

ลักษณะทางกายภาพของที่พักในธุรกิจแอร์บีเอ็นบีระดับไฮเอนด์และลักซูรี่ในกรุงเทพฯ ชั้นใน : ความแตกต่างระหว่างอพาร์ทเมนต์และคอนโดมิเนียม

เกริดา โคตรชาลี¹

¹วิทยาลัยพัฒนามหานคร มหาวิทยาลัยนวมินทราธิราช

บทคัดย่อ

บทความนี้นำเสนอลักษณะทางกายภาพของแอร์บีเอ็นบีประเภทอพาร์ทเมนต์และคอนโดมิเนียม ตามระดับคุณภาพที่พบมากที่สุดในตลาดฟอรัม โดยสำรวจคุณลักษณะทางสถาปัตยกรรมและการตกแต่งภายใน ได้แก่ 1) อาคารและการตกแต่งภายนอก 2) หน่วยที่อยู่อาศัยและองค์ประกอบ 3) สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และการตกแต่งภายใน และ 4) พื้นที่ใช้สอยส่วนกลาง จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 250 ตัวอย่าง แบ่งสัดส่วนสอดคล้องตามจำนวนประชากรแอร์บีเอ็นบีในเขตวัฒนาและคลองเตย ผู้วิจัยใช้การวิจัยแบบผสม โดยเชิงคุณภาพเป็นการวิเคราะห์คุณลักษณะทางสถาปัตยกรรมของแอร์บีเอ็นบี และบันทึกข้อมูลในแบบสำรวจเพื่อวิเคราะห์เชิงสถิติโดยใช้ค่าสถิติเพียร์สัน ไคร์สเคอร์ ในการทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างคุณลักษณะแต่ละด้านของอพาร์ทเมนต์และคอนโดมิเนียมแต่ละระดับคุณภาพ

ผลการศึกษาพบว่าระดับคุณภาพที่พบมากที่สุดทั้งของอพาร์ทเมนต์และคอนโดมิเนียม คือ ไฮเอนด์ ซึ่งตรงกับที่อยู่อาศัยระดับราคาปานกลางค่อนข้างสูง และลักซูรี่ ซึ่งตรงกับที่อยู่อาศัยระดับราคาสูง แอร์บีเอ็นบีอพาร์ทเมนต์มีอายุอาคาร 11-20 ปี ในขณะที่คอนโดมิเนียมส่วนมากมีอายุอาคารน้อยกว่า 10 ปี ทำให้มีพื้นที่ส่วนกลาง ได้แก่ สวนและพื้นที่พักผ่อน ลอบบี้ ฟิตเนส สระว่ายน้ำ มีคุณภาพดีกว่าแอร์บีเอ็นบีอพาร์ทเมนต์ รูปแบบและขนาดห้องที่พบมากที่สุดคือสตูดิโอและหนึ่งห้องนอน ขนาดไม่เกิน 31 ตร.ม. มีผนังกันห้องนอนแยกเป็นสัดส่วน มีห้องครัวและอุปกรณ์ทำครัว ห้องน้ำและห้องสุขาแยกเป็นส่วนแห้งและเปียกอย่างชัดเจน รูปแบบการตกแต่งที่พบบ่อยคือคลาสสิก ร่วมสมัย และมินิมอล โดยใช้โทนสีอ่อนหรือโทนสีสว่าง ทั้งนี้คุณลักษณะที่แตกต่างกันอย่างชัดเจนระหว่างแอร์บีเอ็นบีอพาร์ทเมนต์และคอนโดมิเนียมทั้งสองระดับคุณภาพคือ ขนาดห้อง โดยระดับลักซูรี่จะมีขนาดห้องที่กว้างกว่าไฮเอนด์อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่น 0.01 บทความนี้เสนอแนะให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่มีห้องที่ไม่ถูกใช้งานและต้องการปรับปรุงเพื่อนำเข้าเป็นที่พักในธุรกิจแอร์บีเอ็นบีปรับปรุงห้องโดยแบ่งเป็นหนึ่งห้องนอน ขนาดไม่เกิน 30 ตร.ม. และตกแต่งสไตล์ร่วมสมัย โดยใช้โทนสีสว่างเพื่อให้ตรงตามลักษณะห้องที่พบมากที่สุดในตลาดปัจจุบัน

คำสำคัญ: แอร์บีเอ็นบี, ที่พักนักท่องเที่ยวระยะสั้น, อพาร์ทเมนต์, คอนโดมิเนียม, ลักษณะทางกายภาพ

Physical Characteristics of High-end and Luxury Airbnb listings in Inner Bangkok: the Case of Apartments and Condominiums

