	5	2	1	78
อำเภอไชยปราการ	30	32	25	19	11	14	9	9	3	3	156
อำเภอแม่วาง	20	20	16	12	7	9	6	6	2	2	100
อำเภอแม่ออน	15	16	13	10	5	7	5	5	2	1	79
อำเภอดอยหล่อ	19	20	16	12	7	9	6	6	2	2	100
อำเภอภักดีชุมพล	6	7	5	4	2	3	2	2	1	1	33
รวมจังหวัดเชียงใหม่	1,328	1,384	1,108	841	462	628	412	395	149	126	6,834

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 5-78 ความต้องการที่อยู่อาศัยจากการขยายตัวของประชากรเชียงใหม่ ปี 2569 - 2570

ปี 2569	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองเชียงใหม่	269	281	225	171	94	127	83	80	30	26	1,386
อำเภอจอมทอง	40	41	33	25	14	19	12	12	4	4	203
อำเภอแม่แจ่ม	31	32	26	20	11	15	10	9	3	3	159
อำเภอเชียงดาว	53	55	44	33	18	25	16	16	6	5	272
อำเภอดอยสะเก็ด	56	58	47	36	20	27	17	17	6	5	289
อำเภอแม่แตง	57	59	47	36	20	27	18	17	6	5	292
อำเภอแมริม	68	70	56	43	23	32	21	20	8	6	347
อำเภอสะเมิง	14	14	11	9	5	6	4	4	2	1	70
อำเภอฝาง	74	77	62	47	26	35	23	22	8	7	381
อำเภอแม่อาย	53	55	44	33	18	25	16	16	6	5	271
อำเภอพร้าว	35	36	29	22	12	16	11	10	4	3	179
อำเภอสันป่าตอง	54	57	45	34	19	26	17	16	6	5	280
อำเภอสันกำแพง	71	74	60	45	25	34	22	21	8	7	367
อำเภอสันทราย	108	113	90	69	38	51	34	32	12	10	558
อำเภอหางดง	75	78	62	47	26	35	23	22	8	7	384
อำเภอฮอด	27	29	23	17	10	13	9	8	3	3	141
อำเภอดอยเต่า	17	18	15	11	6	8	5	5	2	2	90
อำเภอแม่ก๊ก	36	38	30	23	13	17	11	11	4	3	186
อำเภอสารภี	62	65	52	39	22	29	19	18	7	6	319
อำเภอเวียงแหง	15	15	12	9	5	7	5	4	2	1	76
อำเภอไชยปราการ	30	31	25	19	10	14	9	9	3	3	153
อำเภอแม่วาง	19	20	16	12	7	9	6	6	2	2	99
อำเภอแม่ออน	15	16	13	10	5	7	5	5	2	1	78
อำเภอดอยหล่อ	19	20	16	12	7	9	6	6	2	2	98
อำเภอภักดีนิเวศ	6	7	5	4	2	3	2	2	1	1	32
รวมจังหวัดเชียงใหม่	1,304	1,359	1,088	826	453	617	404	388	146	124	6,709

ปี 2570	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองเชียงใหม่	266	277	222	168	92	126	82	79	30	25	1,366
อำเภอจอมทอง	39	41	32	25	14	18	12	12	4	4	200
อำเภอแม่แจ่ม	31	32	25	19	11	14	9	9	3	3	157
อำเภอเชียงดาว	52	54	43	33	18	25	16	15	6	5	268
อำเภอดอยสะเก็ด	55	58	46	35	19	26	17	16	6	5	285
อำเภอแม่แตง	56	58	47	35	19	26	17	17	6	5	287
อำเภอแมริม	67	69	55	42	23	31	21	20	7	6	342
อำเภอสะเมิง	13	14	11	8	5	6	4	4	2	1	69
อำเภอฝาง	73	76	61	46	25	34	23	22	8	7	375
อำเภอแม่อาย	52	54	43	33	18	25	16	15	6	5	268
อำเภอพร้าว	34	36	29	22	12	16	11	10	4	3	176
อำเภอสันป่าตอง	54	56	45	34	19	25	17	16	6	5	276
อำเภอสันกำแพง	70	73	59	45	24	33	22	21	8	7	362
อำเภอสันทราย	107	111	89	68	37	51	33	32	12	10	550
อำเภอหางดง	73	77	61	47	26	35	23	22	8	7	378
อำเภอฮอด	27	28	23	17	9	13	8	8	3	3	139
อำเภอดอยเต่า	17	18	14	11	6	8	5	5	2	2	88
อำเภอแม่ก๊ก	36	37	30	23	12	17	11	11	4	3	183
อำเภอสารภี	61	64	51	39	21	29	19	18	7	6	315
อำเภอเวียงแหง	15	15	12	9	5	7	5	4	2	1	75
อำเภอไชยปราการ	29	30	24	19	10	14	9	9	3	3	151
อำเภอแม่วาง	19	20	16	12	7	9	6	6	2	2	97
อำเภอแม่ออน	15	16	12	9	5	7	5	4	2	1	77
อำเภอดอยหล่อ	19	20	16	12	7	9	6	6	2	2	97
อำเภอภักดีนิเวศ	6	6	5	4	2	3	2	2	1	1	32
รวมจังหวัดเชียงใหม่	1,285	1,340	1,072	814	447	608	398	383	144	122	6,613

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 5-78 ความต้องการที่อยู่อาศัยจากการขยายตัวของประชากรเชียงใหม่ ปี 2571 - 2572

ปี 2571	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองเชียงใหม่	260	271	217	165	90	123	81	77	29	25	1,339
อำเภอจอมทอง	38	40	32	24	13	18	12	11	4	4	196
อำเภอแม่แจ่ม	30	31	25	19	10	14	9	9	3	3	154
อำเภอเชียงดาว	51	53	43	32	18	24	16	15	6	5	262
อำเภอดอยสะเก็ด	54	56	45	34	19	26	17	16	6	5	279
อำเภอแม่แตง	55	57	46	35	19	26	17	16	6	5	282
อำเภอแมริม	65	68	54	41	23	31	20	19	7	6	335
อำเภอสะเมิง	13	14	11	8	5	6	4	4	1	1	67
อำเภอฝาง	71	74	60	45	25	34	22	21	8	7	368
อำเภอแม่เอย	51	53	42	32	18	24	16	15	6	5	262
อำเภอพร้าว	34	35	28	21	12	16	10	10	4	3	173
อำเภอสันป่าตอง	53	55	44	33	18	25	16	16	6	5	270
อำเภอสันกำแพง	69	72	58	44	24	33	21	21	8	7	355
อำเภอสันทราย	105	109	87	66	36	49	32	31	12	10	539
อำเภอหางดง	72	75	60	46	25	34	22	21	8	7	370
อำเภอฮอด	27	28	22	17	9	13	8	8	3	3	136
อำเภอดอยเต่า	17	18	14	11	6	8	5	5	2	2	86
อำเภออมก๋อย	35	36	29	22	12	17	11	10	4	3	180
อำเภอสารภี	60	62	50	38	21	28	19	18	7	6	308
อำเภอเวียงแหง	14	15	12	9	5	7	4	4	2	1	74
อำเภอไชยปราการ	29	30	24	18	10	14	9	9	3	3	148
อำเภอแม่ว้าง	18	19	15	12	6	9	6	6	2	2	95
อำเภอแม่ออน	15	15	12	9	5	7	5	4	2	1	75
อำเภอดอยหล่อ	18	19	15	12	6	9	6	5	2	2	95
อำเภอภักดีชุมพล	6	6	5	4	2	3	2	2	1	1	31
รวมจังหวัดเชียงใหม่	1,260	1,312	1,050	797	438	595	390	375	141	120	6,479

ปี 2572	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองเชียงใหม่	255	266	213	162	89	121	79	76	29	24	1,314
อำเภอจอมทอง	37	39	31	24	13	18	12	11	4	4	193
อำเภอแม่แจ่ม	29	31	24	19	10	14	9	9	3	3	151
อำเภอเชียงดาว	50	52	42	32	17	24	16	15	6	5	257
อำเภอดอยสะเก็ด	53	55	44	34	19	25	16	16	6	5	274
อำเภอแม่แตง	54	56	45	34	19	25	17	16	6	5	276
อำเภอแมริม	64	67	53	41	22	30	20	19	7	6	329
อำเภอสะเมิง	13	13	11	8	4	6	4	4	1	1	66
อำเภอฝาง	70	73	59	44	24	33	22	21	8	7	361
อำเภอแม่เอย	50	52	42	32	17	24	15	15	6	5	257
อำเภอพร้าว	33	34	27	21	11	16	10	10	4	3	170
อำเภอสันป่าตอง	52	54	43	33	18	24	16	15	6	5	265
อำเภอสันกำแพง	68	71	56	43	24	32	21	20	8	6	348
อำเภอสันทราย	103	107	86	65	36	49	32	31	12	10	529
อำเภอหางดง	71	74	59	45	25	33	22	21	8	7	364
อำเภอฮอด	26	27	22	16	9	12	8	8	3	2	134
อำเภอดอยเต่า	17	17	14	10	6	8	5	5	2	2	85
อำเภออมก๋อย	34	36	29	22	12	16	11	10	4	3	176
อำเภอสารภี	59	61	49	37	20	28	18	18	7	6	303
อำเภอเวียงแหง	14	15	12	9	5	7	4	4	2	1	72
อำเภอไชยปราการ	28	29	23	18	10	13	9	8	3	3	145
อำเภอแม่ว้าง	18	19	15	11	6	9	6	5	2	2	93
อำเภอแม่ออน	14	15	12	9	5	7	4	4	2	1	74
อำเภอดอยหล่อ	18	19	15	11	6	9	6	5	2	2	93
อำเภอภักดีชุมพล	6	6	5	4	2	3	2	2	1	1	30
รวมจังหวัดเชียงใหม่	1,236	1,288	1,031	783	430	584	383	368	139	118	6,360

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 5-78 ความต้องการที่อยู่อาศัยจากการขยายตัวของประชากรเชียงใหม่ ปี 2573 - 2574

ปี 2573	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองเชียงใหม่	249	260	208	158	87	118	77	74	28	24	1,284
อำเภอจอมทอง	37	38	31	23	13	17	11	11	4	3	188
อำเภอแม่แจ่ม	29	30	24	18	10	14	9	9	3	3	148
อำเภอเชียงดาว	49	51	41	31	17	23	15	15	5	5	251
อำเภอดอยสะเก็ด	52	54	43	33	18	25	16	15	6	5	267
อำเภอแม่แตง	52	55	44	33	18	25	16	16	6	5	270
อำเภอแมริม	63	65	52	40	22	30	19	19	7	6	322
อำเภอสะเมิง	13	13	10	8	4	6	4	4	1	1	65
อำเภอฝาง	69	71	57	43	24	32	21	20	8	7	353
อำเภอแม่เอย	49	51	41	31	17	23	15	15	5	5	251
อำเภอพร้าว	32	34	27	20	11	15	10	10	4	3	166
อำเภอสันป่าตอง	50	52	42	32	18	24	16	15	6	5	259
อำเภอสันกำแพง	66	69	55	42	23	31	20	20	7	6	340
อำเภอสันทราย	100	105	84	64	35	47	31	30	11	10	516
อำเภอหางดง	69	72	58	44	24	33	21	21	8	7	355
อำเภอฮอด	25	26	21	16	9	12	8	8	3	2	131
อำเภอดอยเต่า	16	17	13	10	6	8	5	5	2	2	83
อำเภออมก๋อย	33	35	28	21	12	16	10	10	4	3	172
อำเภอสารภี	57	60	48	36	20	27	18	17	6	5	296
อำเภอเวียงแหง	14	14	11	9	5	7	4	4	2	1	71
อำเภอไชยปราการ	27	29	23	17	10	13	9	8	3	3	141
อำเภอแม่วาง	18	18	15	11	6	8	5	5	2	2	91
อำเภอแม่ออน	14	15	12	9	5	7	4	4	2	1	72
อำเภอดอยหล่อ	18	18	15	11	6	8	5	5	2	2	91
อำเภอกัลยาณิวัฒนา	6	6	5	4	2	3	2	2	1	1	30
รวมจังหวัดเชียงใหม่	1,207	1,258	1,007	764	420	571	374	359	136	115	6,212

ปี 2574	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองเชียงใหม่	241	251	201	153	84	114	75	72	27	23	1,241
อำเภอจอมทอง	35	37	30	22	12	17	11	11	4	3	182
อำเภอแม่แจ่ม	28	29	23	18	10	13	9	8	3	3	143
อำเภอเชียงดาว	47	49	39	30	16	22	15	14	5	4	243
อำเภอดอยสะเก็ด	50	52	42	32	17	24	16	15	6	5	259
อำเภอแม่แตง	51	53	42	32	18	24	16	15	6	5	261
อำเภอแมริม	60	63	50	38	21	29	19	18	7	6	311
อำเภอสะเมิง	12	13	10	8	4	6	4	4	1	1	62
อำเภอฝาง	66	69	55	42	23	31	21	20	7	6	341
อำเภอแม่เอย	47	49	39	30	16	22	15	14	5	4	243
อำเภอพร้าว	31	32	26	20	11	15	10	9	3	3	160
อำเภอสันป่าตอง	49	51	41	31	17	23	15	14	5	5	250
อำเภอสันกำแพง	64	67	53	40	22	30	20	19	7	6	329
อำเภอสันทราย	97	101	81	61	34	46	30	29	11	9	499
อำเภอหางดง	67	70	56	42	23	32	21	20	7	6	343
อำเภอฮอด	25	26	20	16	9	12	8	7	3	2	126
อำเภอดอยเต่า	16	16	13	10	5	7	5	5	2	1	80
อำเภออมก๋อย	32	34	27	20	11	15	10	10	4	3	167
อำเภอสารภี	56	58	46	35	19	26	17	17	6	5	286
อำเภอเวียงแหง	13	14	11	8	5	6	4	4	1	1	68
อำเภอไชยปราการ	27	28	22	17	9	13	8	8	3	3	137
อำเภอแม่วาง	17	18	14	11	6	8	5	5	2	2	88
อำเภอแม่ออน	14	14	11	9	5	6	4	4	2	1	70
อำเภอดอยหล่อ	17	18	14	11	6	8	5	5	2	2	88
อำเภอกัลยาณิวัฒนา	6	6	5	4	2	3	2	2	1	1	29
รวมจังหวัดเชียงใหม่	1,168	1,217	974	739	406	552	362	348	131	111	6,006

ที่มา : ทิมวิจักษณ์, 2560.

ตารางที่ 5-78 ความต้องการที่อยู่อาศัยจากการขยายตัวของประชากรเชียงใหม่ ปี 2575 - 2576

ปี 2575	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองเชียงใหม่	236	246	197	150	82	112	73	70	27	22	1,216
อำเภอจอมทอง	35	36	29	22	12	16	11	10	4	3	178
อำเภอแม่แจ่ม	27	28	23	17	9	13	8	8	3	3	140
อำเภอเชียงดาว	46	48	39	29	16	22	14	14	5	4	238
อำเภอดอยสะเก็ด	49	51	41	31	17	23	15	15	6	5	253
อำเภอแม่แตง	50	52	41	31	17	23	15	15	6	5	256
อำเภอแม่ริม	59	62	49	37	21	28	18	18	7	6	305
อำเภอสะเมิง	12	12	10	8	4	6	4	4	1	1	61
อำเภอฝาง	65	68	54	41	23	31	20	19	7	6	334
อำเภอแม่อาย	46	48	39	29	16	22	14	14	5	4	238
อำเภอพร้าว	30	32	25	19	11	14	9	9	3	3	157
อำเภอสันป่าตอง	48	50	40	30	17	23	15	14	5	5	245
อำเภอสันกำแพง	63	65	52	40	22	30	19	19	7	6	322
อำเภอสันทราย	95	99	79	60	33	45	29	28	11	9	489
อำเภอหางดง	65	68	55	41	23	31	20	19	7	6	336
อำเภอฮอด	24	25	20	15	8	11	7	7	3	2	124
อำเภอดอยเต่า	15	16	13	10	5	7	5	5	2	1	79
อำเภออมก๋อย	32	33	26	20	11	15	10	9	4	3	163
อำเภอสารภี	54	57	45	34	19	26	17	16	6	5	280
อำเภอเวียงแหง	13	14	11	8	5	6	4	4	1	1	67
อำเภอไชยปราการ	26	27	22	16	9	12	8	8	3	2	134
อำเภอแม่วาง	17	18	14	11	6	8	5	5	2	2	86
อำเภอแม่อน	13	14	11	8	5	6	4	4	1	1	68
อำเภอดอยหล่อ	17	17	14	11	6	8	5	5	2	2	86
อำเภอภักดีนิวัฒนา	5	6	5	3	2	3	2	2	1	1	28
รวมจังหวัดเชียงใหม่	1,144	1,192	954	724	398	541	354	340	128	109	5,883

ปี 2576	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองเชียงใหม่	228	238	190	144	79	108	71	68	26	22	1,173
อำเภอจอมทอง	33	35	28	21	12	16	10	10	4	3	172
อำเภอแม่แจ่ม	26	27	22	17	9	12	8	8	3	2	135
อำเภอเชียงดาว	45	47	37	28	16	21	14	13	5	4	230
อำเภอดอยสะเก็ด	47	49	40	30	17	22	15	14	5	5	244
อำเภอแม่แตง	48	50	40	30	17	23	15	14	5	5	247
อำเภอแม่ริม	57	60	48	36	20	27	18	17	6	5	294
อำเภอสะเมิง	11	12	10	7	4	5	4	3	1	1	59
อำเภอฝาง	63	65	52	40	22	30	19	19	7	6	322
อำเภอแม่อาย	45	47	37	28	16	21	14	13	5	4	230
อำเภอพร้าว	29	31	25	19	10	14	9	9	3	3	151
อำเภอสันป่าตอง	46	48	38	29	16	22	14	14	5	4	237
อำเภอสันกำแพง	60	63	50	38	21	29	19	18	7	6	311
อำเภอสันทราย	92	96	76	58	32	43	28	27	10	9	472
อำเภอหางดง	63	66	53	40	22	30	20	19	7	6	324
อำเภอฮอด	23	24	19	15	8	11	7	7	3	2	119
อำเภอดอยเต่า	15	15	12	9	5	7	5	4	2	1	76
อำเภออมก๋อย	31	32	26	19	11	14	9	9	3	3	157
อำเภอสารภี	53	55	44	33	18	25	16	16	6	5	270
อำเภอเวียงแหง	13	13	10	8	4	6	4	4	1	1	65
อำเภอไชยปราการ	25	26	21	16	9	12	8	7	3	2	129
อำเภอแม่วาง	16	17	14	10	6	8	5	5	2	2	83
อำเภอแม่อน	13	13	11	8	4	6	4	4	1	1	66
อำเภอดอยหล่อ	16	17	13	10	6	8	5	5	2	2	83
อำเภอภักดีนิวัฒนา	5	5	4	3	2	2	2	2	1	1	27
รวมจังหวัดเชียงใหม่	1,103	1,149	920	698	384	521	342	328	124	105	5,675

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 5-78 ความต้องการที่อยู่อาศัยจากการขยายตัวของประชากรเชียงใหม่ ปี 2577 - 2578

ปี 2577	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองเชียงใหม่	221	231	185	140	77	105	69	66	25	21	1,139
อำเภอจอมทอง	32	34	27	21	11	15	10	10	4	3	167
อำเภอแม่แจ่ม	25	27	21	16	9	12	8	8	3	2	131
อำเภอเชียงดาว	43	45	36	27	15	20	13	13	5	4	223
อำเภอดอยสะเก็ด	46	48	38	29	16	22	14	14	5	4	237
อำเภอแม่แตง	47	49	39	29	16	22	14	14	5	4	240
อำเภอแมริม	55	58	46	35	19	26	17	17	6	5	285
อำเภอสะเมิง	11	12	9	7	4	5	3	3	1	1	57
อำเภอฝาง	61	63	51	38	21	29	19	18	7	6	313
อำเภอแม่อาย	43	45	36	27	15	20	13	13	5	4	223
อำเภอพร้าว	29	30	24	18	10	14	9	9	3	3	147
อำเภอสันป่าตอง	45	47	37	28	16	21	14	13	5	4	230
อำเภอสันกำแพง	59	61	49	37	20	28	18	17	7	6	302
อำเภอสันทราย	89	93	74	56	31	42	28	27	10	8	458
อำเภอหางดง	61	64	51	39	21	29	19	18	7	6	315
อำเภอฮอด	23	23	19	14	8	11	7	7	3	2	116
อำเภอดอยเต่า	14	15	12	9	5	7	4	4	2	1	74
อำเภอมก๋อย	30	31	25	19	10	14	9	9	3	3	153
อำเภอสารภี	51	53	43	32	18	24	16	15	6	5	262
อำเภอเวียงแหง	12	13	10	8	4	6	4	4	1	1	63
อำเภอไชยปราการ	24	25	20	15	8	12	8	7	3	2	125
อำเภอแม่วาง	16	16	13	10	5	7	5	5	2	1	81
อำเภอแม่ออน	12	13	10	8	4	6	4	4	1	1	64
อำเภอดอยหล่อ	16	16	13	10	5	7	5	5	2	1	80
อำเภอภักดีมานวิพัฒนา	5	5	4	3	2	2	2	2	1	0	26
รวมจังหวัดเชียงใหม่	1,071	1,116	893	678	372	506	332	319	120	102	5,510

ปี 2578	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองเชียงใหม่	213	222	177	135	74	101	66	63	24	20	1,094
อำเภอจอมทอง	31	32	26	20	11	15	10	9	4	3	160
อำเภอแม่แจ่ม	24	25	20	15	8	12	8	7	3	2	126
อำเภอเชียงดาว	42	43	35	26	14	20	13	12	5	4	214
อำเภอดอยสะเก็ด	44	46	37	28	15	21	14	13	5	4	228
อำเภอแม่แตง	45	47	37	28	16	21	14	13	5	4	230
อำเภอแมริม	53	56	44	34	19	25	17	16	6	5	274
อำเภอสะเมิง	11	11	9	7	4	5	3	3	1	1	55
อำเภอฝาง	58	61	49	37	20	28	18	17	7	6	300
อำเภอแม่อาย	42	43	35	26	14	20	13	12	5	4	214
อำเภอพร้าว	27	29	23	17	10	13	9	8	3	3	141
อำเภอสันป่าตอง	43	45	36	27	15	20	13	13	5	4	221
อำเภอสันกำแพง	56	59	47	36	20	27	17	17	6	5	290
อำเภอสันทราย	86	89	71	54	30	40	27	25	10	8	440
อำเภอหางดง	59	61	49	37	20	28	18	18	7	6	303
อำเภอฮอด	22	23	18	14	8	10	7	6	2	2	111
อำเภอดอยเต่า	14	14	11	9	5	6	4	4	2	1	71
อำเภอมก๋อย	29	30	24	18	10	13	9	8	3	3	147
อำเภอสารภี	49	51	41	31	17	23	15	15	6	5	252
อำเภอเวียงแหง	12	12	10	7	4	6	4	3	1	1	60
อำเภอไชยปราการ	23	24	20	15	8	11	7	7	3	2	121
อำเภอแม่วาง	15	16	13	10	5	7	5	4	2	1	78
อำเภอแม่ออน	12	12	10	8	4	6	4	4	1	1	61
อำเภอดอยหล่อ	15	16	13	10	5	7	5	4	2	1	77
อำเภอภักดีมานวิพัฒนา	5	5	4	3	2	2	2	1	1	0	25
รวมจังหวัดเชียงใหม่	1,029	1,072	858	651	358	486	319	306	116	98	5,294

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 5-78 ความต้องการที่อยู่อาศัยจากการขยายตัวของประชากรเชียงใหม่ ปี 2579 - 2580

ปี 2579	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองเชียงใหม่	207	216	173	131	72	98	64	62	23	20	1,067
อำเภอจอมทอง	30	32	25	19	11	14	9	9	3	3	156
อำเภอแม่แจ่ม	24	25	20	15	8	11	7	7	3	2	123
อำเภอเชียงดาว	41	42	34	26	14	19	13	12	5	4	209
อำเภอดอยสะเก็ด	43	45	36	27	15	20	13	13	5	4	222
อำเภอแม่แตง	44	45	36	28	15	21	14	13	5	4	224
อำเภอแม่ริม	52	54	43	33	18	25	16	15	6	5	267
อำเภอสะเมิง	10	11	9	7	4	5	3	3	1	1	54
อำเภอฝาง	57	59	47	36	20	27	18	17	6	5	293
อำเภอแม่เมาะ	41	42	34	26	14	19	13	12	5	4	209
อำเภอพร้าว	27	28	22	17	9	13	8	8	3	3	138
อำเภอสันป่าตอง	42	44	35	26	15	20	13	12	5	4	215
อำเภอสันกำแพง	55	57	46	35	19	26	17	16	6	5	283
อำเภอสันทราย	83	87	70	53	29	39	26	25	9	8	429
อำเภอหางดง	57	60	48	36	20	27	18	17	6	5	295
อำเภอฮอด	21	22	18	13	7	10	7	6	2	2	109
อำเภอดอยเต่า	13	14	11	8	5	6	4	4	2	1	69
อำเภออมก๋อย	28	29	23	18	10	13	9	8	3	3	143
อำเภอสารภี	48	50	40	30	17	23	15	14	5	5	246
อำเภอเวียงแหง	11	12	10	7	4	5	4	3	1	1	59
อำเภอไชยปราการ	23	24	19	14	8	11	7	7	3	2	118
อำเภอแม่วาง	15	15	12	9	5	7	5	4	2	1	76
อำเภอแม่ออน	12	12	10	7	4	5	4	3	1	1	60
อำเภอดอยหล่อ	15	15	12	9	5	7	5	4	2	1	75
อำเภอภักดีชุมพล	5	5	4	3	2	2	1	1	1	0	25
รวมจังหวัดเชียงใหม่	1,004	1,046	837	635	349	474	311	299	113	95	5,163

ปี 2580	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองเชียงใหม่	199	207	166	126	69	94	62	59	22	19	1,023
อำเภอจอมทอง	29	30	24	18	10	14	9	9	3	3	150
อำเภอแม่แจ่ม	23	24	19	14	8	11	7	7	3	2	118
อำเภอเชียงดาว	39	41	32	25	14	18	12	12	4	4	200
อำเภอดอยสะเก็ด	41	43	35	26	14	20	13	12	5	4	213
อำเภอแม่แตง	42	44	35	26	15	20	13	12	5	4	215
อำเภอแม่ริม	50	52	42	32	17	24	15	15	6	5	256
อำเภอสะเมิง	10	10	8	6	3	5	3	3	1	1	52
อำเภอฝาง	55	57	46	35	19	26	17	16	6	5	281
อำเภอแม่เมาะ	39	41	32	25	14	18	12	12	4	4	200
อำเภอพร้าว	26	27	21	16	9	12	8	8	3	2	132
อำเภอสันป่าตอง	40	42	33	25	14	19	12	12	5	4	206
อำเภอสันกำแพง	53	55	44	33	18	25	16	16	6	5	271
อำเภอสันทราย	80	83	67	51	28	38	25	24	9	8	412
อำเภอหางดง	55	57	46	35	19	26	17	16	6	5	283
อำเภอฮอด	20	21	17	13	7	10	6	6	2	2	104
อำเภอดอยเต่า	13	13	11	8	4	6	4	4	1	1	66
อำเภออมก๋อย	27	28	22	17	9	13	8	8	3	3	137
อำเภอสารภี	46	48	38	29	16	22	14	14	5	4	236
อำเภอเวียงแหง	11	11	9	7	4	5	3	3	1	1	56
อำเภอไชยปราการ	22	23	18	14	8	10	7	7	2	2	113
อำเภอแม่วาง	14	15	12	9	5	7	4	4	2	1	73
อำเภอแม่ออน	11	12	9	7	4	5	3	3	1	1	57
อำเภอดอยหล่อ	14	15	12	9	5	7	4	4	2	1	72
อำเภอภักดีชุมพล	5	5	4	3	2	2	1	1	1	0	24
รวมจังหวัดเชียงใหม่	962	1,003	803	609	335	455	298	286	108	91	4,951

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

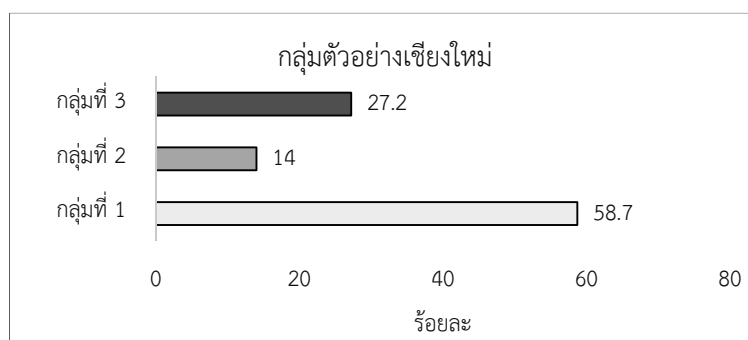
2. ผลการศึกษาตลาดความต้องการที่อยู่อาศัยของจังหวัดเชียงใหม่

จากการวิเคราะห์กลุ่มตัวอย่างด้วยวิธีการวิเคราะห์เชิงกลุ่ม (Cluster Analysis) ผ่านการใช้โปรแกรม SPSS เพื่อศึกษาพฤติกรรมของกลุ่มผู้บริโภคที่แตกต่างกัน โดยใช้ตัวแปรทางด้านความคิดเห็นต่อการเลือกที่อยู่อาศัย 5 ด้าน อันได้แก่ (1) ปัจจัยด้านทำเลและการเข้าถึง (2) ปัจจัยด้านราคา (3) ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อมของโครงการ (4) ปัจจัยด้านห้องพัก และ (5) ปัจจัยด้านการตลาดและโปรโมชั่นการขาย ซึ่งผลการวิเคราะห์กลุ่มตัวอย่างของจังหวัดเชียงใหม่โดยวิธีดังกล่าว ได้ผลดังต่อไปนี้

ตารางที่ 5-79 กลุ่มตัวอย่างเชียงใหม่

กลุ่มที่	ความถี่	ร้อยละ	เปอร์เซ็นต์สะสม
1	205	58.7	58.7
2	49	14.0	72.8
3	95	27.2	100.0
รวม	349	100.0	

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-79 กลุ่มตัวอย่างเชียงใหม่

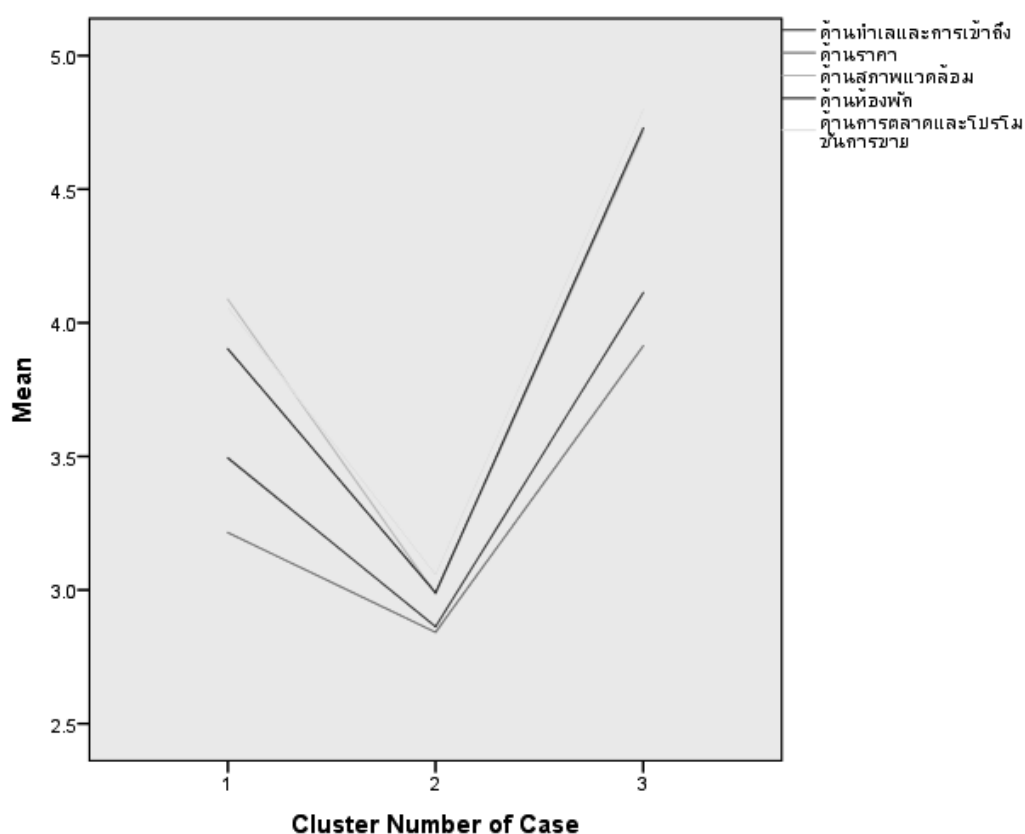
ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

จากตารางที่ 5-79 ซึ่งแสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างที่ได้จำแนกโดยโปรแกรม SPSS เพื่อหาความใกล้เคียงของผู้ตอบแบบสอบถามในพื้นที่จังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งสามารถแบ่งได้ 3 กลุ่มดังต่อไปนี้

กลุ่มที่ 1 คือ “กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง” โดยมีจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามทั้งสิ้น 205 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 58.7

กลุ่มที่ 2 คือ “กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด” โดยมีจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามทั้งสิ้น 49 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 14

กลุ่มที่ 3 คือ “กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด” โดยมีจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามทั้งสิ้น 95 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 27.2



รูปที่ 5-80 ค่าเฉลี่ยของกลุ่มตัวอย่างเชียงใหม่

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

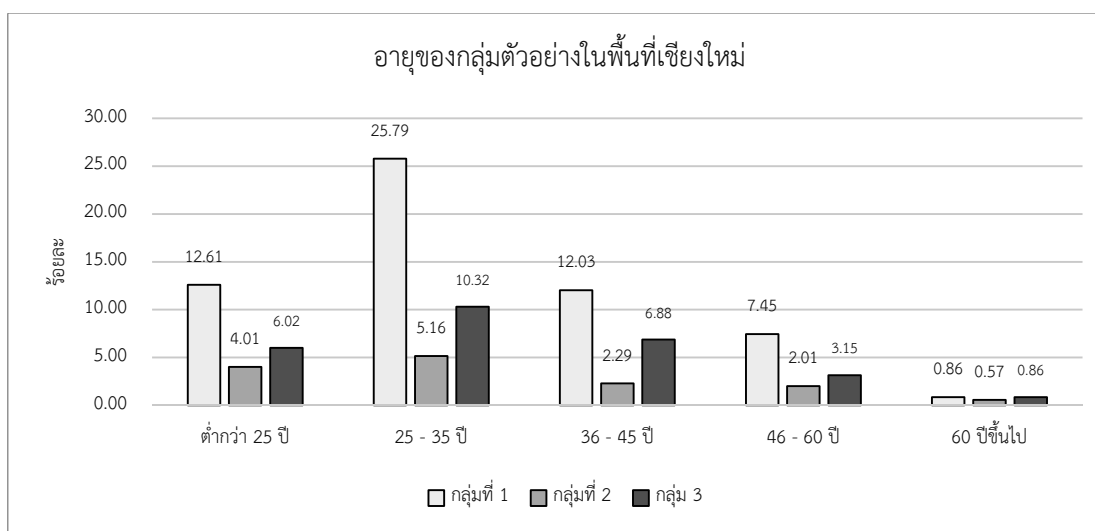
จากกราฟแสดงค่าเฉลี่ยของปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยเมื่อแบ่งกลุ่มปัจจัยออกเป็น 3 กลุ่ม พบว่า จะได้กลุ่มปัจจัยในแต่ละด้านที่มีความแตกต่างกัน 3 กลุ่ม โดยกลุ่มที่ 3 จะมีค่าเฉลี่ยของปัจจัยในแต่ละด้านสูงที่สุด ส่วนกลุ่มที่ 1 เมื่อดูภาพรวมแล้วพบว่าจะมีค่าเฉลี่ยของปัจจัยในแต่ละด้านรองลงมาจากกลุ่มที่ 3 และสุดท้ายกลุ่มที่ 2 จะมีค่าเฉลี่ยของปัจจัยในแต่ละด้านน้อยที่สุด

2.1 อายุ

ตารางที่ 5-80 อายุของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่เชียงใหม่

อายุ	กลุ่มตัวอย่าง			รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3	
ต่ำกว่า 25 ปี	12.61	4.01	6.02	22.64
25 - 35 ปี	25.79	5.16	10.32	41.26
36 - 45 ปี	12.03	2.29	6.88	21.20
46 - 60 ปี	7.45	2.01	3.15	12.61
60 ปีขึ้นไป	0.86	0.57	0.86	2.29
รวม	58.74	14.04	27.22	100.00

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-81 อายุของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่เชียงใหม่

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด

กลุ่มที่ 3 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด

ลักษณะทางสังคมและเศรษฐกิจของกลุ่มผู้บริโภคในพื้นที่จังหวัดเชียงใหม่ พบว่า กลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยทั้งสามกลุ่มนั้น ส่วนใหญ่มีอายุระหว่าง 25 - 35 ปี คิดเป็นร้อยละ 41.26 จากผู้ที่ตอบแบบสอบถามทั้งหมด รองลงมา คือ กลุ่มอายุต่ำกว่า 25 ปี คิดเป็นร้อยละ 22.64 และผู้ที่มีอายุระหว่าง 36 - 45 ปี อยู่ที่ร้อยละ 21.20 ตามลำดับ

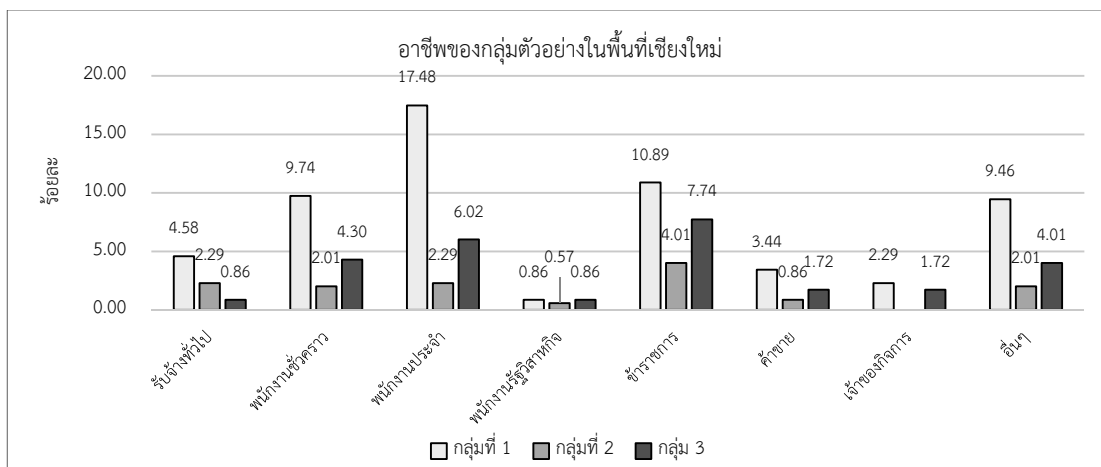
ทั้งนี้ เมื่อทำการพิจารณาในแต่ละกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยในกลุ่มต่างๆ พบว่า กลุ่มที่ 1 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง) ร้อยละ 25.79 มีอายุระหว่าง 25 - 35 ปี มากที่สุด รองลงมา คือ อายุต่ำกว่า 25 ปี ร้อยละ 12.61 กลุ่มที่ 2 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด) มีอายุระหว่าง 25 - 35 ปีมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 5.16 สำหรับสัดส่วนผู้ตอบแบบสอบถามในกลุ่มอายุอื่นๆ นั้น มีสัดส่วนไม่แตกต่างกันมากนัก กลุ่มที่ 3 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด) พบว่า มีจำนวนของช่วงอายุระหว่าง 25 - 35 ปีมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 10.32

2.2 อาชีพ

ตารางที่ 5-81 อาชีพของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่เชียงใหม่

อาชีพหลัก	กลุ่มตัวอย่าง			รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3	
รับจ้างทั่วไป	4.58	2.29	0.86	7.74
พนักงานชั่วคราว/ตามสัญญา	9.74	2.01	4.30	16.05
พนักงานประจำ	17.48	2.29	6.02	25.79
พนักงานรัฐวิสาหกิจ	0.86	0.57	0.86	2.29
ข้าราชการ	10.89	4.01	7.74	22.64
ค้าขาย	3.44	0.86	1.72	6.02
เจ้าของกิจการ	2.29	0.00	1.72	4.01
อื่นๆ	9.46	2.01	4.01	15.47
รวม	58.74	14.04	27.22	100.00

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-82 อาชีพของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่เชียงใหม่

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด

กลุ่มที่ 3 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด

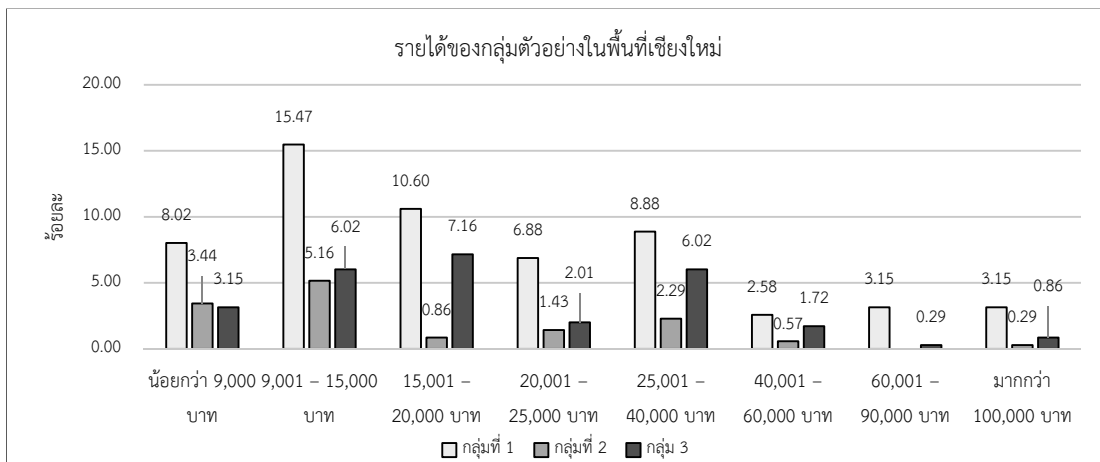
จากตารางการจำแนกอาชีพตามกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่ พบว่าทั้ง 3 กลุ่มส่วนใหญ่ประกอบอาชีพพนักงานประจำมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 25.79 รองลงมา คือ อาชีพข้าราชการร้อยละ 22.64 และพนักงานชั่วคราวหรือตามสัญญาร้อยละ 16.05 ตามลำดับ ทั้งนี้ เมื่อทำการพิจารณาในแต่ละกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยในกลุ่มต่างๆ พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามในกลุ่มที่ 1 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง) ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพพนักงานประจำ คิดเป็นร้อยละ 17.48 รองลงมา คือ ข้าราชการ คิดเป็นร้อยละ 10.89 อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาทั้งในกลุ่มที่ 2 และกลุ่มที่ 3 พบว่า สัดส่วนของผู้ประกอบอาชีพต่างๆ ของผู้ตอบแบบสอบถาม มีสัดส่วนที่ไม่แตกต่างกันมากนัก

2.3 รายได้

ตารางที่ 5-82 รายได้ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่เชียงใหม่

รายได้	กลุ่มตัวอย่าง			รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3	
น้อยกว่า 9,000 บาท	8.02	3.44	3.15	14.61
9,001 – 15,000 บาท	15.47	5.16	6.02	26.65
15,001 – 20,000 บาท	10.60	0.86	7.16	18.62
20,001 – 25,000 บาท	6.88	1.43	2.01	10.32
25,001 – 40,000 บาท	8.88	2.29	6.02	17.19
40,001 – 60,000 บาท	2.58	0.57	1.72	4.87
60,001 – 90,000 บาท	3.15	0.00	0.29	3.44
มากกว่า 100,000 บาท	3.15	0.29	0.86	4.30
รวม	58.74	14.04	27.22	100.00

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-83 รายได้ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่เชียงใหม่

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด

กลุ่มที่ 3 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด

ทีมวิจัยฯ ได้ทำการสอบถามรายได้ของผู้ตอบแบบสอบถาม พบว่า กลุ่มผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ในพื้นที่จังหวัดเชียงใหม่ มีรายได้อยู่ที่ระหว่าง 9,001 – 15,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือนมากที่สุด โดยมีมากถึงร้อยละ 26.65 จากจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด รองลงมา คือ เป็นผู้ที่มีรายได้อยู่ระหว่าง 15,001 – 20,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 18.62

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาตามกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัย พบว่า กลุ่มผู้บริโภคในกลุ่มที่ 1 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อทุกปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง) กว่าร้อยละ 15.47 เป็นผู้ที่มีรายได้อยู่ระหว่าง 9,001 – 15,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน รองลงมา คือ รายได้ระหว่าง 15,001 – 20,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน ร้อยละ 10.60 สำหรับกลุ่มที่ 3 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัย

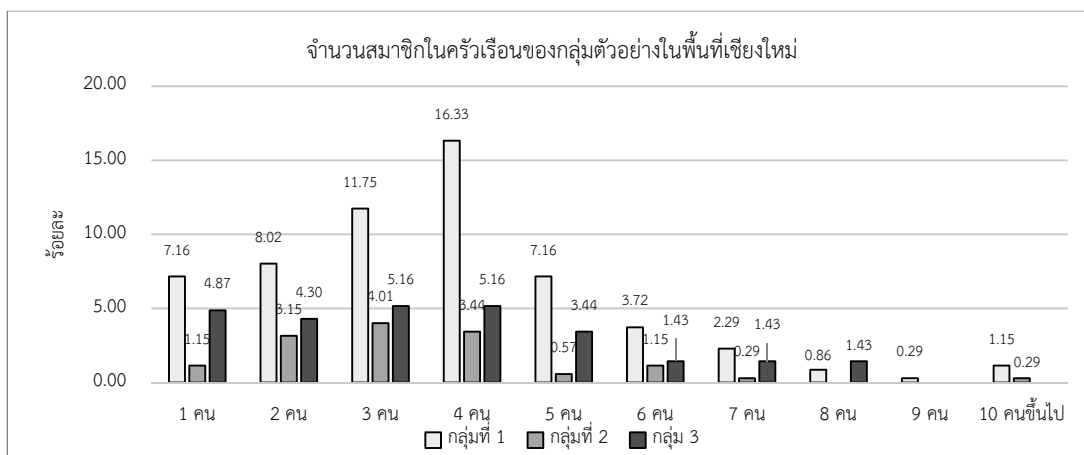
ที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด) รายได้ส่วนใหญ่อยู่ที่ 15,001 – 20,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 7.16 เมื่อพิจารณาโดยภาพรวมแล้วนั้น พบว่า การกระจายรายได้ของผู้ตอบแบบสอบถามในแต่ละกลุ่มและแต่ละระดับรายได้มีจำนวนไม่แตกต่างกันมากนัก

2.4 จำนวนสมาชิกในครัวเรือน

ตารางที่ 5-83 จำนวนสมาชิกในครัวเรือนของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่เชียงใหม่

จำนวนสมาชิก	กลุ่มตัวอย่าง			รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3	
1 คน	7.16	1.15	4.87	13.18
2 คน	8.02	3.15	4.30	15.47
3 คน	11.75	4.01	5.16	20.92
4 คน	16.33	3.44	5.16	24.93
5 คน	7.16	0.57	3.44	11.17
6 คน	3.72	1.15	1.43	6.30
7 คน	2.29	0.29	1.43	4.01
8 คน	0.86	0.00	1.43	2.29
9 คน	0.29	0.00	0.00	0.29
10 คนขึ้นไป	0.57	0.00	0.00	0.57
รวม	58.74	14.04	27.22	100.00

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-84 จำนวนสมาชิกในครัวเรือนของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่เชียงใหม่

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด

กลุ่มที่ 3 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด

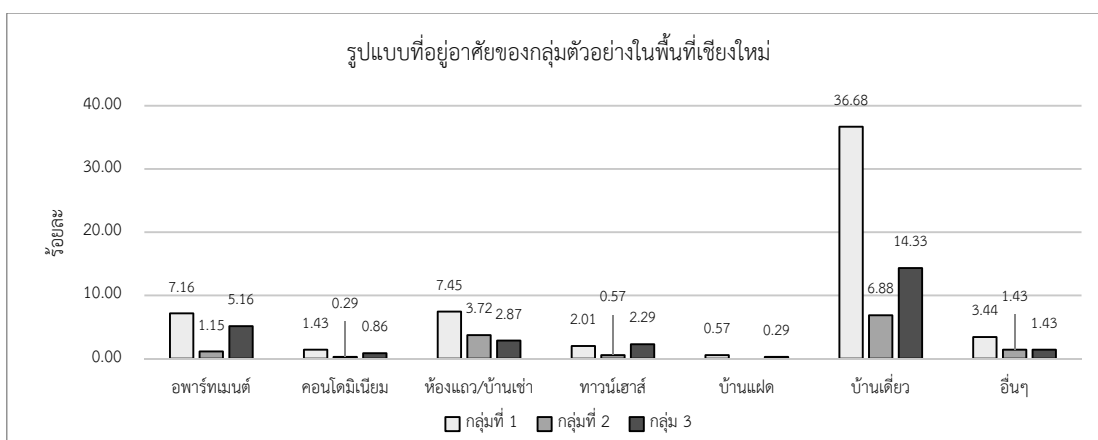
ในการศึกษาขนาดของครัวเรือนของพื้นที่ศึกษาจังหวัดเชียงใหม่ พบว่า มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือนสูงสุดอยู่ที่ 17 คน ทุกกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือนอยู่ที่ 4 คนต่อครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 24.93 รองลงมา คือ มีจำนวนสมาชิก 3 คนต่อครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 20.92

2.5 รูปแบบที่พักอาศัย

ตารางที่ 5-84 รูปแบบที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่เชียงใหม่

ประเภทที่อยู่อาศัย	กลุ่มตัวอย่าง			รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3	
อพาร์ทเมนต์	7.16	1.15	5.16	13.47
คอนโดมิเนียม	1.43	0.29	0.86	2.58
ห้องแถว/บ้านเช่า	7.45	3.72	2.87	14.04
ทาวน์เฮาส์	2.01	0.57	2.29	4.87
บ้านแฝด	0.57	0.00	0.29	0.86
บ้านเดี่ยว	36.68	6.88	14.33	57.88
อื่นๆ	3.44	1.43	1.43	6.30
รวม	58.74	14.04	27.22	100.00

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-85 รูปแบบที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่เชียงใหม่

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด

กลุ่มที่ 3 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด

เมื่อพิจารณารูปแบบของผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย พบว่า บ้านเดี่ยวเป็นรูปแบบที่อยู่อาศัยที่ผู้ตอบแบบสอบถามอาศัยอยู่จำนวนมากที่สุด รองลงมา คือ ห้องแถวหรือบ้านเช่า ร้อยละ 57.88 และร้อยละ 14.04 ตามลำดับ

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาร่วมกับกลุ่มตัวอย่างที่ได้มีการจำแนกทั้ง 3 กลุ่ม พบว่า กลุ่มผู้ตอบแบบสอบถามในกลุ่มที่ 1 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง) อยู่อาศัยในรูปแบบบ้านเดี่ยวมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 36.68 เช่นเดียวกับกลุ่มที่ 2 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด) คิดเป็นร้อยละ 6.88 และกลุ่มที่ 3

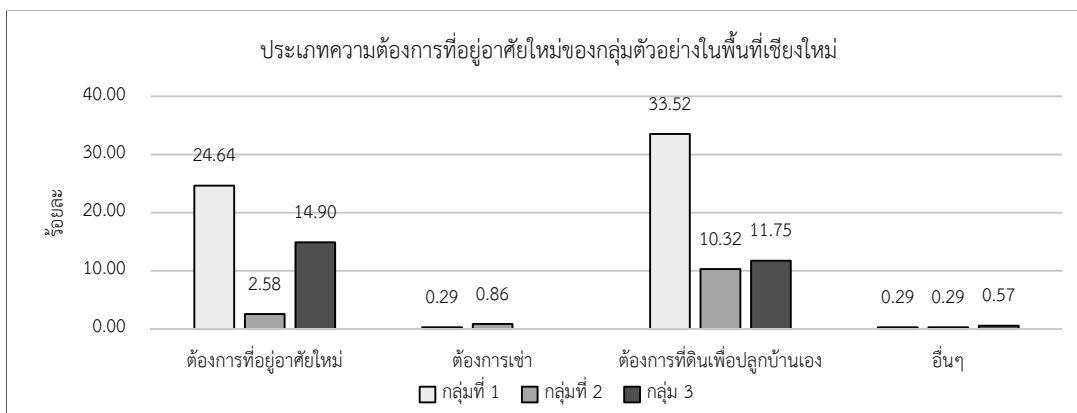
(กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด) อยู่อาศัยในบ้านเดี่ยว คิดเป็นร้อยละ 14.33 โดยสัดส่วนของผู้ที่อยู่อาศัยในรูปแบบอื่นๆ นั้นมีสัดส่วนที่ไม่แตกต่างกันมากนัก

2.6 ประเภทความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคต

ตารางที่ 5-85 ประเภทความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่เชียงใหม่

ประเภทความต้องการ	กลุ่มตัวอย่าง			รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3	
ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่	24.64	2.58	14.90	42.12
ต้องการเช่า	0.29	0.86	0.00	1.15
ต้องการที่ดินเพื่อปลูกบ้านเอง	33.52	10.32	11.75	55.59
อื่นๆ	0.29	0.29	0.57	1.15
รวม	58.74	14.04	27.22	100.00

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-86 ประเภทความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่เชียงใหม่

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด

กลุ่มที่ 3 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด

ในการศึกษาวิเคราะห์ความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่จังหวัดเชียงใหม่ พบว่า กลุ่มผู้บริโภคส่วนใหญ่มีความต้องการที่อยู่อาศัย ในรูปแบบความต้องการที่ดินเพื่อปลูกบ้านเอง มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 55.59 รองลงมา คือ ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ คิดเป็นร้อยละ 42.12

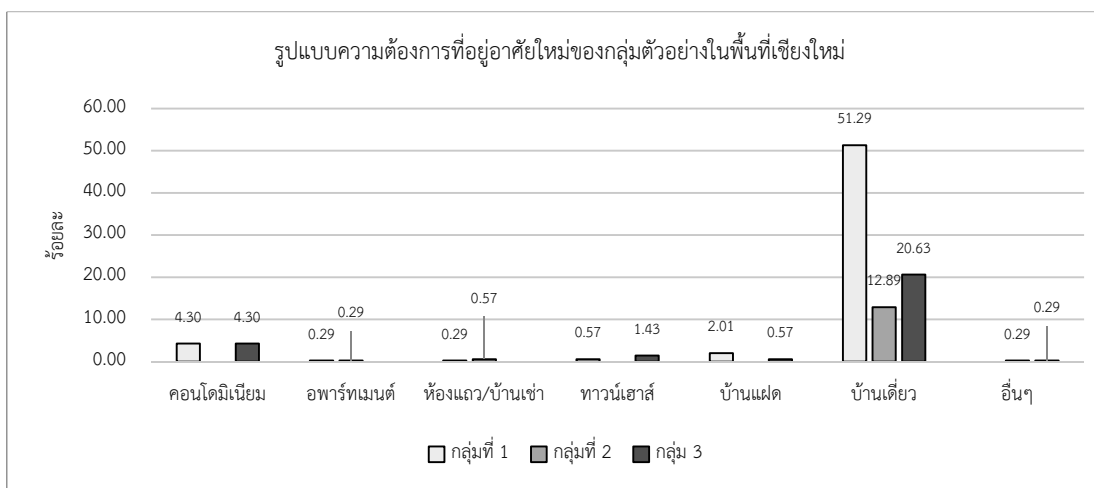
ทั้งนี้เมื่อพิจารณาตามแต่ละกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัย พบว่า กลุ่มที่ 1 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง) และกลุ่มที่ 2 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด) มีความต้องการที่ดินเพื่อปลูกบ้านเอง มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 33.52 และ 10.32 ตามลำดับ กลุ่มที่ 3 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด) พบว่า มีความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 14.90 อย่างไรก็ตาม ก็มีความใกล้เคียงกับความต้องการที่ดินเพื่อปลูกบ้านเอง โดยมีสัดส่วนอยู่ที่ร้อยละ 11.75

2.7 รูปแบบของที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคต

ตารางที่ 5-86 รูปแบบความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่เชียงใหม่

ความต้องการอยู่อาศัยในอนาคต	กลุ่มตัวอย่าง			รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3	
คอนโดมิเนียม	4.30	0.00	4.30	8.60
อพาร์ทเมนต์	0.29	0.29	0.00	0.57
ห้องแถว/บ้านเช่า	0.29	0.57	0.00	0.86
ทาวน์เฮาส์	0.57	0.00	1.43	2.01
บ้านแฝด	2.01	0.00	0.57	2.58
บ้านเดี่ยว	51.29	12.89	20.63	84.81
อื่นๆ	0.00	0.29	0.29	0.57
รวม	58.74	14.04	27.22	100.00

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-87 รูปแบบความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่เชียงใหม่

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด

กลุ่มที่ 3 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด

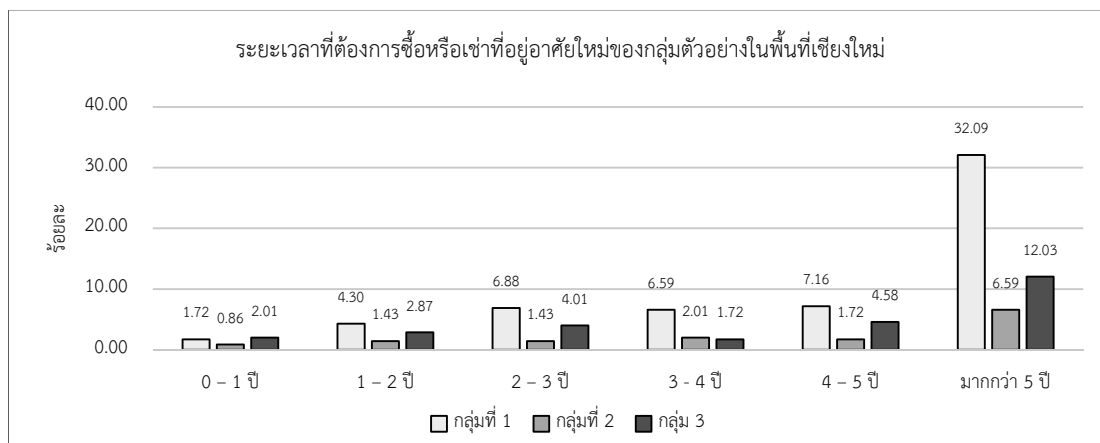
จากการสอบถามรูปแบบความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ตามกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยในพื้นที่จังหวัดเชียงใหม่ พบว่า ส่วนใหญ่ยังคงมีความต้องการที่อยู่อาศัยในรูปแบบของบ้านเดี่ยว ซึ่งมีอยู่มากถึงร้อยละ 84.81 รองลงมา คือ ความต้องการที่อยู่อาศัยในรูปแบบคอนโดมิเนียม ร้อยละ 8.60 เมื่อพิจารณาตามกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยในกลุ่มต่างๆ พบว่า ทุกกลุ่มมีความต้องการที่อยู่อาศัยในประเภทบ้านเดี่ยวมากที่สุดโดยในกลุ่มที่ 1 มีความต้องการบ้านเดี่ยวอยู่ที่ร้อยละ 51.29 กลุ่มที่ 2 ร้อยละ 12.89 และกลุ่มที่ 3 ร้อยละ 20.63 โดยในสัดส่วนของความต้องการที่อยู่อาศัยในรูปแบบอื่นๆ มีสัดส่วนที่ไม่แตกต่างกันมากนัก

2.8 ระยะเวลาที่ต้องการซื้อหรือเช่าใหม่ในอนาคต

ตารางที่ 5-87 ระยะเวลาที่ต้องการซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่เชียงใหม่

ระยะเวลา	กลุ่มตัวอย่าง			รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3	
ไม่เกิน 1 ปี (0 - 1ปี)	1.72	0.86	2.01	4.58
เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 2 ปี (1.1 - 2 ปี)	4.30	1.43	2.87	8.60
เกิน 2 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี (2.1 - 3 ปี)	6.88	1.43	4.01	12.32
เกิน 3 ปี แต่ไม่เกิน 4 ปี (3.1 - 4 ปี)	6.59	2.01	1.72	10.32
เกิน 4 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี (4.1 - 5 ปี)	7.16	1.72	4.58	13.47
มากกว่า 5 ปี	32.09	6.59	12.03	50.72
รวม	58.74	14.04	30.22	100.00

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-88 ระยะเวลาที่ต้องการซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่เชียงใหม่

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด

กลุ่มที่ 3 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด

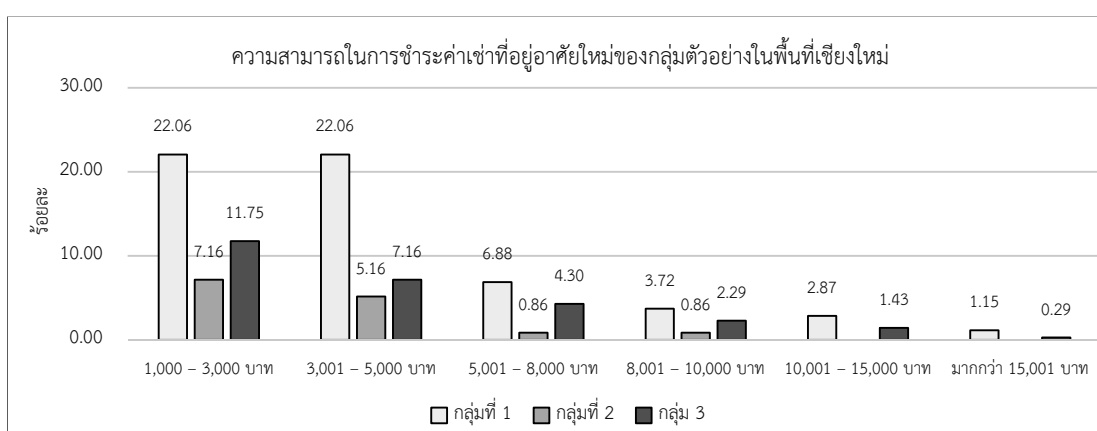
จากตารางที่ 5-86 ระยะเวลาที่ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ตามกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัย พบว่า กลุ่มผู้ที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีความต้องการซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ภายในระยะเวลาเกิน 4 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี (4.1 - 5 ปี) อยู่ที่ร้อยละ 13.47 และความต้องการซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ภายในระยะเวลาเกิน 2 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี (2.1 - 3 ปี) ร้อยละ 12.32 ตามลำดับ ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาตามแต่ละกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัย พบว่า ทั้ง 3 กลุ่มมีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยภายในระยะเวลาเกิน 5 ปี นับตั้งแต่ตอบแบบสอบถามมากที่สุด โดยกลุ่มที่ 1 มีสัดส่วนอยู่ที่ร้อยละ 32.09 กลุ่มที่ 2 ร้อยละ 6.59 และกลุ่มที่ 3 ร้อยละ 12.03

2.9 ความสามารถในการชำระที่อยู่อาศัยกรณีเช่า

ตารางที่ 5-88 ความสามารถในการชำระค่าเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่เชียงใหม่

ความสามารถในการจ่ายค่าเช่า	กลุ่มตัวอย่าง			รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3	
1,000 – 3,000 บาท	22.06	7.16	11.75	40.97
3,001 – 5,000 บาท	22.06	5.16	7.16	34.38
5,001 – 8,000 บาท	6.88	0.86	4.30	12.03
8,001 – 10,000 บาท	3.72	0.86	2.29	6.88
10,001 – 15,000 บาท	2.87	0.00	1.43	4.30
มากกว่า 15,001 บาท	1.15	0.00	0.29	1.43
รวม	58.74	14.04	27.22	100.00

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-89 ความสามารถในการชำระค่าเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่เชียงใหม่

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด

กลุ่มที่ 3 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด

จากการสอบถามถึงความสามารถในการชำระที่อยู่อาศัยในกรณีเช่า ทีมวิจัยฯ ได้สอบถามความเป็นไปได้จากกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัย พบว่า ส่วนใหญ่กว่าร้อยละ 40.97 มีความสามารถในการชำระค่าเช่าที่อยู่อาศัยอยู่ที่ 1,000 – 3,000 บาท รองลงมา คือ มีความสามารถในการชำระค่าเช่าอยู่ที่ 3,001 – 5,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 34.38

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาตามแต่ละกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัย พบว่า กลุ่มที่ 1 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง) มีความพึงพอใจที่จะจ่ายค่าเช่าที่อยู่อาศัยในระดับราคา 1,000 – 3,000 บาทต่อเดือน เท่ากับ 3,001 – 5,000 บาทเดือน โดยอยู่ที่ร้อยละ 22.06 เท่ากัน และกลุ่มที่ 2 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด) มีความพึงพอใจที่จะจ่ายค่าเช่าที่อยู่อาศัยในระดับราคา 1,000 – 3,000 บาทต่อเดือน

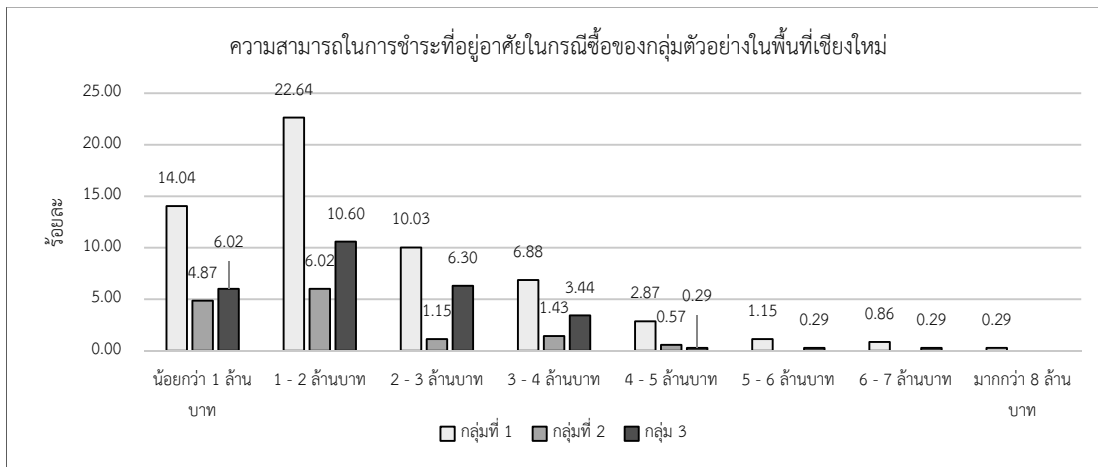
มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 7.16 กลุ่มที่ 3 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด) มีความพึงพอใจที่จะจ่ายค่าเช่าที่อยู่อาศัยในระดับราคา 1,000 – 3,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 11.75 โดยความพึงพอใจในระดับราคาอื่นๆ มีสัดส่วนที่ไม่แตกต่างกันมากนัก

2.10 ความสามารถในการชำระที่อยู่อาศัยกรณีซื้อ

ตารางที่ 5-89 ความสามารถในการชำระที่อยู่อาศัยในกรณีซื้อของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่เชียงใหม่

ราคาที่อยู่อาศัย	กลุ่มตัวอย่าง			รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3	
น้อยกว่า 1 ล้านบาท	14.04	4.87	6.02	24.93
1 - 2 ล้านบาท	22.64	6.02	10.60	39.26
2 - 3 ล้านบาท	10.03	1.15	6.30	17.48
3 - 4 ล้านบาท	6.88	1.43	3.44	11.75
4 - 5 ล้านบาท	2.87	0.57	0.29	3.72
5 - 6 ล้านบาท	1.15	0.00	0.29	1.43
6 - 7 ล้านบาท	0.86	0.00	0.29	1.15
มากกว่า 8 ล้านบาท	0.29	0.00	0.00	0.29
รวม	58.74	14.04	27.22	100.00

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-90 ความสามารถในการชำระที่อยู่อาศัยในกรณีซื้อของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่เชียงใหม่

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด

กลุ่มที่ 3 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด

การศึกษาความสามารถในการจ่ายที่อยู่อาศัยในกรณีซื้อของพื้นที่จังหวัดเชียงใหม่

พบว่า ส่วนใหญ่มีความพึงพอใจที่จะซื้อที่อยู่อาศัยในราคา 1-2 ล้านบาทมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 39.26

รองลงมา คือ ราคาน้อยกว่า 1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 24.93

ทั้งนี้จากการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวสามารถสรุปได้ดังตารางที่ 5-90

ตารางที่ 5-90 สรุปความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่เชียงใหม่

ลักษณะและความต้องการ	กลุ่มทัศนคติของผู้มีความต้องการที่อยู่อาศัย		
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3
อายุ	25 – 35 ปี	25 – 35 ปี	25 – 35 ปี
อาชีพหลัก	พนักงานประจำ	ข้าราชการ	ข้าราชการ
อาชีพเสริม	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
รายได้	9,001 – 15,000 บาท	9,001 – 15,000 บาท	15,001 – 20,000 บาท
จำนวนสมาชิกในครัวเรือน	4 คน	3 คน	3 – 4 คน
กรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย	บ้านเดี่ยว	บ้านเดี่ยว	บ้านเดี่ยว
ประเภทความต้องการที่อยู่อาศัย	ต้องการที่ดินเพื่อปลูกบ้านเอง	ต้องการที่ดินเพื่อปลูกบ้านเอง	ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่
รูปแบบที่อยู่อาศัยที่ต้องการใหม่	บ้านเดี่ยว	บ้านเดี่ยว	บ้านเดี่ยว
ระยะเวลาที่ต้องการซื้อ	มากกว่า 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	มากกว่า 5 ปี
ความสามารถในการจ่าย (กรณีเช่า)	1,000 – 5,000 บาท	1,000 – 3,000 บาท	1,000 – 3,000 บาท
ราคาที่ยอมรับได้	1 – 2 ล้านบาท	1 – 2 ล้านบาท	1 – 2 ล้านบาท

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด

กลุ่มที่ 3 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด

จากการลงสำรวจตลาดความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้บริโภคในพื้นที่เชียงใหม่พบว่า สามารถแบ่งกลุ่มผู้บริโภคออกได้ทั้งสิ้น 3 กลุ่ม ได้แก่ กลุ่มที่ 1 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง กลุ่มที่ 2 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด และกลุ่มที่ 3 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด โดยสามารถสรุปความต้องการที่อยู่อาศัยจากกลุ่มผู้บริโภคทั้งสามกลุ่ม ดังนี้

กลุ่มที่ 1 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง ส่วนใหญ่มีอายุระหว่าง 25 – 35 ปี ประกอบอาชีพพนักงานประจำ และไม่ประกอบอาชีพเสริม มีรายได้ครัวเรือนอยู่ระหว่าง 9,001 – 15,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือน 3 คน และพักอาศัยอยู่ในบ้านเดี่ยว ทั้งนี้เมื่อถามถึงความต้องการที่อยู่อาศัย พบว่า มีความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ในรูปแบบบ้านเดี่ยว โดยระยะเวลาที่ต้องการซื้อ คือมากกว่า 5 ปี โดยราคาที่ยังพอใจในการซื้อคืออยู่ที่ระหว่าง 1 - 2 ล้านบาท และมีความสามารถชำระค่าใช้จ่ายที่อยู่อาศัยในกรณีเช่าอยู่ที่ 1,000 – 5,000 บาทต่อเดือน

กลุ่มที่ 2 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด โดยเป็นกลุ่มที่มีอายุระหว่าง 25 – 35 ปี ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพพนักงานประจำและไม่ประกอบอาชีพเสริม โดยที่มีรายได้อยู่ที่ 9,001 – 15,000 บาทต่อเดือนครัวเรือน ส่วนใหญ่อาศัยอยู่ในครัวเรือนที่มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือนจำนวน 4 คน และอาศัยอยู่ในบ้านเดี่ยว ทั้งนี้ มีความต้องการซื้อที่ดินเพื่อปลูกบ้านเอง รูปแบบบ้านเดี่ยว ระยะเวลาที่ต้องการซื้อหรือหาที่อยู่อาศัยใหม่คือ มากกว่า 5 ปี โดยมีความพึงพอใจที่จะซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ในราคา 1 – 2 ล้านบาท และมีความสามารถชำระค่าใช้จ่ายที่อยู่อาศัยในกรณีเช่าอยู่ที่ 1,000 – 3,000 บาทต่อเดือน

กลุ่มที่ 3 คือกลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด โดยเป็นกลุ่มที่มีอายุระหว่าง 25 – 35 ปี ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพพนักงานตามสัญญา และไม่ประกอบอาชีพเสริม มีรายได้อยู่ระหว่าง 15,001 – 20,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือนส่วนใหญ่อยู่ที่ 3 - 4 คนและอาศัยอยู่ในบ้านเดี่ยว โดยกลุ่มผู้บริโภคในกลุ่มที่ 3 นี้ มีความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ในประเภทที่ต้องการจะซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ในรูปแบบบ้านเดี่ยว ระยะเวลาที่ต้องการซื้อหรือสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ คือ มากกว่า 5 ปี โดยราคาที่ยังพอใจในการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ คือ 1 - 2 ล้านบาท และมีความสามารถชำระค่าใช้จ่ายที่อยู่อาศัยในกรณีเช่าอยู่ที่ 1,000 – 3,000 บาทต่อเดือน

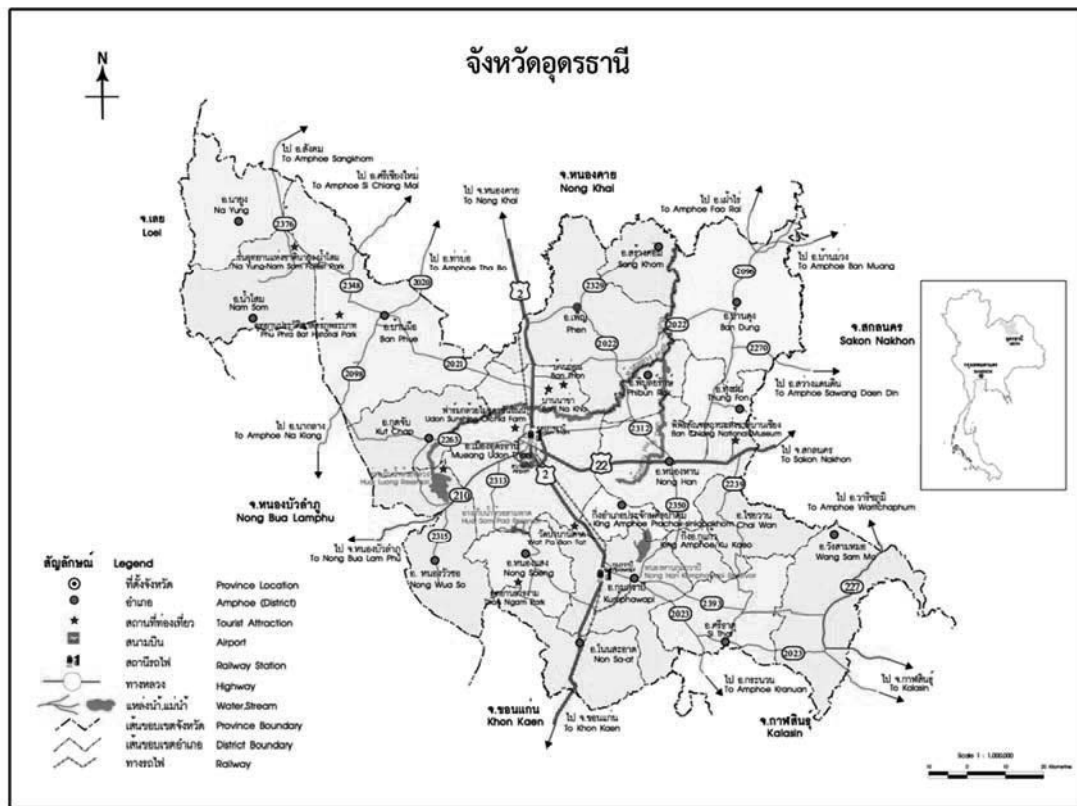
5.8 จังหวัดอุดรธานี

5.8.1 บทบาทของเมืองและความต้องการที่อยู่อาศัยของจังหวัดอุดรธานี

จังหวัดอุดรธานี เป็นจังหวัดใหญ่ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ หรือที่เรียกว่าภาคอีสาน หากจะเปรียบอุดรธานีเป็นศูนย์กลางทางการค้า และการขนส่งทางภาคตะวันออกเฉียงเหนือคงจะไม่ผิดนัก เนื่องจากอุดรธานีเป็นประตูสู่สาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว ซึ่งส่งผลให้เมืองนี้มีความเจริญเติบโตทางด้านเศรษฐกิจ และกลายเป็น 1 ในเมืองหลักของภาคตะวันออกเฉียงเหนือ โดยอุดรธานีสามารถจัดการประชุมขนาดใหญ่ได้ถึง 3,000 คน และจัดการแสดงคอนเสิร์ตซึ่งมีผู้เข้าชมได้ถึง 5,000 คน ที่อุดรธานี คอนเวนชัน เซ็นเตอร์ ซึ่งเป็น 1 ในสถานที่จัดการประชุมครบวงจรที่ใหญ่ที่สุดในภูมิภาค พร้อมด้วยพนักงานที่มีความเชี่ยวชาญในภาษาต่างประเทศ ไม่ว่าจะเป็นภาษาอังกฤษ ภาษาเยอรมัน และภาษาลาว นอกจากนี้อุดรธานียังเป็นจังหวัดที่สามารถเดินทางไปสู่ประเทศลาวได้โดยง่ายด้วยถนนมิตรภาพและสะพานมิตรภาพไทย-ลาว ซึ่งจากการคมนาคมที่เชื่อมต่อกันทำให้อุดรธานีกลายเป็นเมืองที่พัฒนาอย่างรวดเร็ว มีศักยภาพเป็นอย่างมาก และเหมาะสมในการจัดการประชุมหรือสัมมนาในระดับชาติและระดับภูมิภาค

1. ที่ตั้งและลักษณะทางภูมิศาสตร์

จังหวัดอุดรธานี ตั้งอยู่บนละติจูดที่ 17.41 องศาเหนือ ลองจิจูดที่ 102.79 องศาตะวันออก (17.41°N 102.79°E) จังหวัดอุดรธานีตั้งอยู่บนที่ราบสูง ภาคตะวันตกเฉียงเหนือของประเทศ จังหวัดอุดรธานีมีพื้นที่ทั้งหมด 11,730,302 ตารางกิโลเมตร หรือประมาณ 7,331,438,75 ไร่ เป็นจังหวัดที่มีพื้นที่มากเป็นอันดับ 4 ใน 19 จังหวัดของภาคตะวันออกเฉียงเหนือ รองจากจังหวัดนครราชสีมา อุบลราชธานี และชัยภูมิ และเป็นลำดับ 11 ของประเทศ (คิดว่าร้อยละ 2.29 ของพื้นที่ประเทศ) แบ่งเขตการปกครองออกเป็น 18 อำเภอ 2 กิ่งอำเภอ ได้แก่ อำเภอเมืองอุดรธานี อำเภอหนองวัวซอ อำเภอหนองหาน อำเภอบ้านผือ อำเภอบ้านดุง อำเภอกุมภวาปี อำเภอโนนสะอาด อำเภอเพ็ญ อำเภอน้ำโสม อำเภอกุมภจักษ์ อำเภอศรีธาตุ อำเภอวังสามหมอ อำเภอทุ่งฝน อำเภอสร้างคอม อำเภอไชยวาน อำเภอหนองแสง อำเภอนายูง อำเภอพิบูลย์รักษ์ กิ่งอำเภอกู่แก้ว และกิ่งอำเภอประจักษ์ศิลปาคม



รูปที่ 5-91 ที่ตั้งอุดรธานี

ที่มา : ปรับปรุงโดยทีมวิจัยฯ, 2560.

