

สารจากบรรณาธิการ

ได้มากกว่า การรับรองหลักสูตร (Accreditation) จาก RICS

เป็นข่าวดีที่หลักสูตรปริญญาโทและปริญญาตรีของโครงการฯ นั้นกำลังจะได้รับการรับรองหลักสูตรอย่างเป็นทางการจาก RICS แต่ข่าวดีนั้นไม่ได้หยุดอยู่ที่การรับรองหลักสูตรเท่านั้น แต่สิ่งที่ได้ตามมาด้วยคือความร่วมมือต่างๆ ที่โครงการจะได้รับจาก RICS เช่น การอบรม การมาช่วยพัฒนาหลักสูตร แต่ที่เด่นจริงๆ คือ

- การฝึกงานกับบริษัทในเครือทั้งในและต่างประเทศ
- การทำงานวิจัยร่วมกับมหาวิทยาลัยที่ได้รับการรับรอง ทั้งระดับอาจารย์และนักศึกษา ใครที่สนใจอยากทำงานวิจัยร่วมกัน สามารถส่งหัวข้อมาได้ที่ property@tu.ac.th
- และที่น่าตื่นเต้นที่สุดคือความร่วมมือในการพัฒนาหลักสูตร GPV ให้เป็น Master of Property Valuation (MPV) ที่มิได้เน้นเฉพาะการประเมินมูลค่าสิ่งหาริมทรัพย์เท่านั้น แต่เน้นประเมินครอบครัวवाल เช่น ประเมินศิลปะของสะสม ฯลฯ

สุดท้ายนี้ ต้องขอขอบคุณ คณะพาณิชย์ นักศึกษาและเจ้าหน้าที่ทุกคน ที่ทำให้เราได้มากกว่าการรับรองหลักสูตรจาก RICS

ผู้ช่วยศาสตราจารย์จิตดาภรณ์ ศรีบุญจิตต์
รองผู้อำนวยการโครงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
ฝ่ายวิชาการ

จากพฤติกรรมที่ถูกเปลี่ยนแปลงไปเพราะราคาน้ำมันที่เพิ่มขึ้นมาพิจารณา ก่อนที่จะตัดสินใจลงทุน เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ของแต่ละโครงการ โดยต้องมองที่กลุ่มเป้าหมาย ระดับราคา และ รูปแบบแยกเป็นแต่ละท่าลงต่อไป

สรุป (Conclusion)

จากการรวบรวมรายละเอียดที่เกี่ยวข้องข้างต้นทั้งหมดจะเห็นได้ว่า ราคาน้ำมันที่เพิ่มสูงขึ้นส่งผลให้คอนโดมิเนียมใจกลางเมืองมีอัตรายิ่งขึ้น โดยถือว่าเป็นการที่ข้อดีที่จะอยู่อาศัย หรือปล่อยไว้เพื่อคนเช่า แต่ราคาน้ำมันที่เพิ่มสูงขึ้นจะไม่ลดกระทบกับอัตรายอด คอนโดมิเนียมระดับกลางเมือง และมีผลโดยตรงกับผู้บริโภคคอนโดมิเนียมระดับกลางและล่างในบริเวณใจกลางเมืองเมืองเหล่านั้น ที่เป็นแบบนี้เนื่องจาก ผู้บริโภคระดับกลางและล่างที่ไม่มีที่อยู่อาศัยของตนเองและมีรายได้ไม่สูงมากนัก จะมีความน่าเชื่อถือจากผู้บริโภคระดับสูง จึงจำเป็นต้องลดต้นทุนในการเดินทางที่แน่นอนไม่ที่จะเพิ่มขึ้น โดยการที่ซื้อ คอนโดมิเนียมขนาดกลาง หรือล่าง รวมถึงการเช่าอาศัยอยู่ด้วย จะเป็นการงานที่เรียกว่า Hoyt (1939) ที่ได้อธิบายไว้ว่า เมื่อเวลาผ่านไปที่อยู่อาศัยที่ดี คุณภาพสูง ราคาสูง มีแนวโน้มที่จะขยายตัวออกจากเมืองมากขึ้น โดยจะขยายตัวไปตามเส้นทางคมนาคมที่สะดวก และรวดเร็วที่สุด ในขณะที่กลุ่มประชากรที่มีรายได้จะตั้งถิ่นฐานในทิศทางตรงข้าม ทั้งยังพบว่ามักอยู่ในเขตที่อยู่ใกล้แหล่งจ้างงานมากขึ้น ทั้งนี้เพื่อลดต้นทุนในการเดินทาง

แต่จากการรวบรวมข้อมูลของผู้มองเห็นได้ว่า การที่ราคาขึ้นของราคาน้ำมันไม่ได้เป็นปัจจัยหลักในการที่จะทำการเลือกที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค แต่ยังมีปัจจัยอื่นๆ อีกที่จะส่งผลกระทบต่อทางเลือกที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค โดยเฉพาะพฤติกรรมการบริโภคของแต่ละบุคคลที่ไม่เหมือนกัน ทั้งบางบุคคลอาจจะมองให้ทิศทางที่แตกต่างจากอยู่ในใจกลางเมือง มีความยืดหยุ่น และมีที่อยู่ที่ดีแบบไม่เพียงพอต่อครอบครัวที่จะเกิดขึ้น เสียสภาพมากกว่า โดยย้ายออกจากเมืองเมืองเหล่านี้ให้ถึงสภาพจิตใจที่ดีโดยยอมเสียต้นทุนในการเดินทางมากกว่า ทำให้ได้ที่อยู่อาศัยที่มีขนาดใหญ่กว่าเพื่อต้องการที่จะเกิดชีวิตครอบครัว โดยอยู่ในระดับราคาเดียวกัน หรือมีสิ่งแวดล้อมชีวิตที่ดีกว่า

อีกทั้งในปัจจุบันนี้ ยังมีกรมส่งเสริมในโครงการขนาดใหญ่เกี่ยวกับการคมนาคมขนส่งของชาวกรุงเทพฯ เช่น รถไฟฟ้าบีทีเอส และได้คิดที่จะสร้างรถไฟฟ้าในภาค คนไทยส่วนใหญ่จะมีการกระจายตัวออกไปสู่ภาคอกเขตเมืองได้สะดวกเร็วมากขึ้น ซึ่งจะเป็นไปตามแนวทางของ Hoyt (1939) ที่ได้อธิบายไว้ข้างต้น ทำให้จะมีผลกระทบต่อการอุปสงค์ (Demand) ในตลาดปัจจุบันนี้เมื่อโครงการขนาดใหญ่ด้านคมนาคมเสร็จสิ้นจะทำให้อุปสงค์ (Demand) มีโอกาสที่ลดลง และอุปสงค์ (Demand) ก็จะเป็นไปตามโครงการคมนาคมที่แล้วเสร็จ ซึ่งมีต้นทุนและผู้ลงทุนในเขตที่จะทำการศึกษาก็ผลกระทบดังกล่าวต่อไป

และในช่วงเวลาที่ผ่านมากับยอดขายของคอนโดมิเนียมใจกลางเมืองมีอัตรายิ่งขึ้นเนื่องจากมีการขยายตัวของกลุ่มประชากรต่างชาติ ส่วนหนึ่งก็พบว่า ผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนก็มีสูงมาก โดยนักลงทุนต่างชาติส่วนใหญ่จะทำการลงทุนเพื่อขายไปก่อนจะต่อไป โดยมองว่าอัตรานิคมของโยธาโยคไม่สูงนัก เมื่อเทียบกับคุณภาพที่ดี มาตรฐานสากล โดยค่าเช่าของ นางสาว อธิวิธยา พัฒนาบุตร กรรมการผู้จัดการ บริษัท ซีบี ีวีริชส์ เปิดเผยในหนังสือพิมพ์ประชาชาติธุรกิจ ประจำวันที่ 19-21 ธันวาคม 2548 ว่า "ปัจจุบันนี้แม้ราคาต่างประเทศได้คิดลดผ่านซีบี ีวีริชส์ ให้ส่วนลดแล้วก็ตามราคาให้ ที่น่าสนใจคือแนวโน้มนี้ที่มีกลุ่มนักลงทุนต่างชาติกำลังจะเข้ามาอีก ทั้งเอเชียและยุโรป เช่น สิงคโปร์ ออสเตรเลีย และสหรัฐอเมริกา ส่วนใหญ่จะสนใจลงทุนในตลาดคอนโดมิเนียมมากที่สุด โดยมองว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์ของไทยขณะนี้กล่าวได้ว่ายังคงเกาะเป็นมุมเดินทางในสายตาของนักลงทุนต่างประเทศ โดยนักลงทุนส่วนใหญ่ในเหตุผลว่า ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สามารถสร้างผลกำไรได้เป็นอย่างดี"

สรุปจากรายละเอียดทั้งหมดที่เรากล่าวมานี้เพิ่มเติมข้างจะไม่ใช่เพียงปัจจัยเดียว หรือเป็นปัจจัยที่สำคัญที่สุดในเวลาที่ส่งผลกระทบต่อพฤติกรรมการเลือกซื้อคอนโดมิเนียม เพราะเป็นเพียงปัจจัยสนับสนุนปัจจัยอื่นเท่านั้น โดยมีข้อเด่นไม่ได้ขยี้ถึงที่ว่า คอนโดมิเนียมขนาดกลางและล่างน่าจะได้รับผลกระทบจากการที่ค่าเงินไม่มีการปรับ

ตัวสูงขึ้นมาที่สุด ซึ่งเป็นเช่นนี้ก็เนื่องจาก กลุ่มลูกค้าที่ตัดสินใจเลือกซื้อ คอนโดมิเนียมขนาดกลางและล่างจะเป็นผู้บริโภคที่มีรายได้ไม่สูงมากนัก เป็นสำคัญ และถ้าจากแนวโน้มราคาน้ำมันในปี 2549 จะเห็นได้ว่าแนวโน้มของราคาน้ำมันน่าจะมีการเพิ่มขึ้นไปอีก ดังนั้นผู้ลงทุนหรือผู้ที่ต้องการประกอบธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ ควรที่จะทำการลงทุนใน คอนโดมิเนียมใจกลางเมืองระดับกลางและล่างจะเป็นการลงทุนที่เหมาะสมที่สุด โดยที่ข้อดีปัจจัยที่จะเข้ามากระทบในภาคที่เพิ่มเติมได้ไป โดยภายในระยะสั้นๆจะเป็นที่จะต้องปัจจัยด้านค่าเงินในปัจจุบันที่มีราคาไม่แน่นอน อัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย ต้นทุนในการก่อสร้าง เช่น วัสดุอุปกรณ์ เป็นต้น ที่จะมีโอกาสที่จะมีการเปลี่ยนแปลงไป ส่วนในทางระยะยาวคือดูการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ในโครงการขนาดใหญ่ใน การคมนาคม การเข้ามาลงทุนของเมืองในต่างประเทศที่มีแนวโน้มที่จะเพิ่มมากขึ้น และพฤติกรรมกรบริโภคที่จะแตกต่างไปจากในปัจจุบัน โดยเมื่อศึกษาปัจจัยดังกล่าวทั้งหมดแล้วจึงจำเป็นต้องทำการคำนวณถึงอุปสงค์ (Demand) ของผู้ที่ทำการซื้อไม่ว่าจะเป็นคนภายในประเทศ ไทยเองหรือต่างประเทศที่จะเข้ามาลงทุน เนื่องจากในปัจจุบัน อุปทาน (Supply) ของตลาดคอนโดมิเนียมใจกลางเมืองมีเพียงส่วนหนึ่งซึ่งถือเป็นเช่นนี้ในการลงทุนก่อสร้างนั้น จำเป็นที่จะต้องศึกษาถึงความไม่ไปโดยขาดโครงการ กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และท่าเล็งดีของโครงการที่จะแตกต่างไป เพื่อลดปัจจัยความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นให้น้อยที่สุด เนื่องจากการลงทุนในธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์นั้นต้องใช้เงินทุนจำนวนมาก ซึ่งเป็นความเสี่ยงของนักลงทุนในทุกรายตั้งแต่ครั้ง

ข้อจำกัด (Constraint)

1. ในการศึกษาเกี่ยวกับผลกระทบต่อราคาน้ำมันที่เพิ่มสูงขึ้นนี้ จะทำการวิเคราะห์เฉพาะเรื่องราคาน้ำมันที่เพิ่มมากขึ้นแต่เพียงอย่างเดียว โดยจะไม่มองปัจจัยอื่นที่จะเข้ามาเกี่ยวข้อง ไม่ว่าจะเป็นบริบทการบริโภค อัตราเงินเฟ้อ ฯลฯ ที่จะมีส่วนให้เกิดการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมผู้บริโภคได้เช่นกัน ซึ่งการที่จะทำการศึกษาที่ครอบคลุมทั้งหมดนั้นจำเป็นที่จะต้องใช้ระยะเวลาและวิธีการที่ละเอียดซับซ้อนเพิ่มขึ้น โดยในบทความนี้เป็นเพียงประเด็นให้เกิดการวิจัยที่ละเอียดเพิ่มเติมต่อไป
2. เนื่องจากข้อมูลบางประเภทจะเป็นข้อมูลที่มีความสำคัญกับบางธุรกิจ จึงทำให้ข้อมูลที่ได้มาจะเป็นข้อมูลที่มีความคลาดเคลื่อนบ้างเล็กน้อย โดยการวิเคราะห์ทำการวิจัยด้านข้อมูลที่ได้รับมาจึงทั้งหมด ซึ่งอาจจะมีการข้อมูลที่ไม่ตรงกับบางสถานีได้
3. ในการศึกษาข้อมูลแบบสอบถามเนื่องจากระยะเวลา ทำให้การเก็บรวบรวมข้อมูลไม่สามารถครอบคลุมทั้งหมดได้เท่าที่ควร โดยได้มีการขยายวงกว้างการค้นคว้าวิจัยทำให้มีการเปลี่ยนแปลงของผลที่จะเกิดขึ้นได้

คำนิยาม (แปลและเรียบเรียงโดยผู้จัดทำ) (ที่มา : CBRE Research & Consulting Services)

คอนโดมิเนียมใจกลางเมือง จะหมายถึง คอนโดมิเนียมที่อยู่ในถนนสีลม, ถนนสาทร, ถนนสุริยวงศ์, ถนนวิภาวดี, ถนนเสนาณรงค์, ถนนราชดำริ, ถนนสีลมสวน, ถนนสารสิน, ถนนพญาไท, ถนนสุขุมวิทตั้งแต่ซอย 1-63 และ 2-40, ถนนราชปรวกร, ถนนพญาไท, ถนนศรีอยุธยา, ถนนพชรบุรีตั้งแต่ซอย 1-37, ถนนเจริญกรุง, ถนนเจริญนคร และ ถนนพระรามที่ 3 ซึ่งรวมทั้งหมดของทั้งหมด

คอนโดมิเนียมระดับสูง จะหมายถึง คอนโดเกรด A ตามนิยามของ CBRE โดยเป็นคอนโดมิเนียมที่ขายแล้วเสร็จในปัจจุบัน ซึ่งจะหมายถึงราคาต่ำกว่า 60,000 บาทขึ้นไป โดยจะต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้คือ

1. เป็นทำเลที่ง่ายต่อการเข้าถึง
2. มีพื้นที่อาคารต่อพื้นที่มีราคาแพงน้อย
3. มีการออกแบบของอาคาร และรูปแบบการตกแต่งภายในที่ดี
4. มีที่จอดรถที่เพียงพอต่อความต้องการ
5. มีความพร้อมของสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น สะพานข้าม, สถานออกกำลังกาย, สนามสควช และสนามเทนนิส เป็นต้น

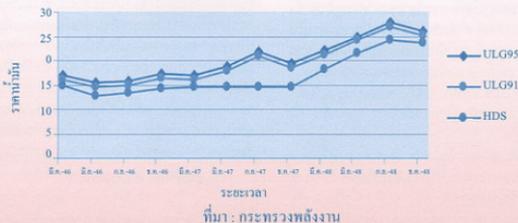
คอนโดระดับกลางและล่าง จะหมายถึง คอนโดเกรด B ตามนิยามของ CBRE ซึ่งเป็นระดับราคาต่ำกว่า 60,000 บาท โดยจะเป็นคอนโดมิเนียมที่มีคุณภาพและละเอียดต่ำกว่าถ้าเปรียบเทียบกับคอนโดมิเนียมเกรด A

ท่าท่าโครงการทางเศรษฐกิจ อันนำไปสู่การกำหนดรูปแบบการใช้ที่ดิน คือ ดินทุนค่าขนส่ง ทำให้เกิดการกระจายตัวของกิจการต่างๆ รอบใจกลางเมือง

โดยต่อมาได้มีการเศรษฐศาสตร์ Alonso (1964) ได้นำเอาทฤษฎีการจัดสรรที่ดินของ Von Thunen มาอธิบายครอบคลุมถึงรูปแบบการใช้ที่ดินในเขตตัวเมือง และกลไกการขยายตัวของเมือง โดยที่ดินจากบริเวณใจกลางเมืองจะมีมูลค่าสูงที่สุด และที่ดินจะมีมูลค่าลดลงเมื่อที่อยู่ห่างออกไปยังบริเวณชานเมือง ซึ่งทาง Alonso ได้ทำการอธิบายถึงพฤติกรรมในการเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย โดยใช้ตัวแบบการวิเคราะห์โดยใช้ข้อกำหนดดังนี้ 1. เมืองมีศูนย์กลางเดียว (Monocentric City) 2. รูปแบบความพอใจของผู้บริโภค (Preference Pattern) ถูกกำหนดโดยวิธีการเดินทาง, ความสะดวกสบาย และความคล่องตัวในการเดินทาง (Accessibility) และ 3. ความพอใจที่ได้รับจากความสะดวกสบายในการเดินทางจะเป็นปัจจัยสำคัญที่จะกำหนดมูลค่าของที่ดิน

โดยนำจากทฤษฎีทางด้านเศรษฐศาสตร์ผนวกกับงานวิจัยข้างต้นจะทำให้สามารถสรุปได้ว่า เมื่อราคามันสูงขึ้นซึ่งส่งผลกระทบต่อต้นทุนค่าขนส่ง ทำให้เกิดการกระจายตัวของโรงงาน, และส่งผลให้พฤติกรรมในการเลือกทำเลที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงไปโดยจะเลือกที่อยู่อาศัยที่อยู่ไกลจากเมือง หรือที่ที่มีการคมนาคมสะดวกมากขึ้น โดยจะยินดีที่จะจ่ายราคาของที่อยู่อาศัยเพิ่มเติมขึ้นเพื่อลดต้นทุนค่าขนส่ง และจากการเก็บรวบรวมข้อมูลของราคามันมันส์แคปปี 2546 จนถึงปี 2548 รายไตรมาส เทียบกับจำนวนหอคอนโดมิเนียมที่สร้างเสร็จรายไตรมาสจะได้รูปแบบของราคาต่อปีดังนี้

แผนภูมิแสดงการเปลี่ยนแปลงของราคามันมันส์แคปปี รายไตรมาส



แผนภูมิแสดงการเพิ่มขึ้นของคอนโดมิเนียมที่สร้างเสร็จใจกลางเมืองแยกเป็นรายไตรมาส

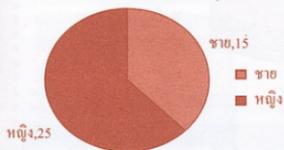


โดยจากการที่กราฟที่ได้ทั้งสองได้แสดงให้เห็นว่า เมื่อราคามันมันส์แคปปี คอนโดมิเนียมใจกลางเมืองจะมีแนวโน้มที่เพิ่มขึ้นตามโดยไม่ว่าจะเป็นคอนโดมิเนียมที่สร้างเสร็จใหม่ หรือแม้แต่กระทั่ง อัตราการเช่าอยู่ที่เพิ่มสูงขึ้นในทิศทางเดียวกัน โดยในที่นี้จะเน้นเฉพาะคอนโดมิเนียมขนาดกลางและสูงเท่านั้น ที่เป็นเช่นนี้เนื่องจากคอนโดมิเนียมขนาดกลางและสูง จะเป็นคอนโดมิเนียมที่มีระดับราคาไม่สูงมากนัก คนที่มีภาระที่น้อยจะเป็นคนที่มียอดได้ไม่สูงมากนัก เมื่อราคามันมันส์แคปปีเพิ่มขึ้นจึงได้รับผลกระทบที่ต่ำ แต่ในทางกลับกัน การที่ราคามันมันส์แคปปีเพิ่มขึ้นก็ส่งผลกระทบต่อคอนโดมิเนียมระดับสูง โดยจำนวนคอนโดมิเนียมระดับสูงก็จะยังคงมีจำนวนไม่เปลี่ยนแปลงอีกทั้งอัตราการเช่าอยู่ที่เพิ่มสูงขึ้นด้วย ที่เป็นเช่นนี้เนื่องจากว่าคนที่สามารถซื้อคอนโดมิเนียมระดับสูงได้ จะต้องเป็นคนที่มีรายได้สูงเพียงพอที่จะไม่ได้รับผลกระทบจากการที่เพิ่มภาระขึ้นของราคามันมันส์แคปปี เป็นคนยากไปประเทศหรือต่างประเทศ ดังนั้นการเลือกซื้อคอนโดมิเนียมระดับสูงจะขึ้นอยู่กับความพอใจของแต่ละบุคคลมากกว่า รูปแบบของแนวโน้มของคอนโดมิเนียมระดับสูงจึงมีทิศทางที่ไม่เป็นไปตามแนวโน้มของราคามันมันส์แคปปี

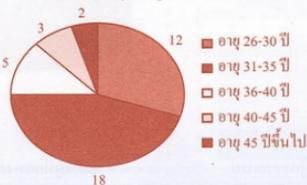
ซึ่งเมื่อมาทำแบบสอบถามจะเห็นได้ว่าจากการออกแบบสอบถามจำนวน 40 ชุด (ดูตัวอย่างแบบสอบถามได้ที่ภาคผนวก ก. และดูผลที่ได้จากการเก็บแบบสอบถามได้ที่ภาคผนวก ข.) โดยใช้วิธีการเลือกกลุ่มตัวอย่างแบบ Non Probability โดยวิธี Convenience ก็ได้จากผู้ที่อยู่รอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ จะได้รับผลกระทบจากการที่ราคามันมันส์แคปปีเพิ่มขึ้นจริง แต่กลับเห็นได้ว่าส่วนใหญ่แล้วจะมีความต้องการที่จะอยู่อาศัยใจกลางเมืองมากกว่า ที่เป็นเช่นนี้เนื่องจาก 1. ราคาที่สูงมากในบริเวณใจกลางเมือง 2. เมื่อปัญหาการจราจร ต้องการความสะดวก 3. มีครอบครัวขนาดใหญ่ต้องการพื้นที่มาก อีกทั้งคนส่วนใหญ่ยังมีความต้องการบ้านเดี่ยวที่มากกว่าคอนโดมิเนียม โดยผู้บริโภคยินดีที่จะจ่ายราคาที่อยู่อาศัยในระดับราคาประเภท 1-3 ล้าน อย่างไรก็ตาม ซึ่งส่งผลต่อการออกแบบสอบถามส่วนใหญ่จะมีบ้านเป็นของตนเองอยู่แล้ว หรือไม่ก็อยู่อาศัยกับครอบครัว โดยส่วนใหญ่ยังไม่มีความต้องการที่จะซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ทั้งในปี 2549 ซึ่งจะเห็นได้ว่าจากแบบสอบถามยังคงมีผู้บริโภคบางส่วนที่แตกค่างจากทฤษฎีและงานวิจัยที่กล่าวไว้ข้างต้น โดยเฉพาะจากผู้ตอบแบบสอบถามประเภทที่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองอยู่แล้วในปัจจุบันและผู้บริโภคที่เป็นเพียงเนื่องจากจากผู้บริโภคที่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองหรือครอบครัวอยู่แล้วไม่มีความจำเป็นที่จะต้องหาที่อยู่อาศัยเพิ่มเติม แม้ว่าจะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการเดินทางที่เพิ่มมากขึ้น แต่ในแง่ของการบริการสาธารณะที่อยู่อาศัย ซึ่งจากแบบสอบถามจะเห็นได้ว่าผู้บริโภคแต่ละคนจะมีพฤติกรรมในการเลือกอยู่อาศัยที่แตกต่างกันออกไป เพราะฉะนั้นแล้วมันส์แคปปี การที่จะตัดสินใจว่าการลงทุนไม่จำเป็นที่ที่อยู่อาศัยประเภทใดก็ตาม จึงจำเป็นต้องนำพฤติกรรมผู้บริโภคทั้งหมด

ผลการรอกแบบสอบถามแบบ Non probability โดยวิธี Convenience จะได้ข้อมูลโดยมีรายละเอียดดังนี้คือ

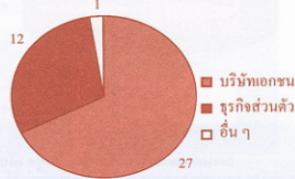
แผนภาพแสดงเพศของผู้รอกแบบสอบถาม



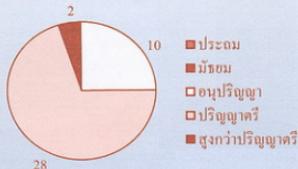
แผนภาพแสดงอายุของผู้รอกแบบสอบถาม



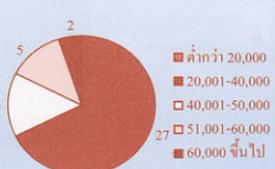
แผนภาพแสดงอาชีพของผู้รอกแบบสอบถาม



แผนภาพแสดงระดับการศึกษาของผู้รอกแบบสอบถาม



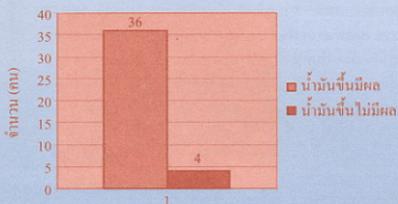
แผนภาพแสดงรายได้ต่อครัวเรือนของผู้รอกแบบสอบถาม



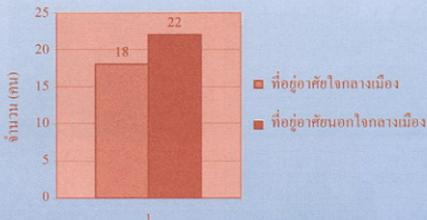
แผนภาพแสดงความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้รอกแบบสอบถาม



แผนภาพแสดงผลกระทบที่เกิดจากราคาน้ำมันต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย



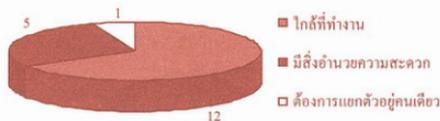
แผนภาพแสดงทำเลความต้องการที่อยู่อาศัย



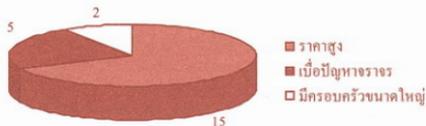
แผนภาพแสดงราคาบ้านที่ผู้รอกแบบสอบถามสามารถจ่ายได้



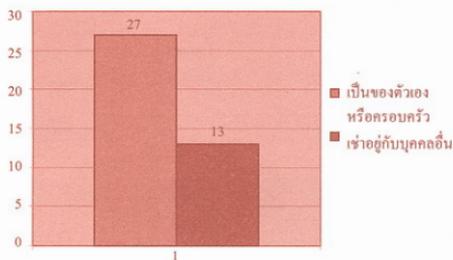
แผนภาพแสดงเหตุผลของผู้รอกแบบสอบถามที่เลือก
ที่อยู่อาศัยใจกลางเมือง



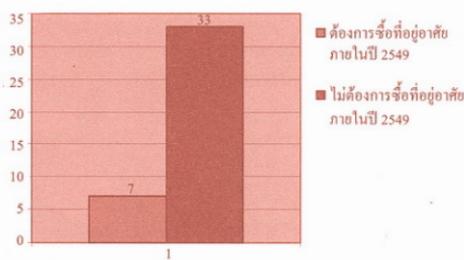
แผนภาพแสดงเหตุผลของผู้รอกแบบสอบถามที่เลือก
ที่อยู่อาศัยนอกใจกลางเมือง



แผนภาพแสดงลักษณะการอยู่อาศัยของผู้รอกแบบ



แผนภูมิแสดงความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยภายในปี 2549
ของผู้รอกแบบสอบถาม



RE Activities



1. ผศ.จิตตารณ ศรีบุญจิตต์ ได้นำนักศึกษา MRE#4 วิชา RB 726 Seminar in Real Estate Management ไปดูงานทางด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั้งในและต่างประเทศ และเมื่อวันที่ 9-11 ธันวาคม 2548 ที่นำนักศึกษาไปดูงานที่ Urban Redevelopment Authority (URA) ประเทศสิงคโปร์



2. โครงการฯ ได้จัดงาน Open House เพื่อแนะนำหลักสูตรโครงการปริญญาโทธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รุ่นที่ 6 เมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2548 ที่ผ่าน มา ณ โรงแรม The Emerald ซึ่งในงานนี้ได้รับความร่วมมือจากนักศึกษาทั้งศิษย์เก่า และปัจจุบันมาร่วมเปิด Real Estate Clinic เพื่อให้คำปรึกษาแก่ผู้ที่มีร่วมงานด้วย





3. นักศึกษาปริญญาตรีสาขาวิชาเอก
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ชมรม RB
Club ได้ร่วมจัดกิจกรรมฯ เข้าเยี่ยม
ชมโครงการ All Seasons และ
โรงแรม Grand Hyatt Erawan เมื่อ
วันที่ 14 ธันวาคม 2549 และ วันที่
16 มกราคม 2549



4. โครงการฯ ได้นำนักศึกษานิเทศศาสตร์สาขาวิชาเอกธุรกิจ
อสังหาริมทรัพย์ ไปเข้าร่วมกิจกรรม 3 ปี 3 ค่าย เมื่อวันที่
28 -29 มกราคม 2549 ณ อุทยานการเรียนรู้-พิทยา จังหวัด
ชลบุรี โดยมีพื้นที่บัณฑิตที่สำเร็จการศึกษาไปแล้วเป็นพื้นที่ 1
เข้าร่วมงานครั้งนี้และให้คำแนะนำด้วย



5. โครงการฯ ได้ต้อนรับคณะกรรมการจาก The Royal Institution of
Chartered Surveyors (RICS) ที่เดินทางมาประเมินผลหลักสูตรของ
โครงการฯ เมื่อ 21 กุมภาพันธ์ 2549 ที่สนามฯ และเป็นชาวต่างชาติ
อินโดนีเซียซึ่งว่าหลักสูตรปริญญาตรีสาขาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และ
ปริญญาโทธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้รับการรับรองจาก RICS แล้ว



6. โครงการฯ ได้จัดสัมมนาหลักสูตรเพื่อพัฒนาและปรับปรุงหลักสูตร
เมื่อวันที่ 20 -21 มีนาคม 2549 ณ โรงแรม The
Tide Resort พัทยา จังหวัดชลบุรี



7. โครงการฯ จัดปฐมนิเทศนักศึกษาใหม่โครงการ MRE#6 ประจำปีการศึกษา 2549
เมื่อวันที่ 6 มีนาคม 2549 โดยมี รศ.พิทักษ์ จิตรประเสริฐ ผู้อำนวยการโครงการ
ฯ เป็นประธานเปิดงาน โดยในงานครั้งนี้มีเอกอัครราชทูต MRE# 4 และ 5 มา
ร่วมแสดงความยินดีด้วยแล้ว ยังมีนักศึกษานิเทศศาสตร์สาขาวิชาเอกธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
มาร่วมร่วมแจมด้วย



8. โครงการฯ จัดสัมมนาแลกเปลี่ยนความคิดเห็นทางด้านวิชาการระหว่างนัก
ศึกษาโครงการ MRE และ นักศึกษาจาก University of Technology of
Enschede ประเทศเนเธอร์แลนด์ ในหัวข้อเรื่อง "The Change of Population
Structure and the Impact on Residential Choice" ในวันที่ 22
เมษายน 2549 เวลา 9.00 -12.00 น. ณ ห้อง 301 คณะพาณิชยศาสตร์



RE Gossip

สวัสดิ์คะ ...ชาว RE ทั้งหลาย หายไปนานนะคะ แต่โครงการฯ ก็ยังคิดถึงทั้ง นื่อง RE ทุกคนเหมือนเดิมเลยนะจ๊ะ เป็นอย่างกับบ้างคะทั้งปีใหม่สากล ปีใหม่ไทย ผ่านกันเป็นที่เรียบร้อยแล้ว คงสนุกสนานชื่นมื่นกันถ้วนหน้าละจ๊ะ Newsletter ปีนี้เป็นปีที่ 2 แล้วนะ ถ้าหากว่าบรรดาชาว RE มีเรื่องอะไรหนุก ติง หรือคิดถึงใครอยากจะให้โครงการฯ เป็นกระบอกเสียงให้ก็เชิญชวนกริ่งกรังส่งข่าวกันมาดี! ยังจำเบอร์โทร. หรือ Email กันได้นะตัวเอง.....ส่วนข่าวคราวที่เราอยากแจ้งให้ทุกท่านทราบในเล่มนี้ เรามาดูกันเร็ว....

