

หัวข้อภาคนิพนธ์ การซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดของชาวรัสเซียในเมืองพัทยา
ชื่อผู้เขียน นางสาว กรณัญญ์ โชติช่วง
สาขา/คณะ สาขาวิชารัฐศาสตร์ คณะศิลปศาสตร์
อาจารย์ที่ปรึกษาภาคนิพนธ์ อาจารย์ พงศ์พันธ์ จันทร์สุกรี

บทคัดย่อ

การศึกษา แนวโน้มการซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดของชาวรัสเซียในเมืองพัทยา มีที่มาและความสำคัญของปัญหา เพื่อทำการศึกษานโยบายของอุปสงค์และอุปทานของอาคารชุดเมืองพัทยา ตั้งแต่ พ.ศ. 2547 เป็นต้นมา ทั้งนี้พบว่าแนวโน้มของอุปสงค์และอุปทานของอาคารชุดเมืองพัทยที่เกิดขึ้นนั้นมีทิศทางสอดคล้องกันอย่างมีนัยสำคัญ กล่าวคือมีแนวโน้มของอุปทานของการก่อสร้างอาคารชุดเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเช่นเดียวกับแนวโน้มของอุปสงค์ของผู้ซื้ออาคารชุดที่ขึ้นตามลำดับด้วยเช่นกัน ทว่ากลางปริมาณการเติบโตของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวที่ขยายตัวอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะตลาดนักท่องเที่ยวชาวรัสเซียที่มีแนวโน้มการเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวเมืองพัทยาเพิ่มขึ้นอย่างเป็นลำดับ พร้อมกันนี้ชาวรัสเซียได้กลายเป็นกลุ่มลูกค้าหลักที่ให้ความสนใจในการซื้ออาคารชุดเมืองพัทยาเป็นมูลค่ารวมร้อยละ 22 ของปริมาณการซื้อทั้งหมด (พ.ศ.2550) ดังนั้นจึงกลายเป็นมูลเหตุสำคัญของการศึกษาวิเคราะห์ปัจจัยที่ก่อให้เกิดสภาวะการณ์ดังกล่าวว่าประกอบไปด้วยปัจจัยใดบ้าง ซึ่งเป็นตัวกำหนดอุปสงค์ของชาวรัสเซียที่มีต่อการซื้ออาคารชุดในเมืองพัทยา ดังนั้นการศึกษานี้จึงมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาวิเคราะห์ปัจจัยที่เป็นตัวกำหนดอุปสงค์ของชาวรัสเซียที่มีต่อการซื้ออาคารชุดในเมืองพัทยารวมถึงศึกษาวิเคราะห์ถึงการพำนักของชาวรัสเซียที่ส่งผลต่อความจำเป็นในการซื้ออาคารชุดในเมืองพัทยา

จากการศึกษาถึงปัจจัยพื้นฐานที่มีผลกำหนดอุปสงค์การซื้ออาคารชุดของชาวรัสเซีย นั้นพบว่าประกอบไปด้วยปัจจัยต่างๆ ดังนี้ ประการแรกคือชาวรัสเซียมีกำลังซื้อเพิ่มมากขึ้น ซึ่งเป็นผลสืบเนื่องจากการเติบโตทางเศรษฐกิจของรัสเซีย ทำให้มาตรฐานค่าครองชีพในระดับประชากรเป็นไปในระดับอัตราก้าวหน้าและประชาชนมีกำลังในการบริโภคเพิ่มขึ้น ประการที่สองคือราคาอาคารชุดของเมืองพัทยามีราคาที่สูงสอดคล้องกับกำลังซื้อของชาวรัสเซีย รวมถึงราคาของอาคารชุดเมืองพัทยามีราคาถูกกว่า เมื่อเปรียบเทียบกับราคาที่พัทอาศัยกับประเทศต่างๆ เช่น จีน เวียดนาม เป็นต้น กอปรกับกระแสการลงทุนทางด้านอสังหาริมทรัพย์ภายในรัสเซียที่ขยายตัวขึ้น ส่งผลในราคาที่พัทอาศัยภายในประเทศรัสเซียมีการปรับตัวในอัตราที่สูงตามไปด้วย ดังนั้นจึง

เป็นผลให้ชาวรัสเซียส่วนหนึ่งให้ความสนใจในการเลือกที่พักอาศัยซึ่งมีราคาถูกกว่าราคาภายในประเทศ ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อมากคือพฤติกรรมการท่องเที่ยวของชาวรัสเซีย เนื่องจากชาวรัสเซียมีพฤติกรรมของการแปรถิ่นฐาน เพื่อหลีกเลี่ยงจากสภาพภูมิอากาศหนาวเย็นภายในประเทศ โดยการเลือกเดินทางท่องเที่ยวไปยังประเทศที่มีสภาพภูมิอากาศอบอุ่นในช่วงเดือนพฤศจิกายน ถึงเดือนมีนาคม ดังนั้นจึงทำให้เมืองพัทยาในฐานะเมืองตากอากาศและเป็นแหล่งท่องเที่ยวทางชายทะเลที่สำคัญกลายเป็นจุดหมายปลายทางที่ชาวรัสเซียเลือกพำนักในช่วงระยะเวลาของการเดินทางเพื่อแปรถิ่นพำนัก และให้ความสนใจต่อการซื้ออาคารชุดเพื่อใช้เป็นสถานที่ในการพำนักรับรองด้วย ดังนั้นจากปัจจัยพื้นฐานดังกล่าวจึงกลายเป็นตัวกำหนดสำคัญที่ส่งผลต่อความต้องการในการซื้ออาคารชุดเพื่อการพำนักนานของชาวรัสเซีย

จากผลการศึกษาทำให้เราสามารถคาดการณ์ได้ถึงแนวโน้มอุปสงค์ของชาวรัสเซียต่อการซื้ออาคารชุดเมืองพัทยาว่า ยังคงมีแนวโน้มเติบโตต่อไปพร้อมกับการขยายตัวของตลาดนักท่องเที่ยวรัสเซียในเมืองพัทยาที่ยังคงมีแนวโน้มของปริมาณนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ในขณะที่เดียวกันแนวโน้มของอุปทานตลาดอาคารชุดเมืองพัทยาย่อมแปรผันไปตามนัยของอุปสงค์ด้วยเช่นกัน และคาดการณ์ว่าอาคารชุดระดับบน (High-end Condominium) จะได้รับความนิยมจากชาวรัสเซียมากขึ้นด้วย ดังนั้นจึงควรให้ความสำคัญอย่างยิ่งต่อการพัฒนาตลาดอาคารชุดเมืองพัทยาเพื่อดึงดูดให้เกิดการลงทุนจากลูกค้าต่างประเทศ โดยเฉพาะกลุ่มตลาดชาวรัสเซีย ซึ่งเป็นกลุ่มตลาดใหม่และเป็นกลุ่มหลักที่มีกำลังซื้อเป็นอันดับต้นๆ ในตลาดอาคารชุดเมืองพัทยา