ลักษณะภูมิประเทศโดยทั่วไปเป็นที่ราบสูง ประกอบด้วยทุ่งนา ป่าไม้ และภูเขา พื้นที่เอียงลาดลงสู่แม่น้ำโขงทางจังหวัดหนองคาย ทางทิศตะวันตกมีภูเขาและป่าติดต่อกันเป็นแนวยาว มีทิวเขาสำคัญคือ ทิวเขาภูพาน ทอดเป็นแนวยาวตั้งแต่ตอนเหนือสุดจนถึงทางใต้สุด แบ่งออกได้ 2 บริเวณ คือ (1) บริเวณที่สูงทางทิศตะวันตกและทางทิศใต้ สภาพภูมิประเทศส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ภูเขา บางส่วนเป็นพื้นที่ลูกคลื่นลอนตื้นถึงลอนลึก มีความสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลางประมาณ 200 เมตร สภาพภูมิประเทศลักษณะนี้ครอบคลุมพื้นที่ในเขตอำเภอน้ำโสม อำเภอหนองวัวซอ อำเภอโนนสะอาด อำเภอศรีธาตุ อำเภอวังสามหมอและด้านตะวันตกของอำเภอกุดจับ และอำเภอบ้านฝื่อ มีเทือกเขาสูงสลับเนินเตี้ย บางส่วนเป็นพื้นที่ลูกคลื่นลอนตื้นสลับพื้นที่นา มีที่ราบลุ่มอยู่บริเวณริมแม่น้ำ เช่น ลำน้ำโสม ลำน้ำปาว เป็นต้น (2) บริเวณพื้นที่ลูกคลื่นทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือและทิศตะวันออกเฉียง สภาพภูมิประเทศส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ลูกคลื่นลอนตื้น มีที่ตอนสลับที่นา บางส่วนเป็นที่เนินเขาเตี้ยๆ มีความสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลางเฉลี่ยประมาณ 187 เมตร สภาพภูมิประเทศลักษณะนี้ครอบคลุมพื้นที่บริเวณอำเภอบ้านฝื่อ อำเภอกุดจับ อำเภอเมือง อำเภอกุมภวาปี อำเภอหนองแสง อำเภอไชยวาน อำเภอเพ็ญ อำเภอทุ่งฝน อำเภอสร้างคอม และอำเภอบ้านดุง มีที่ราบลุ่มเป็นบริเวณกว้างในเขตอำเภอเมือง และอำเภอกุมภวาปี ซึ่งเป็นต้นกำเนิดของลำน้ำปาว

2. ทิศทางการพัฒนา

จังหวัดอุดรธานีมีจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นจากปี 2549 ที่ผ่านมา โดยมีจำนวนประชากรในปี 2558 อยู่ที่ 1,578,783 คน ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาจากปัจจัยที่ใช้คำนวณความเป็นเมืองแล้ว พบว่า ทั้งรายได้เฉลี่ยของประชากร เส้นความยากจน และ GPP ของจังหวัดมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นมาตั้งแต่ปี 2549 ซึ่งอาจเป็นไปได้ว่าในอนาคตนั้นจังหวัดอุดรธานีเริ่มที่จะมีความเป็นเมืองค่อนข้างสูงขึ้นอีกด้วยการพิจารณานโยบายรวมถึงแผนพัฒนาจังหวัดอุดรธานีซึ่งเป็นจังหวัดที่มีศักยภาพในการเป็นจังหวัดแห่งศูนย์กลางการค้า และการขนส่งในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ อย่างไรก็ตามจังหวัดอุดรธานีมีการขยายตัวของเมืองอย่างรวดเร็วในหลายปีที่ผ่านมา แต่กลับพบว่าแนวโน้มแรงงานของผู้มีงานทำมีแนวโน้มลดลง อีกทั้งยังมีปัญหาสำคัญที่เกิดขึ้นในปัจจุบันนี้ คือ ปัญหาครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย เช่น อาศัยอยู่ในพื้นที่สาธารณะ ที่ราชพัสดุ ภายในบริเวณที่เช่า เป็นต้น มีจำนวนถึง 4,609 ราย อย่างไรก็ตามจังหวัดอุดรธานีนั้นจึงเน้นไปที่การพัฒนาให้จังหวัดอุดรธานี เป็นเมืองศูนย์กลางแห่งการพัฒนาเศรษฐกิจกับการพัฒนาสังคม รวมถึงธรรมชาติควบคู่กันไปอย่างยั่งยืน นอกจากนี้ รัฐบาลยังได้วางแผนให้พื้นที่จังหวัดอุดรธานี เป็นเมืองเชื่อมโยงการค้าและเศรษฐกิจเชื่อมโยงกับภูมิภาคอาเซียน โดยส่งเสริมและมีการวางนโยบายการสร้างรถไฟฟ้าเชื่อมโยงการค้าและเศรษฐกิจของ AEC ซึ่งสิ่งนี้จะเป็นตัวส่งเสริมให้จังหวัดอุดรธานีเป็นศูนย์กลางทางการค้า และการขนส่งในภาคตะวันออกเฉียงเหนือได้อย่างแท้จริง

ทั้งนี้ จากการที่มีการวางแผนการพัฒนาจังหวัดอุดรธานีไปในทิศทางดังกล่าวนี้ อาจเป็นไปได้ว่า จะช่วยส่งเสริมให้ดึงดูดและสร้างแรงงานที่ทำให้ประชากรเข้ามาเมืองมากขึ้นได้

5.8.2 ผลการศึกษาการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยของจังหวัดอุดรธานี

1. ผลการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยโดยแบบจำลองการคาดประมาณ

จากการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยที่จะรองรับครัวเรือนที่จะเกิดขึ้นใหม่ในอนาคต อันเนื่องจากการขยายตัวของประชากร (New Housing Needs) ตามแบบจำลองการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัย แยกตามระดับรายได้แบบ Percentile โดยทำการคาดประมาณในระดับเขตการปกครอง พบว่า ในปี 2560 อำเภอเมืองอุดรธานี มีความต้องการที่อยู่อาศัยที่จะเกิดขึ้นใหม่ อันเนื่องจากการขยายตัวของประชากรสูงสุด ซึ่งมีจำนวนความต้องการอยู่ที่ 1,229 ครัวเรือน รองลงมา คือ ความต้องการที่อยู่อาศัยที่จะเกิดขึ้นใหม่ในอำเภอบ้านกุ่มกวาปี จำนวน 337 ครัวเรือน ทั้งนี้ เขตการปกครองที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยที่ของครัวเรือนที่จะเกิดขึ้นใหม่อันเนื่องจากการขยายตัวของประชากรน้อยที่สุด คืออำเภอภูแก้ว โดยมีความต้องการที่อยู่อาศัย จำนวน 54 ครัวเรือน

ตารางที่ 5-91 ความต้องการที่อยู่อาศัยจากการขยายตัวของประชากรอุดรธานี ปี 2560 - 2561

ปี 2560	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองอุดรธานี	159	160	161	148	103	101	117	99	97	86	1,229
อำเภอกุตุบ	21	21	21	20	14	13	16	13	13	11	163
อำเภอหนองวัวซอ	18	18	18	16	11	11	13	11	11	10	136
อำเภอกุมภวาปี	43	44	44	40	28	28	32	27	26	24	337
อำเภอโนนสะอาด	14	15	15	13	9	9	11	9	9	8	112
อำเภอหนองหาน	36	36	36	33	23	23	26	22	22	20	278
อำเภอทุ่งฝน	10	10	10	9	6	6	7	6	6	5	75
อำเภอไชยวาน	11	11	11	10	7	7	8	7	6	6	82
อำเภอศรีธาตุ	15	15	15	14	9	9	11	9	9	8	113
อำเภอวังสามหมอ	19	19	19	17	12	12	14	12	11	10	146
อำเภอบ้านดุง	39	39	40	36	25	25	29	24	24	21	303
อำเภอบ้านผือ	36	36	36	33	23	23	26	22	22	19	276
อำเภอน้ำโสม	20	20	20	18	13	13	14	12	12	11	152
อำเภอเพ็ญ	37	37	38	34	24	24	27	23	23	20	287
อำเภอสร้างคอม	9	9	9	8	6	6	7	6	5	5	70
อำเภอหนองแสง	8	8	8	8	5	5	6	5	5	4	63
อำเภอนายูง	10	10	10	9	6	6	7	6	6	5	75
อำเภอพิบูลย์รักษ์	8	8	8	8	5	5	6	5	5	4	64
อำเภอแก้ว	7	7	7	6	4	4	5	4	4	4	54
อำเภอประจักษ์ศิลปาคม	7	7	7	7	5	5	5	5	4	4	57
อำเภอหนองสำโรง	14	14	14	13	9	9	10	9	9	8	109
รวมจังหวัดอุดรธานี	540	543	547	502	350	344	397	335	328	294	4,180

ปี 2561	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองอุดรธานี	158	159	160	147	103	101	116	98	96	86	1,224
อำเภอกุตุบ	21	21	21	20	14	13	15	13	13	11	163
อำเภอหนองวัวซอ	17	18	18	16	11	11	13	11	11	10	136
อำเภอกุมภวาปี	43	44	44	40	28	28	32	27	26	24	335
อำเภอโนนสะอาด	14	15	15	13	9	9	11	9	9	8	112
อำเภอหนองหาน	36	36	36	33	23	23	26	22	22	19	276
อำเภอทุ่งฝน	10	10	10	9	6	6	7	6	6	5	75
อำเภอไชยวาน	11	11	11	10	7	7	8	7	6	6	82
อำเภอศรีธาตุ	15	15	15	14	9	9	11	9	9	8	113
อำเภอวังสามหมอ	19	19	19	17	12	12	14	12	11	10	145
อำเภอบ้านดุง	39	39	39	36	25	25	29	24	24	21	301
อำเภอบ้านผือ	35	36	36	33	23	23	26	22	22	19	274
อำเภอน้ำโสม	20	20	20	18	13	12	14	12	12	11	151
อำเภอเพ็ญ	37	37	37	34	24	23	27	23	22	20	286
อำเภอสร้างคอม	9	9	9	8	6	6	7	6	5	5	69
อำเภอหนองแสง	8	8	8	7	5	5	6	5	5	4	62
อำเภอนายูง	10	10	10	9	6	6	7	6	6	5	75
อำเภอพิบูลย์รักษ์	8	8	8	8	5	5	6	5	5	4	64
อำเภอแก้ว	7	7	7	6	4	4	5	4	4	4	53
อำเภอประจักษ์ศิลปาคม	7	7	7	7	5	5	5	5	4	4	56
อำเภอหนองสำโรง	14	14	14	13	9	9	10	9	9	8	109
รวมจังหวัดอุดรธานี	537	541	545	499	349	342	395	333	327	292	4,161

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 5-91 ความต้องการที่อยู่อาศัยจากการขยายตัวของประชากรอุดรธานี ปี 2562 - 2563

ปี 2562	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองอุดรธานี	158	159	160	147	102	100	116	98	96	86	1,220
อำเภอกุศุดจับ	21	21	21	19	14	13	15	13	13	11	162
อำเภอหนองวัวซอ	17	18	18	16	11	11	13	11	11	10	135
อำเภอกุมภวาปี	43	43	44	40	28	27	32	27	26	23	334
อำเภอโนนสะอาด	14	14	15	13	9	9	11	9	9	8	111
อำเภอหนองหาน	36	36	36	33	23	23	26	22	22	19	276
อำเภอทุ่งฝน	10	10	10	9	6	6	7	6	6	5	75
อำเภอไชยวาน	11	11	11	10	7	7	8	7	6	6	82
อำเภอศรีธาตุ	14	15	15	13	9	9	11	9	9	8	112
อำเภอวังสามหมอ	19	19	19	17	12	12	14	12	11	10	145
อำเภอบ้านดุง	39	39	39	36	25	25	29	24	24	21	300
อำเภอบ้านผือ	35	36	36	33	23	23	26	22	21	19	274
อำเภอน้ำโสม	19	20	20	18	13	12	14	12	12	11	151
อำเภอเพ็ญ	37	37	37	34	24	23	27	23	22	20	285
อำเภอสร้างคอม	9	9	9	8	6	6	7	6	5	5	69
อำเภอหนองแสง	8	8	8	7	5	5	6	5	5	4	62
อำเภอนายูง	10	10	10	9	6	6	7	6	6	5	75
อำเภอพิบูลย์รักษ์	8	8	8	8	5	5	6	5	5	4	64
อำเภอภูแก้ว	7	7	7	6	4	4	5	4	4	4	53
อำเภอประจักษ์ศิลปาคม	7	7	7	7	5	5	5	5	4	4	56
อำเภอหนองสำโรง	14	14	14	13	9	9	10	9	9	8	109
รวมจังหวัดอุดรธานี	536	539	543	498	348	341	394	332	326	292	4,150

ปี 2563	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองอุดรธานี	156	157	158	145	101	99	115	97	95	85	1207
อำเภอกุศุดจับ	21	21	21	19	13	13	15	13	13	11	160
อำเภอหนองวัวซอ	17	17	18	16	11	11	13	11	10	9	134
อำเภอกุมภวาปี	43	43	43	40	28	27	31	26	26	23	331
อำเภอโนนสะอาด	14	14	14	13	9	9	10	9	9	8	110
อำเภอหนองหาน	35	35	36	33	23	22	26	22	21	19	273
อำเภอทุ่งฝน	10	10	10	9	6	6	7	6	6	5	74
อำเภอไชยวาน	10	11	11	10	7	7	8	6	6	6	81
อำเภอศรีธาตุ	14	14	15	13	9	9	11	9	9	8	111
อำเภอวังสามหมอ	18	19	19	17	12	12	14	11	11	10	143
อำเภอบ้านดุง	38	39	39	36	25	24	28	24	23	21	297
อำเภอบ้านผือ	35	35	35	32	23	22	26	22	21	19	271
อำเภอน้ำโสม	19	19	20	18	13	12	14	12	12	10	149
อำเภอเพ็ญ	36	37	37	34	24	23	27	23	22	20	282
อำเภอสร้างคอม	9	9	9	8	6	6	6	5	5	5	68
อำเภอหนองแสง	8	8	8	7	5	5	6	5	5	4	61
อำเภอนายูง	10	10	10	9	6	6	7	6	6	5	74
อำเภอพิบูลย์รักษ์	8	8	8	8	5	5	6	5	5	4	63
อำเภอภูแก้ว	7	7	7	6	4	4	5	4	4	4	53
อำเภอประจักษ์ศิลปาคม	7	7	7	7	5	5	5	4	4	4	56
อำเภอหนองสำโรง	14	14	14	13	9	9	10	9	8	8	107
รวมจังหวัดอุดรธานี	530	533	538	493	344	338	390	329	322	289	4,105

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 5-91 ความต้องการที่อยู่อาศัยจากการขยายตัวของประชากรอุดรธานี ปี 2564 - 2565

ปี 2564	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองอุดรธานี	155	155	157	144	100	98	114	96	94	84	1,197
อำเภอกุมภวาปี	21	21	21	19	13	13	15	13	12	11	159
อำเภอหนองวัวซอ	17	17	17	16	11	11	13	11	10	9	133
อำเภอโนนสะอาด	42	43	43	39	27	27	31	26	26	23	328
อำเภอหนองหาน	14	14	14	13	9	9	10	9	9	8	109
อำเภอหนองแสง	35	35	35	32	23	22	26	22	21	19	270
อำเภอทุ่งฝน	9	10	10	9	6	6	7	6	6	5	73
อำเภอไชยวาน	10	10	11	10	7	7	8	6	6	6	80
อำเภอศรีธาตุ	14	14	14	13	9	9	10	9	9	8	110
อำเภอวังสามหมอ	18	18	19	17	12	12	13	11	11	10	142
อำเภอบ้านดุง	38	38	39	35	25	24	28	24	23	21	295
อำเภอบ้านผือ	35	35	35	32	22	22	25	21	21	19	268
อำเภอน้ำโสม	19	19	19	18	12	12	14	12	12	10	148
อำเภอเพ็ญ	36	36	37	34	23	23	27	22	22	20	279
อำเภอสร้างคอม	9	9	9	8	6	6	6	5	5	5	68
อำเภอหนองแสง	8	8	8	7	5	5	6	5	5	4	61
อำเภอนายูง	9	10	10	9	6	6	7	6	6	5	73
อำเภอพิบูลย์รักษ์	8	8	8	7	5	5	6	5	5	4	62
อำเภอกู่แก้ว	7	7	7	6	4	4	5	4	4	4	52
อำเภอประจักษ์ศิลปาคม	7	7	7	7	5	5	5	4	4	4	55
อำเภอหนองสำโรง	14	14	14	13	9	9	10	9	8	7	107
รวมจังหวัดอุดรธานี	526	529	533	489	341	335	386	326	320	286	4,070

ปี 2565	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองอุดรธานี	154	155	156	143	100	98	113	96	94	84	1,192
อำเภอกุมภวาปี	20	21	21	19	13	13	15	13	12	11	158
อำเภอหนองวัวซอ	17	17	17	16	11	11	13	11	10	9	132
อำเภอโนนสะอาด	42	42	43	39	27	27	31	26	26	23	326
อำเภอหนองหาน	14	14	14	13	9	9	10	9	9	8	109
อำเภอหนองแสง	35	35	35	32	23	22	26	22	21	19	269
อำเภอทุ่งฝน	9	9	10	9	6	6	7	6	6	5	73
อำเภอไชยวาน	10	10	10	10	7	7	8	6	6	6	80
อำเภอศรีธาตุ	14	14	14	13	9	9	10	9	9	8	110
อำเภอวังสามหมอ	18	18	19	17	12	12	13	11	11	10	141
อำเภอบ้านดุง	38	38	38	35	25	24	28	24	23	21	293
อำเภอบ้านผือ	35	35	35	32	22	22	25	21	21	19	267
อำเภอน้ำโสม	19	19	19	18	12	12	14	12	12	10	147
อำเภอเพ็ญ	36	36	36	33	23	23	26	22	22	20	278
อำเภอสร้างคอม	9	9	9	8	6	6	6	5	5	5	68
อำเภอหนองแสง	8	8	8	7	5	5	6	5	5	4	61
อำเภอนายูง	9	10	10	9	6	6	7	6	6	5	73
อำเภอพิบูลย์รักษ์	8	8	8	7	5	5	6	5	5	4	62
อำเภอกู่แก้ว	7	7	7	6	4	4	5	4	4	4	52
อำเภอประจักษ์ศิลปาคม	7	7	7	7	5	5	5	4	4	4	55
อำเภอหนองสำโรง	14	14	14	13	9	9	10	9	8	7	106
รวมจังหวัดอุดรธานี	523	527	531	487	340	333	385	325	318	285	4,053

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 5-91 ความต้องการที่อยู่อาศัยจากการขยายตัวของประชากรอุดรธานี ปี 2566- 2567

ปี 2566	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองอุดรธานี	151	152	154	141	98	96	111	94	92	82	1,173
อำเภอกุศุดจับ	20	20	20	19	13	13	15	12	12	11	156
อำเภอหนองวัวซอ	17	17	17	16	11	11	12	10	10	9	130
อำเภอกุมภวาปี	41	42	42	39	27	26	30	26	25	23	321
อำเภอโนนสะอาด	14	14	14	13	9	9	10	9	8	8	107
อำเภอหนองหาน	34	34	35	32	22	22	25	21	21	19	265
อำเภอทุ่งฝน	9	9	9	9	6	6	7	6	6	5	72
อำเภอไชยวาน	10	10	10	9	7	6	7	6	6	6	79
อำเภอศรีธาตุ	14	14	14	13	9	9	10	9	8	8	108
อำเภอวังสามหมอ	18	18	18	17	12	11	13	11	11	10	139
อำเภอบ้านดุง	37	37	38	35	24	24	27	23	23	20	289
อำเภอบ้านฝาง	34	34	34	32	22	22	25	21	21	18	263
อำเภอน้ำโสม	19	19	19	17	12	12	14	12	11	10	145
อำเภอเพ็ญ	35	36	36	33	23	23	26	22	21	19	274
อำเภอสร้างคอม	9	9	9	8	6	5	6	5	5	5	66
อำเภอหนองแสง	8	8	8	7	5	5	6	5	5	4	60
อำเภอนายูง	9	9	9	9	6	6	7	6	6	5	72
อำเภอพิบูลย์รักษ์	8	8	8	7	5	5	6	5	5	4	61
อำเภอทุ่งแกว	7	7	7	6	4	4	5	4	4	4	51
อำเภอประจักษ์ศิลปาคม	7	7	7	6	5	4	5	4	4	4	54
อำเภอหนองสำโรง	13	14	14	13	9	9	10	8	8	7	104
รวมจังหวัดอุดรธานี	515	518	522	479	334	328	378	319	313	280	3,987

ปี 2567	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองอุดรธานี	149	150	151	138	97	95	109	92	91	81	1,153
อำเภอกุศุดจับ	20	20	20	18	13	13	15	12	12	11	153
อำเภอหนองวัวซอ	16	17	17	15	11	11	12	10	10	9	128
อำเภอกุมภวาปี	41	41	41	38	26	26	30	25	25	22	316
อำเภอโนนสะอาด	14	14	14	13	9	9	10	8	8	7	105
อำเภอหนองหาน	34	34	34	31	22	21	25	21	20	18	260
อำเภอทุ่งฝน	9	9	9	8	6	6	7	6	6	5	71
อำเภอไชยวาน	10	10	10	9	6	6	7	6	6	5	77
อำเภอศรีธาตุ	14	14	14	13	9	9	10	8	8	7	106
อำเภอวังสามหมอ	18	18	18	16	11	11	13	11	11	10	137
อำเภอบ้านดุง	37	37	37	34	24	23	27	23	22	20	284
อำเภอบ้านฝาง	33	34	34	31	22	21	25	21	20	18	258
อำเภอน้ำโสม	18	19	19	17	12	12	14	11	11	10	143
อำเภอเพ็ญ	35	35	35	32	23	22	26	22	21	19	269
อำเภอสร้างคอม	8	8	9	8	5	5	6	5	5	5	65
อำเภอหนองแสง	8	8	8	7	5	5	6	5	5	4	59
อำเภอนายูง	9	9	9	9	6	6	7	6	6	5	71
อำเภอพิบูลย์รักษ์	8	8	8	7	5	5	6	5	5	4	60
อำเภอทุ่งแกว	6	7	7	6	4	4	5	4	4	4	50
อำเภอประจักษ์ศิลปาคม	7	7	7	6	4	4	5	4	4	4	53
อำเภอหนองสำโรง	13	13	13	12	9	8	10	8	8	7	103
รวมจังหวัดอุดรธานี	506	509	513	471	329	323	372	314	308	276	3,921

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 5-91 ความต้องการที่อยู่อาศัยจากการขยายตัวของประชากรอุดรธานี ปี 2568 - 2569

ปี 2568	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองอุดรธานี	147	148	150	137	96	94	108	91	90	80	1,142
อำเภอกุศจับ	20	20	20	18	13	12	14	12	12	11	152
อำเภอหนองวัวซอ	16	16	17	15	11	10	12	10	10	9	126
อำเภอกุมภวาปี	40	41	41	38	26	26	30	25	25	22	313
อำเภอโนนสะอาด	13	14	14	13	9	9	10	8	8	7	104
อำเภอหนองหาน	33	33	34	31	22	21	24	21	20	18	258
อำเภอทุ่งฝน	9	9	9	8	6	6	7	6	5	5	70
อำเภอไชยวาน	10	10	10	9	6	6	7	6	6	5	77
อำเภอศรีธาตุ	14	14	14	13	9	9	10	8	8	7	105
อำเภอวังสามหมอ	17	18	18	16	11	11	13	11	11	10	135
อำเภอบ้านดุง	36	37	37	34	24	23	27	23	22	20	281
อำเภอบ้านผือ	33	33	34	31	21	21	24	21	20	18	256
อำเภอน้ำโสม	18	18	18	17	12	12	13	11	11	10	141
อำเภอเพ็ญ	34	35	35	32	22	22	25	21	21	19	266
อำเภอสร้างคอม	8	8	8	8	5	5	6	5	5	5	65
อำเภอหนองแสง	7	8	8	7	5	5	6	5	5	4	58
อำเภอนายูง	9	9	9	8	6	6	7	6	6	5	70
อำเภอพิบูลย์รักษ์	8	8	8	7	5	5	6	5	5	4	59
อำเภอกู่แก้ว	6	6	7	6	4	4	5	4	4	3	50
อำเภอประจักษ์ศิลปาคม	7	7	7	6	4	4	5	4	4	4	53
อำเภอหนองสูง	13	13	13	12	9	8	10	8	8	7	102
รวมจังหวัดอุดรธานี	501	504	508	466	325	319	368	311	305	273	3,883

ปี 2569	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองอุดรธานี	145	146	147	135	94	92	106	90	88	79	1,121
อำเภอกุศจับ	19	19	20	18	12	12	14	12	12	10	149
อำเภอหนองวัวซอ	16	16	16	15	10	10	12	10	10	9	124
อำเภอกุมภวาปี	40	40	40	37	26	25	29	25	24	22	307
อำเภอโนนสะอาด	13	13	13	12	9	8	10	8	8	7	102
อำเภอหนองหาน	33	33	33	30	21	21	24	20	20	18	253
อำเภอทุ่งฝน	9	9	9	8	6	6	7	6	5	5	69
อำเภอไชยวาน	10	10	10	9	6	6	7	6	6	5	75
อำเภอศรีธาตุ	13	13	14	12	9	8	10	8	8	7	103
อำเภอวังสามหมอ	17	17	17	16	11	11	13	11	10	9	133
อำเภอบ้านดุง	36	36	36	33	23	23	26	22	22	19	276
อำเภอบ้านผือ	32	33	33	30	21	21	24	20	20	18	251
อำเภอน้ำโสม	18	18	18	17	12	11	13	11	11	10	139
อำเภอเพ็ญ	34	34	34	31	22	22	25	21	21	18	262
อำเภอสร้างคอม	8	8	8	8	5	5	6	5	5	4	64
อำเภอหนองแสง	7	7	7	7	5	5	5	5	4	4	57
อำเภอนายูง	9	9	9	8	6	6	7	6	5	5	69
อำเภอพิบูลย์รักษ์	8	8	8	7	5	5	6	5	5	4	58
อำเภอกู่แก้ว	6	6	6	6	4	4	5	4	4	3	49
อำเภอประจักษ์ศิลปาคม	7	7	7	6	4	4	5	4	4	4	52
อำเภอหนองสูง	13	13	13	12	8	8	9	8	8	7	100
รวมจังหวัดอุดรธานี	492	495	499	458	320	314	362	305	299	268	3,812

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 5-91 ความต้องการที่อยู่อาศัยจากการขยายตัวของประชากรอุดรธานี ปี 2570 - 2571

ปี 2570	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองอุดรธานี	143	144	145	133	93	91	105	89	87	78	1,105
อำเภอกุดจับ	19	19	19	18	12	12	14	12	12	10	147
อำเภอหนองวัวซอ	16	16	16	15	10	10	12	10	10	9	122
อำเภอกุมภวาปี	39	39	40	36	25	25	29	24	24	21	303
อำเภอโนนสะอาด	13	13	13	12	8	8	10	8	8	7	101
อำเภอหนองหาน	32	32	33	30	21	21	24	20	20	18	249
อำเภอทุ่งฝน	9	9	9	8	6	6	6	5	5	5	68
อำเภอไชยวาน	10	10	10	9	6	6	7	6	6	5	74
อำเภอศรีธาตุ	13	13	13	12	9	8	10	8	8	7	102
อำเภอวังสามหมอ	17	17	17	16	11	11	12	10	10	9	131
อำเภอบ้านดุง	35	35	36	33	23	22	26	22	21	19	272
อำเภอบ้านผือ	32	32	32	30	21	20	24	20	19	17	248
อำเภอน้ำโสม	18	18	18	16	11	11	13	11	11	10	137
อำเภอเพ็ญ	33	33	34	31	22	21	24	21	20	18	258
อำเภอสร้างคอม	8	8	8	8	5	5	6	5	5	4	63
อำเภอหนองแสง	7	7	7	7	5	5	5	5	4	4	56
อำเภอนายูง	9	9	9	8	6	6	6	5	5	5	68
อำเภอพิบูลย์รักษ์	7	7	8	7	5	5	5	5	5	4	58
อำเภอกู่แก้ว	6	6	6	6	4	4	5	4	4	3	48
อำเภอประจักษ์ศิลปาคม	7	7	7	6	4	4	5	4	4	4	51
อำเภอหนองสำโรง	13	13	13	12	8	8	9	8	8	7	98
รวมจังหวัดอุดรธานี	485	488	492	451	315	309	357	301	295	264	3,757

ปี 2571	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองอุดรธานี	140	141	142	130	91	89	103	87	85	76	1,083
อำเภอกุดจับ	19	19	19	17	12	12	14	12	11	10	144
อำเภอหนองวัวซอ	15	16	16	14	10	10	11	10	9	8	120
อำเภอกุมภวาปี	38	39	39	36	25	24	28	24	23	21	296
อำเภอโนนสะอาด	13	13	13	12	8	8	9	8	8	7	99
อำเภอหนองหาน	32	32	32	29	20	20	23	20	19	17	244
อำเภอทุ่งฝน	9	9	9	8	6	5	6	5	5	5	66
อำเภอไชยวาน	9	9	10	9	6	6	7	6	6	5	73
อำเภอศรีธาตุ	13	13	13	12	8	8	9	8	8	7	100
อำเภอวังสามหมอ	17	17	17	15	11	11	12	10	10	9	128
อำเภอบ้านดุง	34	35	35	32	22	22	25	21	21	19	266
อำเภอบ้านผือ	31	32	32	29	20	20	23	19	19	17	243
อำเภอน้ำโสม	17	17	18	16	11	11	13	11	11	9	134
อำเภอเพ็ญ	33	33	33	30	21	21	24	20	20	18	253
อำเภอสร้างคอม	8	8	8	7	5	5	6	5	5	4	61
อำเภอหนองแสง	7	7	7	7	5	5	5	4	4	4	55
อำเภอนายูง	9	9	9	8	6	5	6	5	5	5	66
อำเภอพิบูลย์รักษ์	7	7	7	7	5	5	5	5	4	4	56
อำเภอกู่แก้ว	6	6	6	6	4	4	4	4	4	3	47
อำเภอประจักษ์ศิลปาคม	6	6	7	6	4	4	5	4	4	4	50
อำเภอหนองสำโรง	12	13	13	12	8	8	9	8	8	7	96
รวมจังหวัดอุดรธานี	475	478	482	442	309	303	349	295	289	259	3,681

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 5-91 ความต้องการที่อยู่อาศัยจากการขยายตัวของประชากรอุดรธานี ปี 2572 - 2573

ปี 2572	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองอุดรธานี	137	138	139	128	89	87	101	85	83	75	1,063
อำเภอกุศุดจับ	18	18	18	17	12	12	13	11	11	10	141
อำเภอหนองวัวซอ	15	15	15	14	10	10	11	9	9	8	118
อำเภอกุมภวาปี	38	38	38	35	24	24	28	23	23	20	291
อำเภอโนนสะอาด	13	13	13	12	8	8	9	8	8	7	97
อำเภอหนองหาน	31	31	31	29	20	20	23	19	19	17	240
อำเภอทุ่งฝน	8	8	9	8	5	5	6	5	5	5	65
อำเภอไชยวาน	9	9	9	9	6	6	7	6	6	5	71
อำเภอศรีธาตุ	13	13	13	12	8	8	9	8	8	7	98
อำเภอวังสามหมอ	16	16	16	15	11	10	12	10	10	9	126
อำเภอบ้านดุง	34	34	34	31	22	22	25	21	21	18	262
อำเภอบ้านผือ	31	31	31	29	20	20	23	19	19	17	238
อำเภอน้ำโสม	17	17	17	16	11	11	12	11	10	9	131
อำเภอเพ็ญ	32	32	32	30	21	20	24	20	19	17	248
อำเภอสร้างคอม	8	8	8	7	5	5	6	5	5	4	60
อำเภอหนองแสง	7	7	7	6	5	4	5	4	4	4	54
อำเภอนายูง	8	8	9	8	5	5	6	5	5	5	65
อำเภอพิบูลย์รักษ์	7	7	7	7	5	5	5	4	4	4	55
อำเภอกู่แก้ว	6	6	6	6	4	4	4	4	4	3	46
อำเภอประจักษ์ศิลปาคม	6	6	6	6	4	4	5	4	4	3	49
อำเภอหนองสำโรง	12	12	12	11	8	8	9	8	7	7	95
รวมจังหวัดอุดรธานี	467	469	473	434	303	297	343	290	284	254	3,614

ปี 2573	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองอุดรธานี	134	135	136	125	87	85	99	83	81	73	1,038
อำเภอกุศุดจับ	18	18	18	17	12	11	13	11	11	10	138
อำเภอหนองวัวซอ	15	15	15	14	10	9	11	9	9	8	115
อำเภอกุมภวาปี	37	37	37	34	24	23	27	23	22	20	284
อำเภอโนนสะอาด	12	12	12	11	8	8	9	8	7	7	95
อำเภอหนองหาน	30	30	31	28	20	19	22	19	18	16	234
อำเภอทุ่งฝน	8	8	8	8	5	5	6	5	5	4	64
อำเภอไชยวาน	9	9	9	8	6	6	7	6	5	5	70
อำเภอศรีธาตุ	12	12	13	11	8	8	9	8	7	7	95
อำเภอวังสามหมอ	16	16	16	15	10	10	12	10	10	9	123
อำเภอบ้านดุง	33	33	33	31	21	21	24	20	20	18	255
อำเภอบ้านผือ	30	30	30	28	20	19	22	19	18	16	233
อำเภอน้ำโสม	17	17	17	15	11	11	12	10	10	9	128
อำเภอเพ็ญ	31	31	32	29	20	20	23	19	19	17	242
อำเภอสร้างคอม	8	8	8	7	5	5	6	5	5	4	59
อำเภอหนองแสง	7	7	7	6	4	4	5	4	4	4	53
อำเภอนายูง	8	8	8	8	5	5	6	5	5	4	64
อำเภอพิบูลย์รักษ์	7	7	7	6	5	4	5	4	4	4	54
อำเภอกู่แก้ว	6	6	6	5	4	4	4	4	4	3	45
อำเภอประจักษ์ศิลปาคม	6	6	6	6	4	4	5	4	4	3	48
อำเภอหนองสำโรง	12	12	12	11	8	8	9	7	7	6	92
รวมจังหวัดอุดรธานี	456	458	462	424	296	290	335	283	277	248	3,529

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 5-91 ความต้องการที่อยู่อาศัยจากการขยายตัวของประชากรอุดรธานี ปี 2574 - 2575

ปี 2574	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองอุดรธานี	130	130	131	120	84	83	95	80	79	71	1,004
อำเภอกุดจับ	17	17	17	16	11	11	13	11	10	9	133
อำเภอหนองวัวซอ	14	14	15	13	9	9	11	9	9	8	111
อำเภอกุมภวาปี	35	36	36	33	23	23	26	22	22	19	275
อำเภอโนนสะอาด	12	12	12	11	8	8	9	7	7	6	92
อำเภอหนองหาน	29	29	30	27	19	19	22	18	18	16	227
อำเภอทุ่งฝน	8	8	8	7	5	5	6	5	5	4	62
อำเภอไชยวาน	9	9	9	8	6	6	6	5	5	5	67
อำเภอศรีธาตุ	12	12	12	11	8	8	9	7	7	6	92
อำเภอวังสามหมอ	15	15	16	14	10	10	11	10	9	8	119
อำเภอบ้านดุง	32	32	32	30	21	20	23	20	19	17	247
อำเภอบ้านผือ	29	29	29	27	19	19	21	18	18	16	225
อำเภอน้ำโสม	16	16	16	15	10	10	12	10	10	9	124
อำเภอเพ็ญ	30	30	31	28	20	19	22	19	18	16	234
อำเภอสร้างคอม	7	7	7	7	5	5	5	5	4	4	57
อำเภอหนองแสง	7	7	7	6	4	4	5	4	4	4	51
อำเภอนายูง	8	8	8	7	5	5	6	5	5	4	62
อำเภอพิบูลย์รักษ์	7	7	7	6	4	4	5	4	4	4	52
อำเภอกู่แก้ว	6	6	6	5	4	4	4	4	3	3	44
อำเภอประจักษ์ศิลปาคม	6	6	6	6	4	4	4	4	4	3	46
อำเภอหนองสำโรง	12	12	12	11	7	7	8	7	7	6	89
รวมจังหวัดอุดรธานี	441	443	447	410	286	281	324	273	268	240	3,413

ปี 2575	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองอุดรธานี	127	128	129	118	82	81	93	79	77	69	983
อำเภอกุดจับ	17	17	17	16	11	11	12	10	10	9	131
อำเภอหนองวัวซอ	14	14	14	13	9	9	10	9	9	8	109
อำเภอกุมภวาปี	35	35	35	32	23	22	26	22	21	19	269
อำเภอโนนสะอาด	12	12	12	11	8	7	9	7	7	6	90
อำเภอหนองหาน	29	29	29	27	19	18	21	18	17	16	222
อำเภอทุ่งฝน	8	8	8	7	5	5	6	5	5	4	60
อำเภอไชยวาน	9	9	9	8	6	5	6	5	5	5	66
อำเภอศรีธาตุ	12	12	12	11	8	7	9	7	7	6	90
อำเภอวังสามหมอ	15	15	15	14	10	10	11	9	9	8	117
อำเภอบ้านดุง	31	31	32	29	20	20	23	19	19	17	242
อำเภอบ้านผือ	28	29	29	26	18	18	21	18	17	15	220
อำเภอน้ำโสม	16	16	16	15	10	10	12	10	10	9	122
อำเภอเพ็ญ	30	30	30	28	19	19	22	18	18	16	229
อำเภอสร้างคอม	7	7	7	7	5	5	5	4	4	4	56
อำเภอหนองแสง	6	6	7	6	4	4	5	4	4	4	50
อำเภอนายูง	8	8	8	7	5	5	6	5	5	4	60
อำเภอพิบูลย์รักษ์	7	7	7	6	4	4	5	4	4	4	51
อำเภอกู่แก้ว	6	6	6	5	4	4	4	3	3	3	43
อำเภอประจักษ์ศิลปาคม	6	6	6	5	4	4	4	4	4	3	45
อำเภอหนองสำโรง	11	11	11	11	7	7	8	7	7	6	88
รวมจังหวัดอุดรธานี	432	434	438	401	280	275	317	268	262	235	3,343

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 5-91 ความต้องการที่อยู่อาศัยจากการขยายตัวของประชากรอุดรธานี ปี 2576 - 2577

ปี 2576	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองอุดรธานี	122	123	124	114	79	78	90	76	74	67	948
อำเภอกุศจับ	16	16	16	15	11	10	12	10	10	9	126
อำเภอหนองวัวซอ	14	14	14	13	9	9	10	8	8	7	105
อำเภอกุมภวาปี	34	34	34	31	22	21	25	21	20	18	260
อำเภอโนนสะอาด	11	11	11	10	7	7	8	7	7	6	87
อำเภอหนองหาน	28	28	28	26	18	18	20	17	17	15	214
อำเภอทุ่งฝน	8	8	8	7	5	5	6	5	5	4	58
อำเภอไชยวาน	8	8	8	8	5	5	6	5	5	4	64
อำเภอศรีธาตุ	11	11	11	10	7	7	8	7	7	6	87
อำเภอวังสามหมอ	15	15	15	13	9	9	11	9	9	8	112
อำเภอบ้านดุง	30	30	31	28	20	19	22	19	18	16	233
อำเภอบ้านผือ	27	28	28	26	18	17	20	17	17	15	213
อำเภอน้ำโสม	15	15	15	14	10	10	11	9	9	8	117
อำเภอเพ็ญ	29	29	29	27	19	18	21	18	17	16	221
อำเภอสร้างคอม	7	7	7	6	5	4	5	4	4	4	54
อำเภอหนองแสง	6	6	6	6	4	4	5	4	4	3	48
อำเภอนายูง	8	8	8	7	5	5	6	5	5	4	58
อำเภอพิบูลย์รักษ์	6	6	6	6	4	4	5	4	4	3	49
อำเภอกู่แก้ว	5	5	5	5	3	3	4	3	3	3	41
อำเภอประจักษ์ศิลปาคม	6	6	6	5	4	4	4	3	3	3	44
อำเภอหนองสร้างโรง	11	11	11	10	7	7	8	7	7	6	84
รวมจังหวัดอุดรธานี	416	419	422	387	270	265	306	258	253	227	3,224

ปี 2577	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองอุดรธานี	119	120	121	111	77	76	87	74	72	65	921
อำเภอกุศจับ	16	16	16	15	10	10	12	10	10	9	122
อำเภอหนองวัวซอ	13	13	13	12	9	8	10	8	8	7	102
อำเภอกุมภวาปี	33	33	33	30	21	21	24	20	20	18	252
อำเภอโนนสะอาด	11	11	11	10	7	7	8	7	7	6	84
อำเภอหนองหาน	27	27	27	25	17	17	20	17	16	15	208
อำเภอทุ่งฝน	7	7	7	7	5	5	5	5	4	4	56
อำเภอไชยวาน	8	8	8	7	5	5	6	5	5	4	62
อำเภอศรีธาตุ	11	11	11	10	7	7	8	7	7	6	85
อำเภอวังสามหมอ	14	14	14	13	9	9	10	9	9	8	109
อำเภอบ้านดุง	29	29	30	27	19	19	22	18	18	16	227
อำเภอบ้านผือ	27	27	27	25	17	17	20	17	16	15	206
อำเภอน้ำโสม	15	15	15	14	10	9	11	9	9	8	114
อำเภอเพ็ญ	28	28	28	26	18	18	20	17	17	15	215
อำเภอสร้างคอม	7	7	7	6	4	4	5	4	4	4	52
อำเภอหนองแสง	6	6	6	6	4	4	4	4	4	3	47
อำเภอนายูง	7	7	7	7	5	5	5	5	4	4	57
อำเภอพิบูลย์รักษ์	6	6	6	6	4	4	5	4	4	3	48
อำเภอกู่แก้ว	5	5	5	5	3	3	4	3	3	3	40
อำเภอประจักษ์ศิลปาคม	5	6	6	5	4	3	4	3	3	3	42
อำเภอหนองสร้างโรง	11	11	11	10	7	7	8	7	6	6	82
รวมจังหวัดอุดรธานี	404	407	410	376	262	258	297	251	246	220	3,131

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 5-91 ความต้องการที่อยู่อาศัยจากการขยายตัวของประชากรอุดรธานี ปี 2578 - 2579

ปี 2578	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองอุดรธานี	114	115	116	106	74	73	84	71	69	62	885
อำเภอกุดจับ	15	15	15	14	10	10	11	9	9	8	118
อำเภอหนองวัวซอ	13	13	13	12	8	8	9	8	8	7	98
อำเภอกุมภวาปี	31	31	32	29	20	20	23	19	19	17	242
อำเภอโนนสะอาด	10	10	11	10	7	7	8	6	6	6	81
อำเภอหนองหาน	26	26	26	24	17	16	19	16	16	14	200
อำเภอทุ่งฝน	7	7	7	7	5	4	5	4	4	4	54
อำเภอไชยวาน	8	8	8	7	5	5	6	5	5	4	59
อำเภอศรีธาตุ	11	11	11	10	7	7	8	7	6	6	81
อำเภอวังสามหมอ	14	14	14	13	9	9	10	8	8	7	105
อำเภอบ้านดุง	28	28	29	26	18	18	21	17	17	15	218
อำเภอบ้านฝาง	26	26	26	24	17	16	19	16	16	14	198
อำเภอน้ำโสม	14	14	14	13	9	9	10	9	9	8	109
อำเภอเพ็ญ	27	27	27	25	17	17	20	17	16	15	206
อำเภอสร้างคอม	6	7	7	6	4	4	5	4	4	4	50
อำเภอหนองแสง	6	6	6	5	4	4	4	4	4	3	45
อำเภอนายูง	7	7	7	7	5	4	5	4	4	4	54
อำเภอพิบูลย์รักษ์	6	6	6	6	4	4	4	4	4	3	46
อำเภอกู่แก้ว	5	5	5	5	3	3	4	3	3	3	39
อำเภอประจักษ์ศิลปาคม	5	5	5	5	3	3	4	3	3	3	41
อำเภอหนองสำโรง	10	10	10	9	7	6	7	6	6	6	79
รวมจังหวัดอุดรธานี	388	391	394	361	252	247	285	241	236	211	3,008

ปี 2579	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองอุดรธานี	111	112	113	104	72	71	82	69	68	61	863
อำเภอกุดจับ	15	15	15	14	10	9	11	9	9	8	115
อำเภอหนองวัวซอ	12	12	13	11	8	8	9	8	8	7	96
อำเภอกุมภวาปี	31	31	31	28	20	19	22	19	19	17	236
อำเภอโนนสะอาด	10	10	10	9	7	6	7	6	6	6	79
อำเภอหนองหาน	25	25	26	23	16	16	18	16	15	14	195
อำเภอทุ่งฝน	7	7	7	6	4	4	5	4	4	4	53
อำเภอไชยวาน	7	8	8	7	5	5	5	5	5	4	58
อำเภอศรีธาตุ	10	10	10	10	7	7	8	6	6	6	79
อำเภอวังสามหมอ	13	13	13	12	9	8	10	8	8	7	102
อำเภอบ้านดุง	27	28	28	25	18	17	20	17	17	15	212
อำเภอบ้านฝาง	25	25	25	23	16	16	18	15	15	14	193
อำเภอน้ำโสม	14	14	14	13	9	9	10	9	8	8	107
อำเภอเพ็ญ	26	26	26	24	17	17	19	16	16	14	201
อำเภอสร้างคอม	6	6	6	6	4	4	5	4	4	3	49
อำเภอหนองแสง	6	6	6	5	4	4	4	4	3	3	44
อำเภอนายูง	7	7	7	6	4	4	5	4	4	4	53
อำเภอพิบูลย์รักษ์	6	6	6	5	4	4	4	4	4	3	45
อำเภอกู่แก้ว	5	5	5	5	3	3	4	3	3	3	38
อำเภอประจักษ์ศิลปาคม	5	5	5	5	3	3	4	3	3	3	40
อำเภอหนองสำโรง	10	10	10	9	6	6	7	6	6	5	77
รวมจังหวัดอุดรธานี	379	381	384	352	246	241	278	235	230	206	2,933

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 5-91 ความต้องการที่อยู่อาศัยจากการขยายตัวของประชากรอุดรธานี ปี 2580

ปี 2580	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองอุดรธานี	107	107	108	99	69	68	79	66	65	58	827
อำเภอกุดจับ	14	14	14	13	9	9	10	9	9	8	110
อำเภอหนองวัวซอ	12	12	12	11	8	8	9	7	7	6	92
อำเภอกุมภวาปี	29	29	30	27	19	19	22	18	18	16	227
อำเภอโนนสะอาด	10	10	10	9	6	6	7	6	6	5	76
อำเภอหนองหาน	24	24	24	22	16	15	18	15	15	13	187
อำเภอทุ่งฝน	7	7	7	6	4	4	5	4	4	4	51
อำเภอไชยวาน	7	7	7	7	5	5	5	4	4	4	55
อำเภอสรีธาตุ	10	10	10	9	6	6	7	6	6	5	76
อำเภอวังสามหมอ	13	13	13	12	8	8	9	8	8	7	98
อำเภอบ้านดุง	26	26	27	24	17	17	19	16	16	14	204
อำเภอบ้านผือ	24	24	24	22	16	15	18	15	15	13	185
อำเภอน้ำโสม	13	13	13	12	9	8	10	8	8	7	102
อำเภอเพ็ญ	25	25	25	23	16	16	18	15	15	14	193
อำเภอสร้างคอม	6	6	6	6	4	4	4	4	4	3	47
อำเภอหนองแสง	5	5	6	5	4	3	4	3	3	3	42
อำเภอนายูง	7	7	7	6	4	4	5	4	4	4	51
อำเภอพิบูลย์รักษ์	6	6	6	5	4	4	4	3	3	3	43
อำเภอกู่แก้ว	5	5	5	4	3	3	3	3	3	3	36
อำเภอประจักษ์ศิลปาคม	5	5	5	5	3	3	4	3	3	3	38
อำเภอหนองสูง	10	10	10	9	6	6	7	6	6	5	74
รวมจังหวัดอุดรธานี	363	365	368	338	236	231	267	225	221	198	2,813

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

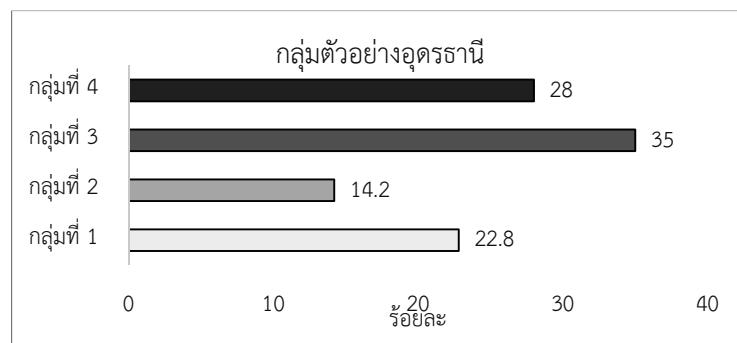
2. ผลการศึกษาตลาดความต้องการที่อยู่อาศัยของจังหวัดอุดรธานี

จากการวิเคราะห์กลุ่มตัวอย่างด้วยวิธีการวิเคราะห์เชิงกลุ่ม (Cluster Analysis) ผ่านการใช้โปรแกรม SPSS เพื่อศึกษาพฤติกรรมของกลุ่มผู้บริโภคที่แตกต่างกัน โดยใช้ตัวแปรทางด้านความคิดเห็นต่อการเลือกที่อยู่อาศัย 5 ด้าน อันได้แก่ (1) ปัจจัยด้านทำเลและการเข้าถึง (2) ปัจจัยด้านราคา (3) ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อมของโครงการ (4) ปัจจัยด้านห้องพัก และ (5) ปัจจัยด้านการตลาดและโปรโมชั่นการขาย ซึ่งผลการวิเคราะห์กลุ่มตัวอย่างของจังหวัดอุดรธานีโดยวิธีดังกล่าว ได้ผลดังต่อไปนี้

ตารางที่ 5-92 กลุ่มตัวอย่างอุดรธานี

กลุ่มที่	ความถี่	ร้อยละ	เปอร์เซ็นต์สะสม
1	91	22.8	22.8
2	57	14.2	37.0
3	140	35.0	72.0
4	112	28.0	100.0
รวม	400	100.0	

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-92 กลุ่มตัวอย่างอุดรธานี

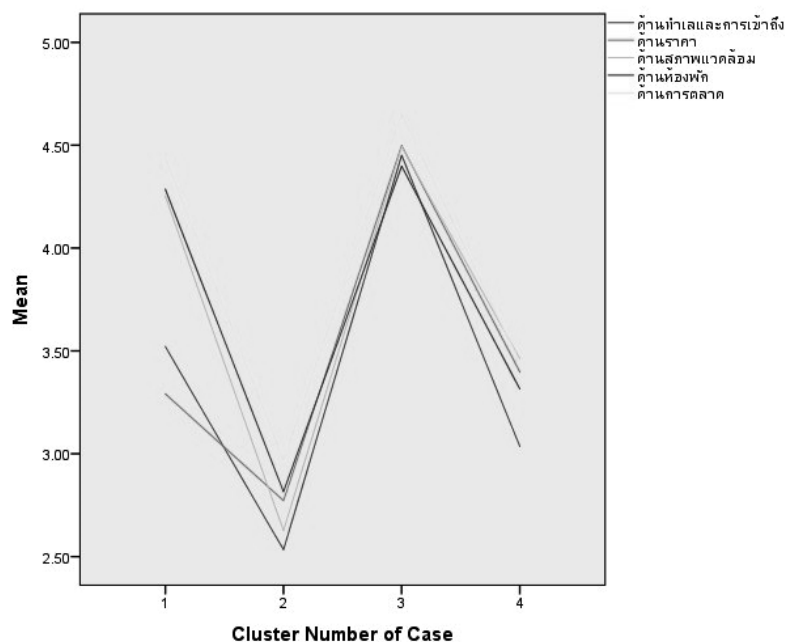
ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

กลุ่มที่ 1 คือ “กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก” โดยมีจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามทั้งสิ้น 91 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 22.8

กลุ่มที่ 2 คือ “กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด” โดยมีจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามทั้งสิ้น 57 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 14.2

กลุ่มที่ 3 คือ “กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด” โดยมีจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามทั้งสิ้น 140 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 35

กลุ่มที่ 4 คือ “กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย” โดยมีจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามทั้งสิ้น 112 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 28



รูปที่ 5-93 ค่าเฉลี่ยของกลุ่มตัวอย่างอุดรธานี

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

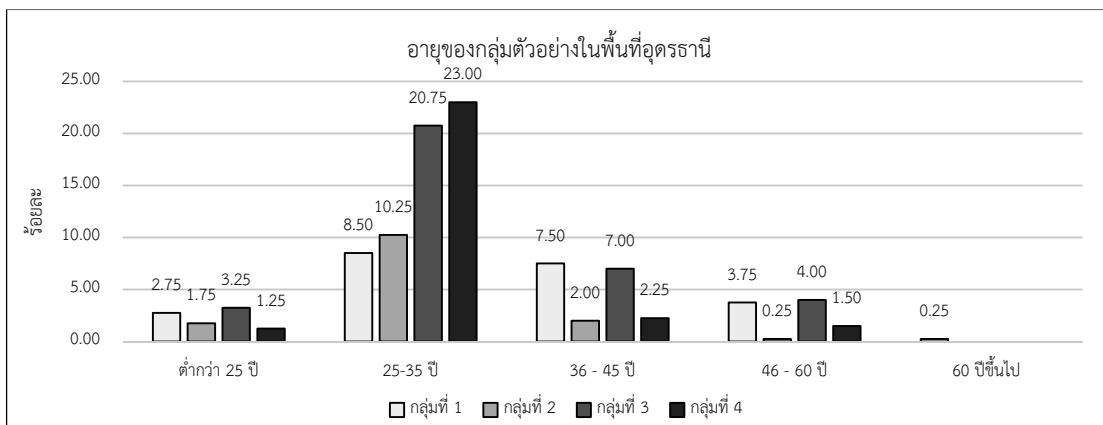
จากกราฟแสดงค่าเฉลี่ยของปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยเมื่อแบ่งกลุ่มปัจจัยออกเป็น 4 กลุ่ม พบว่า จะได้กลุ่มปัจจัยในแต่ละด้านที่มีความแตกต่างกัน 4 กลุ่ม โดยกลุ่มที่ 1 และกลุ่มที่ 4 จะมีค่าเฉลี่ยของปัจจัยในแต่ละด้านใกล้เคียงกัน และ กลุ่มที่ 2 และกลุ่มที่ 4 จะมีปัจจัยในแต่ละด้านใกล้เคียงกัน เมื่อดูภาพรวมแล้วพบว่า กลุ่มที่ 3 จะมีค่าเฉลี่ยสูงกว่ากลุ่มที่ 1 และกลุ่มที่ 2 จะมีค่าเฉลี่ยน้อยที่สุด

2.1 อายุ

ตารางที่ 5-93 อายุของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่อุดรธานี

ราคาที่ชอบ	กลุ่มตัวอย่าง				รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3	กลุ่มที่ 4	
ต่ำกว่า 25 ปี	2.75	1.75	3.25	1.25	9.00
25- 35 ปี	8.50	10.25	20.75	23.00	62.50
36 - 45 ปี	7.50	2.00	7.00	2.25	18.75
46 - 60 ปี	3.75	0.25	4.00	1.50	9.50
60 ปีขึ้นไป	0.25	0.00	0.00	0.00	0.25
รวม	22.75	14.25	35.00	28.00	100.00

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-94 อายุของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่อุดรธานี

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก

กลุ่มที่ 2 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด

กลุ่มที่ 3 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด

กลุ่มที่ 4 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย

จากการศึกษาลักษณะทางสังคมและเศรษฐกิจของกลุ่มผู้บริโภคในพื้นที่จังหวัดอุดรธานี พบว่า กลุ่มที่ทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยทั้งสี่กลุ่มส่วนใหญ่มีอายุระหว่าง 25 - 35 ปี

มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 62.5 จากผู้ที่ตอบแบบสอบถามทั้งหมด รองลงมา คือ กลุ่มอายุระหว่าง 36 – 45 ปี คิดเป็นร้อยละ 18.75

ทั้งนี้ เมื่อทำการพิจารณาในแต่ละกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยในกลุ่มต่างๆ พบว่า ในกลุ่มที่ 3 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด) เป็นกลุ่มผู้บริโภคที่มีอายุระหว่าง 25 – 35 มากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 20.75 รองลงมาคือ กลุ่มที่มีอายุระหว่าง 36 – 45 ปี คิดเป็นร้อยละ 7 ในกลุ่มที่ 2 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด) เป็นกลุ่มผู้บริโภคที่มีอายุระหว่าง 25 – 35 ปี มากที่สุด เช่นเดียวกับกลุ่มที่ 3 คิดเป็นร้อยละ 10.25 รองลงมา คือ กลุ่มที่มีอายุระหว่าง 36 – 45 ปี คิดเป็นร้อยละ 2.0

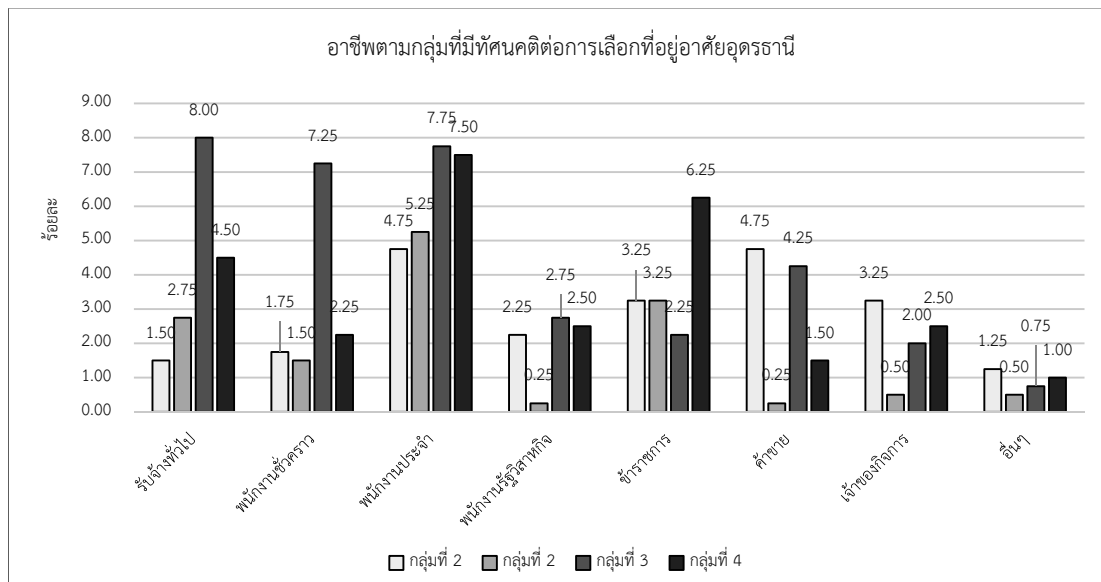
กลุ่มผู้บริโภคในกลุ่มที่ 1 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก) พบว่า มีการกระจายอายุอยู่ในทุกช่วงอายุ โดยส่วนใหญ่จะอยู่ในช่วงอายุระหว่าง 25 - 35 ปี และ 36 – 45 ปีตามลำดับ และกลุ่มที่ 4 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย) ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มที่มีอายุระหว่าง 25 – 35 ปี คิดเป็นร้อยละ 23 และรองลงมา คือ กลุ่มที่มีอายุ 36 – 45 ปี คิดเป็นร้อยละ 2.25

2.2 อาชีพ

ตารางที่ 5-94 อาชีพของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่อุดรธานี

อาชีพหลัก	กลุ่มตัวอย่าง				รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3	กลุ่มที่ 4	
รับจ้างทั่วไป	1.50	2.75	8.00	4.50	16.75
พนักงานชั่วคราว/ตามสัญญา	1.75	1.50	7.25	2.25	12.75
พนักงานประจำ	4.75	5.25	7.75	7.50	25.25
พนักงานรัฐวิสาหกิจ	2.25	0.25	2.75	2.50	7.75
ข้าราชการ	3.25	3.25	2.25	6.25	15.00
ค้าขาย	4.75	0.25	4.25	1.50	10.75
เจ้าของกิจการ	3.25	0.50	2.00	2.50	8.25
อื่นๆ	1.25	0.50	0.75	1.00	3.50
รวม	22.75	14.25	35.00	28.00	100.00

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-95 อาชีพตามกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยอุดรธานี

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก

กลุ่มที่ 2 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด

กลุ่มที่ 3 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด

กลุ่มที่ 4 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย

จากตารางการจำแนกอาชีพตามกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยในจังหวัดอุดรธานี พบว่า ทั้ง 4 กลุ่มส่วนใหญ่ประกอบอาชีพพนักงานประจำ (ของบริษัหรือห้างร้านเอกชน) คิดเป็นร้อยละ 25.25 รองลงมา คือ อาชีพรับจ้างทั่วไป ร้อยละ 16.75 และอาชีพพนักงานชั่วคราวหรือพนักงานตามสัญญาร้อยละ 12.75 ตามลำดับ

ทั้งนี้ เมื่อทำการพิจารณาในแต่ละกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยในกลุ่มต่างๆ พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามมีการประกอบอาชีพกระจายอยู่ในทุกกลุ่มอาชีพ ในสัดส่วนที่ไม่มี ความแตกต่างกันมากนัก

เมื่อศึกษาข้อมูลทั่วไป รวมถึงนโยบายต่างๆ ของพื้นที่จังหวัดอุดรธานีนั้น พบว่า จังหวัดอุดรธานี ถูกวางนโยบายให้เป็นเมืองหนึ่งที่จะมีการก่อสร้างรถไฟความเร็วสูง เชื่อมโยงกับประเทศเพื่อนบ้าน รวมถึงมีแผนงาน โครงการ และระบบสารสนเทศ ตลอดจนมีการรณรงค์ในเรื่องของ AEC อย่างกว้างขวาง ทั้งนี้ พื้นที่จังหวัดอุดรธานีเองก็มีศักยภาพในด้านของการเป็นเมืองทางการคมนาคมขนส่งไปสู่ประเทศเพื่อนบ้าน และเป็นเมืองที่มีความเจริญทางด้านเศรษฐกิจการค้าสูง เมื่อเปรียบเทียบกับจังหวัดที่มีบทบาทของเมืองขนาดใหญ่อย่างเช่นขอนแก่น กลับพบว่าจังหวัดอุดรธานีมีความเป็นเมืองสูงกว่า จึงเป็นไปได้ว่าหากมีการวางนโยบายดังกล่าว ทั้งทางด้านการคมนาคมและการค้าจริง จังหวัดอุดรธานีอาจมีแนวโน้มของประชากรและแรงงานในภาคเอกชนเข้ามา

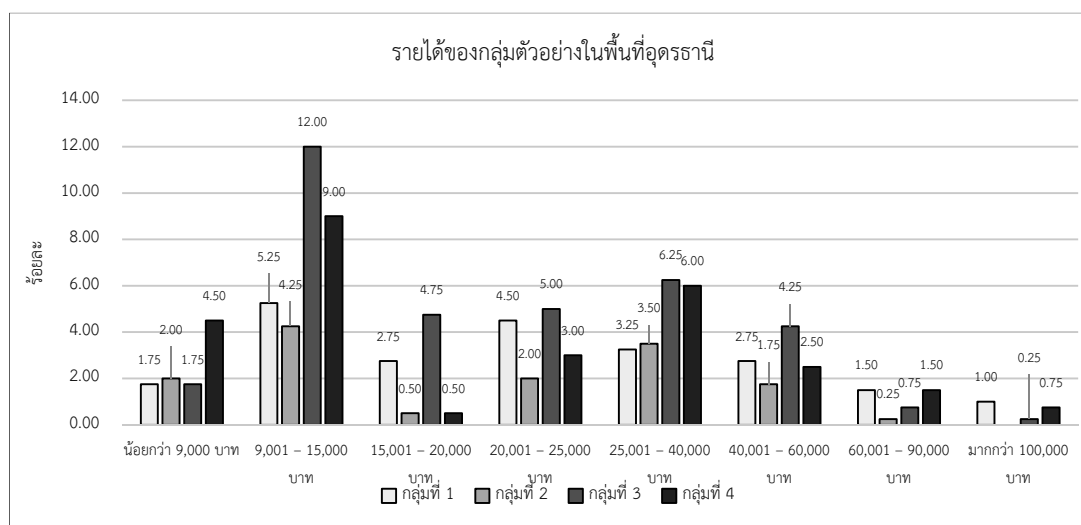
ในพื้นที่เพื่อแสวงหารายได้เพิ่มมากขึ้น อันจะส่งผลให้ความต้องการที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นผลสืบเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของประชากรเพิ่มขึ้นเช่นกัน

2.3 รายได้

ตารางที่ 5-95 รายได้ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่อุดรธานี

รายได้	กลุ่มตัวอย่าง				รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3	กลุ่มที่ 4	
น้อยกว่า 9,000 บาท	1.75	2.00	1.75	4.50	10.00
9,001 – 15,000 บาท	5.25	4.25	12.00	9.00	30.50
15,001 – 20,000 บาท	2.75	0.50	4.75	0.50	8.50
20,001 – 25,000 บาท	4.50	2.00	5.00	3.00	14.50
25,001 – 40,000 บาท	3.25	3.50	6.25	6.00	19.00
40,001 – 60,000 บาท	2.75	1.75	4.25	2.50	11.25
60,001 – 90,000 บาท	1.50	0.25	0.75	1.50	4.00
มากกว่า 100,000 บาท	1.00	0.00	0.25	0.75	2.00
รวม	22.75	14.25	35.00	27.75	99.75

ที่มา : ทิมวิจักษณ์, 2560.



รูปที่ 5-96 รายได้ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่อุดรธานี

ที่มา : ทิมวิจักษณ์, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อบัณฑิตที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก
 กลุ่มที่ 2 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อบัณฑิตที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด
 กลุ่มที่ 3 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อบัณฑิตที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด
 กลุ่มที่ 4 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อบัณฑิตที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย

ในการทำแบบสอบถาม ทางทิมวิจักษณ์ ได้สอบถามถึงเรื่องรายได้ของผู้ตอบแบบสอบถาม โดยพบว่า กลุ่มผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ในพื้นที่จังหวัดอุดรธานี มีรายได้อยู่ที่ระหว่าง 9,001 – 15,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน มากที่สุด โดยมีมากถึงร้อยละ 30.5 จากจำนวน

ผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด รองลงมา คือ เป็นผู้ที่มียาได้อยู่ระหว่าง 20,001 – 25,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 14.5

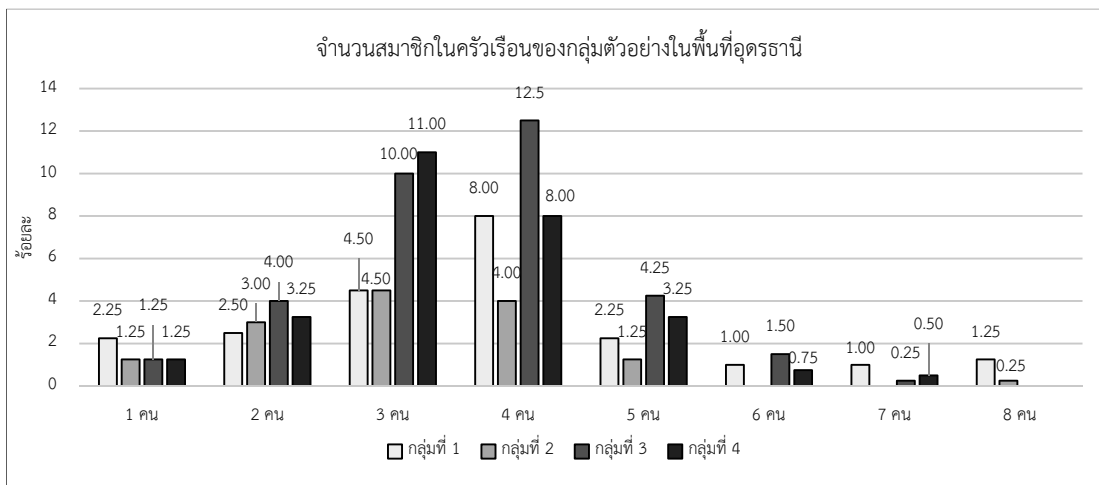
ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาตามกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัย พบว่า กลุ่มผู้บริโภคในกลุ่มที่ 3 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกที่อยู่อาศัยมากที่สุด) ร้อยละ 12 เป็นผู้ที่มียาได้อยู่ระหว่าง 9,001 – 15,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน รองลงมา คือ มียาได้ระหว่าง 25,001 – 40,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน และรายได้ระหว่าง 15,001 – 20,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน ตามลำดับ ทั้งนี้ ในอีก 3 กลุ่มนั้น มีการกระจายรายได้ที่ไม่มีความแตกต่างกันมาก

2.4 จำนวนสมาชิกในครัวเรือน

ตารางที่ 5-96 จำนวนสมาชิกในครัวเรือนของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่อุดรธานี

จำนวนสมาชิก (คน)	กลุ่มตัวอย่าง				รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3	กลุ่มที่ 4	
1 คน	2.25	1.25	1.25	1.25	6.00
2 คน	2.50	3.00	4.00	3.25	12.75
3 คน	4.50	4.50	10.00	11.00	30.00
4 คน	8.00	4.00	12.50	8.00	32.50
5 คน	2.25	1.25	4.25	3.25	11.00
6 คน	1.00	0.00	1.50	0.75	3.25
7 คน	1.00	0.00	0.25	0.50	1.75
8 คน	1.25	0.25	0.00	0.00	1.50
รวม	22.75	14.25	33.75	28.00	98.75

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-97 จำนวนสมาชิกในครัวเรือนของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่อุดรธานี

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก

กลุ่มที่ 2 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด

กลุ่มที่ 3 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด

กลุ่มที่ 4 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย

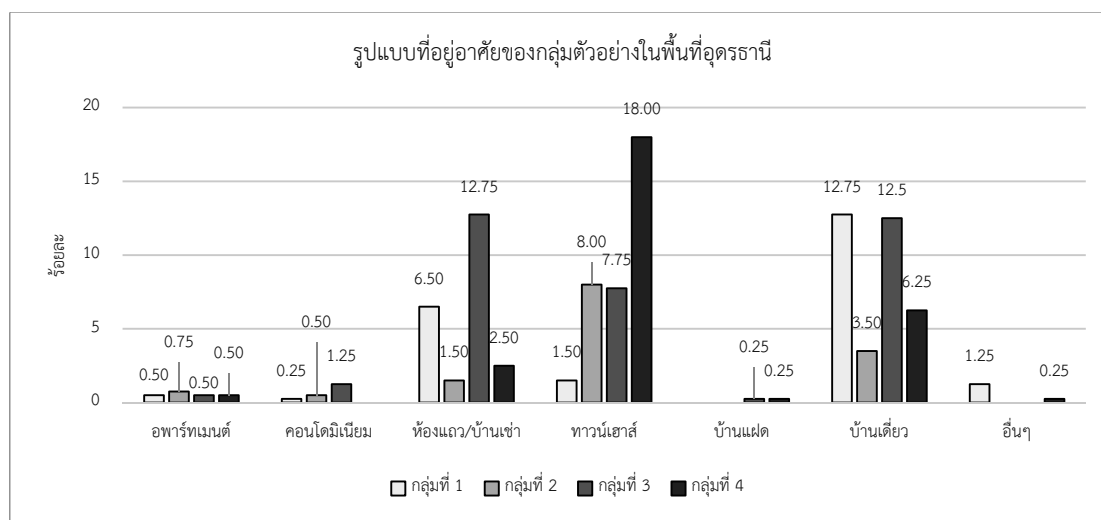
ในการศึกษาขนาดของครัวเรือนของพื้นที่ศึกษาจังหวัดอุดรธานี พบว่า ทุกกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือนอยู่ที่ 4 คนต่อครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 32.5 รองลงมา คือ มีจำนวนสมาชิก 2 คนต่อครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 12.75

2.5 รูปแบบที่พักอาศัย

ตารางที่ 5-97 รูปแบบที่อยู่อาศัยตามกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยอุดรธานี

รูปแบบที่อยู่อาศัย	กลุ่มตัวอย่าง				รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3	กลุ่มที่ 4	
อพาร์ทเมนต์	0.50	0.75	0.50	0.50	2.25
คอนโดมิเนียม	0.25	0.50	1.25	0.00	2.00
ห้องแถว/บ้านเช่า	6.50	1.50	12.75	2.50	23.25
ทาวน์เฮาส์	1.50	8.00	7.75	18.00	35.25
บ้านแฝด	0.00	0.00	0.25	0.25	0.50
บ้านเดี่ยว	12.75	3.50	12.50	6.25	35.00
อื่นๆ	1.25	0.00	0.00	0.25	1.50
รวม	22.75	14.25	35.00	28.00	100.00

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-98 รูปแบบที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่อุดรธานี

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก
 กลุ่มที่ 2 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด
 กลุ่มที่ 3 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด
 กลุ่มที่ 4 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย

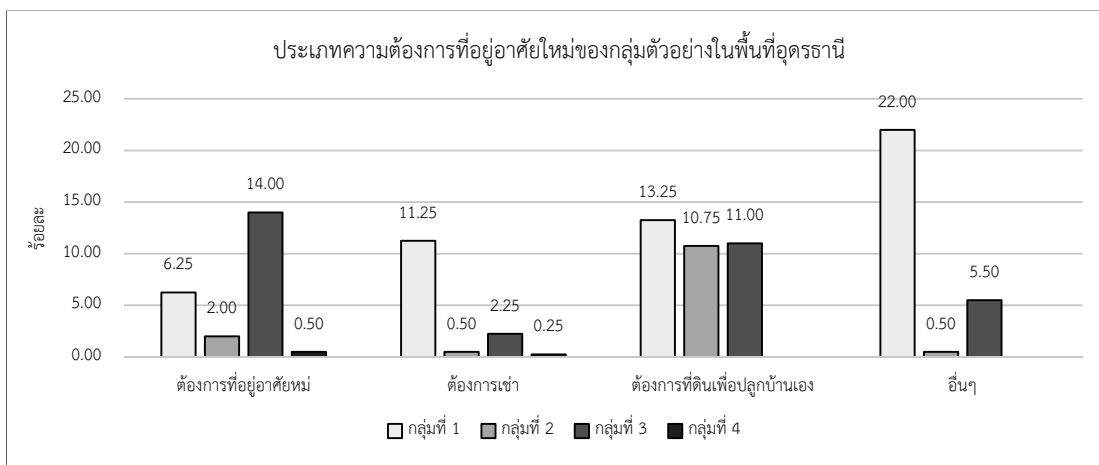
การศึกษารูปแบบของที่อยู่อาศัย พบว่า ทาวน์เฮาส์ เป็นรูปแบบที่อยู่อาศัยที่ผู้ตอบแบบสอบถามอาศัยอยู่จำนวนมากที่สุด รองลงมา คือ บ้านเดี่ยว (ร้อยละ 35.25 และร้อยละ 35 ตามลำดับ)

2.6 ประเภทความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคต

ตารางที่ 5-98 ประเภทความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่อุดรธานี

ประเภทความต้องการ	กลุ่มตัวอย่าง				รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3	กลุ่มที่ 4	
ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่	6.25	11.25	13.25	22.00	52.75
ต้องการเช่า	2.00	0.50	10.75	0.50	13.75
ต้องการที่ดินเพื่อปลูกบ้านเอง	14.00	2.25	11.00	5.50	32.75
อื่นๆ	0.50	0.25	0.00	0.00	0.75
รวม	22.75	14.25	35.00	28.00	100.00

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-99 ประเภทความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่อุดรธานี

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก

กลุ่มที่ 2 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด

กลุ่มที่ 3 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด

กลุ่มที่ 4 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย

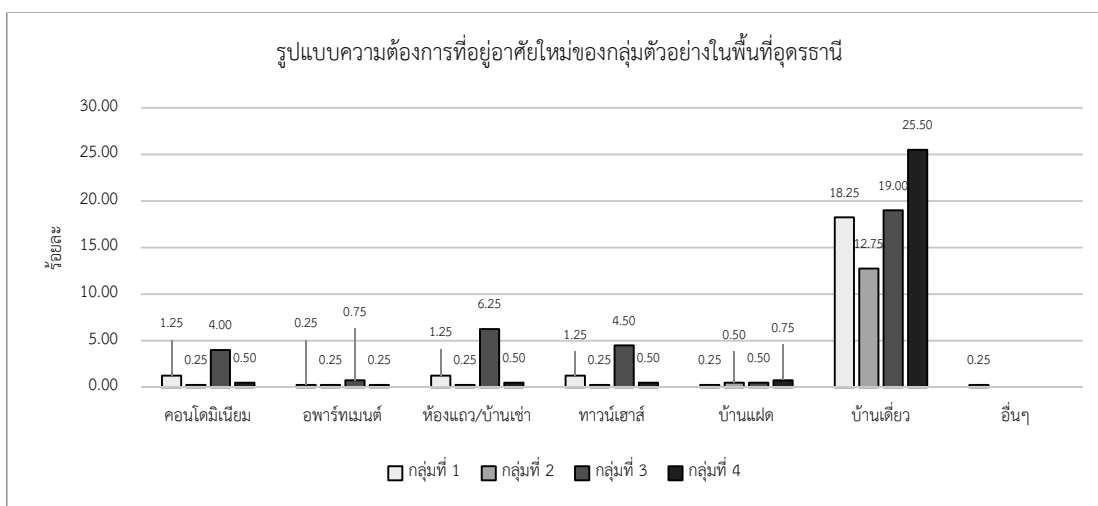
ในการศึกษาวิเคราะห์ความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่จังหวัดอุดรธานี พบว่า กลุ่มผู้บริหารส่วนใหญ่มีความต้องการที่อยู่อาศัยในรูปแบบความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 52.75 รองลงมา คือ ความต้องการที่ดินเพื่อปลูกบ้านเอง ร้อยละ 32.75 และต้องการเช่าร้อยละ 13.75 ตามลำดับ ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาตามแต่ละกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย พบว่า กลุ่มที่ 2 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด) กลุ่มที่ 3 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด) และกลุ่มที่ 4 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย) เป็นกลุ่มที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่มากที่สุด และในกลุ่มที่ 1 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก) เป็นกลุ่มที่มีความต้องการที่ดินเพื่อปลูกบ้านเองมากที่สุด

2.7 รูปแบบของที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคต

ตารางที่ 5-99 รูปแบบความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่อุดรธานี

ความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคต	กลุ่มตัวอย่าง				รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3	กลุ่มที่ 4	
คอนโดมิเนียม	1.25	0.25	4.00	0.50	6.00
อพาร์ทเมนต์	0.25	0.25	0.75	0.25	1.50
ห้องแถว/บ้านเช่า	1.25	0.25	6.25	0.50	8.25
ทาวน์เฮาส์	1.25	0.25	4.50	0.50	6.50
บ้านแฝด	0.25	0.50	0.50	0.75	2.00
บ้านเดี่ยว	18.25	12.75	19.00	25.50	75.50
อื่นๆ	0.25	0.00	0.00	0.00	0.25
รวม	22.75	14.25	35.00	28.00	100.00

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-100 รูปแบบความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่อุดรธานี

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก

กลุ่มที่ 2 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด

กลุ่มที่ 3 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด

กลุ่มที่ 4 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย

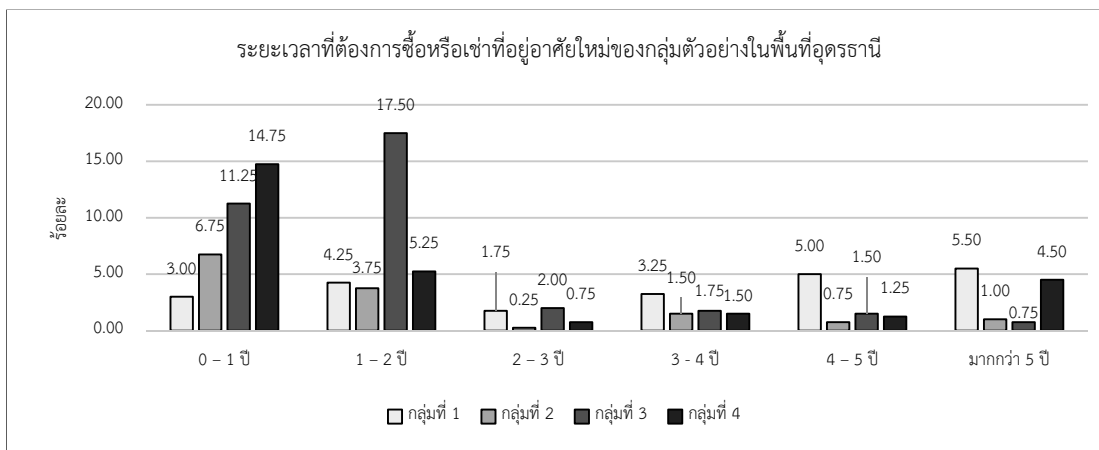
จากการสอบถามรูปแบบความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ตามกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยในพื้นที่จังหวัดอุดรธานี พบว่า ส่วนใหญ่ยังคงมีความต้องการที่อยู่อาศัยในรูปแบบของบ้านเดี่ยว ซึ่งมีอยู่มากถึงร้อยละ 75.5 รองลงมา คือ ความต้องการที่อยู่อาศัยในรูปแบบของห้องเช่าหรือบ้านเช่า ร้อยละ 8.25 และความต้องการที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ ร้อยละ 6.5 ตามลำดับ ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาตามกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยในกลุ่มต่างๆ พบว่า ทุกกลุ่มมีความต้องการที่อยู่อาศัยในประเภทบ้านเดี่ยวมากที่สุด

2.8 ระยะเวลาที่ต้องการซื้อหรือเช่าใหม่ในอนาคต

ตารางที่ 5-100 ระยะเวลาที่ต้องการซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่อุดรธานี