Querida Khotcharee¹

¹Institute of Metropolitan Development, Navamindradhiraj University

Abstract

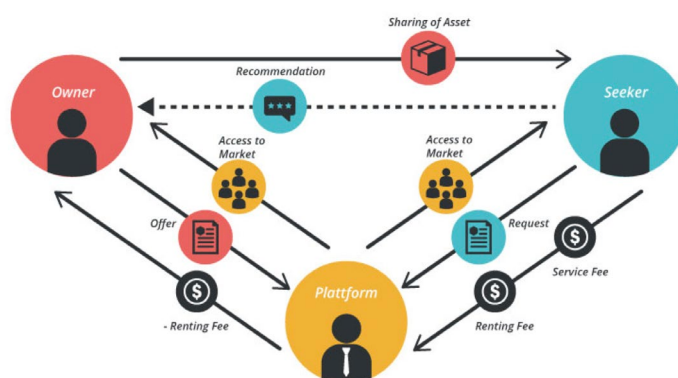
This article presents physical characteristics of the most common grades of Airbnb apartments and condominiums. Grades of each property types defined by quality level from low to luxury, using four criteria including 1) buildings and exterior, 2) dwelling units and room compositions, 3) utility, facility, and interior design, and 4) common facilities. The samples of 250 listings in Watthana and Khlong Toei districts in inner Bangkok were examined using mixed of qualitative and quantitative research methods. Pearson's Chi-Square were performed to test the relations between physical characteristics and grades of property types of Airbnb.

The research revealed that over 60% of Airbnb listings for both property types are high-end and luxury grades. High-end listings represented upper-middle income housing, while luxury represented high-income housing. Building age of Airbnb apartments are 11-20 years old, where condominiums are lesser than 10 years. Thus, condominiums have higher quality of common facilities, for example garden and recreation area, lobby, fitness center, and swimming pool. The most common unit size and room compositions are studio or one-bedroom at the size that not larger than 31 m². Spaces in dwelling units are well-separated between bedroom and living room using light wall or solid wall. The kitchen is fully equipped. Bathroom are separated with wet and dry area. Interior design are varied from classic, contemporary, and minimal with the light colors. Hence, the significant ($p < 0.01$) characteristics between the two grades of Airbnb apartments and condominiums is unit size, where luxury has much larger spaces than high-end. Thus, the suggestions for property owners whom interested in joining Airbnb is to renovate the unit size smaller than 30 m² and use the contemporary interior design with the lighter tone of furniture to attract guests.

Keywords: Airbnb, short-term rentals, apartments, condominiums, physical characteristics

ที่มาและความสำคัญของปัญหา

เศรษฐกิจแบ่งปัน (sharing economy) หรือแพลตฟอร์มอีโคโนมี (platform economy) มีรูปแบบสินค้าและบริการที่ถูกนำมาแบ่งปันระหว่างบุคคลต่อบุคคล (peer-to-peer) ที่หลากหลาย แนวคิดหลักของระบบเศรษฐกิจนี้คือเพื่อให้เจ้าของสินทรัพย์ ทั้งสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ ร่วมแบ่งปันสินทรัพย์ที่ไม่ได้ถูกใช้ประโยชน์อย่างเต็มที่ ให้กับผู้ที่ต้องการใช้งานผ่านทางแพลตฟอร์ม (Khotcharee & Fukushima, 2023) สาเหตุที่ใช้คำว่า “แพลตฟอร์ม” กล่าวถึงรูปแบบการดำเนินงานในลักษณะนี้ เพราะเป็นการแลกเปลี่ยนที่เกิดขึ้นบนพื้นที่ที่ถูกจัดตั้งขึ้น ซึ่งโดยมากเป็นเว็บไซต์ที่เป็นสื่อกลางในการแลกเปลี่ยนสินค้าและบริการ โดยมีตัวอย่างรูปแบบในการแลกเปลี่ยนดังที่แสดงในภาพที่ 1