1. ตอนมีโครงการฯ มีน้องใหม่มาดูแลงานแทนหวาน (.ที่เราส่งไปดูงานที่อื่นเป็นแรมปี.จนลืม กลับโครงการไม่ถูก) แล้วนะ ชื่อ นิสาล สุพงษ์ หรือเรียกกันว่า Lisa (ชื่อเป็นฝรั่งตัวเอง อยากเจอก็มาเจอกันที่โครงการฯ นะ) พี่യാคุดมากนะ.... หลกั้ว
2. หลังจากที่เหนื่อยยากก็มาในการเตรียมตัวเรื่องการ Accreditation จาก RICS เราก็ได้รับข่าวดีเสียที่ว่าเราได้รับการรับรองหลักสูตรป.ตรีและป.โท RE แล้ว อันนี้ก็ต้องขอขอบคุณนักศึกษาทุกคนที่ให้ความสนับสนุนและร่วมแรงร่วมใจช่วยกันสุดตัว.....
3. ตอนนี้ได้ข่าวว่า..คุณแอม...กำลังหาบ้านสวย...ทำเลดีราคาไม่แพง...ใครมีช่วยแนะนำให้หน่อยนะ คุณแอมเขาก็กำลังจะทำงาน้อยแต่พูดตัวนะกับสาวสวยไม่ไกลไม่ไกลแถมดีนะ
4. ผศ.สาวสวยเศรษฐกิจดีจริงเพิ่งจะโอนคอนโดสุดหรูแถมเป็นเก๋ล้ำราคาเฉียดสองล้านไปหมดจก ก็บินลัดฟ้าไปโอนบ้านที่เชียงใหม่ราคาแค่ 4-5 ล้านเอง...หน้าหน้าแข็งข้างซ้ายยังอยู่ตึ้นะฮ้า....
5. ระยะนี้ถ้าเห็น MRE#4 เดินหน้ามู่อไม่พูดไม่จากับใคร ก็ขอให้เข้าใจไว้ด้วยเถอะว่ากระแสดิ้นลมกำลังแรง...โดนพายุตีเปรสชั่น IS กระหน้า และ แถมท้ายด้วยพายุไซร่อน..Comprehensive ..เสียจนซุ่มหน้า จนต้องขอดด้วยน้ำระกำและน้ำไปบับกับกันเป็นแถววาวว.....
6. ได้ข่าวว่าสมัยเรียน คุณเพชร คุณศีกศา และคุณธีรวรรณ (MRE#3) กลั้วคอกพิกุลจะวัง ไม่เคยไม่เคย Present แต่อันนี้โครงการฯ ขออินอันนิ่งอินถึงนอนอันเดียวก็ได้ว่าใครนะใส่ความ ก็วันที่ 22 เม.ย. 49 ที่ผานมา เป็นตัวแทนกลุ่มออกไปพูดปิดทอโพหน้าชั้น เป็นหน้าเป็นตาของโครงการฯ ภาษาประคคคก็ไม่ได้น้อยหน้านักศึกษาจาก U. of Eindhoven จากเนเธอร์แลนด์...เลยนะ สิบอกไป....
7. ข่าวสำมาแรงแรงทางโค้ง...ท้ายสุดฉบับนี้ ขอเป็นกระบอกเสียงกระจายข่าวให้ MRE#5 หน่อยนะว่า ..เขาจะจัดงานสัมมนาทางวิชาการประจำปีนี้ ...ในวันเสาร์ที่ 24 มิถุนายน 2549 เวลา 13.00 -17.00 น. แน่จก ว่าจะจัดกันที่ อาคาร SCB Park นะ ส่วนเรื่องอะไรตอนนั้นก็กำลังถกกันสุดฤทธิ์ว่าเรื่องอะไร จะ Hot Hit ไปกว่า เรื่องรัฐบาลหลังการเลือกตั้ง... ได้รับความไว้วางใจจะตะแลบกับมาบอกอีกทีนะ....

แล้วเจอกันใหม่ฉบับหน้านะ ..ไปละ ...บ้ายบาย....



กิจกรรมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ห้อง 101 คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี

ม.ธรรมศาสตร์ เลขที่ 2 กุหลาบ 10200

Tel. 0-2613-2260,97 Fax 0-2623-5105

.....

.....

.....

.....

.....