

ชื่อเรื่องวิทยานิพนธ์	อุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรในเขตผังเมืองรวมเชียงใหม่		
ชื่อผู้เขียน	นายรักชาติ แก้วผดุง		
เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต	สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์		
คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ :			
	ผู้ช่วยศาสตราจารย์ วสันต์ คิริพูล		ประธานกรรมการ
	อาจารย์ ดร. ลังคม สุวรรณรัตน์		กรรมการ
	อาจารย์ ดร. เสถียร ศรีบุญเรือง		กรรมการ

บทคัดย่อ

การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์หลัก 2 ประการคือ 1) เพื่อหาอุปสงค์บ้านจัดสรรในเขตผังเมืองรวมเชียงใหม่ 2) เพื่อหาความยืดหยุ่น (elasticity) ของตัวกำหนด (determinants) อุปสงค์บ้านจัดสรร ได้แก่ รายได้ของครัวเรือน รายจ่ายของครัวเรือน ราคาของบ้าน จำนวนสมาชิกในครัวเรือน ระยะทางจากบ้านถึงจุดศูนย์กลางของเมือง ข้อมูลที่ใช้ในการศึกษานี้ ได้จากการรวบรวมจากภาคสนาม โดยเลือกตัวอย่าง 300 ครัวเรือน จากหมู่บ้านจัดสรร 25 หมู่บ้าน ในเขตผังเมืองรวมเชียงใหม่

ผลการศึกษาพบว่า ประมาณสองในสามของผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรในเขตผังเมืองรวมเชียงใหม่จะนิยมอยู่อาศัยในบ้านเดี่ยว และหัวหน้าครัวเรือนที่มีอายุอยู่ระหว่าง 31 - 40 ปี มีอยู่ประมาณครึ่งหนึ่งของหัวหน้าครัวเรือนทั้งหมด โดยมีขนาดของครัวเรือนเฉลี่ยเท่ากับ 3.79 คนต่อครัวเรือน จะเห็นได้ว่า ครัวเรือนในหมู่บ้านจัดสรรจะเป็นครัวเรือนใหม่จึงมีขนาดครัวเรือนค่อนข้างเล็ก สำหรับระดับการศึกษาหัวหน้าครัวเรือนกว่าครึ่งหนึ่งจะมีการศึกษาอยู่ในระดับปริญญาตรีและสูงกว่า อาชีพของหัวหน้าครัวเรือนประมาณสองในสามประกอบอาชีพในภาคเอกชน (ร้อยละ 35 ประกอบด้วยค้าขาย หรือทำธุรกิจส่วนตัว และร้อยละ 31.7 มีอาชีพที่ทำงานในบริษัทหรือหน่วยงานเอกชน) รายได้เฉลี่ยของครัวเรือนเท่ากับ 35,643.33 บาทต่อเดือน ขณะที่ค่าใช้จ่ายเฉลี่ยของครัวเรือนเท่ากับ 24,241.81 บาทต่อเดือน ดังนั้นเงินออมของครัวเรือนเฉลี่ยจะเท่ากับ 11,401.52 บาทต่อเดือน

ผลการศึกษาจากการวิเคราะห์สมการถดถอยพหุคูณ พบว่า ความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่อรายได้ (e_y) มีค่าเท่ากับ 0.20 และเมื่อใช้ค่าใช้จ่ายของครัวเรือนเป็นตัวแทน (proxy) ของรายได้ ความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่อค่าใช้จ่าย (e_c) เท่ากับ 0.29 ค่า e_y และ e_c มีเครื่องหมายเป็นบวกซึ่งตรงตามทฤษฎีและมีค่าน้อยกว่าหนึ่ง แสดงให้เห็นว่าที่อยู่อาศัยเป็นสินค้าปกติที่ไม่เป็นไปตามวัฏจักรธุรกิจ (non-cyclical normal goods) หรืออีกนัยหนึ่งก็คือ อุปสงค์ของที่อยู่อาศัย จะไม่เพิ่มขึ้นหรือลดลงตามวัฏจักรธุรกิจ เนื่องจากว่าในระบบเศรษฐกิจของประเทศไทยนั้น ภาคที่อยู่อาศัยยังไม่ใช้ภาคเศรษฐกิจที่สำคัญ ซึ่งการเติบโตหรือถดถอยของภาคที่อยู่อาศัยจะมีผลกระทบต่อระบบเศรษฐกิจน้อยมาก ค่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่อราคา (e_p) มีค่าระหว่าง -0.2750 ถึง -0.3330 สำหรับค่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่อจำนวนสมาชิกในครัวเรือน (e_{HS}) และค่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่อระยะทางจากบ้านถึงจุดศูนย์กลางของเมือง (e_{DC}) ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ

ผลการศึกษาอุปสงค์ที่อยู่อาศัย โดยใช้กลุ่มตัวอย่างแยกตามสถานภาพในการอยู่อาศัย และแยกตามภูมิลำเนาเดิมของผู้อยู่อาศัย พบว่าแต่ละค่าของ e_y , e_c และ e_p ของเจ้าของจะมีค่าน้อยกว่าของผู้เช่าและ e_y ของผู้ที่มีภูมิลำเนาเดิมอยู่ในเขตผังเมืองรวมเชียงใหม่ ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ ส่วนค่า e_c และ e_p ของผู้ที่มีภูมิลำเนาเดิมอยู่ในเขตผังเมืองรวมเชียงใหม่จะมีค่าน้อยกว่าผู้ที่มีภูมิลำเนาเดิมอยู่นอกเขตผังเมืองรวมเชียงใหม่ และ e_{DC} ของผู้ที่มีภูมิลำเนาเดิมอยู่ในเขตผังเมืองรวมเชียงใหม่ มีเครื่องหมายเป็นบวก เพราะในเขตชานเมืองของเขตผังเมืองรวมเชียงใหม่ มีผลกระทบภายนอกเชิงลบ (negative externalities) น้อยมาก เช่น ปัญหามลพิษ และปัญหาการจราจร ฯลฯ

Thesis Title Demand for Housing in Housing Estates Market in
Chiang Mai Planning Area

Author Mr. Rukchart Kaewpadung

M.Econ. Economics

Examining Committee :

Assist. Prof. Vasant Siripool Chairman

Lecturer Dr. Sangkom Suwannarat Member

Lecturer Dr. Satiean Sriboonruang Member

Abstract

Two main objectives of this study are firstly, to find out the demand for housing in housing estates market within the study area of Chiang Mai Planning Area (CMPA) secondly, to estimate elasticity of determinants of housing demand namely, household income, household consumption expenditures, price of housing, household size, and distance of housing location to urban center. Survey data was collected through interview of 300 sample household from 25 housing estate sites in the study area.

