

แนวทางการแก้ปัญหาอุปทานส่วนเกินให้สอดคล้องกับอุปสงค์ด้านที่อยู่อาศัยของพนักงาน ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร กรณีศึกษาโครงการจัดสรร เขตอำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี

Approaches to Handle the Issue of Exceeding Supplies to be Aligned with the Demands for Housing of the Employees in Amata Nakorn: A Case Study of a Housing Project in Panthong, Chongburi.

รับบทความ 10/05/2022

แก้ไขบทความ 06/06/2022

ยอมรับบทความ 09/06/2022

ฉมาวิทย์ แสนเวียงจันทร์

ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

Chamawit Seanwianchan

Department of Housing, Faculty of Architecture, Chulalongkorn University

s.chamawit@yahoo.com

บทคัดย่อ

จากการศึกษาเบื้องต้นพบว่าในจังหวัดชลบุรีมีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยในปี พ.ศ. 2562 เพิ่มขึ้นถึง 28% และเพิ่มขึ้นทั้งในปี พ.ศ. 2563 และ 2564 ในขณะที่เดียวกันพบว่าจำนวนของกำลังซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคมีปริมาณลดลงถึง -44.8% จนทำให้เกิดภาวะอุปทานที่อยู่อาศัยล้นตลาด (over supply)

ในขณะที่เดียวกันพบว่าจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ไม่ได้มีแค่ภาคอุตสาหกรรมที่ได้รับผลกระทบเพียงอย่างเดียว แต่ยังมีภาคอุตสาหกรรมที่ได้รับอานิสงค์ และได้รับผลกระทบน้อยจากการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 อีกด้วย จึงทำให้ผู้วิจัยสนใจศึกษาอุปสงค์ของผู้ที่ทำงานในประเภทอุตสาหกรรมที่ได้รับอานิสงค์นี้ ว่ามีความต้องการที่อยู่อาศัยหรือไม่ และมีปัญหาข้อจำกัดอย่างไร

จากการผลศึกษาข้างต้นจึงได้มาซึ่งผลการศึกษาถึงอุปทานและอุปสงค์ที่อยู่อาศัยบริเวณนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ในเขตพื้นที่อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรีนี้ ซึ่งพบว่าที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่อำเภอพานทองมีจำนวนที่อยู่อาศัย 14,524 หน่วย และมีปริมาณหน่วยเหลือขายที่อยู่อาศัยทั้งหมด 3,168 หน่วย และอุปสงค์ของกลุ่มผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร พบว่า เป็นกลุ่มที่ยังมีกำลังซื้อและยังมีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย จากกลุ่มตัวอย่าง 421 คน กลุ่มอุปสงค์ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัย สามารถแบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม คือ มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยโดยตัดสินใจซื้อทันที จำนวน 197 ตัวอย่าง คิดเป็นร้อยละ 46.8 และกลุ่มที่มีความต้องการซื้อแต่อยู่ระหว่างการชะลอการตัดสินใจ จำนวน 221 ตัวอย่าง คิดเป็นร้อยละ 52.2 ทั้งนี้ โอกาสและความเป็นไปได้ที่อุปทานจะสอดคล้องกับอุปสงค์นั้น มีความเป็นไปได้ในด้านระดับราคาที่อยู่อาศัยมีความสอดคล้องกับระดับความสามารถกู้เพื่อที่อยู่อาศัย พบว่า เมื่อนำระดับรายได้ส่วนบุคคลของอุปสงค์ มาคำนวณความสามารถในการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยสูงสุดมีความเป็นไปได้ในการครอบครองกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในราคาตั้งแต่ต่ำกว่า 1,000,000 ไปจนถึง 5,000,000 บาท ด้านทำเลที่ตั้งของอุปทานที่อยู่อาศัยมีความสอดคล้องกับระยะเวลาการเดินทางไปทำงานของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรม พบว่า กลุ่มอุปสงค์ส่วนใหญ่จะใช้ระยะเวลาเดินทางจากที่อยู่อาศัยปัจจุบันไปที่ทำงาน 15 - 20 นาที และมากกว่า 20 นาที ขึ้นไป แต่ไม่เกิน 30 นาที ซึ่งมีความเป็นไปได้ที่จะตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในทุกทำเลที่ตั้งในเขตพื้นที่อำเภอพานทอง ด้านประเภทที่อยู่อาศัยมีความสอดคล้องกับจำนวนสมาชิกร่วมอยู่อาศัย พบว่า กลุ่มอุปสงค์โดยส่วนใหญ่จะมีสมาชิกร่วมอยู่อาศัย 1-3 คน มีความเป็นไปได้ในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยประเภท อาคารชุด ทาวน์เฮ้าส์ บ้านแฝด บ้านเดี่ยว และอาคารพาณิชย์ อย่างไรก็ตามจะเห็นได้ว่าการมองเห็นถึงโอกาสในสภาวะวิกฤตการณ์ต่าง ๆ ยังคงเป็นหลักสำคัญในการปรับตัวและแก้ไขกับภาวะวิกฤตที่เกิดขึ้นได้ โดยผลการศึกษาดังกล่าวจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ได้

คำสำคัญ: อุตสาหกรรมที่ได้รับอานิสงค์จากสถานการณ์โควิด -19 เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก อุปสงค์ อุปทาน ที่อยู่อาศัย

Abstract

According to preliminary study, it was revealed that in 2019, the number of housing units in Chonburi Province rose by 28% and increased in 2020 and 2021. At the same time, the amount of consumers' housing purchasing power decreased by -44.8% in quantity to the point of causing housing Oversupply.

Meanwhile, it was found that due to the COVID-19 epidemic situation, not only the industrial sector has been affected, but the industries have also benefited from and been less affected by the epidemic of COVID-19. As a result, the researcher was interested to study demand of workers in this industrial type that derived benefit therefrom whether there was demand for housing or not and the nature of the problems, limitations.

The above study findings have led to the results of research on housing supply and demand in Amata Nakorn Industrial Estate in Phan Thong District, Chonburi Province. It was found that the number of dwellings in Phan Thong District included 14,524 housing units and a total of 3,168 unsold housing units. About demand of workers in Amata Nakorn Industrial Estate, it was revealed that this group has still have the purchasing power and demanded to buy housing. From the representative sample of 421 persons, demand for housing could be divided into 2 groups. That is to say, 197 sampled persons demanded housing by deciding to purchase immediately, accounting for 46.8 percent and 221 sampled persons demanded to purchase, but were delaying decisions, equaling 52.2 percent. About the opportunities and the likelihood that the supply would meet demand, it was likely that the level of housing price was consistent with the level of housing loan ability. It was found that when personal income of demand was used to calculate the ability to apply for maximum housing loan, there was possible ownership of housing in the price range from less than 1,000,000 to 5,000,000 baht. The location of housing supply was consistent with the travel time of workers in the industrial estate. It was revealed that most demand persons spent 15-20 minutes and more than 20 minutes, but not exceeding 30 minutes traveling from their current housing to work. There was the possibility of deciding to purchase housing in all locations in Phan Thong District. Regarding the type of housing consistent with the number of co-living members, it was found that most demand persons included 1-3 co-living members. There was likelihood of deciding to buy housing of condominium, townhouse, semi-detached house, detached house and commercial building types. However, it can be seen that perceiving opportunities in various crises remains the cornerstone in adapting and solving crises. Such study results can be beneficial to real estate operators.