ระยะเวลาที่ต้องการซื้อหรือเช่า	กลุ่มตัวอย่าง				รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3	กลุ่มที่ 4	
ไม่เกิน 1 ปี (0 – 1 ปี)	3.00	6.75	11.25	14.75	35.75
เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 2 ปี (1.1 – 2 ปี)	4.25	3.75	17.50	5.25	30.75
เกิน 2 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี (2.1 – 3 ปี)	1.75	0.25	2.00	0.75	4.75
เกิน 3 ปี แต่ไม่เกิน 4 ปี (3.1 – 4 ปี)	3.25	1.50	1.75	1.50	8.00
เกิน 4 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี (4.1 – 5 ปี)	5.00	0.75	1.50	1.25	8.50
มากกว่า 5 ปี	5.50	1.00	0.75	4.50	11.75
รวม	22.75	14.00	34.75	28.00	99.50

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-101 ระยะเวลาที่ต้องการซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่อุดรธานี

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก

กลุ่มที่ 2 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด

กลุ่มที่ 3 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด

กลุ่มที่ 4 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย

จากตารางที่ 5-101 ระยะเวลาที่ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ตามกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัย พบว่า กลุ่มผู้ที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ มีความต้องการซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ภายในระยะเวลาไม่เกิน 1 ปี (0 – 1 ปี) มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 35.75 รองลงมา คือ ความต้องการซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ภายในระยะเวลาเกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 2 ปี (1.1 – 2 ปี) อยู่ที่ร้อยละ 30.75 และความต้องการซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยใหม่มากกว่า 5 ปี ร้อยละ 11.75 ตามลำดับ

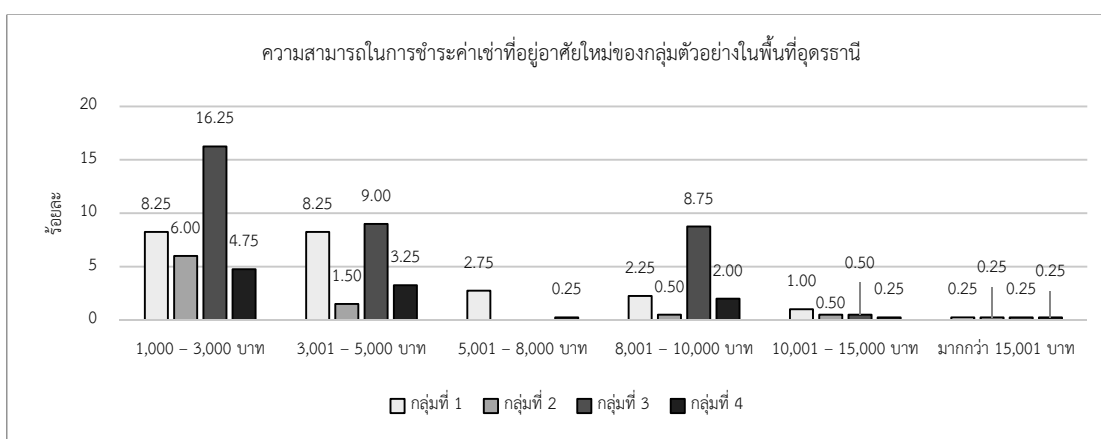
เมื่อพิจารณาตามกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยในกลุ่มต่างๆ พบว่า ในกลุ่มที่ 3 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด) มีความต้องการที่จะซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยเกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 2 ปี (1.1 – 2 ปี) มากที่สุด (ร้อยละ 17.50)

2.9 ความสามารถในการชำระที่อยู่อาศัยกรณีเช่า

ตารางที่ 5-101 ความสามารถในการชำระค่าเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่อุดรธานี

ความสามารถในการจ่ายค่าเช่า	กลุ่มตัวอย่าง				รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3	กลุ่มที่ 4	
1,000 – 3,000 บาท	8.25	6.00	16.25	4.75	35.25
3,001 – 5,000 บาท	8.25	1.50	9.00	3.25	22.00
5,001 – 8,000 บาท	2.75	0.00	0.00	0.25	3.00
8,001 – 10,000 บาท	2.25	0.50	8.75	2.00	13.50
10,001 – 15,000 บาท	1.00	0.50	0.50	0.25	2.25
มากกว่า 15,001 บาท	0.25	0.25	0.25	0.25	1.00
รวม (ร้อยละ)	22.75	8.75	34.75	10.75	77.00

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-102 ความสามารถในการชำระค่าเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่อุดรธานี

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก

กลุ่มที่ 2 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด

กลุ่มที่ 3 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด

กลุ่มที่ 4 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย

จากการสอบถามถึงความสามารถในการชำระที่อยู่อาศัยในกรณีเช่า พบว่า ส่วนใหญ่กว่าร้อยละ 35.25 มีความสามารถในการชำระค่าเช่าที่อยู่อาศัยอยู่ที่ระหว่าง 1,000 – 3,000 บาทต่อเดือน รองลงมา คือ มีความสามารถในการชำระค่าเช่าอยู่ที่ 3,001 – 5,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 22 ทั้งนี้ จากการสอบถามกลุ่มผู้ที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัย

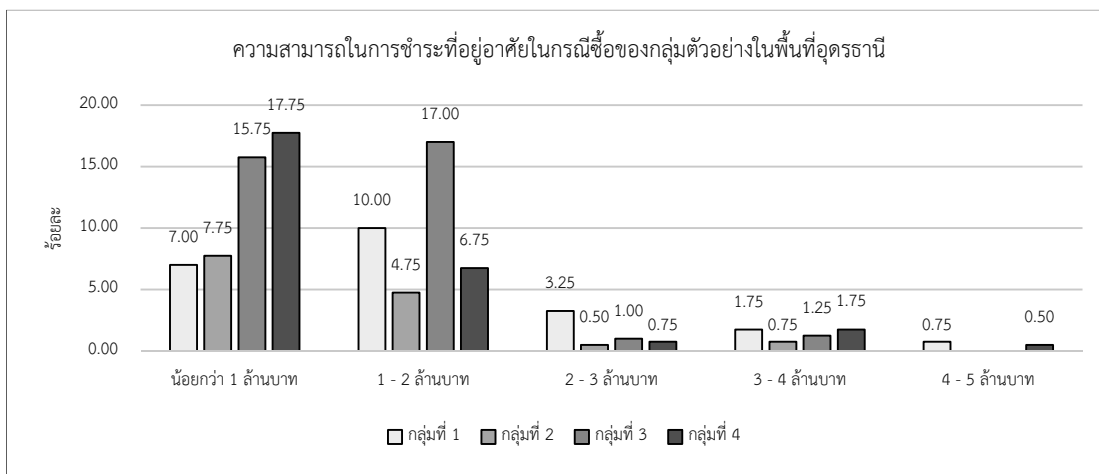
เมื่อพิจารณาตามกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยในแต่ละกลุ่ม พบว่า กลุ่มที่ 3 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด) มีความสามารถในการชำระค่าเช่าที่อยู่อาศัยอยู่ที่ระหว่าง 1,000 – 3,000 บาทต่อเดือนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 16.25 ทั้งนี้ ในกลุ่มอื่นๆ พบว่า มีความสามารถในการชำระค่าเช่าที่อยู่อาศัยในแต่ละระดับราคาไม่แตกต่างกัน

2.10 ความสามารถในการชำระที่อยู่อาศัยกรณีซื้อ

ตารางที่ 5-102 ความสามารถในการชำระที่อยู่อาศัยในกรณีซื้อของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่อุดรธานี

ราคาที่พัก	กลุ่มตัวอย่าง				รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3	กลุ่มที่ 4	
น้อยกว่า 1 ล้านบาท	7.00	7.75	15.75	17.75	48.25
1 - 2 ล้านบาท	10.00	4.75	17.00	6.75	38.50
2 - 3 ล้านบาท	3.25	0.50	1.00	0.75	5.50
3 - 4 ล้านบาท	1.75	0.75	1.25	1.75	5.50
4 - 5 ล้านบาท	0.75	0.00	0.00	0.50	1.25
รวม	22.75	13.75	35.00	27.50	99.00

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-103 ความสามารถในการชำระที่อยู่อาศัยในกรณีซื้อของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่อุดรธานี

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก

กลุ่มที่ 2 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด

กลุ่มที่ 3 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด

กลุ่มที่ 4 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย

การศึกษาความสามารถในการจ่ายที่อยู่อาศัยในกรณีซื้อของพื้นที่จังหวัดอุดรธานี พบว่า ส่วนใหญ่พึงพอใจที่จะซื้อที่อยู่อาศัยในราคาน้อยกว่า 1 ล้านบาท มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 48.25 และราคา 1 - 2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 38.50 เมื่อพิจารณาในแต่ละกลุ่มตัวอย่างของผู้บริโภค พบว่า กลุ่มที่ 3 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด) มีความพึงพอใจที่จะซื้อที่อยู่อาศัยอยู่ที่ระดับราคา 1 - 2 ล้านบาท มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 17.00

ทั้งนี้ เมื่อได้ทำการรวบรวมการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวสามารถสรุปได้ดังตารางที่ 5-103

ตารางที่ 5-103 สรุปความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่อุดรธานี

ลักษณะและความต้องการ	กลุ่มทัศนคติของผู้มีความต้องการที่อยู่อาศัย			
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3	กลุ่มที่ 4
อายุ	46 - 60 ปี	25 - 35 ปี	25 - 35 ปี	25 - 35 ปี
อาชีพหลัก	พนักงานประจำ/ค้าขาย	พนักงานประจำ	พนักงานประจำ	พนักงานประจำ
อาชีพเสริม	ไม่มี	อื่นๆ เช่น ค้าขายออนไลน์	ไม่มี	อื่นๆ เช่น ค้าขายออนไลน์
รายได้	9,001 – 15,000 บาท	9,001 – 15,000 บาท	9,001 – 15,000 บาท	9,001 – 15,000 บาท
จำนวนสมาชิกในครัวเรือน	4 คน	4 คน	4 คน	3 คน
จำนวนครัวเรือน	อันดับ 1 ครัวเรือนเดี่ยวที่อาศัยอยู่ด้วยกัน 4 คน / อันดับ 2 ครัวเรือนเดี่ยวที่อาศัยอยู่ร่วมกัน 3 คน			
กรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย	บ้านเดี่ยว	ทาวน์เฮ้าส์	ไม่มีกรรมสิทธิ์ / ห้องแถวบ้านเช่า	บ้านเดี่ยว
ประเภทความต้องการที่อยู่อาศัย	ต้องการที่ดินเพื่อปลูกบ้านเอง	ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่	ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่	ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่
รูปแบบที่อยู่อาศัยที่ต้องการใหม่	บ้านเดี่ยว	บ้านเดี่ยว	บ้านเดี่ยว	บ้านเดี่ยว
ระยะเวลาที่ต้องการซื้อ	มากกว่า 5 ปี	ไม่เกิน 1 ปี	ภายใน 1 – 2 ปี	ไม่เกิน 1 ปี
ความสามารถในการจ่าย (กรณีเช่า)	1,000 – 5,000 บาท	1,000 – 3,000 บาท	1,000 – 3,000 บาท	1,000 – 3,000 บาท
ราคาที่พักพอใจซื้อ	1 – 2 ล้านบาท	น้อยกว่า 1 ล้านบาท	1 – 2 ล้านบาท	น้อยกว่า 1 ล้านบาท
ความสามารถที่คิดว่าจะผ่อนชำระได้ (ต่อเดือน)	ผู้มีความต้องการที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ ตอบว่าสามารถผ่อนชำระได้ 4,000 บาทต่อเดือน			

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก

กลุ่มที่ 2 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด

กลุ่มที่ 3 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด

กลุ่มที่ 4 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย

จากการลงสำรวจตลาดความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้บริโภคในพื้นที่อุดรธานี พบว่า สามารถแบ่งกลุ่มผู้บริโภคออกได้ทั้งสิ้น 4 กลุ่มได้แก่ กลุ่มที่ 1 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก กลุ่มที่ 2 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด กลุ่มที่ 3 คือกลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด และกลุ่มที่ 4 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย โดยสามารถสรุปความต้องการที่อยู่อาศัยจากกลุ่มผู้บริโภคทั้ง 4 กลุ่มได้ดังนี้

กลุ่มที่ 1 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพพนักงานประจำหรือค้าขายอายุระหว่าง 46 - 60 ปี ซึ่งส่วนใหญ่ไม่ประกอบอาชีพเสริม มีรายได้ครัวเรือนอยู่ระหว่าง 9,001 – 15,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือน 4 คน และพักอาศัยอยู่ในบ้านเดี่ยว ทั้งนี้ เมื่อถามถึงความต้องการที่อยู่อาศัย พบว่ามีความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ในรูปแบบที่ต้องการที่ดินเพื่อปลูกบ้านเอง รูปแบบบ้านเดี่ยว โดยระยะเวลาที่ต้องการซื้อ คือ มากกว่า 5 ปี โดยราคาที่ยังพอใจในการซื้อ คือ อยู่ที่ระหว่าง 1 - 2 ล้านบาท และมีความสามารถชำระค่าใช้จ่ายที่อยู่อาศัยในกรณีเช่าอยู่ที่ 1,000 – 5,000 บาทต่อเดือน ทั้งนี้ ผู้ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีความสามารถที่คิดว่าจะผ่อนชำระได้ 4,000 บาทต่อเดือน

กลุ่มที่ 2 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุดโดยเป็นกลุ่มที่มีอายุระหว่าง 25 – 35 ปี ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพพนักงานประจำและประกอบอาชีพเสริม เช่น ค้าขายออนไลน์ โดยมีรายได้ครัวเรือนอยู่ระหว่าง 9,001 – 15,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน ส่วนใหญ่อาศัยอยู่ในครัวเรือนที่มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือนจำนวน 4 คน และอาศัยอยู่ในทาวน์เฮ้าส์ ทั้งนี้ เมื่อถามถึงความต้องการที่อยู่อาศัย พบว่า มีความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ (ประเภทบ้านจัดสรร) รูปแบบบ้านเดี่ยว ระยะเวลาที่ต้องการซื้อไม่เกิน 1 ปี โดยมีความพึงพอใจที่จะซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ในราคาน้อยกว่า 1 ล้านบาท และมีความสามารถชำระค่าใช้จ่ายที่อยู่อาศัยในกรณีเช่าอยู่ที่ 1,000 – 3,000 บาทต่อเดือน ทั้งนี้ ผู้ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีความสามารถที่คิดว่าจะผ่อนชำระได้ 4,000 บาทต่อเดือน

กลุ่มที่ 3 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด เป็นกลุ่มที่มีอายุระหว่าง 25 – 35 ปี ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพพนักงานประจำและไม่ประกอบอาชีพเสริม มีรายได้ครัวเรือนอยู่ระหว่าง 9,001 – 15,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือนส่วนใหญ่อยู่ที่ 4 คน และอาศัยอยู่ในห้องแถวหรือบ้านเช่า เมื่อถามถึงความต้องการที่อยู่อาศัย พบว่า มีความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ (ในประเภทบ้านจัดสรร) รูปแบบบ้านเดี่ยว ระยะเวลาที่ต้องการซื้อหรือสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ คือ ภายใน 1 - 2 ปี โดยราคาที่ยังพอใจในการซื้อ

ที่อยู่อาศัยใหม่คือ 1 - 2 ล้านบาท และมีความสามารถชำระค่าใช้จ่ายที่อยู่อาศัยในกรณีเช่าอยู่ที่ 1,000 - 3,000 บาทต่อเดือน ทั้งนี้ ผู้ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีความสามารถที่คิดว่าจะผ่อนชำระได้ 4,000 บาทต่อเดือน

กลุ่มที่ 4 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย เป็นกลุ่มที่มีอายุระหว่าง 25 - 35 ปี ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพพนักงานประจำและประกอบอาชีพเสริม เช่น ค้าขายออนไลน์ มีรายได้ครัวเรือนอยู่ระหว่าง 9,001 - 15,000 บาทต่อครัวเรือน มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือนส่วนใหญ่อยู่ที่ 3 คน และอาศัยอยู่ในบ้านเดี่ยว โดยเมื่อถามถึงความต้องการที่อยู่อาศัย พบว่า มีความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ (ในประเภทบ้านจัดสรร) รูปแบบบ้านเดี่ยว ระยะเวลาที่ต้องการซื้อหรือสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ คือ น้อยกว่า 1 ปี โดยราคาที่ยังพอใจในการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่คือ น้อยกว่า 1 ล้านบาท และมีความสามารถชำระค่าใช้จ่ายที่อยู่อาศัยในกรณีเช่าอยู่ที่ 1,000 - 3,000 บาทต่อเดือน

5.9 จังหวัดสงขลา

5.9.1 บทบาทของเมืองและความต้องการที่อยู่อาศัยของจังหวัดสงขลา

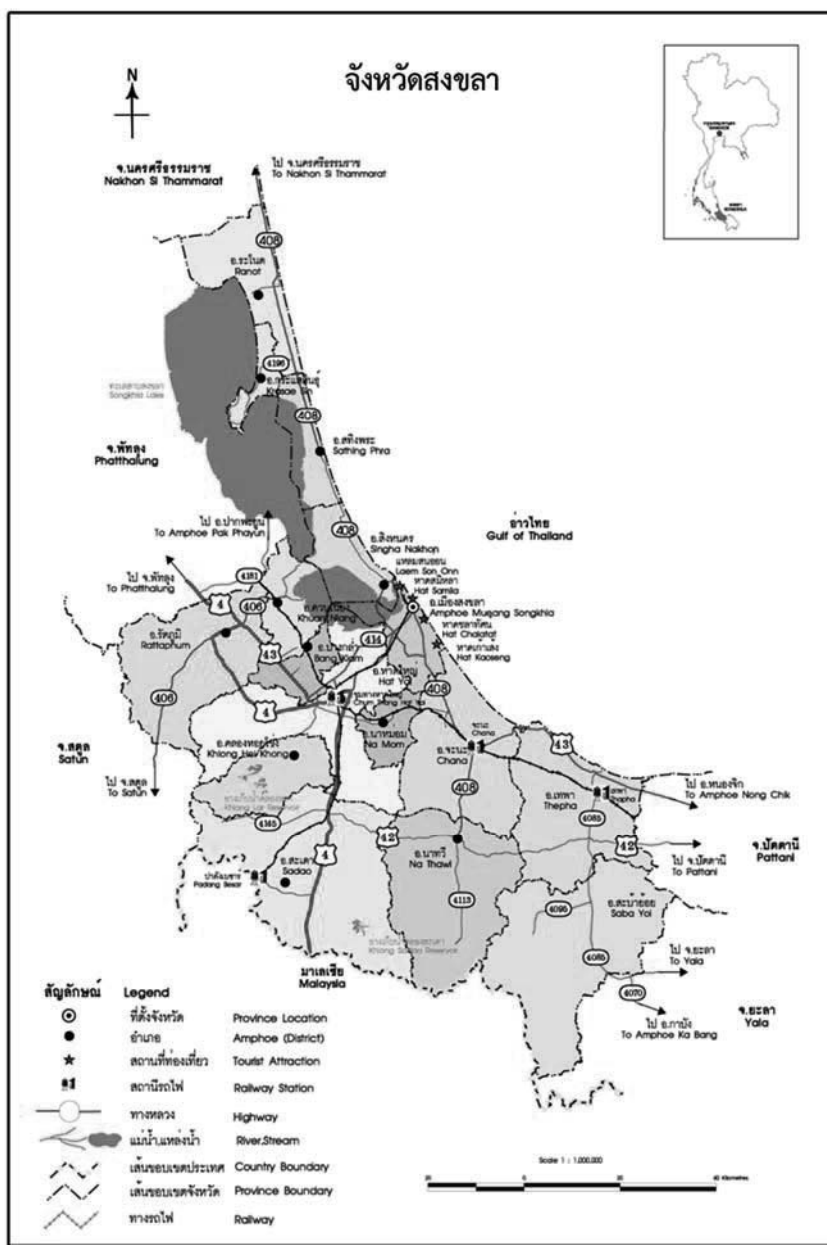
จังหวัดสงขลา เป็นเมืองที่มีความสำคัญของภาคใต้ในประวัติศาสตร์ และมีความเจริญรุ่งเรืองมาตั้งแต่สมัยก่อนประวัติศาสตร์ ราว 6,000 ปีก่อน มีการตั้งถิ่นฐานของชุมชนโบราณหลายชุมชน โดยมีชุมชนโบราณสทิงพระ เป็นชุมชนที่มีความสำคัญที่สุดในแง่ของการพัฒนาการ จนเกิดความเป็นเมืองใหญ่ขึ้น ซึ่งถือได้ว่าจังหวัดสงขลาเป็นศูนย์กลางการปกครองและแหล่งท่องเที่ยวเชิงธรรมชาติ ประวัติศาสตร์ และวัฒนธรรมของภาคใต้มาตั้งแต่อดีต เมื่อภายหลังปฏิรูปการปกครอง เมืองสงขลา ยังมีบทบาทของเมืองเพิ่มขึ้น กลายเป็นศูนย์กลางเศรษฐกิจและพาณิชย์กรรม โดยเฉพาะความได้เปรียบที่มีที่ตั้งติดต่อกับชายแดนประเทศมาเลเซีย จึงทำให้มีบทบาทกลายเป็นเมืองแห่งการค้าชายแดนด้วย ทั้งยังมีการสร้างสาธารณูปโภคขนาดใหญ่ มีการเชื่อมต่อทางคมนาคมสร้างทางหลวง ระบบไปรษณีย์โทรเลข เรือเมล์ สร้างทางรถไฟ ยิ่งส่งผลให้จังหวัดมีวิวัฒนาการความเป็นเมืองสูงมากยิ่งขึ้น ทั้งนี้ พบว่าหน่วยงานราชการส่วนใหญ่ในจังหวัดสงขลาตั้งอยู่ที่อำเภอเมืองสงขลา เป็นจำนวน 89 แห่ง รองลงมา อยู่ที่อำเภอหาดใหญ่เป็นจำนวน 53 แห่ง หน่วยงานราชการสำคัญที่รับบริการจากประชาชนทั่วไป มีที่ตั้งอยู่ที่อำเภอเมืองสงขลาทั้งสิ้น เช่น สำนักงานขนส่ง ศาลปกครอง ศาลากลาง สถานกงสุลใหญ่มาเลเซีย สถานกงสุลใหญ่สาธารณรัฐประชาชนจีน สถานกงสุลใหญ่สาธารณรัฐอินโดนีเซีย เป็นต้น และจังหวัดสงขลายังมีสถานศึกษาอยู่เป็นจำนวนมาก ในทุกระดับการศึกษา รวมถึงยังมีมหาวิทยาลัยขนาดใหญ่ถึง 3 แห่งอีกด้วย และยังมีบทบาทความเป็นเมืองศูนย์กลางพาณิชย์กรรมมีโดดเด่นมากที่สุดใน ทั้งนี้พบว่า ในปี 2555 อำเภอหาดใหญ่ มีจำนวน

สถานประกอบการมากถึง 17,030 แห่ง คิดเป็นร้อยละ 39.33 ของจำนวนสถานประกอบการทั้งหมด ในจังหวัดสงขลา รองลงมา คือ อำเภอเมืองสงขลา 5,587 แห่ง และอำเภอสะเดา 5,318 แห่ง โดยในอำเภอหาดใหญ่ลักษณะสถานประกอบการส่วนใหญ่จะเป็นประเภทการขายปลีก ที่พักร้านอาหาร อาหารและเครื่องดื่ม การขายส่ง และขายปลีก การซ่อมแซมยานยนต์และรถจักรยานยนต์ เป็นต้น

ทั้งนี้ ดัชนีที่ใช้วัดความเป็นเมืองแห่งการพาณิชย์นอกจากจะเป็นจำนวนสถานประกอบการแล้วยังสามารถดูได้จากปริมาณการจำหน่ายกระแสไฟฟ้าไปยังสถานธุรกิจและอุตสาหกรรมได้อีกด้วย เพราะหากมีการพาณิชย์สูง ปริมาณการใช้ไฟฟ้าก็จะสูงเช่นเดียวกัน โดยพบว่าในปี 2555 อำเภอหาดใหญ่มีปริมาณการจำหน่ายกระแสไฟฟ้าไปยังสถานธุรกิจและอุตสาหกรรมสูงที่สุดถึง 699.75 กิโลวัตต์ต่อชั่วโมง คิดเป็นร้อยละ 37.04 ของการจำหน่ายกระแสไฟฟ้าไปยังสถานธุรกิจและอุตสาหกรรมทั้งจังหวัดสงขลา โดยรองลงมา เป็นอำเภอสะเดาและอำเภอเมืองสงขลาตามลำดับ อีกทั้งบทบาทการเมืองการค้าแห่งชายแดนนั้น พบว่า มูลค่าการนำเข้าและส่งออกผ่านชายแดนไทย – มาเลเซียในปี 2556 กว่าร้อยละ 98 ผ่านด่านศุลกากรในอำเภอสะเดาทั้งสิ้น

1. ที่ตั้งและลักษณะทางภูมิศาสตร์

จังหวัดสงขลา ตั้งอยู่บนละติจูดที่ 7.21 องศาเหนือ ลองจิจูดที่ 100.56 องศาตะวันออก (7.21°N 100.56°E) จังหวัดสงขลาตั้งอยู่ฝั่งตะวันออกของภาคใต้ตอนล่าง สูงจากระดับน้ำทะเลโดยเฉลี่ย 4 เมตร อยู่ห่างจากกรุงเทพมหานคร ตามเส้นทางรถไฟ 947 กิโลเมตร และทางหลวงแผ่นดิน 950 กิโลเมตร จังหวัดสงขลา มีขนาดพื้นที่ 7,393,889 ตารางกิโลเมตร หรือประมาณ 4,853,249 ไร่ มีขนาดใหญ่เป็นอันดับที่ 27 ของประเทศ และใหญ่เป็นอันดับที่ 3 ของภาคใต้ รองจากจังหวัดสุราษฎร์ธานี และจังหวัดนครศรีธรรมราช



รูปที่ 5-104 ที่ตั้งสงขลา

ที่มา : ปรับปรุงโดยทีมวิจัยฯ, 2560.

จังหวัดสงขลา ตั้งอยู่ในเขตอิทธิพลของลมมรสุมเมืองร้อน มีลมมรสุมพัดผ่านประจำทุกปี คือ ลมมรสุมตะวันออกเฉียงเหนือ เริ่มตั้งแต่เดือนตุลาคมถึงกลางเดือนมกราคม และลมมรสุมตะวันตกเฉียงใต้ เริ่มตั้งแต่กลางเดือนพฤษภาคมถึงกลางเดือนตุลาคม จากอิทธิพลของลมมรสุมดังกล่าว ส่งผลให้มีฤดูกาลเพียง 2 ฤดู คือ ฤดูร้อน และฤดูหนาว โดยฤดูร้อนนั้น เริ่มตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ถึงเดือนกรกฎาคม ซึ่งจะเป็นช่วงที่ว่างของลมมรสุมจะเริ่มตั้งแต่หลังจากลมมรสุมตะวันออกเฉียงเหนือแล้ว อากาศจะเริ่มร้อนและอากาศจะมีอุณหภูมิสูงสุดในเดือนเมษายน แต่อากาศจะไม่ร้อนมากนักเนื่องจากตั้งอยู่ใกล้ทะเล

2. ทิศทางการพัฒนา

จังหวัดสงขลา มีจำนวนประชากรในปี 2557 อยู่ที่ 1,417,440 คน ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาจากปัจจัยที่ใช้คำนวณความเป็นเมืองแล้ว พบว่า ทั้งรายได้เฉลี่ยของประชากร เส้นความยากจน และ GPP ของจังหวัดมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นมาตั้งแต่ปี 2549 ซึ่งอาจเป็นไปได้ว่า ในอนาคตนั้น จังหวัดสงขลา อาจจะมีความเป็นเมืองสูงขึ้นตามมาด้วย

นอกจากนี้ จากการพิจารณานโยบายรวมถึงแผนพัฒนาจังหวัดสงขลา พบว่าจังหวัดสงขลา เป็นจังหวัดที่มีศักยภาพสูงในการพัฒนาด้านเศรษฐกิจมาตั้งแต่อดีตจนถึงแผนในอนาคต โดยจะเห็นได้จากทิศทางการพัฒนาภาคใต้ในระยะแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 11 รวมทั้งโครงการขนาดใหญ่ของภาครัฐในอดีต ที่หลายโครงการมีพื้นที่เป้าหมายอยู่ในจังหวัดสงขลา และยุทธศาสตร์ที่จะมีการเปิดเมืองให้มีการเชื่อมต่อกับต่างประเทศ โดยเฉพาะเหล่าเมืองชายแดน ทั้งการสร้างสะพานเศรษฐกิจเพื่อเปิดประตูการค้าด้านพลังงานและการลงทุนในอุตสาหกรรม ปิโตรเคมี โครงการสามเหลี่ยมเศรษฐกิจไทย - มาเลเซีย - อินโดนีเซีย (Indonesia - Malaysia - Thailand Growth Triangle Development Project: IMT - GT) อีกด้วย

ทั้งนี้ จากการที่มีการวางแผนการพัฒนาจังหวัดสงขลาไปในทิศทางดังกล่าวนี้ จะเป็นแรงผลักดันทำให้เมืองขยายตัวเพิ่มขึ้นสูงอย่างรวดเร็ว และการเข้ามาของประชากรวัยแรงงาน โดยเฉพาะแรงงานต่างประเทศ จะมีการอพยพเข้ามาในพื้นที่เพื่อหางานทำมากยิ่งขึ้น ซึ่งการอพยพเข้ามาสู่พื้นที่ดังกล่าว มีโอกาสเป็นไปได้ว่าความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่จังหวัดสงขลา ทั้งในรูปแบบการเช่าและซื้อนั้น อาจจะมีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้นได้เช่นกัน

5.9.2 ผลการศึกษาการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยของจังหวัดสงขลา

1. ผลการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยโดยแบบจำลองการคาดประมาณ

จากการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยที่จะรองรับครัวเรือนที่จะเกิดขึ้นใหม่ในอนาคต อันเนื่องจากการขยายตัวของประชากร (New Housing Needs) ตามแบบจำลองการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัย แยกตามระดับรายได้แบบ Percentile โดยทำการคาดประมาณในระดับเขตการปกครอง พบว่า ในปี 2560 อำเภอหาดใหญ่ มีความต้องการที่อยู่อาศัยที่จะเกิดขึ้นใหม่อันเนื่องจากการขยายตัวของประชากรสูงที่สุด ซึ่งมีจำนวนความต้องการอยู่ที่ 1,987 ครัวเรือน รองลงมาคือ ความต้องการที่อยู่อาศัยที่จะเกิดขึ้นใหม่ในอำเภอเมืองสงขลา จำนวน 773 ครัวเรือน ทั้งนี้ เขตการปกครองที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยที่ของครัวเรือนที่จะเกิดขึ้นใหม่อันเนื่องจากการขยายตัวของประชากรน้อยที่สุด คือ อำเภอคลองงะ โดยมีความต้องการที่อยู่อาศัย จำนวน 37 ครัวเรือน ดังตารางที่ 5-104

ตารางที่ 5-104 ความต้องการที่อยู่อาศัยจากการขยายตัวของประชากรสงขลา ปี 2560 - 2562

ปี 2560	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองสงขลา	54	47	87	72	68	87	87	109	74	88	773
อำเภอสทิงพระ	11	10	18	15	14	18	18	23	16	18	162
อำเภอจะนะ	22	20	36	30	28	36	36	46	31	37	323
อำเภอนาทรี	18	15	28	23	22	28	28	36	24	29	252
อำเภอเทพา	17	14	27	22	21	27	27	34	23	27	239
อำเภอสะบ้าย้อย	15	13	24	20	19	24	24	30	20	24	210
อำเภอระโนด	19	16	30	25	24	30	30	38	26	30	268
อำเภอกระแสสินธุ์	4	3	6	5	5	6	6	8	5	6	56
อำเภอรังคบุรี	19	16	30	25	24	30	30	38	26	31	270
อำเภอสะเดา	35	31	57	47	44	57	57	72	49	58	505
อำเภอหาดใหญ่	138	120	224	185	175	223	223	282	191	226	1,987
อำเภอนาทม่อม	6	6	10	9	8	10	10	13	9	11	93
อำเภอควนเนียง	9	7	14	12	11	14	14	18	12	14	124
อำเภอบางกล่ำ	9	8	15	12	12	15	15	19	13	15	133
อำเภอสิงหนคร	20	18	33	27	26	33	33	41	28	33	292
อำเภอคลองหอยโข่ง	8	7	12	10	10	12	12	15	10	12	108
อำเภอคลองงะ	3	2	4	3	3	4	4	5	4	4	37
รวมจังหวัดสงขลา	405	353	657	543	514	653	654	826	562	665	5,833

ปี 2561	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองสงขลา	53	47	87	72	68	86	86	109	74	88	769
อำเภอสทิงพระ	11	10	18	15	14	18	18	23	16	18	162
อำเภอจะนะ	22	19	36	30	28	36	36	46	31	37	322
อำเภอนาทรี	17	15	28	23	22	28	28	36	24	29	251
อำเภอเทพา	17	14	27	22	21	27	27	34	23	27	238
อำเภอสะบ้าย้อย	15	13	24	19	18	23	23	30	20	24	209
อำเภอระโนด	19	16	30	25	23	30	30	38	26	30	266
อำเภอกระแสสินธุ์	4	3	6	5	5	6	6	8	5	6	55
อำเภอรังคบุรี	19	16	30	25	24	30	30	38	26	31	269
อำเภอสะเดา	35	30	57	47	44	56	56	71	48	57	502
อำเภอหาดใหญ่	137	120	223	184	174	222	222	280	190	225	1,978
อำเภอนาทม่อม	6	6	10	9	8	10	10	13	9	11	93
อำเภอควนเนียง	9	7	14	11	11	14	14	17	12	14	123
อำเภอบางกล่ำ	9	8	15	12	12	15	15	19	13	15	133
อำเภอสิงหนคร	20	18	33	27	26	33	33	41	28	33	291
อำเภอคลองหอยโข่ง	7	7	12	10	10	12	12	15	10	12	108
อำเภอคลองงะ	3	2	4	3	3	4	4	5	4	4	37
รวมจังหวัดสงขลา	403	351	654	541	512	650	651	823	559	661	5,805

ปี 2562	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองสงขลา	53	46	86	71	68	86	86	109	74	87	767
อำเภอสทิงพระ	11	10	18	15	14	18	18	23	16	18	161
อำเภอจะนะ	22	19	36	30	28	36	36	45	31	37	321
อำเภอนาทรี	17	15	28	23	22	28	28	35	24	29	250
อำเภอเทพา	16	14	27	22	21	27	27	34	23	27	237
อำเภอสะบ้าย้อย	14	13	24	19	18	23	23	30	20	24	209
อำเภอระโนด	18	16	30	25	23	30	30	38	26	30	266
อำเภอกระแสสินธุ์	4	3	6	5	5	6	6	8	5	6	55
อำเภอรังคบุรี	19	16	30	25	24	30	30	38	26	31	268
อำเภอสะเดา	35	30	56	47	44	56	56	71	48	57	501
อำเภอหาดใหญ่	137	119	222	184	174	221	221	279	190	225	1,972
อำเภอนาทม่อม	6	6	10	9	8	10	10	13	9	11	92
อำเภอควนเนียง	9	7	14	11	11	14	14	17	12	14	123
อำเภอบางกล่ำ	9	8	15	12	12	15	15	19	13	15	132
อำเภอสิงหนคร	20	18	33	27	26	33	33	41	28	33	290
อำเภอคลองหอยโข่ง	7	7	12	10	9	12	12	15	10	12	108
อำเภอคลองงะ	3	2	4	3	3	4	4	5	4	4	37
รวมจังหวัดสงขลา	402	350	653	539	510	649	650	820	558	660	5,790

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 5-104 ความต้องการที่อยู่อาศัยจากการขยายตัวของประชากรสงขลา ปี 2563 - 2565

ปี 2563	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองสงขลา	53	46	86	71	67	85	85	108	73	86	759
อำเภอสทิงพระ	11	10	18	15	14	18	18	23	15	18	159
อำเภอจะนะ	22	19	36	30	28	36	36	45	31	36	318
อำเภอนาทวี	17	15	28	23	22	28	28	35	24	28	248
อำเภอเทพา	16	14	26	22	21	26	26	33	23	27	235
อำเภอสะบ้าย้อย	14	12	23	19	18	23	23	29	20	24	206
อำเภอระโนด	18	16	30	24	23	29	29	37	25	30	263
อำเภอกระแสสินธุ์	4	3	6	5	5	6	6	8	5	6	55
อำเภอรักขุมิ	18	16	30	25	23	30	30	38	26	30	265
อำเภอสะเดา	34	30	56	46	44	56	56	70	48	56	496
อำเภอหาดใหญ่	136	118	220	182	172	219	219	276	188	222	1,951
อำเภอนาหม่อม	6	6	10	9	8	10	10	13	9	10	91
อำเภอควนเนียง	8	7	14	11	11	14	14	17	12	14	122
อำเภอบางกล่ำ	9	8	15	12	12	15	15	19	13	15	131
อำเภอลี้ทนคร	20	17	32	27	25	32	32	41	28	33	287
อำเภอคลองหอยโข่ง	7	6	12	10	9	12	12	15	10	12	106
อำเภอคลองงะ	3	2	4	3	3	4	4	5	3	4	36
รวมทั้งจังหวัดสงขลา	398	346	645	533	505	642	643	812	552	653	5,728

ปี 2564	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองสงขลา	52	45	85	70	66	84	84	107	72	86	752
อำเภอสทิงพระ	11	10	18	15	14	18	18	22	15	18	158
อำเภอจะนะ	22	19	35	29	28	35	35	45	30	36	315
อำเภอนาทวี	17	15	28	23	22	28	28	35	24	28	246
อำเภอเทพา	16	14	26	22	21	26	26	33	22	27	233
อำเภอสะบ้าย้อย	14	12	23	19	18	23	23	29	20	23	205
อำเภอระโนด	18	16	29	24	23	29	29	37	25	30	261
อำเภอกระแสสินธุ์	4	3	6	5	5	6	6	8	5	6	54
อำเภอรักขุมิ	18	16	30	24	23	29	29	37	25	30	263
อำเภอสะเดา	34	30	55	46	43	55	55	70	47	56	491
อำเภอหาดใหญ่	134	117	218	180	170	217	217	274	186	220	1,934
อำเภอนาหม่อม	6	5	10	8	8	10	10	13	9	10	91
อำเภอควนเนียง	8	7	14	11	11	13	14	17	12	14	121
อำเภอบางกล่ำ	9	8	15	12	11	15	15	18	12	15	130
อำเภอลี้ทนคร	20	17	32	27	25	32	32	40	27	32	285
อำเภอคลองหอยโข่ง	7	6	12	10	9	12	12	15	10	12	106
อำเภอคลองงะ	2	2	4	3	3	4	4	5	3	4	36
รวมทั้งจังหวัดสงขลา	394	343	640	529	500	636	637	805	547	647	5,679

ปี 2565	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองสงขลา	52	45	84	70	66	84	84	106	72	85	749
อำเภอสทิงพระ	11	10	18	15	14	18	18	22	15	18	157
อำเภอจะนะ	22	19	35	29	28	35	35	44	30	36	314
อำเภอนาทวี	17	15	28	23	22	27	27	35	24	28	245
อำเภอเทพา	16	14	26	22	20	26	26	33	22	26	232
อำเภอสะบ้าย้อย	14	12	23	19	18	23	23	29	20	23	204
อำเภอระโนด	18	16	29	24	23	29	29	37	25	30	260
อำเภอกระแสสินธุ์	4	3	6	5	5	6	6	8	5	6	54
อำเภอรักขุมิ	18	16	29	24	23	29	29	37	25	30	262
อำเภอสะเดา	34	30	55	46	43	55	55	69	47	56	489
อำเภอหาดใหญ่	134	116	217	179	170	216	216	273	186	219	1,927
อำเภอนาหม่อม	6	5	10	8	8	10	10	13	9	10	90
อำเภอควนเนียง	8	7	14	11	11	13	13	17	12	14	120
อำเภอบางกล่ำ	9	8	15	12	11	14	14	18	12	15	129
อำเภอลี้ทนคร	20	17	32	26	25	32	32	40	27	32	284
อำเภอคลองหอยโข่ง	7	6	12	10	9	12	12	15	10	12	105
อำเภอคลองงะ	2	2	4	3	3	4	4	5	3	4	36
รวมทั้งจังหวัดสงขลา	393	342	637	527	498	634	634	801	545	644	5,656

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 5-104 ความต้องการที่อยู่อาศัยจากการขยายตัวของประชากรสงขลา ปี 2566 - 2568

ปี 2566	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองสงขลา	51	45	83	69	65	83	83	104	71	84	737
อำเภอสทิงพระ	11	9	17	14	14	17	17	22	15	18	155
อำเภอจะนะ	21	19	35	29	27	35	35	44	30	35	308
อำเภอนาทวี	17	15	27	22	21	27	27	34	23	27	241
อำเภอเทพา	16	14	26	21	20	26	26	32	22	26	228
อำเภอสะบ้าย้อย	14	12	23	19	18	22	22	28	19	23	200
อำเภอระโนด	18	15	29	24	22	29	29	36	25	29	255
อำเภอกระแสสินธุ์	4	3	6	5	5	6	6	8	5	6	53
อำเภอรังษุมิ	18	16	29	24	23	29	29	36	25	29	257
อำเภอสะเดา	33	29	54	45	42	54	54	68	46	55	481
อำเภอหาดใหญ่	132	115	214	176	167	212	213	268	183	216	1,895
อำเภอนาทมอม	6	5	10	8	8	10	10	13	9	10	89
อำเภอควนเนียง	8	7	13	11	10	13	13	17	11	13	118
อำเภอบางกล่ำ	9	8	14	12	11	14	14	18	12	14	127
อำเภอลิงหนคร	19	17	31	26	25	31	31	40	27	32	279
อำเภอลองหอยโข่ง	7	6	12	10	9	12	12	15	10	12	103
อำเภอลองแงะ	2	2	4	3	3	4	4	5	3	4	35
รวมจังหวัดสงขลา	386	336	627	518	490	623	624	788	536	634	5,563

ปี 2567	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองสงขลา	50	44	82	68	64	81	81	103	70	83	725
อำเภอสทิงพระ	11	9	17	14	13	17	17	22	15	17	152
อำเภอจะนะ	21	18	34	28	27	34	34	43	29	35	303
อำเภอนาทวี	16	14	27	22	21	27	27	34	23	27	237
อำเภอเทพา	16	14	25	21	20	25	25	32	22	26	224
อำเภอสะบ้าย้อย	14	12	22	18	17	22	22	28	19	22	197
อำเภอระโนด	17	15	28	23	22	28	28	36	24	29	251
อำเภอกระแสสินธุ์	4	3	6	5	5	6	6	7	5	6	52
อำเภอรังษุมิ	18	15	29	24	22	28	28	36	24	29	253
อำเภอสะเดา	33	29	53	44	42	53	53	67	46	54	474
อำเภอหาดใหญ่	129	113	210	174	164	209	209	264	179	212	1,864
อำเภอนาทมอม	6	5	10	8	8	10	10	12	8	10	87
อำเภอควนเนียง	8	7	13	11	10	13	13	16	11	13	116
อำเภอบางกล่ำ	9	8	14	12	11	14	14	18	12	14	125
อำเภอลิงหนคร	19	17	31	26	24	31	31	39	26	31	274
อำเภอลองหอยโข่ง	7	6	11	9	9	11	11	14	10	12	102
อำเภอลองแงะ	2	2	4	3	3	4	4	5	3	4	35
รวมจังหวัดสงขลา	380	331	617	510	482	613	614	775	527	623	5,471

ปี 2568	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองสงขลา	50	43	81	67	63	80	81	102	69	82	718
อำเภอสทิงพระ	10	9	17	14	13	17	17	21	15	17	151
อำเภอจะนะ	21	18	34	28	26	34	34	43	29	34	300
อำเภอนาทวี	16	14	26	22	21	26	26	33	23	27	234
อำเภอเทพา	15	13	25	21	20	25	25	31	21	25	222
อำเภอสะบ้าย้อย	14	12	22	18	17	22	22	28	19	22	195
อำเภอระโนด	17	15	28	23	22	28	28	35	24	28	249
อำเภอกระแสสินธุ์	4	3	6	5	5	6	6	7	5	6	52
อำเภอรังษุมิ	17	15	28	23	22	28	28	36	24	29	251
อำเภอสะเดา	33	28	53	44	41	53	53	66	45	53	469
อำเภอหาดใหญ่	128	112	208	172	163	207	207	261	178	210	1,845
อำเภอนาทมอม	6	5	10	8	8	10	10	12	8	10	87
อำเภอควนเนียง	8	7	13	11	10	13	13	16	11	13	115
อำเภอบางกล่ำ	9	7	14	12	11	14	14	18	12	14	124
อำเภอลิงหนคร	19	16	31	25	24	30	30	38	26	31	272
อำเภอลองหอยโข่ง	7	6	11	9	9	11	11	14	10	11	101
อำเภอลองแงะ	2	2	4	3	3	4	4	5	3	4	34
รวมจังหวัดสงขลา	376	328	611	505	477	607	608	768	522	617	5,417

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 5-104 ความต้องการที่อยู่อาศัยจากการขยายตัวของประชากรสงขลา ปี 2569 - 2571

ปี 2569	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองสงขลา	49	43	79	66	62	79	79	100	68	80	705
อำเภอสิงหนคร	10	9	17	14	13	17	17	21	14	17	148
อำเภอจะนะ	20	18	33	27	26	33	33	42	28	34	295
อำเภอนาทรี	16	14	26	21	20	26	26	33	22	26	230
อำเภอเทพา	15	13	25	20	19	24	24	31	21	25	218
อำเภอสะบ้าย้อย	13	12	22	18	17	21	22	27	18	22	192
อำเภอรโนด	17	15	28	23	22	27	27	35	24	28	244
อำเภอกระแสสินธุ์	4	3	6	5	4	6	6	7	5	6	51
อำเภอรังษิมิ	17	15	28	23	22	28	28	35	24	28	246
อำเภอสะเตา	32	28	52	43	41	52	52	65	44	52	460
อำเภอหาดใหญ่	126	110	204	169	160	203	203	257	175	206	1,812
อำเภอนาทมอม	6	5	10	8	7	10	10	12	8	10	85
อำเภอควนเนียง	8	7	13	11	10	13	13	16	11	13	113
อำเภอบางกล่ำ	8	7	14	11	11	14	14	17	12	14	122
อำเภอสิงหนคร	19	16	30	25	24	30	30	38	26	30	267
อำเภอคลองหอยโข่ง	7	6	11	9	9	11	11	14	10	11	99
อำเภอคลองแงะ	2	2	4	3	3	4	4	5	3	4	34
รวมจังหวัดสงขลา	369	322	599	495	469	596	597	754	512	606	5,319

ปี 2570	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองสงขลา	48	42	78	65	61	78	78	98	67	79	695
อำเภอสิงหนคร	10	9	16	14	13	16	16	21	14	17	146
อำเภอจะนะ	20	18	33	27	26	33	33	41	28	33	291
อำเภอนาทรี	16	14	26	21	20	25	25	32	22	26	227
อำเภอเทพา	15	13	24	20	19	24	24	30	21	24	215
อำเภอสะบ้าย้อย	13	11	21	18	17	21	21	27	18	22	189
อำเภอรโนด	17	15	27	22	21	27	27	34	23	27	241
อำเภอกระแสสินธุ์	3	3	6	5	4	6	6	7	5	6	50
อำเภอรังษิมิ	17	15	27	23	21	27	27	34	23	28	243
อำเภอสะเตา	32	27	51	42	40	51	51	64	44	52	454
อำเภอหาดใหญ่	124	108	201	166	157	200	200	253	172	203	1,786
อำเภอนาทมอม	6	5	9	8	7	9	9	12	8	10	84
อำเภอควนเนียง	8	7	13	10	10	12	12	16	11	13	111
อำเภอบางกล่ำ	8	7	13	11	11	13	13	17	12	14	120
อำเภอสิงหนคร	18	16	30	24	23	29	29	37	25	30	263
อำเภอคลองหอยโข่ง	7	6	11	9	9	11	11	14	9	11	97
อำเภอคลองแงะ	2	2	4	3	3	4	4	5	3	4	33
รวมจังหวัดสงขลา	364	317	591	488	462	587	588	743	505	597	5,243

ปี 2571	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองสงขลา	47	41	77	63	60	76	76	96	66	78	681
อำเภอสิงหนคร	10	9	16	13	13	16	16	20	14	16	143
อำเภอจะนะ	20	17	32	27	25	32	32	40	27	32	285
อำเภอนาทรี	15	13	25	21	20	25	25	31	21	25	222
อำเภอเทพา	15	13	24	20	19	24	24	30	20	24	210
อำเภอสะบ้าย้อย	13	11	21	17	16	21	21	26	18	21	185
อำเภอรโนด	16	14	27	22	21	26	26	33	23	27	236
อำเภอกระแสสินธุ์	3	3	6	5	4	6	6	7	5	6	49
อำเภอรังษิมิ	17	14	27	22	21	27	27	34	23	27	238
อำเภอสะเตา	31	27	50	41	39	50	50	63	43	51	445
อำเภอหาดใหญ่	122	106	197	163	154	196	196	248	169	199	1,750
อำเภอนาทมอม	6	5	9	8	7	9	9	12	8	9	82
อำเภอควนเนียง	8	7	12	10	10	12	12	15	10	12	109
อำเภอบางกล่ำ	8	7	13	11	10	13	13	17	11	13	117
อำเภอสิงหนคร	18	16	29	24	23	29	29	36	25	29	258
อำเภอคลองหอยโข่ง	7	6	11	9	8	11	11	14	9	11	95
อำเภอคลองแงะ	2	2	4	3	3	4	4	5	3	4	32
รวมจังหวัดสงขลา	357	311	579	478	453	575	576	728	495	585	5,137

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 5-104 ความต้องการที่อยู่อาศัยจากการขยายตัวของประชากรสงขลา ปี 2572 - 2574

ปี 2572	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองสงขลา	46	40	75	62	59	75	75	95	64	76	668
อำเภอสิงหนคร	10	8	16	13	12	16	16	20	14	16	140
อำเภอจะนะ	19	17	31	26	25	31	31	40	27	32	280
อำเภอนาทวี	15	13	25	20	19	24	24	31	21	25	218
อำเภอเทพา	14	12	23	19	18	23	23	29	20	24	207
อำเภอสะบ้าย้อย	13	11	20	17	16	20	20	26	18	21	182
อำเภอระโนด	16	14	26	22	20	26	26	33	22	26	231
อำเภอกระแสสินธุ์	3	3	5	4	4	5	5	7	5	5	48
อำเภอรักขภูมิ	16	14	26	22	21	26	26	33	22	27	233
อำเภอสะเดา	30	26	49	41	38	49	49	62	42	50	436
อำเภอหาดใหญ่	119	104	194	160	151	192	193	243	165	196	1,718
อำเภอนาหม่อม	6	5	9	7	7	9	9	11	8	9	81
อำเภอควนเนียง	7	6	12	10	9	12	12	15	10	12	107
อำเภอบางกล่ำ	8	7	13	11	10	13	13	16	11	13	115
อำเภอสิงหนคร	18	15	28	24	22	28	28	36	24	29	253
อำเภอคลองหอยโข่ง	7	6	11	9	8	10	11	13	9	11	94
อำเภอคลองแงะ	2	2	4	3	3	4	4	5	3	4	32
รวมจังหวัดสงขลา	350	305	568	470	444	565	566	714	486	574	5,042

ปี 2573	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองสงขลา	45	39	74	61	58	73	73	92	63	74	652
อำเภอสิงหนคร	10	8	15	13	12	15	15	19	13	16	137
อำเภอจะนะ	19	17	31	25	24	31	31	39	26	31	273
อำเภอนาทวี	15	13	24	20	19	24	24	30	21	24	213
อำเภอเทพา	14	12	23	19	18	23	23	29	19	23	202
อำเภอสะบ้าย้อย	12	11	20	17	16	20	20	25	17	20	177
อำเภอระโนด	16	14	25	21	20	25	25	32	22	26	226
อำเภอกระแสสินธุ์	3	3	5	4	4	5	5	7	5	5	47
อำเภอรักขภูมิ	16	14	26	21	20	26	26	32	22	26	228
อำเภอสะเดา	30	26	48	40	38	48	48	60	41	49	426
อำเภอหาดใหญ่	117	101	189	156	148	188	188	238	162	191	1,677
อำเภอนาหม่อม	5	5	9	7	7	9	9	11	8	9	79
อำเภอควนเนียง	7	6	12	10	9	12	12	15	10	12	105
อำเภอบางกล่ำ	8	7	13	10	10	13	13	16	11	13	113
อำเภอสิงหนคร	17	15	28	23	22	28	28	35	24	28	247
อำเภอคลองหอยโข่ง	6	6	10	9	8	10	10	13	9	10	92
อำเภอคลองแงะ	2	2	4	3	3	3	3	4	3	4	31
รวมจังหวัดสงขลา	342	298	555	459	434	552	552	698	474	561	4,924

ปี 2574	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองสงขลา	44	38	71	59	56	71	71	89	61	72	631
อำเภอสิงหนคร	9	8	15	12	12	15	15	19	13	15	132
อำเภอจะนะ	18	16	30	25	23	30	30	37	25	30	264
อำเภอนาทวี	14	12	23	19	18	23	23	29	20	23	206
อำเภอเทพา	14	12	22	18	17	22	22	28	19	22	195
อำเภอสะบ้าย้อย	12	10	19	16	15	19	19	24	17	20	172
อำเภอระโนด	15	13	25	20	19	24	25	31	21	25	218
อำเภอกระแสสินธุ์	3	3	5	4	4	5	5	6	4	5	46
อำเภอรักขภูมิ	15	13	25	21	19	25	25	31	21	25	220
อำเภอสะเดา	29	25	46	38	36	46	46	58	40	47	412
อำเภอหาดใหญ่	113	98	183	151	143	182	182	230	156	185	1,622
อำเภอนาหม่อม	5	5	9	7	7	9	9	11	7	9	76
อำเภอควนเนียง	7	6	11	9	9	11	11	14	10	12	101
อำเภอบางกล่ำ	8	7	12	10	10	12	12	15	10	12	109
อำเภอสิงหนคร	17	14	27	22	21	27	27	34	23	27	239
อำเภอคลองหอยโข่ง	6	5	10	8	8	10	10	13	9	10	88
อำเภอคลองแงะ	2	2	3	3	3	3	3	4	3	3	30
รวมจังหวัดสงขลา	331	288	537	443	420	533	534	675	459	542	4,762

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 5-104 ความต้องการที่อยู่อาศัยจากการขยายตัวของประชากรสงขลา ปี 2575 - 2577

ปี 2575	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองสงขลา	43	37	70	58	54	69	69	88	60	70	618
อำเภอสทิงพระ	9	8	15	12	11	15	15	18	12	15	130
อำเภอจะนะ	18	16	29	24	23	29	29	37	25	29	259
อำเภอนาทวี	14	12	23	19	18	23	23	29	19	23	202
อำเภอเทพา	13	12	22	18	17	21	21	27	18	22	191
อำเภอสะบ้าย้อย	12	10	19	16	15	19	19	24	16	19	168
อำเภอระโนด	15	13	24	20	19	24	24	30	21	24	214
อำเภอกระแสสินธุ์	3	3	5	4	4	5	5	6	4	5	45
อำเภอรังคบุรี	15	13	24	20	19	24	24	31	21	25	216
อำเภอสะเตา	28	24	45	38	36	45	45	57	39	46	404
อำเภอหาดใหญ่	110	96	179	148	140	178	178	225	153	181	1,589
อำเภอนาทมอม	5	5	8	7	7	8	8	11	7	8	74
อำเภอควนเนียง	7	6	11	9	9	11	11	14	10	11	99
อำเภอบางกล่ำ	7	6	12	10	9	12	12	15	10	12	107
อำเภอลิงหนคร	16	14	26	22	21	26	26	33	23	27	234
อำเภอคลองหอยโข่ง	6	5	10	8	8	10	10	12	8	10	87
อำเภอคลองแงะ	2	2	3	3	3	3	3	4	3	3	29
รวมจังหวัดสงขลา	324	282	526	434	411	522	523	661	449	531	4,664

ปี 2576	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองสงขลา	41	36	67	56	53	67	67	84	57	68	596
อำเภอสทิงพระ	9	8	14	12	11	14	14	18	12	14	125
อำเภอจะนะ	17	15	28	23	22	28	28	35	24	28	249
อำเภอนาทวี	14	12	22	18	17	22	22	28	19	22	195
อำเภอเทพา	13	11	21	17	16	21	21	26	18	21	184
อำเภอสะบ้าย้อย	11	10	18	15	14	18	18	23	16	18	162
อำเภอระโนด	14	12	23	19	18	23	23	29	20	24	206
อำเภอกระแสสินธุ์	3	3	5	4	4	5	5	6	4	5	43
อำเภอรังคบุรี	14	13	23	19	18	23	23	29	20	24	208
อำเภอสะเตา	27	24	44	36	34	44	44	55	37	44	389
อำเภอหาดใหญ่	106	93	173	143	135	172	172	217	148	175	1,532
อำเภอนาทมอม	5	4	8	7	6	8	8	10	7	8	72
อำเภอควนเนียง	7	6	11	9	8	11	11	14	9	11	95
อำเภอบางกล่ำ	7	6	12	10	9	12	12	15	10	12	103
อำเภอลิงหนคร	16	14	25	21	20	25	25	32	22	26	226
อำเภอคลองหอยโข่ง	6	5	9	8	7	9	9	12	8	10	84
อำเภอคลองแงะ	2	2	3	3	3	3	3	4	3	3	28
รวมจังหวัดสงขลา	312	272	507	419	396	504	505	637	433	513	4,499

ปี 2577	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองสงขลา	40	35	65	54	51	65	65	82	56	66	579
อำเภอสทิงพระ	8	7	14	11	11	14	14	17	12	14	122
อำเภอจะนะ	17	15	27	23	21	27	27	34	23	28	242
อำเภอนาทวี	13	11	21	18	17	21	21	27	18	22	189
อำเภอเทพา	12	11	20	17	16	20	20	25	17	20	179
อำเภอสะบ้าย้อย	11	10	18	15	14	18	18	22	15	18	157
อำเภอระโนด	14	12	23	19	18	22	22	28	19	23	200
อำเภอกระแสสินธุ์	3	3	5	4	4	5	5	6	4	5	42
อำเภอรังคบุรี	14	12	23	19	18	23	23	29	19	23	202
อำเภอสะเตา	26	23	43	35	33	42	42	54	36	43	378
อำเภอหาดใหญ่	103	90	168	139	131	167	167	211	143	170	1,488
อำเภอนาทมอม	5	4	8	6	6	8	8	10	7	8	70
อำเภอควนเนียง	6	6	10	9	8	10	10	13	9	11	93
อำเภอบางกล่ำ	7	6	11	9	9	11	11	14	10	11	100
อำเภอลิงหนคร	15	13	25	20	19	25	25	31	21	25	219
อำเภอคลองหอยโข่ง	6	5	9	8	7	9	9	12	8	9	81
อำเภอคลองแงะ	2	2	3	3	2	3	3	4	3	3	28
รวมจังหวัดสงขลา	303	264	492	407	385	489	490	619	421	498	4,368

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 5-104 ความต้องการที่อยู่อาศัยจากการขยายตัวของประชากรสงขลา ปี 2578 - 2580

ปี 2578	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองสงขลา	39	34	63	52	49	62	62	79	54	63	556
อำเภอสทิงพระ	8	7	13	11	10	13	13	17	11	13	117
อำเภอจะนะ	16	14	26	22	21	26	26	33	22	27	233
อำเภอนาทวี	13	11	20	17	16	20	20	26	17	21	182
อำเภอเทพา	12	10	19	16	15	19	19	24	17	20	172
อำเภอสะบ้าย้อย	11	9	17	14	13	17	17	21	15	17	151
อำเภอระโนด	13	12	22	18	17	22	22	27	19	22	193
อำเภอกระแสสินธุ์	3	2	5	4	4	4	5	6	4	5	40
อำเภอรัตภูมิ	13	12	22	18	17	22	22	28	19	22	194
อำเภอสะเดา	25	22	41	34	32	41	41	51	35	41	363
อำเภอหาดใหญ่	99	86	161	133	126	160	160	203	138	163	1,430
อำเภอนาหม่อม	5	4	8	6	6	8	8	9	6	8	67
อำเภอควนเนียง	6	5	10	8	8	10	10	13	9	10	89
อำเภอบางกล่ำ	7	6	11	9	8	11	11	14	9	11	96
อำเภอสิงหนคร	15	13	24	20	19	24	24	30	20	24	210
อำเภอคลองหอยโข่ง	5	5	9	7	7	9	9	11	8	9	78
อำเภอคลองแงะ	2	2	3	2	2	3	3	4	3	3	26
รวมจังหวัดสงขลา	291	254	473	391	370	470	471	595	404	478	4,197

ปี 2579	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองสงขลา	38	33	61	51	48	61	61	77	52	62	542
อำเภอสทิงพระ	8	7	13	11	10	13	13	16	11	13	114
อำเภอจะนะ	16	14	26	21	20	25	25	32	22	26	227
อำเภอนาทวี	12	11	20	16	16	20	20	25	17	20	177
อำเภอเทพา	12	10	19	16	15	19	19	24	16	19	168
อำเภอสะบ้าย้อย	10	9	17	14	13	17	17	21	14	17	148
อำเภอระโนด	13	11	21	17	17	21	21	27	18	21	188
อำเภอกระแสสินธุ์	3	2	4	4	3	4	4	6	4	4	39
อำเภอรัตภูมิ	13	11	21	18	17	21	21	27	18	22	189
อำเภอสะเดา	25	21	40	33	31	40	40	50	34	40	354
อำเภอหาดใหญ่	97	84	157	130	123	156	156	198	134	159	1,394
อำเภอนาหม่อม	5	4	7	6	6	7	7	9	6	7	65
อำเภอควนเนียง	6	5	10	8	8	10	10	12	8	10	87
อำเภอบางกล่ำ	6	6	11	9	8	10	10	13	9	11	94
อำเภอสิงหนคร	14	12	23	19	18	23	23	29	20	23	205
อำเภอคลองหอยโข่ง	5	5	9	7	7	9	9	11	7	9	76
อำเภอคลองแงะ	2	2	3	2	2	3	3	4	2	3	26
รวมจังหวัดสงขลา	284	247	461	381	361	459	459	580	394	466	4,093

ปี 2580	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองสงขลา	36	31	59	48	46	58	58	74	50	59	520
อำเภอสทิงพระ	8	7	12	10	10	12	12	15	11	12	109
อำเภอจะนะ	15	13	25	20	19	24	24	31	21	25	218
อำเภอนาทวี	12	10	19	16	15	19	19	24	16	19	170
อำเภอเทพา	11	10	18	15	14	18	18	23	15	18	161
อำเภอสะบ้าย้อย	10	9	16	13	12	16	16	20	14	16	141
อำเภอระโนด	13	11	20	17	16	20	20	26	17	21	180
อำเภอกระแสสินธุ์	3	2	4	3	3	4	4	5	4	4	38
อำเภอรัตภูมิ	13	11	20	17	16	20	20	26	17	21	182
อำเภอสะเดา	24	21	38	32	30	38	38	48	33	39	340
อำเภอหาดใหญ่	93	81	151	125	118	150	150	189	129	152	1,337
อำเภอนาหม่อม	4	4	7	6	6	7	7	9	6	7	63
อำเภอควนเนียง	6	5	9	8	7	9	9	12	8	9	83
อำเภอบางกล่ำ	6	5	10	8	8	10	10	13	9	10	90
อำเภอสิงหนคร	14	12	22	18	17	22	22	28	19	22	197
อำเภอคลองหอยโข่ง	5	4	8	7	6	8	8	10	7	8	73
อำเภอคลองแงะ	2	1	3	2	2	3	3	4	2	3	25
รวมจังหวัดสงขลา	273	237	442	366	346	440	440	556	378	447	3,925

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

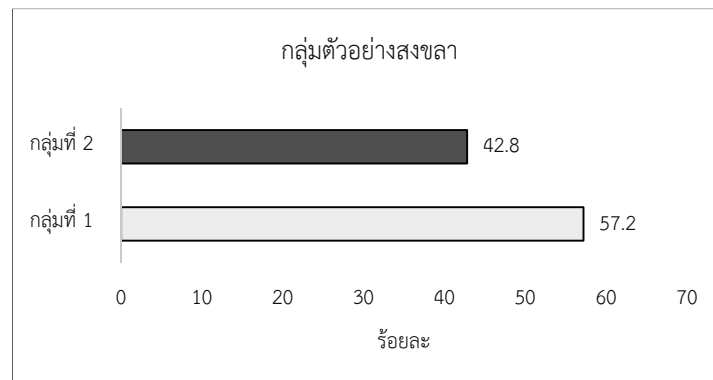
2. ผลการศึกษาตลาดความต้องการที่อยู่อาศัยของจังหวัดสงขลา

จากการวิเคราะห์กลุ่มตัวอย่างด้วยวิธีการวิเคราะห์เชิงกลุ่ม (Cluster Analysis) ผ่านการใช้โปรแกรม SPSS เพื่อศึกษาพฤติกรรมของกลุ่มผู้บริโภคที่แตกต่างกัน โดยใช้ตัวแปรทางด้านความคิดเห็นต่อการเลือกที่อยู่อาศัย 5 ด้าน อันได้แก่ (1) ปัจจัยด้านทำเลและการเข้าถึง (2) ปัจจัยด้านราคา (3) ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อมของโครงการ (4) ปัจจัยด้านห้องพัก และ (5) ปัจจัยด้านการตลาดและโปรโมชั่นการขาย ซึ่งผลการวิเคราะห์กลุ่มตัวอย่างของจังหวัดสงขลาโดยวิธีดังกล่าวได้ผลดังต่อไปนี้

ตารางที่ 5-105 กลุ่มตัวอย่างสงขลา

กลุ่มที่	ความถี่	ร้อยละ	เปอร์เซ็นต์สะสม
1	231	57.2	57.2
2	173	42.8	100.0
รวม	404	100.0	

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



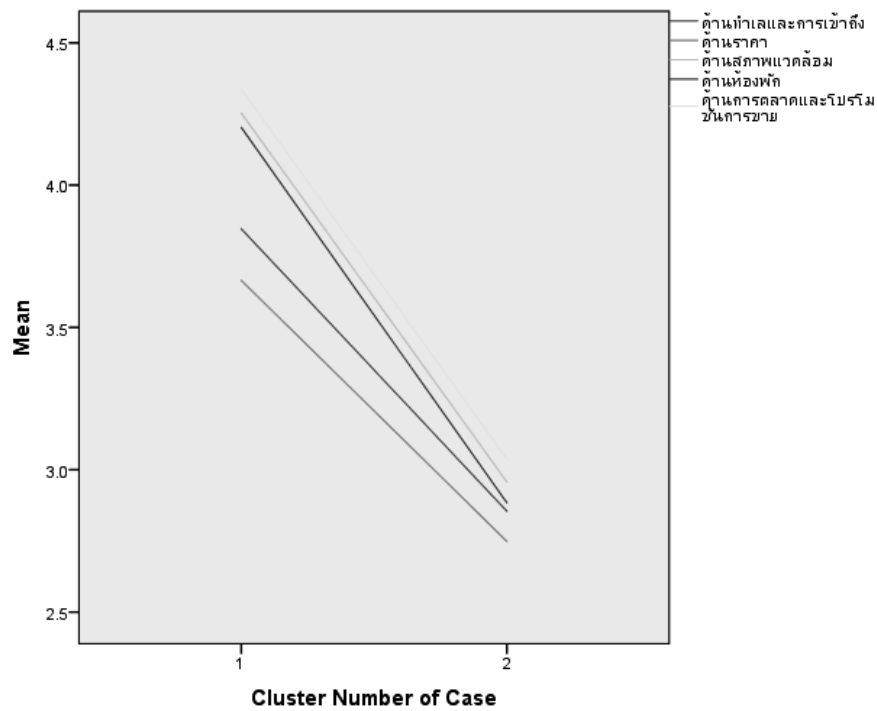
รูปที่ 5-105 กลุ่มตัวอย่างสงขลา

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

จากตารางที่ 5-105 ซึ่งแสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างที่ได้จำแนกโดยโปรแกรม SPSS เพื่อหาความใกล้เคียงของผู้ตอบแบบสอบถามในพื้นที่จังหวัดสงขลา ซึ่งสามารถแบ่งได้ 2 กลุ่มดังต่อไปนี้

กลุ่มที่ 1 คือ “กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก” โดยมีจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามทั้งสิ้น 231 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 57.2

กลุ่มที่ 2 คือ “กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย” โดยมีจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามทั้งสิ้น 173 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 42.8



รูปที่ 5-106 ค่าเฉลี่ยของกลุ่มตัวอย่างสงขลา

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

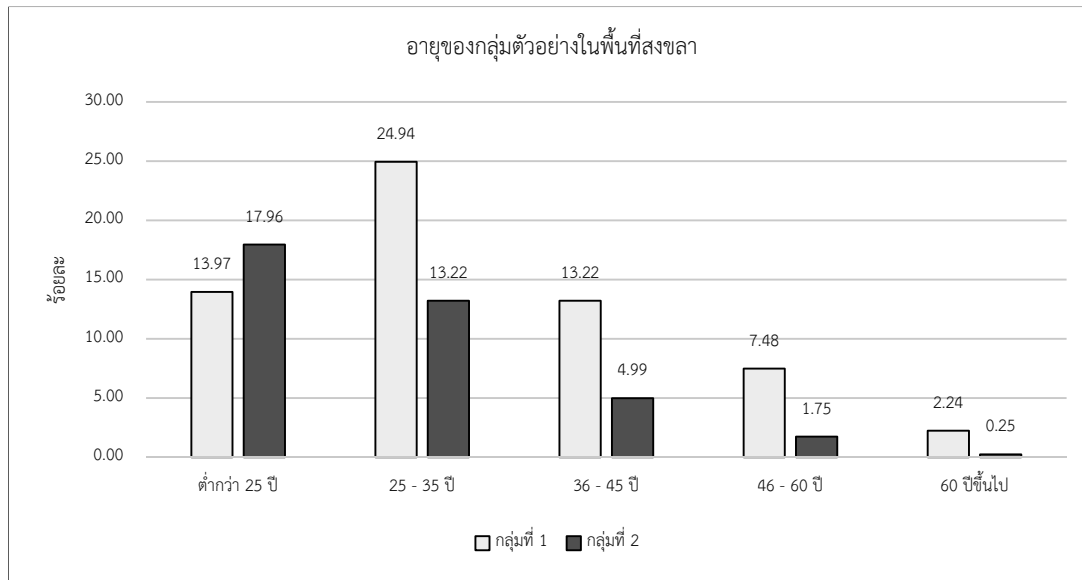
จากกราฟแสดงค่าเฉลี่ยของปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยเมื่อแบ่งกลุ่มปัจจัยออกเป็น 2 กลุ่ม พบว่า กลุ่มที่ 1 จะมีค่าเฉลี่ยของปัจจัยในแต่ละด้านสูง ส่วนกลุ่มที่ 2 เมื่อดูภาพรวมแล้วพบว่าจะมีค่าเฉลี่ยของปัจจัยในแต่ละด้านน้อย

2.1 อายุ

ตารางที่ 5-106 อายุของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สงขลา

อายุ	กลุ่มตัวอย่าง		รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	
ต่ำกว่า 25 ปี	13.97	17.96	31.92
25 - 35 ปี	24.94	13.22	38.15
36 - 45 ปี	13.22	4.99	18.20
46 - 60 ปี	7.48	1.75	9.23
60 ปีขึ้นไป	2.24	0.25	2.49
รวม	61.85	38.15	100.00

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-107 อายุของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สงขลา

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย

ลักษณะทางสังคมและเศรษฐกิจของกลุ่มผู้บริโภคนในพื้นที่จังหวัดสงขลา พบว่า กลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยทั้งสองกลุ่ม ส่วนใหญ่มีอายุระหว่าง 25 - 35 ปี มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 38.15 จากผู้ที่ตอบแบบสอบถามทั้งหมด รองลงมา คือ อายุต่ำกว่า 25 ปี คิดเป็นร้อยละ 31.92

ทั้งนี้ เมื่อทำการพิจารณาในแต่ละกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยในกลุ่มต่างๆ พบว่า ในกลุ่มที่ 1 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก) เป็นกลุ่มผู้บริโภคนที่มีอายุระหว่าง 25 - 35 ปี มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 24.94 รองลงมา คือ กลุ่มที่มีอายุต่ำกว่า 25 ปี คิดเป็นร้อยละ 13.97 และผู้บริโภคนที่อายุ 36 - 45 ปี ร้อยละ 13.22 ตามลำดับ

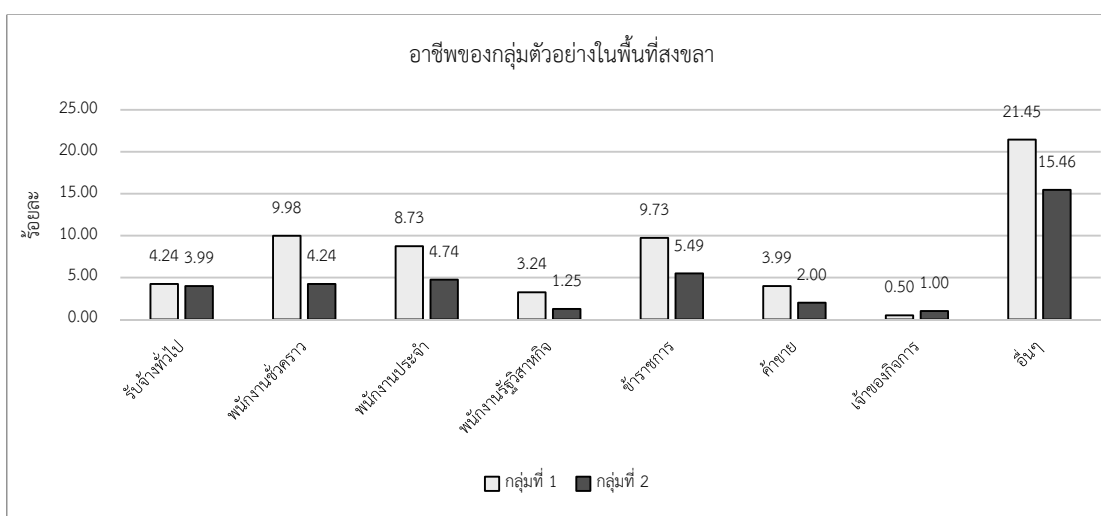
ในกลุ่มที่ 2 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย) เป็นกลุ่มผู้บริโภคนที่มีอายุต่ำกว่า 25 ปี มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 17.96 รองลงมา คือ กลุ่มที่มีอายุระหว่าง 25 - 35 ปี คิดเป็นร้อยละ 13.22

2.2 อาชีพ

ตารางที่ 5-107 อาชีพของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สงขลา

อาชีพหลัก	กลุ่มตัวอย่าง		รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	
รับจ้างทั่วไป	4.24	3.99	8.23
พนักงานชั่วคราว/ตามสัญญา	9.98	4.24	14.21
พนักงานประจำ	8.73	4.74	13.47
พนักงานรัฐวิสาหกิจ	3.24	1.25	4.49
ข้าราชการ	9.73	5.49	15.21
ค้าขาย	3.99	2.00	5.99
เจ้าของกิจการ	0.50	1.00	1.50
อื่นๆ	21.45	15.46	36.91
รวม	61.85	38.15	100.00

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-108 อาชีพของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สงขลา

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย

จากตารางการจำแนกอาชีพตามกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยในจังหวัดสงขลา พบว่า ทั้ง 2 กลุ่มส่วนใหญ่ประกอบอาชีพอื่นๆ ในที่นี้คือนักศึกษา คิดเป็นร้อยละ 36.91 รองลงมา คือ อาชีพข้าราชการร้อยละ 15.21 และอาชีพพนักงานชั่วคราว ร้อยละ 14.21 ตามลำดับ

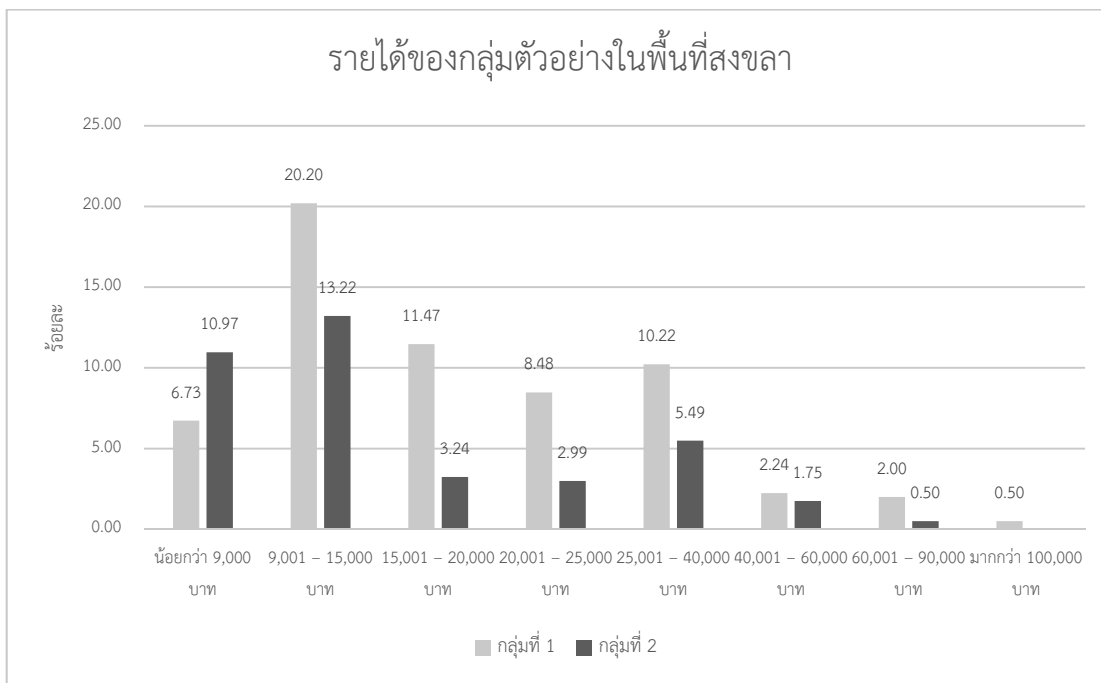
ทั้งนี้ เมื่อทำการพิจารณาในแต่ละกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยในกลุ่มต่างๆ พบว่า ทั้งกลุ่ม 1 และกลุ่ม 2 ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพอื่นๆ มากที่สุด ในที่นี้ พบว่า เป็นนักศึกษา โดยในกลุ่มที่ 1 อยู่ที่ร้อยละ 21.45 และกลุ่มที่ 2 ร้อยละ 15.46

2.3 รายได้

ตารางที่ 5-108 รายได้ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สงขลา

รายได้	กลุ่มตัวอย่าง		รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	
น้อยกว่า 9,000 บาท	6.73	10.97	17.71
9,001 – 15,000 บาท	20.20	13.22	33.42
15,001 – 20,000 บาท	11.47	3.24	14.71
20,001 – 25,000 บาท	8.48	2.99	11.47
25,001 – 40,000 บาท	10.22	5.49	15.71
40,001 – 60,000 บาท	2.24	1.75	3.99
60,001 – 90,000 บาท	2.00	0.50	2.49
มากกว่า 100,000 บาท	0.50	0.00	0.50
รวม	61.85	38.15	100.00

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-109 รายได้ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สงขลา

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย

ในการทำแบบสอบถาม ทางทีมวิจัยฯ ได้มีการสอบถามถึงเรื่องรายได้ของผู้ตอบแบบสอบถาม โดยพบว่า กลุ่มผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ในพื้นที่จังหวัดสงขลา มีรายได้อยู่ระหว่าง 9,001 – 15,000 บาทต่อครัวเรือน โดยมีมากถึงร้อยละ 33.42 จากจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด รองลงมา คือ เป็นผู้ที่มีรายได้น้อยกว่า 9,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 17.71 และรายได้ 25,001 – 40,000 บาท ร้อยละ 15.71 ตามลำดับ