ภาพที่ 1 โครงสร้างของระบบเศรษฐกิจแบ่งปัน หรือแพลตฟอร์มอีโคโนมี

ที่มา: Joshi, A. (2018), หน้าที่ 3

อสังหาริมทรัพย์เป็นสินค้าหนึ่งที่ถูกนำมาแบ่งปันบนแพลตฟอร์มและมีเป้าหมายหลักเป็นนักท่องเที่ยว เนื่องจากที่พักนักท่องเที่ยวระยะสั้นบนแพลตฟอร์มในต่างประเทศมีราคาต่อคืนที่ถูกกว่าโรงแรมในย่านเดียวกันค่อนข้างมาก (Teubner et al., 2017; Magno, 2018) ทั้งนี้ แอร์บีเอ็นบี (Airbnb) เป็นแพลตฟอร์มของที่พักนักท่องเที่ยวระยะสั้นที่มีจำนวนผู้เข้าพักและจำนวนโฮสต์มากที่สุดในปัจจุบัน โดยใน ค.ศ. 2021 แอร์บีเอ็นบีมีมูลค่าตลาดมากถึง 130 ล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐอเมริกา (Forbes, 2021) นักวิชาการและนักวิจัยด้านการพัฒนาเมืองให้ความสนใจกับแอร์บีเอ็นบีแพลตฟอร์ม เพราะอัตราการเติบโตของจำนวนเจ้าของที่พักที่แบ่งปันหน่วยที่อยู่อาศัยของตนเองให้กับนักท่องเที่ยวหรือผู้มาเข้าพัก (ในงานวิจัยด้านนี้มักเรียกว่า โฮสต์ : host) และจำนวนหน่วยแอร์บีเอ็นบีเพิ่มขึ้นแบบก้าวกระโดด (งานวิจัยในระดับสากลเรียกหน่วยที่พักระยะสั้นที่ให้บริการผ่านการดำเนินงานบนแพลตฟอร์มว่า “listings” ดังนั้น งานวิจัยนี้จึงใช้คำว่า “ลิสติงส์” ในการระบุหน่วยที่พักนักท่องเที่ยวระยะสั้นบนแพลตฟอร์ม) และส่งผลให้ราคาเช่า ตลอดจนราคาขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้น (Barron et al., 2017, 2021; Horn & Merante, 2017; Garcia-Lopez et al., 2020) สต็อกที่อยู่อาศัยบางระดับราคาลดลง นำไปสู่การถูกแทนที่ หรือการเปลี่ยนแปลงชนชั้นของย่าน

(gentrification) เพราะประชากรในกลุ่มระดับรายได้เดิมในพื้นที่ไม่สามารถจ่ายค่าเช่าได้อีกต่อไป (Gunter & Önder, 2018; Wachsmuth & Weisler, 2018; Gunter et al., 2020)

ผลวิจัยในต่างประเทศพบว่าแอ่งบีเอ็นบีปิดจำนวนที่อยู่อาศัยรวมทั้งหมดในตลาด (housing stock) ของกลุ่มระดับราคาที่สามารถเข้าถึงได้ (affordable housing) มากกว่าที่อยู่อาศัยระดับราคาสูง โดยเฉพาะในย่านการท่องเที่ยวของเมือง (Kim, Li, Srinivasan, 2019) ทั้งนี้ ผลการศึกษากรณีกรุงเทพฯ พบว่าแอ่งบีเอ็นบีส่งผลกระทบต่อตลาดที่พักอาศัยเช่าในกรุงเทพฯ ชั้นใน โดยเฉพาะเขตที่มีกิจกรรมการท่องเที่ยวหนาแน่น เช่น ย่านสุขุมวิทในเขตวัฒนาและเขตคลองเตย มากกว่าพื้นที่อื่น ๆ ในกรุงเทพฯ (Khotcharee & Fukushima, 2022; 2023) อย่างไรก็ตามความสามารถในการจ่ายค่าเช่าหรือซื้อที่อยู่อาศัย รวมถึงลักษณะทางกายภาพของที่อยู่อาศัยในแต่ละระดับกลุ่มราคาของแต่ละประเทศย่อมแตกต่างกัน ขึ้นอยู่กับระดับรายได้ครัวเรือนและระดับผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศนั้น ๆ จึงยังไม่สามารถสรุปได้ว่าที่อยู่อาศัยในกลุ่มระดับใดในกรุงเทพฯ จะได้รับผลกระทบจากแอ่งบีเอ็นบีเช่นเดียวกับในต่างประเทศ รวมถึงลักษณะทางกายภาพและรูปแบบทางสถาปัตยกรรมของที่อยู่อาศัยกลุ่มที่มีแนวโน้มจะได้รับผลกระทบมีลักษณะเป็นอย่างไร

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

บทความนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อนำเสนอลักษณะทางกายภาพของแอ่งบีเอ็นบีในกลุ่มระดับราคาที่พักมากที่สุดซึ่งมีแนวโน้มที่จะถูกเปลี่ยนจากอยู่อาศัยเช่าไปเป็นแอ่งบีเอ็นบีในพื้นที่ศึกษา โดยมุ่งศึกษาเฉพาะอพาร์ทเมนต์และคอนโดมิเนียม ซึ่งเป็นประเภทที่อยู่อาศัยที่พบมากที่สุดที่สุดในกรุงเทพฯ โดยเฉพาะกรุงเทพฯ ชั้นใน ที่มีกิจกรรมด้านการท่องเที่ยวหนาแน่น มีสถานที่ท่องเที่ยว (tourism attractions) จุดหมายตา (landmark) จุดดึงดูดนักท่องเที่ยว (points of interest) ซึ่งประกอบด้วย ร้านค้า ร้านอาหาร รวมถึงสถานที่ช้อปปิ้ง ตั้งอยู่หนาแน่นในย่าน) และเพื่อเป็นข้อเสนอแนะต่อการพัฒนาลักษณะทางกายภาพของแอ่งบีเอ็นบีสำหรับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องการนำที่พักอาศัยที่ไม่ได้ใช้งาน หรือเปลี่ยนที่พักอาศัยเช่าในปัจจุบันเป็นที่พักในธุรกิจแอ่งบีเอ็นบี