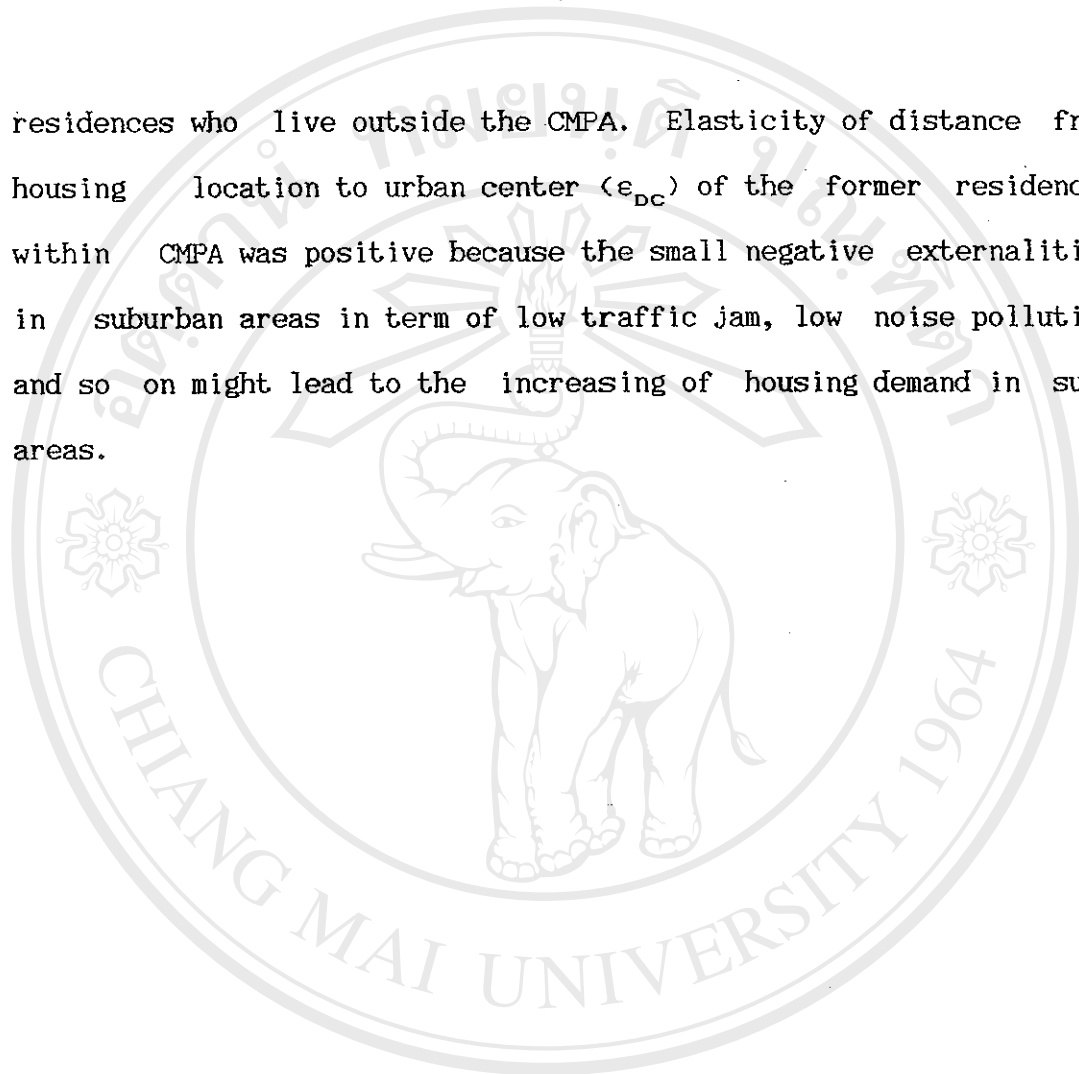
The study results showed that about two-third of the sample residences preferred detached house. Nearly half of the household heads were in the age of 31-40 years. The average household size was 3.79. These indicated that residences in housing estates were quite young and has small size of family. More than half of household received bachelor and higher degrees. About two-third engaged in private sector activities as businessman and as private company's

employees. Each household has average income about 35,643.33 bath per month, while an average spending about 24,241.81 bath per month, which showed that household savings was equal to 11,401.52 bath per month.

The result of multiple regression analysis showed that the demand elasticities for housing of sample household was 0.20 (ϵ_y) and it was 0.29 (ϵ_c) when consumption expenditure was used as a proxy of household income. Both ϵ_y and ϵ_c had positive sign which also consistent with economic theory and has the values less than 1. These research results implied that housing estate is non-cyclical normal goods. In other words, the demand for housing was not effected by the business cycle. This fact implied that housing sector in Thai economy is not a major sector which had significant impact on national economy as a whole. In term of price and household size elasticities, analysis results showed that price elasticity (ϵ_p) ranges from 0.2750 to 0.3330 in absolute value. The elasticities of household size (ϵ_{HS}) and distance from housing location to urban center (ϵ_{DC}) were small value and they had no statistical significant.

The estimation results of elasticity of demand for housing for each group classified by ownership and former resident showed that ϵ_y , ϵ_c and ϵ_p of the house owner were less than each respective values of the house tenant. ϵ_y of the former residences within CMFA had no statistical significant. the values of ϵ_c and ϵ_p of former residences within CMFA were less than those of

residences who live outside the CMPA. Elasticity of distance from housing location to urban center (ϵ_{DC}) of the former residences within CMPA was positive because the small negative externalities in suburban areas in term of low traffic jam, low noise pollution and so on might lead to the increasing of housing demand in such areas.



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved