

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| หัวข้อการศึกษาโครงการเฉพาะเรื่อง | ปัจจัยด้านเศรษฐศาสตร์เชิงสังคมที่มีผลต่อปริมาณความต้องการในโครงการอาคารประเภทบ้านพักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล |
| หน่วยกิต                         | 6   |
| ผู้เขียน                         | นายปฏิวัติ เปาประดิษฐ์  |
| อาจารย์ที่ปรึกษา                 | ดร.สันติ เจริญพรพัฒนา   |
| หลักสูตร                         | วิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต  |
| สาขาวิชา                         | วิศวกรรมและการบริหารการก่อสร้าง   |
| ภาควิชา                          | วิศวกรรมโยธา  |
| คณะ                              | วิศวกรรมศาสตร์  |
| พ.ศ.                             | 2549  |

#### บทคัดย่อ

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษา ถึงปัจจัยด้านเศรษฐศาสตร์เชิงสังคมที่มีผลต่อการลงทุนในโครงการอาคารบ้านพักอาศัยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเพื่อใช้ในการพยากรณ์แนวโน้มของความต้องการโครงการประเภทดังกล่าวในอนาคต งานวิจัยนี้ใช้ข้อมูลทุติยภูมิในรูปสถิติ ช่วงปี พ.ศ. 2530-2548 เพื่อสร้างสมการถดถอยพหุคูณเชิงเส้นเพื่อพยากรณ์จำนวนที่อยู่อาศัยที่ผู้บริโภคต้องการในแต่ละช่วงเวลา

ปัจจัยที่ส่งผลต่อที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลจากการสร้างสมการถดถอยเชิงพหุคูณเชิงเส้น พบว่ามีปัจจัยที่มีค่าสหสัมพันธ์กับปริมาณที่อยู่อาศัยเรียงตามลำดับจากมากไปหาน้อยได้แก่ 1) รายได้ประชากรกรุงเทพมหานคร 2) ราคาที่อยู่อาศัยในรูปดัชนี 3) ผลิตภัณฑ์มวลรวมกรุงเทพมหานคร 4) จำนวนประชากรกรุงเทพมหานครและปริมณฑล 5) ผลิตภัณฑ์มวลรวมสาขาที่อยู่อาศัย ตามลำดับ จากวิธีการคัดเลือกปัจจัยที่ดีที่สุดโดยวิธี ออล โปสทีเบิ้ล รีเกรชันพบว่าแบบจำลองที่ดีที่สุดประกอบไปด้วยปัจจัย 4 ปัจจัยจาก 5 ปัจจัยคือรายได้ประชากรกรุงเทพมหานคร ราคาที่อยู่อาศัยในรูปดัชนี ผลิตภัณฑ์มวลรวมกรุงเทพมหานครและปริมณฑลและผลิตภัณฑ์มวลรวมสาขาที่อยู่อาศัย โดยปัจจัยที่ได้มีการเปลี่ยนแปลงในทิศทางเดียวกับจำนวนที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล งานวิจัยนี้ได้นำเสนอแบบจำลองเพื่อพยากรณ์ความต้องการที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

คำสำคัญ : ปัจจัยด้านเศรษฐศาสตร์เชิงสังคม / ที่อยู่อาศัย / ราคาที่อยู่อาศัยในรูปดัชนี / รายได้  
ประชากรกรุงเทพมหานคร / ผลิตภัณฑ์มวลรวมสาขาที่อยู่อาศัย / ผลิตภัณฑ์มวลรวม  
กรุงเทพมหานคร

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Special Research Studies Title   | Socio-economic Factors Affecting Demand of Housing in Greater Bangkok |
| Special Research Studies Credits | 6   |
| Candidate                        | Mr. Patiwat Paopradit   |
| Special Research Studies Advisor | Dr. Santi Charoenpornpattana  |
| Program                          | Master of Engineering   |
| Field of Study                   | Construction Engineering and Management                               |
| Department                       | Civil Engineering   |
| Faculty                          | Engineering   |
| B.E.                             | 2549  |

#### Abstract

The research is to study the factors affecting demand in housing development projects in Greater Bangkok in attempt to make prediction of the future demand. The research is based on statistical secondary data during the period of 1987- 2005 using the multiple linear regressions.

The research shows that the following factors have significant correlation with the demand a actually occurred. These factors are 1) Bangkok people income 2) Housing price index 3) Gross Regional and Provincial Product (GPP) for Bangkok, insignificance order respectively 4) Bangkok population and 5) Gross Regional and Provincial Product (GPP) of housing sector , in significance order respectively.

By using All Possible Regression, it is found that there are 4 out of 5 factors which are most suitable in determination of the demand. These 4 factors include Bangkok people income, Housing price index, Gross Regional and Provincial Product (GPP) for Bangkok and Gross Regional and Provincial Product (GPP) of housing sector. These factors change in the direction according to the number of housing within Greater Bangkok.

This research finally proposed a prediction model for future housing demand in Greater Bangkok based on the result aforementioned

Keywords: Socio-economic Factors / Housing / Housing Price Index / Income of People in Bangkok / Gross Regional and Provincial Product (GPP) of Housing Sector / Gross Regional and Provincial Product (GPP) for Bangkok