การดำเนินงานวิจัย

การดำเนินงานเพื่อนำเสนอผลการศึกษาในบทความนี้แบ่งออกเป็น 2 ส่วน ส่วนแรก สำนวนและวิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพของ อพาร์ทเมนต์และคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯ ชั้นใน โดยแบ่งตามระดับราคาจากการคำนวณความสามารถในการจ่าย (ร้อยละ 30) ของรายได้ครัวเรือนตามระดับรายได้ครัวเรือนเฉลี่ยของกรุงเทพฯ และปริมณฑล (NHA, 2019) หลังจากนั้นตั้งเป็นเกณฑ์ในการสำรวจลักษณะทางกายภาพของแอ่งบีเอ็นบีแต่ละกลุ่มระดับราคา โดยมีรายละเอียด ตามตารางที่ 1

ระดับคุณภาพของแอ่งบีเอ็นบีไม่สามารถแบ่งได้โดยง่ายตามระดับราคาเพียงอย่างเดียว เนื่องจากการตั้งราคาเป็นกลยุทธ์หนึ่งของโฮสต์เพื่อเพิ่มอัตราการเข้าพัก (occupancy rate) ของลิสติงส์แต่ละแห่ง

ที่สามารถตั้งระดับราคาได้แตกต่างกันตามฤดูกาลหรือเทศกาล กลยุทธ์นี้เรียกว่า “dynamic pricing” ผู้วิจัยจึงตั้งเกณฑ์สำรวจโดยใช้ที่อยู่อาศัยเช่าเป็นฐาน โดยใช้ลักษณะทางกายภาพเป็นปัจจัยหลักในการกำหนดเกรดแอร์บีเอ็นบี มิใช่ระดับราคาเฉลี่ยต่อคืนของแอร์บีเอ็นบี หลังจากนั้น นำผลที่ได้จากการสำรวจมาวิเคราะห์และตั้งเป็นเกณฑ์สำรวจลักษณะทางกายภาพของแอร์บีเอ็นบีโดยที่ระดับคุณภาพเดียวกันสามารถมีราคาต่อคืนที่หลากหลาย ขึ้นอยู่กับกลยุทธ์ในการตั้งราคาของโฮสต์ ดังนั้น บทความนี้จึงไม่รายงานราคาเฉลี่ยต่อคืน (average rate per night) ของแอร์บีเอ็นบีเนื่องจากจะทำให้ผู้อ่านเกิดความลำเอียงว่าแอร์บีเอ็นบีราคาต่อคืนสูงอาจจะมีคุณภาพดีกว่าราคาต่อคืนต่ำ ซึ่งสาเหตุที่แท้จริงอาจเป็นเพราะกลยุทธ์ในการตั้งราคาซึ่งมิได้สะท้อนคุณภาพของแอร์บีเอ็นบี การรายงานและสรุปผลของบทความนี้จะรายงานเกรดและระดับคุณภาพของหน่วยที่พักแอร์บีเอ็นบี ที่สอดคล้องกับระดับคุณภาพของที่อยู่อาศัยเช่าเพื่อสะท้อนให้เห็นว่าที่พักอาศัยเช่าในกลุ่มใดมีแนวโน้มที่จะถูกเปลี่ยนเป็นแอร์บีเอ็นบีได้มากกว่า เนื่องจากมีลักษณะทางกายภาพสอดคล้องกับแอร์บีเอ็นบีที่พบเป็นสัดส่วนมากที่สุดในตลาดอันสะท้อนถึงความต้องการของนักท่องเที่ยวที่มาเข้าพัก

ตารางที่ 1 ระดับรายได้ครัวเรือน ความสามารถในการจ่ายค่าเช่าที่อยู่อาศัย และเกรดตามระดับราคา

ประเภทครัวเรือนตามรายได้ครัวเรือน แบ่งตามเกณฑ์การเคหะแห่งชาติ (2019)		ระดับรายได้ครัวเรือน (บาท)	ระดับความสามารถ ในการจ่าย (บาท)	เกรด (grade)
รายได้น้อย	รายได้้น้อยมาก	~18,600	~5,600	C-
	รายได้ค่อนข้างน้อย	18,601–27,200	5,600–8,200	C
	รายได้น้อย	27,201–39,900	8,200–12,000	C+
รายได้ปานกลาง	รายได้ปานกลางค่อนข้างน้อย	39,901–49,100	12,000–15,000	B
	รายได้ปานกลาง	49,101–62,200	15,000–19,000	B+
รายได้สูง	รายได้สูง	62,201–88,400	19,000–27,000	A
	รายได้สูงมาก	>88,401	>27,000	A+
ระดับรายได้เฉลี่ย			43,800	13,000