Keywords: *Industry benefiting from the COVID-19 situation, Eastern Economic Corridor (EEC), demand, supply, housing*

บทนำ

จากการพัฒนาภาคอุตสาหกรรมอย่างต่อเนื่อง จึงทำให้เกิดแหล่งงานเกิดขึ้นเป็นจำนวนมากในบริเวณนี้ อีกทั้งแผนการพัฒนาอุตสาหกรรมในอนาคต ที่สร้างแรงจูงใจในการเข้ามาทำงานค่อนข้างสูง จึงทำให้เกิดความต้องการในด้านที่อยู่อาศัยตามมาอย่างมาก ส่งผลทำให้ผู้ประกอบการเข้ามาลงทุนสร้างที่อยู่อาศัยในจำนวนมาก แต่เมื่อเวลาผ่านไปพบว่า การดำเนินงานและความคืบหน้าโครงการสำคัญของโครงการ EEC มีความล่าช้า นอกจากแผนพัฒนาโครงข่ายพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกจะเกิดความล่าช้า ในปี พ.ศ. 2563 ยังเกิดการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ส่งผลกระทบต่อดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม ทำให้ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมของประเทศไทยตั้งแต่เดือนมกราคม ถึง กันยายน 2563 ลดลงถึง -11.4% เมื่อเทียบกับปี พ.ศ. 2562 ทำให้การพัฒนาในด้านต่าง ๆ ไม่มีความสอดคล้องกัน เพราะในขณะที่รัฐบาลได้เริ่มวางนโยบายโครงการ EEC ในปี พ.ศ. 2561 นักลงทุนก็ได้เริ่มเข้ามาลงทุน มีการเปิดจำนวนหน่วย และหน่วยเหลือขายเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว

จากการศึกษาข้อมูลในครั้งนี้ผู้วิจัยพบว่าภาคอุตสาหกรรมมีความสำคัญต่อระบบเศรษฐกิจ และรายได้ของประชาชน รัฐบาลมีนโยบายพัฒนาภาคอุตสาหกรรมบริเวณชายฝั่งทะเลตะวันออกอย่างต่อเนื่อง จึงเกิดการลงทุนสร้างที่อยู่อาศัยเกิดขึ้นมากมาย แต่จากเหตุการณ์การแพร่ระบาดของ Covid-19 ทำให้เกิดการชะลอตัวของกำลังซื้อ (demand) และความล่าช้าในการดำเนินการในโครงการ EEC ทำให้เกิดปัญหาการพัฒนาที่อยู่อาศัยกับความต้องการซื้อไม่สอดคล้องกัน จนทำให้เกิดสภาวะอุปทานที่อยู่อาศัยล้นตลาด (over supply) ดังนั้นผู้วิจัยจึงจะศึกษาถึงอุปทานที่อยู่อาศัยบริเวณนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ในเขตพื้นที่อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี และศึกษาถึงเหตุผลในการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย เพื่อหาแนวทางในการแก้ไขปัญหาอุปทานที่อยู่อาศัยล้นตลาดในปัจจุบัน

วัตถุประสงค์

1. เพื่อศึกษาถึงอุปทาน (supply) ของที่อยู่อาศัยโดยรอบนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ในเขต อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี
2. เพื่อศึกษาถึงอุปสงค์ (demand) ของที่อยู่อาศัยโดยรอบนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ในเขต อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี
3. เพื่อวิเคราะห์ถึงโอกาสและความเป็นไปได้ของการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร จังหวัดชลบุรี
4. เสนอแนะแนวทางเพื่อให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยในรูปแบบที่สอดคล้องกับผู้ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนครต้องการ

การทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

1. แนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับอุปสงค์

1.1. ความหมายของอุปสงค์

อุปสงค์สำหรับสินค้าและบริการชนิดใดชนิดหนึ่ง หมายถึงจำนวนของสินค้าและบริการ ชนิดนั้น ๆ ที่ผู้บริโภคต้องการซื้อในระยะเวลาหนึ่ง ณ ระดับราคาต่าง ๆ ของสินค้าชนิดนั้น โดยคำว่า “ต้องการซื้อ” มิได้หมายถึงความต้องการธรรมดา (want) แต่เป็นความต้องการที่มีอำนาจซื้อ (purchasing power) กำกับอยู่ด้วย กล่าวคือ ผู้บริโภคต้องมีเงินเพียงพอและความเต็มใจ (ability and willingness) ที่จะจ่ายซื้อสินค้าหรือบริการนั้น ๆ ด้วย เช่น นาย ก. ต้องการซื้อบ้าน 1 หลัง และมีเงินเพียงพอที่จะจ่ายเพื่อเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย ความต้องการของนาย ก. นี้เป็นสิ่งที่สามารถทำให้เป็นจริงขึ้นได้ จึงเป็นอุปสงค์สัมฤทธิ์ (effective demand) ในกรณีตรงข้ามหาก นาย ก. ไม่มีเงินที่จะจ่ายเพื่อเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย ดังนั้น ความต้องการที่ปราศจากอำนาจซื้อไม่ถือว่าเป็นอุปสงค์

1.2. ตัวกำหนดอุปสงค์

จากกฎแห่งอุปสงค์ (law of demand) ระบุว่าปริมาณของสินค้าหรือบริการชนิดใดชนิดหนึ่ง ที่ผู้บริโภคต้องการซื้อย่อมแปรผกผันกับระดับราคาสินค้าและบริการชนิดนั้น หมายความว่าเมื่อราคาสินค้าสูงขึ้น ผู้บริโภคจะซื้อสินค้าใน

ปริมาณน้อยลง และเมื่อราคาสินค้าลดลงผู้บริโภคจะซื้อสินค้าในปริมาณมากขึ้น อย่างไรก็ตามยังมีปัจจัยอื่น ๆ ที่มีอิทธิพลต่อปริมาณสินค้าที่ผู้บริโภคปรารถนาที่จะซื้อ ซึ่งเรียกว่า ตัวกำหนดอุปสงค์ (demand determinants) ปัจจัยเหล่านี้อาจมีอิทธิพลต่อปริมาณซื้อที่แตกต่างกันไป ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับพฤติกรรมของผู้บริโภคแต่ละคน แต่ละเวลา

1.3. อุปสงค์ที่อยู่อาศัย

กรณีอุปสงค์ด้านที่อยู่อาศัยก็เช่นเดียวกับอุปสงค์ของสินค้าและบริการอื่น ๆ คือจะต้องมีความต้องการเกิดขึ้น และต้องมีอำนาจซื้อ เมื่อครบสององค์ประกอบ จึงจะเรียกว่ามีอุปสงค์

2. แนวคิดเกี่ยวกับทฤษฎีเกี่ยวอุปทาน (Supply Theory)

2.1. ความหมายของอุปทาน

อุปทาน (supply) หมายถึงปริมาณความต้องการเสนอขายสินค้าชนิดใดชนิดหนึ่งที่ผู้ผลิต หรือผู้ประกอบการมีความเต็มใจที่จะเสนอขายและสามารถจัดหาขายหรือให้บริการได้ในขณะใดขณะหนึ่ง ณ ระดับราคาต่าง ๆ ที่ตลาดกำหนดมาให้ซึ่งประกอบด้วย 2 ส่วนสำคัญ คือความเต็มใจที่จะเสนอขายหรือให้บริการ (willingness) และความสามารถในการจัดหาเสนอขายหรือให้บริการ (ability to sell)

2.2. ตัวกำหนดอุปทาน

ตัวกำหนดอุปทาน ตัวกำหนดอุปทาน (supply determinant) คือปัจจัยที่คาดว่าจะมีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงปริมาณการผลิตสินค้าหรือการบริการ เช่น ราคาตลาดของกลุ่มสินค้าที่ผลิตเป้าหมายของธุรกิจหรือผู้ผลิตการเปลี่ยนแปลงของเทคนิคการผลิต ราคาปัจจัยที่ใช้การผลิต จำนวนผู้ผลิตหรือผู้ขาย ขึ้นอยู่กับราคาของสินค้าอื่นและการเก็งกำไร การที่ผู้ผลิตจะนำสินค้าออกมาเสนอขายมากน้อยเพียงใดนั้น นอกจากราคาของสินค้าชนิดนั้นจะเป็นปัจจัยที่กำหนดแล้ว ยังมีอีกหลายปัจจัย

3. แนวคิดเกี่ยวกับความต้องการที่อยู่อาศัยของมนุษย์

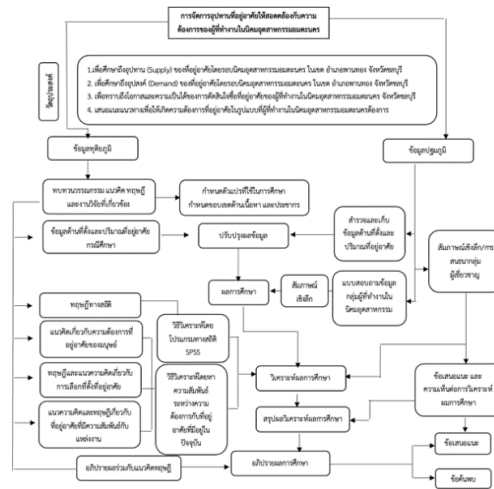
ที่อยู่อาศัยเป็นหนึ่งใน 4 ปัจจัยที่สำคัญในการดำรงชีวิตของมนุษย์ อับราฮัม มาสโลว์ ได้วิจัยถึงความต้องการในชีวิตของมนุษย์แต่ละคน โดยมนุษย์ทุกคนนั้นจะมีกระบวนการความต้องการอย่างเป็นลำดับขั้นตอนดังต่อไปนี้ ขั้นที่ 1 ความต้องการทางร่างกาย (Physiological needs) ได้แก่ ความต้องการอันเป็นพื้นฐานของการดำรงชีพ โดยทั่วไปส่วนนี้จะหมายถึงปัจจัย 4 ในการดำรงชีวิตประจำวัน เช่น อาหาร อากาศ การพักผ่อน และที่อยู่อาศัย โดยหมายถึงอะไรก็ตามที่ทำให้ร่างกายสามารถดำรงอยู่และมีภาวะปกติ ขั้นที่ 2 ความต้องการด้านความมั่นคงและความปลอดภัย (Safety needs) ได้แก่ ความปลอดภัยและความมั่นคงทั้งด้านชีวิต ทรัพย์สิน และการทำงานในส่วนนี้จะมีการขยายขอบเขตออกจากตัวเราออกมา ระดับที่ 1 รอบตัวเรา ได้แก่ อิทธิพลจากสภาพแวดล้อม รวมไปถึงสถานภาพทางฐานะ สภาพเศรษฐกิจของครอบครัว รวมไปถึงสภาพทางจิตใจของมนุษย์เช่นกัน ขั้นที่ 3 ความต้องการความรักจากรอบข้าง (Love needs) ได้แก่ การได้รับความรักและการเอาใจใส่จากรอบข้าง จากคำพูดที่ว่า มนุษย์เป็นสัตว์สังคมที่ต้องการแสดงความรักมนุษย์ คนอื่นและได้รับความรักตอบกลับคืน นับว่าเป็นความต้องการด้านสังคมของมนุษย์ที่อยู่บนความเชื่อใจ ทำให้ชีวิตรู้สึกมีความอบอุ่นและมั่นใจ ขั้นที่ 4 ความต้องการอำนาจ เกียรติยศ และชื่อเสียง (Needs for self-esteem) หลังจากเป็นที่รักแล้ว มนุษย์พัฒนาความต้องการมากขึ้นเพื่อที่จะเป็นที่ยอมรับและเป็นผู้นำของฝูง รักที่จะได้รับอำนาจ ความนับหน้าถือตาและการยกย่องจากคนรอบข้างและสังคมโดยรวม ขั้นที่ 5 ความต้องการความสำเร็จสมหวังในชีวิต (Needs for self-actualization) นับว่า เป็นความต้องการขั้นสูงสุดของชีวิต เรียกว่า ความสมบูรณ์ของชีวิต

ระเบียบวิธีวิจัย

1. กรอบแนวคิดในงานวิจัย

การศึกษานี้ใช้วิธีการศึกษาข้อมูลทุติยภูมิ และจากการเก็บข้อมูลปฐมภูมิ โดยนำข้อมูลมาวิเคราะห์โดยใช้โปรแกรมทางสถิติ SPSS เพื่อทราบถึงความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรต่าง ๆ จากนั้นนำผลการวิเคราะห์หาถึงโอกาสที่อุปทานจะสอดคล้องกับอุปสงค์

ของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร แสดงการผลวิเคราะห์ในรูปแบบของ ตาราง แผนภูมิ การพรรณนา เปรียบเทียบ และอภิปราย ผลความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย ที่จะเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมสำหรับผู้ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร



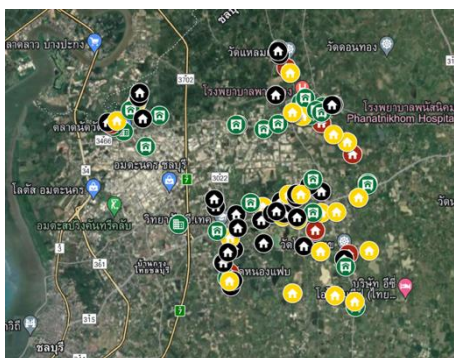
ภาพ 1 กรอบแนวคิดในงานวิจัย

2. การคัดเลือกกรณีศึกษา

ผู้วิจัยได้ทำการสุ่มตัวอย่าง โดยใช้การสุ่มตัวอย่างแบบหลายขั้นตอน (multi-stage sampling) ซึ่งเกณฑ์การสุ่มตัวอย่าง ได้ทำการสุ่มตัวอย่างจากกลุ่มตัวอย่าง ดังนี้

1. ที่อยู่อาศัยที่มีปริมาณเฉลี่ยในเขตพื้นที่อำเภอพานทอง

ผู้วิจัยได้กำหนดเป้าหมายในการศึกษาที่อยู่อาศัยบริเวณรอบนิคมอุตสาหกรรมอมตะ จังหวัดชลบุรี โดยจะทำการศึกษาประเภทของที่อยู่อาศัยที่มีปริมาณเฉลี่ยในเขตพื้นที่อำเภอพานทอง โดยพบว่าตำแหน่งของที่อยู่อาศัยครอบคลุมทั้งหมด 8 ตำบล ได้แก่ 1. ตำบลบางนาง 2. ตำบลหน้าพระดู่ 3. ตำบลบ้านเก่า 4. ตำบลพานทอง 5. ตำบลหนองตำลึง 6. ตำบลหนองกะขะ 7. ตำบลมาบโป่ง และ 8. ตำบลหนองหงส์



ภาพ 2 แสดงการกระจายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยเขตพื้นที่อำเภอพานทอง

2. ผู้ที่ทำงานในอุตสาหกรรมที่ได้انسงค์หรือได้รับผลกระทบน้อยจากสถานการณ์การแพร่ระบาดโควิด-19

ผู้วิจัยมีความต้องการศึกษากลุ่มเป้าหมายที่ทำงานอยู่ในกลุ่มอุตสาหกรรมที่ได้รับอานิสงค์หรือได้รับผลกระทบน้อยจากสถานการณ์การแพร่ระบาดโควิด-19 จากการสำรวจเบื้องต้นพบว่า มีจำนวน 4 กลุ่มอุตสาหกรรม ได้แก่ 1. อุตสาหกรรมเภสัชภัณฑ์ 2. อุตสาหกรรมอาหารและเครื่องดื่ม 3. อุตสาหกรรมอุปกรณ์ไฟฟ้าและ 4. อุตสาหกรรมกระดาษ พนักงานทั้งหมดใน 4 กลุ่มอุตสาหกรรม มีจำนวนเท่ากับ 116,829 คน และจากการใช้สูตรคำนวณ Yamane ที่ระดับความเชื่อมั่น 95% เพื่อหาจำนวนกลุ่มตัวอย่างจากพนักงานใน 4 กลุ่มอุตสาหกรรม ผลคำนวณตามสูตรคำนวณ Yamane ที่ระดับความเชื่อมั่น 95% จำนวนกลุ่มตัวอย่างสูงสุดเท่ากับ 400 คน

3. การรวบรวมข้อมูล

ข้อมูลที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ สามารถจำแนกจากแหล่งที่มาได้ ดังนี้

1. ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary data) เป็นข้อมูลที่ได้จากการสำรวจภาคสนามโดยใช้วิธีออกแบบสำรวจ เพื่อข้อมูลด้านที่ตั้งและปริมาณที่อยู่อาศัย และออกแบบสอบถามโดยวิธีสุ่มตัวอย่าง (sampling) เพื่อข้อมูลด้านภูมิหลัง และรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งข้อมูลจากการสัมภาษณ์เชิงลึก (indepth interview) ทั้งนี้ เพื่อสอบถามความรู้สึก อารมณ์ ความคิดเห็น และประสบการณ์ต่าง ๆ จากกลุ่มดังกล่าว

2. ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary data) เป็นข้อมูลที่ได้จากศูนย์ข้อมูลเศรษฐกิจและอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารเกียรตินาคินภัทร ที่ใช้ในการแสดงให้เห็นถึงอัตราการเพิ่มขึ้น และสภาวะที่อยู่อาศัยในตลาดของที่อยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี และข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์แห่งประเทศไทย (REIC) ที่แสดงให้เห็นถึงหน่วยที่อยู่อาศัยเหลือขายในเขตพื้นที่อำเภอพานทองที่เป็นพื้นที่ที่ทำการศึกษา

ผลการศึกษา

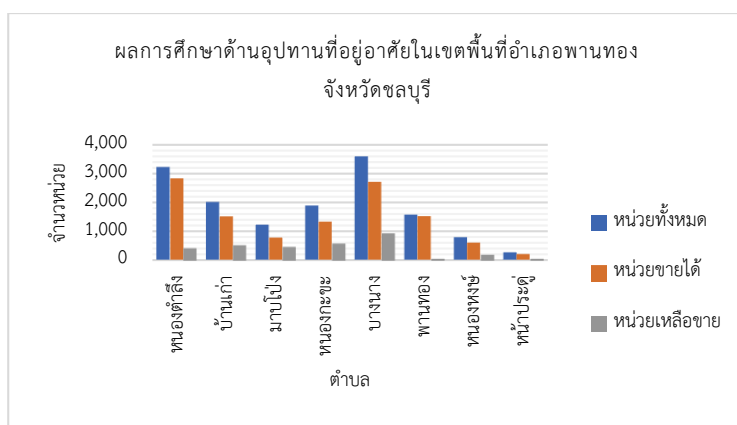
จากการศึกษาของผู้วิจัย สามารถแบ่งผลการศึกษาออกได้เป็น 3 ส่วน สรุปได้ดังนี้

1. ด้านอุปทานที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี

1.1. ผลการศึกษาอุปทานที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่อำเภอพานทอง จำแนกรายตำบล

จากการสำรวจ พบว่า ที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่อำเภอพานทองมีจำนวนที่อยู่อาศัย 14,524 หน่วย โดยพบที่อยู่อาศัยมากที่สุดในเขตพื้นที่ตำบลบางนาง จำนวนที่อยู่อาศัย 3,595 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 24.75 รองลงมาตำบลหนองตำลึง มีจำนวนที่อยู่อาศัย 3,223 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 22.19 ตำบลหนองกะขะ มีจำนวนที่อยู่อาศัย 1,884 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 12.97 ตำบลบ้านเก่า มีจำนวนที่อยู่อาศัย 1,841 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 12.67 ตำบลพานทอง มีจำนวนที่อยู่อาศัย 1,728 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 11.89 ตำบลมาบโป่ง มีจำนวนที่อยู่อาศัย 1,217 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 8.37 ตำบลหนองหงษ์ มีจำนวนที่อยู่อาศัย 783 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 5.39 และน้อยที่สุดตำบลหน้าพระดู่ มีจำนวนที่อยู่อาศัย 253 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 1.74

ด้านปริมาณหน่วยเหลือขายที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่อำเภอพานทองมีจำนวนทั้งหมด 3,168 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 21.81 ของจำนวนที่อยู่อาศัยทั้งหมด โดยพบมากที่สุดในเขตพื้นที่ตำบลบางนาง จำนวน 905 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 28.56 รองลงมาเป็นเขตพื้นที่ตำบลหนองกะขะ จำนวน 567 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 17.89 เขตพื้นที่ตำบลบ้านเก่า จำนวน 483 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 15.24 เขตพื้นที่ตำบลมาบโป่ง จำนวน 457 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 14.42 พื้นที่เขตตำบลหนองตำลึง จำนวน 413 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 13.03 เขตพื้นที่ตำบลหนองหงส์ จำนวน 196 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 6.18 ตำบลพานทอง จำนวน 85 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 2.68 และพบน้อยที่สุดเป็นเขตพื้นที่ตำบลหน้าพระดู่ จำนวน 62 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 1.95

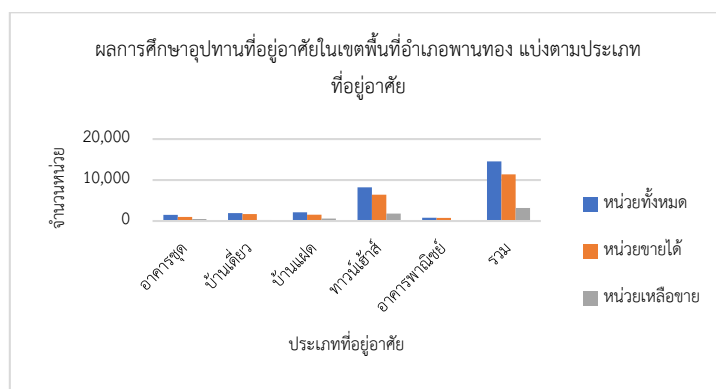


แผนภูมิ 1 แสดงข้อมูลด้านอุปทานที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี
ที่มา: รวบรวมและสรุปข้อมูลโดยผู้วิจัยจากการลงสำรวจพื้นที่ (2564)

1.2 ผลการศึกษาอุปทานที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่อำเภอพานทอง แบ่งตามประเภทที่อยู่อาศัย

ประเภทที่อยู่อาศัยที่พบมากที่สุดเป็นประเภททาวน์เฮ้าส์ จำนวน 8,219 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 56.58 รองลงมาเป็นประเภทบ้านแฝด จำนวน 2,114 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 14.55 ประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน 1,917 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 13.19 ประเภทอาคารชุด จำนวน 1,472 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 10.13 และน้อยที่สุดเป็นที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์ จำนวน 802 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 5.52

โดยปริมาณหน่วยเหลือขายที่อยู่อาศัยที่พบมากที่สุดเป็นประเภททาวน์เฮ้าส์ จำนวน 1,814 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 57.26 รองลงมาเป็นประเภทบ้านแฝด จำนวน 590 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 18.62 ประเภทอาคารชุด จำนวน 481 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 15.18 ประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน 239 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 7.54 และน้อยที่สุดเป็นที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์ จำนวน 44 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 1.38



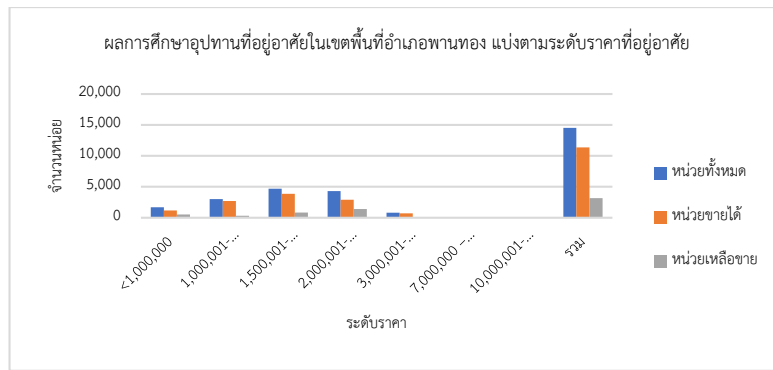
แผนภูมิ 2 แสดงข้อมูลด้านอุปทานที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่อำเภอพานทอง แบ่งตามประเภทที่อยู่อาศัย

ที่มา: รวบรวมและสรุปข้อมูลโดยผู้วิจัยจากการลงสำรวจพื้นที่ (2564)

1.3 ผลการศึกษาอุปทานที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่อำเภอพานทอง แบ่งตามระดับราคาที่อยู่อาศัย

ระดับราคาที่อยู่อาศัยที่พบมากที่สุดเป็นระดับราคา 1,500,001-2,000,000 บาท จำนวน 4,687 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 32.27 รองลงมาเป็นระดับราคา 2,000,001-3,000,000 บาท จำนวน 4,293 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 29.55 ระดับราคา 1,000,001-1,500,000 บาท จำนวน 3,014 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 20.75 ระดับราคาต่ำกว่า 1,000,000 บาท จำนวน 1,696 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 11.67 ระดับราคา 3,000,001-5,000,000 บาท จำนวน 817 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 5.62 ระดับราคา 7,000,000 – 10,000,000 บาท จำนวน 14 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 0.096 และน้อยที่สุดเป็นที่อยู่อาศัยระดับราคา 10,000,001-15,000,000 บาท จำนวน 3 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 0.02

ปริมาณหน่วยเหลือขายแบ่งตามระดับราคา อยู่อาศัยที่พบมากที่สุดเป็นระดับราคา 2,000,001-3,000,000 บาท จำนวน 1,399 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 44.16 รองลงมาเป็นระดับราคา 1,500,001-2,000,000 บาท จำนวน 819 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 25.85 ระดับราคาต่ำกว่า 1,000,000 บาท จำนวน 522 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 16.47 ระดับราคา 1,000,001-1,500,000 บาท จำนวน 317 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 10.00 ระดับราคา 3,000,001-5,000,000 บาท จำนวน 111 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 3.50 และน้อยที่สุดเป็นที่อยู่อาศัยระดับราคา 7,000,000 – 10,000,000 บาท และ 10,000,001-15,000,000 บาท พบว่าไม่มีหน่วยเหลือขาย



แผนภูมิ 3 แสดงข้อมูลด้านอุปทานที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่อำเภอพานทอง แบ่งตามระดับราคา
ที่มา: รวบรวมและสรุปข้อมูลโดยผู้วิจัยจากการลงสำรวจพื้นที่ (2564)

2. ผลการศึกษาด้านอุปสงค์ของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร จังหวัดชลบุรี

2.1 ผลการศึกษาด้านลักษณะของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรม

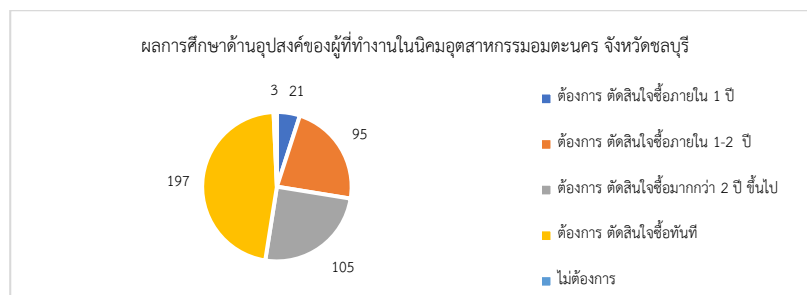
ผลการศึกษาด้านข้อมูลด้านลักษณะของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร พบว่า ในด้านข้อมูลทั่วไปประชากรส่วนใหญ่มีอายุเฉลี่ย 26-35 ปี สถานภาพโสด มีภูมิลำเนาอยู่ต่างจังหวัด ข้อมูลด้านเศรษฐกิจ พบว่า ประชากรส่วนใหญ่มีอายุการทำงานเฉลี่ย 1-5 ปี มีระดับรายได้ส่วนบุคคล 15,001-25,000 บาทต่อเดือน ระดับภาระหนี้ต่ำกว่า 10,000 บาทต่อเดือน ข้อมูลด้านที่อยู่อาศัยปัจจุบัน พบว่า ประชากรส่วนใหญ่ครอบครองกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยโดยการเช่า มีสมาชิกร่วมพักอาศัย 1-3 คน ใช้ระยะเวลาในการเดินทางไปทำงาน 15-20 นาที



ภาพ 3 แสดงข้อมูลด้านลักษณะของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมส่วนใหญ่
ที่มา: รวบรวมและสรุปข้อมูลโดยผู้วิจัยจากแบบสอบถาม (2564)

2.2. ผลการศึกษาด้านความต้องการที่อยู่อาศัย

ผลการศึกษาด้านความต้องการที่อยู่อาศัย พบว่า ความต้องการที่อยู่อาศัยที่พบมากที่สุดเป็นความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยตัดสินใจซื้อทันที จำนวน 197 คน ร้อยละ 46.8 รองลงมาเป็นความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย ตัดสินใจซื้อ 2 ปี ขึ้นไป จำนวน 105 คน ร้อยละ 24.9 ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยภายใน 1-2 ปี จำนวน 95 คน ร้อยละ 22.6 ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยภายใน 1 ปี จำนวน 21 คน ร้อยละ 5.0 และพบน้อยที่สุดเป็นความไม่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัย จำนวน 3 คน ร้อยละ 0.7

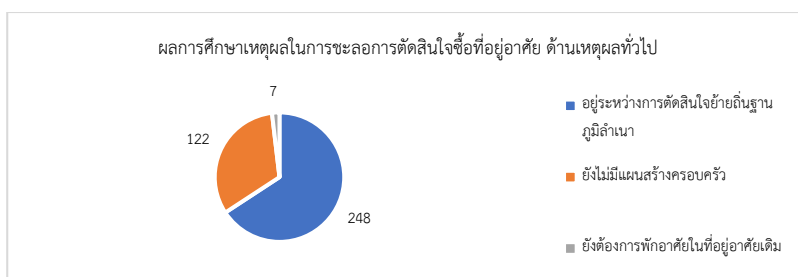


แผนภูมิ 4 แสดงข้อมูลด้านอุปสงค์ของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร จังหวัดชลบุรี
ที่มา: รวบรวมและสรุปข้อมูลโดยผู้วิจัยจากแบบสอบถาม (2564)

2.3. ผลการศึกษาด้านเหตุผลในการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย

2.3.1. ผลการศึกษาเหตุผลในการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ด้านเหตุผลทั่วไป

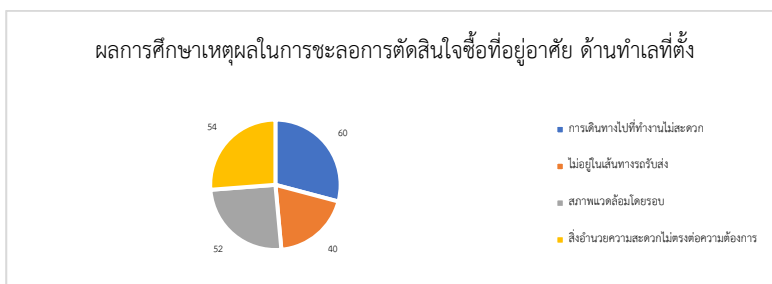
ผลการศึกษาด้านเหตุผลทั่วไป พบว่า เหตุผลในการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยที่พบมากที่สุดเป็นเหตุผลด้านอยู่ระหว่างการตัดสินใจย้ายถิ่นฐานภูมิลาเนา ร้อยละ 65.8 รองลงมาเป็นยังไม่มีแผนสร้างครอบครัว ร้อยละ 32.4 และพบน้อยที่สุดเป็นยังต้องการพักอาศัยในที่อยู่อาศัยเดิม ร้อยละ 1.9



แผนภูมิ 5 แสดงข้อมูลด้านเหตุผลในการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยด้านเหตุผลทั่วไป

2.3.2. ผลการศึกษาเหตุผลในการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ด้านทำเลที่ตั้ง

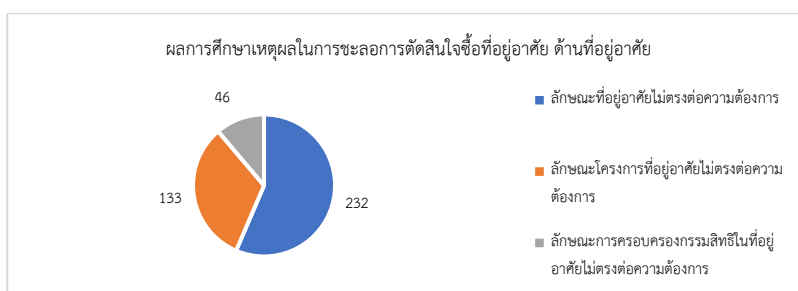
ผลการศึกษาด้านทำเลที่ตั้ง พบว่า เหตุผลในการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยที่พบมากที่สุดเป็นเหตุผลด้านการเดินทางไปที่ทำงานไม่สะดวก ร้อยละ 29.1 รองลงมาเป็นเหตุผลด้านสิ่งอำนวยความสะดวกไม่ตรงต่อความต้องการ ร้อยละ 26.2 เหตุผลด้านสภาพแวดล้อมโดยรอบ ร้อยละ 25.2 และพบน้อยที่สุดเป็นเหตุผลด้านที่อยู่อาศัยไม่อยู่ในเส้นทางรับส่ง ร้อยละ 19.4



แผนภูมิ 6 แสดงข้อมูลด้านเหตุผลในการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยด้านทำเลที่ตั้ง

2.3.3. ผลการศึกษาเหตุผลในการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ด้านที่อยู่อาศัย

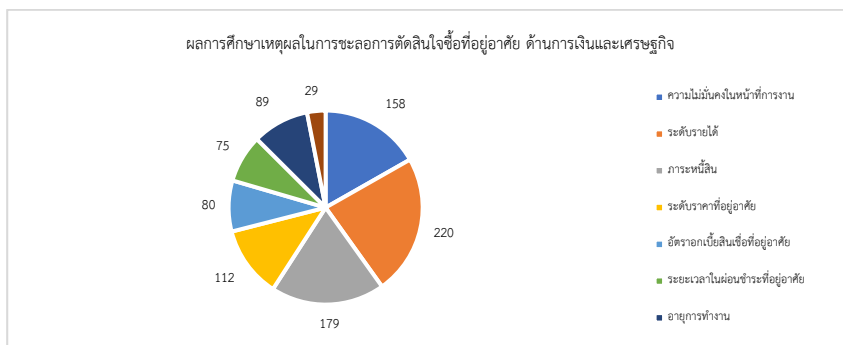
ผลการศึกษาด้านที่อยู่อาศัย พบว่า เหตุผลในการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยที่พบมากที่สุดเป็นเหตุผลด้านลักษณะที่อยู่อาศัยยังไม่ตรงต่อความต้องการ ร้อยละ 56.4 รองลงมาเป็นลักษณะโครงการที่อยู่อาศัยไม่ตรงต่อความต้องการ ร้อยละ 32.4 และพบน้อยที่สุดเป็นลักษณะการครอบครองกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยไม่ตรงต่อความต้องการ คิดเป็นร้อยละ 11.9



แผนภูมิ 7 แสดงข้อมูลด้านเหตุผลในการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยด้านที่อยู่อาศัย

2.3.4. ผลการศึกษาเหตุผลในการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ด้านการเงินและเศรษฐกิจ

ผลการศึกษาด้านการเงินและเศรษฐกิจ พบว่า เหตุผลในการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยที่พบมากที่สุดเป็นเหตุผลด้านระดับรายได้ ร้อยละ 23.4 รองลงมาเป็นเหตุผลด้านภาระหนี้สิน ร้อยละ 19.0 เหตุผลด้านความไม่มั่นคงในหน้าที่การงาน ร้อยละ 16.8 เหตุผลด้านระดับราคาที่อยู่อาศัย ร้อยละ 11.9 เหตุผลด้านอายุการทำงาน ร้อยละ 9.4 เหตุผลด้านอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อที่อยู่อาศัย ร้อยละ 8.5 เหตุผลด้านระยะเวลาในการผ่อนชำระที่อยู่อาศัย ร้อยละ 8.0 และพบน้อยที่สุดเป็นค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคและส่วนกลาง ร้อยละ 3.1



แผนภูมิ 8 แสดงข้อมูลด้านเหตุผลในการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยด้านการเงินและเศรษฐกิจ

2.4. ผลการศึกษาถึงโอกาสและความเป็นไปได้ของการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร จังหวัดชลบุรี

2.4.1. โอกาสและความเป็นไปได้ของการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยด้านระดับราคาของอุปทานที่มีอยู่จะสอดคล้องกับระดับรายได้ของอุปสงค์

-โอกาสและความเป็นไปได้ พบว่า เมื่อนำระดับรายได้ส่วนบุคคลของอุปสงค์คำนวณความสามารถในการกู้สินเชื่อที่อยู่อาศัยมีความเป็นไปได้ ดังนี้ กลุ่มอุปสงค์ที่มีรายได้ส่วนบุคคลต่ำกว่า 15,000 บาทต่อเดือน มีความเป็นไปได้ในการครอบครองกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในระดับราคา ต่ำกว่า 1,000,000 บาท กลุ่มอุปสงค์ที่มีรายได้ส่วนบุคคล 15,001-25,000 บาทต่อเดือน มีความเป็นไปได้ในการครอบครองกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในระดับราคาต่ำกว่า 1,000,000-1,500,000 บาท และกลุ่มอุปสงค์ที่มีรายได้ส่วนบุคคลตั้งแต่ 25,001-35,000 บาทต่อเดือน ไปจนถึงกลุ่มอุปสงค์ที่มีรายได้ส่วนบุคคลมากกว่า 45,000 บาทต่อเดือน มีความเป็นไปได้ในการครอบครองกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในระดับราคา ต่ำกว่า 1,000,000-5,000,000 บาท

-ปัญหาและอุปสรรค พบว่า เมื่อนำระดับหนี้สินมาคำนวณร่วมกับระดับรายได้ความสามารถในการครอบครองกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมีระดับราคาที่ลดลง มาตรการ LTV (Loan To Value ratio) ของธนาคารแห่งประเทศไทย ในปี พ.ศ. 2563 - พ.ศ. 2564 ที่กำหนดให้ผู้ซื้อบ้านหลังที่ 2 ขึ้นไป ต้องมีเงินดาวน์ก่อนจึงจะสามารถยื่นกู้ธนาคารได้ และการตรวจสอบประวัติการชำระหนี้ของผู้ที่ต้องการซื้อบ้านว่ามีปัญหาอยู่หรือไม่ ซึ่งอุปสรรคเหล่านี้อาจจะทำโอกาสและความเป็นได้ใน การขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยของอุปสงค์ลดลง

ตาราง 1 แสดงโอกาสและความเป็นไปได้สูงสุดของอุปทานที่มีอยู่จะสอดคล้องกับระดับรายได้ส่วนบุคคลของอุปสงค์

ระดับราคาที่อยู่อาศัย	ระดับรายได้ส่วนบุคคล					ระดับรายได้ส่วนบุคคล/หนี้สิน				
	<15,000	15,001-25,000	25,000-35,000	35,001-45,000	>45,000	<15,000/ <10,000	15,001-25,000/ <10,000	25,000-35,001/ 10,001-20,000	35,001-45,000/ 20,001-30,000	>45,001/ 30,001-40,000
<1,000,000	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓
1,000,001-1,500,000	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓	✓
1,500,001-2,000,000	✗	✓	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✓	✗
2,000,001-3,000,000	✗	✗	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✗

3,000,001-4,000,000	✗	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✗
---------------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

✓ = สามารถซื้อที่อยู่อาศัยได้ ✗ = ไม่สามารถซื้อที่อยู่อาศัยได้

2.4.2. โอกาสและความเป็นไปได้ของการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยด้านทำเลที่ตั้งของอุปทานที่มีอยู่จะสอดคล้องกับระยะเวลาในการเดินทางไปทำงานของอุปสงค์

-โอกาสและความเป็นไปได้ พบว่า ในกลุ่มอุปสงค์ที่ใช้ระยะเวลาเดินทางจากที่อยู่ปัจจุบันไปทำงาน น้อยกว่า 15 นาที มีความเป็นไปได้ที่จะตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในทำเลที่ตั้งในตำบลบ้านเก่า กลุ่มอุปสงค์ที่ใช้ระยะเวลาเดินทางจากที่อยู่ปัจจุบันไปทำงาน 15-20 นาที มีความเป็นไปได้ที่จะตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในทำเลที่ตั้งในตำบลหนองตำลึง ตำบลบ้านเก่า ตำบลบางนาง และตำบลพานทอง และกลุ่มอุปสงค์ที่ใช้ระยะเวลาเดินทางจากที่อยู่ปัจจุบันไปทำงาน 20 นาที ขึ้นไปแต่ไม่เกิน 30 นาที มีความเป็นไปได้ที่จะตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในทุกทำเลที่ตั้งในเขตพื้นที่อำเภอพานทอง

ตาราง 2 แสดงโอกาสและความเป็นไปได้ของอุปทานที่มีอยู่จะสอดคล้องกับระยะเวลาเดินทางจากที่อยู่ปัจจุบันไปทำงานของอุปสงค์

ทำเลที่ตั้ง	ระยะเวลาเดินทางถึงนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร	ระยะเวลาเดินทางจากที่อยู่ปัจจุบันไปทำงาน		
		น้อยกว่า 15 นาที	15-20 นาที	มากกว่า 20 นาที
ตำบลหนองตำลึง	17 นาที	✗	✓	✓
ตำบลบ้านเก่า	10 นาที	✓	✓	✓
ตำบลมาบโป่ง	27 นาที	✗	✗	✓
ตำบลหนองกะขะ	23 นาที	✗	✗	✓
ตำบลบางนาง	14 นาที	✓	✓	✓
ตำบลพานทอง	18 นาที	✗	✓	✓
ตำบลหนองหงส์	26 นาที	✗	✗	✓
ตำบลหน้าพระดู่	23 นาที	✗	✗	✓

✓ = มีโอกาสสอดคล้องกับความต้องการ ✗ = มีโอกาสไม่สอดคล้องกับความต้องการ

2.4.3. โอกาสและความเป็นไปได้ของการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยด้านประเภทที่อยู่อาศัยที่มีอยู่จะสอดคล้องกับจำนวนสมาชิกร่วมอยู่อาศัยของอุปสงค์

-โอกาสและความเป็นไปได้ พบว่า ในกลุ่มอุปสงค์ที่มีจำนวนสมาชิกร่วมอยู่อาศัย 1-3 คน มีความเป็นไปได้ในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยประเภท อาคารชุด ทาวน์เฮ้าส์ บ้านแฝด บ้านเดี่ยว และอาคารพาณิชย์ กลุ่มอุปสงค์ที่มีจำนวนสมาชิกร่วมอยู่อาศัย 3-6 คน มีความเป็นไปได้ในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยประเภท บ้านแฝด บ้านเดี่ยว และอาคารพาณิชย์ พบว่า และในกลุ่มอุปสงค์ที่มีจำนวนสมาชิกร่วมอยู่อาศัยมากกว่า 6 คน ขึ้นไป มีความเป็นไปได้ในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยประเภท บ้านแฝด บ้านเดี่ยว และอาคารพาณิชย์

ตาราง 3 แสดงโอกาสและความเป็นไปได้ของอุปทานที่มีอยู่จะสอดคล้องกับจำนวนสมาชิกร่วมอยู่อาศัยของอุปสงค์

ประเภทที่อยู่อาศัย	จำนวนสมาชิกร่วมอยู่อาศัย		
	1-3 คน	3-6 คน	มากกว่า 6 คน
อาคารชุด	✓	✗	✗
ทาวน์เฮ้าส์	✓	✗	✗
บ้านแฝด	✓	✓	✓
บ้านเดี่ยว	✓	✓	✓
อาคารพาณิชย์	✓	✓	✓

✓ = มีโอกาสสอดคล้องกับความต้องการ ✗ = มีโอกาสไม่สอดคล้องกับความต้องการ

อภิปรายผลและสรุปผลการศึกษา

ปัญหาการเพิ่มขึ้นของอุปทานส่วนเกินในที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี เกิดจากการที่รัฐบาลพยายามผลักดันโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก ส่งผลทำให้ผู้ประกอบการเข้ามาลงทุนสร้างที่อยู่อาศัยในจำนวนมาก แต่การดำเนินงานในโครงการสำคัญของโครงการ EEC มีความล่าช้า อีกทั้งยังเกิดการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ส่งผลกระทบต่อดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม ทำให้กำลังซื้อที่อยู่อาศัยลดลง ทำให้อุปทานกับอุปสงค์ไม่มีความสอดคล้องกัน

จากการศึกษาด้านอุปทานและอุปสงค์ที่อยู่อาศัย พบว่า ด้านอุปทานมีปริมาณหน่วยเฉลี่ยขายที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่อำเภอพานทองมีจำนวนทั้งหมด 3,168 หน่วย ด้านอุปสงค์ที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในอุตสาหกรรมในประเภทอุตสาหกรรมที่ได้รับอานิสงส์จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 นี้ พบว่า เป็นกลุ่มที่ยังมีกำลังซื้อ และยังมีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย จากกลุ่มตัวอย่าง 421 คน กลุ่มอุปสงค์ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัย สามารถแบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม คือ มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยโดยตัดสินใจซื้อทันที จำนวน 197 ตัวอย่าง คิดเป็นร้อยละ 46.8 และกลุ่มที่มีความต้องการซื้อ แต่อยู่ระหว่างการชะลอการตัดสินใจ จำนวน 221 ตัวอย่าง คิดเป็นร้อยละ 52.2

โดยสรุป ทั้งนี้ โอกาสและความเป็นได้ที่อุปทานจะสอดคล้องกับอุปสงค์ มีความเป็นไปได้ในด้านระดับราคาที่อยู่อาศัยมีความสอดคล้องกับระดับรายได้ส่วนบุคคล โดยมีข้อจำกัดในด้านระดับหนี้สินมาคำนวณร่วมกับระดับรายได้ความสามารถในการครอบครองกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมีระดับราคาที่ลดลง มาตรการ LTV (Loan To Value ratio) ของธนาคารแห่งประเทศไทย ในปี พ.ศ. 2563 - พ.ศ. 2564 ที่กำหนดให้ผู้ซื้อบ้านหลังที่ 2 ขึ้นไป จะต้องมียอดเงินดาวน์ก่อนจึงจะสามารถยื่นกู้ธนาคารได้ และการตรวจสอบประวัติการชำระหนี้ของผู้ที่ต้องการซื้อบ้านว่ามีปัญหาอยู่หรือไม่ ซึ่งข้อจำกัดเหล่านี้จะทำให้โอกาสและความเป็นได้ในการซื้อที่อยู่อาศัยของอุปสงค์ลดลง ด้านทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยมีความสอดคล้องกับระยะเวลาการเดินทางไปทำงานของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรม และด้านประเภทที่อยู่อาศัยมีความสอดคล้องกับจำนวนสมาชิกรวมอยู่อาศัย

บรรณานุกรม

กรทิพย์ พงษ์ประเสริฐดี. (2563, 10 เมษายน). สภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ ชลบุรี โครงการเปิดใหม่ในพื้นที่. ใน *ผลกระทบตลาด*

อสังหาริมทรัพย์ โซนนิคมอุตสาหกรรม ภาคตะวันออก (จาก covid-19) พื้นที่จังหวัดชลบุรี (น. 20). กรุงเทพฯ: ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน).

กรทิพย์ พงษ์ประเสริฐดี. (2563, 10 เมษายน). สภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ ชลบุรี ภาพรวมตลาดและสถานการณ์ขาย. ใน

ผลกระทบตลาดอสังหาริมทรัพย์ โซนนิคมอุตสาหกรรม ภาคตะวันออก (จาก covid-19) พื้นที่จังหวัดชลบุรี (น. 23).

กรุงเทพฯ: ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน).

ฐานเศรษฐกิจ. [ม.ป.ป.]. *ดัชนีชี้วัดเศรษฐกิจ 7 มิถุนายน 2564. เร่งออกหลักเกณฑ์-เงื่อนไขรองรับ 1.54 หมื่นไร่*.

สืบค้นเมื่อ 30 กรกฎาคม 2564, จาก <https://www.thansettakij.com/business/178185?hcb=1>

ธิรศุ ขุนทรัพย์โชติ. (2558). *ปัจจัยในการซื้อบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮาส์ในหมู่บ้านจัดสรร จังหวัดชลบุรี : กรณีศึกษา*

บริษัท โกลด์ ลีฟวิ่ง จำกัด. (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย).

ปณัฏ แสงคำเครือ. (2551). *อุปสงค์ด้านที่อยู่อาศัยของพนักงานการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย. (วิทยานิพนธ์ปริญญา*

มหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย).

วิจัยกรุงศรี. [ม.ป.ป.]. *แนวโน้มธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมปี 2563-2565*. สืบค้นเมื่อ 31 มกราคม 2564, จาก

[https://www.krungsri.com/th/research/industry/industry-outlook/Real-](https://www.krungsri.com/th/research/industry/industry-outlook/Real-Estate/Industrial-Estate/IO/Industry-Outlook-Industrial-Estate)

[Estate/Industrial-Estate/IO/Industry-Outlook-Industrial-Estate](https://www.krungsri.com/th/research/industry/industry-outlook/Real-Estate/Industrial-Estate/IO/Industry-Outlook-Industrial-Estate)

วิภาวรรณ สัตตบุษย์สุทธิ. (2538). *ความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง. (วิทยานิพนธ์*

ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย).

สำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก. [ม.ป.ป.]. *รายงานสรุปผู้บริหาร แผนภาพรวมเพื่อการ*

พัฒนาเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2560-2565. สืบค้นเมื่อ 30 กรกฎาคม 2564, จาก
<https://www.eeco.or.th/web-upload/filecenter/untitled%20folder/eec001-1.pdf>

สำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก. [ม.ป.ป.]. *อีอีซี ข้อเท็จจริงที่ควรรู้*. สืบค้นเมื่อ 9
 กันยายน 2564, จาก <https://eeco.or.th/th/filedownload/1720/file-อีอีซี-ข้อเท็จจริงที่ควรรู้>

สำนักงานจังหวัดชลบุรี. [ม.ป.ป.]. *เขตการปกครอง*. สืบค้นเมื่อ 2 มีนาคม 2564, จาก
http://www.chonburi.go.th/website/about_chonburi/about6

สำนักงานแรงงานจังหวัดชลบุรี. [ม.ป.ป.]. *รายงานสถานการณ์แรงงานไตรมาส 3 (จังหวัดชลบุรี)*. สืบค้นเมื่อ 3
 มีนาคม 2564, จาก <https://chonburi.mol.go.th/news/รายงานสถานการณ์แรงงานไตรมาส-2-ปี-2564-เดือนเมษายน-มิถุนายน-2564>

สำนักงานสถิติแห่งชาติ. [ม.ป.ป.]. *ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ แบบปริมาณลูกโซ่ (อ้างอิงปี พ.ศ. 2545) จำแนกตาม
 สาขาการผลิต พ.ศ. 2548 – 2557*. สืบค้นเมื่อ 29 สิงหาคม 2564, จาก
<http://service.nso.go.th/nso/web/statseries/statseries15.html>

สำนักงานสถิติแห่งชาติ. [ม.ป.ป.]. *รายได้เฉลี่ยต่อหัวประชากร จำแนกตามภาคและจังหวัด พ.ศ. 2548 – 2557*.
 สืบค้นเมื่อ 29 สิงหาคม 2564, จาก
<http://service.nso.go.th/nso/web/statseries/statseries15.html>

สำนักนายกรัฐมนตรี สำนักงานคณะกรรมการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ. [ม.ป.ป.]. *แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม
 แห่งชาติ ฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2520-2524)*. สืบค้นเมื่อ 28 กรกฎาคม 2564, จาก
https://www.nesdc.go.th/ewt_dl_link.php?nid=3779

สำนักนายกรัฐมนตรี สำนักงานคณะกรรมการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ. [ม.ป.ป.]. *แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม
 แห่งชาติ ฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2525-2529)*. สืบค้นเมื่อ 29 กรกฎาคม 2564, จาก
https://www.nesdc.go.th/ewt_dl_link.php?nid=3780

สำนักนายกรัฐมนตรี สำนักงานคณะกรรมการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ. [ม.ป.ป.]. *แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม
 แห่งชาติ ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2530-2534)*. สืบค้นเมื่อ 29 กรกฎาคม 2564, จาก
https://www.nesdc.go.th/ewt_dl_link.php?nid=3781

สำนักนายกรัฐมนตรี สำนักงานคณะกรรมการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ. [ม.ป.ป.]. *แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม
 แห่งชาติ ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2535-2539)*. สืบค้นเมื่อ 29 กรกฎาคม 2564, จาก
https://www.nesdc.go.th/ewt_dl_link.php?nid=3782

สำนักนายกรัฐมนตรี สำนักงานคณะกรรมการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ. [ม.ป.ป.]. *แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม
 แห่งชาติ ฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2540-2544)*. สืบค้นเมื่อ 29 กรกฎาคม 2564, จาก
https://www.nesdc.go.th/ewt_dl_link.php?nid=3783