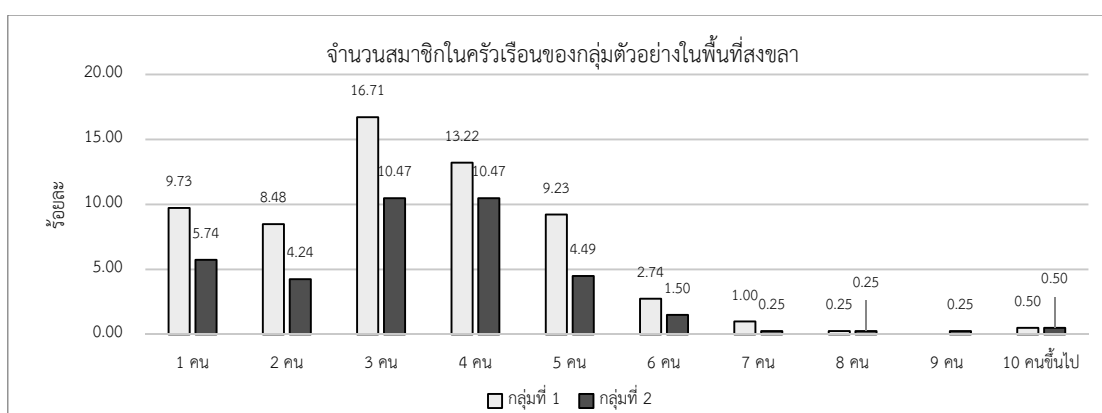
ทั้งนี้ เมื่อทำการพิจารณาในแต่ละกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยในกลุ่มต่างๆ พบว่า ในกลุ่มที่ 1 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก) ส่วนใหญ่มีรายได้อยู่ที่ 9,001 – 15,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 20.20 รองลงมา คือรายได้ระหว่าง 15,001 – 20,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน ร้อยละ 11.47 และรายได้ระหว่าง 25,001 – 40,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน ร้อยละ 10.22 ตามลำดับ ในกลุ่มที่ 2 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย) ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มที่มีรายได้อยู่ระหว่าง 9,001 – 15,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 13.22 ในระดับรายได้อื่นๆ นั้นไม่แตกต่างกันมากนัก

2.4 จำนวนสมาชิกในครัวเรือน

ตารางที่ 5-109 จำนวนสมาชิกในครัวเรือนของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สงขลา

จำนวนสมาชิก	กลุ่มตัวอย่าง		รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	
1 คน	9.73	5.74	15.46
2 คน	8.48	4.24	12.72
3 คน	16.71	10.47	27.18
4 คน	13.22	10.47	23.69
5 คน	9.23	4.49	13.72
6 คน	2.74	1.50	4.24
7 คน	1.00	0.25	1.25
8 คน	0.25	0.25	0.50
9 คน	0.00	0.25	0.25
10 คน	0.50	0.50	1.00
รวม	61.85	38.15	100.00

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-110 จำนวนสมาชิกในครัวเรือนของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สงขลา

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย

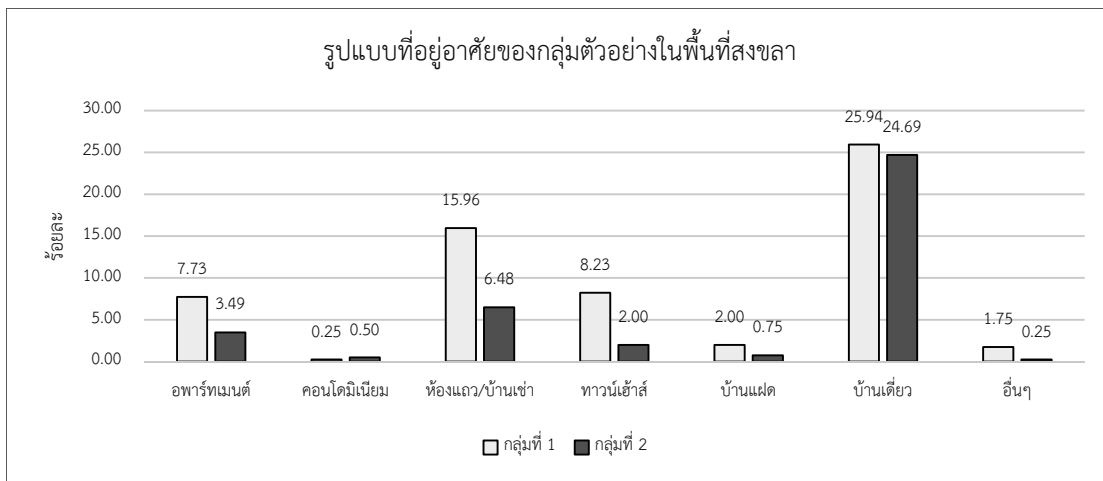
ในการศึกษาขนาดของครัวเรือนของพื้นที่ศึกษาจังหวัดสงขลา พบว่า ทุกกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือนอยู่ที่ 3 คนต่อครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 27.18 รองลงมา คือ มีจำนวนสมาชิก 4 คนต่อครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 23.69

2.5 รูปแบบที่พักอาศัย

ตารางที่ 5-110 รูปแบบที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สงขลา

ประเภทที่อยู่อาศัย	กลุ่มตัวอย่าง		รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	
อพาร์ทเมนต์	7.73	3.49	11.22
คอนโดมิเนียม	0.25	0.50	0.75
ห้องแถว/บ้านเช่า	15.96	6.48	22.44
ทาวน์เฮ้าส์	8.23	2.00	10.22
บ้านแฝด	2.00	0.75	2.74
บ้านเดี่ยว	25.94	24.69	50.62
อื่นๆ	1.75	0.25	2.00
รวม	64.25	39.64	100.00

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-111 รูปแบบที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สงขลา

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย

รูปแบบของที่อยู่อาศัย พบว่า บ้านเดี่ยวเป็นรูปแบบที่อยู่อาศัยที่ผู้ตอบแบบสอบถามอาศัยอยู่มากที่สุด รองลงมา คือ ห้องแถว/บ้านเช่า (ร้อยละ 50.62 และร้อยละ 22.44 ตามลำดับ) ทั้งนี้ เมื่อทำการพิจารณาในแต่ละกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยในกลุ่มต่างๆ พบว่า ในกลุ่มที่ 1 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก) ส่วนใหญ่อาศัยอยู่ในบ้านเดี่ยวมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 25.94 รองลงมา คือ ห้องแถว/บ้านเช่า ร้อยละ 15.96

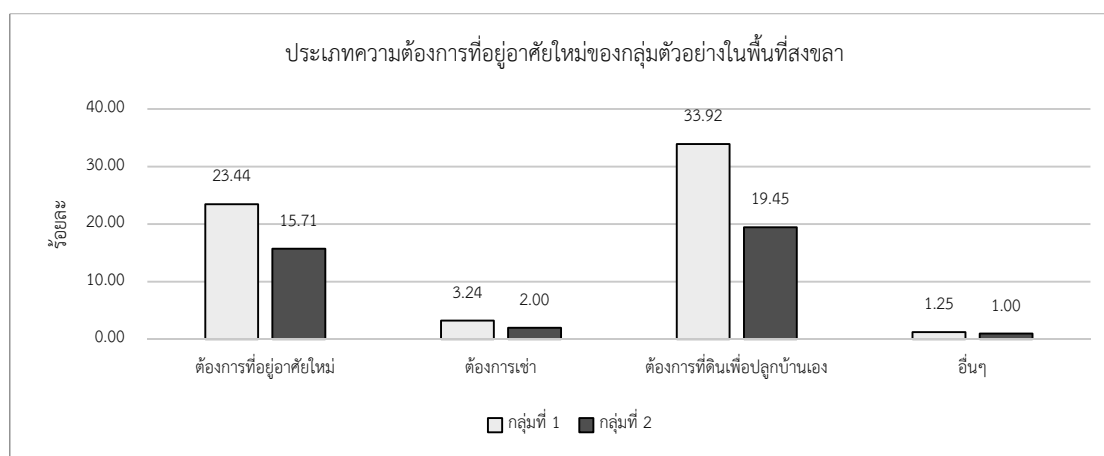
ในกลุ่มที่ 2 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย) ส่วนใหญ่อาศัยอยู่ในบ้านเดี่ยวมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 24.69 ส่วนที่อยู่อาศัยในแบบอื่นๆ มีสัดส่วนไม่แตกต่างกันมากนัก

2.6 ประเภทความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคต

ตารางที่ 5-111 ประเภทความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สงขลา

ประเภทความต้องการ	กลุ่มตัวอย่าง		รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	
ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่	23.44	15.71	39.15
ต้องการเช่า	3.24	2.00	5.24
ต้องการที่ดินเพื่อปลูกบ้านเอง	33.92	19.45	53.37
อื่นๆ	1.25	1.00	2.24
รวม	62.85	40.15	100.00

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-112 ประเภทความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สงขลา

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย

ในการศึกษาวิเคราะห์ความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่จังหวัดสงขลา พบว่ากลุ่มผู้บริโภคส่วนใหญ่มีความต้องการที่อยู่อาศัยในรูปแบบต้องการที่ดินเพื่อปลูกบ้านเอง คิดเป็นร้อยละ 53.37 รองลงมา คือ ความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ ร้อยละ 39.15 และต้องการเช่า ร้อยละ 5.24 ตามลำดับ ทั้งนี้ เมื่อทำการพิจารณาในแต่ละกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยในกลุ่มต่างๆ พบว่า ในกลุ่มที่ 1 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อทุกปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก)

ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มที่มีความต้องการที่ดินเพื่อปลูกบ้านเอง ซึ่งต้องการซื้อที่อยู่อาศัยประเภทหมู่บ้านจัดสรร หรือห้องแถวอาคารพาณิชย์ คิดเป็นร้อยละ 33.92 รองลงมา คือ ต้องการที่ดินที่อยู่อาศัยใหม่ ร้อยละ 23.44

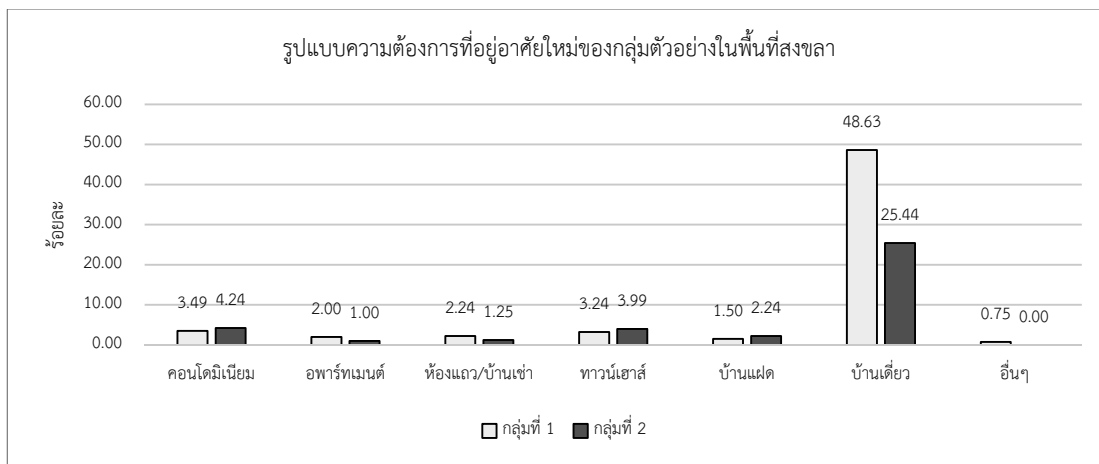
ในกลุ่มที่ 2 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย) ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ในแบบที่ต้องการที่ดินเพื่อปลูกบ้านเอง คิดเป็นร้อยละ 19.45 และต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ ร้อยละ 15.71 อย่างไรก็ตาม พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ ในจังหวัดสงขลาเป็นกลุ่มนักศึกษา ความต้องการที่อยู่อาศัยในแต่ละประเภทจึงไม่มีความมั่นใจมากนัก

2.7 รูปแบบของที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคต

ตารางที่ 5-112 รูปแบบความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สงขลา

ความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคต	กลุ่มตัวอย่าง		รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	
คอนโดมิเนียม	3.49	4.24	7.73
อพาร์ทเมนต์	2.00	1.00	2.99
ห้องแถว/บ้านเช่า	2.24	1.25	3.49
ทาวน์เฮาส์	3.24	3.99	7.23
บ้านแฝด	1.50	2.24	3.74
บ้านเดี่ยว	48.63	25.44	74.06
อื่นๆ	0.75	0.00	0.75
รวม	61.85	38.15	100.00

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-113 รูปแบบความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สงขลา

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย

จากการสอบถามรูปแบบความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ตามกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยในพื้นที่จังหวัดสงขลา พบว่า ส่วนใหญ่ยังคงมีความต้องการที่อยู่อาศัยในรูปแบบ

ของบ้านเดี่ยว ซึ่งมีอยู่มากถึงร้อยละ 74.06 รองลงมา คือ ความต้องการที่อยู่อาศัยในรูปแบบของ คอนโดมิเนียมหรืออาคารชุด ร้อยละ 7.73 และความต้องการที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ ร้อยละ 7.23 ตามลำดับ ทั้งนี้ ความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ในประเภทอื่นๆ นั้นมีสัดส่วนไม่แตกต่างกันมากนัก

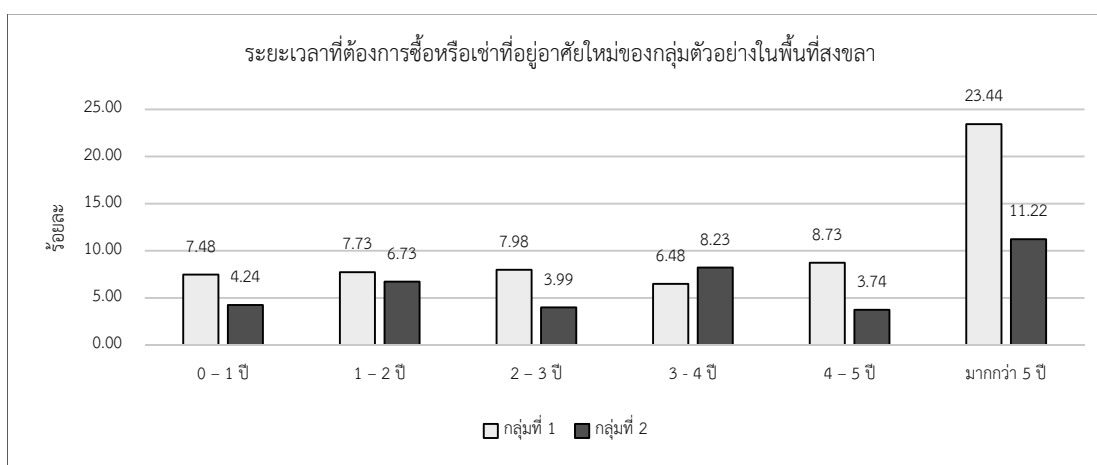
ทั้งนี้ เมื่อทำการพิจารณาในแต่ละกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัย ในกลุ่มต่างๆ พบว่า ทั้งกลุ่ม 1 และกลุ่ม 2 มีความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ประเภทบ้านเดี่ยวมากที่สุด โดยในกลุ่มที่ 1 อยู่ที่ร้อยละ 48.63 และกลุ่มที่ 2 อยู่ที่ร้อยละ 25.44

2.8 ระยะเวลาที่ต้องการซื้อหรือเช่าใหม่ในอนาคต

ตารางที่ 5-113 ระยะเวลาที่ต้องการซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สงขลา

ระยะเวลา	กลุ่มตัวอย่าง		รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	
ไม่เกิน 1 ปี (0 – 1 ปี)	7.48	4.24	11.72
เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 2 ปี (1.1 – 2 ปี)	7.73	6.73	14.46
เกิน 2 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี (2.1 – 3 ปี)	7.98	3.99	11.97
เกิน 3 ปี แต่ไม่เกิน 4 ปี (3.1 - 4 ปี)	6.48	8.23	14.71
เกิน 4 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี (4.1 – 5 ปี)	8.73	3.74	12.47
มากกว่า 5 ปี	23.44	11.22	34.66
รวม	61.85	38.15	100.00

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-114 ระยะเวลาที่ต้องการซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สงขลา

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย

จากตารางที่ 5-113 ระยะเวลาที่ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ตามกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัย พบว่า กลุ่มผู้ที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีความต้องการซื้อหรือ

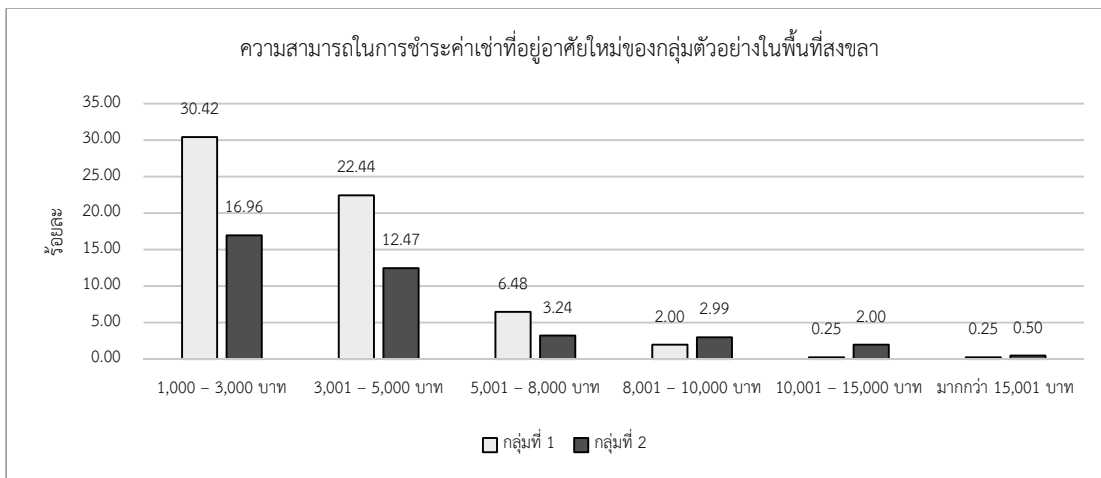
เช่าที่อยู่อาศัยใหม่มากกว่า 5 ปี มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 34.66 รองลงมา คือ ความต้องการซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ภายในระยะเวลาเกิน 3 ปี แต่ไม่เกิน 4 ปี (3.1 - 4 ปี) อยู่ที่ร้อยละ 14.71 ทั้งนี้พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามมีความพึงพอใจที่จะซื้อหรือหาที่อยู่อาศัยใหม่ภายในระยะเวลาอื่น ๆ มีสัดส่วนไม่แตกต่างกันมากนัก ทั้งนี้ เมื่อทำการพิจารณาในแต่ละกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยในกลุ่มต่างๆ พบว่า ทั้งกลุ่ม 1 และกลุ่ม 2 มีความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ในระยะเวลา มากกว่า 5 ปี มากที่สุด โดยในกลุ่มที่ 1 อยู่ที่ร้อยละ 23.44 และกลุ่มที่ 2 อยู่ที่ร้อยละ 11.22

2.9 ความสามารถในการชำระที่อยู่อาศัยกรณีเช่า

ตารางที่ 5-114 ความสามารถในการชำระค่าเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สงขลา

ความสามารถในการจ่ายค่าเช่า	กลุ่มตัวอย่าง		รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	
1,000 – 3,000 บาท	30.42	16.96	47.38
3,001 – 5,000 บาท	22.44	12.47	34.91
5,001 – 8,000 บาท	6.48	3.24	9.73
8,001 – 10,000 บาท	2.00	2.99	4.99
10,001 – 15,000 บาท	0.25	2.00	2.24
มากกว่า 15,001 บาท	0.25	0.50	0.75
รวม	61.85	38.15	100.00

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-115 ความสามารถในการชำระค่าเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สงขลา

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย

จากการสอบถามถึงความสามารถในการชำระที่อยู่อาศัยในกรณีเช่า พบว่า ส่วนใหญ่กว่าร้อยละ 47.38 มีความสามารถในการชำระค่าเช่าที่อยู่อาศัยอยู่ที่ระหว่าง 1,000 – 3,000 บาทต่อเดือน รองลงมา คือ มีความสามารถในการชำระค่าเช่าอยู่ที่ 3,001 – 5,000 บาทต่อเดือน

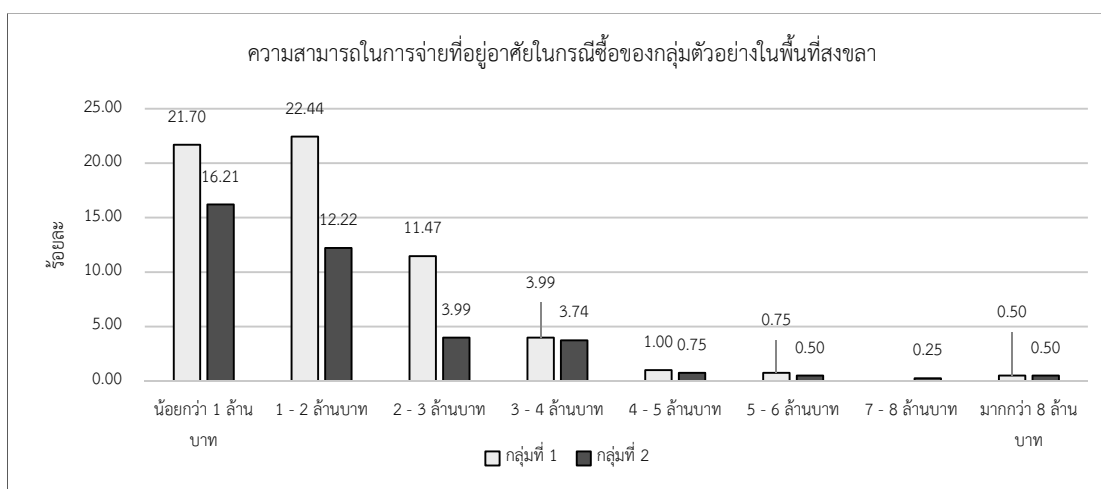
คิดเป็นร้อยละ 34.91 ทั้งนี้ เมื่อทำการพิจารณาในแต่ละกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยในกลุ่มต่างๆ พบว่า ทั้งกลุ่ม 1 และกลุ่ม 2 มีความพึงพอใจที่จะจ่ายค่าเช่าในราคา 1,000 – 3,000 บาท มากที่สุด โดยในกลุ่มที่ 1 อยู่ที่ร้อยละ 30.42 และกลุ่มที่ 2 อยู่ที่ร้อยละ 16.96 รองลงมา คือ มีความพึงพอใจที่จะจ่ายค่าเช่าในราคา 3,001 – 5,000 บาท โดยในกลุ่มที่ 1 อยู่ที่ร้อยละ 22.44 และกลุ่มที่ 2 อยู่ที่ร้อยละ 12.47 โดยในระดับราคาอื่นๆ นั้นมีความพึงพอใจที่จะจ่ายค่าเช่าของผู้ตอบแบบสอบถามในสัดส่วนที่ไม่แตกต่างกันมากนัก

2.10 ความสามารถในการชำระที่อยู่อาศัยกรณีซื้อ

ตารางที่ 5-115 ความสามารถในการจ่ายที่อยู่อาศัยในกรณีซื้อของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สงขลา

ความสามารถในการจ่ายค่าเช่า	กลุ่มตัวอย่าง		รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	
น้อยกว่า 1 ล้านบาท	21.70	16.21	37.91
1 - 2 ล้านบาท	22.44	12.22	34.66
2 - 3 ล้านบาท	11.47	3.99	15.46
3 - 4 ล้านบาท	3.99	3.74	7.73
4 - 5 ล้านบาท	1.00	0.75	1.75
5 - 6 ล้านบาท	0.75	0.50	1.25
7 - 8 ล้านบาท	0.00	0.25	0.25
มากกว่า 8 ล้านบาท	0.50	0.50	1.00
รวม	61.85	38.15	100.00

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-116 ความสามารถในการจ่ายที่อยู่อาศัยในกรณีซื้อของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สงขลา

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย

การศึกษาความสามารถในการจ่ายที่อยู่อาศัยในกรณีซื้อของพื้นที่จังหวัดสงขลา พบว่า ส่วนใหญ่พึงพอใจที่จะซื้อที่อยู่อาศัยในราคาน้อยกว่า 1 ล้านบาท และราคา 1 - 2 ล้านบาท ในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน โดยมีความต้องการที่จะซื้อที่อยู่อาศัยในราคา 1-2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 34.66 และน้อยกว่า 1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 37.91 อย่างไรก็ตาม พบว่า ในจังหวัดสงขลาผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความคิดเห็นว่า บ้านเดี่ยว ในจังหวัดสงขลา มีราคาแพงและมีจำนวนน้อย จึงไม่มีความมั่นใจว่าราคาในระดับใดจึงจะคุ้มค่ามากที่สุด ทำให้เป็นผลให้การเลือกตั้งกล่าวไม่มีความสัมพันธ์กับปัจจัยที่ใช้ในการเลือกที่อยู่อาศัยใหม่

ทั้งนี้เมื่อได้ทำการรวบรวมการวิเคราะห์ข้อมูล สามารถสรุปได้ดังตารางที่ 5-116

ตารางที่ 5-116 สรุปความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สงขลา

ลักษณะและความต้องการ	กลุ่มทัศนคติของผู้มีความต้องการที่อยู่อาศัย	
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2
อายุ	25 - 35 ปี	ต่ำกว่า 25 ปี
อาชีพหลัก	อื่นๆ	อื่นๆ (ส่วนใหญ่เป็นนักศึกษา)
อาชีพเสริม	ไม่มี	ไม่มี
รายได้	น้อยกว่า 9,000 บาท	9,001 – 15,000 บาท
จำนวนสมาชิกในครัวเรือน	3 คน	3 – 4 คน
กรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย	บ้านเดี่ยว	บ้านเดี่ยว
ประเภทความต้องการที่อยู่อาศัย	ต้องการที่ดินเพื่อปลูกบ้านเอง	ต้องการที่ดินเพื่อปลูกบ้านเอง
รูปแบบที่อยู่อาศัยที่ต้องการใหม่	บ้านเดี่ยว	บ้านเดี่ยว
ระยะเวลาที่ต้องการซื้อ	มากกว่า 5 ปี	มากกว่า 5 ปี
ความสามารถในการจ่าย (กรณีเช่า)	1,000 – 3,000 บาท	1,000 – 3,000 บาท
ราคาพึงพอใจซื้อ	1 – 2 ล้านบาท	น้อยกว่า 1 ล้านบาท

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย

จากการลงสำรวจตลาดความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้บริโภคในพื้นที่สงขลา พบว่า สามารถแบ่งกลุ่มผู้บริโภคออกได้ทั้งสิ้น 2 กลุ่ม ได้แก่ กลุ่มที่ 1 คือกลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก และกลุ่มที่ 2 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย โดยสามารถสรุปความต้องการที่อยู่อาศัยจากกลุ่มผู้บริโภคทั้ง 2 กลุ่ม ดังนี้

กลุ่มที่ 1 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพนักศึกษาอายุระหว่าง 25 - 35 ปี และไม่ประกอบอาชีพเสริม มีรายได้ครัวเรือนน้อยกว่า 9,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือน 3 คน และพักอาศัยอยู่ในบ้านเดี่ยว ทั้งนี้ เมื่อถามถึงความต้องการที่อยู่อาศัย พบว่า มีความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ในรูปแบบที่ต้องการที่ดินเพื่อปลูกบ้านเอง รูปแบบบ้านเดี่ยว โดยระยะเวลาที่ต้องการซื้อ คือ มากกว่า 5 ปี ราคาที่พึงพอใจในการซื้อ คือ อยู่ที่ระหว่าง 1 - 2 ล้านบาท และมีความสามารถชำระค่าใช้จ่ายที่อยู่อาศัยในกรณีเช่าอยู่ที่ 1,000 – 3,000 บาทต่อเดือน

กลุ่มที่ 2 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย โดยเป็นกลุ่มที่มีอายุต่ำกว่า 25 ปี ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพนักศึกษาและไม่ประกอบอาชีพเสริม โดยมีรายได้ครัวเรือนอยู่ที่ 9,001 – 15,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน ส่วนใหญ่อาศัยอยู่ในครัวเรือนที่มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือนจำนวน 3 - 4 คน และอาศัยอยู่ในบ้านเดี่ยว ทั้งนี้ เมื่อถามถึงความต้องการที่อยู่อาศัย พบว่า มีความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ในรูปแบบที่ต้องการที่ดินเพื่อปลูกบ้านเอง รูปแบบบ้านเดี่ยว ระยะเวลาที่ต้องการซื้อมากกว่า 5 ปี โดยมีความพึงพอใจที่จะซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ในราคาน้อยกว่า 1 ล้านบาท และมีความสามารถชำระค่าใช้จ่ายที่อยู่อาศัยในกรณีเช่าอยู่ที่ 1,000 – 3,000 บาทต่อเดือน

5.10 จังหวัดสระแก้ว

5.10.1 บทบาทของเมืองและความต้องการที่อยู่อาศัยของจังหวัดสระแก้ว

จังหวัดสระแก้ว ในอดีตเคยเป็นเส้นทางเดินทัพของทหารไทยในสมัยกรุงศรีอยุธยาและธนบุรี ซึ่งปัจจุบันสระแก้วยังคงความสำคัญในฐานะเมืองชายแดนที่เชื่อมต่อกับประเทศเพื่อนบ้านอย่าง กัมพูชา และมีตลาดโรงเกลือเป็นตลาดการค้าชายแดนที่ใหญ่ที่สุดในประเทศ จนใครๆ ต่างสถาปนาให้สระแก้วเป็น “ประตูสู่อินโดจีน” และเป็นเขตเศรษฐกิจพิเศษนำร่องอีกด้วย

เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษสระแก้วมีพื้นที่ครอบคลุม 4 ตำบล 2 อำเภอ รวมพื้นที่ 207,500 ไร่ หวังให้เป็นเขตเศรษฐกิจเชื่อมโยงด้านการค้าการลงทุนในภูมิภาคอินโดจีน โดยเฉพาะการเป็นศูนย์กลางโลจิสติกส์ ในภูมิภาคอินโดจีน ซึ่งจังหวัดสระแก้วมีศักยภาพในการเป็นเส้นทางเชื่อมโยง

การขนส่งสินค้าไปสู่ตลาดอินโดจีนซึ่งจะช่วยเพิ่มมูลค่าการค้า และเป็นต้นแบบให้แก่เขตเศรษฐกิจพิเศษอื่นๆ นอกเหนือจากตลาดการค้าชายแดนที่ยิ่งใหญ่ ซึ่งจะสามารถเป็นโมเดลดึงดูดนักลงทุนไทยและต่างชาติเข้ามาลงทุนได้ จังหวัดสระแก้วได้เปรียบด้านทำเลที่ตั้งใกล้ด้านชายแดนรัฐประเทศ ซึ่งเป็นจุดผ่านแดนถาวรเชื่อมต่อกับประเทศกัมพูชา ถือเป็นจุดผ่านแดนที่มีมูลค่าการค้าระหว่างไทย - กัมพูชาสูงที่สุดของประเทศ ขณะเดียวกันยังมีเส้นทางคมนาคมที่เชื่อมโยงกับท่าเรือแหลมฉบัง ทำให้เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษสระแก้วเอื้อต่อภาคเอกชนในการเข้ามาลงทุน โดยขณะนี้เริ่มมีเม็ดเงินลงทุนเข้ามาในพื้นที่แล้วประมาณ 5,000 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าเมื่อเปิดเต็มพื้นที่จะมีเม็ดเงินลงทุนจากภาคเอกชนถึง 20,000 ล้านบาท ทั้งนี้ สระแก้วยังเป็นจังหวัดที่ร่ำรวยด้วยทรัพยากรธรรมชาติที่สวยงาม แหล่งประวัติศาสตร์และศิลปวัฒนธรรมที่ทรงคุณค่าอีกมากมาย

1. ที่ตั้งและลักษณะทางภูมิศาสตร์

จังหวัดสระแก้ว ตั้งอยู่บนละติจูดที่ 13.82 องศาเหนือ ลองจิจูดที่ 102.07 องศาตะวันออก (13.82°N 102.07°E) สระแก้ว เป็นจังหวัดชายแดนด้านตะวันออกตอนบนของประเทศ มีระดับความสูงจากน้ำทะเล 74 เมตร เขตการปกครองประกอบด้วย 9 อำเภอ 58 ตำบล 731 หมู่บ้าน 1 องค์การบริหารส่วนจังหวัด 16 เทศบาล (3 เทศบาลเมือง 13 เทศบาลตำบล) และ 49 องค์การบริหารส่วนตำบล



รูปที่ 5-117 ที่ตั้งสระแก้ว

ที่มา : ปรับปรุงโดยทีมวิจัยฯ, 2560.

สภาพภูมิประเทศโดยทั่วไปนั้น เป็นที่ราบถึงที่ราบสูงและมีภูเขาสูงสลับซับซ้อน ด้านเหนือมีทิวเขาบรรทัดซึ่งเป็นต้นกำเนิดของแม่น้ำบางปะกง มีลักษณะเป็นป่าเขาที่ขรุขระได้แก่ บริเวณอุทยานแห่งชาติปางสีดา ซึ่งเป็นแหล่งต้นน้ำลำธารด้านใต้ มีลักษณะเป็นที่ราบเชิงเขา มีสภาพเป็นป่าโปร่งส่วนใหญ่ถูกบุกรุกแผ้วถางป่าเพื่อทำการเกษตร ทำให้เกิดสภาพป่าเสื่อมโทรม ตอนกลางมีลักษณะเป็นที่ราบ ได้แก่ อำเภอน้ำเย็น อำเภอสองแคว เป็นเขตติดต่อกับจังหวัดจันทบุรีด้านตะวันออก ลักษณะเป็นที่ราบถึงที่ราบสูง และมีสภาพเป็นป่าโปร่ง ทำไร่ ทำนาด้านตะวันตก นับตั้งแต่อำเภอสองแควมีลักษณะเป็นสันปันน้ำและพื้นที่ลาดไปทางอำเภอเมืองสระแก้ว และอำเภออรัญประเทศเข้าเขตราชอาณาจักรกัมพูชา

2. ทิศทางการพัฒนา

จากการพิจารณานโยบายรวมถึงแผนพัฒนาจังหวัดสระแก้ว พบว่า เป็นจังหวัดที่มีศักยภาพสูงในการเป็นจังหวัดแห่งชายแดน ที่เป็นจังหวัดหนึ่งใน 5 จังหวัด ที่รัฐบาลประกาศให้เป็นเขตเศรษฐกิจพิเศษ (SEZ) ในระยะแรก เพื่อรองรับการเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) เนื่องจากสระแก้วมีชายแดนติดกับจังหวัดบันเตียเมียนเจยของกัมพูชา อีกทั้งยังตั้งอยู่ในระเบียงเศรษฐกิจตอนใต้ที่เชื่อมโยงไทย - กัมพูชา - เวียดนาม (กรุงเทพฯ - สระแก้ว - พนมเปญ - โฮจิมินห์- ว่างเตา) โดยมีทิศทางการพัฒนาที่เน้นพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรมในนิคมอุตสาหกรรม เขตเศรษฐกิจพิเศษสระแก้ว ให้เป็นอุตสาหกรรมเชิงนิเวศสำหรับเตรียมพร้อมเป็นเมืองชายแดนอีกด้วย

ทั้งนี้ จากการที่มีการวางแผนการพัฒนาจังหวัดสระแก้วไปในทิศทางดังกล่าวนี้ อาจเป็นไปได้ว่า หลังการเปิดเขตเศรษฐกิจพิเศษ จำเป็นต้องใช้แรงงานจากกัมพูชาบางส่วน ซึ่งอาจจะเข้ามาพักในประเทศและไปกลับ ด้านนักลงทุนญี่ปุ่นเคยลงทุนในจังหวัดปทุมธานี พระนครศรีอยุธยาและย้ายการผลิตไปกัมพูชาก็ให้ความสนใจจะกลับเข้ามาลงทุนเขตเศรษฐกิจพิเศษสระแก้วอีกครั้ง

5.10.2 ผลการศึกษาการคาดการณ์ความต้องการที่อยู่อาศัยของจังหวัดสระแก้ว

1. ผลการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยโดยแบบจำลองการคาดการณ์

จากการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยที่จะรองรับครัวเรือนที่จะเกิดขึ้นใหม่ในอนาคตอันเนื่องจากการขยายตัวของประชากร ตามแบบจำลองการคาดการณ์ความต้องการที่อยู่อาศัย แยกตามระดับรายได้แบบ Percentile โดยทำการคาดการณ์ในระดับเขตการปกครอง พบว่า ในปี 2560 อำเภออรัญประเทศ มีความต้องการที่อยู่อาศัยที่จะเกิดขึ้นใหม่อันเนื่องจากการขยายตัวของประชากรสูงสุด ซึ่งมีจำนวนความต้องการอยู่ที่ 474 ครัวเรือน ทั้งนี้ เขตการปกครองที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยน้อยที่สุดคือ อำเภอโคกสูง โดยมีความต้องการที่อยู่อาศัย จำนวน 86 ครัวเรือน ดังตารางที่ 5-117

ตารางที่ 5-117 ความต้องการที่อยู่อาศัยจากการขยายตัวของประชากรปทุมธานี ปี 2560 - 2564

ปี 2560	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองสระแก้ว	62	46	46	33	37	36	54	40	54	43	451
อำเภอคลองหาด	19	14	15	10	12	11	17	13	17	14	142
อำเภอดาพระยา	25	18	18	13	15	14	22	16	21	17	179
อำเภอวังน้ำเย็น	36	27	27	19	21	21	32	24	31	25	263
อำเภอวัฒนานคร	44	32	32	23	26	25	38	28	38	30	317
อำเภอรัญประเทศ	65	48	49	35	39	38	57	42	56	45	474
อำเภอเขาฉกรรจ์	27	20	20	14	16	16	24	18	23	19	196
อำเภอโคกสูง	12	9	9	6	7	7	10	8	10	8	86
อำเภอวังสมบูรณ์	22	16	16	12	13	13	19	14	19	15	160
รวมจังหวัดสระแก้ว	312	229	232	166	185	182	274	203	269	217	2,268

ปี 2561	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองสระแก้ว	62	45	46	33	37	36	54	40	53	43	449
อำเภอคลองหาด	19	14	14	10	11	11	17	13	17	13	141
อำเภอดาพระยา	24	18	18	13	14	14	21	16	21	17	178
อำเภอวังน้ำเย็น	36	26	27	19	21	21	32	23	31	25	262
อำเภอวัฒนานคร	43	32	32	23	26	25	38	28	37	30	316
อำเภอรัญประเทศ	65	48	48	35	38	38	57	42	56	45	472
อำเภอเขาฉกรรจ์	27	20	20	14	16	16	24	17	23	19	195
อำเภอโคกสูง	12	9	9	6	7	7	10	8	10	8	86
อำเภอวังสมบูรณ์	22	16	16	12	13	13	19	14	19	15	160
รวมจังหวัดสระแก้ว	310	228	231	165	184	181	273	202	268	216	2,257

ปี 2562	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองสระแก้ว	62	45	46	33	36	36	54	40	53	43	448
อำเภอคลองหาด	19	14	14	10	11	11	17	13	17	13	141
อำเภอดาพระยา	24	18	18	13	14	14	21	16	21	17	177
อำเภอวังน้ำเย็น	36	26	27	19	21	21	32	23	31	25	261
อำเภอวัฒนานคร	43	32	32	23	26	25	38	28	37	30	315
อำเภอรัญประเทศ	65	47	48	34	38	38	57	42	56	45	471
อำเภอเขาฉกรรจ์	27	20	20	14	16	16	23	17	23	19	194
อำเภอโคกสูง	12	9	9	6	7	7	10	8	10	8	86
อำเภอวังสมบูรณ์	22	16	16	12	13	13	19	14	19	15	159
รวมจังหวัดสระแก้ว	309	227	231	165	183	180	272	202	267	215	2,252

ปี 2563	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองสระแก้ว	61	45	45	32	36	36	54	40	53	42	443
อำเภอคลองหาด	19	14	14	10	11	11	17	12	17	13	139
อำเภอดาพระยา	24	18	18	13	14	14	21	16	21	17	175
อำเภอวังน้ำเย็น	36	26	26	19	21	21	31	23	31	25	258
อำเภอวัฒนานคร	43	31	32	23	25	25	38	28	37	30	312
อำเภอรัญประเทศ	64	47	48	34	38	37	56	42	55	44	466
อำเภอเขาฉกรรจ์	26	19	20	14	16	15	23	17	23	18	192
อำเภอโคกสูง	12	9	9	6	7	7	10	8	10	8	85
อำเภอวังสมบูรณ์	22	16	16	12	13	13	19	14	19	15	157
รวมจังหวัดสระแก้ว	306	225	228	163	181	179	269	200	264	213	2,227

ปี 2564	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองสระแก้ว	60	44	45	32	36	35	53	39	52	42	439
อำเภอคลองหาด	19	14	14	10	11	11	17	12	16	13	138
อำเภอดาพระยา	24	18	18	13	14	14	21	16	21	17	174
อำเภอวังน้ำเย็น	35	26	26	19	21	21	31	23	30	24	256
อำเภอวัฒนานคร	42	31	32	23	25	25	37	28	37	29	309
อำเภอรัญประเทศ	63	47	47	34	38	37	56	41	55	44	462
อำเภอเขาฉกรรจ์	26	19	20	14	16	15	23	17	23	18	190
อำเภอโคกสูง	12	8	9	6	7	7	10	8	10	8	84
อำเภอวังสมบูรณ์	21	16	16	11	13	13	19	14	19	15	156
รวมจังหวัดสระแก้ว	303	223	226	162	180	177	267	198	262	211	2,208

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 5-117 ความต้องการที่อยู่อาศัยจากการขยายตัวของประชากรปทุมธานี ปี 2565 - 2569

ปี 2565	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองสระแก้ว	60	44	45	32	36	35	53	39	52	42	437
อำเภอคลองหาด	19	14	14	10	11	11	17	12	16	13	137
อำเภอดาพระยา	24	17	18	13	14	14	21	16	21	17	173
อำเภอวังน้ำเย็น	35	26	26	19	21	20	31	23	30	24	255
อำเภอวัฒนานคร	42	31	31	23	25	25	37	28	36	29	308
อำเภอรัษฎา	63	46	47	34	37	37	56	41	55	44	460
อำเภอเขาฉกรรจ์	26	19	19	14	15	15	23	17	23	18	190
อำเภอโคกสูง	11	8	9	6	7	7	10	7	10	8	84
อำเภอวังสมบูรณ์	21	16	16	11	13	12	19	14	18	15	155
รวมทั้งจังหวัดสระแก้ว	302	222	225	161	179	176	266	197	261	210	2,199

ปี 2566	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองสระแก้ว	59	43	44	31	35	34	52	39	51	41	430
อำเภอคลองหาด	19	14	14	10	11	11	16	12	16	13	135
อำเภอดาพระยา	23	17	17	12	14	14	21	15	20	16	170
อำเภอวังน้ำเย็น	34	25	26	18	20	20	30	22	30	24	251
อำเภอวัฒนานคร	42	31	31	22	25	24	37	27	36	29	303
อำเภอรัษฎา	62	46	46	33	37	36	55	41	54	43	452
อำเภอเขาฉกรรจ์	26	19	19	14	15	15	23	17	22	18	187
อำเภอโคกสูง	11	8	8	6	7	7	10	7	10	8	82
อำเภอวังสมบูรณ์	21	15	16	11	12	12	18	14	18	15	153
รวมทั้งจังหวัดสระแก้ว	297	218	221	158	176	173	261	194	257	207	2,163

ปี 2567	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองสระแก้ว	58	43	43	31	34	34	51	38	50	40	423
อำเภอคลองหาด	18	13	14	10	11	11	16	12	16	13	133
อำเภอดาพระยา	23	17	17	12	14	13	20	15	20	16	168
อำเภอวังน้ำเย็น	34	25	25	18	20	20	30	22	29	24	247
อำเภอวัฒนานคร	41	30	30	22	24	24	36	27	35	28	298
อำเภอรัษฎา	61	45	46	33	36	36	54	40	53	42	445
อำเภอเขาฉกรรจ์	25	19	19	13	15	15	22	16	22	18	184
อำเภอโคกสูง	11	8	8	6	7	6	10	7	10	8	81
อำเภอวังสมบูรณ์	21	15	15	11	12	12	18	13	18	14	150
รวมทั้งจังหวัดสระแก้ว	292	215	218	156	173	171	257	191	252	203	2,127

ปี 2568	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองสระแก้ว	58	42	43	31	34	34	51	38	50	40	419
อำเภอคลองหาด	18	13	13	10	11	11	16	12	16	13	132
อำเภอดาพระยา	23	17	17	12	14	13	20	15	20	16	166
อำเภอวังน้ำเย็น	34	25	25	18	20	20	30	22	29	23	244
อำเภอวัฒนานคร	40	30	30	22	24	24	36	26	35	28	295
อำเภอรัษฎา	61	44	45	32	36	35	53	39	52	42	440
อำเภอเขาฉกรรจ์	25	18	19	13	15	15	22	16	22	17	182
อำเภอโคกสูง	11	8	8	6	7	6	10	7	9	8	80
อำเภอวังสมบูรณ์	20	15	15	11	12	12	18	13	18	14	149
รวมทั้งจังหวัดสระแก้ว	289	213	216	154	172	169	254	189	250	201	2,107

ปี 2569	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองสระแก้ว	57	42	42	30	34	33	50	37	49	39	411
อำเภอคลองหาด	18	13	13	9	11	10	16	12	15	12	129
อำเภอดาพระยา	22	16	17	12	13	13	20	15	19	16	163
อำเภอวังน้ำเย็น	33	24	25	18	20	19	29	22	28	23	240
อำเภอวัฒนานคร	40	29	30	21	24	23	35	26	34	28	289
อำเภอรัษฎา	59	44	44	32	35	35	52	39	51	41	432
อำเภอเขาฉกรรจ์	25	18	18	13	15	14	22	16	21	17	178
อำเภอโคกสูง	11	8	8	6	6	6	9	7	9	8	79
อำเภอวังสมบูรณ์	20	15	15	11	12	12	18	13	17	14	146
รวมทั้งจังหวัดสระแก้ว	284	209	212	151	168	166	250	185	245	198	2,068

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 5-117 ความต้องการที่อยู่อาศัยจากการขยายตัวของประชากรปทุมธานี ปี 2570 - 2574

ปี 2570	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองสระแก้ว	56	41	42	30	33	32	49	36	48	39	405
อำเภอคลองหาด	18	13	13	9	10	10	15	11	15	12	127
อำเภอดาพระยา	22	16	16	12	13	13	19	14	19	15	161
อำเภอวังน้ำเย็น	33	24	24	17	19	19	29	21	28	23	237
อำเภอวัฒนานคร	39	29	29	21	23	23	34	26	34	27	285
อำเภออรัญประเทศ	59	43	44	31	35	34	51	38	51	41	426
อำเภอเขาฉกรรจ์	24	18	18	13	14	14	21	16	21	17	176
อำเภอโคกสูง	11	8	8	6	6	6	9	7	9	7	77
อำเภอวังสมบูรณ์	20	15	15	11	12	12	17	13	17	14	144
รวมจังหวัดสระแก้ว	280	206	209	149	166	163	246	183	242	195	2,039

ปี 2571	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองสระแก้ว	55	40	41	29	32	32	48	36	47	38	397
อำเภอคลองหาด	17	13	13	9	10	10	15	11	15	12	125
อำเภอดาพระยา	22	16	16	12	13	13	19	14	19	15	157
อำเภอวังน้ำเย็น	32	23	24	17	19	19	28	21	27	22	232
อำเภอวัฒนานคร	38	28	29	20	23	22	34	25	33	27	279
อำเภออรัญประเทศ	57	42	43	31	34	33	50	37	50	40	418
อำเภอเขาฉกรรจ์	24	17	18	13	14	14	21	15	20	16	172
อำเภอโคกสูง	10	8	8	6	6	6	9	7	9	7	76
อำเภอวังสมบูรณ์	19	14	14	10	11	11	17	13	17	13	141
รวมจังหวัดสระแก้ว	274	202	204	146	163	160	241	179	237	191	1,997

ปี 2572	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองสระแก้ว	54	39	40	29	32	31	47	35	46	37	390
อำเภอคลองหาด	17	12	13	9	10	10	15	11	15	12	123
อำเภอดาพระยา	21	16	16	11	13	12	19	14	18	15	154
อำเภอวังน้ำเย็น	31	23	23	17	19	18	27	20	27	22	227
อำเภอวัฒนานคร	38	28	28	20	22	22	33	25	33	26	274
อำเภออรัญประเทศ	56	41	42	30	33	33	50	37	49	39	410
อำเภอเขาฉกรรจ์	23	17	17	12	14	14	20	15	20	16	169
อำเภอโคกสูง	10	8	8	5	6	6	9	7	9	7	74
อำเภอวังสมบูรณ์	19	14	14	10	11	11	17	12	16	13	139
รวมจังหวัดสระแก้ว	269	198	201	144	160	157	237	176	233	187	1,961

ปี 2573	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองสระแก้ว	52	38	39	28	31	31	46	34	45	36	381
อำเภอคลองหาด	16	12	12	9	10	10	14	11	14	11	120
อำเภอดาพระยา	21	15	15	11	12	12	18	14	18	14	151
อำเภอวังน้ำเย็น	31	22	23	16	18	18	27	20	26	21	222
อำเภอวัฒนานคร	37	27	27	20	22	21	32	24	32	26	268
อำเภออรัญประเทศ	55	40	41	29	33	32	48	36	47	38	400
อำเภอเขาฉกรรจ์	23	17	17	12	13	13	20	15	20	16	165
อำเภอโคกสูง	10	7	7	5	6	6	9	7	9	7	73
อำเภอวังสมบูรณ์	19	14	14	10	11	11	16	12	16	13	135
รวมจังหวัดสระแก้ว	263	193	196	140	156	154	231	172	227	183	1,915

ปี 2574	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองสระแก้ว	51	37	38	27	30	30	44	33	44	35	368
อำเภอคลองหาด	16	12	12	8	9	9	14	10	14	11	116
อำเภอดาพระยา	20	15	15	11	12	12	18	13	17	14	146
อำเภอวังน้ำเย็น	30	22	22	16	17	17	26	19	25	21	215
อำเภอวัฒนานคร	36	26	27	19	21	21	31	23	31	25	259
อำเภออรัญประเทศ	53	39	40	28	32	31	47	35	46	37	387
อำเภอเขาฉกรรจ์	22	16	16	12	13	13	19	14	19	15	160
อำเภอโคกสูง	10	7	7	5	6	6	8	6	8	7	70
อำเภอวังสมบูรณ์	18	13	13	10	11	10	16	12	16	12	131
รวมจังหวัดสระแก้ว	254	187	190	136	151	148	224	166	220	177	1,852

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 5-117 ความต้องการที่อยู่อาศัยจากการขยายตัวของประชากรปทุมธานี ปี 2575 - 2579

ปี 2575	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองสระแก้ว	50	36	37	26	29	29	44	32	43	34	361
อำเภอคลองหาด	16	11	12	8	9	9	14	10	13	11	113
อำเภอดาพระยา	20	14	15	10	12	11	17	13	17	14	143
อำเภอวังน้ำเย็น	29	21	22	15	17	17	25	19	25	20	210
อำเภอวัฒนานคร	35	26	26	19	21	20	31	23	30	24	254
อำเภออรัญประเทศ	52	38	39	28	31	30	46	34	45	36	379
อำเภอเขาฉกรรจ์	21	16	16	11	13	13	19	14	19	15	156
อำเภอโคกสูง	9	7	7	5	6	6	8	6	8	7	69
อำเภอวังสมบูรณ์	18	13	13	9	10	10	15	11	15	12	128
รวมจังหวัดสระแก้ว	249	183	186	133	148	145	219	162	215	173	1,814

ปี 2576	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองสระแก้ว	48	35	36	25	28	28	42	31	41	33	348
อำเภอคลองหาด	15	11	11	8	9	9	13	10	13	10	109
อำเภอดาพระยา	19	14	14	10	11	11	17	12	16	13	138
อำเภอวังน้ำเย็น	28	20	21	15	17	16	25	18	24	19	203
อำเภอวัฒนานคร	34	25	25	18	20	20	30	22	29	23	245
อำเภออรัญประเทศ	50	37	37	27	30	29	44	33	43	35	366
อำเภอเขาฉกรรจ์	21	15	15	11	12	12	18	14	18	14	151
อำเภอโคกสูง	9	7	7	5	5	5	8	6	8	6	66
อำเภอวังสมบูรณ์	17	12	13	9	10	10	15	11	15	12	124
รวมจังหวัดสระแก้ว	240	176	179	128	142	140	211	157	208	167	1,749

ปี 2577	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองสระแก้ว	46	34	35	25	28	27	41	30	40	32	338
อำเภอคลองหาด	15	11	11	8	9	9	13	10	13	10	106
อำเภอดาพระยา	18	14	14	10	11	11	16	12	16	13	134
อำเภอวังน้ำเย็น	27	20	20	14	16	16	24	18	23	19	197
อำเภอวัฒนานคร	33	24	24	17	19	19	29	21	28	23	238
อำเภออรัญประเทศ	49	36	36	26	29	28	43	32	42	34	355
อำเภอเขาฉกรรจ์	20	15	15	11	12	12	18	13	17	14	147
อำเภอโคกสูง	9	7	7	5	5	5	8	6	8	6	65
อำเภอวังสมบูรณ์	16	12	12	9	10	10	15	11	14	11	120
รวมจังหวัดสระแก้ว	233	171	174	124	138	136	205	152	202	162	1,699

ปี 2578	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองสระแก้ว	45	33	33	24	26	26	39	29	39	31	325
อำเภอคลองหาด	14	10	10	7	8	8	12	9	12	10	102
อำเภอดาพระยา	18	13	13	9	10	10	16	12	15	12	129
อำเภอวังน้ำเย็น	26	19	19	14	15	15	23	17	22	18	189
อำเภอวัฒนานคร	31	23	23	17	19	18	28	20	27	22	228
อำเภออรัญประเทศ	47	34	35	25	28	27	41	31	40	33	341
อำเภอเขาฉกรรจ์	19	14	14	10	11	11	17	13	17	13	141
อำเภอโคกสูง	9	6	6	5	5	5	7	6	7	6	62
อำเภอวังสมบูรณ์	16	12	12	8	9	9	14	10	14	11	115
รวมจังหวัดสระแก้ว	224	165	167	119	133	131	197	146	194	156	1,632

ปี 2579	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองสระแก้ว	43	32	32	23	26	25	38	28	38	30	317
อำเภอคลองหาด	14	10	10	7	8	8	12	9	12	9	99
อำเภอดาพระยา	17	13	13	9	10	10	15	11	15	12	125
อำเภอวังน้ำเย็น	25	19	19	14	15	15	22	17	22	18	185
อำเภอวัฒนานคร	31	22	23	16	18	18	27	20	26	21	223
อำเภออรัญประเทศ	46	34	34	24	27	27	40	30	39	32	333
อำเภอเขาฉกรรจ์	19	14	14	10	11	11	17	12	16	13	137
อำเภอโคกสูง	8	6	6	4	5	5	7	5	7	6	60
อำเภอวังสมบูรณ์	15	11	12	8	9	9	14	10	13	11	112
รวมจังหวัดสระแก้ว	219	161	163	116	130	128	192	143	189	152	1,592

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 5-117 ความต้องการที่อยู่อาศัยจากการขยายตัวของประชากรปทุมธานี ปี 2580

ปี 2580	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
อำเภอเมืองสระแก้ว	42	31	31	22	25	24	37	27	36	29	304
อำเภอคลองหาด	13	10	10	7	8	8	12	9	11	9	95
อำเภอดาพระยา	17	12	12	9	10	10	15	11	14	11	120
อำเภอวังน้ำเย็น	24	18	18	13	14	14	21	16	21	17	177
อำเภอวัฒนานคร	29	22	22	16	17	17	26	19	25	20	213
อำเภออรัญประเทศ	44	32	33	23	26	26	39	29	38	30	319
อำเภอเขาฉกรรจ์	18	13	13	10	11	11	16	12	16	13	132
อำเภอโคกสูง	8	6	6	4	5	5	7	5	7	6	58
อำเภอวังสมบูรณ์	15	11	11	8	9	9	13	10	13	10	108
รวมจังหวัดสระแก้ว	210	154	156	112	124	122	184	137	181	146	1,526

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

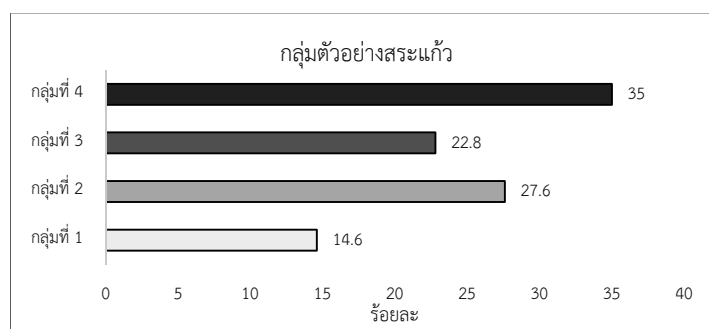
2. ผลการศึกษาตลาดความต้องการที่อยู่อาศัยของจังหวัดสระแก้ว

จากการวิเคราะห์กลุ่มตัวอย่างด้วยวิธีการวิเคราะห์เชิงกลุ่ม (Cluster Analysis) ผ่านการใช้โปรแกรม SPSS เพื่อศึกษาพฤติกรรมของกลุ่มผู้บริโภคที่แตกต่างกัน โดยใช้ตัวแปรทางด้านความคิดเห็นต่อการเลือกที่อยู่อาศัย 5 ด้าน อันได้แก่ (1) ปัจจัยด้านทำเลและการเข้าถึง (2) ปัจจัยด้านราคา (3) ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อมของโครงการ (4) ปัจจัยด้านห้องพัก และ (5) ปัจจัยด้านการตลาดและโปรโมชั่นการขาย ซึ่งผลการวิเคราะห์กลุ่มตัวอย่างของจังหวัดสระแก้ว โดยวิธีดังกล่าวได้ผลดังต่อไปนี้

ตารางที่ 5-118 กลุ่มตัวอย่างสระแก้ว

กลุ่มที่	ความถี่	ร้อยละ	เปอร์เซ็นต์สะสม
1	57	14.6	14.6
2	108	27.6	42.2
3	89	22.8	65.0
4	137	35.0	100.0
รวม	391	100.0	

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-118 กลุ่มตัวอย่างสระแก้ว

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

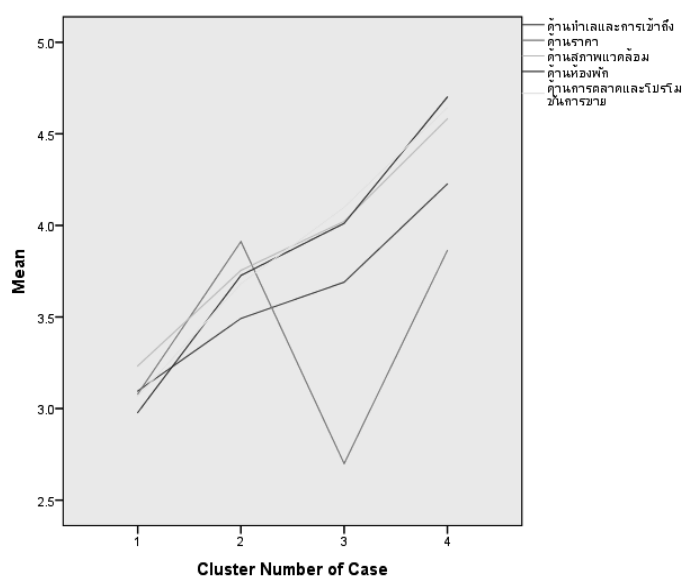
จากตารางที่ 5-119 ซึ่งแสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างที่ได้จำแนกโดยโปรแกรม SPSS เพื่อหาความใกล้เคียงของผู้ตอบแบบสอบถามในพื้นที่จังหวัดสระแก้ว ซึ่งสามารถแบ่งได้ 4 กลุ่มดังต่อไปนี้

กลุ่มที่ 1 คือ “กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย” โดยมีจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามทั้งสิ้น 57 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 14.6

กลุ่มที่ 2 คือ “กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง” โดยมีจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามทั้งสิ้น 108 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 27.6

กลุ่มที่ 3 คือ “กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก” โดยมีจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามทั้งสิ้น 89 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 22.8

กลุ่มที่ 4 คือ “กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด” โดยมีจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามทั้งสิ้น 137 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 35.0



รูปที่ 5-119 ค่าเฉลี่ยของกลุ่มตัวอย่างสงขลา

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

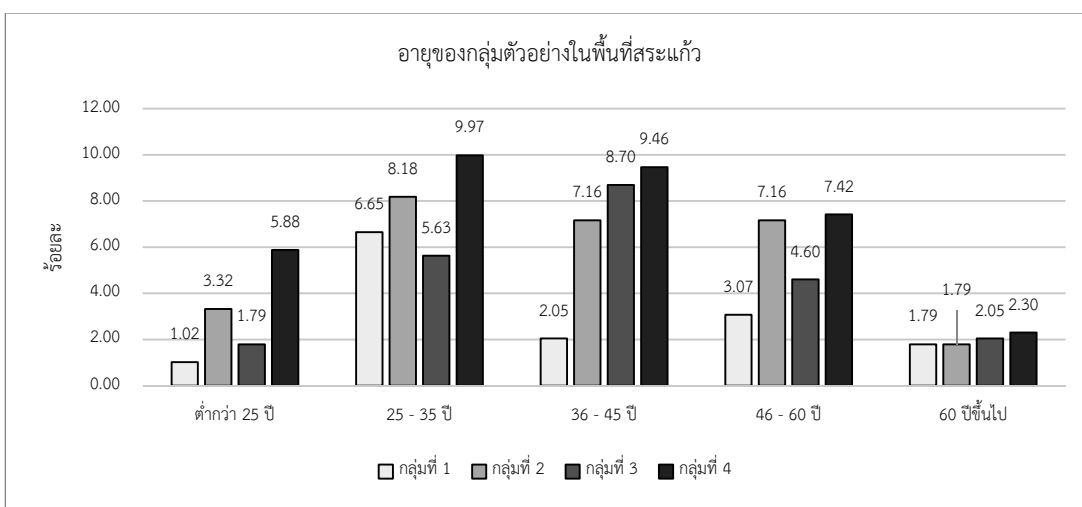
จากกราฟแสดงค่าเฉลี่ยของปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย เมื่อแบ่งกลุ่มปัจจัยออกเป็น 4 กลุ่ม พบว่า จะได้กลุ่มปัจจัยในแต่ละด้านที่มีความแตกต่างกัน 4 กลุ่ม โดยกลุ่มที่ 1 จะมีค่าเฉลี่ยของปัจจัยในแต่ละด้านน้อยที่สุด กลุ่มที่ 2 เมื่อดูภาพรวมแล้วพบว่าจะมีค่าเฉลี่ยของปัจจัยในแต่ละด้านปานกลาง กลุ่มที่ 3 เมื่อดูภาพรวมแล้วพบว่าจะมีค่าเฉลี่ยของปัจจัยในแต่ละด้านมาก (ยกเว้นด้านราคาซึ่งสังเกตได้ว่ากลุ่มที่ 3 ไม่ค่อยสนใจปัจจัยด้านราคา) และ กลุ่มที่ 4 เมื่อดูภาพรวมแล้วพบว่าจะมีค่าเฉลี่ยของปัจจัยในแต่ละด้านมากที่สุด

2.1 อายุ

ตารางที่ 5-119 อายุของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สระแก้ว

อายุ	กลุ่มตัวอย่าง				รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3	กลุ่มที่ 4	
ต่ำกว่า 25 ปี	1.02	3.32	1.79	5.88	12.02
25- 35 ปี	6.65	8.18	5.63	9.97	30.43
36 - 45 ปี	2.05	7.16	8.70	9.46	27.37
46 - 60 ปี	3.07	7.16	4.60	7.42	22.25
60 ปีขึ้นไป	1.79	1.79	2.05	2.30	7.93
รวม	14.58	27.62	22.76	35.04	100.00

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-120 อายุของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สระแก้ว

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง

กลุ่มที่ 3 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก

กลุ่มที่ 4 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด

จากการศึกษาลักษณะทางสังคมและเศรษฐกิจของกลุ่มผู้บริโภคในพื้นที่จังหวัดสระแก้ว พบว่า กลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยทั้งสี่กลุ่มนั้น ส่วนใหญ่มีอายุระหว่าง 25 - 35 ปี มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 30.43 จากผู้ที่ตอบแบบสอบถามทั้งหมด รองลงมา คือ กลุ่มอายุระหว่าง 36 - 45 ปี คิดเป็นร้อยละ 27.37

ทั้งนี้ เมื่อทำการพิจารณาในแต่ละกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยในกลุ่มต่างๆ พบว่า กลุ่มที่ 4 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด) เป็นกลุ่ม

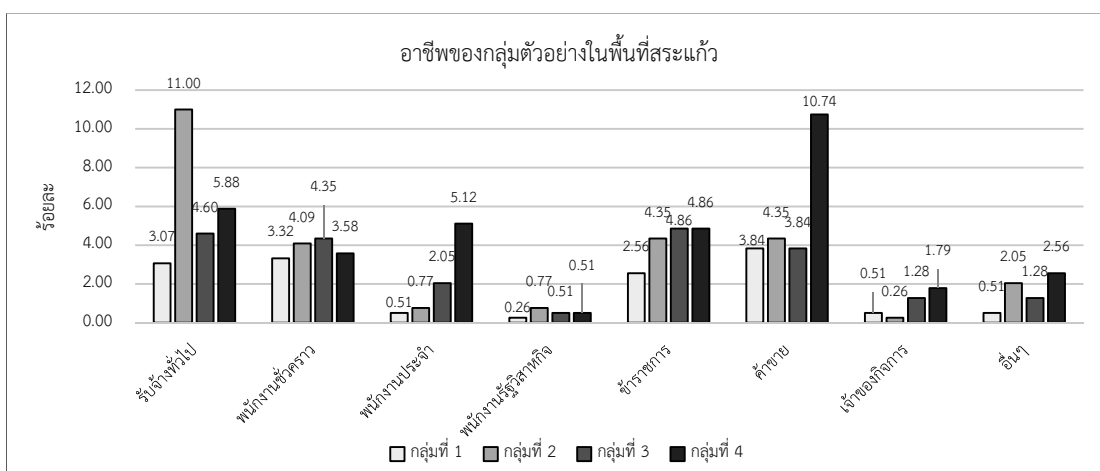
ผู้บริโภครายที่มีอายุระหว่าง 25 – 35 ปี มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 9.97 รองลงมา คือ กลุ่มที่มีอายุระหว่าง 36 – 45 ปี คิดเป็นร้อยละ 9.46 สำหรับกลุ่มที่ 1 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย) และกลุ่มที่ 2 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง) พบว่า กลุ่มผู้บริโภครายที่มีอายุระหว่าง 25 – 35 ปี มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 6.65 และร้อยละ 8.18 ตามลำดับ ในขณะที่กลุ่มที่ 3 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก) ส่วนใหญ่มีอายุระหว่าง 46 - 60 ปี คิดเป็นร้อยละ 8.70

2.2 อาชีพ

ตารางที่ 5-120 อาชีพของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สระแก้ว

อาชีพหลัก	กลุ่มตัวอย่าง				รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3	กลุ่มที่ 4	
รับจ้างทั่วไป	3.07	11.00	4.60	5.88	24.55
พนักงานชั่วคราว/ตามสัญญา	3.32	4.09	4.35	3.58	15.35
พนักงานประจำ	0.51	0.77	2.05	5.12	8.44
พนักงานรัฐวิสาหกิจ	0.26	0.77	0.51	0.51	2.05
ข้าราชการ	2.56	4.35	4.86	4.86	16.62
ค้าขาย	3.84	4.35	3.84	10.74	22.76
เจ้าของกิจการ	0.51	0.26	1.28	1.79	3.84
อื่นๆ	0.51	2.05	1.28	2.56	6.39
รวม	14.58	27.62	22.76	35.04	100.00

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-121 อาชีพของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สระแก้ว

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย
 กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง
 กลุ่มที่ 3 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก
 กลุ่มที่ 4 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด

จากตารางการจำแนกอาชีพตามกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยในจังหวัดสระแก้ว พบว่า ทั้ง 4 กลุ่ม ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพรับจ้างทั่วไป คิดเป็นร้อยละ 24.55 รองลงมาคือ อาชีพค้าขาย ร้อยละ 22.76 และข้าราชการ ร้อยละ 16.62 ตามลำดับ

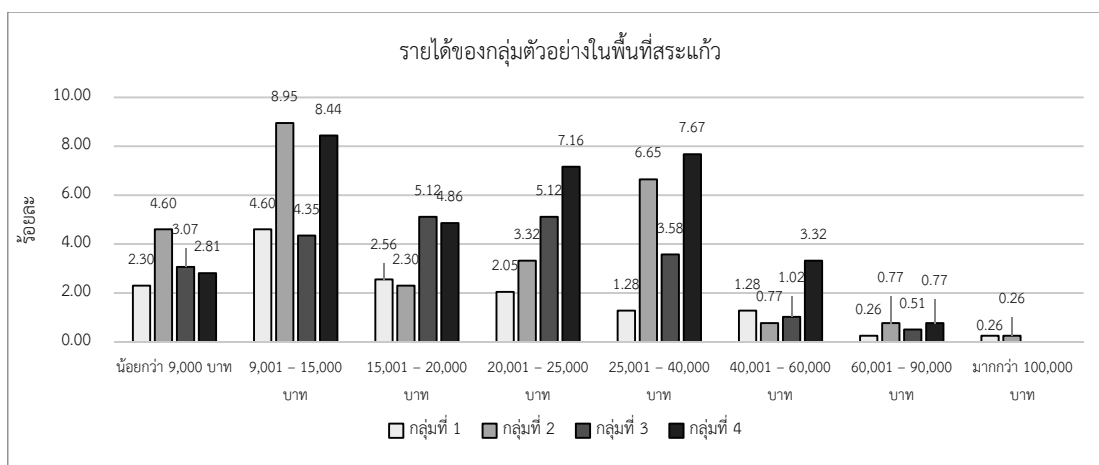
ทั้งนี้ เมื่อทำการพิจารณาในแต่ละกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยในกลุ่มต่างๆ พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามมีการประกอบอาชีพกระจายอยู่ในทุกกลุ่มอาชีพ ในสัดส่วนที่ไม่มีความแตกต่างกันมากนัก โดยที่กลุ่มที่ 1 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย) ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพค้าขาย และพนักงานชั่วคราวอยู่ที่ร้อยละ 3.84 และ 3.32 ตามลำดับ กลุ่มที่ 2 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง) ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพรับจ้างทั่วไป คิดเป็นร้อยละ 11.00 กลุ่มที่ 3 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก) ประกอบอาชีพข้าราชการมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 4.86 และกลุ่มที่ 4 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด) ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพค้าขายมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 10.74

2.3 รายได้

ตารางที่ 5-121 รายได้ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สระแก้ว

รายได้	กลุ่มตัวอย่าง				รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3	กลุ่มที่ 4	
น้อยกว่า 9,000 บาท	2.30	4.60	3.07	2.81	12.79
9,001 – 15,000 บาท	4.60	8.95	4.35	8.44	26.34
15,001 – 20,000 บาท	2.56	2.30	5.12	4.86	14.83
20,001 – 25,000 บาท	2.05	3.32	5.12	7.16	17.65
25,001 – 40,000 บาท	1.28	6.65	3.58	7.67	19.18
40,001 – 60,000 บาท	1.28	0.77	1.02	3.32	6.39
60,001 – 90,000 บาท	0.26	0.77	0.51	0.77	2.30
มากกว่า 100,000 บาท	0.26	0.26	0.00	0.00	0.51
รวม	14.58	27.62	22.76	35.04	100.00

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-122 รายได้ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สระแก้ว

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง

กลุ่มที่ 3 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก

กลุ่มที่ 4 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด

ในการทำแบบสอบถาม ทางทีมวิจัยฯ ได้สอบถามถึงเรื่องรายได้ของผู้ตอบแบบสอบถาม โดยพบว่า กลุ่มผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ในพื้นที่จังหวัดสระแก้ว มีรายได้อยู่ระหว่าง 9,001 – 15,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน โดยมีมากถึงร้อยละ 26.34 จากจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด รองลงมา คือ ผู้ที่มีรายได้อยู่ระหว่าง 25,001 – 40,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน และระหว่าง 20,001 – 25,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 19.18 และร้อยละ 17.6 ตามลำดับ

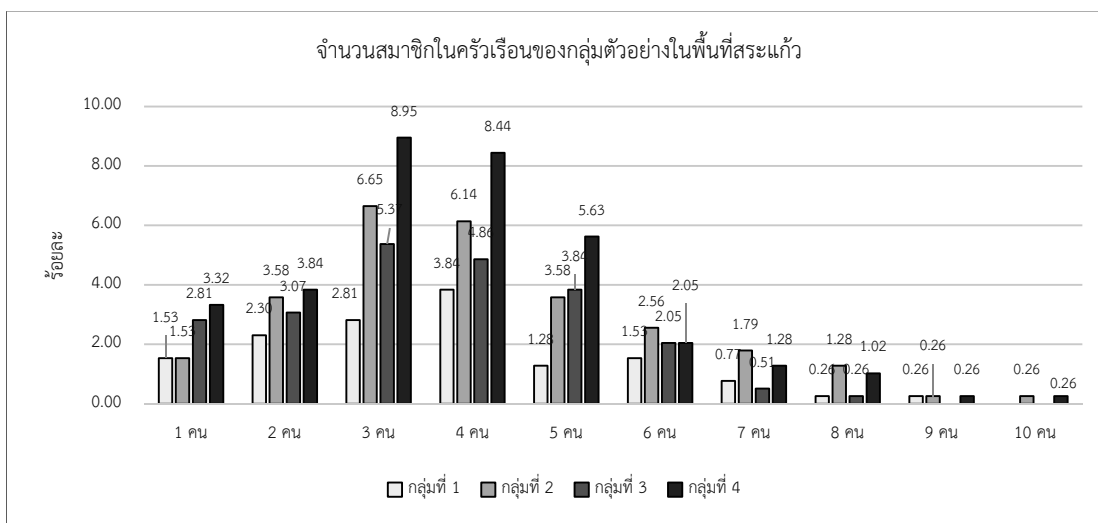
ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาตามกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย พบว่ากลุ่มผู้บริโภคในแต่ละกลุ่มและในแต่ละระดับรายได้ได้นั้น มีสัดส่วนของผู้ตอบแบบสอบถามไม่แตกต่างกันมากนัก อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณากลุ่มที่ 4 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด) พบว่า ส่วนใหญ่มีรายได้อยู่ระหว่าง 9,001 – 15,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน ร้อยละ 8.44 รองลงมา คือ รายได้ 25,001 – 40,000 บาทต่อเดือนต่อครัวเรือน ร้อยละ 7.67

2.4 จำนวนสมาชิกในครัวเรือน

ตารางที่ 5-122 จำนวนสมาชิกในครัวเรือนของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สระแก้ว

จำนวนสมาชิก (คน)	กลุ่มตัวอย่าง				รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3	กลุ่มที่ 4	
1 คน	1.53	1.53	2.81	3.32	9.21
2 คน	2.30	3.58	3.07	3.84	12.79
3 คน	2.81	6.65	5.37	8.95	23.79
4 คน	3.84	6.14	4.86	8.44	23.27
5 คน	1.28	3.58	3.84	5.63	14.32
6 คน	1.53	2.56	2.05	2.05	8.18
7 คน	0.77	1.79	0.51	1.28	4.35
8 คน	0.26	1.28	0.26	1.02	2.81
9 คน	0.26	0.26	0.00	0.26	0.77
10 คน	0.00	0.26	0.00	0.26	0.51
รวม	14.32	27.11	22.76	34.53	100.00

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-123 จำนวนสมาชิกในครัวเรือนของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สระแก้ว

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อบังคับที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อบังคับที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง

กลุ่มที่ 3 กลุ่มที่มีความสนใจต่อบังคับที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก

กลุ่มที่ 4 กลุ่มที่มีความสนใจต่อบังคับที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด

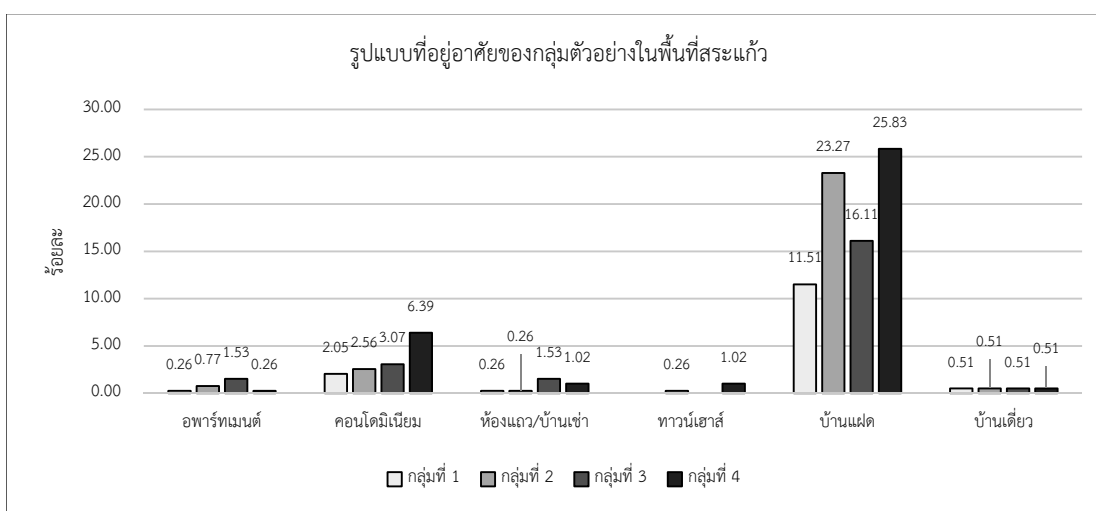
ในการศึกษาขนาดของครัวเรือนของพื้นที่ศึกษาจังหวัดสระแก้ว พบว่า ทุกกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือนอยู่ที่ 3 คนต่อครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 23.79 รองลงมา คือ มีจำนวนสมาชิก 4 คนต่อครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 23.27

2.5 รูปแบบที่พักอาศัย

ตารางที่ 5-123 รูปแบบที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สระแก้ว

ประเภทที่อยู่อาศัย	กลุ่มตัวอย่าง				รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3	กลุ่มที่ 4	
อพาร์ทเมนต์	0.26	0.77	1.53	0.26	2.81
คอนโดมิเนียม	2.05	2.56	3.07	6.39	14.07
ห้องแถว/บ้านเช่า	0.26	0.26	1.53	1.02	3.07
ทาวน์เฮ้าส์	0.00	0.26	0.00	1.02	1.28
บ้านแฝด	11.51	23.27	16.11	25.83	76.73
บ้านเดี่ยว	0.51	0.51	0.51	0.51	2.05
รวม	14.58	27.62	22.76	35.04	100.00

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-124 รูปแบบที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สระแก้ว

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง

กลุ่มที่ 3 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก

กลุ่มที่ 4 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด

ในการพิจารณารูปแบบของผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย พบว่า บ้านแฝด เป็นรูปแบบที่อยู่อาศัยที่ผู้ตอบแบบสอบถามอาศัยอยู่จำนวนมากที่สุด รองลงมา คือ คอนโดมิเนียม (ร้อยละ 76.7 และร้อยละ 14.1 ตามลำดับ)

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาร่วมกับกลุ่มตัวอย่างที่ได้มีการจำแนกทั้ง 4 กลุ่มนั้น พบว่า ทุกกลุ่มของผู้บริโภคส่วนใหญ่อาศัยอยู่ในบ้านแฝด มากที่สุด โดยกลุ่มที่ 1 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย) ร้อยละ 11.51 กลุ่มที่ 2 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อ

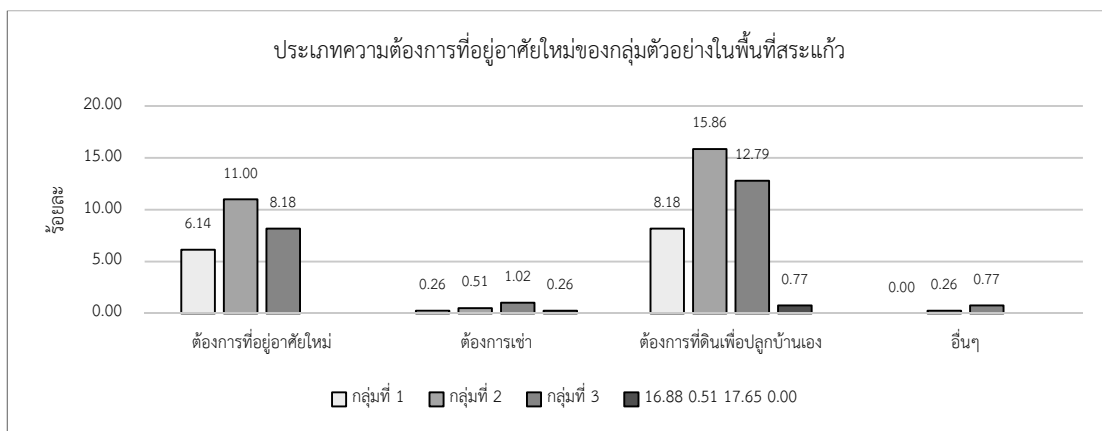
การเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง) ร้อยละ 23.27 กลุ่มที่ 3 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก) ร้อยละ 16.11 และกลุ่มที่ 4 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด) ร้อยละ 25.83 ทั้งนี้ พบว่า รูปแบบที่อยู่อาศัยในแบบอื่นๆ นั้นมีส่วนของผู้ตอบแบบสอบถามแตกต่างกันไม่มากนัก

2.6 ประเภทความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคต

ตารางที่ 5-124 ประเภทความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สระแก้ว

ประเภทความต้องการ	กลุ่มตัวอย่าง				รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3	กลุ่มที่ 4	
ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่	6.14	11.00	8.18	16.88	42.20
ต้องการเช่า	0.26	0.51	1.02	0.51	2.30
ต้องการที่ดินเพื่อปลูกบ้านเอง	8.18	15.86	12.79	17.65	54.48
อื่นๆ	0.00	0.26	0.77	0.00	1.02
รวม	14.58	27.62	22.76	35.04	100.00

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-125 ประเภทความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สระแก้ว

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง

กลุ่มที่ 3 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก

กลุ่มที่ 4 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด

ในการศึกษาวิเคราะห์ความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่จังหวัดสระแก้ว พบว่า กลุ่มผู้บริโภคส่วนใหญ่มีความต้องการที่อยู่อาศัยในรูปแบบต้องการที่ดินเพื่อปลูกบ้านเอง คิดเป็นร้อยละ 54.5 รองลงมา คือ ความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ ร้อยละ 42.20

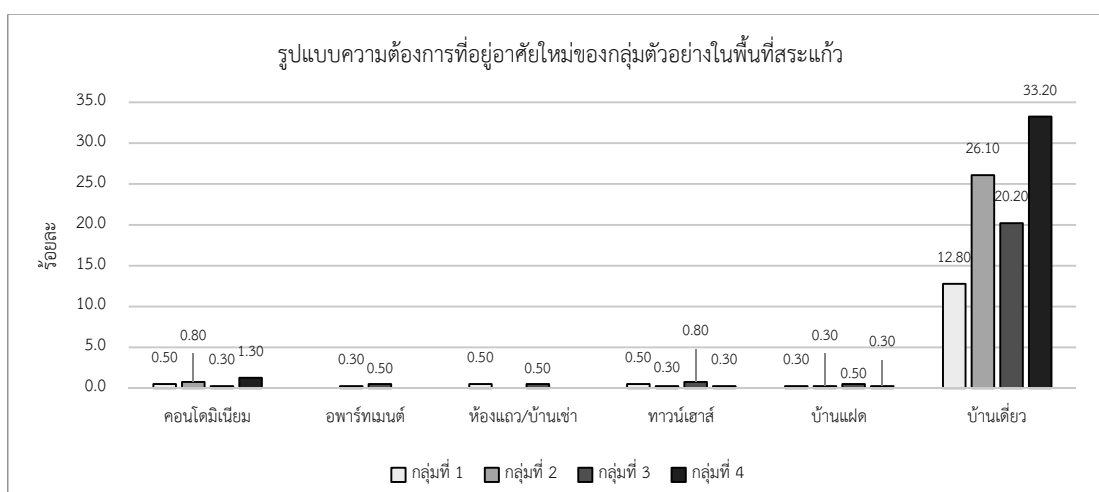
ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาตามแต่ละกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัย พบว่า ทั้ง 4 กลุ่มผู้บริโภค มีความต้องการที่จะซื้อที่ดินเพื่อปลูกบ้านเองมากที่สุด โดยที่กลุ่มที่ 1 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย) ร้อยละ 8.18 กลุ่มที่ 2 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง) ร้อยละ 15.86 กลุ่มที่ 3 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก) ร้อยละ 12.79 กลุ่มที่ 4 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด) ร้อยละ 17.65 ทั้งนี้ พบว่าทั้ง 4 กลุ่มผู้บริโภคนั้นมีความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่เป็นอันดับรองลงมา เช่นเดียวกันทั้ง 4 กลุ่ม

2.7 รูปแบบของที่อยู่อาศัยใหม่ในอนาคต

ตารางที่ 5-125 รูปแบบความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สระแก้ว

ความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคต	กลุ่มตัวอย่าง				รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3	กลุ่มที่ 4	
คอนโดมิเนียม	0.50	0.80	0.30	1.30	2.80
อพาร์ทเมนต์	0.00	0.30	0.50	0.00	0.80
ห้องแถว/บ้านเช่า	0.50	0.00	0.50	0.00	1.00
ทาวน์เฮาส์	0.50	0.30	0.80	0.30	1.80
บ้านแฝด	0.30	0.30	0.50	0.30	1.30
บ้านเดี่ยว	12.80	26.10	20.20	33.20	92.30
รวม	14.60	27.60	22.80	35.00	100.00

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-126 รูปแบบความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สระแก้ว

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

จากการสอบถามรูปแบบความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ตามกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยในพื้นที่จังหวัดสระแก้ว พบว่า ส่วนใหญ่ยังคงมีความต้องการที่อยู่อาศัยในรูปแบบของบ้านเดี่ยว ซึ่งมีอยู่มากถึงร้อยละ 92.3 โดยที่สัดส่วนของความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ในด้านอื่นๆ

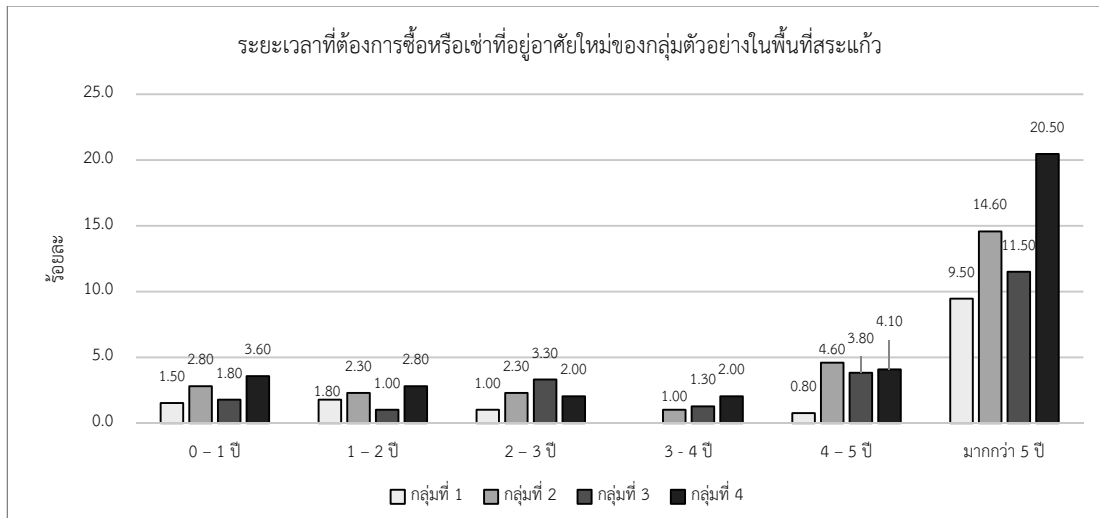
นั้นไม่มีความแตกต่างกันมากนัก โดยที่กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยในด้านต่างๆ น้อย มีความต้องการที่อยู่อาศัยรูปแบบบ้านเดี่ยว ร้อยละ 12.8 กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยในด้านต่างๆ ปานกลาง ร้อยละ 26.1 กลุ่มที่ 3 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยในด้านต่างๆ มาก ร้อยละ 20.2 และกลุ่มที่ 4 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยในด้านต่างๆ มากที่สุด มีความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ในรูปแบบบ้านเดี่ยวสูงถึงร้อยละ 33.2

2.8 ระยะเวลาที่ต้องการซื้อหรือเช่าใหม่ในอนาคต

ตารางที่ 5-126 ระยะเวลาที่ต้องการซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สระแก้ว

ระยะเวลาที่ต้องการซื้อหรือเช่า	กลุ่มตัวอย่าง				รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3	กลุ่มที่ 4	
ไม่เกิน 1 ปี (0 – 1 ปี)	1.53	2.81	1.79	3.58	9.72
เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 2 ปี (1.1 – 2 ปี)	1.79	2.30	1.02	2.81	7.93
เกิน 2 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี (2.1 – 3 ปี)	1.02	2.30	3.32	2.05	8.70
เกิน 3 ปี แต่ไม่เกิน 4 ปี (3.1 – 4 ปี)	0.00	1.02	1.28	2.05	4.35
เกิน 4 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี (4.1 – 5 ปี)	0.77	4.60	3.84	4.09	13.30
มากกว่า 5 ปี	9.46	14.58	11.51	20.46	56.01
รวม	14.58	27.62	22.76	35.04	100.00

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-127 ระยะเวลาที่ต้องการซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สระแก้ว

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง

กลุ่มที่ 3 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก

กลุ่มที่ 4 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด

ระยะเวลาที่ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ตามกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยพบว่า กลุ่มผู้ที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ มีความต้องการซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ภายในระยะเวลามากกว่า 5 ปี มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 56.00 รองลงมา คือ ความต้องการซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ภายในระยะเวลาเกิน 4 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี (4.1 – 5 ปี) อยู่ที่ร้อยละ 13.3 และความต้องการซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ไม่เกิน 1 ปี (0 – 1ปี) ร้อยละ 9.72 ตามลำดับ

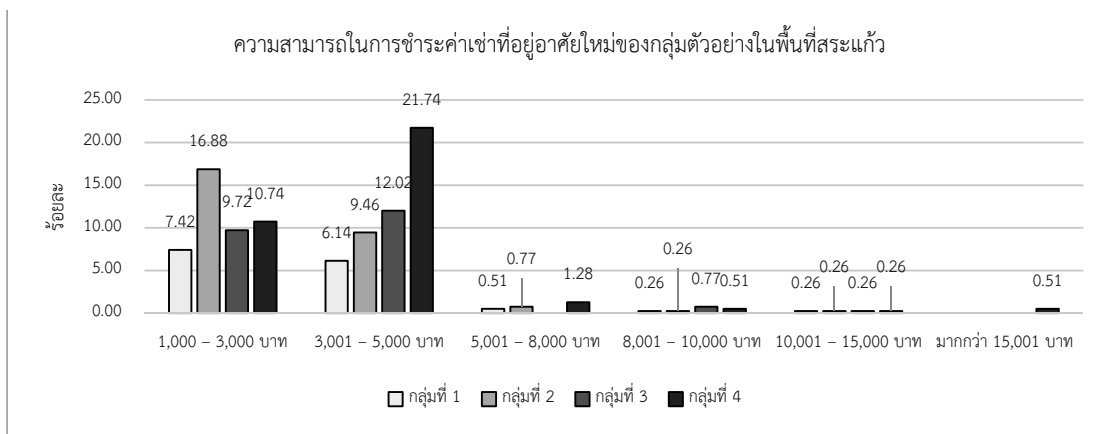
เมื่อพิจารณาตามกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกที่อยู่อาศัยในกลุ่มต่างๆ พบว่า ทั้ง 4 กลุ่มผู้บริโภค มีความต้องการที่จะซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ภายในระยะเวลามากกว่า 5 ปี มากที่สุด โดยกลุ่มที่ 1 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย) ต้องการจะซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ภายในระยะเวลามากกว่า 5 ปี อยู่ที่ร้อยละ 9.46 กลุ่มที่ 2 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง) ร้อยละ 14.58 กลุ่มที่ 3 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก) ร้อยละ 11.51 และกลุ่มที่ 4 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด) ร้อยละ 20.46 โดยความต้องการซื้อหรือเช่าในระยะเวลาอื่นๆ มีสัดส่วนไม่แตกต่างกันมากนัก

2.9 ความสามารถในการชำระที่อยู่อาศัยกรณีเช่า

ตารางที่ 5-127 ความสามารถในการชำระค่าเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สระแก้ว

ความสามารถในการจ่ายค่าเช่า	กลุ่มตัวอย่าง				รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3	กลุ่มที่ 4	
1,000 – 3,000 บาท	7.42	16.88	9.72	10.74	44.76
3,001 – 5,000 บาท	6.14	9.46	12.02	21.74	49.36
5,001 – 8,000 บาท	0.51	0.77	0.00	1.28	2.56
8,001 – 10,000 บาท	0.26	0.26	0.77	0.51	1.79
10,001 – 15,000 บาท	0.26	0.26	0.26	0.26	1.02
มากกว่า 15,001 บาท	0.00	0.00	0.00	0.51	0.51
รวม (ร้อยละ)	14.58	27.62	22.76	35.04	100.00

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-128 ความสามารถในการชำระค่าเช่าที่อยู่อาศัยใหม่ของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สระแก้ว

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง

กลุ่มที่ 3 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก

กลุ่มที่ 4 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด

จากการสอบถามถึงความสามารถในการชำระที่อยู่อาศัยในกรณีเช่า ทีมวิจัยฯ ได้สอบถามความเป็นไปได้จากกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย พบว่า ส่วนใหญ่กว่าร้อยละ 49.36 มีความสามารถในการชำระค่าเช่าที่อยู่อาศัยอยู่ที่ระหว่าง 3,001 – 5,000 บาทต่อเดือน รองลงมา คือ มีความสามารถในการชำระค่าเช่าอยู่ที่ 1,000 – 3,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 44.76

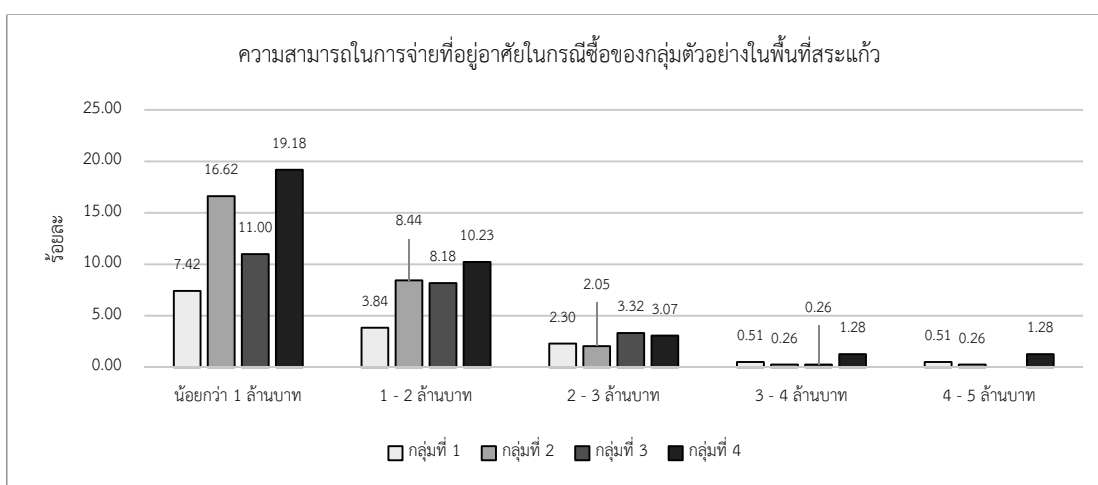
เมื่อพิจารณาตามกลุ่มที่มีทัศนคติต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยในแต่ละกลุ่ม พบว่า ในกลุ่มผู้บริโภคกลุ่มที่ 1 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย) และกลุ่มที่ 2 (กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง) มีความต้องการหรือมีความสามารถในการชำระค่าเช่าที่อยู่อาศัยอยู่ระหว่าง 1,000 – 3,000 บาทต่อเดือน เป็นส่วนใหญ่ อยู่ที่ร้อยละ 7.42 และร้อยละ 16.88 ตามลำดับ ทั้งนี้ กลุ่มผู้บริโภคกลุ่มที่ 3 และ 4 มีความสามารถที่จะชำระค่าเช่าที่อยู่อาศัยอยู่ที่ระหว่าง 3,001 – 5,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 12.02 และ 21.74 ตามลำดับ

2.10 ความสามารถในการชำระที่อยู่อาศัยกรณีซื้อ

ตารางที่ 5-128 ความสามารถในการจ่ายที่อยู่อาศัยในกรณีซื้อของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สระแก้ว

ราคาที่พักใจ	กลุ่มตัวอย่าง				รวม
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3	กลุ่มที่ 4	
น้อยกว่า 1 ล้านบาท	7.42	16.62	11.00	19.18	54.22
1 - 2 ล้านบาท	3.84	8.44	8.18	10.23	30.69
2 - 3 ล้านบาท	2.30	2.05	3.32	3.07	10.74
3 - 4 ล้านบาท	0.51	0.26	0.26	1.28	2.30
4 - 5 ล้านบาท	0.51	0.26	0.00	1.28	2.05
รวม	14.58	27.62	22.76	35.04	100.00

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 5-129 ความสามารถในการจ่ายที่อยู่อาศัยในกรณีซื้อของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สระแก้ว

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง

กลุ่มที่ 3 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก

กลุ่มที่ 4 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด

การศึกษาความสามารถในการจ่ายที่อยู่อาศัยในกรณีซื้อของพื้นที่จังหวัดสระแก้ว พบว่า ส่วนใหญ่พึงพอใจที่จะซื้อที่อยู่อาศัยในราคาน้อยกว่า 1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 54.22 และ ราคา 1 - 2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 30.69

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาในแต่ละกลุ่มตัวอย่างของผู้บริโภค พบว่า กลุ่มที่ 4 นั้นมีความพึงพอใจในการซื้อที่อยู่อาศัยอยู่ที่ราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาทมากที่สุด

ทั้งนี้เมื่อได้ทำการรวบรวมการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวสามารถสรุปได้ดังตารางที่ 5-130

ตารางที่ 5-12.9 สรุปความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างในพื้นที่สระแก้ว

ลักษณะและความต้องการ	กลุ่มทัศนคติของผู้มีความต้องการที่อยู่อาศัย			
	1	2	3	4
อายุ	25 - 35 ปี	25 - 35 ปี	36 - 45 ปี	25-35 ปี
อาชีพหลัก	ค้าขาย	รับจ้างทั่วไป	ข้าราชการ	ค้าขาย
รายได้	9,001 – 15,000 บาท	9,001 – 15,000 บาท	15,000 – 25,000 บาท	9,001 – 15,000 บาท
จำนวนสมาชิกในครัวเรือน	4 คน	3 คน	3 คน	3 คน
กรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย	บ้านแฝด	บ้านแฝด	บ้านแฝด	บ้านแฝด
ประเภทความต้องการที่อยู่อาศัย	ต้องการที่ดินเพื่อปลูกบ้านเอง	ต้องการที่ดินเพื่อปลูกบ้านเอง	ต้องการที่ดินเพื่อปลูกบ้านเอง	ต้องการที่ดินเพื่อปลูกบ้านเอง
รูปแบบที่อยู่อาศัยที่ต้องการใหม่	บ้านเดี่ยว	บ้านเดี่ยว	บ้านเดี่ยว	บ้านเดี่ยว
ระยะเวลาที่ต้องการซื้อ	มากกว่า 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	มากกว่า 5 ปี
ความสามารถในการจ่าย (กรณีเช่า)	1,000 – 3,000 บาท	1,000 – 3,000 บาท	1,000 – 3,000 บาท	1,000 – 3,000 บาท
ราคาที่ยอมรับได้	น้อยกว่า 1 ล้านบาท	น้อยกว่า 1 ล้านบาท	น้อยกว่า 1 ล้านบาท	น้อยกว่า 1 ล้านบาท

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : กลุ่มที่ 1 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย

กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง

กลุ่มที่ 3 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก

กลุ่มที่ 4 กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด

จากการลงสำรวจตลาดความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้บริโภคในพื้นที่สระแก้ว พบว่า สามารถแบ่งกลุ่มผู้บริโภคออกได้ทั้งสิ้น 4 กลุ่ม ได้แก่ กลุ่มที่ 1 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย กลุ่มที่ 2 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลาง กลุ่มที่ 3 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก และกลุ่มที่ 4 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด โดยสามารถสรุปความต้องการที่อยู่อาศัยจากกลุ่มผู้บริโภคทั้ง 4 กลุ่ม ดังนี้

กลุ่มที่ 1 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยน้อย ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพค้าขาย โดยอายุระหว่าง 25 - 35 ปี ซึ่งส่วนใหญ่มีรายได้ครัวเรือนอยู่ระหว่าง 9,001 – 15,000 บาทต่อเดือน มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือน 4 คน และพักอาศัยอยู่ในบ้านแฝด ทั้งนี้เมื่อถามถึงความต้องการที่อยู่อาศัย พบว่า มีความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ในรูปแบบที่ต้องการที่ดินเพื่อปลูกบ้านเอง รูปแบบบ้านเดี่ยว โดยระยะเวลาที่ต้องการซื้อคือมากกว่า 5 ปี โดยราคาที่พึงพอใจในการซื้อ คือ น้อยกว่า 1 ล้านบาท และมีความสามารถชำระค่าใช้จ่ายที่อยู่อาศัยในกรณีเช่าอยู่ที่ 1,000 – 3,000 บาทต่อเดือน

กลุ่มที่ 2 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยปานกลางโดยเป็นกลุ่มที่มีอายุระหว่าง 25 – 35 ปี ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพรับจ้างทั่วไป โดยที่มีรายได้อยู่ที่ 9,001 – 15,000 บาท ส่วนใหญ่อาศัยอยู่ในครัวเรือนที่มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือนจำนวน 3 คน และอาศัยอยู่ในบ้านแฝด ทั้งนี้เมื่อถามถึงความต้องการที่อยู่อาศัย พบว่า มีความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ในรูปแบบที่ต้องการที่ดินเพื่อปลูกบ้านเอง รูปแบบบ้านเดี่ยว ระยะเวลาที่ต้องการซื้อคือมากกว่า 5 ปี โดยมีความราคาพึงพอใจที่จะซื้อที่ในราคาน้อยกว่า 1 ล้านบาท และมีความสามารถชำระค่าใช้จ่ายที่อยู่อาศัยในกรณีเช่าอยู่ที่ 1,000 – 3,000 บาทต่อเดือน

กลุ่มที่ 3 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมาก ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มที่มีอายุระหว่าง 36 – 45 ปี ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพข้าราชการ มีรายได้อยู่ระหว่าง 15,001 – 25,000 บาท มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือนส่วนใหญ่อยู่ที่ 3 คนและอาศัยอยู่ในบ้านแฝด โดยกลุ่มผู้บริโภคในกลุ่มที่ 3 นี้ เมื่อถามถึงความต้องการที่อยู่อาศัย พบว่า มีความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ในรูปแบบที่ต้องการที่ดินเพื่อปลูกบ้านเอง รูปแบบบ้านเดี่ยว ระยะเวลาที่ต้องการซื้อใหม่คือมากกว่า 5 ปี โดยราคาที่พึงพอใจในการซื้อคือ น้อยกว่า 1 ล้านบาท และมีความสามารถชำระค่าใช้จ่ายที่อยู่อาศัยในกรณีเช่าอยู่ที่ 1,000 – 3,000 บาทต่อเดือน

กลุ่มที่ 4 คือ กลุ่มที่มีความสนใจต่อปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มที่มีอายุระหว่าง 25 – 35 ปี ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพค้าขาย มีรายได้อยู่ระหว่าง 9,001 – 15,000 บาท มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือนส่วนใหญ่อยู่ที่ 3 คนและอาศัยอยู่ในบ้านแฝด โดยเมื่อถามถึงความต้องการที่อยู่อาศัย พบว่า มีความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ในรูปแบบที่ต้องการที่ดินเพื่อปลูกบ้านเอง รูปแบบบ้านเดี่ยว ระยะเวลาที่ต้องการซื้อคือมากกว่า 5 ปี โดยราคาที่ยังพอใจในการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ คือ น้อยกว่า 1 ล้านบาท และมีความสามารถชำระค่าใช้จ่ายที่อยู่อาศัยในกรณีเช่าอยู่ที่ 1,000 – 3,000 บาทต่อเดือน

รายงานฉบับสมบูรณ์

โครงการศึกษาคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัย

ของประเทศไทย ปี 2560 – 2580

บทที่ 6

สรุปผลการศึกษา

และข้อเสนอแนะ





บทที่ 6

สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ

6.1 สรุปผลการศึกษา

จากผลการทดสอบและพัฒนาแบบจำลองการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัย 2 แบบจำลองได้แก่ แบบจำลองการประมาณการ Housing Need เรียกว่า NHA Housing Need Model และ แบบจำลองการประมาณการ Affordable Housing เรียกว่า NHA Housing Demand

6.1.1 ผลการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในแบบจำลองที่ 1

จากผลการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในแบบจำลองที่ 1 เรียกว่า (NHA Housing Need Model) เน้นการพิจารณาทางด้านประชากร และพิจารณาประกอบกับการเปลี่ยนแปลงรูปแบบของโครงสร้างครัวเรือนของประชากรเป็นหลัก อันเกิดจากปัจจัยภายในของประชากร หรือที่เรียกว่า “Endogenous Factor” อันได้แก่ อายุ รูปแบบและประเภทครัวเรือน ขนาดครัวเรือน การศึกษา การอพยพ และรายได้ครัวเรือน เป็นต้น ผลการศึกษาได้พบว่า

1. โครงสร้างครัวเรือนใน 4 ประเภทมีแนวโน้มเปลี่ยนแปลงทางสังคม เช่น รูปแบบครัวเรือนที่ พ่อ แม่ และลูก อาศัยอยู่ด้วยกันมีแนวโน้มลดลงมาตั้งแต่ปี 2553

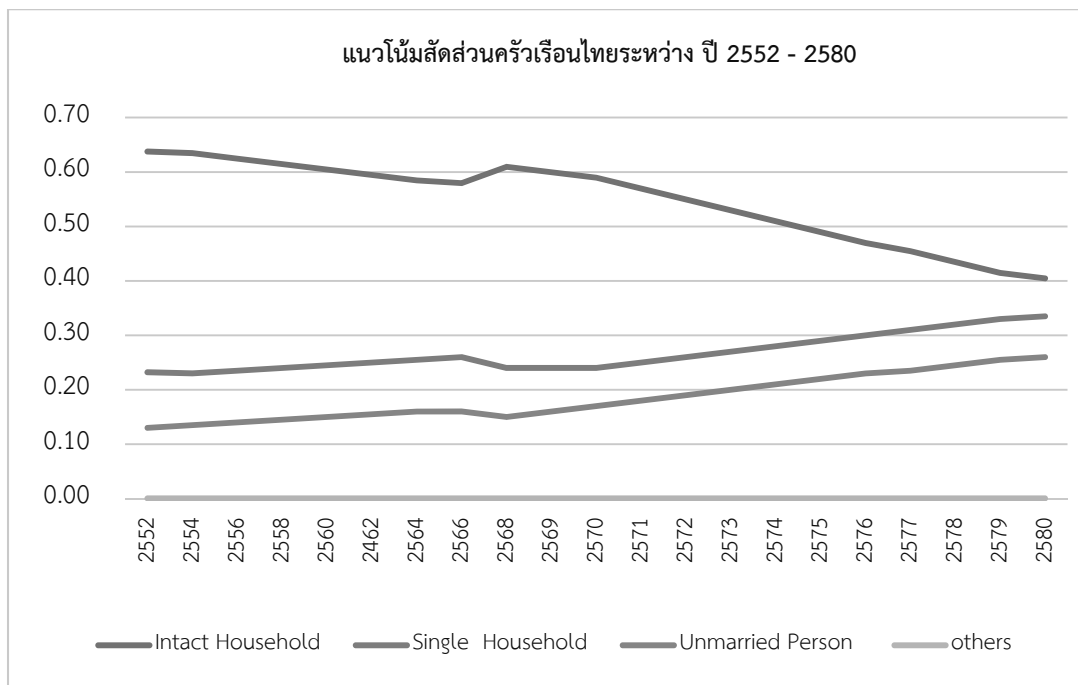
2. รายได้ของครัวเรือน มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นทุกปี ตามแนวโน้มการเจริญเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมทั้งประเทศ ในขณะที่ราคาที่อยู่อาศัยได้เพิ่มขึ้นสูงกว่ารายได้ครัวเรือน

จึงเห็นได้ว่า ปัจจัยเหล่านี้จะมีผลต่อรูปแบบความต้องการที่อยู่อาศัยทั้งในรูปแบบ และวิถีชีวิตต่อการอยู่อาศัยในอนาคตของประเทศไทย

ตารางที่ 6-1 แนวโน้มสัดส่วนครัวเรือนไทยระหว่างปี 2552 - 2580

ประเภทครัวเรือน	ข้อมูลจริงจากการสำรวจครัวเรือน สำนักงานสถิติแห่งชาติ		ค่าประมาณการ			
	ปี 2552	ปี 2558	สัดส่วนครัวเรือน ด้วยวิธี 7-years moving average และ weight ด้วยวิธี velocity and acceleration methods			
	ปี 2552	ปี 2558	ปี 2560	ปี 2570	ปี 2580	หมายเหตุ
Intact household	0.650	0.599	0.599	0.590	0.590	
Single household	0.163	0.165	0.165	0.164	0.164	
Unmarried person	0.186	0.235	0.235	0.244	0.244	
Others	0.001	0.001	0.001	0.001	0.001	missing values

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 6-1 แนวโน้มสัดส่วนครัวเรือนไทย ปี 2552 – 2580

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

รูปแบบของครัวเรือนผู้ไม่มีกรรมสิทธิ์ ได้แก่ ผู้เช่าที่ยังไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ซึ่งจากผลการศึกษาได้จำแนกความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ที่ยังไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยออกตามประเภทของครัวเรือน ณ ปี 2580 ซึ่งมีจำนวนรวมทั้งสิ้น 7,248,293 ครัวเรือน ดังนี้

1. ครัวเรือนที่พ่อ แม่ และลูกอาศัยอยู่ด้วยกัน (Intact Household) จำนวน 4,287,977 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 59.20 ของครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย
2. ครัวเรือนที่หัวหน้าครัวเรือนเป็นหม้าย หย่าร้าง (Single Household) จำนวน 1,191,258 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 16.40 ของครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย
3. ครัวเรือนที่หัวหน้าครัวเรือนเป็นโสด ไร้คู่ (Unmarried Household) จำนวน 1,295,843 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 24.40 ของครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย
4. อื่นๆ (Others) จำนวน 116 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 0.001 ของครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย

แนวโน้มของครัวเรือนทั้ง 4 ประเภท พบว่า ครัวเรือนที่พ่อ แม่ และลูกอาศัยอยู่ด้วยกัน มีแนวโน้มลดลงทุกๆ ปี ในขณะที่แนวโน้มการเติบโตเพิ่มขึ้นของครัวเรือนที่หัวหน้าครัวเรือนเป็นโสด และครัวเรือนที่หัวหน้าครัวเรือนเป็นหม้าย หย่าร้างมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นไปในทิศทางเดียวกัน จากแนวโน้มของครัวเรือนทำให้สะท้อนภาพของความต้องการที่อยู่อาศัยมีความชัดเจนมากยิ่งขึ้น ส่งผล

ต่อความต้องการที่อยู่อาศัยของครัวเรือนในกลุ่มผู้ไม่มีกรรมสิทธิ์ในด้านที่อยู่อาศัย เมื่อแบ่งตามระดับกลุ่มรายได้แล้ว พบว่า ผู้มีรายได้น้อยที่ครัวเรือนไทยที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ มีแนวโน้มสูงขึ้นทุกๆ ปี จากร้อยละ 23 ในปี 2558 เป็นร้อยละ 25 ในปี 2580 คิดเป็นจำนวนครัวเรือนที่ยังไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยทั้งสิ้น 7,248,294 ล้านครัวเรือนที่ยังไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ประกอบด้วย

1. ครัวเรือนเป็นครัวเรือนผู้มีรายได้ระดับรายได้ต่ำกว่า P20 จำนวน 1,450,308 ครัวเรือน
2. ครัวเรือนเป็นครัวเรือนผู้มีรายได้ระดับรายได้ P21 - P60 ครัวเรือน จำนวน 2,895,352 ครัวเรือน
3. ครัวเรือนที่มีรายได้ตั้งแต่ P61 ขึ้นไปจำนวน 2,902,635 ครัวเรือน

เมื่อเปรียบเทียบกับกลุ่มเป้าหมายของการเคหะแห่งชาติในการจัดสร้างที่อยู่อาศัย สามารถจัดแบ่งได้ดังต่อไปนี้

ตารางที่ 6-2 ความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย (Current Need) แยกตามกลุ่มรายได้ของครัวเรือน (Percentile)

ปี	ต่ำกว่า ก.	ก.เข้าซื้อ	เข้าซื้อประเภท ก.	เข้าซื้อประเภท ข. และ ค.	เข้าซื้อประเภท ง.	รวม
2560	1,105,446	1,110,284	1,096,596	1,109,102	1,103,329	5,524,758
2561	1,129,982	1,134,927	1,120,935	1,133,719	1,127,817	5,647,580
2562	1,156,219	1,161,279	1,146,963	1,160,043	1,154,004	5,778,509
2563	1,182,913	1,188,090	1,173,443	1,186,825	1,180,647	5,911,919
2564	1,210,166	1,215,462	1,200,478	1,214,168	1,207,848	6,048,121
2565	1,225,102	1,230,464	1,215,294	1,229,154	1,222,755	6,122,770
2566	1,225,143	1,230,504	1,215,335	1,229,195	1,222,796	6,122,972
2567	1,245,462	1,250,913	1,235,492	1,249,582	1,243,077	6,224,525
2568	1,265,350	1,270,888	1,255,220	1,269,535	1,262,926	6,323,919
2569	1,284,371	1,289,992	1,274,088	1,288,619	1,281,910	6,418,980
2570	1,302,224	1,307,923	1,291,799	1,306,531	1,299,729	6,508,205
2571	1,318,568	1,324,339	1,308,012	1,322,929	1,316,043	6,589,892
2572	1,333,145	1,338,979	1,322,472	1,337,554	1,330,591	6,662,741
2573	1,347,593	1,353,491	1,336,805	1,352,050	1,345,012	6,734,951
2574	1,364,110	1,370,080	1,353,189	1,368,622	1,361,497	6,817,498
2575	1,380,053	1,386,092	1,369,004	1,384,617	1,377,409	6,897,175
2576	1,395,196	1,401,302	1,384,026	1,399,810	1,392,523	6,972,857
2577	1,409,696	1,415,866	1,398,410	1,414,358	1,406,996	7,045,326
2578	1,423,519	1,429,749	1,412,123	1,428,227	1,420,792	7,114,409
2579	1,437,052	1,443,341	1,425,547	1,441,805	1,434,299	7,182,044
2580	1,450,308	1,456,655	1,438,697	1,455,105	1,447,530	7,248,294

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

6.1.2 ผลการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในแบบจำลองที่ 2

จากผลการศึกษาแบบจำลองที่ 2 ที่เรียกว่า NHA Housing Demand เป็นการวิเคราะห์ทางด้านเศรษฐกิจ เพื่อพยากรณ์ความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคต โดยอ้างอิงการวิเคราะห์ทางด้าน Supply ของการก่อสร้างที่อยู่อาศัยที่ผูกติดกับโครงสร้างการเปลี่ยนแปลงของครัวเรือนในอนาคต โดยที่การพิจารณา Housing Start ซึ่งเกิดจากองค์ประกอบของการผลิตที่อยู่อาศัยใหม่ต้องอยู่บนพื้นฐานของปัจจัยที่เกี่ยวข้อง เช่น ครัวเรือนที่ต้องการที่อยู่อาศัย 1 ครัวเรือนควรมีบ้าน 1 หลังหรือมากกว่า ส่วนที่อยู่อาศัยที่ถูกรื้อถอนหรือเสียหายจากไฟไหม้ต้องมีการสร้างทดแทน และร้อยละของบ้านว่างซึ่งจะมีผลทางด้าน Demand และ Supply และปัจจัยด้านราคาที่อยู่อาศัย ประกอบด้วย ราคาที่ดิน ราคาวัสดุก่อสร้าง ก็จะมีผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัยในระดับรายได้ต่างๆ โดยมีข้อสมมติหลักที่ว่า “ปัจเจกบุคคลที่มีลักษณะร่วมกันที่แตกต่างกันจะมีผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัยที่แตกต่างกัน กล่าวคือรายได้ของปัจเจกแต่ละบุคคลแตกต่างกัน ก็จะมีผลต่อความสามารถในการรับภาระการซื้อที่อยู่อาศัยที่แตกต่างกัน” จากการศึกษาการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัย (Housing Demand) จากครัวเรือนที่สามารถรับภาระในการซื้อได้ในช่วงระยะเวลา 20 ปีข้างหน้า พบว่า ครัวเรือนผู้มีรายได้น้อยมีความยากลำบากให้การเข้าถึงที่อยู่อาศัยในตลาด ตาม Model ที่ 2 จนถึงกลุ่มผู้มีรายได้ ณ Percentile ที่ 60 ขึ้นไป ถึงจะเข้าสู่ตลาดได้ เนื่องจากราคาที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นด้วยปัจจัยด้านราคาที่ดินที่สูงขึ้น และดัชนีราคาที่อยู่อาศัยที่แสดงให้เห็นถึงการเพิ่มขึ้นของราคาที่อยู่อาศัย ด้วยการเพิ่มขึ้นของประชากรในประเทศไทย ทั้งปริมาณ และคุณภาพ ด้วยภาวะเศรษฐกิจที่เติบโตและมาตรการของเมือง รวมถึงนโยบายที่เกิดขึ้นในเมืองใหญ่ๆ ของประเทศไทย ได้ส่งผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัยของประชากรในช่วงปี 2560 - 2580 เมื่อได้พิจารณาถึงความสามารถในการรับภาระการผ่อนตามประเภทของกรรมสิทธิ์

จากการศึกษาและคาดการณ์ความต้องการที่อยู่อาศัยในช่วงระยะเวลา 20 ปี จากการคาดประมาณด้านครัวเรือนนั้น ความต้องการที่อยู่อาศัยของครัวเรือนผู้มีรายได้น้อยที่ยังไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย โดยภาครัฐทั้งการเคหะแห่งชาติ และสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน จะต้องรับภาระในด้านที่อยู่อาศัยของกลุ่มเหล่านี้ให้หมดไปภายในระยะเวลา 20 ปี ในจำนวนความต้องการที่การเคหะแห่งชาติจะต้องรับภาระในการจัดหาที่อยู่อาศัยให้กับครัวเรือนที่เพิ่มขึ้นใหม่มีจำนวนทั้งสิ้น 2,895,352 หน่วย ตั้งแต่ ปี 2560 - 2580 หรือเฉลี่ยปีละ 130,000 หน่วย (MODULE 2)

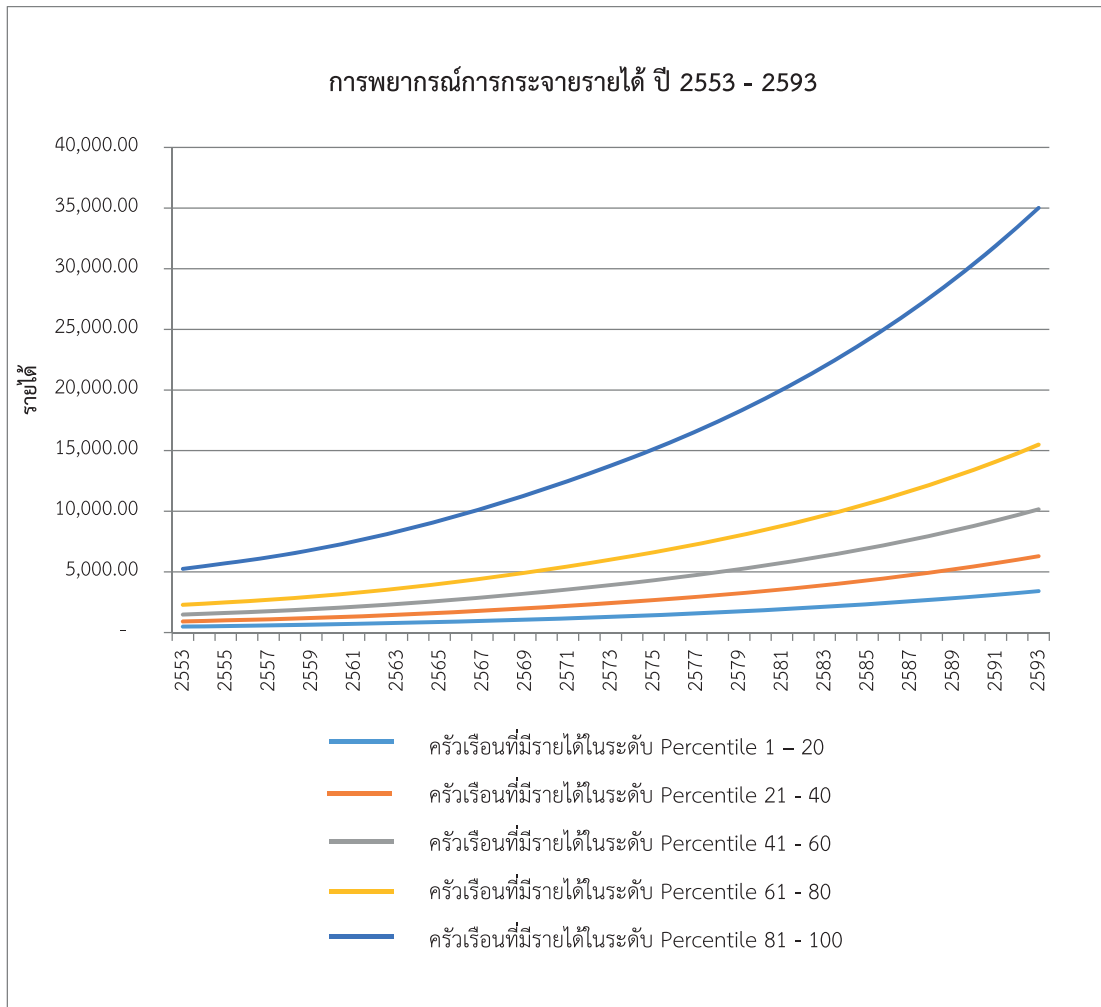
6.1.3 การคาดประมาณการกระจายรายได้ครัวเรือนแยกตามระดับรายได้

การศึกษาการกระจายรายได้ครัวเรือนประเทศไทย (Household Income Distribution) พิจารณาจากการเติบโตของเศรษฐกิจ หรือ Economic Growth และการวัดของอัตราเงินเฟ้อของผู้บริโภคภายในประเทศ หรืออัตราเงินเฟ้อส่งผลให้เงินมากขึ้นแต่สินค้ามีน้อยลง โดยการแบ่งปันส่วนผลผลิตมวลรวมของประเทศ (GDP) ในกลุ่มครัวเรือนประชากรของประเทศ ใช้เป็นปัจจัยวัดความสามารถในการเข้าถึงความต้องการที่อยู่อาศัยและเท่าเทียมทางสังคม ความเท่าเทียมทางเศรษฐกิจ หรือการพัฒนาเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่องเพื่อประกอบการพิจารณาการกระจายครัวเรือนตามชั้นรายได้ และตั้งสมมติฐานว่า “รายได้ครัวเรือนไม่เป็นลบ เริ่มจาก ค่าบวก จากการพล็อตฮิสโทแกรมแล้ว ได้พบว่าเป็น Lognormal จากนั้น Transform ค่าไปเป็น Standard Normal Score หากเปิดตารางนอมัลจะได้ค่า Prob ที่ค่าเฉลี่ยรายได้ตกอยู่ในชั้น Percentile ต่าง ๆ จากการกระจายของครัวเรือนตามชั้นอายุ เพื่อหาครัวเรือนที่ต้องการที่อยู่อาศัย จากความสามารถที่จะซื้อได้ ตามประเภทต่างๆ บ้าน ตามความสามารถที่จะถือครองในรูปแบบเช่าหรือเป็นเจ้าของ ตลอดช่วงเวลาพยากรณ์ พร้อมกับหาความต้องการที่อยู่อาศัยเบื้องต้น เพื่อนำไปหาค่าพยากรณ์ รายได้ครัวเรือนเฉลี่ยระดับชาติ แล้วแปลงเป็นค่าเฉลี่ยในปีฐาน ก็จะได้รายได้ครัวเรือนต่อเดือนเฉลี่ยในภาพรวม นำไปกระจายค่ารวมลงไปในแต่ละชั้นรายได้ก็จะได้ Mean Income By Class ของแต่ละรูปแบบครัวเรือน

จากการคาดการณ์การกระจายรายได้ของครอบครัวที่ยากจนที่สุดอยู่ที่ Percentile ที่สิบ กับครอบครัวที่รวยที่สุด Percentile ที่เก้าสิบขึ้นไป จากความแตกต่างกันในปี 2560 เป็น 10 เท่า ในปี 2580 ครัวเรือนในประเทศไทยปี 2553 มี 19.7 ล้านครัวเรือน ประมาณร้อยละ 40 ของครอบครัวที่จนที่สุด Percentile ที่ 10 (รายได้เฉลี่ย 4,294 บาทต่อเดือน) จะมีคนชราเป็นหัวหน้าครอบครัว โดยมีรายได้หลักจากเงินที่ลูกหลานส่งมาให้ อีกร้อยละ 25 เป็นครอบครัวเกษตรกร ขณะที่ครอบครัวที่รวยที่สุดจะอยู่ที่ Percentile ที่ 90 (รายได้เฉลี่ย 138,673 บาทต่อเดือน) ประมาณร้อยละ 40 เป็นครอบครัวที่ประกอบวิชาชีพเฉพาะทาง เช่น หมอ วิศวกร และอีกร้อยละ 12 เป็นเจ้าของธุรกิจ ซึ่งเกือบครึ่งหนึ่งของครัวเรือนไทยมีรายได้น้อยกว่า 15,000 บาทต่อเดือน (ปี 2553) โดยรายได้เฉลี่ยของครัวเรือนไทยตกประมาณ 24,000 บาทต่อเดือน

จากรายงานการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน (ซึ่งเป็นข้อมูลหลักที่ใช้วัดความเหลื่อมล้ำของการกระจายรายได้) มีประมาณ 6.4 ล้านล้านบาท ต่ำกว่าตัวเลขรายได้ครัวเรือนที่สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ประมาณการในการคำนวณตัวเลข

GDP ประเทศ ที่ประมาณออกมา 7.3 ล้านล้านบาท ดังนั้น ถ้ารวมตัวเลขที่หายไปเกือบ 1 ล้านล้านบาท ความเหลื่อมล้ำจะมากขึ้นกว่าตัวเลขที่ประเมินจากข้อมูลการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคม)



รูปที่ 6-2 การคาดการณ์การกระจายรายได้ครัวเรือนในช่วงทุกๆ สามปี ตั้งแต่ปี 2553 - 2593

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

หมายเหตุ : การคาดการณ์รายได้ของครัวเรือน พ.ศ. 2553- 2593 ใช้ปัจจัยทางเศรษฐกิจการคาดการณ์ คือ อัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจระดับประเทศ GDP = 3.84 ในปีต่างๆ และค่าดัชนีราคาผู้บริโภค เท่ากับ 1.0 - 1.5

ตารางที่ 6-3 จำนวนครัวเรือนกระจายตามกลุ่มรายได้ช่วงปี 2553 - 2580

จำนวนครัวเรือนกระจายตามกลุ่มรายได้					
ปี	Percentile 10 - 20	Percentile 21 - 40	Percentile 41 - 60	Percentile 61 - 80	Percentile 81 - 100
2553	3,949,956	3,967,243	3,918,334	3,963,020	3,942,312
2554	3,998,978	4,016,480	3,966,964	4,012,205	3,991,239
2555	4,015,417	4,032,990	3,983,271	4,028,697	4,007,646
2556	4,035,325	4,052,986	4,003,020	4,048,672	4,027,516
2557	4,122,070	4,140,110	4,089,070	4,135,703	4,114,092
2558	4,267,126	4,285,801	4,232,965	4,281,239	4,258,868
2559	4,281,480	4,300,218	4,247,204	4,295,641	4,273,194
2560	4,294,523	4,313,318	4,260,143	4,308,727	4,286,212
2561	4,306,190	4,325,036	4,271,717	4,320,433	4,297,857
2562	4,316,743	4,335,635	4,282,185	4,331,020	4,308,389
2563	4,325,723	4,344,654	4,291,092	4,340,029	4,317,351
2564	4,333,326	4,352,290	4,298,635	4,347,658	4,324,940
2565	4,339,880	4,358,874	4,305,137	4,354,234	4,331,481
2566	4,344,599	4,363,613	4,309,818	4,358,969	4,336,191
2567	4,348,073	4,367,102	4,313,264	4,362,454	4,339,658
2568	4,350,302	4,369,341	4,315,475	4,364,690	4,341,883
2569	4,350,760	4,369,802	4,315,930	4,365,150	4,342,341
2570	4,349,777	4,368,814	4,314,954	4,364,164	4,341,359
2571	4,347,156	4,366,181	4,312,354	4,361,533	4,338,743
2572	4,343,092	4,362,099	4,308,322	4,357,456	4,334,687
2573	4,337,455	4,356,438	4,302,731	4,351,801	4,329,061
2574	4,329,852	4,348,801	4,295,189	4,344,172	4,321,472
2575	4,320,938	4,339,848	4,286,346	4,335,229	4,312,576
2576	4,310,057	4,328,920	4,275,553	4,324,313	4,301,716
2577	4,297,604	4,316,413	4,263,199	4,311,818	4,289,287
2578	4,283,184	4,301,930	4,248,895	4,297,351	4,274,895
2579	4,267,388	4,286,064	4,233,225	4,281,502	4,259,130
2580	4,249,691	4,268,290	4,215,670	4,263,747	4,241,467

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 6-4 รายได้ครัวเรือนเฉลี่ยตามระดับ Percentile ช่วงปี 2553 - 2580

รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย (บาท/เดือน) ตามระดับ Percentile					
กลุ่มรายได้	ผู้มีรายได้น้อย			ผู้มีรายได้ปานกลาง	ผู้มีรายได้สูง
	กลุ่มที่ 1 Percentile 1 - 20	กลุ่มที่ 2 Percentile 21 - 40	กลุ่มที่ 3 Percentile 41 - 60		
ปี	กลุ่มที่ 1 Percentile 1 - 20	กลุ่มที่ 2 Percentile 21 - 40	กลุ่มที่ 3 Percentile 41 - 60	กลุ่มที่ 4 Percentile 61 - 80	กลุ่มที่ 5 Percentile 81 - 100
2553	10,220	19,229	31,410	47,883	110,931
2554	10,534	19,815	32,369	49,344	114,312
2555	10,947	20,588	33,632	51,268	118,766
2556	11,367	21,373	34,916	53,224	123,286
2557	11,613	21,829	35,662	54,359	125,902
2558	11,707	22,000	35,943	54,783	126,870
2559	12,221	22,956	37,507	57,161	132,350
2560	12,815	24,061	39,313	59,906	138,673
2561	13,487	25,312	41,358	63,012	145,821
2562	14,170	26,580	43,431	66,158	153,052
2563	14,885	27,904	45,595	69,440	160,587
2564	15,664	29,346	47,952	73,014	168,784
2565	16,496	30,885	50,468	76,825	177,516
2566	17,371	32,501	53,110	80,825	186,672
2567	18,286	34,188	55,868	84,998	196,213
2568	19,268	35,997	58,824	89,469	206,427
2569	20,292	37,883	61,906	94,129	217,063
2570	21,373	39,871	65,155	99,039	228,258
2571	22,514	41,967	68,581	104,211	240,046
2572	23,699	44,141	72,134	109,575	252,257
2573	24,930	46,397	75,822	115,139	264,911
2574	26,218	48,757	79,678	120,953	278,121
2575	27,600	51,285	83,809	127,179	292,257
2576	29,043	53,924	88,122	133,676	306,997
2577	30,573	56,720	92,689	140,554	322,593
2578	32,198	59,688	97,540	147,856	339,140
2579	33,922	62,834	102,679	155,591	356,660
2580	35,754	66,176	108,141	163,809	375,264

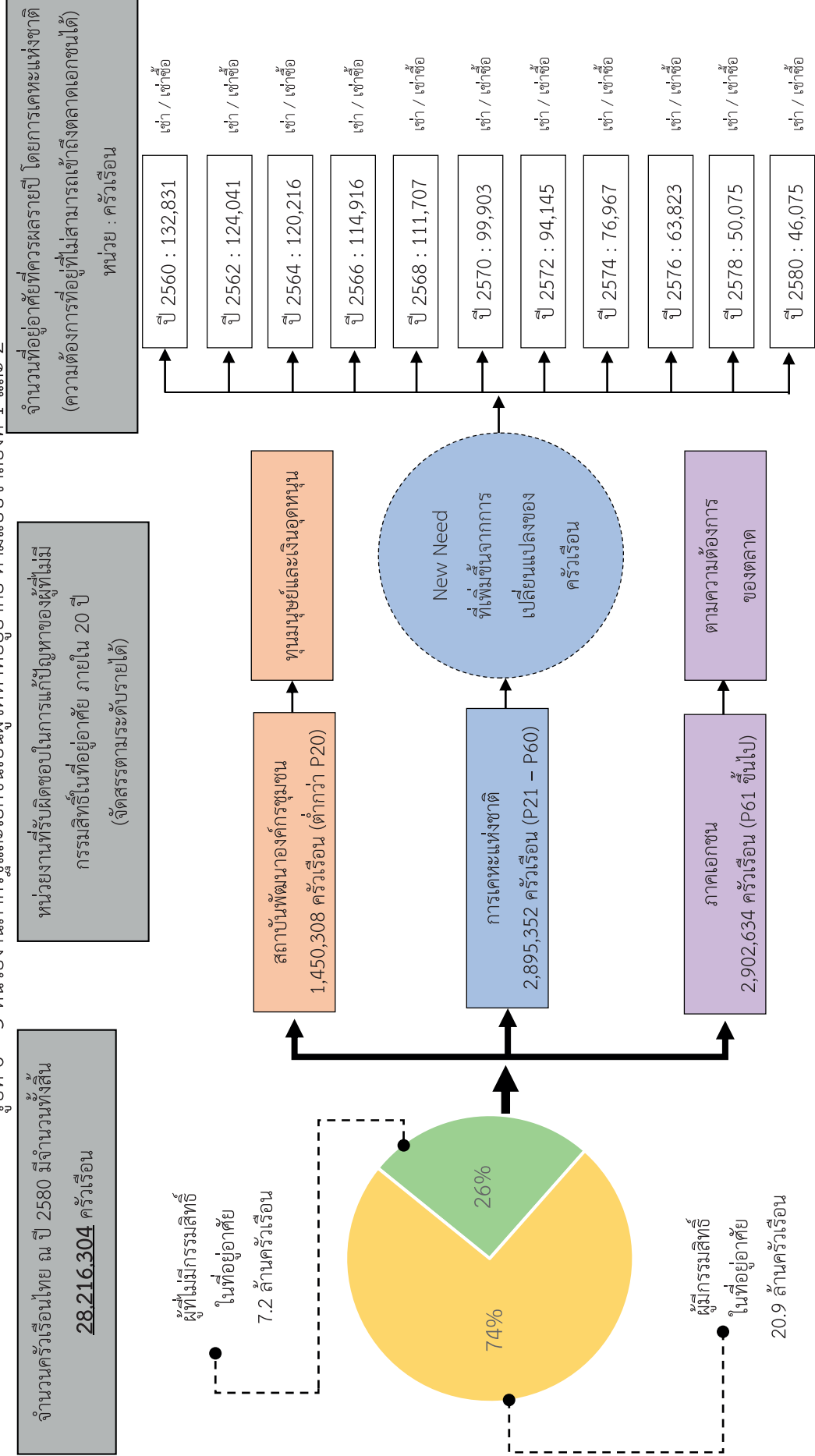
ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

6.1.4 การคาดประมาณการความต้องการที่อยู่อาศัยที่สามารถรับภาระได้

ในการศึกษานี้ ได้เสนอแนะในแบบจำลอง (Module 2) เป็นกลุ่มเป้าหมายที่มีความต้องการที่อยู่อาศัย โดยอาศัยสัดส่วนผู้อยู่ในวัยทำงานที่มีอายุระหว่าง 15 – 64 ปี ซึ่งเป็นกลุ่มที่มีแนวโน้มของความต้องการที่อยู่อาศัยเป็นหลัก อันเกี่ยวเนื่องจากการเพิ่มของประชากร ซึ่งนำไปสู่ความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ ที่ตลาดจะต้องสร้างให้กับกลุ่มเป้าหมาย ซึ่งเรียกว่า New Housing Need ในแต่ละปี จากการศึกษาในแบบจำลองย่อยที่ 2 พบว่า ความต้องการที่อยู่อาศัยที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของครัวเรือนที่เพิ่มขึ้นใหม่ในแต่ละปี เฉลี่ยปีละประมาณ 130,000 ครัวเรือน ในขณะที่ความต้องการขั้นพื้นฐานที่ยังไม่มีกรรมสิทธิ์มี 140,000 ครัวเรือน โดยมีหน่วยงานทั้งภาครัฐและภาคเอกชนเป็นผู้จัดหาให้ตามบทบาทหน้าที่ ได้แก่ สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) รับภาระดูแลในกลุ่มเป้าหมายของกลุ่มประชากรที่มีรายได้อยู่ในระดับ Percentile ที่ 1 – 20 ส่วนกลุ่มที่มีรายได้ระดับ Percentile ที่ 21 – 60 เป็นบทบาทหน้าที่ของการเคหะแห่งชาติ และกลุ่ม Percentile ที่ 60 ขึ้นไป เป็นหน้าที่ของภาคเอกชน ดังแสดงในรูปที่ 6-3 ซึ่งแสดงให้เห็นถึงจำนวนความต้องการที่อยู่อาศัยกับความสามารถที่ครัวเรือนกลุ่มรายได้ต่างๆ จะสามารถรับภาระได้ ในกลุ่มรายได้ที่ยังยากที่จะเข้าถึงตลาดที่อยู่อาศัยปกติ จึงต้องหันมาสู่ตลาดที่อยู่อาศัยภาครัฐ

อย่างไรก็ตาม จากรูปที่ 6-3 นั้น ทำให้ทราบว่าแม้ว่าการเคหะแห่งชาติมีนโยบายที่จะแก้ปัญหาในกลุ่มผู้มีรายได้น้อยที่ยังไม่มีกรรมสิทธิ์ด้านที่อยู่อาศัย ได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง แต่ด้วยราคาที่อยู่อาศัยในตลาดที่สูงขึ้น จึงยากที่จะเข้าถึงตลาดซื้อที่อยู่อาศัยของทั้งภาครัฐและเอกชนได้ ดังนั้น ผู้มีรายได้น้อยยังคงต้องซื้อที่อยู่อาศัยในรูปแบบเช่าต่อไปเรื่อยๆ

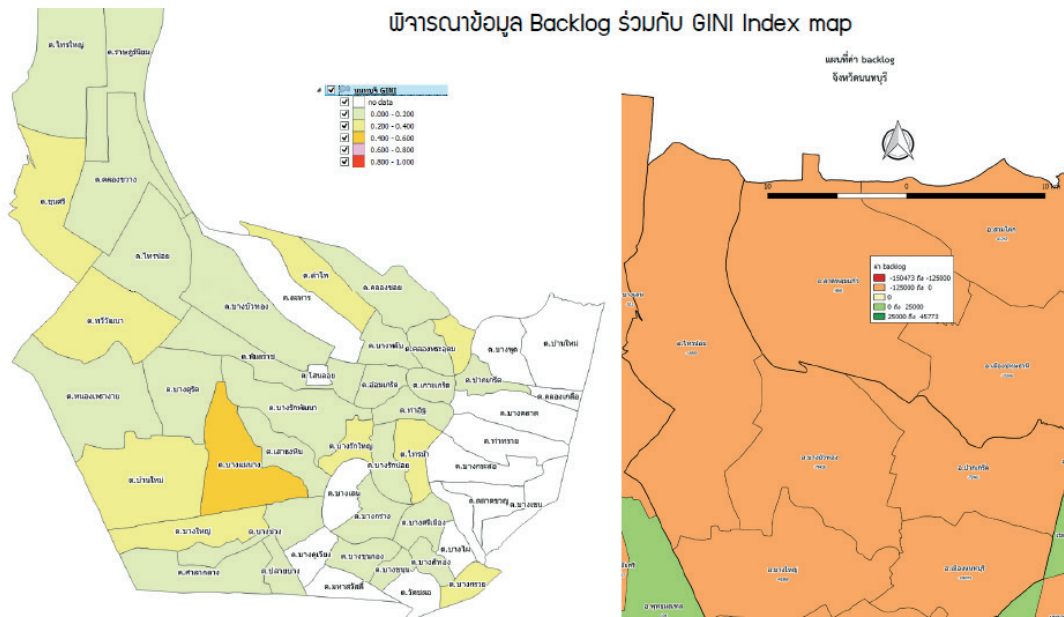
รูปที่ 6 – 3 หน่วยงานภาครัฐและเอกชนเป็นผู้จัดหาที่อยู่อาศัย ตามแบบจำลองที่ 1 และ 2



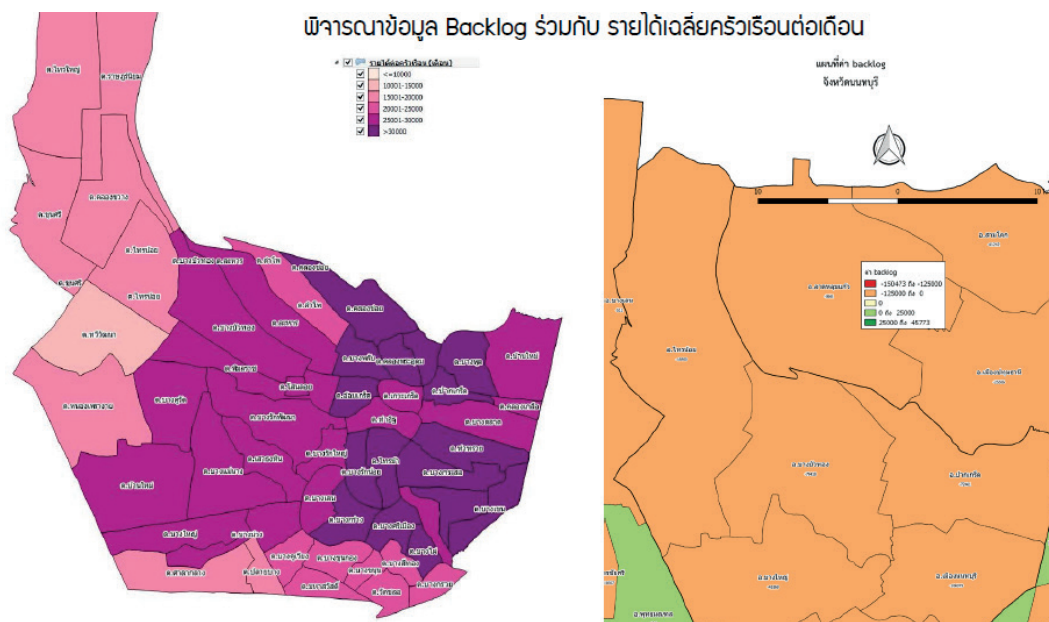
ตารางที่ 6-5 หน่วยงานภาครัฐ และภาคเอกชนในการจัดหาที่อยู่อาศัย ปี 2560 และ 2562

รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย (บาท/เดือน)	12,815	18,438	24,061	31,687	39,313	49,609	59,906	99,289	138,673		
ปี 2560	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
จำนวนความต้องการบ้าน (หลัง)	26,610	26,618	26,635	26,826	26,557	26,246	26,864	26,541	26,530	26,596	266,024
วงเงินกู้ซื้อที่ต่ำกว่า (บาท) ที่ผ่อนรายเดือนไม่เกิน 15% ของเงินเดือน	217,219	312,540	407,861	537,127	666,393	840,925	1,015,457	1,683,042	2,350,628	>	
จำนวนหน่วย ที่เข้าตลาดเอกชน											
บ้านเดี่ยว	-	-	-	-	-	-	-	189	764	103,098	104,051
ทาวน์เฮ้าส์	-	-	-	-	-	-	-	1,897	10,465	83,393	95,755
บ้านแฝด	-	-	-	-	-	-	-	56	123	24,658	24,837
คอนโดมิเนียม	-	-	-	-	-	-	297	33,628	62,885	171,720	268,530
Affordable เอกชน (หน่วย) รวมเท่ากับ	-	-	-	-	-	-	297	33,628	62,885	171,720	268,530
Affordable ภาครัฐ (หน่วย) รวมเท่ากับ	26,610	26,618	26,635	26,826	26,557	26,246	26,567	(7,087)	(36,355)	(145,124)	186,059
	CODI										ภาคเอกชน
	CODI										รัฐ
	เข้า 159,493										เข้า 26,567
รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย (บาท/เดือน)	14,170	20,375	26,580	35,005	43,431	54,794	66,158	109,605	153,052		
ปี 2562	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
จำนวนความต้องการบ้าน (หลัง)	24,869	24,876	24,892	25,071	24,819	24,528	25,106	24,804	24,794	24,856	248,617
วงเงินกู้ซื้อที่ต่ำกว่า (บาท) ที่ผ่อนรายเดือนไม่เกิน 15% ของเงินเดือน	244,000	350,847	457,694	602,768	747,859	943,524	1,139,206	1,887,340	2,635,474	>	
จำนวนหน่วย ที่เข้าตลาดเอกชน											
บ้านเดี่ยว	-	-	-	-	-	-	-	268	1,753	102,030	104,051
ทาวน์เฮ้าส์	-	-	-	-	-	-	-	2,748	16,336	76,671	95,755
บ้านแฝด	-	-	-	-	-	-	-	56	278	24,503	24,837
คอนโดมิเนียม	-	-	-	-	-	-	376	39,454	69,218	159,482	268,530
Affordable เอกชน (หน่วย) รวมเท่ากับ	-	-	-	-	-	-	376	39,454	69,218	159,482	268,530
Affordable ภาครัฐ (หน่วย) รวมเท่ากับ	24,869	24,876	24,892	25,071	24,819	24,528	24,730	(14,650)	(44,424)	(134,626)	173,786
	CODI										ภาคเอกชน
	CODI										รัฐ
	เข้า 149,056										เข้า 24,730

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.



รูปที่ 4 แผนที่การพิจารณาข้อมูล Backlog ร่วมกับ GINI Index map



รูปที่ 5 แผนที่การพิจารณาข้อมูล Backlog ร่วมกับ รายได้เฉลี่ยครัวเรือนต่อเดือน

ตารางที่ 6-5 หน่วยงานภาครัฐ และภาคเอกชนในการจัดหาที่อยู่อาศัย ปี 2564 และ 2566

รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย (บาท/เดือน)	15,664	22,505	29,346	38,649	47,952	60,483	73,014	120,899	168,784	P100	รวม
ปี 2564	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
จำนวนความต้องการบ้าน (หลัง)	24,391	24,398	24,414	24,589	24,342	24,056	24,623	24,327	24,317	24,378	243,834
วงเงินกู้ซื้อที่พักอาศัย (บาท) ที่ผ่อนรายเดือนไม่เกิน 15% ของเงินเดือน	269,726	387,524	505,323	665,515	825,708	1,041,485	1,257,262	2,081,817	2,906,371	>	
จำนวนหน่วย ที่เข้าตลาดเอกชน											
บ้านเดี่ยว	-	-	-	-	-	-	80	324	2,596	101,051	104,051
ทาวน์เฮ้าส์	-	-	-	-	-	-	-	3,847	19,379	72,529	95,755
บ้านแฝด	-	-	-	-	-	-	-	56	520	24,261	24,837
คอนโดมิเนียม	-	-	-	-	-	297	1,510	48,567	74,410	143,746	268,530
Affordable เอกชน (หน่วย) รวมเท่ากับ	-	-	-	-	-	297	1,510	48,567	74,410	143,746	268,530
Affordable ภาครัฐ (หน่วย) รวมเท่ากับ	24,391	24,398	24,414	24,589	24,342	23,759	23,113	(24,240)	(50,093)	(119,368)	169,005
	CODI										ภาคเอกชน
		เข้า	122,133								ซื้อ
											46,872
รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย (บาท/เดือน)	17,371	24,936	32,501	42,805	53,110	66,968	80,825	133,749	186,672		
ปี 2566	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
จำนวนความต้องการบ้าน (หลัง)	23,894	23,901	23,917	24,088	23,846	23,567	24,122	23,832	23,822	23,882	238,870
วงเงินกู้ซื้อที่พักอาศัย (บาท) ที่ผ่อนรายเดือนไม่เกิน 15% ของเงินเดือน	299,119	429,385	559,650	737,079	914,526	1,153,154	1,391,764	2,303,087	3,214,393	>	
จำนวนหน่วย ที่เข้าตลาดเอกชน											
บ้านเดี่ยว	-	-	-	-	-	-	80	334	3,993	99,644	104,051
ทาวน์เฮ้าส์	-	-	-	-	-	-	390	5,310	23,675	66,380	95,755
บ้านแฝด	-	-	-	-	-	-	-	64	995	23,778	24,837
คอนโดมิเนียม	-	-	-	-	-	297	4,326	67,661	66,590	129,656	268,530
Affordable เอกชน (หน่วย) รวมเท่ากับ	-	-	-	-	-	297	4,326	67,661	66,590	129,656	268,530
Affordable ภาครัฐ (หน่วย) รวมเท่ากับ	23,894	23,901	23,917	24,088	23,846	23,270	19,796	(43,829)	(42,768)	(105,774)	162,711
	CODI										ภาคเอกชน
		เข้า	119,646								ซื้อ
											43,065

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 6-5 หน่วยงานภาครัฐ และภาคเอกชนในการจัดหาที่อยู่อาศัย ปี 2568 และ 2570

รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย (บาท/เดือน)	19,268	27,632	35,997	47,410	58,824	74,147	89,469	147,948	206,427		
ปี 2568	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
จำนวนความต้องการบ้าน (หลัง)	23,269	23,275	23,290	23,457	23,222	22,950	23,490	23,208	23,199	23,256	232,616
วงเงินกู้ซื้อที่พักอาศัย (บาท) ที่ผ่อนรายเดือนไม่เกิน 15% ของเงินเดือน	331,785	475,808	619,849	816,375	1,012,918	1,276,772	1,540,609	2,547,586	3,554,564	>	
จำนวนหน่วย ที่เช่าตลาดเอกชน											
บ้านเดี่ยว	-	-	-	-	-	-	80	517	5,407	98,047	104,051
ทาวน์เฮ้าส์	-	-	-	-	-	-	456	7,499	28,819	58,981	95,755
บ้านแฝด	-	-	-	-	-	-	-	64	1,933	22,840	24,837
คอนโดมิเนียม	-	-	-	-	-	502	4,200	76,093	73,211	114,524	268,530
Affordable เอกชน (หน่วย) รวมเท่ากับ	-	-	-	-	-	502	4,200	76,093	73,211	114,524	268,530
Affordable ภาครัฐ (หน่วย) รวมเท่ากับ	23,269	23,275	23,290	23,457	23,222	22,448	19,290	(52,885)	(50,012)	(91,268)	158,251
CODI											
การคณะแห่งชาติ											
เข้า	116,514										
ออก											41,738
รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย (บาท/เดือน)	21,373	30,622	39,871	52,513	65,155	82,097	99,039	163,649	228,258		
ปี 2570	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
จำนวนความต้องการบ้าน (หลัง)	22,517	22,524	22,538	22,700	22,472	22,208	22,731	22,459	22,449	22,505	225,104
วงเงินกู้ซื้อที่พักอาศัย (บาท) ที่ผ่อนรายเดือนไม่เกิน 15% ของเงินเดือน	368,032	527,295	686,558	904,246	1,121,935	1,413,667	1,705,399	2,817,949	3,930,482	>	
จำนวนหน่วย ที่เช่าตลาดเอกชน											
บ้านเดี่ยว	-	-	-	-	-	80	-	823	7,986	95,162	104,051
ทาวน์เฮ้าส์	-	-	-	-	-	-	917	10,581	33,828	50,429	95,755
บ้านแฝด	-	-	-	-	-	-	16	123	2,638	22,060	24,837
คอนโดมิเนียม	-	-	-	-	-	3,079	9,668	82,550	69,757	103,476	268,530
Affordable เอกชน (หน่วย) รวมเท่ากับ	-	-	-	-	-	3,079	9,668	82,550	69,757	103,476	268,530
Affordable ภาครัฐ (หน่วย) รวมเท่ากับ	22,517	22,524	22,538	22,700	22,472	19,129	13,063	(60,091)	(47,308)	(80,971)	144,944
CODI											
การคณะแห่งชาติ											
เข้า	90,279										
ออก											54,665

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 6-5 หน่วยงานภาครัฐ และภาคเอกชนในการจัดหาที่อยู่อาศัย ปี 2572 และ 2574

รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย (บาท/เดือน)	23,699	33,920	44,141	58,137	72,134	90,855	109,575	180,916	252,257		
ปี 2572	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
จำนวนความต้องการบ้าน (หลัง)	21,657	21,663	21,678	21,833	21,614	21,360	21,863	21,601	21,592	21,646	216,507
วงเงินกู้ซื้อที่พักอาศัย (บาท) ที่ผ่อนรายเดือนไม่เกิน 15% ของเงินเดือน	408,084	584,239	760,085	1,001,088	1,242,109	1,564,475	1,886,823	3,115,278	4,343,732	>	
จำนวนหน่วย ที่เข้าตลาดเอกชน											
บ้านเดี่ยว	-	-	-	-	-	80	-	1,429	8,606	93,936	104,051
ทาวน์เฮ้าส์	-	-	-	-	-	390	816	15,464	33,344	45,741	95,755
บ้านแฝด	-	-	-	-	-	-	16	316	2,873	21,632	24,837
คอนโดมิเนียม	-	-	-	-	297	4,326	9,580	91,300	65,029	97,998	268,530
Affordable เอกชน (หน่วย) รวมเท่ากับ	-	-	-	-	297	4,326	9,580	91,300	65,029	97,998	268,530
Affordable ภาครัฐ (หน่วย) รวมเท่ากับ	21,657	21,663	21,678	21,833	21,317	17,034	12,283	(69,699)	(43,437)	(76,352)	137,465
CODI											
ภาคเอกชน											
เช่า	86,831										
ซื้อ											50,634
รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย (บาท/เดือน)	26,218	37,488	48,757	64,218	79,678	100,316	120,953	199,537	278,121		
ปี 2574	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
จำนวนความต้องการบ้าน (หลัง)	20,451	20,457	20,471	20,617	20,410	20,171	20,646	20,398	20,390	20,441	204,452
วงเงินกู้ซื้อที่พักอาศัย (บาท) ที่ผ่อนรายเดือนไม่เกิน 15% ของเงินเดือน	452,545	645,524	839,570	1,105,800	1,372,013	1,727,388	2,082,747	3,435,921	4,789,096	>	
จำนวนหน่วย ที่เข้าตลาดเอกชน											
บ้านเดี่ยว	-	-	-	-	-	80	109	2,408	9,344	92,110	104,051
ทาวน์เฮ้าส์	-	-	-	-	-	456	1,157	19,873	34,064	40,205	95,755
บ้านแฝด	-	-	-	-	-	-	56	508	3,731	20,542	24,837
คอนโดมิเนียม	-	-	-	-	376	4,326	28,076	87,175	73,733	74,844	268,530
Affordable เอกชน (หน่วย) รวมเท่ากับ	-	-	-	-	376	4,326	28,076	87,175	73,733	92,110	285,796
Affordable ภาครัฐ (หน่วย) รวมเท่ากับ	20,451	20,457	20,471	20,617	20,034	15,845	(7,430)	(66,777)	(53,343)	(71,669)	117,876
CODI											
ภาคเอกชน											
เช่า	61,379										
ซื้อ											56,496

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

ตารางที่ 6-5 หน่วยงานภาครัฐ และภาคเอกชนในการจัดหาที่อยู่อาศัย ปี 2580

รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย (บาท/เดือน)	35,754	50,965	66,176	87,159	108,141	135,975	163,809	269,536	375,264		
ปี พ.ศ. 2580	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90	P100	รวม
จำนวนความต้องการบ้าน (หลัง)	16,860	16,865	16,876	16,997	16,826	16,629	17,020	16,816	16,809	16,851	168,548
วงเงินกู้ซื้อที่ต่ำกว่า (บาท) ที่ผ่อนรายเดือนไม่เกิน 15% ของเงินเดือน	615,665	877,590	1,139,516	1,500,832	1,862,131	2,341,418	2,820,704	4,641,267	6,461,847	>	
จำนวนหน่วย ที่เข้าตลาดเอกชน											
บ้านเดี่ยว	-	-	-	-	80	109	215	8,438	15,780	79,429	104,051
ทาวน์เฮ้าส์	-	-	-	-	390	1,286	2,310	39,542	33,621	18,606	95,755
บ้านแฝด	-	-	-	-	-	56	8	2,787	6,892	15,094	24,837
คอนโดมิเนียม	-	-	-	376	4,247	29,232	26,214	104,309	58,160	45,992	268,530
Affordable เอกชน (หน่วย) รวมเท่ากับ	-	-	-	376	4,247	29,232	26,214	104,309	58,160	79,429	301,967
Affordable ภาครัฐ (หน่วย) รวมเท่ากับ	16,860	16,865	16,876	16,621	12,579	(12,603)	(9,194)	(87,493)	(41,351)	(62,578)	79,800
	CODI										
	การเคหะแห่งชาติ										
	เช่า	33,725									
							ซื้อ		46,075		

ที่มา : ทีมวิจัยฯ, 2560.

6.2 ข้อเสนอแนะ

6.2.1 ข้อเสนอแนะของแบบจำลอง

แบบจำลองนี้เป็นวิธีการพยากรณ์ความต้องการสำหรับที่อยู่อาศัยขั้นพื้นฐานที่เป็นสากล เพื่อให้เห็นถึงเส้นทางของความต้องการที่อยู่อาศัยขั้นพื้นฐาน ที่มีความสอดคล้องกับความสามารถของการรับภาระทางด้านต้นทุนที่อยู่อาศัย โดยจะพิจารณาจากรูปแบบของครัวเรือนของสังคมไทยที่มีการเปลี่ยนแปลงไป เช่น ครัวเรือนขยาย (Intact Household) ครัวเรือนเดี่ยว (Single Household) ครัวเรือนโสด หรือยังไม่แต่งงาน (Unmarried Household) และครัวเรือนอื่นๆ (All Others) ซึ่งนำมาเป็นฐานในการพยากรณ์ระดับแนวราบ โดยนำมาใช้ในการพยากรณ์ความต้องการที่อยู่อาศัยของประเทศไทยในแบบจำลองยังสามารถประยุกต์ใช้สำหรับระดับภูมิภาค ระดับจังหวัด และระดับเขตการปกครองได้

โดยข้อเท็จจริงแล้ว การพัฒนาแบบจำลองครั้งนี้ สามารถสร้างสถานการณ์เพื่อนำไปสู่การสร้างนโยบายที่เหมาะสม เช่น นโยบายการอุดหนุนของรัฐทางการเงินกับกลุ่มผู้มีรายได้น้อยให้สามารถเข้าถึงการมีที่อยู่อาศัย จะสามารถช่วยให้ผู้วางแผนนโยบายสามารถทำงานภายใต้ข้อจำกัดของความจำเป็นของผู้มีรายได้น้อย โดยอาศัยแบบจำลองนี้ในการคำนวณหาความสามารถในการรับภาระด้านที่อยู่อาศัยในอนาคตด้วยข้อสมมติฐานที่แตกต่างกัน และสำหรับการเปลี่ยนแปลงของตัวแปรส่วนใหญ่ จะเป็นตัวแปรทางด้านเศรษฐกิจและการเงิน เช่น อัตราดอกเบี้ย ภาวะเงินเฟ้อ ซึ่งล้วนแต่เป็นตัวแปรปัจจัยภายนอก ซึ่งจะไม่ใช้ปัจจัยภายในทางด้านรูปแบบของครัวเรือน แต่อย่างไรก็ตาม การให้ความสำคัญในการพิจารณาปัจจัยทางด้านรายได้ของครัวเรือน และการกระจายรายได้ครัวเรือน เป็นสิ่งสำคัญมากในแบบจำลอง และสิ่งที่สำคัญอีกประการหนึ่ง คือ ปัจจัยทางด้านสังคมที่ต้องนำมาพิจารณาร่วมด้วย เนื่องจากมีกระบวนการเปลี่ยนแปลงรูปแบบของครัวเรือนตั้งแต่อดีต การอยู่อาศัยในรูปแบบของครัวเรือน (Household Formation) ยังส่งผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ การพัฒนาเครื่องมือและนโยบายทางการเงินยังมีส่วนสำคัญกับแบบจำลอง เช่น ค่าผ่อนชำระ อัตราการชำระเงินดาวน์ และอัตราดอกเบี้ยที่จะนำมาคิดคำนวณทั้งจากธนาคารรัฐ และการเคหะแห่งชาติ ที่จะต้องนำไปปัจจัยหรือตัวแปรเหล่านี้มาวิเคราะห์ในแบบจำลอง

อย่างไรก็ตาม การคาดการณ์จากแบบจำลองความสามารถในการรับภาระในการชำระค่าที่อยู่อาศัยมีข้อจำกัด คือ ข้อมูลที่จะนำมาใช้ในการคาดการณ์นั้นต้องมีการเก็บรวบรวมข้อมูลอย่างต่อเนื่อง หรือมีการระบุระยะเวลาที่ชัดเจน (Time Series) เช่น ทุกปี หรือทุก 2 ปี เป็นต้น เนื่องจาก

จะส่งผลอย่างยิ่งโดยเฉพาะความถูกต้องของการพยากรณ์ในระยะยาว ที่ต้องอาศัยข้อมูลฐานการเก็บอย่างน้อย 10 ช่วงเวลา แต่ในการศึกษาครั้งนี้ ความพร้อมของข้อมูลมีเพียง 4 ช่วงเวลาเท่านั้น ได้แก่ ข้อมูล ปี 2552 ปี 2554 ปี 2556 และ ปี 2558 ดังนั้น การพยากรณ์ในระยะเวลาประมาณ 10 ปี การใช้แบบจำลองนี้มีความเป็นไปได้มาก แต่หากเป็นการพยากรณ์ในระยะเวลา 20 ปี อาจจำเป็นต้องอาศัยข้อมูลการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนแบบต่อเนื่องอย่างน้อย 10 ช่วงเวลา ซึ่งจะทำให้ข้อมูลมีความแม่นยำสูง ดังนั้น ข้อจำกัดในการพยากรณ์ความต้องการที่อยู่อาศัยครั้งนี้ จึงมีความแม่นยำมากในการพยากรณ์ช่วง 10 ปีแรก (พ.ศ. 2561 - 2570) ซึ่งสามารถเห็นแนวโน้มได้ชัดเจนกว่าการพยากรณ์ช่วง 10 ปีหลัง (พ.ศ. 2571 - 2580)

ทั้งนี้ ในแบบจำลองการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยของการศึกษาครั้งนี้ ต้องอาศัยแหล่งที่มาของข้อมูลจากหลากหลายที่มา อันได้แก่ สำนักงานสถิติแห่งชาติ สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ การเคหะแห่งชาติ ธนาคารแห่งประเทศไทย ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น ซึ่งในแต่ละหน่วยงานนั้นมีความสามารถในการจัดเก็บข้อมูลได้อย่างต่อเนื่อง ซึ่งในอนาคตอีก 10 ปีข้างหน้า การเก็บข้อมูลจากอดีตจะมีช่วงเวลาที่มากขึ้น การพยากรณ์ความต้องการที่อยู่อาศัยขั้นพื้นฐานและด้านอื่นจะมีความแม่นยำมากขึ้น ดังนั้น การเคหะแห่งชาติจำเป็นต้องประสานงานกับหน่วยงานดังกล่าวในการสร้างพันธมิตรสำหรับการนำเข้าสู่ข้อมูลพื้นฐาน ซึ่งจะช่วยให้การเคหะแห่งชาติสามารถพัฒนาแบบจำลองการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยได้ง่ายและมีความสมบูรณ์แบบมากยิ่งขึ้น

6.2.2 ข้อเสนอแนะจากผลการศึกษา

แบบจำลองนี้ เป็นเครื่องมือและกลยุทธ์ในการวิเคราะห์ความต้องการที่อยู่อาศัยขั้นพื้นฐานสำหรับนักวางแผนที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ และสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ นักวางแผนทางการเงินที่ดำเนินงานในระดับชาติ และระดับภูมิภาค เป็นแบบจำลองที่มีความยืดหยุ่นสำหรับการปรับปรุงข้อมูลเพื่อให้มีความทันสมัย และปรับปรุงข้อมูลที่จะจัดทำทั้งในระดับภาค ระดับจังหวัด และระดับเขตการปกครอง ซึ่งสามารถนำเข้าสู่ข้อมูลในแต่ละระดับและทำการคาดประมาณได้

ในการทดลองใช้แบบจำลองนี้ เป็นการทำงานภายใต้สมมติฐานของการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 11 (พ.ศ. 2554 - 2559) ภายใต้อัตรา

เงินเพื่อที่ถูกกำหนดไว้ และภายใต้รายได้ – รายจ่ายของครัวเรือน โดยเฉพาะอย่างยิ่ง รายจ่ายของครัวเรือนทางด้านการลงทุนที่อยู่อาศัย และการผ่อนชำระรายเดือน รวมทั้งภายใต้สมมติฐานของการคิดอัตราดอกเบี้ยสำหรับที่อยู่อาศัยที่ร้อยละ 6.75 และความสามารถในการผ่อนชำระที่อยู่อาศัยทั้งสิ้น 15 ปี โดยใช้ราคาตลาดที่อยู่อาศัย ณ ปี 2558 ซึ่งในผลการศึกษาได้พบว่าครัวเรือนที่อยู่ในระดับรายได้ที่ Percentile ที่ต่ำกว่า 60 จะไม่สามารถซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ในราคาตลาดของภาคเอกชนได้ ซึ่งกลุ่มรายได้ดังกล่าวจะต้องอยู่ในความรับผิดชอบในการจัดหาที่อยู่อาศัยของภาครัฐ ได้แก่ สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) และการเคหะแห่งชาติ ซึ่งทำหน้าที่อยู่ภายใต้นโยบายของรัฐบาลในการดูแลและจัดหาที่อยู่อาศัยให้กับกลุ่มผู้มีรายได้น้อยดังกล่าว

เนื่องจากการศึกษาในครั้งนี้ต้องการสร้างและพัฒนาแบบจำลองการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในระดับชาติ เพื่อที่จะนำไปวางแผนการพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติได้ด้วยตนเอง ดังนั้นในการศึกษาครั้งนี้จึงมีข้อเสนอแนะจากผลการศึกษาดังนี้

1. แบบจำลองในการศึกษานี้ ควรจะเน้นให้ผู้ใช้หรือผู้วางแผนได้ฝึกทำเป็นประจำ เพื่อให้เกิดความคุ้นเคยในการนำเข้าสู่ข้อมูล โครงสร้างของข้อมูล และลำดับขั้นตอนต่างๆ ในการจัดการข้อมูล หรือชุดคำสั่งที่สร้างไว้ตามขั้นตอน
2. แหล่งข้อมูลและการจัดทำข้อมูลเพื่อให้เกิดความทันสมัย จะเป็นจะต้องมีการดำเนินงานและรวบรวมข้อมูลอย่างต่อเนื่อง ให้เป็นชุดข้อมูลในแต่ละช่วงเวลาซึ่งต้องมีการจัดเก็บไว้อย่างเป็นทางการ เช่น ข้อมูลด้านกรอบประชากร ข้อมูลด้านกรอบคุณสมบัติครัวเรือน หรือข้อมูลทางด้านเศรษฐกิจต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับการพัฒนาทางด้านที่อยู่อาศัย
3. ในแบบจำลองนี้ เป็นแบบจำลองที่มีความง่ายและสะดวกในการคาดประมาณการความต้องการที่อยู่อาศัย ทั้งในระดับภาค ระดับจังหวัด และระดับเขตการปกครอง ซึ่งการใช้แบบจำลองจะมีความสะดวกและรวดเร็วมากยิ่งขึ้นหากข้อมูลที่เก็บรวบรวมเอาไว้แล้วมีเพียงพอ
4. ในแบบจำลองนี้ สามารถนำไปขยายผลร่วมกับการวิเคราะห์ทางการเงิน ซึ่งสามารถสร้างสถานการณ์จำลองทางการเงินเพื่อเคหะการ เพื่อนำไปสู่การสร้างนโยบายระดับชาติ และยุทธศาสตร์ในการแก้ไขปัญหาของครัวเรือนผู้มีรายได้น้อยให้มีโอกาสในการเข้าถึงที่อยู่อาศัยมากยิ่งขึ้น โดยการเคหะแห่งชาติและธนาคารอาคารสงเคราะห์สามารถพัฒนาการสร้างทางเลือกทางการเงินสำหรับผู้มีรายได้น้อยได้

6.2.3 ข้อเสนอแนะเชิงนโยบาย

ความสำเร็จและความท้าทายของการเคหะแห่งชาติจะแก้ปัญหาความต้องการที่อยู่อาศัยของประชากรในประเทศที่ยังไม่มีกรรมสิทธิ์ด้านการครอบครองที่อยู่อาศัย ได้มีที่อยู่อาศัยที่สามารถรับภาระได้ การเคหะแห่งชาติต้องมีหลักประกันหรือนโยบายที่ต้องดำเนินการอย่างต่อเนื่องให้หมดและเป็นรูปธรรม ภายในระยะเวลา 20 ปี

1. นโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัยระดับเมือง

การเคหะแห่งชาติ ควรวางนโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัยไปพร้อมกับการพัฒนาเมือง กล่าวคือคำนึงถึง “นโยบายการตั้งถิ่นฐานมนุษย์” โดยจะไม่เพียงแต่มุ่งพัฒนาที่อยู่อาศัยแต่เพียงอย่างเดียว ควรทำการพัฒนาเมืองควบคู่ไปพร้อมกัน เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยสามารถมีที่พักผ่อน ที่ทำกินค้าขาย ในชุมชน เพื่อจะได้มีรายได้มาแบ่งปันเป็นค่าผ่อนชำระที่อยู่อาศัย เนื่องจากปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยมีเป็นจำนวนมากในการคาดการณ์อีก 20 ปีข้างหน้า ถึงแม้จะเป็นความยากลำบากทั้งการจัดการที่ดิน การจัดหาเงินทุน โดยบทบาทหน้าที่ของการเคหะแห่งชาติจะต้องเป็นผู้ดำเนินการในด้านการวางทั้งนโยบายและการวางแผนให้เกิดการพัฒนาเมืองอย่างแท้จริง ในหลากหลายบทบาท

1) บทบาทด้านผู้นำทางด้านวิชาการด้านการวางแผนเมือง และที่อยู่อาศัย รวมทั้งสิ่งแวดล้อมอย่างกลมกลืน เพื่อให้เกิดภาพรวมของการพัฒนาเมืองอย่างแท้จริง เพราะคำว่า “เคหะ” ไม่ได้หมายถึงแค่ที่อยู่อาศัยเท่านั้น มันอาจจะแคบเกินไป ควรให้ความหมายรวมคือ “การตั้งถิ่นฐานมนุษย์” (Human Settlement Development) เพราะที่ผ่านมามีการวางแผนยุทธศาสตร์ชาติมุ่งเน้นการวางแผนด้านสาขาเศรษฐกิจในโครงสร้างพื้นฐาน แต่ขาดการวางแผนเชิงพื้นที่ หรือเรียกว่า “Spatial Economics and Urban Development With Respect to Low Carbon Growth และ Community Development to Smooth Aging Society” และให้สามารถรับมือกับสถานะปัญหาของเมืองที่กำลังเข้าสู่วิกฤต อันได้แก่ สังคมผู้สูงอายุ และปัญหาการเปลี่ยนแปลงสถานะภูมิอากาศ ดังนั้น ชุมชนที่มีการตั้งถิ่นฐานจะต้องคำนึงถึง “การพัฒนาตั้งถิ่นฐานมนุษย์” (Human Settlement Development) ที่ต้องวางแผนแบบองค์รวม

2) บทบาทด้านการสร้างสาธารณูปโภคในโครงสร้างพื้นฐานทางกายภาพ และสังคม ยังต้องอาศัยแผนงานข้างต้น นั่นคือ การวางแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมของชาติ ยังขาดมิติเชิงปฏิบัติให้เข้าถึงเชิงพื้นที่และชุมชนมากขึ้น เป็นการวางแผนที่ขาดการบูรณาการแบบรวบยอดโดยองค์รวม (Inclusive Planning)

3) บทบาทด้านการเงินคลัง เพื่อการพัฒนาเมือง ฯลฯ ตามข้อ 1 และ 2 เพื่อช่วยให้เมืองเข้าถึงระบบการคลังเพื่อการพัฒนาเมืองด้านที่อยู่อาศัยและชุมชน การเคหะแห่งชาติควรเป็นผู้วางแผนการคลังด้านนี้ให้กับรัฐบาลร่วมกับกระทรวงการคลัง และระบบการเงิน ตลาดเงินระยะยาวในประเทศและต่างประเทศ

4) โดยสรุป การเคหะแห่งชาติ เป็นผู้วางแผนระดับชาติทำหน้าที่ และการพัฒนาเมือง ชุมชน และที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะกลุ่มผู้มีรายได้น้อย การเคหะแห่งชาติ ควรร่วมกับการคลัง สาธารณะ เพื่อหาเงินทุนที่อยู่อาศัย เช่น การออกพันธบัตรโดยกระทรวงการคลัง เพื่อการลงทุนด้านการวางแผนพื้นที่และเมือง

ดังนั้น บทบาท ในฐานะเป็นผู้พัฒนาด้านที่อยู่อาศัย ที่เรียกว่า Super Structure ด้านการวางแผน การเคหะแห่งชาติจะลงมือทำเองเฉพาะ ในกลุ่มผู้มีรายได้น้อย ส่วนในระดับองค์กรต้องปรับโครงสร้างองค์กร ให้เป็นองค์กรแห่งการเรียนรู้ มีภารกิจชัดเจน และ เป็นอิสระจากกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ควรอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของสำนักนายกรัฐมนตรี ในส่วนวางแผนโครงสร้างพื้นฐานทางกายภาพ และสังคม เป็นหน่วยปฏิบัติภายใต้หรือเทียบเท่าหน่วยงานระดับกรม ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดหาที่อยู่อาศัย และสร้างชุมชน สร้างเมือง ให้เป็นเมืองที่น่าอยู่อาศัย สามารถตอบสนองความต้องการของตลาดให้กับกลุ่มผู้มีรายได้น้อย ให้สามารถเข้าถึงและมีที่อยู่อาศัยมั่นคงต่อไป

2. แนวนโยบายการดำเนินงานพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

การพัฒนาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย รัฐบาลอาจไม่ต้องลงทุนทำเอง ทุกภาคส่วนควรจะเข้ามาแก้ไขร่วมกัน อันได้แก่ ภาคเอกชน ได้มีบทบาทสำคัญในการสร้างหน่วยที่อยู่อาศัยจำนวนมาก ให้กับกลุ่มผู้มีรายได้น้อยปานกลาง และกลุ่มผู้มีรายได้น้อยที่มีความสามารถในการผ่อนชำระได้ แต่อย่างไรก็ตาม การสร้างกลไกตลาดให้สามารถเอื้อประโยชน์การจัดสรรที่อยู่อาศัย ให้สามารถเข้าถึงในทุกกลุ่มได้อย่างมีประสิทธิภาพในระดับหนึ่ง แต่อย่างไรก็ตาม ยังมีคนจำนวนมากที่ไม่สามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ ภาครัฐ โดยการเคหะแห่งชาติ และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องจึงต้องให้ความสำคัญกับคนกลุ่มนี้อย่างมาก โดยพิจารณาสร้างมาตรการและนโยบาย ทั้งที่เคยปฏิบัติมาแล้ว เช่น การให้สินเชื่อที่เหมาะสมกับกลุ่มระดับรายได้น้อย และควรสร้างมาตรการทางด้านกฎหมายใหม่ๆ ที่เอื้ออำนวยต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย เช่น การสร้างโอกาสให้สิทธิประโยชน์ทางผังเมืองให้กับกลุ่มผู้มีรายได้น้อย เข้าถึงบริการแห่งรัฐ ตลอดจนการเอื้ออำนวยประโยชน์ให้กับภาคเอกชนที่จัดหา บ้านหรือที่อยู่อาศัย ราคาถูกให้กับตลาดสำหรับกลุ่มผู้มีรายได้น้อย ในขณะที่ นโยบายที่อยู่อาศัยที่รัฐจะส่งเสริมกลไกตลาด

ในอีกรูปแบบหนึ่ง สำหรับคนจนที่มีศักยภาพทุนสังคม ควรเปิดโอกาสให้คนจนสามารถใช้ทุนที่พอมืออยู่บ้างในการสร้างสินทรัพย์ในรูปแบบที่อยู่อาศัยได้ในระยะยาว นโยบายที่อยู่อาศัยไม่ควรจำกัดอยู่เพียงแค่การสนับสนุนให้แต่ละครัวเรือน มีบ้านหรืออาคารชุดเป็นของตนเอง แนวนโยบายที่สำคัญ คือ

การสนับสนุนโครงการอาคารเช่าที่อยู่อาศัย เป็นกลุ่มผู้มียาได้น้อยมีจำนวนมากเป็นผู้เช่าหรือให้เช่าระยะยาว เพราะที่ดินในเมืองค่อนข้างจำกัดที่สามารถพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยใกล้แหล่งงาน

1) การควบคุมนโยบายเช่า อาจเป็นหนทางหนึ่งแต่ก็อาจมีปัญหาในด้านประสิทธิภาพเชิงเศรษฐศาสตร์ของครัวเรือนผู้มียาได้น้อย ในการศึกษาวิจัยจำลองสถานการณ์เพื่อแก้ปัญหาเชิงนโยบายที่รัฐเปิดช่องทางใหม่ในการช่วยเหลือแก่ผู้เช่าซื้อควบคู่ไปด้วย เช่น การให้เงินอุดหนุนอัตราดอกเบี้ย การรับรองสิทธิผู้เช่า และการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้เช่าระยะยาว

2) การสร้างบ้านที่รับภาระได้ (Affordable Housing) โดยการอุดหนุนอัตราดอกเบี้ย เพื่อเปิดกลุ่มตลาดให้เข้าถึงมากขึ้น (ในแบบจำลองได้ทำสถานการณ์จำลองดังกล่าวไว้)

3) การใช้มาตรการเชิงพื้นที่ในการเข้าถึง เช่น จัดทำโครงการที่อยู่อาศัยใกล้แหล่งงาน หรือระบบขนส่งมวลชน เพื่อเป็นการลดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง

4) กลไกด้านภาษีและกฎหมาย ที่ช่วยให้เกิดอำนาจการต่อรองให้กับผู้มียาได้น้อย กรณีศึกษาการสร้างนโยบาย Simulation เพื่อให้เกิดการเข้าถึงผู้มียาได้น้อย กรณีที่ภาครัฐอุดหนุนอัตราดอกเบี้ยให้ร้อยละ 3.0 จะทำให้กลุ่มผู้มียาได้น้อยสามารถเข้าถึงที่อยู่อาศัยได้มากขึ้น

5) ทำการปรับปรุงที่อยู่อาศัยที่ยังไม่เคยได้พิจารณามาก่อนและอาคารปล่อยทิ้งไว้ในตลาดในช่วง 20 ปีที่ผ่านมาควรจะได้รับปรับปรุง

6) สนับสนุนการหน่วยงานของทุกภาคีที่จะทำให้ประชาชนมีโอกาสเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยไม่ว่าในรูปแบบทางการเงินหรือด้านหลักประกันทางสังคม

7) ทำการปรับปรุงที่อยู่อาศัยที่เป็นบ้านเช่าของภาคเอกชนให้มีสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้นเพื่อรักษาจำนวนที่อยู่อาศัยไว้ให้ประชาชนที่ยังไม่สามารถเข้าถึงที่อยู่อาศัยได้มีที่อยู่อาศัยที่ดีมีคุณภาพ

8) ผลักดันให้เกิดระบบการเงินเคหะการ เป็นการเงินเคหะการในระยะยาว ที่จะช่วยสนับสนุนที่อยู่อาศัยของผู้สูงอายุที่มีสภาพที่อยู่อาศัยจนถึงวาระสุดท้าย

9) การจัดหาที่อยู่อาศัยเพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย ในขณะที่อยู่อาศัยมีปริมาณความต้องการสูง โดยจัดตั้งเป็นย่านอยู่อาศัยร่วมกับสถาบันการเงินที่ส่งเสริมที่อยู่อาศัย และมีที่ดินจำนวนมากนำมาพัฒนาใหม่

ประเด็นต่อไปนี้จะถูกสกัดขึ้นมาเพื่อให้ได้มาซึ่งที่อยู่อาศัยสำหรับทุกคน หรือให้ทุกกลุ่มสามารถมีที่อยู่อาศัยที่ดีและเหมาะสมและรับภาระได้ โดยการเคหะแห่งชาติจะต้องเน้นการ

ทำงานร่วมกับทุกภาคส่วน หรือเป็นลักษณะภาคีในการแก้ปัญหาทั้งประเทศกับท้องถิ่น และที่สำคัญที่สุดในการเพิ่มโอกาสที่จะให้ผู้มีรายได้น้อยสามารถเข้าสู่การเป็นเจ้าของได้ หรือสามารถปรับปรุงที่อยู่อาศัยของตนเอง ที่อยู่อาศัยในชนบท หรือสร้างโอกาสของบ้านเช่าให้สามารถเข้าถึงได้

บทบาทที่ท้าทายต่อการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ ในขณะที่ความต้องการที่อยู่อาศัยได้เพิ่มขึ้นตามการเพิ่มขึ้นของประชากร รวมทั้งรูปแบบของการครอบครองกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยเปลี่ยนไป ดังนั้น การอธิบายปรากฏการณ์จากการคาดการณ์ดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อตลาดที่อยู่อาศัย ด้วยสถานะเศรษฐกิจด้านราคา และดัชนีผู้บริโภคมีการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลาจนทำให้ความสามารถผ่อนชำระได้ด้านที่อยู่อาศัยลดลงอย่างเห็นได้ชัด ส่งผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัยขั้นพื้นฐานของมนุษย์ ประกอบกับการพัฒนาระบบสาธารณสุขและสาธารณูปการได้ขยายตัวอย่างรวดเร็วตามเมืองหลัก และความเป็นเมืองของเมืองต่าง ๆ เพิ่มขึ้นทั่วประเทศ ซึ่งเป็นหัวใจสำหรับความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคตที่มีผลให้ประชากรตามหัวเมืองหลักเกิดการเคลื่อนย้ายแรงงานมากขึ้น ในรูปแบบแค่การเดินทางเท่านั้น ซึ่งประชากรสามารถอยู่อาศัยที่เดิมในจังหวัดใกล้เคียงสามารถเดินทางมาทำงานในเมืองใกล้ ๆ โดยไม่ต้องมาหาที่อยู่อาศัยในเมืองก็ได้ เป็นรูปแบบการเคลื่อนย้ายแรงงานที่ไม่ต้องย้ายบ้าน แต่อย่างไรก็ตาม การพัฒนาที่อยู่อาศัยจะเป็นการส่งเสริมการพัฒนาเศรษฐกิจ ส่งผลต่อ GDP ของจังหวัดโดยภาพรวมอย่างเด่นชัด โดยเฉพาะยุคเศรษฐกิจสีดอกเลา

การสร้างความท้าทายของการเคหะแห่งชาติในการจัดหาที่อยู่อาศัยให้เพียงพอแก่ผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลางในสถานะเศรษฐกิจเติบโตอย่างรวดเร็วในอนาคต ทั้งราคาที่ดิน ราคาค่าก่อสร้าง และตลาดราคาที่อยู่อาศัยสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว ดังนั้น การเคหะแห่งชาติจะต้องรับมือกับสถานการณ์ใหม่ในอีก 20 ปีข้างหน้า ในการวางกลยุทธ์ให้ตอบสนองความต้องการขั้นพื้นฐานของครัวเรือนผู้สูงอายุในยุคเศรษฐกิจสีดอกเลา (Silver Economy) ที่มีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างน่าตกใจ พร้อมการเปลี่ยนแนวคิดการทำให้เมืองเป็นชุมชนน่าอยู่อาศัยไปพร้อมๆ กัน ทั้งยังการส่งเสริมที่อยู่อาศัยของคนรุ่นใหม่ให้มีความเหมาะสมตามรูปแบบวิถีชีวิตของแต่ละกลุ่ม ตลอดจนการจัดให้มีที่อยู่อาศัยให้แก่กลุ่มผู้ด้อยโอกาสและกลุ่มที่ยังไร้ที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นภารกิจใหญ่ต่ออายุยุทธศาสตร์การปรับเปลี่ยนการบริหาร การจัดการเมืองและชุมชนไปพร้อมกัน

3. นโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับกลุ่มผู้มีรายได้น้อย

1) จัดหาและสร้างที่อยู่อาศัยทั้งในรูปแบบเช่าและเป็นเจ้าของให้แก่กลุ่มครัวเรือนผู้มีรายได้น้อยที่ยังไม่มีกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยและมีความสามารถในการรับภาระด้านที่อยู่อาศัยได้ในทุกกลุ่ม

อายุ และทุกประเภทของครัวเรือนให้มีความเหมาะสม ตามรูปแบบครัวเรือน และสอดคล้องกับสภาพการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจและสังคมของเมืองนั้น ๆ

2) จัดหาสิ่งอำนวยความสะดวกต่อการปรับปรุงที่อยู่อาศัยและจัดสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ให้สำหรับกลุ่มผู้สูงอายุที่เกิดขึ้นให้เป็นสังคม หรือชุมชนผู้สูงอายุที่น่าอยู่อาศัย พึ่งพาและเกื้อกูลกันในกลุ่ม 3 วัย โดยจัดเตรียมความพร้อมการเข้าถึงแหล่งงานในผู้สูงอายุในชุมชนได้มีงานทำ

3) เพิ่มบทบาทด้านการจัดหาสิ่งอำนวยความสะดวก และบริการต่างๆ ให้แก่กลุ่มครัวเรือนผู้มีรายได้น้อยสามารถเข้าถึงที่อยู่อาศัยได้ด้วยตนเอง เช่น ส่งเสริมระบบการเงินในรูปแบบเงินกู้รายย่อย (Micro - Finance) ส่งเสริมระบบ Reverse Mortgage กรณีสำหรับผู้สูงอายุ ในวิธีการประเมินอสังหาริมทรัพย์ในที่อยู่อาศัย และที่ดินเพิ่มเติม

4) ส่งเสริมการเพิ่มจำนวนที่อยู่อาศัยที่มีอยู่แล้ว ให้มีสภาพชุมชนที่น่าอยู่อาศัย และสามารถเข้าถึงความเป็นเจ้าของได้ เช่น บ้านมือสอง บ้านเช่าในตลาดภาคประชาชน เป็นต้น

5) การพัฒนาสิ่งแวดล้อมการอยู่อาศัยในเขตเมือง และชนบท บริเวณที่พักอาศัย โดยมุ่งเน้นคุณภาพของที่อยู่อาศัย ให้มีการพัฒนากายภาพของที่อยู่อาศัย และกายภาพของชุมชนที่น่าอยู่อาศัย เช่น การสนับสนุนการเงิน เงินกู้ต่อเติมบ้าน ทั้งในเขตเมืองและชนบท ให้สามารถเก็บรักษาที่อยู่อาศัยได้นาน

6) ร่วมมือกับโครงการของภาครัฐในโครงการพัฒนาระบบขนส่งมวลชน (TOD) ทั้งในเขตเมือง และเขตชานเมือง ที่การเคหะแห่งชาติมีที่ดินอยู่ใกล้สถานีรถไฟ เช่น โครงการเคหะชุมชนรามอินทรา โครงการเคหะชุมชนดินแดง เป็นต้น สามารถสร้างศักยภาพของการพัฒนาที่ดินได้สูงขึ้น จำนวนที่อยู่อาศัยได้สูงขึ้น ลดความเหลื่อมล้ำของสังคม ให้ผู้มีรายได้น้อยได้มีโอกาสมีที่อยู่อาศัยได้เพิ่มขึ้น

7) การเพิ่มภารกิจ และบทบาทหน้าที่ใหม่ของการเคหะแห่งชาติในการดำเนินธุรกิจชุมชน ที่มีความเป็นไปได้ของตลาดสูงในโครงการที่อยู่อาศัยให้เกิดรายได้เพื่อมาสนับสนุนการจัดหาที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้มีรายได้น้อย เช่น การสร้างธุรกิจชุมชน เป็นต้น

(4) นโยบายการร่วมมือระหว่างภาครัฐ และภาคเอกชน และระหว่างภาครัฐกับหน่วยงานท้องถิ่น

1) นโยบายของภาครัฐที่จะต้องจัดหาที่อยู่อาศัยให้กับประชาชน เป็นบทบาทที่สำคัญของภาครัฐ เพื่อให้สามารถลดความเหลื่อมล้ำทางสังคม รัฐจำเป็นต้องทำการศึกษาวิเคราะห์ต้นทุน ผลลัพธ์ในการให้เงินทุนและใช้งบประมาณที่มีอยู่อย่างจำกัด ทั้งภาคเอกชน ภาครัฐ และ

หน่วยงานท้องถิ่น ซึ่งต้องอาศัยหรือพึ่งตลาดทุนทั้งในประเทศ และต่างประเทศ ต้องทำการศึกษาวิจัยต่อไป ได้แก่

1.1) โครงการความร่วมมือระหว่างภาครัฐและเอกชน (Public and Private Partnership) สำหรับพัฒนาโครงการผู้มีรายได้น้อย ในแนวคิดมีความเป็นไปได้ แต่ในแนวทางข้อปฏิบัติ ทั้งข้อกำหนด และการดำเนินงานการจัดหาที่ดิน การจัดหาแหล่งเงินทุน (Capital investment) โดยเฉพาะการจัดทำโครงการให้กับคนจนมีอุปสรรค เพราะการออมน้อยจึงเข้าไม่ถึง หากจะต้องแลกที่ริมคลอง ไม่ว่าจะรัฐหรือเอกชนก็ต้องใช้เงินทุน ดังนั้นจำเป็นต้องทำการศึกษาต่อไป

1.2) นโยบายการกระจายอำนาจไปสู่ท้องถิ่นเพื่อร่วมกันพัฒนาที่อยู่อาศัยในท้องถิ่นให้สอดคล้องกับความต้องการของประชาชน แม้ว่าที่ผ่านมา การดำเนินงานพัฒนาที่อยู่อาศัยเป็นบทบาทของหน่วยงานกลาง ได้แก่ การเคหะแห่งชาติ เป็นผู้ดำเนินงานทั้งหมดทั่วประเทศ ภายหลังได้มีพระราชบัญญัติการกระจายอำนาจ ปี 2545 ให้หน่วยงานท้องถิ่นเป็นผู้มีบทบาทสำคัญ ในการดำเนินงานพัฒนาท้องถิ่นของตนเอง และการเคหะแห่งชาติเองได้มีนโยบายการร่วมจัดทำแผนที่อยู่อาศัย และแผนงานปรับปรุงชุมชนแออัดทั่วประเทศ ร่วมกับท้องถิ่นมาแล้วทั่วประเทศ ดังนั้น เพื่อให้การแก้ปัญหาความขาดแคลนที่อยู่อาศัยในภูมิภาค สำหรับผู้มีรายได้น้อยที่ยังไม่มีกรรมสิทธิ์ด้านที่อยู่อาศัย ซึ่งมีจำนวนเพิ่มขึ้นทุกปีๆ หน่วยงานท้องถิ่นและการเคหะแห่งชาติ จะต้องจัดทำแผนงานร่วมกันในการวางยุทธศาสตร์การแก้ปัญหาาร่วมกัน เพราะหน่วยงานท้องถิ่น มีศักยภาพในท้องถิ่นเป็นอย่างดี เช่น ลักษณะความต้องการที่อยู่อาศัย ในรูปแบบต่างๆ รวมทั้งทรัพยากร เช่น ที่ดิน เงินทุน ที่มีอยู่ในท้องถิ่น โดยการเคหะแห่งชาติจะต้องเป็นผู้ให้คำแนะนำ หรือเป็นในรูปแบบพี่เลี้ยง และควรจัดทำคู่มือการดำเนินงานพัฒนาที่อยู่อาศัยขนาดเล็ก หรือขนาดปานกลางเพื่อให้หน่วยงานท้องถิ่นใช้เป็นแนวทางการดำเนินงาน พร้อมด้วยคู่มือการร่วมลงทุนระหว่างหน่วยงานท้องถิ่น ระหว่างภาครัฐ หรือภาคประชาชน ในรูปแบบสหกรณ์เคหะการที่ผู้มีรายได้น้อยสามารถดำเนินการได้เอง

2) นโยบายลดความยากจน หรือทำให้คนจนลดลง สามารถดำเนินการพัฒนาหรือการส่งเสริมโดยผ่านกระบวนการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่เรียกว่า Housing as a process เนื่องจากในกระบวนการพัฒนาที่อยู่อาศัยสามารถมีมาตรการและกลยุทธ์ที่จะสร้างให้ประชาชนผู้เข้าร่วมโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสามารถสร้างกระบวนการด้วยศักยภาพของตนเอง ดังนี้

2.1) ส่งเสริมให้มีการลดรายจ่ายและเพิ่มรายได้ ซึ่งมีหลายด้าน เช่น การสร้างหลักประกันให้บริการสาธารณะของเมืองอย่างทั่วถึงและเป็นธรรม สำหรับกลุ่มผู้มีรายได้น้อยและกลุ่มผู้สูงอายุ ให้เกิดการลงทุนและส่งเสริมให้มีเศรษฐกิจในชุมชนที่สามารถสร้างรายได้ให้ครัวเรือนเป็นแหล่งชุมชนที่มีที่อยู่อาศัย เป็นแหล่งศูนย์กลางด้านตลาด การบริโภคและบริการอื่นๆ

2.2) ส่งเสริมให้เข้าถึงระบบการเงินเคหะการอย่างทั่วถึง ในรูปแบบ Micro Finance สำหรับชุมชน

2.3) ส่งเสริมให้มีการป้องกันและลดการเกิดภัยพิบัติ เพื่อลดรายจ่ายของครัวเรือน ทั้งนี้รัฐจะต้องส่งเสริมให้เกิดความเข้มแข็งของสังคมผู้สูงอายุและควรจะทำแผนแม่บทในการลดความยากจน

(5) ข้อเสนอแนะอื่นๆ ในวิธีการศึกษาครั้งนี้

1) แหล่งข้อมูลและการใช้ข้อมูล จากการศึกษาการคาดประมาณการความต้องการที่อยู่อาศัยของประเทศไทย ปี 2560 – 2580 ด้วยปัจจัยการวิเคราะห์ทางด้านประชากรและรูปแบบครัวเรือน ซึ่งผลการศึกษาได้พบว่า ปัจจัยที่ส่งผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัยในโครงสร้างแบบจำลองดังกล่าวยังมีปัญหาเรื่องการเตรียมข้อมูลได้ไม่สมบูรณ์ครบถ้วน ซึ่งเป็นข้อมูลที่ทีมวิจัยฯ เห็นว่าเป็นข้อมูลที่มีความสำคัญต่อการศึกษาระบบจำลองและการคาดการณ์ในอนาคตข้างหน้าการเคหะแห่งชาติจะต้องจัดเตรียมข้อมูลที่จะนำมาใช้ในการคาดประมาณการ ร่วมกับหน่วยงานภาคีเพื่อให้บริหารจัดการจัดการข้อมูลที่มีความจำเป็นสามารถทำให้การศึกษามีความสมบูรณ์มากยิ่งขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งสำนักงานสถิติแห่งชาติที่ได้จัดทำการศึกษาภาวะสังคมและเศรษฐกิจของครัวเรือนในประเทศไทยขึ้นเป็นประจำทุกๆ 2 ปี จึงเห็นควรเพิ่มเติมข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับความต้องการที่อยู่อาศัยลงไปแบบสำรวจของสำนักงานสถิติแห่งชาติด้วย ซึ่งจะสามารถพัฒนาแบบจำลองการคาดประมาณการได้สมบูรณ์

2) การแบ่งปันข้อมูลด้านที่อยู่อาศัยในยุคไทยแลนด์ 4.0 การเคหะแห่งชาติจะต้องร่วมมือกับหน่วยงานของภาครัฐ อันได้แก่ สำนักงานสถิติแห่งชาติและสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ หรือหน่วยงานธนาคารอาคารสงเคราะห์และศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ร่วมกันแบ่งปันใช้ข้อมูล

3) การจัดหาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในรูปแบบเช่า โดยร่วมมือกับหน่วยงานของรัฐขอเช่าที่ดินเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัย

4) การพัฒนาและวางระบบการเงินเพื่อเคหะการ (Micro Finance) ให้สำหรับครัวเรือนผู้มีรายได้น้อยสามารถเข้าถึงได้ด้วยยุทธศาสตร์การออมและการกู้

5) การพัฒนาและสร้างระบบการเงินเคหะการเพื่อสร้างสังคมผู้สูงอายุให้เป็นสังคมที่น่าอยู่อาศัย และสภาพแวดล้อมที่ดี

6) สนับสนุนการรักษาจำนวนที่อยู่อาศัยของภาคประชาชน ให้มีสภาพแวดล้อมที่ดี

7) การฟื้นฟูชุมชน (Housing Redevelopment) เป็นยุทธศาสตร์การจัดหาที่ดินใหม่ โดยการใช้แนวคิดปรับปรุงฟื้นฟูที่ดินในโครงการเช่าของการเคหะแห่งชาติที่มีอายุเกินกว่า 40 – 50 ปี อยู่ในพื้นที่ที่มีศักยภาพที่ดินนำกลับมาพัฒนาใหม่

8) การสร้างโอกาสทางการเงินให้กับกลุ่มผู้มีรายได้น้อยได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ในที่อยู่อาศัยมากขึ้น โดยสนับสนุนที่อยู่อาศัยประเภทเช่าเพื่อขาย (Rent For Buy) โดยจัดทำโครงการที่อยู่อาศัยประเภทเช่า และต่อมาเมื่อผู้เช่าประสงค์จะซื้อสามารถเปลี่ยนรูปแบบการถือครอง จากเช่าเป็นเช่าซื้อ โดยจะได้รับสิทธิพิเศษส่วนได้และสามารถเปลี่ยนค่าเช่าเป็นเงินดาวน์ ยิ่งเช่านาน จะได้ส่วนลดเงินดาวน์ในอัตราที่สูง

9) ตลาดที่อยู่อาศัยของประเทศเป็นตลาดอิสระ ไม่มีตลาดเดียว สำหรับตลาดรอง หรือเรียกว่าตลาดที่อยู่อาศัยราคาถูกยังมีน้อย แม้ว่าภาคเอกชนได้พยายามให้การสนับสนุนตลาด ต้นทุนต่ำที่มีจำนวนความต้องการสูง แต่รูปแบบดังกล่าวยังไม่แพร่หลาย ยกเว้นตลาดที่อยู่อาศัยของ ภาครัฐ โดยการเคหะแห่งชาติ แต่ก็มีข้อจำกัดในการจัดหาหลายประการ ทั้งราคาต้นทุนที่ดินสูง อัตรา ดอกเบี้ยมีการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา และดัชนีราคาที่อยู่อาศัยได้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งส่งผลทั้ง การครอบครองกรรมสิทธิ์เรื่องที่อยู่อาศัยไม่ว่าจะเป็นเช่าหรือเช่าซื้อ ซึ่งเป็นอีกเหตุผลหนึ่งของปัญหา การซื้อบ้านใหม่ไม่ได้ในตลาด นอกจากนี้ยังพบว่าตลาดบ้านมือสองมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น และราคาของ บ้านมือสองจะถูกกว่าบ้านใหม่ ซึ่งทำให้การเพิ่มจำนวน Housing Stock ในตลาดได้เพิ่มขึ้น และยังมี โอกาสของการเข้าถึงรูปแบบบ้านประเภทต่างๆ ได้ง่าย

กล่าวคือในมุมมองทางด้านที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมที่มีความท้าทายด้วยโครงสร้างของ ประชากรผู้สูงอายุที่เพิ่มขึ้นอย่างมากในอนาคต และเศรษฐกิจที่กำลังเผชิญปัญหาอยู่ขณะนี้ ไม่ว่าจะเป็น ช่วงสั้นๆ และการวางแผนระยะยาว อันเป็นที่มาของการเคหะแห่งชาติต้องจัดเตรียมแผนยุทธศาสตร์ชาติ 20 ปีไปพร้อมๆ กันกับวงจรการพัฒนาเศรษฐกิจ การใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยที่จะต้องพิจารณาไปพร้อมกับการลงทุนด้านที่อยู่อาศัยและการดูแลสุขภาพของประชากร และการศึกษาไปพร้อมกัน

เป้าหมายสุดท้ายของการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ เพื่อหาปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยของ ประชากรทั้งประเทศเพื่อนำไปสู่การวางแผนนโยบายที่อยู่อาศัยของชาติ ทั้งในส่วนของภาครัฐและ เอกชนตามแนวทางที่ถูกต้องเพื่อให้ประชาชนสามารถได้มาทั้งการเป็นของเจ้าของหรือการให้เช่าของ ทั้งประเทศ ซึ่งจะเกิดผลกระทบโดยองค์รวมด้านการพัฒนาเศรษฐกิจทั้งในระดับชาติ และระดับ ท้องถิ่น ตลอดจนการสร้างระบบการออมของประชาชนในรูปแบบการลงทุนที่อยู่อาศัยครัวเรือน นอกเหนือจากการฝากเงินเก็บไว้ในบัญชี กลยุทธ์ต่างๆ การเคหะแห่งชาติจะกำหนดเพื่อให้เกิดอุปทาน

ทางด้านของภาครัฐให้ประชาชนได้มีการครอบครองที่อยู่อาศัย และเป็นหลักประกันทั้งการมีที่อยู่อาศัยที่ดี เพื่อให้เกิดภาวะเศรษฐกิจที่ดีขึ้นของประเทศโดยองค์รวม การกระตุ้นการลงทุนด้านที่อยู่อาศัยเป็นกลยุทธ์ นอกจากนี้ให้ความสำคัญต่อนโยบายในการปรับปรุงที่อยู่อาศัยที่มีอยู่เดิม และที่อยู่อาศัยที่อยู่ในตลาดที่ขาดการดูแล หรือ กรณีบ้านเช่าที่เป็นสต็อกของที่อยู่อาศัยซึ่งมีจำนวนมาก ควรจะรักษาให้มีอายุการใช้งานได้นาน เพื่อแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยในระยะยาวต่อ



รายงานฉบับสมบูรณ์

โครงการศึกษาคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัย

ของประเทศไทย ปี 2560 – 2580

บรรณานุกรม





บรรณานุกรม

ภาษาอังกฤษ

- Ahmad Fawwaz Ahmad Saleh et al. / *Procedia - Social and Behavioral Sciences* 234 (2016) หน้า 442 – 451
- Andersen, H., Andersen, H., & Ærø, T. (2000). Social Polarisation in a Segmented Housing Market: Social Segregation in Greater Copenhagen. *Danish Journal of Geography*, 100, 71-83.
- Ayala, L., & Navarro, C. (2007). The Dynamics of Housing Deprivation. *Journal of Housing Economics*, 16, 72-97.
- Burbidge, A., & Winter, I. (1996). Investigating Urban Poverty: The Impact of State Intervention and Household Change. *Urban Policy and Research*, 14(2), 97-108.
- Campbell, A., Converse, E., & Rogov, W. (1976). *The Quality of American Life: Perceptions, Evaluations and Satisfaction*. NY: Russell Sage Foundation.
- Connerly, C., & Marans, R. (1985). Comparing Two Global Measures of Perceived Neighborhood Quality. *Social Indicator Research*, 17(1), 29-47.
- Duda, M., & Li, B. (2008). Housing Inequality in Chinese Cities: How Important is Hukou? *Land lines*, 20(1), 14-19.
- Economic & Planning System, Inc. (2016). *Housing Demand Forecast and Need Assessment*. Los Angeles, US.
- Glen, B., Hal, P., Michael, W., and David, W., (2010). *Estimating Housing Need*. Department for Communities and Local Government, UK.
- Gruber, K., & Shelton, G. (1987). Assessment of Neighborhood Satisfaction by Residents of Three Housing Types. *Social Indicators Research*, 19(3), 303-315.
- Ha, M., & Weber, M. (1991). The Determinants of Residential Environmental Qualities and Satisfaction: Effects of Financing, Housing Programs and Housing Regulations. *Journal of Housing and Society*, 18(3), 65-76.
- Hair, Joseph, F., William, B., Barry, J. B., & Rolph, A. (2010). *Multivariate data analysis*: Prentice Hall.
- Holmans, A. (2001). *Housing Demand and Need in England 1996-2016*. Town and Country Planning Association: London.

- Jirovec, R., Jirovec, M., & and Bosse, R. (1985). Residential Satisfaction as a Function of Micro and Macro Environmental Conditions among Urban Elderly Men. *Research on Aging, 7(4)*, 601-616.
- John R. Logan, Harvey Luskin Molotch. (1987). *Urban Fortunes: The Political Economy of Place*. London: University of California.
- MacLachlan, I., & Sawada, R. (1997). Measures of Income Inequality and Social Polarization in Canadian Metropolitan Areas. *The Canadian Geographer, 41(4)*, 377-397.
- Maclennan, D. (1982). *Housing Economics*. London: Longman.
- Mittulah, W. V., & Kibwana, K. (1998). A Tale of Two Cities: Policy, Law and Illegal Settlements in Kenya. In E. a. V. Fernandes, A., (Ed.), *Illegal Cities: Law and Urban Change in Developing Countries* (pp. 191-212). NY: Zed Books.
- Murie, A. (1998). How Can We End Inequalities in Housing?," *Radical Statistics, 68*, 64-68.
- Navarro, C., & Ayala, L. (2008). Multidimensional Housing Deprivation Indices with Application to Spain. *Applied Economics, 40(5)*, 597-611.
- Peck, C., & Stuart, K. (1985). Satisfaction with Housing and Quality of Life. *Home Economics Research Journal, 13(4)*, 363-372.
- Pederson. (2001, 6-9 September). *Old and New Social Inequalities: What Challenges for Welfare States?* Paper presented at the Inequality as Relative Deprivation: Theoretical Issues and Implications for Empirical Research NOVA - Norwegian Social Research Paper prepared for the ISA RC19 Conference 2001.
- Ratcliff, R. U. (1952). Housing Standards and Housing Research. *Land Economics, 28(4)*, 328-332.
- Renewal.net Overview. Affordable Housing. Available from: <http://www.renewal.net>.
- UNESCO. 1981. Quality of Life: Problems of Assessment and Measurement Socio-economic studies, (n.p.)
- United Nation. 1997. A Definition of Development. Indiana University Press. (online) Available from: <http://www.book.google.co.th/book?ie=UFT-8+hc> (2006, February 18).
- Wulff, M., & Reynolds, M. (2010). AHURI Final Report [Press release]

Wulff, M., & Reynolds, M. (2010). *Housing, Inequality and the Role of Population Mobility*. AHURI Final Report.

ภาษาไทย

ฉวีวรรณ เต๋นไพบูลย์ 2553. “การพัฒนาเมืองและที่อยู่อาศัยที่ร่วมสมัย” มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
ชูชาติ เตชะโพธิ์วรรณ. (2559). ความเหลื่อมล้ำด้านที่อยู่อาศัยในบริเวณชานเมืองด้านทิศเหนือของ
กรุงเทพมหานคร. (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจบัณฑิต), จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,
กรุงเทพมหานคร.

ปรีดี บุรณศิริ และ ผศ.ดร. กุณฑลทิพย์ พานิชภัคดี เอกสารการสอนในวิชานโยบายและกฎหมายด้าน
เคหพัฒนาการ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2547.

สมสุข บุญยะปัญญา, ความเหลื่อมล้ำและความเป็นธรรมด้านที่อยู่อาศัย, 25 พฤษภาคม 2554 ณ
ห้อง 111 อาคารมหาจุฬาลงกรณ์. (เอกสารประกอบการสัมมนา).



รายงานฉบับสมบูรณ์

โครงการศึกษาคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัย

ของประเทศไทย ปี 2560 – 2580

ภาคผนวก ก





สรุปผลการสัมมนาเพื่อนำเสนอผลงานและรับฟังความคิดเห็น ครั้งที่ 1

“การศึกษาการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยของประเทศไทย ปี 2560 – 2580”

วันอังคารที่ 2 พฤษภาคม 2560 เวลา 13.00 – 16.30 น.

ณ ห้องประชุม (C) ชั้น 3 โรงแรมเดอะ แกรนด์ โฟร์วิงส์ คอนเวนชั่น

ถนนศรีนครินทร์ แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร

1. หลักการและเหตุผล

การเคหะแห่งชาติเป็นหน่วยงานหลักของภาครัฐในการดำเนินการแก้ไขปัญหาและพัฒนาที่อยู่อาศัยให้กับผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลางให้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองตามนโยบายของรัฐ และมีบทบาทในการเสนอแนะนโยบายและแผนการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยของประเทศ โดยภารกิจสำคัญที่การเคหะแห่งชาติได้ดำเนินการอย่างต่อเนื่อง ได้แก่ การศึกษาเพื่อคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยของประชาชนเพื่อใช้เป็นข้อมูลสำหรับการกำหนดนโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัยของประเทศตามช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

การศึกษาเพื่อคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในประเทศที่ผ่านมา ได้ใช้แนวคิดเชิงทฤษฎีและแบบจำลองที่แตกต่างกัน โดยในระยะแรกที่มีการก่อตั้งการเคหะแห่งชาติ ใช้วิธีการกำหนดเป้าหมายการพัฒนาในเมืองหลักและเมืองรองเป็นลำดับแรก โดยศึกษาและสำรวจข้อมูลในระดับพื้นที่ และกำหนดจำนวนหน่วยตามผลการศึกษา ต่อมาได้ใช้วิธีประมาณการจากจำนวนประชากรในเขตเมืองทั่วประเทศ โดยใช้วิธีคำนวณที่ไม่ซับซ้อน หลังจากนั้นนับตั้งแต่ปี 2540 เริ่มใช้วิธีการศึกษาที่ใช้ข้อมูลและแนวคิดเชิงทฤษฎีที่ได้รับการยอมรับมากขึ้น

การเคหะแห่งชาติได้นำข้อมูลการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในช่วงแผนพัฒนาฉบับที่ 12 ดังกล่าว สนับสนุนการจัดทำแผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย 10 ปี (พ.ศ. 2559 - 2568) กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ แต่เนื่องจากเป็นข้อมูลที่ได้ศึกษาไว้ถึงปี 2564 ทำให้ไม่ครอบคลุมช่วงระยะเวลาการดำเนินงานตามแผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย 10 ปี ฝ่ายวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัยจึงเห็นควรให้มีการทบทวนการศึกษาและคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยของประเทศให้เหมาะสมกับสภาพการณ์ปัจจุบัน ในช่วงระยะเวลา 10 ปี (ปี 2560 - 2570) เพื่อให้ได้ข้อมูลสนับสนุนการวางแผนพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับแผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย 10 ปี (พ.ศ. 2559 - 2568) เพื่อแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยตามนโยบายรัฐบาลให้เกิดผลอย่างเป็นรูปธรรม

2. วัตถุประสงค์

ในการจัดประชุมเพื่อรับฟังความคิดเห็นครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อขอรับฟังความคิดเห็นจาก นักวิชาการ ผู้เชี่ยวชาญ และผู้บริหารที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวกับแนวคิด แบบจำลองที่จะนำไปใช้ในการคาด ประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยประเทศไทย ในปี 2560 – 2570

3. ประโยชน์ที่จะได้รับ

คณะผู้ศึกษาวิจัย จะนำข้อเสนอแนะ และความคิดเห็นของนักวิชาการ ผู้เชี่ยวชาญ และผู้บริหารที่เข้าร่วมประชุมครั้งนี้ มาปรับปรุงวิธีคิดในแบบจำลองการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยประเทศไทย ปี 2560 – 2580 เพื่อให้การเคหะแห่งชาติมีต้นแบบในการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคต

4. กำหนดการประชุม

การประชุมรับฟังความคิดเห็นครั้งที่ 1 ของโครงการการศึกษาการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยประเทศไทย ปี 2560 – 2670 จัดขึ้นในวันอังคารที่ 2 พฤษภาคม 2560 ระหว่างเวลา 13.00 – 16.30 น. ณ ห้องประชุม (C) ชั้น 3 โรงแรมเดอะ แกรนด์ โฟร์วิงส์ คอนเวนชัน ถนนศรีนครินทร์ แขวงห้วยหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร โดยมีกำหนดการประชุมดังต่อไปนี้

- | | |
|------------------|--|
| 13.00 น. | ลงทะเบียนผู้เข้าร่วมประชุม |
| 13.20 – 13.30 น. | กล่าวรายงานความเป็นมาของโครงการ
โดย นางกรแก้ว ไกรเพ็ชร รองผู้อำนวยการฝ่ายวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัย
การเคหะแห่งชาติ |
| 13.30 – 13.40 น. | ประธานกล่าวเปิดประชุม
โดย นางสาวอุบลวรรณ สืบบุบล รองผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติ |
| 13.40 – 13.50 น. | การพัฒนาแบบจำลองการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัย: ความจำเป็น,
การใช้ข้อมูล ในแบบจำลอง, การกระจายตัวในแต่ละ Prototype
โดย รองศาสตราจารย์ ดร. ฉวีวรรณ เด่นไพบูลย์
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ หัวหน้าโครงการ |
| 13.50 – 14.20 น. | แบบจำลองในการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยของประเทศไทย
ปี 2560 – 2570 และการตีความของข้อมูล |

- โดย ดร. ชูชาติ เตชะโพธิวรคุณ
คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- 14.20 – 15.00 น. ร่วมแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการพัฒนาแบบจำลองและการทดลองใช้การวิเคราะห์ข้อมูล Backlog และ New Housing Demand
- 15.00 – 15.20 น. การจัดเตรียมข้อมูลเพื่อนำเข้าสู่แบบจำลอง และตัวอย่างการทดลองใช้ข้อมูลในแบบจำลอง
- โดย ดร. ธราวุธ ทิพย์เดโช
กรรมการผู้จัดการ บริษัท The Mapper และอาจารย์พิเศษ
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- 15.20 – 16.00 น. ร่วมแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับ การนำเข้าข้อมูลในระดับตำบล อำเภอ และจังหวัด
- โดย ผู้เชี่ยวชาญ ภาครัฐ ภาคเอกชน การเคหะแห่งชาติ
- 16.00 น. สรุปผลการประชุม โดย รศ.ดร.ฉวีวรรณ เด่นไพบูลย์ และถ่ายภาพที่ระลึกร่วมกัน
- ทั้งนี้ อาหารว่างมีบริการในห้องประชุม

5. รายชื่อผู้เข้าร่วมประชุม

การสัมมนาเพื่อนำเสนอผลงานและรับฟังความคิดเห็น ครั้งที่ 1 โครงการศึกษาคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยประเทศไทย ปี 2560 – 2580 มีผู้เข้าร่วมสัมมนาจำนวนทั้งสิ้น 21 คน โดยมีรายนามดังต่อไปนี้

ตารางที่ 1 รายชื่อผู้เข้าร่วมการสัมมนาเพื่อนำเสนอผลงานและรับฟังความคิดเห็น ครั้งที่ 1

ลำดับที่	ชื่อ - นามสกุล		ตำแหน่ง
สำนักงานคณะกรรมการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ			
1	นายเกษมสิทธิ์	ยิ้มประสิทธิ์	นักวิเคราะห์นโยบายและแผนชำนาญการ
สำนักงานสถิติแห่งชาติ กระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคม			
2	นางกรรณา	เลห์มันน์	นักวิชาการสถิติชำนาญการ สำนักนโยบายและวิชาการสถิติ
มูลนิธิสถาบันวิจัยนโยบายเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง			
3	ดร. ธนพร	เศรษฐอุดม	ผู้ช่วยผู้อำนวยการ สถาบันนโยบายเศรษฐกิจการคลัง
ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์			
4	ดร. วิชัย	วิรัตพันธ์	รักษาการผู้อำนวยการ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
5	นางสาวสิทธิเพ็ญ	สิทธิ์ตพงษ์	ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
6	นางสาวนงลักษณ์	ตาดทอง	พนักงานสถิติและประมวลผลข้อมูล ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
7	นายสุรชัย	แฝงจินดา	ธนาคารอาคารสงเคราะห์
8	นายวิจิต	ว่อง	ธนาคารอาคารสงเคราะห์
สมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัย			
9	ศาสตราจารย์กิตติ	พัฒน์พงศ์พิบูล	ประธานสมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัย
สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร			
10	นายอิสระ	บุญยัง	นายกิตติมศักดิ์และที่ปรึกษาสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร
11	นางสาวสุภาภรณ์	ปุสสะนาค	ผู้จัดการสมาคมฯ
สมาคมอาคารชุดไทย			
12	นายกอบเดช	ตั้งไชยวงศ์	กรรมการสมาคมอาคารชุดไทย
บริษัท อีอาร์เอ แฟรนไชส์ (ประเทศไทย) จำกัด			
13	นายวรเดช	ศิวเตชานนท์	ประธานบริหาร บริษัท อีอาร์เอ แฟรนไชส์ (ประเทศไทย)
ผู้ทรงคุณวุฒิ			
14	นางจำเนียร	ดุริยประณีต	อดีต รองผู้อำนวยการเคหะแห่งชาติ
การเคหะแห่งชาติ			
15	นางสาวอุบลวรรณ	สีบุญบล	รองผู้อำนวยการการเคหะแห่งชาติ (ประธานกรรมการ)
16	นางสุชฎมาภรณ์	จงภักดี	ผู้อำนวยการฝ่ายนโยบายและแผน

ลำดับที่	ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่ง
17	นายต่อพงศ์ จำจด	รองผู้อำนวยการฝ่ายนโยบายและแผน
18	นายธนพงศ์ วจิตานนท์	พนักงานวิเคราะห์นโยบายและแผน 9 ฝ่ายวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัย
19	นางจงจิตร วิทย์ประเสริฐกุล	รองผู้อำนวยการกองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย ฝ่ายวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัย
20	นางอรณี บุญพันธ์	พนักงานวิเคราะห์นโยบายและแผน 7 กองยุทธศาสตร์สารสนเทศที่อยู่อาศัย ฝ่ายวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัย
21	นางสาวสุทธิลักษณ์ พึ่งผลพฤกษ์	พนักงานวิเคราะห์นโยบายและแผน 5 กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย ฝ่ายวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัย

6. สรุปผลการประชุม

ในการประชุมครั้งนี้ มีผู้เข้าร่วมประชุมทั้งหน่วยงานของภาครัฐและเอกชน การเคหะแห่งชาติ และคณะวิจัย เป็นจำนวนทั้งสิ้น 30 คน เพื่อรับฟังการนำเสนอแบบจำลองการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยประเทศไทย ปี 2560 – 2570 และร่วมแสดงความคิดเห็นต่อการนำเสนอแบบจำลองดังกล่าว พอดีสรุปผลการประชุมได้ดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 การกล่าวรายงานและเปิดประชุม

เริ่มประชุมเวลา 13.30 น.

นางกรแก้ว ไกรเพชร รองผู้อำนวยการฝ่ายวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัย ได้กล่าวรายงานต่อที่ประชุมถึงความเป็นมาของโครงการ เป้าหมายของการดำเนินงานวิจัย ซึ่งการดำเนินงานวิจัยการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยประเทศไทยปี 2560 – 2570 ในครั้งนี้จะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 180 วัน เพื่อให้ได้ข้อมูลการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยของประเทศ ตั้งแต่ปี 2560 ถึง 2570 ทั้งภาพรวมระดับประเทศ ระดับจังหวัด จำแนกตามระดับรายได้

ทั้งนี้ ได้ขอเรียนเชิญ นางสาวอุบลวรรณ สืบบุบล รองผู้อำนวยการการเคหะแห่งชาติ กล่าวเปิดประชุม ซึ่งได้ให้ความสำคัญต่่อนโยบายของรัฐบาลภายใต้การนำของพลเอกประยุทธ์ จันทร์โอชา เนื่องจากได้ให้ความสำคัญอย่างยิ่งในการแก้ไขปัญหาความยากจน ลดความเหลื่อมล้ำ สร้างความเป็นธรรมในสังคม และการสร้างโอกาสในการเข้าถึงสวัสดิการและบริการของรัฐ โดยการสร้างโอกาสทาง

เศรษฐกิจ การประกอบอาชีพ และการมีรายได้ที่มั่นคงแก่ประชาชน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกลุ่มผู้มีรายได้น้อย จึงได้มอบหมายให้กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ เป็นหน่วยงานหลักในการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยของประเทศไทย โดยบูรณาการการดำเนินงานร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้การขับเคลื่อนการพัฒนาประเทศบรรลุตามวิสัยทัศน์ของยุทธศาสตร์ชาติ 20 ปี เพื่อใช้เป็นกรอบแนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยของประเทศไทยในระยะยาว และต้องดำเนินการจัดทำยุทธศาสตร์

วาระที่ 2 การนำเสนอแบบจำลองการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยของประเทศไทย ปี 2560 – 2570 โดยคณะวิจัยจากสำนักงานศูนย์วิจัยและให้คำปรึกษาแห่งมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

คณะวิจัยได้ดำเนินการบรรยายการศึกษาการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยประเทศไทย ปี 2560 – 2570 ตามประเด็นดังต่อไปนี้

รศ.ดร. ฉวีวรรณ เต๋นไพบูลย์ หัวหน้าโครงการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

กล่าวถึงพัฒนาการของการศึกษา Housing demand ของการเคหะแห่งชาติ โดยเริ่มตั้งแต่ปี 2520 เรื่อยมาจนถึงปี 2560 ที่ได้มอบหมายให้มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ดำเนินการศึกษาคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยประเทศไทยปี 2560 – 2570 ทั้งนี้ ในการศึกษา Housing demand ของการเคหะแห่งชาติ ได้ดำเนินงานวิจัยตามการศึกษาของทั้งไทยและต่างประเทศ

1. ดร.โทมัส อิริค จอห์นสัน ซึ่งงานวิจัยดังกล่าวมีข้อจำกัดคือ ข้อมูลสำมะโนประชากรและเคหะมีความผิดพลาดจากข้อมูลเดิม ทั้งนี้พบว่ามีความแปรปรวนของข้อมูลด้านการกระจายตัวของประชากรในทางภูมิศาสตร์ และข้อมูลยังไม่สามารถตอบสนองต่อการทำนายอนาคตได้

2. การศึกษาของ TDRI มีข้อจำกัดคือ ในส่วนของข้อมูลระดับจุลภาค เน้นการเก็บข้อมูลเพื่อศึกษาเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ซึ่งการศึกษาตามแนวคิดนี้มีข้อจำกัดในการเชื่อมโยงผลการศึกษาในระดับมหภาคและระดับจุลภาคเข้าด้วยกัน

3. การศึกษาของมหาวิทยาลัยมหิดล การเปลี่ยนแปลงด้านโครงสร้างประชากร มีการเปลี่ยนแปลงที่ไม่คงที่จากอิทธิพลของหลายปัจจัย ที่คาดการณ์หรือทำนายอนาคตได้ยาก

ทั้งนี้ ได้อธิบายถึงวัตถุประสงค์ของการจัดทำการศึกษาการคาดประมาณความต้องการเป้าหมาย รวมถึงแผนงานการดำเนินการ นอกจากนี้ยังได้อธิบายถึงความจำเป็นที่จะต้องมีการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัย เครื่องมือหรือวิธีที่จะช่วยลดช่องว่างของตลาด แบบจำลองการคาดประมาณ

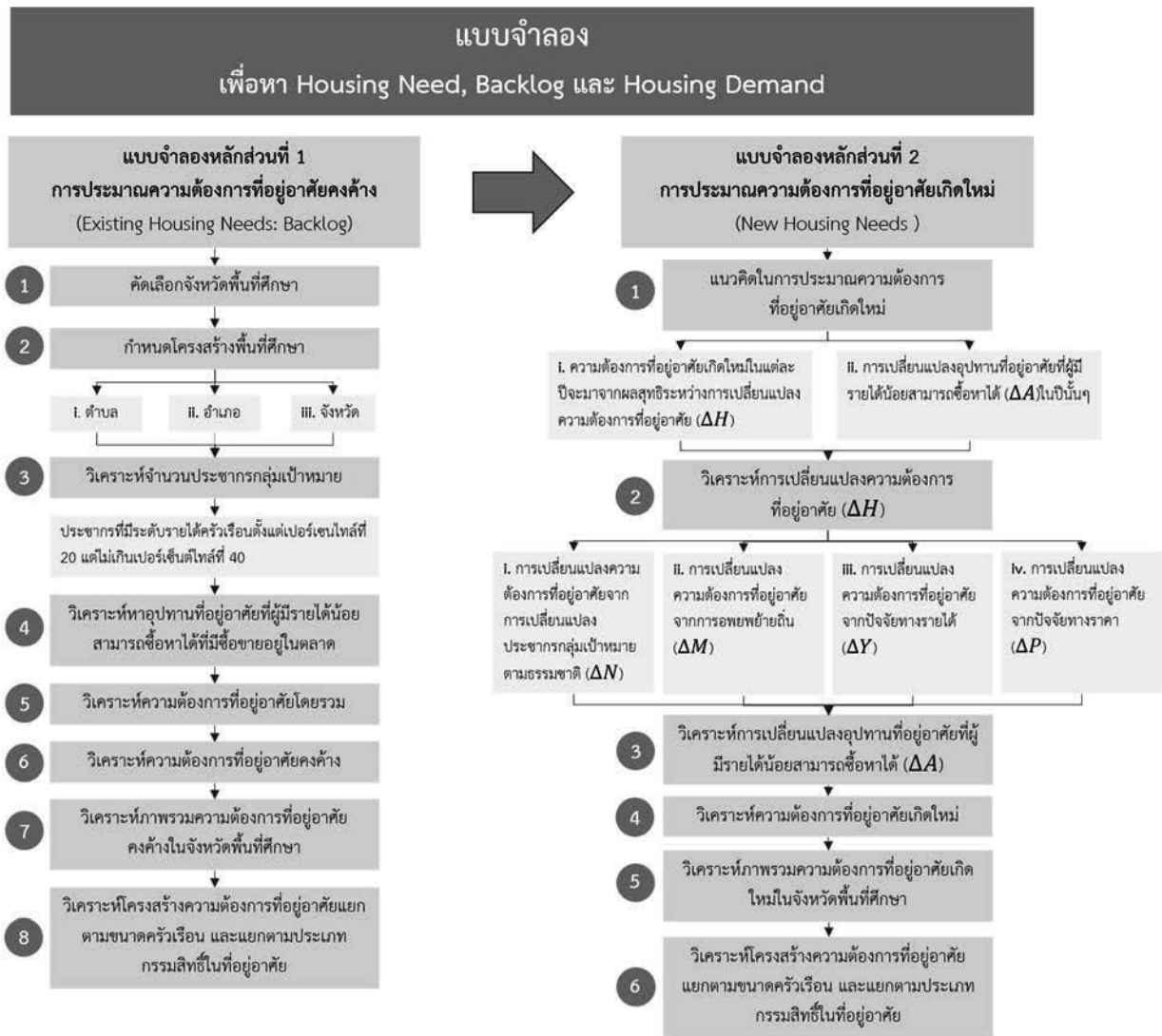
ความต้องการที่อยู่อาศัยที่เคยได้มีการศึกษาจุดแข็งและจุดอ่อน โดยมีการนำเสนอแบบจำลองการคาดการณ์ที่จะนำจุดแข็งของแต่ละสถาบันที่ได้ศึกษาไว้ก่อนหน้านี้มาปรับใช้ เพื่อเพิ่มศักยภาพของแบบจำลองในรูปแบบต่างๆ ซึ่งเป็นการจัดหาข้อมูลเชิงปริมาณในการคาดการณ์ในอนาคต ประกอบด้วย โครงสร้างครัวเรือน กรรมสิทธิ์ของการอยู่อาศัย ความต้องการที่อยู่อาศัยตามประเภทของบ้าน

ดร. ชูชาติ เตชะโพธิ์วรคุณ ผู้เชี่ยวชาญทางด้านเศรษฐศาสตร์ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ นำเสนอการวิเคราะห์แบบจำลองความต้องการที่อยู่อาศัย

ได้อธิบายการศึกษาเกี่ยวกับการคาดการณ์ความต้องการที่อยู่อาศัย สามารถแบ่งแนวทางการศึกษาออกได้เป็น 2 แนวทางหลัก ได้แก่

1. การคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยโดยอาศัยการศึกษาโครงสร้างทางประชากร
2. การคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยจากการศึกษาตามแนวทางเศรษฐศาสตร์

โดยได้อธิบายถึงแบบจำลองที่ได้ทำการศึกษาการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัย โดยแบ่งเป็นการใช้แบบจำลองหลักสองส่วน ได้แก่ ส่วนแรก เป็นแบบจำลองสำหรับการประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยคงค้าง (Existing Housing Needs: Backlog) และส่วนที่สอง เป็นการประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคต (New Housing Needs) โดยอาศัยผลการวิเคราะห์ความต้องการที่อยู่อาศัยคงค้างในปัจจุบัน ผสมกับการประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นโดยการกำหนดโครงสร้างความต้องการที่อยู่อาศัยในส่วนที่ตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยต่างๆ เช่น การเปลี่ยนแปลงของประชากรตามธรรมชาติ การอพยพย้ายถิ่นฐาน การเปลี่ยนแปลงของระดับรายได้ และการเปลี่ยนแปลงราคาที่อยู่อาศัย โดยขั้นตอนการศึกษามีดังต่อไปนี้



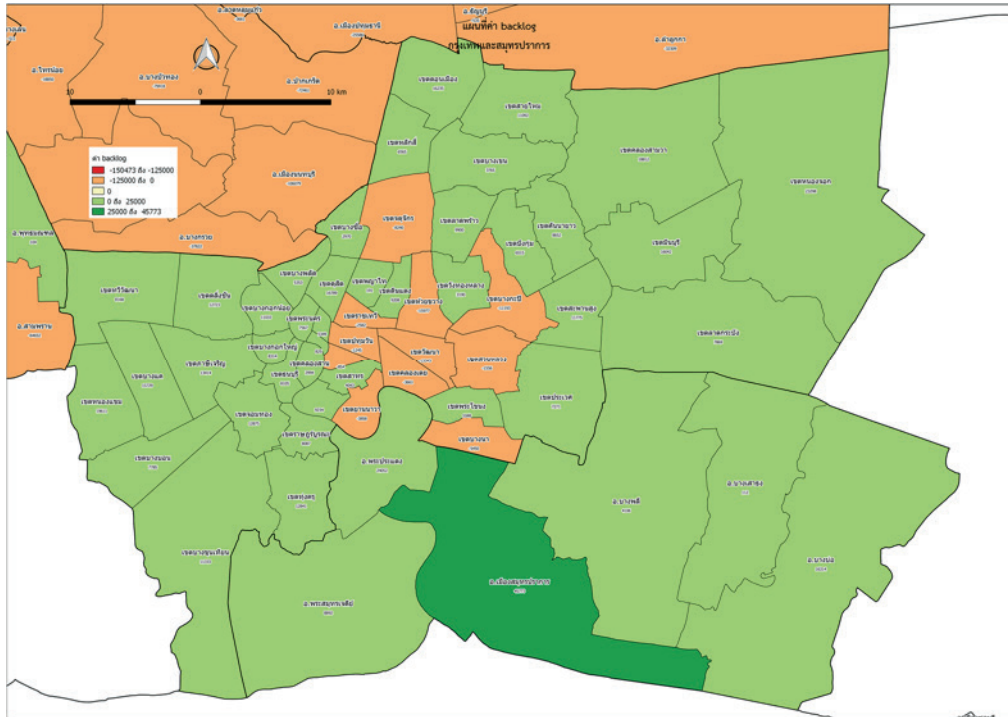
รูปที่ 1 ผังแสดงวิธีการวิเคราะห์ด้วยแบบจำลองเพื่อหา Housing Need, Backlog และ Housing Demand

ดร. ธราวุธ ทิพย์เดโช ผู้เชี่ยวชาญทางด้านระบบข้อมูลสารสนเทศภูมิศาสตร์ และการวิเคราะห์คาดการณ์แบบจำลอง

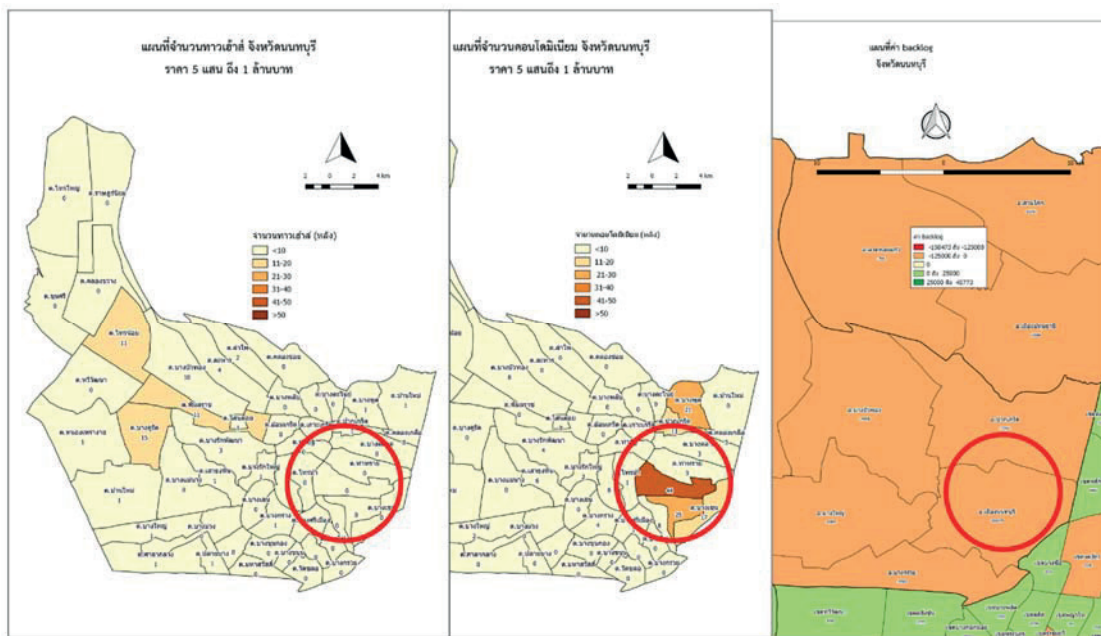
อธิบายถึงวิธีการนำเข้าข้อมูล แหล่งที่มาของข้อมูล รวมถึงตัวอย่างการนำข้อมูลไปใช้ในแบบจำลองโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ประชากรกลุ่มเป้าหมายในแต่ละระดับรายได้ (Target population) จากกรมการปกครองส่วนท้องถิ่น
2. ขนาดครัวเรือนเฉลี่ย (Average household size) จากกรมการพัฒนาชุมชน
3. ข้อมูลบ้านจดทะเบียน (Total register houses) จากกรมการปกครองส่วนท้องถิ่น

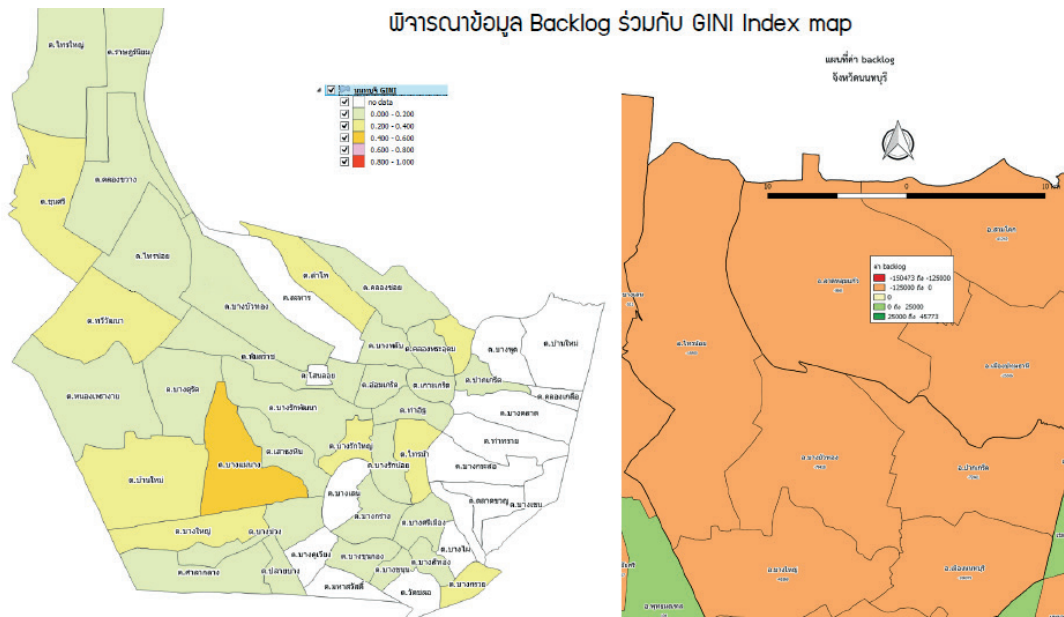
ทั้งนี้ ได้มีการนำเสนอตัวอย่างผลการคำนวณ Backlog ในรูปแบบของแผนที่ซึ่งเป็นดังต่อไปนี้



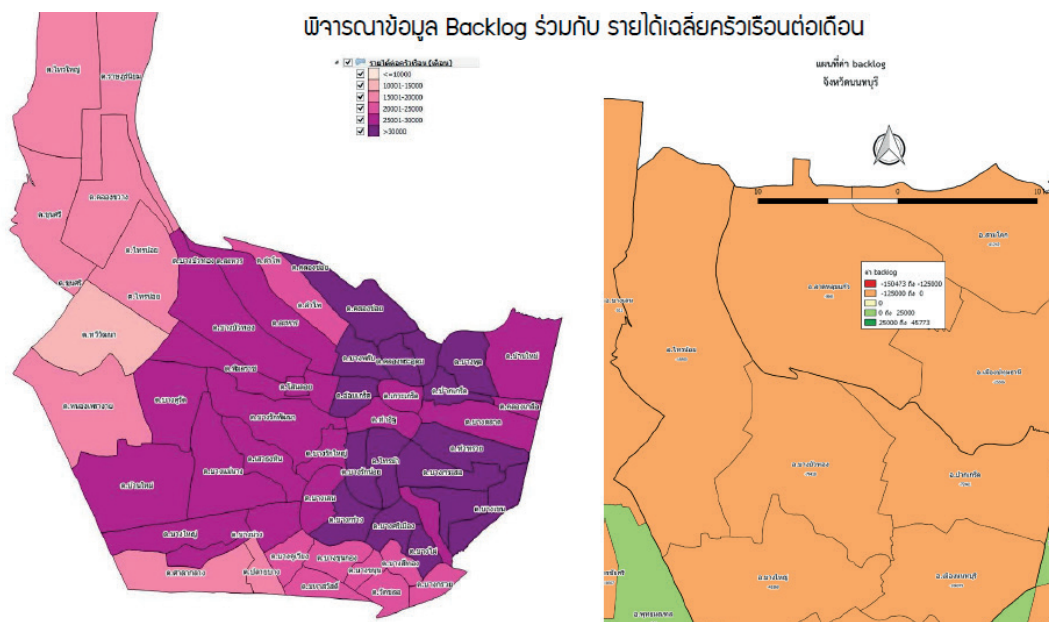
รูปที่ 2 แผนที่ค่า Backlog กรุงเทพมหานครและสมุทรปราการ



รูปที่ 3 แผนที่ค่า Backlog จังหวัดนนทบุรี

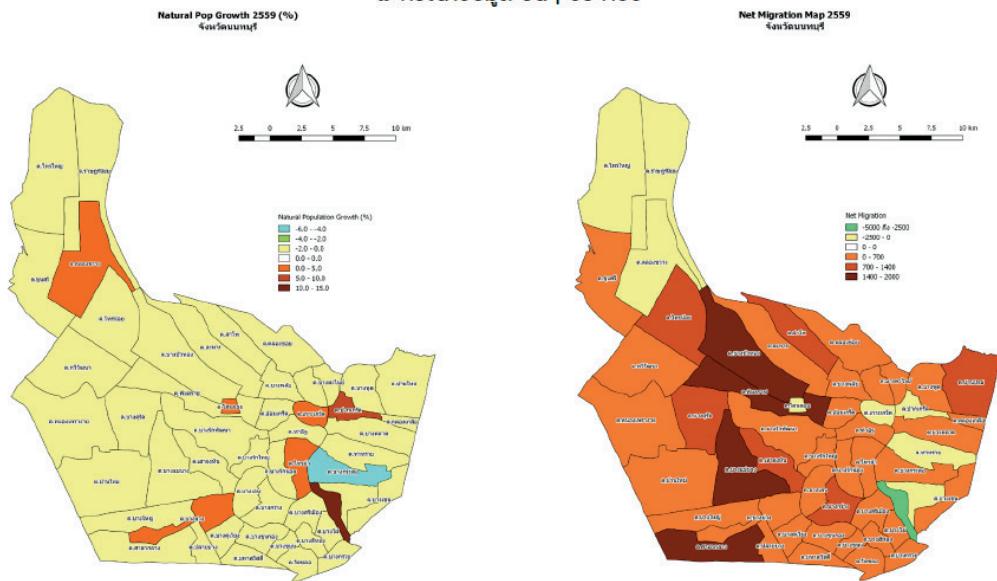


รูปที่ 4 แผนที่การพิจารณาข้อมูล Backlog ร่วมกับ GINI Index map

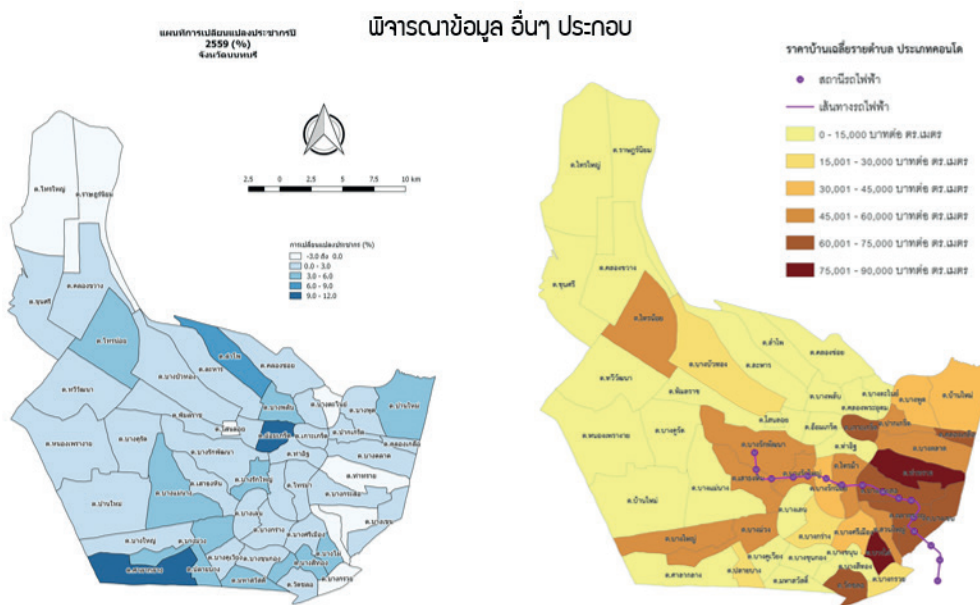


รูปที่ 5 แผนที่การพิจารณาข้อมูล Backlog ร่วมกับ รายได้เฉลี่ยครัวเรือนต่อเดือน

พิจารณาข้อมูล อื่นๆ ประกอบ

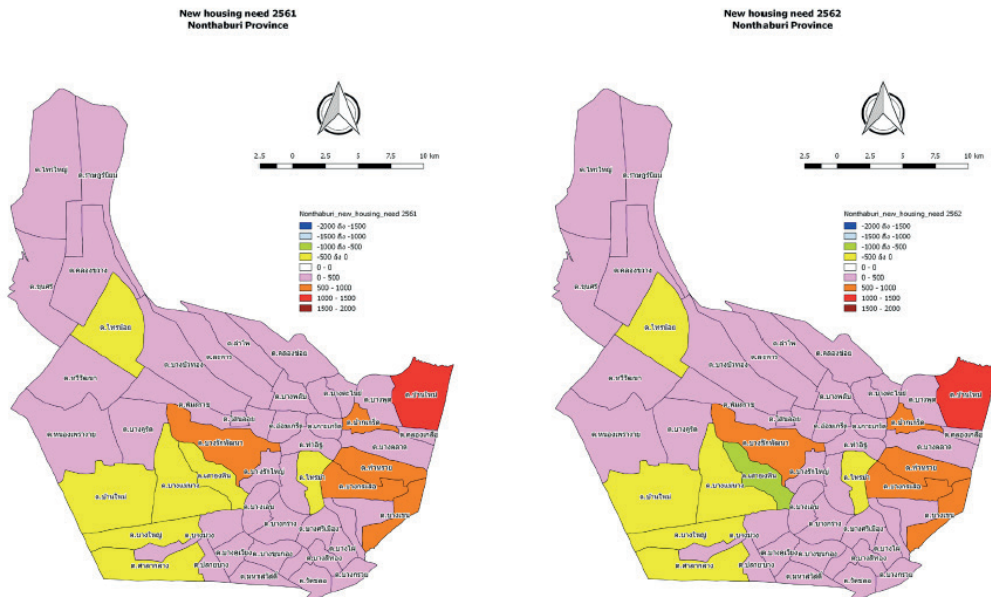


รูปที่ 6 แผนที่การพิจารณาข้อมูลอื่นๆ ประกอบ

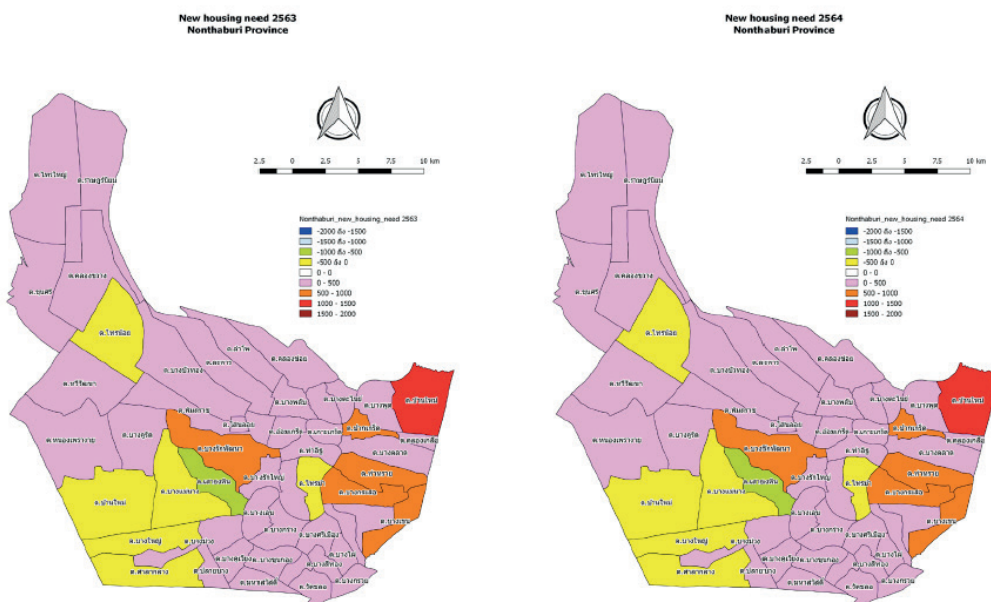


รูปที่ 7 แผนที่การพิจารณาข้อมูลอื่นๆ ประกอบ

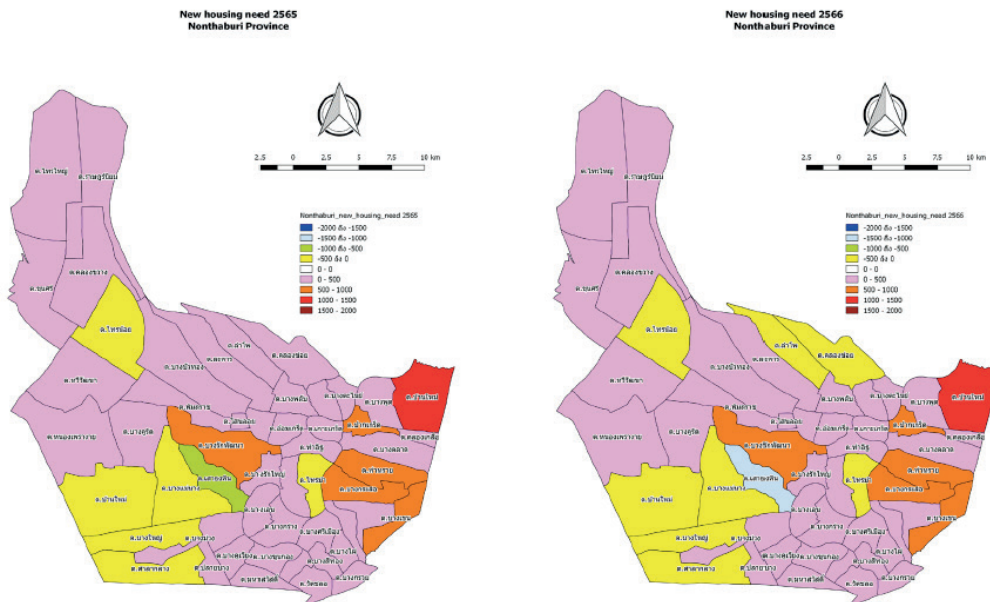
ทั้งนี้ ยังได้มีการนำเสนอตัวอย่างการนำเข้าสู่ข้อมูลในแบบจำลอง New housing need และนำเสนอในรูปแบบของแผนที่ ดังต่อไปนี้



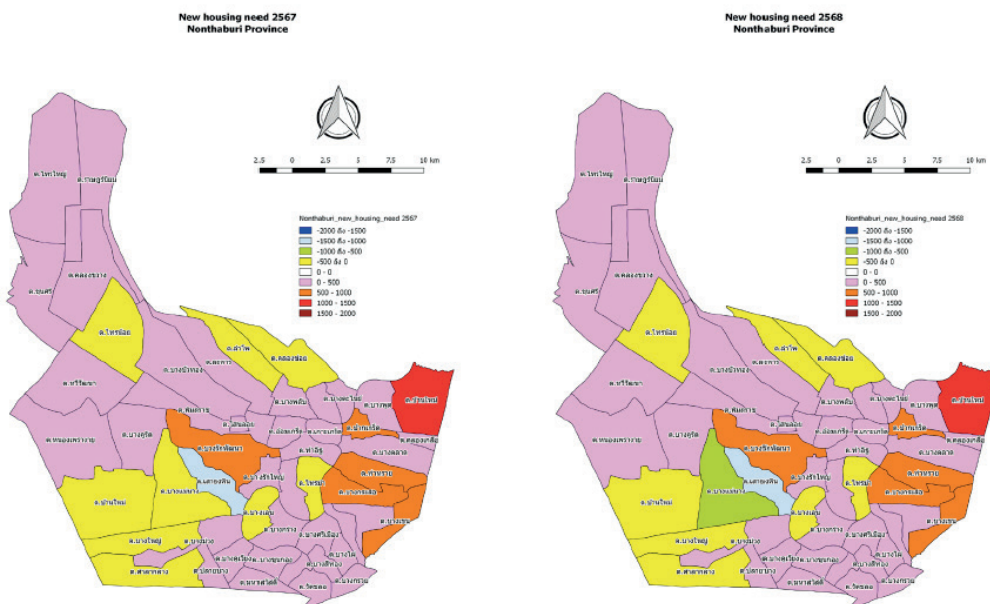
รูปที่ 8 แผนที่ตัวอย่างการนำเข้าสู่ข้อมูลเพื่อหา New housing need
เปรียบเทียบระหว่างปี 2541 และ 2562



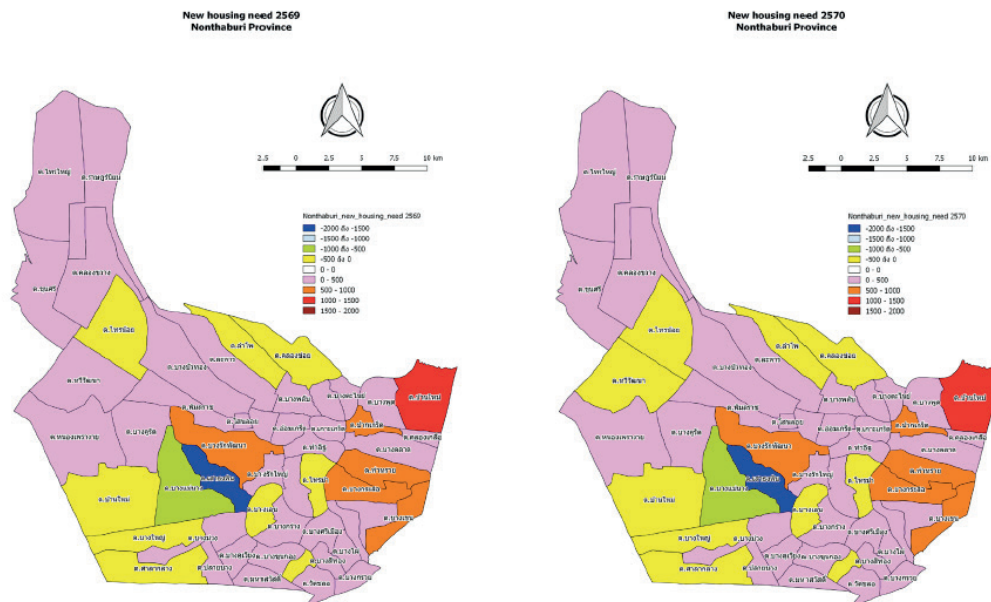
รูปที่ 9 แผนที่ตัวอย่างการนำเข้าสู่ข้อมูลเพื่อหา New housing need
เปรียบเทียบระหว่างปี 2563 และ 2564



รูปที่ 10 แผนที่ตัวอย่างการนำเข้าสู่ข้อมูลเพื่อหา New housing need
เปรียบเทียบระหว่างปี 2565 และ 2566



รูปที่ 11 แผนที่ตัวอย่างการนำเข้าสู่ข้อมูลเพื่อหา New housing need
เปรียบเทียบระหว่างปี 2567 และ 2568



รูปที่ 12 แผนที่ตัวอย่างการนำเข้าสู่ข้อมูลเพื่อหา New housing need เปรียบเทียบระหว่างปี 2569 และ 2570

วาระที่ 3 แลกเปลี่ยนความคิดเห็นในผลการคาดการณ์ความต้องการที่อยู่อาศัยของประเทศไทย ปี 2560 – 2580

ทั้งนี้ เมื่อคณะวิจัยได้อธิบายแบบจำลองและการนำเข้าสู่ข้อมูลเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ทางผู้เชี่ยวชาญและผู้ทรงคุณวุฒิได้แสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับแบบจำลอง และผู้วิจัยได้มีการปรับปรุงแบบจำลองตามความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญดังตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 2 สรุปข้อคิดเห็นใน Model for Housing Demand จากผู้เชี่ยวชาญในการประชุมครั้งที่ 1

ข้อคิดเห็นใน Model for Housing Demand จากผู้เชี่ยวชาญ	คำอธิบายของผู้วิจัย	ประเด็นที่นำมาปรับปรุงในแบบจำลอง
<p>1. การใช้ศัพท์ในแบบจำลองที่ศึกษา ขอให้ใช้ศัพท์ที่เข้าใจเป็นกลาง Technical Term ใน Model รวมทั้งใช้แทนพื้นที่ (ระดับตำบล ชุมชน หรืออำเภอ)</p>	<p>1. Backlog หมายถึง Current Housing Need หมายถึง ที่อยู่อาศัยที่ค้างค้างที่ยังไม่ได้รับการตอบสนอง ณ ขณะการศึกษา</p> <p>2. Affordability หมายถึง ความสามารถในการซื้อได้ในระดับราคาที่ครัวเรือนมีความสามารถซื้อได้เฉพาะเจาะจงในระดับรายได้ นั่นๆ สามารถเข้าถึงหรือซื้อหาได้ ดังนั้น ครัวเรือนที่มีระดับรายได้แตกต่างกันจะมี Affordability แตกต่างกัน</p> <p>3. Affordable Housing หมายถึง อุทานที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับระดับ Affordability ของครัวเรือนนั้นๆ</p> <p>4. การใช้ตัวแทนของพื้นที่ ในการศึกษาเห็นด้วยจะใช้ความหมายตามของเขตการปกครองที่ข้อมูลสามารถเข้าถึง</p>	<p>ทมิวิจัยฯ ได้นำประเด็นในข้อ 1, 2, 3 และ 4 มาพิจารณา โดย</p> <p>ประเด็นข้อ 1 ได้ตัด Backlog ออกไป</p> <p>ประเด็นข้อ 2, 3 และ 4 ได้นำมาใช้ตั้งปรมาณในการพัฒนาแบบจำลอง</p>
<p>2. แบบจำลองที่นำเสนอค่อนข้างเข้าใจยากและการใช้ตัวแปรต่างๆ ได้มีค่าน้อยๆ ครอบคลุมน้อยเพียงใด เช่น</p> <p>2.1. วิธีการประเมินการเคลื่อนย้ายของประชากรที่อพยพเข้าและออก ควรคำนึงถึงการใช้ระบบขนส่งสาธารณะ อากาศพบว่าเรื่องนี้อยู่ในส่วนของค่าความตรงกันด้วยหรือไม่ เนื่องจากระบบนี้สำคัญต่อนำเข้านักศึกษาด้วย</p>	<p>การเคลื่อนย้ายแรงงานสุทธิ (Net Migration) ของแต่ละพื้นที่ได้รวมเอาผลกำไรสุทธิ (Net Effect) ของโครงสร้างระบบขนส่งสาธารณะไว้แล้ว โดยอาศัยข้อมูลการอพยพของประชากร ตามสำนักงานสถิติที่เป็นตัวเลขในเชิงโครงสร้างของประเทศ ดังนั้น ผู้วิจัยจึงได้แยกพิจารณาผลของการพัฒนาและปรับปรุงโครงสร้างขนส่งสาธารณะในปัจจุบัน โดยเฉพาะเจาะจง ซึ่งจะเป็นการเคลื่อนย้ายระบบขนส่งสาธารณะโดยไม่จำเป็นต้องอย่างไรก็ตาม ในการใช้งานแบบจำลองที่พัฒนานี้ขึ้นนั้น ในทางปฏิบัติ ผู้ปฏิบัติอาจทำการวิเคราะห์โดยใช้แบบจำลองก่อน จากนั้นค่อยนำผลการวิเคราะห์ที่ได้จากแบบจำลองไปพิจารณาร่วมกับโครงสร้างขนส่งสาธารณะที่อาจมากระทบกับความต้องการที่อยู่อาศัยในระดับพื้นที่ ในขณะที่ยังปฏิบัติงาน ก็จะช่วยให้ผลการวิเคราะห์ที่ได้มีความสอดคล้องกับข้อเท็จจริงต่างๆ มากยิ่งขึ้น</p>	<p>ทมิวิจัยฯ ได้ทำการหารือและเห็นด้วยกับผู้เชี่ยวชาญซึ่งได้ยกเลิกแนวคิดในแบบจำลองที่ได้นำเสนอทั้งหมด โดยทำการศึกษาและพัฒนาแบบจำลองใหม่ขึ้นมาทั้งหมดและนำเสนอกรรมการชุดโครงการย่อยเพื่อพิจารณาความเหมาะสมของแบบจำลองใหม่</p>

<p>ข้อคิดเห็นใน Model for Housing Demand จากผู้เชี่ยวชาญ</p>	<p>คำอธิบายของผู้วิจัย</p>	<p>ประเด็นที่นำมาปรับปรุงในแบบจำลอง</p>
<p>2.2. การแบ่งรายได้แยกให้แบ่งเป็น percentile ของครัวเรือนในระดับต่างๆ ซึ่งการศึกษา Housing demand ในแต่ละระดับรายได้จะแตกต่างกัน รวมทั้งการศึกษามีภาพรวมของทั้งประเทศเพื่อไปหา Housing need อีกครั้ง</p>	<p>การแบ่งรายได้ของกลุ่มครัวเรือนตัวอย่างที่ใช้ในแบบจำลอง คณะวิจัยได้อ้างอิงกับช่วงการแบ่งรายได้ของสำนักงานสถิติแห่งชาติและสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติในแบบมาตรฐานของประเทศ คณะทำงานได้ยึดรูปแบบการแบ่งรายได้ของหน่วยงานราชการเป็นเกณฑ์และได้คาดการณ์จำนวนการกระจายรายได้ของครัวเรือนในรูปแบบ Percentile ตามระดับรายได้แล้ว</p>	<p>ได้ปรับใช้ในการวิเคราะห์ที่ครั้งนี้อย่างปรากฏในเอกสาร บทที่ 3 ตามระดับ percentile ในรายงานโดยอ้างอิงกับ รูปแบบช่วงรายได้ที่สำนักงานสถิติแห่งชาติ และสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ เผยแพร่</p>
<p>2.3 การศึกษาต้องหา Effective demand ไม่ใช่แค่ Affordable housing ของผู้มีรายได้น้อย ซึ่งตัว Effective demand จะแสดงให้เห็นถึงความต้องการบ้านที่จะซื้อหรือบ้านเช่า</p>	<p>ในการศึกษาครั้งนี้ผู้วิจัยได้ให้ความสำคัญต่อการวิเคราะห์ถึง Effective Demand โดยการวิเคราะห์ Effective Demand ถูกกำหนดให้เป็นส่วนหนึ่งของแบบจำลองที่พัฒนาขึ้นอยู่แล้ว ในส่วนของการประมาณ Housing Need (Backlog) นอกจากนี้ ในการศึกษาครั้งนี้ยังได้ทำการวิเคราะห์จำแนก Effective Demand ตามประเภทความต้องการซื้อ หรือเช่า และตามประเภทของที่อยู่อาศัยที่สามารถจ่ายได้ (Affordable Housing) ของครัวเรือนกลุ่มต่างๆ ที่อาจมีระดับรายได้ของครัวเรือนแตกต่างกัน ในการที่จะซื้อ หรือเช่าที่อยู่อาศัยประเภทต่างๆ ทั้ง บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ เพื่อสามารถคาดการณ์การลงทุนที่อยู่อาศัยในแต่ละประเภทของบ้านที่จะมีผลต่อภาคเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศในการประมาณการลงทุนของประชาชนทั้งระบบ</p>	<p>ที่มีวิจัยๆ ได้ทำการปรับปรุงและพัฒนาแบบจำลอง โดยไม่ได้พิจารณา BackLog ในแบบจำลองแต่จะใช้ปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับความต้องการที่อยู่อาศัยมาใช้ตามวิธีการที่ศึกษา</p>
<p>2.4 ที่อยู่อาศัยค้าง เป็นที่อยู่อาศัยในราคาในระดับปานกลางในแต่ละ Sector การหักจากแหล่งงาน และระดับของคนทุกประเภท</p>	<p>เนื่องจากแบบจำลองที่นำเสนอสามารถวิเคราะห์ผลรองรับทุกช่วงรายได้ ดังนั้นระดับราคาของที่อยู่อาศัยค้างที่วิเคราะห์ได้จึงขึ้นอยู่กับระดับรายได้ของครัวเรือนเป็นสำคัญ</p>	<p>ได้ยกเลิกแบบจำลองที่ศึกษา</p>

ข้อคิดเห็นใน Model for Housing Demand จากผู้เชี่ยวชาญ	คำอธิบายของผู้วิจัย	ประเด็นที่นำมาปรับปรุงในแบบจำลอง
3.1 การกำหนด Target group ที่มีรายได้ 15,000 บาทต่อเดือน ดูแล้วไม่ครอบคลุมทุก sector	แบบจำลองที่นำเสนอสามารถวิเคราะห์และรองรับทุกช่วงรายได้ของประชากรครัวเรือน โดยผู้ปฏิบัติสามารถวิเคราะห์ให้ครอบคลุมครัวเรือนทุกระดับรายได้ หรือจะวิเคราะห์ครัวเรือนโดยกำหนดระดับรายได้ได้อย่างเฉพาะเจาะจงก็ได้	ได้ยกเลิกแบบจำลอง วิธีคิดกลุ่มเป้าหมาย 15,000 บาทต่อเดือน
3.2 การใช้ตัวอย่างกลุ่มประชากรที่มีวัตถุประสงค์เรื่องการเข้าถึงแหล่งงานในระดับตำบลไม่ถือว่าเกินไป	การกำหนดระดับรายได้ครัวเรือนกลุ่มเป้าหมายที่ 15,000 บาทต่อเดือนเป็นเพียงตัวอย่างในการทดลองวิเคราะห์เท่านั้น	ยกเลิกแบบจำลองและพัฒนาแบบจำลองใหม่
3.3 การกำหนดตัวแปรทั้ง 4 ปัจจัยที่นำมาพิจารณา ได้แก่ การเพิ่มขึ้นของประชากร การเคลื่อนย้ายของประชากร (โดยในตัวแปรนี้มีความคิดเห็นเช่นเดียวกับเห็นด้วยกับ อ.กิตติที่ยกทราบบว่าย้ายเข้าหรือย้ายออก) รายได้ และราคา	สำนักงานสถิติแห่งชาติ สำนักงานประกันสังคม หรือกรมการจัดหางาน จะเป็นแหล่งข้อมูลที่ต้องจัดหาเพิ่มเติมในกรณีของแหล่งงาน	ยกเลิกแบบจำลองและพัฒนาแบบจำลองใหม่
3.4 การกำหนดตัวแปรทั้ง 4 ปัจจัยที่นำมาพิจารณา ได้แก่ การเพิ่มขึ้นของประชากร การเคลื่อนย้ายของประชากร (โดยในตัวแปรนี้มีความคิดเห็นเช่นเดียวกับเห็นด้วยกับ อ.กิตติที่ยกทราบบว่าย้ายเข้าหรือย้ายออก) รายได้ และราคา	ได้พิจารณาอยู่ในแบบจำลองอยู่แล้ว	รับดำเนินการและปรับปรุงในแบบจำลองดังปรากฏในเอกสารบทที่ 3
3.5 หากกำหนด Target group ไว้ที่ 15,000 ต่อครัวเรือน ก็ต้องย้อนกลับมาดูว่าความสามารถในการผ่อนชำระของคนกลุ่มนี้เท่าไร รูปแบบบ้านเป็นอย่างไร และการเข้าถึงในสินเชื่อเป็นอย่างไร และตัวแปรหนึ่งที่ต้องคำนึงถึงเมื่อ fix ราคาอยู่ที่ 15,000 บาท คือดอกเบี้ยซื้อ จะมีผลต่ออำนาจการซื้อ	ครัวเรือนที่มีระดับรายได้แตกต่างกันจะมีระดับความสามารถในการผ่อนชำระแตกต่างกัน ดังนั้น หากทราบระดับรายได้ และข้อมูลเกี่ยวกับระดับเศรษฐกิจสังคมของครัวเรือนก็สามารถวิเคราะห์หาแบบแผนความต้องการที่อยู่อาศัยในเชิงกายภาพได้	กรณีรูปแบบบ้าน จะต้องต้องมีข้อมูลราคากำหนดในพื้นที่ และแต่ละประเภทมาประกอบการวิเคราะห์ดังปรากฏในบทที่ 3

<p>ข้อคิดเห็นใน Model for Housing Demand จากผู้เชี่ยวชาญ</p>	<p>คำอธิบายของผู้วิจัย</p>	<p>ประเด็นที่นำมาปรับปรุงในแบบจำลอง</p>
<p>3.6 แผนยุทธศาสตร์ 20 ปี มีแผนเรื่องการลงทุนโครงสร้างพื้นฐาน นโยบายการสร้างโรงงานอุตสาหกรรม เช่น จังหวัดชลบุรี จะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงครั้งยิ่งใหญ่ และสำคัญมากต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย ในเวลานี้ หรือหากกลุ่มเป้าหมายมีรายได้ไม่เกิน 13,000 บาทต่อครัวเรือน ซึ่งกลุ่มนี้น่าจะอยู่อาศัยในบ้านเช่าแน่นอน</p>	<p>ในแผนยุทธศาสตร์ชาติ 20 ปี เป็นแผนการลงทุนโครงสร้างพื้นฐาน การวิเคราะห์ที่อยู่อาศัยสำหรับกลุ่มเช่า เป็นการพิจารณาในรายงานการศึกษาอยู่แล้ว ในจังหวัดที่มีการเคลื่อนย้ายแรงงานมาอาศัยในบ้านเช่า เช่น จังหวัดชลบุรี สระแก้ว เป็นต้น</p>	<p>รับทราบและปฏิบัติตามปฏิบัติ ประกอบการวิเคราะห์เชิงนโยบาย</p>
<p>4.1 ทำไม่ถึงใช้คำว่า Need แทน Demand ควรใช้ Term อะไร หมายความว่าบุคคลที่มีความสามารถในการซื้อหรือไม่มีกับด้วยค่าใช้จ่ายหรือไม่ แต่พอมาดูในปริมาณกลับพบว่ามีส่วนหนึ่งนั่นคือการเข้าถึงแหล่งเงิน แสดงว่า ไม่ควรจะนับเป็น need น่าจะเป็น potential demand</p>	<p>การใช้ Need กับ Demand เป็น Term ที่การวิเคราะห์กำหนดให้ แต่อย่างไรก็ตามใน Term ทั้งสองนี้มีการศึกษา 2 ขั้นตอน ในขั้นตอนแรก การวิเคราะห์ความต้องการที่อยู่อาศัยอันเนื่องมาจากความจำเป็นพื้นฐาน (Current Housing Need) ที่ประกอบด้วยความต้องการที่อยู่อาศัยจากครัวเรือนที่ไม่มีที่อยู่อาศัย หรือไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยปัจจุบัน โดยพิจารณาจากผลสุทธิของ Effective Demand และ Affordable Housing</p> <p>ขั้นตอนที่ 2 การวิเคราะห์ความต้องการที่อยู่อาศัยที่จะรองรับครัวเรือนที่เกิดขึ้นใหม่ในอนาคตที่เกิดจากโครงการก่อสร้างการเปลี่ยนแปลงทางประชากร และการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ</p>	<p>ทิมวิจัยฯ ปฏิบัติตามผลการศึกษาดูตาม TOR ของ คณะแห่งชาติ</p>
<p>4.2 ในการนำเสนอแบบจำลองคณะวิจัยพิจารณาการคำนวณเป็น Staticมากกว่า Movement ซึ่งคนก็จะมีการเคลื่อนย้ายที่อยู่อาศัยได้ การศึกษา เช่น - demand ในระดับ 1 ตำบล อาจจะไม่ใช้ demand ที่อยู่ในระดับ 1 ตำบลนั้น อาจจะต้องขึ้นอยู่กับบริบทอื่นๆ ด้วย ซึ่งคิดว่าระดับนี้อาจจะเล็กน้อยไปหรือไม่</p>	<p>ในแบบจำลองที่นำเสนอ การศึกษา Housing Need และ Housing Demand จะอยู่บนพื้นฐานข้อมูลเชิงประชากรและรายได้ โดยการวิเคราะห์ Housing Need ระดับตำบลจะสามารถอธิบายได้หลายประการ เช่น ยังมีความจำเป็นพื้นฐานในแต่ละเขตการปกครอง ซึ่งบางจังหวัดอาจจะไม่มีความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ แต่มีความต้องการที่จะปรับปรุงที่อยู่อาศัย ตามสภาพและวิถีชีวิตของการอยู่อาศัย</p>	<p>ยกเลิกแบบจำลองเดิม</p>

ข้อคิดเห็นใน Model for Housing Demand จากผู้เชี่ยวชาญ	คำอธิบายของผู้วิจัย	ประเด็นที่นำมาปรับปรุงในแบบจำลอง
<p>ข้อคิดเห็นใน Model for Housing Demand จากผู้เชี่ยวชาญ</p> <ul style="list-style-type: none"> - Demand ของที่อยู่อาศัยมี 3 ประเภทใหญ่ๆ คือ 1) คนที่ซื้อบ้านเพื่ออยู่อาศัยจริงๆ ซึ่งเป็นกลุ่มคนที่คิดว่า เกิดที่ไหนไม่จำเป็นต้องอยู่ที่นั่น ซึ่งอาจจะดูจาก potential area ของการพัฒนาใหม่ๆ มากกว่า ซึ่งผู้พัฒนาเองก็มองลูกค้าแบบนั้นและการพัฒนาแบบนั้นเช่นกัน 2) คนที่ซื้อบ้านเพื่อหวังผลกำไรที่จะได้รับ 3) คนที่ซื้อเพื่อการเก็บกำไรระยะสั้น การหมุนเวียนเพื่อเก็บผลประโยชน์จากการเปลี่ยนมือในแต่ละช่วง โดยจุดนี้คิดว่า ถ้าไม่เห็นพฤติกรรมการซื้อ การซื้อ อาจจะเกิดข้อจำกัดในการซื้อที่อยู่มาก - การมอง Housing ทริพลีส์ซึ่งมีทั้งบ้านใหม่และบ้านมือสองที่มีการซื้อขาย ซึ่งมีครึ่ง – ครึ่ง ดังนั้น Demand คือไม่ได้ซื้อบ้านใหม่แต่อาจจะซื้อบ้านมือสองได้ 	<p>จึงจำเป็นต้องทราบจำนวนความต้องการพื้นฐานของจำนวนที่อยู่อาศัยก่อน และศึกษาความสามารถในการซื้อของประชาชนที่จะซื้อได้ ส่วนประเด็นทางด้านกลไกตลาด หรือ Demand ที่เกิดการเก็งกำไรเป็นอีกบริบทหนึ่งที่ควรพิจารณาว่าการสร้างที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับกลุ่มเป้าหมายไม่เกิด Mismatch ควรอยู่ในขั้นตอนการวางแผนโครงการที่อยู่อาศัยในอนาคต</p>	<p>ประเด็นที่นำมาปรับปรุงในแบบจำลอง</p>
<p>4.3 พฤติกรรมผู้บริโภค สิ่งหนึ่งพบว่ามีคนที่ยอยากจะเช่าบ้านตลอดชีวิต อยากรถว่ามีบริการจำแนก Real demand ทั้งที่มี Potential และ ไม่มีในการซื้อ แต่เป็นกลุ่มคนที่รัฐต้องเข้ามาช่วยเหลือชัดเจนแค่ไหน</p>	<p>จะต้องสอดคล้องกับรูปแบบการบริโภคของคนรุ่นใหม่ เช่น หากราคาเช่าเดือนเช่าซื้อบ้านกับราคาเช่าไม่แตกต่างกัน ผู้บริโภคจะนิยมซื้อ หรือหากค่าเช่าสูงกว่าค่าผ่อนชำระค่าเช่าซื้อมาก อย่างไรก็ตามประเทศไทยและรูปแบบการเคลื่อนย้ายสูงก็ไม่น่าจำเป็นต้องซื้อบ้าน</p>	<p>รับทราบ และนำไปพิจารณาความร่วมกับผลการศึกษาในหน้าที่ 10 ยุทธศาสตร์ ดังปรากฏในหน้าที่ 3-67</p>
<p>4.4 เห็นด้วยที่เอา Job, No. of store, No. of campus มาคิดในบางพื้นที่ เช่น บางที่ใกล้มหาวิทยาลัย แต่มีสิ่งทีสงสัยคือว่าจะเอาปัจจัยตรงนั้นมา Convert เป็น Demand หรือ Housing needs อย่างไร ซึ่งอย่างมหาวิทยาลัยมหาสารคาม แม้จะมีนักศึกษาเข้ามาอยู่เรื่อยๆ แต่บ้าน คอนโด ที่พัก และเช่าต่างๆ เริ่มขายไม่ออกแล้วในปัจจุบัน โมเดล</p>	<p>ตัวแปรอิสระที่นำมาใช้ในแบบจำลอง โดยเฉพาะกรณีของปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจสามารถนำปัจจัยต่างๆ ที่สอดคล้องกับแนวคิดที่กำหนดไว้มาใช้เป็นข้อมูลแทนตัวแปรในการศึกษา ทั้งนี้ ปัจจัยดังกล่าวจะต้องมีข้อมูล ที่สามารถจัดหาได้ และเป็นข้อมูลเชิงปริมาณที่เพียงพอ ความเพียงพอของชุดข้อมูลเป็นเงื่อนไขสำคัญในการวิเคราะห์ทางเศรษฐมิติ เช่น ในการวิเคราะห์ด้วยเทคนิค multiple regression เพื่อหาความสัมพันธ์</p>	<p>ยกเลิกแบบจำลองนี้และพัฒนาแบบจำลองใหม่</p>

ข้อคิดเห็นใน Model for Housing Demand จากผู้เชี่ยวชาญ	คำอธิบายของผู้วิจัย	ประเด็นที่นำมาปรับปรุงในแบบจำลอง
<p>ตอบได้ไหม จะแปลงให้เห็นอย่างไร และในระยะยาวจะไม่เคลจจะสะท้อนภาพตรงนี้ให้เห็นหรือไม่</p>	<p>ของตัวแปรอิสระและตัวแปรตาม (ในที่นี้คือ housing demand) ปริมาณของชุดข้อมูล ที่เพียงพอจะทำให้ผลการวิเคราะห์ที่ได้มีความเหมาะสม น่าเชื่อถือ และสามารถนำไป อธิบายความสัมพันธ์ ระหว่างตัวแปรอิสระและตัวแปรตามได้ ซึ่งก็หมายถึงสามารถ นำไปอธิบาย demand ได้ นั่นเอง</p>	<p>ได้จัดทำตามขั้นตอนใน TOR แล้ว</p>
<p>4.5 Household income และ No. of bank จะ Convert อย่างไร จะประมาณการเป็น Housing needs ไม่เห็นภาพ</p>	<p>ตัวแปรเชิงเศรษฐกิจต่างๆ ตาม 4.4, 4.5 และ 4.6 จะถูกนำมาใช้ประมาณการ เปลี่ยนแปลงของความต้องการที่อยู่อาศัย (หน่วย: ยูนิต) หรืออัตราการเปลี่ยนแปลง ของความต้องการที่อยู่อาศัย (หน่วย: %) ที่จะเกิดขึ้นในอนาคต โดยอาศัยเทคนิคการ วิเคราะห์ทางเศรษฐมิติ</p>	<p>ได้จัดทำตามขั้นตอนใน TOR แล้ว</p>
<p>4.6 Housing price และ housing rent ประเทศไทยไม่ได้มีการเก็บ ตัวเลขค่าเช่าเลย จะไปหามาจากไหน และตัวเลขนี้จะสะท้อนในราย ตำบลได้จริงหรือไม่ เนื่องจากในระดับจังหวัดยังเก็บยากเลย</p>	<p>ผู้วิจัยจะประมาณสัดส่วนดังกล่าว โดยอาศัยข้อมูลที่มีการจัดเก็บ และรายงานโดย สำนักงานสถิติแห่งชาติในระดับจังหวัด มาประยุกต์ใช้กับข้อมูลระดับพื้นที่ ทั้งนี้ การที่ ยังไม่มีหน่วยงานไหน จัดเก็บข้อมูลดังกล่าวในระดับพื้นที่ ตำบล หรือ อำเภอ มาก่อน ความจำกัดของข้อมูลส่วนนี้จึงถือเป็นข้อจำกัดหนึ่งในงานศึกษา</p>	<p>เลือกใช้ข้อมูลที่ได้ เช่น การเคหะแห่งชาติ หน่วยงานภาครัฐ และข้อมูลการซื้อขาย ข้อมูล การเช่าจากภาคเอกชน นพมาปรับใช้</p>
<p>5.1 ระวังเรื่องการใช้ Backlog เพราะ demand ข้ามพื้นที่มีแน่นอน</p>	<p>Backlog ในความหมายในวงการศึกษา หมายถึง Current Housing Need Backlog และ Demand ข้ามพื้นที่ การคิด Backlog จากโครงสร้างประชากรที่อาศัย อยู่ ณ เวลานั้น (หลักการเก็บข้อมูลจากหน่วยงานสถิติหมายถึงประชากรที่อยู่ในพื้นที่ นั้นอย่างน้อย 6 เดือน) ในการไปสำรวจภาคสนามจึงวัดเชิงใหม่ ได้พบว่า ประชาชน ที่อยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่ มีจำนวนหนึ่งที่ยังวางแผนจะไปทำงานที่อื่นในอนาคต และ ออกไปได้บ้านในจังหวัดอื่น</p>	<p>ได้ยกเลิกแนวคิด Backlog และใช้ตัวแปรอื่น</p>
<p>5.2 ไม่เดคตี่ 2 มันไม่ Independent กันเอาแต่ละตัวมาบวกกัน ออกทาบว่ามันไม่เป็นไปได้อาจหรือไม่</p>	<p>ในเบื้องต้น อาจจะต้องมีการทดสอบความเป็นอิสระต่อกันของข้อมูลที่น่ามาใช้ ด้วย วิธีการทางสถิติ</p>	<p>ทีมวิจัยฯ ได้ยกเลิกแบบจำลอง</p>

ข้อคิดเห็นใน Model for Housing Demand จากผู้เชี่ยวชาญ	คำอธิบายของผู้วิจัย	ประเด็นที่นำมาปรับปรุงในแบบจำลอง
5.3 การคำนวณ Backlog ควรแยกประเภท / ขนาดครัวเรือนตั้งแต่แรกก่อนที่จะนำมาคำนวณ	การคำนวณ Backlog เป็นการคำนวณเชิงโครงสร้างของข้อมูลประชากร แยกเป็นตามประเภทของครัวเรือน ขนาดครัวเรือน อายุ เป็นต้น	ทิมวิจัยฯ ได้ยกเลิกแบบจำลอง
6.1 นอกจาก Demand ของบ้านใหม่ Demand บ้านเช่าก็เป็นส่วนสำคัญ ทั้งนี้ ชาวต่างชาติเองก็มีความต้องการที่อยู่อาศัยเช่นกัน	การเก็บข้อมูลใช้โครงสร้างประชากรที่ลงทะเบียนสำหรับประชากรชาวไทย แต่อย่างไรก็ตาม ประชากรแฝง ชาวต่างชาติ จะถูกนำมาพิจารณาเป็นพิเศษ ในภาควิเคราะห์	ทิมวิจัยฯ ได้ยกเลิกแบบจำลอง
6.2 ในระดับตำบล บางตำบลทำในระดับนี้ไม่ได้	ถ้ามีข้อมูล ที่รองรับและเผยแพร่ในระดับตำบล ก็สามารถที่จะกระทำได้ เช่น จำนวนครัวเรือน จำนวนประชากร เป็นต้น ทั้งนี้จะมีข้อมูลบางประเภทที่ไม่มีเผยแพร่ เช่น จำนวนครัวเรือนตามช่วงรายได้เฉลี่ย ไม่มีการเผยแพร่ในระดับตำบล เป็นต้น	รับพิจารณาปรับปรุง เท่าที่ระดับของข้อมูลที่สามารถจะเอื้อ และจัดหาได้
6.3 การจำแนกกลุ่มครัวเรือนที่มีความต้องการที่อยู่อาศัย คิดว่านักเรียนไม่ต้อง เพราะอยู่กับพ่อแม่ และมีมักจะเริ่มออกมาอยู่เอง ตอนปี 3-4 แต่ Span ของเวลาไม่ถึง 34-35 จะอยู่เพียง 10 ปี และหลังจากนั้นเวลาเริ่มมีครอบครัว การเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยในหนึ่งชั่วชีวิต จะอยู่ประมาณ 3 ครั้ง	ความต้องการที่อยู่อาศัยของนักศึกษาจำนวนหนึ่งเกิดจากการย้ายสถานที่ศึกษา หรือ การศึกษาที่สถานที่ศึกษาที่อยู่ห่างจากภูมิลำเนา นอกจากนี้ การจำแนกกลุ่มครัวเรือน สำหรับกลุ่มนักเรียนและนักศึกษา เริ่มมีปรากฏการณ์ความต้องการที่อยู่เนื่องจากการตัดสินใจการอยู่อาศัยของนักศึกษาเริ่มออกจากบ้านมาเรียนหนังสือ และมีเมื่อจบการศึกษาแล้วไม่ยอมกลับบ้าน อยากหาที่อยู่อาศัยใหม่ และกลุ่มนี้ในอนาคตมีความต้องการที่อยู่อาศัยเช่นกัน จากการสำรวจภาคสนาม ได้พบพฤติกรรมของกลุ่มเป้าหมายใหม่นอกจากเป็นผู้ใช้แรงงาน รูปแบบที่อยู่อาศัยอาจจะเป็นเช่าหรือเช่าซื้อขึ้นอยู่กับราคาที่อยู่อาศัยในตลาด	รับทราบและดำเนินการพิจารณา
7.1 อัตราดอกเบี้ย การคิดจากดอกเบี้ยจริง การเปลี่ยนแปลงราคาที่อยู่อาศัย การเปลี่ยนแปลงรายได้ ดังนั้น อัตราดอกเบี้ยจะเป็นตัวแปรที่สูงใจในความต้องการที่อยู่อาศัยได้	คณะวิจัยให้ความสำคัญในเรื่องดอกเบี้ยเป็นลำดับแรก	รับทราบและดำเนินการพิจารณา

<p>ข้อคิดเห็นใน Model for Housing Demand จากผู้เชี่ยวชาญ</p>	<p>คำอธิบายของผู้วิจัย</p>	<p>ประเด็นที่นำมาปรับปรุงในแบบจำลอง</p>
<p>8.1 การกระจายรายได้เป็นหัวใจสำคัญจะใช้กับ Target group กลุ่มไหน ออกเห็นเป็น Percentile มากกว่า และการใช้คำว่า Affordable housing มั่นคงเป็น Policy มากเกินไป ควรคำนึงถึง Effective demand กลุ่มเป้าหมาย Target group ไม่ใช่กลุ่มรายได้เฉลี่ย 15,000 บาท เพียงกลุ่มเดียว แต่ยังมีระดับรายได้อื่นๆ เช่น ระดับรายได้ปานกลาง และระดับรายได้สูง</p>	<p>ในการศึกษานี้ได้ให้ความสำคัญกับการกระจายรายได้เป็นระดับ Percentile ถือว่าเป็นหัวใจสำคัญ คณะวิจัยกำลังดำเนินการอยู่ ส่วนคำอธิบาย Affordable Housing และ Housing Demand ได้อธิบายไว้แล้วข้างต้น</p>	<p>รับดำเนินการ</p>
<p>8.2 อยากเห็นวิธีคิด backlog และอยากเห็นฐานข้อมูลที่น่ามาใช้คิดว่าใช้อะไรบ้าง ที่อยู่อาศัยมากกว่าครัวเรือนหรือไม่ นอกจากนี้ยังมีบ้านที่ถูกทำลายปีละ 2.3% จำเป็นต้องนำมาคิดด้วยหรือไม่</p>	<p>การศึกษา Backlog กับข้อมูลตัวแปรบ้านที่ถูกทำลายกับบ้านที่เสื่อมสภาพจะนำมาคิดรวมด้วย</p>	<p>ทีมวิจัยฯ ได้ยกเลิกแนวคิด Backlog และข้อมูลบ้านที่ถูกทำลาย ถูกนำมาใช้ในงานศึกษาแล้ว</p>
<p>8.3 ปัจจัยด้านโครงสร้างพื้นฐาน นำมาใช้ได้หรือไม่</p>	<p>ปัจจัยเชิงปริมาณ และมีผลเกี่ยวเนื่อง สามารถนำมาใช้ได้ แต่ต้องพิจารณาในเรื่องการศึกษาได้</p>	<p>รับพิจารณา</p>
<p>8.4 ความต้องการที่อยู่อาศัยอาจเพิ่มขึ้นจากครัวเรือนที่ Split ออกมา</p>	<p>ความต้องการที่อยู่อาศัยอาจเพิ่มขึ้นจากครัวเรือนที่แยกออกมา อยู่ในเมงศึกษาแล้ว</p>	<p>รับพิจารณา</p>
<p>9.1 สอบถามถึงแหล่งที่มาของครัวเรือนว่ามาจาก พช. หรือมาจากทะเบียนราษฎร์ สำหรับการจมนับของครัวเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาติ ใช้การอยู่อาศัยจริงภายในระยะเวลา 6 เดือน</p>	<p>ใช้ข้อมูลสำนักรงสถิติแห่งชาติ เนื่องจากมีการพัฒนาข้อมูลตามมาตรฐานทางสถิติ และมีความน่าเชื่อถือสูง</p>	
<p>9.2 ข้อมูลที่ต้องให้ในระดับตำบล ไม่ทราบว่ามีเพียงพอหรือไม่</p>	<p>ในประเด็นการหาข้อมูลมีข้อจำกัดทางด้านตลาด คณะวิจัยจึงขอกำหนดเป็นฐานข้อมูลระดับอำเภอ</p>	<p>ทีมวิจัยฯ ใช้ข้อมูลระดับจังหวัดมาคาดการณ์</p>
<p>10.1 กลุ่มราคาบ้านและการคำนวณ Market Structure ของ Housing Supply เนื่องจากสิ่งหนึ่งที่เกิดขึ้นคือ Supply ที่สร้างขึ้นมาไม่ได้เป็นเพื่อนคนไทยส่วนๆ ไม่ได้สร้างเพื่ออยู่อาศัยอย่างเดียว ดังนั้น</p>	<p>การจัดหาข้อมูลซื้อ-ขายบ้าน ในแต่ละประเภท ปัจจุบันจัดเก็บผ่าน secondary data เท่านั้น ซึ่งอาจจะไม่ครอบคลุมทั้งหมด ดังนั้นจึงเป็นข้อจำกัดในเรื่องของความถูกต้องแม่นยำของข้อมูล หรือ market structure</p>	<p>จัดหาเท่าที่สามารถดำเนินการได้ ภายใต้ข้อจำกัดเรื่องเวลา และงบประมาณโครงการ</p>

ข้อคิดเห็นใน Model for Housing Demand จากผู้เชี่ยวชาญ	คำอธิบายของผู้วิจัย	ประเด็นที่นำมาปรับปรุงในแบบจำลอง
<p>การที่ Supply มีนอาจมากกว่ามันไม่ได้หมายความว่า มัน Match หรือไม่ Match กันแล้ว</p>	<p>Urbanization สามารถคำนวณได้ เพื่อให้ได้มาซึ่ง พื้นที่เป้าหมายเบื้องต้น ได้พิจารณา รวมถึงการศึกษา</p>	<p>รับพิจารณา</p>
<p>10.2 เมืองที่มี Urbanization เยอะ เป็นจุดที่มี Demand เยอะ และ นักลงทุนก็เหมาะที่จะไปพัฒนาเพื่อรองรับ Demand ตรงนั้น ซึ่งจุดนี้ แสดงให้เห็นว่ารูปแบบที่อยู่อาศัยที่แตกต่างออกไปมันทำให้เกิด Demand เพิ่มขึ้นได้ สิ่งนี้แสดงให้เห็นว่าการตลาดเองก็ทำให้ Demand ของคนเปลี่ยนแปลงไป</p>	<p>การวิเคราะห์แบบจำลองนี้อาศัยฐานข้อมูลประชากรทะเบียน ส่วนประชากรแฝงเป็นการ ตัวแปรสำคัญที่จะต้องนำมาพิจารณาประกอบในแบบจำลองที่มีประชากรแฝงมาก ๆ และส่งผลต่อรูปแบบที่อยู่อาศัย</p>	<p>รับดำเนินการ และมีแบบจำลองของเมืองที่มี ประชากรแฝงประชากรแฝงสำหรับบางเมืองเช่นกัน</p>
<p>10.3 ประชากรแฝง อาจทำให้ demand for housing เปลี่ยนแปลง ไปโดยเฉพาะในบริเวณพื้นที่พาณิชย์กรรม และพื้นที่ในเศรษฐกิจ พิเศษ หรือชายแดน</p>	<p>แบบจำลองจะได้รับการพัฒนาตามเงื่อนไขที่ได้ถูกกำหนด</p>	<p>ทีมวิจัยฯ ได้ดำเนินการแก้ไขปรับปรุง</p>
<p>11.1 แบบจำลองบ้านเช่าและบ้านซื้อเป็นแบบใดอย่างไร</p>	<p>ข้อมูลเกี่ยวกับประชากรจะหายไปหรือลดจำนวนลง 44 ล้านคนในปีใด อาจจะไม่อยู่ใน แผนยุทธศาสตร์ ส่วนรูปแบบครัวเรือนที่ลดลงได้พิจารณาในงานวิจัยนี้แล้ว</p>	<p>ยังไม่อยู่ในแผนยุทธศาสตร์</p>
<p>12.1 UN คำนำขนาดประชากรไทยจะลดลงเหลือเพียง 44 ล้านคน ขนาดครัวเรือนก็จะลดลงเช่นกัน อยากให้ศึกษาและพิจารณาถึงปัจจัย ดังกล่าวด้วย</p>	<p>ได้พิจารณาและออกแบบไว้ในงานวิจัยสำหรับจำนวนคนอพยพเข้า และออก อยู่แล้ว ใน ระดับพื้นที่</p>	<p>ดำเนินการอยู่แล้ว</p>
<p>12.2 ขนาดการอพยพของประชากรจะมีการเปลี่ยนแปลง</p>		

7. บรรยากาศในที่ประชุม



รูปที่ 13 ภาพบรรยากาศระหว่างการประชุมและรับฟังความคิดเห็น



รูปที่ 13 ภาพบรรยากาศระหว่างการประชุมและรับฟังความคิดเห็น

รายงานฉบับสมบูรณ์

โครงการศึกษาคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัย

ของประเทศไทย ปี 2560 – 2580

ภาคผนวก ข





สรุปผลการสัมมนาเพื่อนำเสนอผลงานและรับฟังความคิดเห็น ครั้งที่ 2

“การศึกษาการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยของประเทศไทย ปี 2560 – 2580”

วันจันทร์ที่ 17 กรกฎาคม 2560 เวลา 08.30 – 13.00 น.

ณ ห้องประชุมบุษราคัม ชั้น 32 โรงแรม วินเซอร์ สวีทส์ โฮเทล

1. หลักการและเหตุผล

สำนักงานศูนย์วิจัยและให้คำปรึกษาแห่งมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ได้รับมอบหมายจากการเคหะแห่งชาติให้ดำเนินโครงการศึกษา “การคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยประเทศไทย ปี 2560 – 2580” ซึ่งให้ดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 180 วัน โดยสิ้นสุดในวันที่ 2 กันยายน 2560 และเพื่อให้บรรลุเป้าหมายของผลการศึกษาคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยจำแนกตามขอบเขตการปกครองระดับอำเภอ จังหวัด และระดับประเทศ และการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในเชิงลึกในพื้นที่เป้าหมายที่สอดคล้องกับยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย 10 ปี (พ.ศ. 2559 – 2568) ในอย่างน้อย 10 พื้นที่ยุทธศาสตร์ ได้แก่ กรุงเทพมหานคร นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ นครปฐม เชียงใหม่ ลำพูน อุตรธานี ชลบุรี สระแก้ว และสงขลา ซึ่งในขณะนี้ได้ดำเนินงานศึกษามาได้ระยะหนึ่ง ซึ่งประกอบด้วย การทบทวนวรรณกรรม แนวคิดทฤษฎีต่างๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งในและต่างประเทศ เพื่อให้ได้กรอบแนวคิดที่สะท้อนความต้องการความต้องการในหลายๆ มิติ และข้อจำกัดของงานวิจัยที่ผ่านมา จนในการศึกษานี้ได้สามารถสร้างกรอบแนวคิดการศึกษาคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคตได้ โดยการศึกษานี้ได้ถูกพัฒนาขึ้นมาจากข้อจำกัดของผลการศึกษาที่ยังขาดการคาดประมาณการความต้องการที่อยู่อาศัยเพื่อให้สามารถระบุความต้องการขั้นพื้นฐานที่มนุษย์ทุกคนมีความจำเป็นไปสู่การคำนวณหาความต้องการสำหรับกลุ่มประชากรที่ยังไม่มีกรรมสิทธิ์ด้านที่อยู่อาศัยหรือจำนวนความต้องการที่อยู่อาศัย ณ ปัจจุบัน รวมถึงความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยตามประเภทของราคาบ้าน และการถือครองในรูปแบบเช่าหรือเช่าซื้อ

ในการศึกษานี้ได้ดำเนินการพัฒนาแบบจำลองการวิเคราะห์การคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในระหว่างปี 2560 – 2580 แต่อย่างไรก็ตาม การศึกษานี้จะเป็นประโยชน์อย่างมากหากได้มีการระดมความคิดเห็นและรับฟังความคิดเห็นจากผู้เข้าร่วมสัมมนานี้ ซึ่งจะเป็นการทำให้ผลงานการศึกษาวิจัยการสร้างแบบจำลองเป็นประโยชน์อย่างยิ่งต่อการเคหะแห่งชาติในการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัย นำไปสู่การทำแผนยุทธศาสตร์ที่อยู่อาศัยของชาติ และเพื่อเป็นการกำหนดนโยบายที่อยู่อาศัยของชาติในด้านสังคมและเศรษฐกิจที่ส่งผลต่อการพัฒนาของประเทศต่อไป

2. วัตถุประสงค์

ในการจัดประชุมสัมมนาและรับฟังความคิดเห็นครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

1. เพื่อแลกเปลี่ยนความคิดเห็นของผู้เข้าร่วมประชุมต่อการศึกษาการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยประเทศไทยปี 2560 – 2580 ทั้งในกรอบแนวคิด วิธีการพัฒนาและสร้างแบบจำลองการคาดการณ์และนำเข้าข้อมูลและความสามารถในการนำไปประยุกต์ใช้
2. เพื่อขอรับฟังความคิดเห็นจากนักวิชาการ ผู้เชี่ยวชาญ และผู้บริหารที่เกี่ยวข้องในวงการที่อยู่อาศัยเพื่อจะได้นำไปประยุกต์ใช้ต่อไป

3. ประโยชน์ที่จะได้รับ

คณะผู้ศึกษาวิจัย จะนำข้อเสนอแนะ และความคิดเห็นของนักวิชาการ ผู้เชี่ยวชาญ และผู้บริหารที่เข้าร่วมประชุมครั้งนี้ มาปรับปรุงวิธีคิดในแบบจำลองการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยประเทศไทย ปี 2560 – 2580 เพื่อให้การเคหะแห่งชาติมีต้นแบบในการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคต

4. กำหนดการประชุม

การสัมมนาและรับฟังความคิดเห็นครั้งที่ 2 ของโครงการการศึกษาการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยประเทศไทย ปี 2560 – 2580 จัดขึ้นในวันจันทร์ที่ 17 กรกฎาคม 2560 ระหว่างเวลา 08.30 – 13.00 น. ณ ห้องประชุมบุษราคัม ชั้น 32 โรงแรม วินเซอร์ สวีทส์ โฮเทล กรุงเทพมหานคร โดยมีกำหนดการประชุมดังต่อไปนี้

- | | |
|------------------|---|
| 8.30 – 09.00 น. | ลงทะเบียนผู้เข้าร่วมประชุม |
| 09.00 – 09.10 น. | กล่าวรายงานความเป็นมาของโครงการ
โดย นายฤช โภษะจินาต ผู้อำนวยการฝ่ายวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัย
การเคหะแห่งชาติ |
| 09.10 – 09.20 น. | ประธานกล่าวเปิดประชุม
โดย นายดุสิตชัย วิวัฒน์บรรจง ผู้ช่วยผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติ |
| 09.20 – 09.25 น. | รับชมวีดิทัศน์ “ความต้องการที่อยู่อาศัยกับการวางแผนในอนาคต” |
| 09.25 – 09.50 น. | “การพัฒนาที่อยู่อาศัยกับประเทศไทยในยุคดิจิทัล”
โดย รศ.ดร. กิตติ ลิ้มสกุล |

คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยไอทามะ ประเทศญี่ปุ่น

- 09.50 – 10.00 น. พักรับประทานอาหารว่าง
- 10.00 – 11.00 น. การนำเสนอผลศึกษาการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัย
- แนวโน้มครัวเรือนและตลาดที่อยู่อาศัยกับความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคต
โดย รศ.ดร. ฉวีวรรณ เต๋นไพบูลย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมืองมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
 - แบบจำลองการคาดการณ์ที่อยู่อาศัยประเทศไทย ปี 2560 – 2580 และการฉายภาพเชิงพื้นที่กับความต้องการที่อยู่อาศัยในรูปแบบต่างๆ ในอนาคต
โดย ดร. ธราวุธ ทิพย์เดโช กรรมการผู้จัดการ บริษัท The Mapper
 - รูปแบบการทำนายในอนาคตและการนำข้อมูลไปประยุกต์ใช้
โดย ดร. ธราวุธ ทิพย์เดโช กรรมการผู้จัดการ บริษัท The Mapper
 - ผู้ดำเนินรายการ
โดย ดร. ปิยะพงษ์ จันทน์ใหม่มูล
มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี
- 11.00 – 12.00 น. แลกเปลี่ยนและรับฟังความคิดเห็นจากนักวิชาการและผู้เชี่ยวชาญที่เกี่ยวข้อง
- 12.00 – 12.10 น. สรุปผลการประชุม
โดย รศ.ดร. ฉวีวรรณ เต๋นไพบูลย์
- 12.10 – 13.00 น. รับประทานอาหารกลางวันร่วมกัน

5. ผู้เข้าร่วมประชุม

การสัมมนาเพื่อนำเสนอผลงานและรับฟังความคิดเห็น ครั้งที่ 2 โครงการศึกษาการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยประเทศไทย ปี 2560 – 2580 มีผู้เข้าร่วมสัมมนาจำนวนทั้งสิ้น 81 คน โดยมีรายชื่อดังต่อไปนี้

ตารางที่ 3 รายชื่อผู้เข้าร่วมการสัมมนาเพื่อนำเสนอผลงานและรับฟังความคิดเห็น ครั้งที่ 2

ลำดับที่	ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่ง
สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ		
1	นายเกษมสิทธิ์ ยิ้มประสิทธิ์	นักวิเคราะห์นโยบายและแผน
สถาบันวิจัยนโยบายเศรษฐกิจการคลัง (สวค.)		
2	ดร.ธนพร เศรษฐอุดม	ผู้ช่วยผู้อำนวยการสถานฯ
สำนักงานสถิติแห่งชาติ กระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคม		
3	นางสาวประดิษฐา ลิขิตพัฒนกุล	นักวิชาการสถิติปฏิบัติการ
ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์		
4	ดร.วิชัย วิรัตน์พันธ์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายงานกลยุทธ์ 2 และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลฯ
5	นางสาวนงลักษณ์ ตาดทอง	พนักงานสถิติและประมวลผลข้อมูล
ผู้ทรงคุณวุฒิ		
6	นางจำเนียร ดุริยประณีต	อดีต รพว.
7	ดร.กิตติ ลิ้มสกุล	-
การเคหะแห่งชาติ ฝ่ายนโยบายและแผน		
8	นางนลิน ขำเจริญ	พ.วิเคราะห์ฯ 9 นผ.
9	นางพัชรี ศิริบุญนัย	พ.วิเคราะห์ฯ 4 นผ.
10	นางสาวภัทรพร ทองประชาญ	เศรษฐกร 5 ว.นผ.
การเคหะแห่งชาติ ฝ่ายการตลาดและขาย		
11	นางสาววาสนา วรางควนิษฐ์	พ.จัดการ 7 บข.4 กต.
12	นางสาวนงเยาว์ ธรรมธัช	เศรษฐกร 6 ว.กต.
การเคหะแห่งชาติ ฝ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศ		
13	นางสาววิภาวี กายบริบูรณ์	ผอ.ทน.
14	นายธนพงศ์ วจิตานนท์	รอง ผอ.ทน.
15	นางสาวนิจพร เค้าอุทัย	ผอก.ผน.ทน.
การเคหะแห่งชาติ ฝ่ายสื่อสารองค์กรและกิจกรรมเพื่อสังคม		
16	รท.ชัยรัตน์ ทองบริบูรณ์	ผอ.สก.
การเคหะแห่งชาติ ฝ่ายบริหารสินทรัพย์		
17	นางสาวจันทิมา ทับทิมทอง	ผอ.สท.
18	นางกิตติมา รุ่งกระจ่าง	รอง ผอ.สท.
19	นายคณิศร์ อรุณวงศ์सानุกุล	ผอก.ปท.สท.

ลำดับที่	ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่ง
การเคหะแห่งชาติ ฝ่ายบัญชี		
20	นางสาววสิพรรณ บุญอยู่	รอง ผอ.บช.
การเคหะแห่งชาติ สำนักผู้ว่าราชการ		
21	นายนิวัฒน์ สิมศิริวัฒน์	ผอ.รพ.สผ.
การเคหะแห่งชาติ สำนักบริหารชุมชนดินแดง		
22	นายวิวัฒน์ เขาวินเรศ	ผอ.กต.สบต.
การเคหะแห่งชาติ ฝ่ายบริหารงานชุมชน		
23	นายสุวรรณชัย ดิเวตันสกุล	ผอ.ชช.2
24	นายศักดิ์ดา มังคะสี	พ.บริหารงาน 8 ชช.3
25	นางชนภา อินสว่าง	พ.บริหารงาน 8 ชช.4
การเคหะแห่งชาติ ฝ่ายกฎหมาย		
26	นางสาวมณฑนา สุวรรณเกสรต์	รอง ผอ.กม.
27	นางสาวดาราวรรณ แสงฉวัลย์	นิติกร 6 นต.กม.
การเคหะแห่งชาติ ฝ่ายพัสดุและบริหารโครงการก่อสร้าง		
28	นายประเวทย์ สุทธิโกเศศ	รอง ผอ.พค.
การเคหะแห่งชาติ ฝ่ายพัฒนาโครงการ		
29	นางโสภิตา ธิระพร	เศรษฐกร 9 พก.2
30	นายเจษฎา ตรีปิยรัตน์	เศรษฐกร 9 พก.3
การเคหะแห่งชาติ ฝ่ายวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัย		
31	นางกรแก้ว ไกรเพ็ชร	รอง ผอ.วช.
32	นางจรรุณี อรุณวงศ์सानุกุล	รอง ผอ.วช.
33	นางสาวธิดารัตน์ ศรีอรุณจันทร์	ผอ.ยศ.วช.
34	นางสาวนิพนธ์พร อมราภิบาล	ผอ.ภอ.วช.
35	นางสุรีพร สุวรรณวร	ผอ.ร.ม.วช.
36	นางสาวกุลจิรา สาคร	ผอ.ฟจ.วช.
37	นายเทพา ชื่นศิริ	ผอ.ว.ก.วช.
38	นายก่อ่ง ลายเดช	พ.วิเคราะห์ฯ 8 วพ.วช
39	นายอรรถกร ทองเพชร	สถาปนิก 8 วช.
40	นางจงจิตร วิทย์ประเสริฐกุล	รอง ผอ.ยศ.วช.
41	นางอรณี บุญพันธ์	พ.วิเคราะห์ฯ 7 ยศ.วช.
42	นางสาวสุนัน บุญเกิด	พ.วิเคราะห์ฯ 7 วพ.วช.

ลำดับที่	ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่ง
43	นางสาวโรจนา พิชัยศรีแสง	พ.วิเคราะห์ฯ 7 วพ.วช.
44	นางสาวพรทิพย์ ดวงวัง	พ.วิเคราะห์ฯ 7 วก.วช.
45	นางสาวอารีรัตน์ ปิ่นปัก	พ.วิเคราะห์ฯ 7 รว.วช.
46	นางสาวสุทธิลักษณ์ พึ่งผลพฤกษ์	พ.วิเคราะห์ฯ 5 ยศ.วช.
47	นางสาวลลิตี มะหะหมัด	พ.บริหารงานฯ 5 วช.
48	นางสาวอังคณา วิจิต	พ.วิเคราะห์ฯ 4 รว.วช.
49	นางสาวนันทพัทธ์ มีวิธีธนาตย์	พ.วิเคราะห์ฯ 3 วพ.วช.
ศูนย์ประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมและวิศวกรรมสำรวจ		
50	นายสัน ชันศิลา	ผอ.ก.วส.ศสส.
สมาคมธุรกิจหมู่บ้านจัดสรร		
51	นางสาวสุภาภรณ์ ปุสสะนาค	ผู้จัดการสมาคม
บริษัท อีอาร์เอ แพรนไฮส์ (ประเทศไทย) จำกัด		
52	นายวรเดช ศิวเตชานนท์	ประธานบริหาร
บริษัท ปูนซีเมนต์นครหลวง จำกัด (มหาชน)		
53	นางสาวจิตราภา เลิศวิจิตรานนท์	Custom and Markets Analyst
บริษัท เอ็น.ซี.แฮลส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน)		
54	นายวราพงศ์ นิลศิริ	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)		
55	นายสาววลัยลักษณ์ ช่อพันธุ์กุล	Assistant Analyst Product
56	นางสาวธัญชา อัครเดชขจร	Assistant Analyst Product
บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)		
57	นายนิคม หอมเย็น	ผู้จัดการแผนกวิจัยที่ดิน
58	นางสาวพัศทัตพิชา มากพุ่ม	พนักงานวิจัยพิเศษ
บริษัท ลลิต พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)		
59	นางสาวกุลลดา วิเศษประทับ	Research Manager
60	นายอภิชาติ รังสีวงศ์	Business Development Manager
บริษัท ริชชี เพลส 2002 จำกัด (มหาชน)		
61	นายจิรพงศ์ อัครวงษ์	-
บริษัท ธารารมณ เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (มหาชน)		
62	นายณัฐพล มัททกุล	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

ลำดับที่	ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่ง
อื่นๆ		
63	นางสาวสาวิตรี ตวงวิไล	-
64	นายวัชรพล ว่องนิยมเกษตร	-
65	นายธนากร ชุมดนตรี	-
66	นายอุกฤษ พงษ์อำไพ	-
67	รศ.ดร.ฉวีวรรณ เต๋นไพบุลย์	-
68	ดร.ธราวุธ ทิพย์เดโช	-
69	นางสาวพิมพ์ดี เอี่ยมธรรพจน์	-
70	นางสาวญาณิศา บุญนันท์	-
71	นางสาวพรไพลิน อำนาจ	-
72	นายปิยะพงษ์ จันทร์ใหม่มูล	-
73	นางสาวสุทธาสินี ลำภาชี	-
74	นายธรรมบุญ จิตไตรเลิศ	-
75	นางเนตรดาว บุรินทร์สุชาติ	-
76	นางปิยธิดา อมาตยกุล	-
77	นางสาวภัทรา พรเจริญ	-
78	นายนิติธร มีชัย	-
79	นางสาวพัชรินทร์ ขวาทอง	-
80	นางสาวศศิปรียา วงษ์วิไลวารินทร์	นักศึกษาฝึกงาน
81	นางสาวรวีกานต์ งามฉลวย	นักศึกษาฝึกงาน

6. สรุปผลการสัมมนาและรับฟังความคิดเห็น

ในการประชุมครั้งนี้ มีผู้เข้าร่วมประชุมทั้งหน่วยงานของรัฐและเอกชน เป็นจำนวนทั้งสิ้น 81 คน เพื่อรับฟังผลการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยของประเทศไทย ปี 2560 – 2580 และร่วมแสดงความคิดเห็นต่อผลการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัย ซึ่งพอจะสรุปผลการประชุมได้ดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 ประธานกล่าวเปิดการประชุม

นายกฤษ โภษะจนาท ผู้อำนวยการฝ่ายวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัย กล่าวรายงานความเป็นมาโครงการ ความสำคัญของการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัย และได้กล่าวถึงความเป็นมาของ

โครงการศึกษาคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยประเทศไทย ปี 2560 – 2580 และนายคุณมลชัย
วิวัฒน์บรรณวิทย์ ผู้ช่วยผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติกล่าวเปิดการประชุม

วาระที่ 2 การนำเสนอผลการคาดการณ์ความต้องการที่อยู่อาศัยของประเทศไทย ปี 2560 – 2580

ทีมวิจัยฯ ได้ดำเนินการนำเสนอผลงานการศึกษาคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยประเทศไทย
ปี 2560 – 2580 โดยมีประเด็นดังต่อไปนี้

ดร.กิตติ ลิ้มสกุล ที่ปรึกษาโครงการ คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัย ไชยธรรมะ ประเทศ ญี่ปุ่น

ที่ปรึกษาโครงการ ดร.กิตติ ลิ้มสกุล ได้ดำเนินการสัมมนาในหัวข้อการพัฒนาที่อยู่อาศัยกับ
ประเทศไทยในยุคดิจิทัล โดยได้นำเสนอภายใต้ประเด็นการพัฒนาทางเศรษฐกิจไทยในอดีตสู่ยุคดิจิทัล
4.0 และบทบาทของการเคหะแห่งชาติ เพื่อส่งเสริมการตั้งถิ่นฐานมนุษย์และการพัฒนาเมือง

โดยได้อธิบายถึงการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากร ซึ่งพบว่าอัตราการเกิดในประเทศไทย
มีแนวโน้มลดลง แม้จะมีจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้น ก็เป็นการเพิ่มของประชากรในอัตราที่ช้าลง ซึ่งนั่น
หมายความว่า เมื่อถึงจุดหนึ่ง จำนวนประชากรในประเทศไทยจะลดลง และจำนวนผู้สูงอายุจะเพิ่ม
มากขึ้น ซึ่งสิ่งนี้จะแสดงให้เห็นว่าประชากรวัยทำงานจะต้องแบกรับภาระในการดูแลผู้สูงอายุเพิ่มมากขึ้น
ทั้งนี้ เมื่อมองถึงสภาพคล่องทางการคลังของประเทศไทย รวมทั้งอัตราเงินเฟ้อที่ต่ำ จะแสดงให้เห็นว่า
ประเทศไทยยังมีศักยภาพที่จะลงทุนเกี่ยวกับ Social Infrastructure ของประเทศได้ โดยเฉพาะ
อย่างยิ่งในเรื่องที่อยู่อาศัยที่จะเข้ามาช่วยในการพัฒนาคุณภาพชีวิตและลดความเหลื่อมล้ำทางสังคมได้
โดยเฉพาะอย่างยิ่งความเหลื่อมล้ำในเขตเมือง ถึงแม้ว่าจำนวนผู้ยากไร้จะลดลงแต่ความเหลื่อมล้ำยัง
สูงอยู่ ซึ่งการเคหะแห่งชาติสามารถมีบทบาทในการแก้ไขปัญหาตรงนี้ได้

นอกจากนี้ ยังได้อธิบายถึงนโยบายไทยแลนด์ 4.0 ที่จะทำให้เกิดการเจริญเติบโตของเมือง
มากขึ้น เกิดการโยกย้ายประชากรมากขึ้นอันจะนำมาสู่ความต้องการที่อยู่อาศัย และปัญหาความไม่
เพียงพอของที่อยู่อาศัย จนทำให้เกิดปัญหาชุมชนแออัดในที่สุด ทั้งนี้ เพื่อไม่ให้เกิดปัญหาดังกล่าว
ที่เคยเกิดขึ้นแล้วซ้ำๆ ในอดีต การเคหะแห่งชาติสามารถเข้ามามีบทบาทในการจัดหาและจัดการที่อยู่
อาศัยเพื่อรองรับการเคลื่อนย้ายประชากรจากนโยบายไทยแลนด์ 4.0 นี้ได้

รองศาสตราจารย์ ดร.ฉวีวรรณ เตนไพบูลย์ หัวหน้าโครงการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการ
ผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

สัมมนาภายใต้หัวข้อ Household Formation And Housing Demand Forecasting โดยได้
นำเสนอถึงเป้าหมายของการศึกษาคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยของประเทศไทย ปี 2560 – 2580

เพื่อ 1) ให้การเคหะแห่งชาติมีแบบจำลองที่เป็นมาตรฐานที่เหมาะสมกับประเทศไทย 2) เพื่อให้สามารถพัฒนาแบบจำลองโดยสามารถนำตัวแปรใหม่ๆ เข้ามาเพิ่มเติมได้ตามสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป 3) เพื่อสร้างบรรทัดฐานในการกำหนดนโยบายและการวางแผนของการเคหะแห่งชาติ ทั้งนี้ ผลที่ได้จากการศึกษาจะแบ่งออกเป็น 2 ส่วนหลักคือ ความต้องการที่อยู่อาศัย ตามความจำเป็นขั้นพื้นฐาน (Housing Needs) และ ความต้องการที่อยู่อาศัยที่ครัวเรือนสามารถชำระค่าที่อยู่อาศัยได้ (Affordable Housing)

ทั้งนี้ ได้อธิบายถึงการศึกษาคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในรูปแบบที่ผ่านมา โดยที่ส่วนใหญ่จะหาความต้องการที่อยู่อาศัยจากการคำนวณครัวเรือนต่อความต้องการที่อยู่อาศัยเพียงอย่างเดียวเท่านั้น ซึ่งในการคาดประมาณฯ ของทีมีวิจัยฯ ในครั้งนี้ ได้มีการคำนึงถึงปัจจัยหลักในการคำนวณ 4 ตัวดังต่อไปนี้ 1) ประชากร 2) รูปแบบของครัวเรือน 3) รูปแบบที่อยู่อาศัยที่ยังไม่ได้รับการตอบสนอง 4) ปัจจัยที่ส่งผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัย ซึ่งในแต่ละปัจจัยนั้น จะมีปัจจัยต่างๆ ที่ยังส่งผลต่อการคาดประมาณเพื่อให้สามารถหาความต้องการที่อยู่อาศัยที่ใกล้เคียงที่สุดได้

ทั้งนี้ ได้นำเสนอผลการศึกษารูปแบบของประชากรที่ทีมีวิจัยฯ ได้ทำการศึกษา ซึ่งพบว่าประเทศไทยนั้นกำลังเข้าสู่สังคมที่มีผู้สูงอายุเพิ่มมากขึ้นอย่างรวดเร็ว (สังคมสีดอกเลา) โดยพบว่า จำนวนผู้สูงอายุที่มีอายุตั้งแต่ 75 ปีขึ้นไป จะมีจำนวนเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 129.26 ระหว่างปี 2563 – 2583 นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงดัชนีราคาที่อยู่อาศัยในรูปแบบต่างๆ ทั้งบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ คอนโดมิเนียม ที่มีแนวโน้มสูงขึ้น ก็ยังส่งผลต่อความต้องการและการเข้าถึงที่อยู่อาศัยที่เพิ่มมากขึ้นได้

ในขณะเดียวกันเมื่อมองจากจำนวนประชากรที่เปลี่ยนแปลงไปร่วมกับประเด็นทางเศรษฐกิจของประเทศ พบว่า ในปี 2559 ที่ผ่านมามีประชากรว่างงานอยู่ที่ 377,466 คน ซึ่งเป็นจำนวนที่ลดลงมาจากปี 2558 แต่แนวโน้มสัดส่วนของประชากรอายุระหว่าง 35 – 54 ปีลดลง (ประชากรในวัยแรงงาน) อีกทั้งตัวเลขของจำนวนผู้สูงอายุจะเพิ่มขึ้นดังที่ได้กล่าวมาแล้วนั้น จะสามารถเป็นไปได้ว่ารูปแบบความต้องการที่อยู่อาศัยในประเทศไทยจะมีลักษณะที่เปลี่ยนแปลงไปได้

ทั้งนี้ ยังได้สรุปผลการศึกษาในเบื้องต้น พบว่ามีความต้องการที่อยู่อาศัยจากครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ 1.3 ล้านครัวเรือนในปี 2559 และมีความต้องการที่อยู่อาศัยจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรที่เปลี่ยนแปลงจำนวน 2.9 ล้านครัวเรือน ซึ่งประกอบไปด้วย กลุ่มผู้สูงอายุที่อาศัยอยู่คนเดียว ทั้งที่มีปัญหาและไม่มีปัญหาด้านรายได้ กลุ่มแรงงานนอกภาคการเกษตร กลุ่มหย่าร้าง กลุ่มครัวเรือนที่มีผู้พิการ กลุ่มที่เพิ่มขึ้นจากกลุ่มบ้าน Family unit และ กลุ่มที่เพิ่มขึ้นจากกลุ่มบ้าน Single unit

โดยในตอนท้าย รองศาสตราจารย์ ดร.ฉวีวรรณ เต๋นไพบูลย์ ได้เสนอแนะบทบาทของการเคหะแห่งชาติต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย ซึ่งแบ่งเป็นสองด้านหลัก ได้แก่ 1) บทบาทด้านการพัฒนาเมือง โดยการเป็นผู้นำทางด้านการวางแผนเมืองและที่อยู่อาศัยรวมทั้งสภาพแวดล้อมอย่างกลมกลืน การสร้าง

โครงสร้างพื้นฐานทางกายภาพ ซึ่งหมายความรวมถึงการวางแผนทางการคลังร่วมกับกระทรวงการคลัง
 2) บทบาทด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัย โดยการจัดหาและสร้างที่อยู่อาศัยทั้งในรูปแบบเช่าและมีกรรมสิทธิ์
 การจัดสร้างที่อยู่อาศัยใหม่สำหรับกลุ่มผู้สูงอายุ การจัดหาสิ่งอำนวยความสะดวก และบริการต่างๆ
 รวมถึงการส่งเสริมการคงสภาพของที่อยู่อาศัยมือสองให้มีสภาพที่น่าอยู่ และประชาชนในทุกระดับ
 รายได้สามารถเข้าถึง และเป็นเจ้าของได้ 3) บทบาทด้านอื่นๆ เช่น เป็นตัวกลางส่งเสริมและแบ่งปัน
 ข้อมูลด้านที่อยู่อาศัย การพัฒนาและวางระบบการเงินเพื่อการเคหะ การจัดหาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยใน
 รูปแบบเช่า และการฟื้นฟูชุมชน เป็นต้น

ดร.ธราวุธ ทิพย์เดโช ผู้เชี่ยวชาญด้านระบบข้อมูลสารสนเทศภูมิศาสตร์ และการ วิเคราะห์คาดการณ์แบบจำลองการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัย

ได้แสดงผลการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยอาศัย ตามแบบจำลองการคาด
 ประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยที่พัฒนาขึ้นโดยทีมวิจัยฯ โดยในแบบจำลองนั้นประกอบไปด้วย
 ตัวแปรต่างๆ ที่นำมาใช้ในการวิเคราะห์เพื่อหาความต้องการที่อยู่อาศัย อันได้แก่

1) กรอบประชากร โดยประกอบด้วยตัวแปรที่สำคัญ 3 ตัวแปร ได้แก่ แนวโน้มการเจริญเติบโต
 ของประชากรตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน การกระจายตัวของช่วงอายุของประชากร และแนวโน้มอัตราการ
 ว่างาน หรือการมีงานทำของประชากร

2) รูปแบบของครัวเรือน ประกอบไปด้วย ลักษณะการครอบครองกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย
 ของครัวเรือน ขนาดของครัวเรือน องค์ประกอบของครัวเรือน รายได้ครัวเรือน และความต้องการของ
 ครัวเรือนที่มีลักษณะพิเศษ (เช่น ครัวเรือนผู้สูงอายุ ครัวเรือนที่มีผู้พิการ เป็นต้น)

3) กรอบลักษณะครัวเรือนที่ปรากฏในปัจจุบัน ประกอบไปด้วย อัตราการเติบโต รูปแบบ
 และขนาด และปัจจัยอื่นๆ

4) กรอบดัชนีความต้องการของครัวเรือน เช่น ราคาที่อยู่อาศัย จำนวนที่อยู่อาศัยที่ยังว่างอยู่
 เป็นต้น

ทั้งนี้ ได้สรุปการวิเคราะห์ ความต้องการที่อยู่อาศัยจากครัวเรือนที่ไม่มีที่อยู่อาศัยหรือยัง
 ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน แยกออกเป็น 2 ส่วนได้แก่

1) ครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ด้านที่อยู่อาศัย ณ ปี 2559 มีจำนวน 5,070,024 ครัวเรือน

2) ครัวเรือนที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่โดยพิจารณาจากปัจจัยด้านการเปลี่ยนแปลง
 ของรูปแบบครัวเรือนหลายๆ ปัจจัย เพื่อค้นหาปัจจัยที่มีความเกี่ยวข้องกับความต้องการที่อยู่อาศัย
 โดยพบว่าปัจจัยที่เกี่ยวข้องกัน ได้แก่ กลุ่มผู้สูงอายุ (Senior) ที่อาศัยอยู่คนเดียว ทั้งที่มีปัญหาและ
 ไม่มีปัญหาด้านรายได้ สุขภาพ ขาดคนดูแล กลุ่มแรงงานนอกระบบ กลุ่มหย่าร้าง กลุ่ม

ครัวเรือนที่มีสมาชิกเป็นผู้พิการ กลุ่มที่เพิ่มขึ้นจากกลุ่มบ้าน Family unit และกลุ่มที่เพิ่มขึ้นจากกลุ่มบ้าน Single unit ทั้งนี้ จากข้อมูลการศึกษาดังกล่าวทำให้สามารถอ่านค่าและนำเสนอข้อมูลในเชิงพื้นที่ได้ดังนี้

- 1) จำนวนครัวเรือนที่มีระดับรายได้ต่างๆ ในแต่ละพื้นที่ในประเทศไทย อยู่ในพื้นที่ใดบ้าง
- 2) ราคาบ้านที่สามารถซื้อหาได้ในแต่ละจังหวัด มีจำนวนเท่าไร
- 3) ความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ในแต่ละระดับรายได้ อยู่ในพื้นที่ใดบ้าง

และจากนั้นได้นำปัจจัยดังกล่าวมาคำนวณหาความต้องการที่อยู่อาศัยที่คาดว่าจะเกิดขึ้นใหม่ พบว่ามีจำนวนทั้งสิ้น 2,904,348 ครัวเรือน ณ ปี 2559 ดังรายละเอียดที่ปรากฏในตารางที่ 4

ตารางที่ 4 กลุ่มที่มีความน่าจะเป็น ที่ต้องการที่พักอาศัยใหม่ ณ การคำนวณปี 2559

ลำดับที่	กลุ่มที่มีความน่าจะเป็น ที่ต้องการที่พักอาศัยใหม่ (New Housing Need) ณ การคำนวณ ปี 2559	จำนวนความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ (ครัวเรือน)
1	กลุ่มผู้สูงอายุ (Senior) ที่อาศัยอยู่คนเดียว ทั้งที่มีปัญหาและไม่มีปัญหาด้านรายได้ สุขภาพ ขาดคนดูแล	908,448
2	กลุ่มแรงงานนอกภาคเกษตร	1,515,514
3	กลุ่มหย่าร้าง	307,746
4	กลุ่มครัวเรือนที่มีสมาชิกเป็นผู้พิการ	155,304
5	กลุ่มที่เพิ่มขึ้นจากกลุ่มบ้าน Family unit	317
6	กลุ่มที่เพิ่มขึ้นจากกลุ่มบ้าน Single unit	17,019

ที่มา : ทีมวิจัย, 2560

ทั้งนี้ ยังได้สรุปผลความต้องการที่อยู่อาศัยที่จำแนกตามประเภทบ้าน โดยนำดัชนีราคาของบ้านในแต่ละประเภทมาคิดร่วมกับรายได้ของประเทศในแต่ละ Percentile รวมทั้งยังนำการคำนวณทางเศรษฐศาสตร์มาใช้ในการหาความต้องการที่อยู่อาศัยในที่จำแนกตามประเภทบ้านนี้อีกด้วย ทั้งนี้ ในการแสดงผลข้อมูล ทางทีมวิจัยได้กำหนดให้ H1 คือบ้านเดี่ยว H2 คือบ้านทาวเฮ้าส์ H3 คือบ้านแฝด และ H4 คืออาคารชุด หรือคอนโดมิเนียม ซึ่งผลการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยจำแนกตามประเภทบ้าน

วาระที่ 3 แลกเปลี่ยนความคิดเห็นในผลการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยของประเทศไทย ปี 2560 – 2580

ในการแลกเปลี่ยนความคิดเห็นทีมวิจัยฯ ได้เรียนเชิญให้ ดร.ปิยะพงศ์ จันทร์ใหม่กุล เป็นผู้ดำเนินรายการ โดยผู้เข้าร่วมสัมมนาได้แสดงความคิดเห็นดังต่อไปนี้

ตารางที่ 5 ข้อคิดเห็นใน Model for Housing Demand จากผู้เชี่ยวชาญในการประชุมครั้งที่ 2

ข้อคิดเห็นใน Model for Housing Demand จากผู้เชี่ยวชาญ	คำอธิบายของผู้วิจัย	ประเด็นที่นำมาปรับปรุงในแบบจำลอง
<p>1.1 ตามกรอบงานวิจัยที่ศึกษาคือปี 2560 – 2580 ทั้งนี้ ยังไม่เห็นตัวเลขในการคาดการณ์ระหว่างปี 2560 – 2580 ซึ่งจากการนำเสนอเพื่อการศึกษานี้ในปี 2559 เท่านั้น</p>	<p>ตามการนำเสนอผลงานครั้งที่ 2 ทีมวิจัยฯ จะนำประเด็นความคิดเห็นของผู้เข้าร่วมประชุมมาปรับปรุงในงานวิจัย เพื่อให้งานวิจัยมีความสมบูรณ์มากยิ่งขึ้น</p>	<p>ทีมวิจัยฯ ได้ดำเนินการปรับปรุงแบบจำลองและได้ดำเนินการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยแล้ว ดังปรากฏในบทที่ 3</p>
<p>1.2 ทางทีมวิจัยฯ ได้นำเรื่อง Housing Stock มาคำนวณหาความต้องการที่อยู่อาศัย ซึ่งได้ตัวเลขของปี 2559 อยู่ที่ 2.9 ล้านครัวเรือนแล้วหากต่อไปอีก 20 ปี อຍากทราบว่าตัวเลขจะเป็นเท่าใด</p>	<p>ตามการนำเสนอผลงานครั้งที่ 2 ทีมวิจัยฯ จะนำประเด็นความคิดเห็นของผู้เข้าร่วมประชุมมาปรับปรุงในงานวิจัย เพื่อให้งานวิจัยมีความสมบูรณ์มากยิ่งขึ้น</p>	<p>ทีมวิจัยฯ ได้ดำเนินการปรับปรุงแบบจำลองและได้ดำเนินการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยแล้ว ดังปรากฏในบทที่ 3</p>
<p>1.3 ถ้าบอกว่าปัจจุบัน Housing Need ครัวเรือนที่ยังไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย เท่ากับ 7.9 ล้านครัวเรือน หากเทียบกับจำนวนครัวเรือนทั้งหมด ก็จะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 10 หากปีหน้า ตัวเลขนี้จะเป็นอย่างไร ปี 2560, 2561, 2562 ... จะมีการคาดการณ์/จะมีตารางคาดการณ์ ในส่วนนี้ให้หรือไม่</p>	<p>ครัวเรือนที่ยังไม่มีกรรมสิทธิ์ด้านที่อยู่อาศัยมีจำนวน 7.9 ล้านครัวเรือน ในจำนวนนี้สามารถจำแนกออกมาได้เป็น 3 กลุ่ม ในการจัดหาที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้ที่มีความต้องการได้แก่ สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน การเคหะแห่งชาติ และภาคเอกชน ที่จะต้องดำเนินการจัดหาที่อยู่อาศัยให้ ยิ่งกว่านั้น หากพิจารณาจากความสามารถในการผ่อนชำระหรือความสามารถในการซื้อ ได้พบว่า ในกลุ่มเป้าหมายของการเคหะแห่งชาติที่จะสามารถชำระได้หรือสามารถซื้อที่อยู่อาศัยได้ จะเป็นกลุ่มเป้าหมายที่ตั้งตั้งแต่ Percentile ที่ 50 ขึ้นไป จึงจะสามารถซื้อที่อยู่อาศัยได้ ส่วนกลุ่มที่มีรายได้อยู่ระหว่าง Percentile ที่ 21 – 40 จะต้องอาศัยอยู่ในบ้านเช่าหรือเช่าแฟลตต่อไป เพราะไม่สามารถที่จะซื้อที่อยู่อาศัยของตนเองได้</p>	<p>ทีมวิจัยฯ ได้ดำเนินการปรับปรุงแบบจำลองและได้ดำเนินการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยแล้ว</p>
<p>1.4 โดยภาพรวมแล้ว ส่วนของการเคหะแห่งชาตินั้น จะมีที่อยู่อาศัยในภาคของการเคหะอยู่ประมาณ ร้อยละ 10 ของทั้งประเทศ แต่ถ้าหากถามจริงๆ แล้วในเชิงพื้นที่ทั้งร้อยละ 10 นั้นจะอยู่ในเมือง ซึ่งการเคหะเองจะเล่นกับความเป็นเมืองมากกว่าชนบท นั่นคือบทบาทของการเคหะ ในชนบทยังมีน้อยอยู่ อีกทั้งตัวเลขของทีมวิจัยฯ ที่ออกมา</p>		<p>เมื่อนำตัวเลขในเคหะชุมชนในแผนที่ มาปรับใช้ในแบบจำลอง ทำให้ผลการศึกษามีความคลาดเคลื่อนและปัจจัยที่นำมาใช้ไม่เกิดค่า Significant</p>

ข้อคิดเห็นใน Model for Housing Demand จากผู้เชี่ยวชาญ	คำอธิบายของผู้วิจัย	ประเด็นที่นำมาปรับปรุงในแบบจำลอง
เป็นตัวเลขในภาพรวม ไม่ได้สกัดตัวเลขในส่วนของในเมืองหรือชนบทออกมา ซึ่งในส่วนนี้อยกฝากให้ทีมวิจัยฯ ช่วยทำให้มีความชัดเจนเพื่อที่จะให้การเคหะสามารถกำหนดบทบาทได้ชัดเจน	ทีมวิจัยฯ ได้นำประเด็นเรื่องบ้านเรือนออมมาพิจารณาในแบบจำลอง	ทีมวิจัยฯ ได้นำประเด็นเรื่องบ้านเรือนออมมาพิจารณาในแบบจำลองดังปรากฏในบทที่ 4
1.5 ยอกให้ในเรื่องของคุณภาพที่อยู่อาศัย มาช่วยในการหาค่าความต้องการที่อยู่อาศัยด้วย โดยอาจดูจากวัสดุของที่อยู่อาศัย ก็ได้	ทีมวิจัยฯ ได้นำประเด็นเรื่องบ้านเรือนออมมาพิจารณาในแบบจำลอง	
2.1 ยอกทราบว่าโมเดลแบบจำลอง สามารถที่จะเทียบ Demand และ Supply ได้หรือไม่ เนื่องจากน่าจะมี Housing Stock อยู่ ซึ่งยอกทราบว่าทำไม Access Demand และทำไม Access Supply	ในการศึกษานี้เป็นการศึกษาด้าน Demand เป็นหลัก ส่วน Supply เป็นการศึกษาราคาเป็นหลัก ส่วนบริมามีข้อจำกัดทางด้านสำรวจสถานะตลาด	
2.2 ทั้งนี้ Housing Needs สามารถตอบสนองด้วยบ้านมือสองได้ หากมีบ้านว่างอยู่เยอะ ทั้งนี้ยอกทราบว่าในส่วนนี้ด้วยว่าในแบบจำลองของทีมวิจัยฯ สามารถตอบในส่วนนี้ได้หรือไม่	รองรับ Housing Need ได้ เพราะบ้านจะราคาถูกกว่า ทำให้ผู้มีรายได้น้อยสามารถซื้อได้ หรือเข้าถึงตลาดได้ แต่จะต้องให้การสนับสนุนทางด้านเงินกู้เพื่อให้สามารถใช้ได้จริง	ได้นำไปปรับใช้ในเชิงนโยบาย
3.1 การคำนวณ ใช้โปรแกรมเฉพาะ หรือ ใช้ Microsoft Excel		ในการพัฒนาแบบจำลองได้ใช้ Microsoft Excel ในการพัฒนาและวิเคราะห์ข้อมูล
ธรรมดา เนื่องจากต้องการทราบว่าหากเงื่อนไขให้มีการปรับเปลี่ยนจะสามารถปรับเปลี่ยนในการคำนวณได้จริงหรือไม่		

1. บรรยากาศในที่ประชุม



รูปที่ 14 ภาพบรรยากาศระหว่างการสัมมนาเพื่อนำเสนอผลงานและรับฟังความคิดเห็นครั้งที่ 2



รูปที่ 14 ภาพบรรยากาศระหว่างการสัมมนาเพื่อนำเสนอผลงานและรับฟังความคิดเห็นครั้งที่ 2

รายงานฉบับสมบูรณ์

โครงการศึกษาคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัย

ของประเทศไทย ปี 2560 – 2580

ภาคผนวก ค





การจัดอบรมเชิงปฏิบัติการ

เรื่อง นวัตกรรมยุคดิจิทัลในการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัย

Digital Innovation in Housing Demand Study

ระหว่างวันที่ 25 – วันพุธที่ 26 กรกฎาคม 2560 เวลา 09.30 – 16.30 น.

ณ ห้องประชุม บท.4 ชั้น 4 อาคาร 2

การเคหะแห่งชาติ แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร

1. หลักการและเหตุผล

ตามที่มีการเคหะแห่งชาติได้มอบหมายให้สถาบันวิจัยและให้คำปรึกษาแห่งมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ดำเนินการศึกษาในโครงการ “การศึกษาการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยของประเทศไทย ปี 2560 – 2580” เพื่อให้เกิดองค์ความรู้และการถ่ายทอดเทคโนโลยีจากการศึกษาไปสู่พนักงานการเคหะแห่งชาติให้สามารถพัฒนาวิธีการและข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับความต้องการที่อยู่อาศัยเพื่อใช้ในการวางแผนของการเคหะแห่งชาติด้วยตนเองอย่างง่ายตาย ทางคณะวิจัยจึงดำเนินการจัดอบรมเชิงปฏิบัติการ โดยพนักงานของการเคหะแห่งชาติสามารถปฏิบัติได้จากกรอบแนวคิดหรือแบบจำลองที่มีความยืดหยุ่นในการนำเข้าไปยังปัจจัยต่างๆ ที่มีผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัยในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับต่อไปได้อย่างมีประสิทธิภาพ และสามารถดำเนินการปรับปรุงแบบจำลองการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยให้มีความทันสมัยและน่าเชื่อถือเพื่อให้เป็นรูปแบบและวิธีการของการเคหะแห่งชาติ

ภายใต้สถานการณ์คลื่นไหวและการเดินทางของระบบข้อมูลที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว สำหรับการศึกษาค้นคว้าความต้องการที่อยู่อาศัยในยุคปัจจุบันนี้ การเคหะแห่งชาติจำเป็นต้องเร่งการดำเนินการจัดทำข้อมูลไม่เพียงแต่ความต้องการใช้ข้อมูลให้เกิดประสิทธิภาพที่ได้มีการดำเนินการอยู่แล้ว แต่จะต้องรับรู้ถึงการเปลี่ยนแปลงของการจัดระบบข้อมูลให้สอดคล้องกับสถานการณ์ของสภาพแวดล้อมที่เข้าสู่ยุคดิจิทัล ซึ่งการเคหะแห่งชาติเองจะต้องเตรียมความพร้อมและทราบให้ได้ว่าปัจจุบันและอนาคต ความต้องการที่อยู่อาศัยของประชาชนนั้นจะมีจำนวนเท่าใด อยู่ที่ใด และความต้องการที่อยู่อาศัยในรูปแบบและราคา รวมถึงประเภทของความต้องการเป็นอย่างไร ซึ่งจะต้องพิจารณาร่วมกับความต้องการของวิถีชีวิตที่มีความเปลี่ยนแปลง โดยการเคหะแห่งชาติจะต้องติดตามสถานการณ์ของโลกที่ได้มีการเปลี่ยนแปลงไปให้ทันทั่วถึง

การสร้างระบบนวัตกรรมยุคดิจิทัลด้านการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยโดยสถาบันวิจัยและให้คำปรึกษาแห่งมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ที่ได้ทำการศึกษาให้กับการเคหะแห่งชาติ จะดำเนินการ

ถ่ายทอดแบบจำลองการศึกษาคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัย ที่จะนำไปสู่การพัฒนาข้อมูล และสามารถนำไปใช้ร่วมกับภาครัฐและเอกชน ทั้งนี้ ทางสถาบันวิจัยและให้คำปรึกษาแห่งมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์จะเป็นผู้นำในการอบรมการฝึกปฏิบัติในครั้งนี้

2. วัตถุประสงค์

- 1) เพื่อให้เกิดความเข้าใจและถ่ายทอดกระบวนการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยทั้งในปัจจุบันและอนาคต ให้กับพนักงานของการเคหะแห่งชาติ
- 2) เพื่อแสดงให้เห็นถึงการใช้เทคโนโลยีกับการเรียกใช้ข้อมูลที่สามารถขับเคลื่อนบนแผนที่และบนหน้าจอที่สะดวกและรวดเร็ว
- 3) เพื่อเรียนรู้บทบาทของยุคดิจิทัลกับการเคลื่อนย้ายข้อมูลให้เกิดการบูรณาการ

3. วัน เวลา และสถานที่ในการจัดอบรม

วันอังคารที่ 25 – วันพุธที่ 26 กรกฎาคม 2560 ระหว่างเวลา 09.00 – 16.30 น. ณ ห้องประชุม บท.4 ชั้น 4 อาคาร 2 การเคหะแห่งชาติ แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร

4. เนื้อหาการจัดอบรมและกำหนดการ

ตารางที่ 6 กำหนดการจัดอบรม

วันอังคารที่ 25 กรกฎาคม 2560		
เวลา	เนื้อหา	วิทยากร
09.30 – 09.40 น.	ประธานเปิดการฝึกอบรม	-
09.40 – 12.30 น.	SPSS กับงานจัดเตรียมข้อมูล	นางสาวสุทธาสินี ลำภาสี
12.30 – 13.30 น.	พักรับประทานอาหารกลางวัน	-
13.30 – 16.30 น.	R ประยุกต์ใช้กับงานวิเคราะห์ตัวแปร ด้วยวิธี Logit and Probit	ดร.ธรรารุช ทิพย์เดโช
วันพุธที่ 26 กรกฎาคม 2560		
09.30 – 12.30 น.	GeoDa กับงานวิเคราะห์ความต้องการที่อยู่อาศัยเชิงพื้นที่	ดร.ธรรารุช ทิพย์เดโช
12.30 – 13.30 น.	พักรับประทานอาหารกลางวัน	-
13.30 – 15.00 น.	โปรแกรม QGIS เพื่อการนำเสนอข้อมูลแผนที่	นายอนุสรณ์ ชมพัฒนา
15.00 – 16.30 น.	โปรแกรม Tableau ขั้นพื้นฐาน เพื่อการนำเสนอข้อมูลเชิงกราฟิก	นายจ๊กพันธ์ จันทร์แสนต่อ

5. ผู้เข้าร่วมอบรม

ในการจัดอบรมเชิงปฏิบัติการ เรื่อง นวัตกรรมยุคดิจิทัลในการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัย ระหว่างวันอังคารที่ 25 – วันพุธที่ 26 กรกฎาคม 2560 นั้นได้จบลงด้วยดี โดยมีผู้เข้าร่วมอบรมดังรายนามต่อไปนี้

ตารางที่ 7 รายชื่อผู้เข้าร่วมอบรมเชิงปฏิบัติการ

ลำดับที่	ชื่อ – นามสกุล	ตำแหน่ง
การเคหะแห่งชาติ ฝ่ายวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัย		
1	นางณัฐสร้อย ทองสุข	พ.วิเคราะห์ฯ 9 วช.
2	นางจงจิตร วิทย์ประเสริฐกุล	รอง ผอ.ก.ย.ศ.วช.
3	นางสาวโรจนา พิชัยศรีแสง	พ.วิเคราะห์ฯ 7 วพ.วช.
4	นางสาวพรทิพย์ ดวงวัง	พ.วิเคราะห์ฯ 7 วก.วช.
5	นางสาวสุทธิลักษณ์ พึ่งผลพฤษ์	พ.วิเคราะห์ฯ 5 ยศ.วช.
6	นางสาวขวัญฤทัย ศรีแสงฉาย	พ.วิเคราะห์ฯ 5 ยศ.วช.
7	นางสาวอังคณา วิชิต	พ.วิเคราะห์ฯ 4 ร.ม.วช.
8	นายวรชาติ เจียรนัย	เจ้าหน้าที่ ยศ.วช.
9	นายศักดิ์สิทธิ์ กิจเลิศผล	เจ้าหน้าที่ ยศ.วช.
10	นางสาวศศิปรียา วงษ์วิไลวารินทร์	นักศึกษาฝึกงาน
11	นางสาวรวีกานต์ งามฉลวย	นักศึกษาฝึกงาน
การเคหะแห่งชาติ ฝ่ายนโยบายและแผน		
12	นางสาวสลักจิต พรหมสุวรรณ	พ.วิเคราะห์ฯ 5 นย.นผ.
13	นางสาวภัทรพร ทองประชาญ	เศรษฐกร 5 ว.นผ.
การเคหะแห่งชาติ ฝ่ายการตลาดและการขาย		
14	นางสาวสุพัตรา อยู่เบิก	พ.วิเคราะห์ฯ 5 ว.กต.
15	นางปฎิมา ชัยมั่งคณานนท์	พ.วิเคราะห์ฯ 4 ว.กต.

6. ผลการจัดอบรม

การจัดอบรมในครั้งนี้ ทีมวิจัยฯ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้เกิดความเข้าใจและถ่ายทอดกระบวนการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยทั้งในปัจจุบันและอนาคต ให้กับพนักงานของการเคหะแห่งชาติ โดยมีผู้เข้าร่วมอบรมคือพนักงานของการเคหะแห่งชาติ ทั้งนี้ ผลการจัดอบรมอยู่ในระดับเป็นที่น่าพอใจ โดยขั้นตอนของการจัดอบรมนั้น ทีมวิจัยฯ ได้จัดการอบรมแบ่งเป็น 2 วัน โดยในวันอังคารที่ 25 กรกฎาคม 2560

ดำเนินการจัดอบรมโดย ดร.ธรรวุธ ทิพย์เดโช เป็นวิทยากรร่วมกับ นางสาวสุทธาสินี ลำภาษี ในหัวข้อ การใช้โปรแกรม SPSS กับงานจัดเตรียมข้อมูล และการใช้โปรแกรม R เพื่อประยุกต์ใช้กับงานวิเคราะห์ ตัวแปร ด้วยวิธี Logit and Probit ข้อมูลที่ใช้ในการดำเนินการจัดอบรมคือข้อมูลการสำมะโนประชากร ของสำนักงานสถิติแห่งชาติ ปี 2558 โดยการใช้โปรแกรม SPSS นั้น ทีมวิจัยฯ ได้เตรียมอบรมเกี่ยวกับ วิธีการจัดการข้อมูลที่มีลักษณะ Error เช่น ตัวเลขติดลบ และการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงสถิติ สำหรับการอบรมการใช้โปรแกรม R ทีมวิจัยฯ เตรียมการอบรมเกี่ยวกับ วิธีการนำเข้าข้อมูล วิธีการตรวจสอบ Working Directory วิธีการคำนวณ Logit และ Probit สำหรับการวิเคราะห์ตัวแปรเพื่อคำนวณ New Housing Need วิธีการประมาณการข้อมูลในอนาคต และวิธีประมาณการดัชนีราคาบ้าน (ข้อมูลจาก ธนาคารแห่งประเทศไทย)

การจัดอบรมในวันพุธที่ 26 กรกฎาคม 2560 ดำเนินการจัดอบรมโดย ดร.ธรรวุธ ทิพย์เดโช นายอนุสรณ์ ชมพัฒนา และ นายจักพันธ์ จันทรแสนต่อ โดยดำเนินการอบรมใน 3 โปรแกรมหลัก ได้แก่ 1) GeoDa กับงานวิเคราะห์ความต้องการที่อยู่อาศัยเชิงพื้นที่ ได้เตรียมการอบรมเกี่ยวกับการนำเข้า ข้อมูลแผนที่ พร้อมข้อมูลความต้องการที่อยู่อาศัย การใช้เครื่องมือเพื่อจัดการข้อมูล การวิเคราะห์ข้อมูล และการตีความผลลัพธ์ และการนำเสนอข้อมูลเพื่อประกอบการจัดทำรายงาน 2) โปรแกรม QGIS เพื่อ การนำเสนอข้อมูลแผนที่ ได้เตรียมการอบรมในการเชื่อมโยงข้อมูลของแผนที่เข้ากับข้อมูลตาราง การแสดงแผนที่ในการปรับสีและค่าต่างๆ และการสร้าง Map Layout เพื่อการพิมพ์แผนที่ 3) โปรแกรม Tableau ขั้นพื้นฐาน เพื่อการนำเสนอข้อมูลเชิงกราฟิก ได้เตรียมการอบรมเกี่ยวกับการนำเสนอข้อมูลใน รูปแบบแผนภูมิ การนำเสนอข้อมูลในรูปแบบแผนที่ การส่งออกแผนที่เป็นไฟล์รูปภาพ โดยผ่าน Dashboard และ การเผยแพร่ไฟล์รูปจาก Google Drive

7. บรรยากาศในการจัดอบรม



รูปที่ 15 ภาพบรรยากาศระหว่างการจัดอบรม

รายงานฉบับสมบูรณ์

โครงการศึกษาคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัย

ของประเทศไทย ปี 2560 – 2580

ภาคผนวก ง





ข้อมูลผู้ลงทะเบียนสวัสดิการแห่งรัฐ ปี 2559

ตารางที่ 8 สภาพความเป็นอยู่ของผู้ลงทะเบียนสวัสดิการแห่งรัฐ ปี 2559

จังหวัด	มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง	อาศัยอยู่กับครอบครัวหรือผู้อื่นโดยไม่มีค่าใช้จ่าย	เข้าบ้าน/ที่อยู่อาศัย	อยู่ในสถานสงเคราะห์ของรัฐ	ไม่มีบ้าน/ที่อยู่อาศัย	รวมทั้งสิ้น
กรุงเทพฯ	67,102	110,140	99,238	2,683	1,896	281,059
สมุทรปราการ	17,264	23,104	16,742	254	308	57,672
นนทบุรี	17,799	27,163	15,675	377	409	61,423
ปทุมธานี	20,348	27,735	13,849	387	534	62,853
พระนครศรีอยุธยา	41,744	26,211	5,769	388	381	74,493
อ่างทอง	16,719	9,537	1,553	84	106	27,999
ลพบุรี	44,122	23,466	3,582	380	340	71,890
สิงห์บุรี	13,749	9,242	1,028	119	111	24,249
ชัยนาท	24,141	16,939	1,573	282	197	43,132
สระบุรี	21,299	16,310	5,195	235	303	43,342
ชลบุรี	19,321	27,732	16,359	624	393	64,429
ระยอง	10,320	11,957	8,014	198	387	30,876
จันทบุรี	11,709	11,056	3,931	174	248	27,118
ตราด	5,887	4,924	1,957	115	102	12,985
ฉะเชิงเทรา	21,807	16,127	4,720	152	210	43,016
ปราจีนบุรี	25,409	13,939	2,539	201	264	42,352
นครนายก	11,529	7,726	1,788	107	82	21,232
สระแก้ว	44,752	18,950	2,444	170	347	66,663
ราชบุรี	27,306	24,168	5,652	310	443	57,879
กาญจนบุรี	38,384	23,260	3,852	344	338	66,178
สุพรรณบุรี	43,632	30,675	3,814	318	384	78,823
นครปฐม	17,671	19,022	8,043	307	295	45,338
สมุทรสาคร	10,065	11,377	8,308	175	218	30,143
สมุทรสงคราม	6,046	6,350	1,799	39	73	14,307
เพชรบุรี	16,601	14,739	2,251	167	159	33,917
ประจวบคีรีขันธ์	15,237	13,432	3,564	227	225	32,685
รวมภาคกลาง	609,963	545,281	243,239	8,817	8,753	1,416,053
นครราชสีมา	225,282	105,580	15,500	937	1,766	349,065
บุรีรัมย์	152,162	55,587	5,333	258	599	213,939
สุรินทร์	189,550	68,871	5,756	326	597	265,100
ศรีสะเกษ	195,534	75,978	5,329	291	624	277,756
อุบลราชธานี	218,119	88,954	7,253	438	766	315,530
ยโสธร	65,135	24,587	1,907	89	128	91,846
ชัยภูมิ	114,264	44,248	3,392	244	379	162,527
อำนาจเจริญ	58,056	21,735	1,480	97	161	81,529
บึงกาฬ	38,842	14,976	994	53	125	54,990
หนองบัวลำภู	47,045	16,506	1,242	76	144	65,013
ขอนแก่น	190,435	73,570	6,678	782	853	272,318
อุดรธานี	142,080	50,547	4,991	327	635	198,580
เลย	75,988	33,336	1,932	112	255	111,623
หนองคาย	36,117	12,787	1,519	72	188	50,683
มหาสารคาม	123,691	39,214	3,089	220	274	166,488
ร้อยเอ็ด	171,777	66,406	6,058	264	528	245,033
กาฬสินธุ์	134,065	56,299	3,280	242	321	194,207
สกลนคร	141,368	52,592	3,244	234	494	197,932
นครพนม	79,392	39,497	1,627	115	196	120,827
มุกดาหาร	44,630	15,443	886	91	116	61,166
รวมภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	2,443,532	956,713	81,490	5,268	9,149	3,496,152

จังหวัด	มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง	อาศัยอยู่กับครอบครัวหรือผู้อื่นโดยไม่มีค่าใช้จ่าย	เช่าบ้าน/ที่อยู่อาศัย	อยู่ในสถานสงเคราะห์ของรัฐ	ไม่มีบ้าน/ที่อยู่อาศัย	รวมทั้งสิ้น
เชียงใหม่	141,324	81,491	8,094	1,018	808	232,735
ลำพูน	47,617	23,841	1,370	85	147	73,060
ลำปาง	98,121	38,984	2,776	219	224	140,324
อุดรธานี	53,806	27,879	1,766	134	151	83,736
แพร่	71,069	28,839	1,499	101	112	101,620
น่าน	96,045	38,635	1,844	120	179	136,823
พะเยา	67,562	29,187	1,426	118	192	98,485
เชียงราย	153,769	72,104	5,219	453	652	232,197
แม่ฮ่องสอน	35,225	12,720	998	106	87	49,136
นครสวรรค์	61,749	43,584	6,414	484	676	112,907
อุทัยธานี	24,407	16,362	1,613	134	141	42,657
กำแพงเพชร	45,181	29,863	3,378	162	432	79,016
ตาก	41,678	19,900	1,386	157	182	63,303
สุโขทัย	67,694	32,473	2,176	129	172	102,644
พิษณุโลก	70,731	40,860	4,357	348	387	116,683
พิจิตร	44,358	24,426	2,754	217	407	72,162
เพชรบูรณ์	77,958	46,486	4,075	319	390	129,228
รวมภาคเหนือ	1,198,294	607,634	51,145	4,304	5,339	1,866,716
นครศรีธรรมราช	102,576	59,608	15,232	774	1,079	179,269
กระบี่	17,389	14,293	3,900	222	393	36,197
พังงา	13,534	9,172	2,045	182	138	25,071
ภูเก็ต	5,590	5,586	4,919	100	178	16,373
สุราษฎร์ธานี	44,450	32,627	11,659	444	864	90,044
ระนอง	6,900	3,984	1,386	105	61	12,436
ชุมพร	16,553	10,772	3,894	118	266	31,603
สงขลา	80,502	52,419	19,521	735	1,160	154,337
สตูล	22,802	11,603	2,723	103	295	37,526
ตรัง	35,148	22,231	5,865	302	619	64,165
พัทลุง	44,991	18,802	3,432	120	269	67,614

ตารางที่ 9 การประกอบอาชีพของผู้ลงทะเบียนสวัสดิการแห่งรัฐ ปี 2559

จังหวัด	ว่างงาน	เกษตรกรผู้ปลูกพืช	เกษตรกรผู้เลี้ยงสัตว์	เกษตรกรทำประมง	พนักงาน/ลูกจ้างเอกชน	ข้าราชการพนักงานของรัฐเจ้าหน้าที่ของรัฐ	ข้าราชการบำนาญ	เจ้าของธุรกิจ	รับจ้างทั่วไป	ลูกจ้างทำงานในบ้าน	แม่บ้าน/พอบ้าน	เรียนหนังสือ	อื่นๆ	Total
กรุงเทพมหานคร	104,187	1,424	39	63	10,950	649	198	8,670	84,718	5,081	37,172	2,854	25,092	281,097
สมุทรปราการ	21,880	199	55	92	2,823	153	31	2,946	15,865	651	7,837	424	4,721	57,677
นนทบุรี	20,989	880	25	12	2,290	239	60	2,232	18,926	958	8,774	633	5,417	61,435
ปทุมธานี	20,517	940	19	12	2,666	215	44	2,304	20,255	660	9,040	538	5,646	62,856
พระนครศรีอยุธยา	26,594	3,364	87	27	1,633	588	56	2,545	27,873	470	5,648	412	5,205	74,502
อ่างทอง	7,082	2,873	156	45	417	218	19	961	12,369	131	1,980	169	1,579	27,999
ลพบุรี	15,951	9,747	208	19	1,186	325	35	1,937	33,504	368	4,583	458	3,579	71,900
สิงห์บุรี	6,671	2,647	92	11	326	138	25	976	10,628	107	1,330	127	1,172	24,250
ชัยนาท	8,747	7,197	103	15	600	146	15	1,260	19,929	218	2,924	294	1,689	43,137
สระบุรี	14,152	2,512	67	10	1,150	327	27	1,542	16,429	249	3,576	207	3,095	43,343
ชลบุรี	18,240	1,592	75	88	2,026	207	33	3,722	25,176	657	8,021	432	4,163	64,432
ระยอง	7,257	996	10	14	959	95	14	1,408	14,818	368	2,545	159	2,238	30,881
จันทบุรี	4,627	1,888	15	56	364	72	13	1,191	15,366	151	1,021	135	2,219	27,118
ตราด	2,061	911	14	98	224	56	4	576	7,305	75	787	61	813	12,985
ฉะเชิงเทรา	11,884	3,622	117	208	874	110	27	996	18,977	308	3,303	218	2,378	43,022
ปราจีนบุรี	11,505	5,236	108	47	777	173	26	1,527	17,868	384	2,608	232	1,925	42,396
นครนายก	5,338	1,954	71	55	514	90	21	687	9,141	153	1,707	96	1,410	21,237
สระแก้ว	13,819	15,518	195	10	887	243	31	1,544	28,471	383	3,182	385	2,005	66,673
ราชบุรี	14,976	4,287	220	37	963	269	44	1,981	26,355	497	3,781	298	4,178	57,886
กาญจนบุรี	11,211	12,508	200	40	863	243	35	2,379	33,302	298	2,602	339	2,165	66,185
สุพรรณบุรี	15,119	8,644	188	22	821	219	39	2,382	43,059	386	3,869	394	3,683	78,825
นครปฐม	11,993	2,295	164	84	1,410	167	54	1,995	19,456	359	3,422	314	3,631	45,344
สมุทรสาคร	9,698	487	21	75	1,163	83	19	1,468	11,968	199	2,474	170	2,323	30,148
สมุทรสงคราม	4,105	481	15	103	205	84	13	567	6,709	90	830	49	1,057	14,308
เพชรบุรี	6,812	4,514	206	72	433	167	45	2,283	15,879	151	1,173	152	2,035	33,922
ประจวบคีรีขันธ์	6,440	2,176	154	85	493	148	13	1,993	16,979	226	1,805	158	2,016	32,686
รวมภาคกลาง	401,855	98,892	2,624	1,400	37,017	5,424	941	52,072	571,305	13,578	125,994	9,708	95,434	1,416,244

จังหวัด	ว่างงาน	เกษตรกรผู้ปลูกพืช	เกษตรกรผู้เลี้ยงสัตว์	เกษตรกรทำประมง	พนักงาน/ลูกจ้างเอกชน	ข้าราชการเจ้าหน้าที่ของรัฐ	ข้าราชการบำนาญ	เจ้าของธุรกิจ	รับจ้างทั่วไป	ลูกจ้างทำงานในบ้าน	แม่บ้าน/พ่อบ้าน	เรียนหนังสือ	อื่นๆ	Total
นครราชสีมา	70,114	108,375	1,245	75	5,642	1,238	190	7,480	122,902	2,157	18,674	3,006	8,000	349,098
บุรีรัมย์	32,586	89,883	860	43	2,258	649	75	2,802	67,581	1,292	11,282	1,793	2,840	213,944
สุรินทร์	37,921	134,639	1,510	75	2,746	873	98	2,901	61,466	1,378	14,232	4,320	2,953	265,112
ศรีสะเกษ	35,376	162,248	1,027	50	2,458	1,146	65	2,205	55,591	1,110	10,267	3,778	2,446	277,767
อุบลราชธานี	42,664	174,788	1,307	247	3,167	1,333	108	4,747	64,473	1,476	14,655	3,159	3,420	315,544
ยโสธร	10,392	56,827	351	43	842	343	28	1,026	16,185	385	3,693	781	956	91,852
ชัยภูมิ	23,494	71,998	391	40	1,282	454	66	2,717	50,594	639	7,895	797	2,171	162,538
อำนาจเจริญ	8,414	52,407	279	16	792	324	14	640	13,798	306	2,959	973	609	81,531
บึงกาฬ	7,422	22,986	174	18	376	203	25	1,038	17,742	285	3,767	301	653	54,990
หนองบัวลำภู	9,009	30,437	154	47	582	193	20	957	18,175	293	4,067	351	733	65,018
ขอนแก่น	42,433	111,352	1,138	148	4,121	1,245	135	3,819	81,988	1,749	17,755	2,593	3,845	272,321
อุดรธานี	33,047	77,886	644	78	1,809	712	98	3,011	62,282	1,228	13,822	1,619	2,353	198,589
เลย	17,312	53,403	352	18	971	414	39	1,759	28,421	359	4,978	1,096	2,502	111,624
หนองคาย	8,403	18,938	236	46	456	195	24	1,214	15,663	321	4,099	248	846	50,689
มหาสารคาม	19,279	94,198	791	81	1,620	650	58	2,024	37,063	813	7,454	1,186	1,280	166,497
ร้อยเอ็ด	34,003	131,091	1,041	89	2,741	1,015	102	2,654	52,594	1,423	12,875	2,998	2,416	245,042
กาฬสินธุ์	25,522	88,063	726	141	2,055	921	97	2,671	58,625	998	10,650	2,033	1,713	194,215
สกลนคร	25,037	101,760	1,113	94	1,963	725	68	2,043	50,126	1,263	8,968	2,503	2,275	197,938
นครพนม	15,984	69,024	638	60	936	560	35	1,364	23,540	549	5,575	1,486	1,084	120,835
มุกดาหาร	7,520	32,220	337	18	686	215	30	847	15,076	358	2,585	647	629	61,168
รวมภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	505,932	1,682,523	14,314	1,427	37,503	13,408	1,375	47,919	913,885	18,382	180,252	35,668	43,724	3,496,312
เชียงใหม่	42,584	54,026	758	49	3,799	910	132	6,667	101,445	1,936	12,078	2,438	5,918	232,740
ลำพูน	12,060	13,195	199	10	1,031	301	30	1,210	38,569	349	3,530	785	1,792	73,061
ลำปาง	27,833	39,823	677	20	2,281	654	57	2,773	50,470	860	9,339	1,287	4,251	140,325
อุตรดิตถ์	15,419	26,790	669	28	759	334	43	2,039	28,947	367	5,028	764	2,553	83,740
แพร่	20,466	27,048	386	23	994	340	43	2,330	40,539	594	5,408	1,092	2,365	101,628
น่าน	19,019	65,737	1,063	34	1,752	756	53	1,821	34,446	751	6,585	2,385	2,424	136,826
พะเยา	17,705	34,677	349	31	917	306	28	1,355	33,692	495	5,186	1,040	2,705	98,486

จังหวัด	ว่างงาน	เกษตรกรผู้ปลูกพืช	เกษตรกรผู้เลี้ยงสัตว์	เกษตรกรทำประมง	พนักงาน/ลูกจ้างเอกชน	ข้าราชการพนักงานของรัฐเจ้าหน้าที่ของรัฐ	ข้าราชการบำนาญ	เจ้าของธุรกิจ	รับจ้างทั่วไป	ลูกจ้างทำงานในบ้าน	แม่บ้าน/พอบ้าน	เรียนหนังสือ	อื่นๆ	Total
เชียงใหม่	43,343	78,448	755	83	2,947	753	92	5,361	81,130	1,243	10,323	2,848	4,873	232,199
แม่ฮ่องสอน	5,742	27,356	228	8	407	230	15	662	10,756	194	1,715	964	863	49,140
นครสวรรค์	23,689	17,891	233	96	1,462	367	58	3,805	54,697	640	4,638	565	4,772	112,913
อุทัยธานี	6,378	13,099	182	18	379	144	18	1,025	18,058	175	1,514	236	1,432	42,658
กำแพงเพชร	14,634	16,955	238	32	1,024	238	37	2,107	37,047	310	3,013	525	2,860	79,020
ตาก	11,607	24,681	342	14	664	332	23	1,528	17,011	251	4,166	587	2,097	63,303
สุโขทัย	21,259	33,851	625	15	903	356	51	2,749	35,021	404	3,638	870	2,904	102,646
พิษณุโลก	21,811	37,508	618	28	1,408	488	60	3,309	39,108	429	7,271	851	3,802	116,691
พิจิตร	15,125	14,880	275	31	642	181	22	2,093	32,178	393	3,556	415	2,377	72,168
เพชรบูรณ์	24,436	33,288	301	21	1,381	400	28	3,294	55,815	524	5,290	775	3,686	129,239
รวมภาคเหนือ	343,110	559,253	7,898	541	22,750	7,090	790	44,128	708,929	9,915	92,278	18,427	51,674	1,866,783
นครศรีธรรมราช	31,868	31,790	849	635	3,157	652	70	6,489	73,222	1,396	17,548	1,716	9,903	179,295
กระบี่	5,663	3,213	44	324	1,001	148	8	1,489	19,533	314	2,374	230	1,857	36,198
พังงา	4,694	3,491	45	402	450	78	11	1,269	9,879	142	2,994	141	1,477	25,073
ภูเก็ต	4,992	187	10	39	557	47	12	964	6,213	136	1,583	110	1,525	16,375
สุราษฎร์ธานี	15,237	13,206	123	314	2,439	359	53	2,922	42,297	768	6,121	855	5,355	90,049
ระนอง	2,509	1,596	11	258	245	72	9	593	4,899	71	1,279	113	782	12,437
ชุมพร	5,427	5,101	61	144	591	111	20	1,153	13,838	239	2,640	156	2,122	31,603
สงขลา	32,040	24,299	994	1,197	4,677	631	76	6,373	58,868	1,384	12,710	1,870	9,229	154,348
สตูล	6,019	7,225	94	1,098	845	221	13	1,385	14,538	356	4,002	529	1,202	37,527
ตรัง	11,218	12,644	98	629	1,504	289	13	1,611	27,671	452	3,743	561	3,734	64,167
พัทลุง	9,683	20,071	605	488	1,189	321	21	2,124	23,009	442	4,574	875	4,214	67,616
ปัตตานี	10,989	8,459	278	293	1,315	500	28	2,183	32,791	790	6,907	1,481	2,447	68,461
ยะลา	9,195	8,643	75	11	1,434	320	31	1,617	27,898	604	4,110	1,422	1,441	56,801
นราธิวาส	14,166	12,601	141	121	1,619	474	41	2,200	48,809	1,031	10,510	2,050	2,307	96,070
รวมภาคใต้	163,700	152,526	3,428	5,953	21,023	4,223	406	32,372	403,465	8,125	81,095	12,109	47,595	936,020

ตารางที่ 10 ค่าเช่าที่อยู่อาศัยของผู้ลงทะเบียนสวัสดิการแห่งรัฐ ปี 2559

จังหวัด	เฉลี่ย (บาทต่อเดือน)	จำนวน	จังหวัด	เฉลี่ย (บาทต่อเดือน)	จำนวน
กรุงเทพฯ	1008.70	267747.00	เชียงใหม่	149.63	130245.00
สมุทรปราการ	758.17	53085.00	ลำพูน	98.83	30601.00
นนทบุรี	801.57	55405.00	ลำปาง	100.07	61797.00
ปทุมธานี	641.64	56830.00	อุดรดิตต์	102.47	34083.00
พระนครศรีอยุธยา	264.13	48213.00	แพร่	74.99	45483.00
อ่างทอง	151.00	17523.00	น่าน	93.24	52029.00
ลพบุรี	196.90	35528.00	พะเยา	134.64	25783.00
สิงห์บุรี	151.05	12202.00	เชียงราย	171.48	70936.00
ชัยนาท	141.32	20688.00	แม่ฮ่องสอน	123.70	18059.00
สระบุรี	339.69	29833.00	นครสวรรค์	200.64	64737.00
ชลบุรี	852.55	50848.00	อุทัยธานี	206.74	15569.00
ระยอง	800.89	22464.00	กำแพงเพชร	170.08	42824.00
จันทบุรี	387.49	18105.00	ตาก	93.74	35081.00
ตราด	397.98	8309.00	สุโขทัย	93.50	49359.00
ฉะเชิงเทรา	418.75	21210.00	พิษณุโลก	146.34	66271.00
ปราจีนบุรี	276.58	19614.00	พิจิตร	210.17	27698.00
นครนายก	255.42	13176.00	เพชรบูรณ์	152.28	60702.00
สระแก้ว	185.08	29790.00	ราชบุรี	243.75	40420.00
นครราชสีมา	213.96	169832.00	กาญจนบุรี	231.27	31682.00
บุรีรัมย์	152.49	86800.00	สุพรรณบุรี	162.48	45852.00
สุรินทร์	216.91	68264.00	นครปฐม	477.71	34203.00
ศรีสะเกษ	166.84	83122.00	สมุทรสาคร	756.99	24051.00
อุบลราชธานี	152.82	117837.00	สมุทรสงคราม	213.93	12603.00
ยโสธร	184.29	26187.00	เพชรบุรี	177.76	26550.00
ชัยภูมิ	138.07	56461.00	ประจวบคีรีขันธ์	332.98	23652.00
อำนาจเจริญ	151.29	24616.00	นครศรีธรรมราช	338.76	89530.00
บึงกาฬ	135.30	17185.00	กระบี่	413.97	21113.00
หนองบัวลำภู	107.99	28474.00	พังงา	344.31	13587.00
ขอนแก่น	217.58	76400.00	ภูเก็ต	1193.40	14183.00
อุดรธานี	179.05	66604.00	สุราษฎร์ธานี	510.50	51522.00
เลย	111.34	42199.00	ระนอง	442.86	6918.00
หนองคาย	130.23	26413.00	ชุมพร	425.50	18164.00
มหาสารคาม	230.86	34912.00	สงขลา	552.62	88861.00
ร้อยเอ็ด	241.60	70224.00	สตูล	346.82	16307.00
กาฬสินธุ์	116.92	71546.00	ตรัง	457.11	26184.00
สกลนคร	220.85	36731.00	พัทลุง	320.07	23130.00
นครพนม	85.92	49364.00	ปัตตานี	308.84	30022.00
มุกดาหาร	140.11	17451.00	ยะลา	455.23	23638.00
			นราธิวาส	241.19	45461.00

ตารางที่ 11 หนี้เพื่อซื้อบ้านและอยู่อาศัยของผู้ลงทะเบียนสวัสดิการแห่งรัฐ ปี 2559

จังหวัด	เฉลี่ย (บาทต่อเดือน)	จำนวน	จังหวัด	เฉลี่ย (บาทต่อเดือน)	จำนวน (ราย)
กรุงเทพฯ	14600.00	261902	เชียงใหม่	13900.00	131207
สมุทรปราการ	21500.00	52038	ลำพูน	19000.00	31106
นนทบุรี	21800.00	54203	ลำปาง	16400.00	63236
ปทุมธานี	30100.00	56069	อุดรดิตถ์	9547.44	34192
พระนครศรีอยุธยา	12500.00	47340	แพร่	12800.00	46294
อ่างทอง	10500.00	17427	น่าน	17700.00	54368
ลพบุรี	7532.73	35116	พะเยา	33600.00	27877
สิงห์บุรี	12300.00	12169	เชียงราย	28200.00	74676
ชัยนาท	11900.00	20718	แม่ฮ่องสอน	3997.87	18194
สระบุรี	7620.88	28846	นครสวรรค์	8028.66	64439
ชลบุรี	18300.00	49172	อุทัยธานี	9099.34	15517
ระยอง	16600.00	21052	กำแพงเพชร	8094.44	42886
จันทบุรี	7220.02	17473	ตาก	7200.27	35282
ตราด	7025.01	7925	สุโขทัย	10300.00	50172
ฉะเชิงเทรา	10700.00	19892	พิษณุโลก	9569.02	66430
ปราจีนบุรี	12200.00	19230	พิจิตร	14200.00	28019
นครนายก	5828.70	12832	เพชรบูรณ์	8423.31	60876
สระแก้ว	5826.96	29587	ราชบุรี	6133.57	39590
นครราชสีมา	11100.00	170254	กาญจนบุรี	6467.40	31162
บุรีรัมย์	10400.00	88442	สุพรรณบุรี	7129.16	45353
สุรินทร์	22300.00	71931	นครปฐม	15100.00	33190
ศรีสะเกษ	14100.00	85763	สมุทรสาคร	14400.00	23114
อุบลราชธานี	9528.96	119350	สมุทรสงคราม	6802.17	12392
ยโสธร	19800.00	27325	เพชรบุรี	7406.82	26266
ชัยภูมิ	10700.00	57260	ประจวบคีรีขันธ์	11900.00	23210
อำนาจเจริญ	18000.00	25605	นครศรีธรรมราช	21600.00	87798
บึงกาฬ	12200.00	17757	กระบี่	12100.00	20242
หนองบัวลำภู	8891.83	28963	พังงา	11800.00	13282
ขอนแก่น	18700.00	78626	ภูเก็ต	22100.00	13679
อุดรธานี	14700.00	68192	สุราษฎร์ธานี	21400.00	49151
เลย	8542.48	42395	ระนอง	10200.00	6645
หนองคาย	6997.94	26450	ชุมพร	13700.00	17207
มหาสารคาม	29400.00	37392	สงขลา	31000.00	87333
ร้อยเอ็ด	29200.00	74669	สตูล	29800.00	16311
กาฬสินธุ์	11000.00	72674	ตรัง	44700.00	25803
สกลนคร	15300.00	38101	พัทลุง	49700.00	23667
นครพนม	7197.33	50018	ปัตตานี	8929.60	29240
มุกดาหาร	9065.86	17730	ยะลา	18000.00	22752
			นราธิวาส	7456.44	44934

ตารางที่ 12 รายได้เฉลี่ยต่อปีของผู้ลงทะเบียนสวัสดิการแห่งรัฐ ปี 2559

จังหวัด	ไม่มีรายได้	1 - 10,000	10,001 - 20,000	20,001 - 30,000	30,001 - 40,000	40,001 - 50,000	50,001 - 60,000	60,001 - 70,000	70,001 - 80,000	80,001 - 90,000	90,001 - 100,000	รวม
กรุงเทพมหานคร	114,393	28,581	10,684	9,639	11,273	11,570	13,134	12,525	19,991	19,647	29,660	281,097
สมุทรปราการ	24,765	5,337	1,960	1,922	2,401	2,363	2,517	2,532	4,022	3,761	6,097	57,677
นนทบุรี	22,560	7,874	2,934	2,689	2,717	2,755	3,068	3,011	4,537	3,973	5,317	61,435
ปทุมธานี	25,227	5,543	2,438	2,312	2,774	2,808	3,227	3,113	4,801	4,392	6,221	62,856
พระนครศรีอยุธยา	22,222	12,723	4,872	4,342	4,717	4,193	4,478	4,262	4,994	3,930	3,789	74,502
อ่างทอง	5,367	4,914	2,541	2,553	2,895	2,172	2,226	1,560	1,667	1,140	964	27,999
สุพรรณบุรี	14,765	9,869	6,023	6,389	6,730	5,912	5,810	5,069	4,702	3,446	3,185	71,900
สิงห์บุรี	5,648	4,494	1,986	1,947	2,100	1,715	2,070	1,482	1,261	858	689	24,250
ชัยนาท	6,641	7,497	4,770	4,678	3,973	3,708	3,607	2,678	2,729	1,616	1,240	43,137
สระบุรี	13,704	5,866	2,212	2,313	2,814	2,371	2,735	2,598	3,245	2,614	2,871	43,343
ชลบุรี	19,965	6,666	3,225	3,252	3,972	3,680	4,028	3,737	5,433	4,459	6,015	64,432
ระยอง	7,498	3,212	1,538	1,811	2,230	2,264	2,531	2,301	2,766	2,201	2,529	30,881
ฉะเชิงเทรา	4,071	1,796	1,545	1,911	2,475	2,741	2,926	2,424	2,979	1,993	2,257	27,118
ตราด	1,615	1,116	861	1,009	1,335	1,232	1,543	1,145	1,352	946	811	12,985
ฉะเชิงเทรา	10,451	5,328	3,567	3,607	3,815	3,304	3,309	2,577	2,868	2,062	2,134	43,022
ปราจีนบุรี	8,689	7,834	4,355	4,176	3,495	2,818	2,897	2,315	2,429	1,680	1,708	42,396
นครนายก	4,638	2,896	1,643	1,624	1,830	1,467	1,505	1,524	1,673	1,271	1,166	21,237
สระแก้ว	10,789	7,750	6,830	8,586	7,699	6,270	5,965	4,187	3,998	2,370	2,229	66,673
ราชบุรี	14,293	6,914	3,552	3,811	4,539	4,239	4,652	4,116	5,090	3,410	3,270	57,886
กาญจนบุรี	10,164	5,801	4,433	6,003	7,137	6,871	7,072	5,539	5,840	3,752	3,573	66,185
สุพรรณบุรี	14,293	9,664	7,184	7,925	8,799	7,290	7,026	5,049	5,272	3,314	3,009	78,825
นครปฐม	11,515	5,086	2,568	2,601	3,027	2,836	3,202	3,077	4,209	3,485	3,788	45,344
สมุทรสาคร	9,922	3,107	1,227	1,303	1,497	1,440	1,663	1,790	2,468	2,385	3,326	30,148
สมุทรสงคราม	4,098	1,590	881	928	1,081	861	890	1,047	1,256	777	899	14,308
เพชรบุรี	6,471	2,396	1,732	2,086	2,687	2,359	3,145	3,306	4,004	2,925	2,811	33,922
ประจวบคีรีขันธ์	5,999	2,583	1,553	1,533	2,218	2,596	3,258	2,967	4,165	3,048	2,966	32,686
รวมภาคกลาง	399,763	166,437	86,914	90,950	100,230	91,855	98,504	85,911	107,751	85,405	102,524	1,416,244
นครราชสีมา	59,288	53,259	37,563	41,766	36,447	31,750	27,797	18,848	17,828	12,847	11,705	349,098
บุรีรัมย์	26,709	30,828	27,602	31,243	25,539	20,771	17,830	11,085	9,771	6,507	6,059	213,944

จังหวัด	ไม่มีรายได้	1 - 10,000	10,001 - 20,000	20,001 - 30,000	30,001 - 40,000	40,001 - 50,000	50,001 - 60,000	60,001 - 70,000	70,001 - 80,000	80,001 - 90,000	90,001 - 100,000	รวม
สุรินทร์	31,945	45,466	34,437	39,175	30,298	24,002	20,705	13,226	11,166	7,708	6,984	265,112
ศรีสะเกษ	33,661	48,104	42,476	44,022	33,752	24,322	19,258	11,021	9,640	6,083	5,428	277,767
อุบลราชธานี	38,431	54,039	46,561	49,005	36,269	28,743	22,798	13,441	11,780	7,544	6,933	315,544
ยโสธร	7,665	16,539	15,418	15,375	10,939	8,343	6,553	3,962	3,251	2,028	1,779	91,852
ชัยภูมิ	17,115	24,421	20,745	24,702	22,102	17,825	14,231	7,507	6,370	3,681	3,839	162,538
อำนาจเจริญ	9,459	15,443	11,880	12,695	9,263	7,460	5,866	3,295	2,826	1,787	1,557	81,531
บึงกาฬ	4,652	7,290	5,139	6,065	6,264	6,447	6,065	4,673	3,774	2,373	2,248	54,990
หนองบัวลำภู	5,793	10,486	8,528	9,405	9,127	7,370	5,877	2,841	2,460	1,494	1,637	65,018
ขอนแก่น	36,450	45,613	37,095	39,445	32,242	25,783	19,993	12,153	10,215	6,945	6,387	272,321
อุดรธานี	26,406	34,863	26,773	27,883	22,296	18,912	15,620	8,816	7,251	4,913	4,856	198,589
เลย	15,472	14,328	10,987	13,312	11,295	12,720	11,326	6,852	6,453	3,901	4,978	111,624
หนองคาย	7,189	8,039	5,849	6,081	5,664	4,805	4,636	2,796	2,379	1,652	1,599	50,689
มหาสารคาม	16,755	35,160	25,909	26,565	19,255	14,040	11,053	6,312	5,283	3,372	2,793	166,497
ร้อยเอ็ด	31,947	44,673	36,641	38,538	28,864	21,392	16,932	9,528	7,664	4,781	4,082	245,042
กาฬสินธุ์	22,857	37,773	29,783	30,467	22,092	17,176	13,767	7,759	5,596	3,501	3,444	194,215
สกลนคร	21,205	37,053	32,572	33,499	24,171	17,454	12,833	6,997	5,709	3,306	3,139	197,938
นครพนม	14,310	24,650	20,076	19,185	13,374	9,754	7,992	4,089	3,267	2,122	2,016	120,835
รวมภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	427,309	588,027	476,034	508,028	399,253	319,069	261,132	155,201	132,683	86,545	81,463	3,435,144
ภาคกลาง	6,565	11,702	9,335	9,415	6,519	5,677	4,562	2,478	2,124	1,335	1,456	61,168
เชียงใหม่	41,878	35,302	26,970	26,806	23,668	20,375	18,304	12,971	12,260	7,844	6,362	232,740
ลำพูน	10,647	12,829	9,146	9,662	8,743	6,685	5,095	3,282	3,125	2,016	1,431	73,061
ลำปาง	24,698	32,090	19,334	16,207	12,195	9,350	8,423	5,941	5,693	3,650	2,744	140,325
อุตรดิตถ์	13,209	13,566	9,626	10,127	9,323	7,287	6,969	4,425	4,148	2,704	2,356	83,740
แพร่	19,167	16,861	13,266	13,035	10,346	8,563	7,222	4,483	4,295	2,416	1,974	101,628
น่าน	19,380	24,345	17,824	17,378	13,244	11,453	10,693	6,740	6,891	4,419	4,459	136,826
พะเยา	14,770	16,898	13,036	13,384	10,529	8,569	7,615	4,428	4,354	2,631	2,272	98,486
เชียงราย	36,147	36,317	27,837	30,697	25,590	21,467	19,376	11,690	10,819	6,821	5,438	232,199
แม่ฮ่องสอน	7,755	11,247	7,915	6,612	4,999	3,421	2,820	1,529	1,772	963	707	49,140
นครสวรรค์	18,772	14,196	9,817	10,706	10,830	10,643	10,226	8,009	8,921	5,903	4,890	112,913
อุทัยธานี	5,438	4,153	3,356	4,514	4,901	4,826	4,705	3,347	3,471	2,066	1,881	42,658

จังหวัด	ไม่มีรายได้	1 - 10,000	10,001 - 20,000	20,001 - 30,000	30,001 - 40,000	40,001 - 50,000	50,001 - 60,000	60,001 - 70,000	70,001 - 80,000	80,001 - 90,000	90,001 - 100,000	รวม
กำแพงเพชร	11,145	8,331	6,123	7,942	8,680	8,044	8,095	6,622	6,263	3,980	3,795	79,020
ตาก	11,843	8,599	6,847	7,340	6,179	5,545	5,156	3,365	3,757	2,486	2,186	63,303
สุโขทัย	14,624	15,404	10,540	12,392	12,244	10,524	9,246	5,903	5,486	3,428	2,855	102,646
พิษณุโลก	19,817	14,619	9,594	11,169	11,837	11,468	10,930	7,668	8,042	5,806	5,741	116,691
พิจิตร	12,086	9,936	7,383	7,830	7,550	6,467	6,234	4,991	4,535	2,740	2,416	72,168
เพชรบูรณ์	19,122	15,023	11,703	14,537	14,322	13,474	13,132	8,504	8,322	5,463	5,637	129,239
รวมภาคเหนือ	307,063	301,418	219,652	229,753	201,099	173,838	159,203	106,376	104,278	66,671	58,600	1,927,951
นครศรีธรรมราช	30,653	19,023	13,586	15,650	17,627	17,945	18,258	14,874	14,918	9,782	7,379	179,295
กระบี่	5,838	2,770	1,519	1,851	2,887	3,207	3,945	3,686	4,483	3,128	2,884	36,198
พังงา	5,251	2,647	1,461	1,584	2,023	2,019	2,246	2,144	2,280	1,735	1,683	25,073
ภูเก็ต	4,917	1,668	642	637	729	793	1,005	979	1,399	1,324	2,282	16,375
สุราษฎร์ธานี	15,782	7,947	4,714	5,647	7,023	8,362	9,507	8,867	9,193	6,857	6,150	90,049
ระนอง	2,381	1,305	783	864	1,060	930	1,201	1,071	1,187	926	729	12,437
ชุมพร	5,093	3,409	2,085	2,375	2,627	2,738	3,212	2,841	3,101	2,224	1,898	31,603
สงขลา	33,531	18,724	10,609	10,845	11,880	12,140	12,892	11,865	12,819	9,760	9,283	154,348
สตูล	7,030	4,174	2,495	2,878	3,403	3,821	3,911	3,198	3,350	1,961	1,306	37,527
ตรัง	10,668	6,245	4,109	5,510	7,176	6,758	6,958	5,548	5,315	3,489	2,391	64,167
พัทลุง	9,081	6,413	4,586	6,229	7,678	7,109	7,378	6,149	6,131	4,169	2,693	67,616
ปัตตานี	14,844	8,930	7,129	7,448	8,616	5,649	5,318	3,831	3,594	1,844	1,258	68,461
ยะลา	11,471	7,295	5,273	5,912	6,505	5,631	5,316	3,838	2,970	1,800	790	56,801
นราธิวาส	19,037	13,759	10,576	11,874	11,919	8,291	7,453	5,106	4,576	2,337	1,142	96,070
รวมภาคใต้	175,577	104,309	69,567	79,304	91,153	84,993	88,600	73,997	75,316	51,336	41,868	936,020


บ
โครงการศึกษาคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัย
ของประเทศไทย ปี 2560 – 2580

ภาคผนวก จ





แบบสอบถามโครงการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัย ของประเทศไทย ปี 2560-2580

วันที่:	เวลา:	ผู้เก็บ:	พื้นที่เก็บ:
		แบบสอบถามโครงการ “การศึกษาการคาด ประมาณความต้องการที่อยู่อาศัย ประเทศไทย ปี 2560-2580	
<p>แบบสอบถามนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อทำการสำรวจและศึกษาความคิดเห็นด้านความต้องการที่อยู่อาศัยของประชาชนในกรุงเทพมหานคร นนทบุรี ปทุมธานี นครปฐม สมุทรปราการ สระแก้ว เชียงใหม่ อุตรธานี สงขลา และชลบุรี การศึกษาสำรวจภาคสนามครั้งนี้ ดำเนินการโดยสำนักศูนย์วิจัยและให้คำปรึกษาแห่งมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ซึ่งประกอบไปด้วย 4 ส่วนดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ส่วนที่ 1 ข้อมูลด้านเศรษฐกิจ สังคม และครัวเรือน ● ส่วนที่ 2 ปัจจัยหลักของการเปลี่ยนที่อยู่อาศัย ● ส่วนที่ 3 ปัจจัยดึงของการเปลี่ยนที่อยู่อาศัย ● ส่วนที่ 4 ทักษะคติในการเลือกที่อยู่อาศัย <p>ทางผู้วิจัยขอรับรองว่าข้อมูลของท่านจะถูกนำไปใช้เพื่อการศึกษาในครั้งนี้อย่างแน่นอนโดยไม่มี การนำข้อมูลไปเผยแพร่ต่อที่ใดๆ และขอขอบพระคุณที่กรุณาสละเวลาในการสอบถามครั้งนี้ และ หากมีข้อสงสัย กรุณาติดต่อ นายพรชัย จันทร์ถาวร คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (ศูนย์รังสิต) อําเภอคลองหลวง จ.ปทุมธานี 12121 โทรศัพท์ 029869605 ต่อ 6011</p>			

ส่วนที่ 1 ข้อมูลด้านเศรษฐกิจ สังคม และครัวเรือน

- 1.1. เพศ 1. ชาย 2. หญิง
- 1.2. อายุ 1. ต่ำกว่า 25 ปี 4. 46 – 60 ปี
 2. 25 – 35 ปี 5. 60 ปีขึ้นไป
 3. 36 – 45 ปี
- 1.3. สถานภาพครอบครัว 1. โสด 2. สมรส 3. หม้าย/หย่า/
แยกกันอยู่
- จำนวนบุตร.....คน

1.4. ระดับการศึกษา

1. ประถมศึกษาตอนต้น 3. มัธยมศึกษาตอนต้น 5. อนุปริญญา/ปริญญาตรี
 2. ประถมศึกษาตอนปลาย 4. มัธยมศึกษาตอนปลาย/ปวช. 6. มากกว่าปริญญาตรี

1.5. ปัจจุบันประกอบอาชีพอะไร

1. รับจ้างทั่วไป 4. พนักงานรัฐวิสาหกิจ 7. เจ้าของกิจการ
 2. พนักงานชั่วคราว/ตามสัญญา 5. ข้าราชการ 8. อื่นๆ (ระบุ).....
 3. พนักงานประจำ 6. ค้าขาย

1.6. รายได้ประจำครัวเรือน (บาท/เดือนต่อ)

1. น้อยกว่า 9,000 บาท 4. 20,001-25,000 บาท 7. 60,001-90,000 บาท
 2. 9,001- 15,000 บาท 5. 25,001-40,000 บาท 8. มากกว่า 100,000 บาท
 3. 15,001-20,000 บาท 6. 40,001-60,000 บาท

1.7. อาชีพเสริม

1. ทำงานพิเศษ 3. ค้าขายตามตลาดนัด
 2. ลูกจ้างร้านสะดวกซื้อ 4. อื่นๆ (ระบุ).....
 รายได้ในอาชีพเสริมรายเดือน.....บาท

1.9. รายจ่ายด้านที่อยู่อาศัยเฉลี่ย.....บาทต่อเดือน หรือร้อยละ.....ของรายได้

1.10. จำนวนสมาชิกทั้งหมดในบ้าน.....คน และมีจำนวนครัวเรือน.....ครัวเรือนในบ้านของท่าน

1.11. ประเภทของครัวเรือน 1. ครัวเรือนเดี่ยว 3. ครัวเรือนที่มี พ่อ แม่ ลูก
 2. ครัวเรือนที่ผู้หญิงเป็นหัวหน้าครัวเรือน 4. อื่นๆ โปรดระบุ.....

1.12. ท่านอาศัยอยู่กับใคร 1. พ่อ/แม่ 2.สามี/ภรรยา 3. พี่น้อง/ญาติ 4. เพื่อน

1.13. ประเภทที่อยู่อาศัย ณ ปัจจุบัน 1. อพาร์ทเมนต์ 5. บ้านแฝด
 2. คอนโดมิเนียม 6. บ้านเดี่ยว
 3. ห้องแถว/บ้านเช่า 7. อื่นๆ (ระบุ).....
 4. ทาวน์เฮาส์

1.14. ระยะเวลาในการอยู่อาศัยในบ้านหลังนี้เป็นเวลา.....ปี

1.15. จำนวนยานพาหนะที่ครอบครอง (โปรดระบุตัวเลขในช่องว่าง)

1. รถยนต์ส่วนตัว.....คัน 2. จักรยานยนต์.....คัน 3. จักรยาน.....คัน

ส่วนที่ 2 ปัจจัยหลักของการเปลี่ยนที่อยู่อาศัย

2.1. หากท่านมีความต้องการเปลี่ยนที่อยู่อาศัย ท่านมีปัจจัยใดที่ทำให้ต้องการย้ายออกจากที่อยู่อาศัยเดิม โปรดเลือกปัจจัยเพียง 5 ข้อ

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> 1. ครอบครัวขยาย / มีครอบครัวใหม่ | <input type="checkbox"/> 15. ไม่พอใจในขนาดบ้าน |
| <input type="checkbox"/> 2. สมาชิกในครอบครัวลดลง / สมาชิกย้ายออก | <input type="checkbox"/> 16. ชอบความเป็นอยู่แบบชนบท / ชานเมือง |
| <input type="checkbox"/> 3. การหย่าร้าง | <input type="checkbox"/> 17. ต้องการเป็นเจ้าของบ้าน |
| <input type="checkbox"/> 4. การเกษียณอายุ | <input type="checkbox"/> 18. มีบ้านใหม่เพิ่มมากขึ้น / ราคาบ้านถูกลง |
| <input type="checkbox"/> 5. เปลี่ยนงาน | <input type="checkbox"/> 19. ความสะดวกในการเดินทาง |
| <input type="checkbox"/> 6. ต้องการอยู่ใกล้ที่ทำงานมากขึ้น | <input type="checkbox"/> 20. มลพิษทางเสียงจากการจราจร |
| <input type="checkbox"/> 7. ต้องการอยู่ใกล้ญาติ / เพื่อน มากขึ้น | <input type="checkbox"/> 21. ที่อยู่อาศัยเดิมไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ |
| <input type="checkbox"/> 8. ต้องการอยู่ห่างจากครอบครัว / เพื่อน | <input type="checkbox"/> 22. ความรู้สึกไม่ปลอดภัย |
| <input type="checkbox"/> 9. ไม่พอใจในคุณภาพโรงเรียน | <input type="checkbox"/> 23. เหตุผลทางสุขภาพ / ความพิการ |
| <input type="checkbox"/> 10. ไม่พอใจในบริการ / ร้านค้า | <input type="checkbox"/> 24. ต้องการอยู่ในพื้นที่ที่ทัศนียภาพสวยงาม |
| <input type="checkbox"/> 11. ไม่พอใจในพื้นที่นั้นหนาแน่น / วัฒนธรรม | <input type="checkbox"/> 25. ไม่ชอบเพื่อนบ้าน |
| <input type="checkbox"/> 12. ไม่พอใจในคุณภาพของบ้านโดยรอบ | <input type="checkbox"/> 26. อื่นๆ โปรดระบุ..... |
| <input type="checkbox"/> 13. ไม่พอใจการเข้าถึงบริเวณขนส่งมวลชน | |
| <input type="checkbox"/> 14. ต้องการอยู่ใกล้เพื่อนร่วมงานมากขึ้น | |

ส่วนที่3 ปัจจัยตั้งของการเปลี่ยนที่อยู่อาศัย

3.1 รูปแบบที่อยู่อาศัยที่ท่านต้องการในอนาคต (โปรดระบุเพียง 1 ข้อ)

- | | | |
|--|--|---|
| <input type="checkbox"/> 1. คอนโดมิเนียม | <input type="checkbox"/> 4. ทาวน์เฮาส์ | <input type="checkbox"/> 7. อื่นๆ โปรดระบุ..... |
| <input type="checkbox"/> 2. อพาร์ทเมนต์ | <input type="checkbox"/> 5. บ้านแฝด | |
| <input type="checkbox"/> 3. ห้องแถว/บ้านเช่า | <input type="checkbox"/> 6. บ้านเดี่ยว | |

3.2 ประเภทของความต้องการที่อยู่อาศัย

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> 1. ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ | <input type="checkbox"/> 3. ต้องการที่ดินเพื่อปลูกบ้านเอง |
| <input type="checkbox"/> 2. ต้องการเช่า | <input type="checkbox"/> 4. อื่นๆ โปรดระบุ..... |

3.3 ทำเลที่ตั้งที่ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ จังหวัด.....อำเภอ.....

3.4 ต้องการซื้อภายในระยะเวลาเท่าใด (นับจากวันที่ท่านตอบแบบสอบถาม)

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> 1. ไม่เกิน 1 ปี (0 – 1 ปี) | <input type="checkbox"/> 4. เกิน 3 ปี แต่ไม่เกิน 4 ปี (3.1 – 4 ปี) |
| <input type="checkbox"/> 2. เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 2 ปี (1.1 – 2 ปี) | <input type="checkbox"/> 5. เกิน 4 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี (4.1 – 5 ปี) |
| <input type="checkbox"/> 3. เกิน 2 ปี แต่ไม่เกิน 2 ปี (2.1 – 3 ปี) | <input type="checkbox"/> 6. มากกว่า 5 ปี |

3.5 ท่านพอใจที่ซื้อที่อยู่อาศัยราคาเท่าไร

- | | | |
|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> 1. น้อยกว่า 1 ล้านบาท | <input type="checkbox"/> 4. 3-4 ล้านบาท | <input type="checkbox"/> 7. 6-7 ล้านบาท |
| <input type="checkbox"/> 2. 1-2 ล้านบาท | <input type="checkbox"/> 5. 4-5 ล้านบาท | <input type="checkbox"/> 8. มากกว่า 7 ล้านบาท |
| <input type="checkbox"/> 3. 2-3 ล้านบาท | <input type="checkbox"/> 6. 5-6 ล้านบาท | |

3.6 ความสามารถผ่อนชำระที่อยู่อาศัยต่อเดือน (ในกรณีซื้อ)บาท

3.7 ความสามารถในการจ่ายค่าที่อยู่อาศัย (ในกรณีเช่า)

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> 1. 1,000-3,000บาท | <input type="checkbox"/> 4. 8,001-10,000บาท |
| <input type="checkbox"/> 2. 3,001-5,000บาท | <input type="checkbox"/> 5. 10,001-15,000บาท |
| <input type="checkbox"/> 3. 5,001-8,000บาท | <input type="checkbox"/> 6. มากกว่า 15,001 ขึ้นไป |

3.8 ท่านให้ความสำคัญต่อการเข้าถึงพื้นที่สาธารณูปโภค/สาธารณูปการ ในระดับใดมากที่สุด

(โปรดเรียงเรียงลำดับโดยระบุเลข 1 (มากที่สุด) ถึง 5 (น้อยที่สุด))

- | | | |
|---|--|---------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 1. ย่านการค้า/ตลาด | <input type="checkbox"/> 3. โรงพยาบาล/คลินิก | <input type="checkbox"/> 5. สถานีรถไฟ |
| <input type="checkbox"/> 2. โรงเรียน | <input type="checkbox"/> 4. สวนสาธารณะ | |

3.9 หากท่านต้องการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยใหม่ ท่านใช้ปัจจัยใดในการเลือกที่อยู่อาศัย กรุณาจัดลำดับ (1 หมายถึงให้มีความสำคัญมากที่สุด)

<p>คุณลักษณะที่อยู่อาศัย</p>	<p><input type="checkbox"/> 1. ขนาดที่พักอาศัย</p> <p><input type="checkbox"/> 2. รูปแบบที่พักอาศัย</p> <p><input type="checkbox"/> 3. ราคาที่พักอาศัย</p> <p><input type="checkbox"/> 4. ทัศนียภาพความสวยงาม</p> <p><input type="checkbox"/> 5. ความเป็นส่วนตัว</p> <p><input type="checkbox"/> 6. โอกาสการเพิ่มขึ้นของราคาอสังหาริมทรัพย์</p>
<p>สังคม</p>	<p><input type="checkbox"/> 1. ความคุ้นเคยในพื้นที่</p> <p><input type="checkbox"/> 2. การมีปฏิสัมพันธ์กันในสังคม/ความเป็นชุมชน</p> <p><input type="checkbox"/> 3. ใกล้ครอบครัว/เพื่อน</p> <p><input type="checkbox"/> 4. เพื่อนบ้านมีพื้นเพเดียวกัน</p>
<p>การเข้าถึง</p>	<p><input type="checkbox"/> 1. ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง</p> <p><input type="checkbox"/> 2. รูปแบบการเดินทาง</p> <p><input type="checkbox"/> 3. จำนวนการต่อรถในการ</p> <p><input type="checkbox"/> 4. เดินทางอยู่ใกล้สถานีขนส่งมวลชน</p> <p><input type="checkbox"/> 5. อยู่ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ</p>

ส่วนที่ 4 ทศนคติในการเลือกที่อยู่อาศัย

4.1 ท่านมีความเห็นอย่างไรต่อความสำคัญของปัจจัยเหล่านี้ที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย

ประเด็น	น้อยที่สุด	น้อย	ปานกลาง	มาก	มากที่สุด
ปัจจัยด้านทำเลและการเข้าถึง					
4.1) เลือกจากที่ตั้งโครงการบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟ					
4.2) เลือกจากโครงการตั้งอยู่บนถนนใหญ่					
4.3) เลือกจากโครงการตั้งอยู่ในย่านสำคัญ					
4.4) เลือกจากโครงการตั้งอยู่บนขนส่งมวลชนที่สะดวก					
4.5) เลือกจากโครงการใกล้แหล่งงานของท่าน					
4.6) เลือกจากโครงการอยู่ใกล้ตลาด ห้างร้าน					
4.7) เลือกจากโครงการใกล้สถานที่ราชการหรือบริการสาธารณะ					
ปัจจัยด้านราคา					
4.8) ท่านยอมรับราคาที่สูงของที่พักอาศัยในบริเวณใกล้แหล่งงาน					
4.9) ท่านยอมรับต่อขนาดที่น้อยของที่พักอาศัยในย่านเมือง					
4.10) ท่านพิจารณาถึงที่อยู่ที่ได้เดินทางสะดวกมากกว่ารูปแบบห้องที่ตรงความต้องการ					
4.11) ท่านต้องการให้มีร้านค้าในบริเวณโดยรอบสถานี					
ปัจจัยด้านสภาพแวดล้อมของโครงการ					
4.12) ความร่มรื่นของโครงการ					
4.13) ความปลอดภัยของพื้นที่โดยรอบ					
4.14) ภูมิทัศน์บนอาคาร					
4.15) มีพื้นที่ส่วนกลางเพื่อออกกำลังกาย					
ปัจจัยด้านห้องพัก					
4.16) ขนาดห้องตรงตามวิถีชีวิต					
4.17) การออกแบบพื้นที่ที่ตรงตามใช้สอย					
4.18) คุณภาพของอุปกรณ์ตกแต่ง					
4.19) พื้นที่ตากผ้า					
การตลาดและโปรโมชั่นการขาย					
4.20) ราคา					
4.21) การให้คำแนะนำและการบริการ					
4.22) ส่วนลด ของแถม					
4.23) เงินกู้ดอกเบี้ยต่ำ					
4.24) การเช่าอยู่ได้ทันที					

คณะกรรมการจัดจ้าง

นางกรแก้ว	ไกรเพ็ชร์	รอง ผอ.วช. ประธานกรรมการ
นายต่อพงศ์	จำจด	รอง ผอ. นผ.
นางณัฐสร้อย	ทองสุข	ผอก.ยศ.วช.

คณะกรรมการตรวจการจ้าง

นางสาวอุบลวรรณ	สีบุญปล	รผว. ประธานกรรมการ
นางสุขุมภรณ์	จงภักดี	ผอ.นผ. กรรมการ
นายธนพงศ์	วจิตานนท์	พ.วิเคราะห์ฯ 9 วช. กรรมการ
นายสุชาติ	อักษรไทย	ผอก.ว.กต. กรรมการ
นางจงจิตร	วิทย์ประเสริฐกุล	รอง ผอก.ยศ.วช.

คณะผู้จัดทำ

รองศาสตราจารย์ ดร. ฉวีวรรณ	เด่นไพบูลย์	หัวหน้าโครงการ
ดร. กิตติ	ลิมสกุล	ที่ปรึกษาโครงการ
ดร. ธรารัฐ	ทิพย์เดโช	นักวิจัย
ดร. ปิยะพงษ์	จันทรใหม่มูล	นักวิจัย
นางสาวสุทธาสินี	ลำภาณี	ผู้ช่วยนักวิจัย
นายพรชัย	จันทรถาวร	ผู้ช่วยนักวิจัย
นายจักพันธ์	จันทรแสนตอ	ผู้ช่วยนักวิจัย
นายอนุสรณ์	ชมพัฒนา	ผู้ช่วยนักวิจัย
นางสาวญาณิศา	บุญนันท์	ผู้ช่วยนักวิจัย
นายวฤทธิ์	คชาปัญญา	ผู้ช่วยนักวิจัย
นายจอมพัฒน์	เทศประสิทธิ์	ผู้ช่วยนักวิจัย
นางสาวธนิษฐา	วัฒนศิริพงษ์	ผู้ช่วยนักวิจัย
นางสาวพิมพ์วดี	เอี่ยมธรรพจน์	ผู้ประสานงานโครงการ