ที่มา: ผู้วิจัย

ส่วนที่สอง เป็นการสำรวจลักษณะทางกายภาพของแอร์บีเอ็นบีโดยใช้เกณฑ์ข้างต้น ลักษณะทางกายภาพแบ่งออกเป็นเกณฑ์หลัก 4 ด้าน ได้แก่ 1) อาคารและการตกแต่งภายนอก 2) หน่วยที่อยู่อาศัยและองค์ประกอบ 3) สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และการตกแต่งภายใน และ 4) พื้นที่ใช้สอยส่วนกลางตามรายละเอียดในการดำเนินงานวิจัย หลังจากสำรวจลักษณะทางกายภาพและองค์ประกอบทางสถาปัตยกรรมของแอร์บีเอ็นบีประเภทอพาร์ทเมนต์และคอนโดมิเนียมแล้ว ผู้วิจัยสรุปเป็นผลการศึกษาและนำเสนอผลการศึกษาโดยเปรียบเทียบระหว่างที่อยู่อาศัยสองประเภท

ขอบเขตพื้นที่ศึกษาของงานวิจัยนี้คือเขตวัฒนาและเขตคลองเตย กรุงเทพฯ โดยทั้งสองเขตมีจำนวนลิสติงส์ของแอร์บีเอ็นบีต่อครัวเรือนที่เช่าที่อยู่อาศัยมากที่สุด (Khotcharee & Fukushima, 2022) มีจำนวน

แอร์บีเอ็นบีที่มีผู้เข้าพักทั้งสิ้น 4,888 ลิสดึงส์ (สัดส่วนร้อยละ 26.9 ของจำนวนลิสดึงส์ทั้งหมดในกรุงเทพฯ) โดยคิดเป็นอพาร์ทเมนต์สัดส่วนร้อยละ 57.0 และคอนโดมิเนียมสัดส่วนร้อยละ 42.9 ผู้วิจัยใช้วิธี quota sampling ในการกำหนดกลุ่มตัวอย่างเพื่อการสำรวจ เนื่องจากวัตถุประสงค์มุ่งสำรวจความแตกต่างระหว่างอพาร์ทเมนต์และคอนโดมิเนียมตามสัดส่วนประชากรแอร์บีเอ็นบีในพื้นที่ศึกษา จึงเลือกกำหนดโควตาตามสัดส่วนดังกล่าว ผู้วิจัยสุ่มกลุ่มตัวอย่างจากฐานข้อมูลแอร์บีเอ็นบีในกรุงเทพฯ ใน พ.ศ. 2562 กำหนดโควตาจำนวนทั้งสิ้น 250 ลิสดึงส์ เป็นอพาร์ทเมนต์จำนวน 144 ลิสดึงส์ และคอนโดมิเนียมจำนวน 106 ลิสดึงส์ การสุ่มตัวอย่างทำโดยเลือกสำรวจลักษณะทางกายภาพของแอร์บีเอ็นบีหนึ่งลิสดึงส์ในทุกๆ 20 ลิสดึงส์ จนได้กลุ่มตัวอย่างครบ 250 ลิสดึงส์ เพื่อกระจายความเป็นไปได้ในการสำรวจให้ทั่วถึงจากทั้งฐานข้อมูลประชากร ($4,888/20 = 244.4$ จึงปัดเศษขึ้นเป็น 250 ลิสดึงส์) ผู้วิจัยสำรวจกลุ่มตัวอย่างในเดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565 โดยมีรายละเอียดสัดส่วนกลุ่มตัวอย่าง (ตารางที่ 2)

ตารางที่ 2 จำนวนลิสดึงส์และกลุ่มตัวอย่างแอร์บีเอ็นบีรายประเภทอสังหาริมทรัพย์ในขอบเขตพื้นที่ศึกษา

แอร์บีเอ็นบี	อพาร์ทเมนต์ จำนวน (ร้อยละ)	คอนโดมิเนียม จำนวน (ร้อยละ)	รวม จำนวน (ร้อยละ)
ประชากร	2,791 (57.0)	2,097 (42.0)	4,888 (100.0)
กลุ่มตัวอย่าง	144 (57.7)	106 (42.3)	250 (100.0)

ที่มา: ผู้วิจัย

เกณฑ์ด้านองค์ประกอบทางกายภาพ เมืองค์ประกอบย่อย ดังนี้ 1) ด้านอาคารและการตกแต่งภายนอก ประกอบด้วย อายุอาคาร การตกแต่งภายนอกอาคาร และขนาดโครงการตามจำนวนยูนิต 2) ด้านหน่วยที่อยู่อาศัยและองค์ประกอบ ประกอบด้วยขนาดห้อง จำนวนห้องนอน การแบ่งแยกพื้นที่ใช้สอยด้วยผนังกันห้องของห้องนอนและห้องนั่งเล่น การแบ่งแยกพื้นที่ใช้สอยด้วยผนังกันห้องของห้องครัวและห้องรับประทานอาหาร 3) สาธารณูปโภคสาธารณูปการ และการตกแต่งภายใน ประกอบด้วยรูปแบบการตกแต่งภายใน เครื่องซักผ้าและเครื่องอบผ้า เครื่องทำน้ำอุ่น อ่างอาบน้ำ และ 4) พื้นที่ใช้สอยส่วนกลาง ประกอบด้วยสวนและพื้นที่พักผ่อน ฟิตเนส ชาวน่า สระว่ายน้ำ ลิฟต์ ลอบบี้และพนักงานต้อนรับ ระบบรักษาความปลอดภัย ที่จอดรถ และรถรับส่งไปยังสถานีรถไฟฟ้า หากเมืองค์ประกอบทางกายภาพและสถาปัตยกรรมครบถ้วนตามเกณฑ์ จะยังมีเกรดและคุณภาพสูงขึ้นตั้งแต่ C-, C, C+, B, B+, A, และ A+ ตามลำดับ (ตารางที่ 3)

ลักษณะทางกายภาพของแอร์บีเอ็นบีในภาพรวม

ผลการศึกษาเบื้องต้นจากการสำรวจแอร์บีเอ็นบีจำนวน 250 ลิสดึงส์ในย่านแหล่งท่องเที่ยว และพาณิชยกรรมของกรุงเทพฯ ชี้ให้เห็นว่า อพาร์ทเมนต์ระดับไฮเอนด์และลักซูร์ร่วมกันมีสัดส่วนมากถึงร้อยละ 65.4 ส่วนทั้งสองเกรดของคอนโดมิเนียมคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 60.4 ทั้งนี้ ไม่ได้หมายความว่าที่อยู่อาศัยเช่า

กลุ่มระดับรายได้ดังกล่าวซึ่งนับว่าเป็นที่อยู่อาศัยที่สามารถจ่ายได้ (affordable housing) จะไม่ได้รับผลกระทบจากแอร์บีเอ็นบี เพราะต้องพิจารณาจากหลายปัจจัยซึ่งจะนำเสนอต่อไปในส่วนสรุปและอภิปรายผลการวิจัย

ด้านรูปแบบการตกแต่งภายใน ผู้วิจัยจัดกลุ่มรูปแบบการตกแต่งที่พบจากการสำรวจออกเป็น 6 รูปแบบ ได้แก่ 1) ประหยัด ใช้เฟอร์นิเจอร์ที่แถมมาพร้อมกับห้อง และ/หรือเป็นเฟอร์นิเจอร์ราคาประหยัด เช่น ไม้อัด พลาสติก 2) ไม่มีรูปแบบที่ชัดเจนในการตกแต่ง ผสมผสานหลายสไตล์ภายในห้อง คุณภาพหลากหลาย 3) คลาสสิก ใช้เฟอร์นิเจอร์เก่าสไตล์แอนทีก มีความคงทนถาวร ทุกชิ้นเข้ากันเป็นชุดเดียว 4) มินิมอล การออกแบบเรียบง่าย สะอาดตา ใช้สีโทนเดียว วัสดุและเฟอร์นิเจอร์คุณภาพดี 5) ร่วมสมัย ออกแบบตามความนิยมในปัจจุบัน โทนสีสะอาดตาหรือสีธรรมชาติ จำนวนชิ้นเฟอร์นิเจอร์ไม่มาก ไม่รกตา และ 6) หรุหรา การตกแต่งเข้ากันเป็นเซต มีของประดับตกแต่งเพิ่มเติมนอกจากเฟอร์นิเจอร์หลัก ใช้ไฟประดับและแชนเดอร์เลีย วัสดุโลหะมีค่า หินอ่อน แก้ว หรือก้ามหยาบในการตกแต่ง เฟอร์นิเจอร์และของประดับมีคุณภาพสูง

คอนโดมิเนียมมีลักษณะทางกายภาพคุณภาพสูงกว่าอพาร์ทเมนต์ในเกรดเดียวกัน ผลการศึกษาความแตกต่างที่เห็นได้ชัดเจนระหว่างอสังหาริมทรัพย์ทั้งสองประเภท คือ ในบริเวณพื้นที่ศึกษาเดียวกันไม่พบคอนโดมิเนียมระดับคุณภาพต่ำ ในขณะที่ร้อยละ 7.6 ของอพาร์ทเมนต์เป็นเกรด C- และ C และร้อยละ 27 อยู่ในระดับคุณภาพปานกลาง (ตารางที่ 3)

ตารางที่ 3 จำนวนและสัดส่วนแอร์บีเอ็นบีรายเกรดและระดับคุณภาพ แบ่งตามประเภทอสังหาริมทรัพย์

ระดับเกรดและระดับคุณภาพ		อพาร์ทเมนต์ (ร้อยละ)	คอนโดมิเนียม (ร้อยละ)
เกรด C- และ C	คุณภาพต่ำ	11 (7.6)	-
เกรด C+ และ B	คุณภาพปานกลาง	39 (27.0)	42 (39.6)
เกรด B+ และ A	คุณภาพสูง (ไฮเอนด์)	38 (26.5)	42 (39.6)
เกรด A+	คุณภาพสูงมาก (ลักซูรี)	56 (38.9)	22 (20.8)
รวม		144 (100.0)	106 (100.0)

ที่มา: ผู้วิจัย

ด้านอายุอาคารของอพาร์ทเมนต์เมื่อเปรียบเทียบกับระดับคุณภาพ ทดสอบทางสถิติด้วย Pearson's Chi-square เนื่องจากตัวแปรที่ใช้ในการทดสอบความสัมพันธ์มีทั้งตัวแปรที่เก็บข้อมูลตามความถี่ ได้แก่ ประเภทห้องนอน รูปแบบการตกแต่งภายใน และพื้นที่ใช้สอยส่วนกลาง และตัวแปรที่เก็บข้อมูลเป็นช่วง ได้แก่ ขนาดโครงการ อายุอาคาร และขนาดห้อง ผลการทดสอบพบว่าร้อยละ 45 ของทุกระดับคุณภาพมีอายุอาคารระหว่าง 11-20 ปี ในขณะเดียวกันพบความแตกต่างด้านอายุอาคารของแอร์บีเอ็นบีคอนโดมิเนียมโดยระดับคุณภาพของอาคารแปรผกผันกับอายุอาคาร และส่วนมากมีอายุอาคารน้อยกว่า 10 ปี (รายละเอียดตามตารางที่ 4 และ 5) ในทางกลับกัน เมื่อพิจารณาด้านพื้นที่ใช้สอยส่วนกลางพบว่า แอร์บีเอ็นบีอพาร์ทเมนต์มีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ ($p < .01$) ระหว่างแต่ละระดับคุณภาพสำหรับ

ฟิตเนส สระว่ายน้ำ ที่จอดรถ และลิฟต์ ทั้งนี้ ไม่พบความแตกต่างสำหรับแอร์บีเอ็นบีคอนโดมิเนียมเนื่องจาก ลักษณะเด่นของคอนโดมิเนียม คือ มีประเภทห้องและขนาดห้องที่หลากหลายภายในโครงการเดียวกัน การเลือกซื้อเฟอร์นิเจอร์หรือการตกแต่งภายในขึ้นอยู่กับเจ้าของหน่วยที่พัก ทำให้คุณภาพของลิสติงส์แตกต่างกัน ส่วนพื้นที่ใช้สอยส่วนกลางออกแบบดูแลโดยโครงการและนิติบุคคลโครงการ และทุกคนในโครงการสามารถ เข้าถึงและใช้พื้นที่ส่วนนี้ได้ จึงไม่พบความสัมพันธ์ระหว่างองค์ประกอบด้านพื้นที่ส่วนกลางกับเกรดของแอร์บีเอ็นบี



อาคารภายนอก

ลอบบี้

ฟิตเนส

สระว่ายน้ำ

ภาพที่ 2 อาคารและพื้นที่ส่วนกลางของแอร์บีเอ็นบีอพาร์ทเมนต์ระดับไฮเอนด์ (บน) และลักซูรี (ล่าง)

ที่มา: Airbnb (2022)

ลักษณะทางกายภาพของแอร์บีเอ็นบีอพาร์ทเมนต์

ระดับไฮเอนด์ บางแห่งเป็นเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ส่วนมากเป็นโครงการขนาดเล็กและปานกลางที่มีจำนวนยูนิตไม่เกิน 300 หน่วย อาคารภายนอกทาสีและตกแต่งด้วยคอนกรีตกับไม้หรือโลหะ มีสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางครบถ้วน ทั้งนี้ ฟิตเนส สระว่ายน้ำ และสวนมักมีขนาดเล็ก หรือมีอุปกรณ์น้อยกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับคอนโดมิเนียมใน ระดับไฮเอนด์ สำหรับแอร์บีเอ็นบีที่เปลี่ยนมาจากเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์มักจะมีพนักงานต้อนรับประจำที่ลอบบี้ตลอด 24 ชม. รวมถึงบริการรถรับส่ง (shuttle bus) จากที่พักไปยังสถานีรถไฟฟ้าหรือรถไฟใต้ดินที่ใกล้ที่สุดตามคำขอของผู้เข้าพัก ขนาดห้องที่พบมากที่สุด (ร้อยละ 43.6) คือ 21-30 ตร.ม. และเป็นห้องแบบสตูดิโอ (ร้อยละ 61.5) บางลิสติงส์เป็นแบบหนึ่งห้องนอน (ร้อยละ 23.1) ส่วนมากห้องครัวและพื้นที่รับประทานอาหารแยกกันชัดเจนด้วยผนังทึบหรือผนังเบาที่เป็นโครงมีวัสดุปะผิว ซึ่งเป็นจุดที่แตกต่างจากลิสติงส์คุณภาพระดับปานกลางที่ไม่มีการแบ่งสัดส่วนพื้นที่ชัดเจน ลิสติงส์ระดับไฮเอนด์กันพื้นที่ด้วยผนังเบาหรือเฟอร์นิเจอร์ลอย ภายในตกแต่งด้วยเฟอร์นิเจอร์คุณภาพดีครบชุดแต่อาจมีแนวทางการตกแต่งภายในที่ไม่ชัดเจน (ร้อยละ 35.9) ในขณะที่ร้อยละ 28.2 ตกแต่งสไตล์มินิมอล และร้อยละ 23.1 ตกแต่งสไตล์ร่วมสมัย (ภาพที่ 4)

ระดับลักซูรี มีจำนวนลิสติงส์มากที่สุดจากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดในพื้นที่ศึกษา (ร้อยละ 38.9) อายุอาคารหลากหลาย แต่ราวครึ่งหนึ่งมีอายุ 11-20 ปี โดยร้อยละ 56.3 เป็นโครงการขนาดกลางมีจำนวน 101-300 ยูนิต และ

สัดส่วนร้อยละ 44.6 เป็นโครงการขนาดเล็ก มีจำนวนยูนิต 70-80 หน่วยต่อโครงการ ลิสติงส์บางแห่งให้บริการแบบเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ซึ่งคล้ายคลึงกับโรงแรม ภายนอกอาคารตกแต่งด้วยคอนกรีตกับไม้หรือโลหะ ด้านการตกแต่งภายในแตกต่างจากระดับคุณภาพอื่นๆ ค่อนข้างชัดเจน โดยร้อยละ 39.3 เป็นสไตล์คลาสสิก ในขณะที่อีกร้อยละ 30.4 เป็นแบบร่วมสมัย คุณภาพโดยรวมของวัสดุก่อสร้างและเฟอร์นิเจอร์สูงกว่ากลุ่มไฮเอนด์ ขนาดยูนิตของกลุ่มลักซูรีมีขนาดใหญ่ที่สุด โดยร้อยละ 57.2 มีพื้นที่ใช้สอยรวมมากกว่า 60 ตร.ม. บางลิสติงส์มีขนาดห้องมากถึง 80-110 ตร.ม. และส่วนหนึ่ง (ร้อยละ 14.3) เป็นห้องขนาดเล็กพื้นที่ระหว่าง 21-30 ตร.ม.



อาคาร

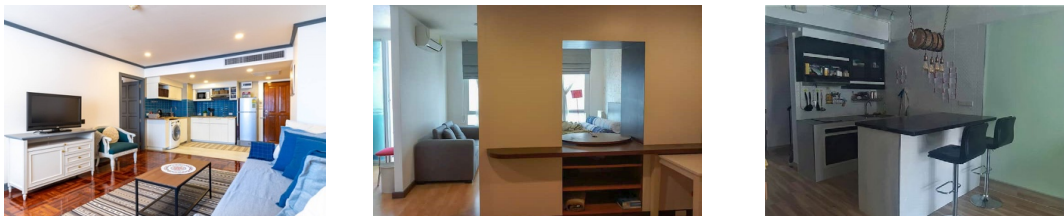
ล็อบบี้

ฟิตเนส

สระว่ายน้ำ

ภาพที่ 3 อาคารและพื้นที่ส่วนกลางของแอร์บีเอ็นบีคอนโดมิเนียมระดับไฮเอนด์ (บน) และลักซูรี (ล่าง)

ที่มา: Airbnb (2022)



ภาพที่ 4.1 ไม่มีรูปแบบที่ชัดเจน: No style (ร้อยละ 35.9)



ภาพที่ 4.2 มินิมอล: Minimalism (ร้อยละ 28.2)



ภาพที่ 4.3 ร่วมสมัย: Contemporary (ร้อยละ 23.1)

ภาพที่ 4 รูปแบบห้องและการตกแต่งภายในของแอร์บีเอ็นบีอพาร์ทเมนต์ระดับไฮเอนด์

ที่มา: Airbnb (2022)

ตารางที่ 4 คุณลักษณะทางกายภาพของแอร์บีเอ็นบีพาร์ทเมนต์เปรียบเทียบระหว่างโฮเอนด์และลักซูรี

คุณลักษณะ		โฮเอนด์ n=38 (ร้อยละ)	ลักซูรี n=56 (ร้อยละ)
อาคาร	ขนาดโครงการ*** (จำนวนยูนิต)	≤100	44.6
		101–300	53.6
		301–500	–
		>500	1.8
หน่วยที่อยู่อาศัยและ องค์ประกอบ	ขนาดห้อง*** (ตารางเมตร)	<20	0.0
		21–30	14.2
		31–40	5.4
		41–50	3.6
		51–60	19.6
		>60	57.2
	ประเภทห้อง*** (จำนวนห้องนอน)	สตูดิโอ	1.8
		หนึ่งห้องนอน	41.1
		สองห้องนอน	35.7
		มากกว่าสองห้องนอน	21.4
รูปแบบการตกแต่ง ภายใน***	ประหยัด (budget)	10.3	–
	ไม่มีรูปแบบที่ชัดเจน (no style)	35.8	3.5
	คลาสสิก (classic)	–	39.3
	มินิมอล (minimalism)	28.2	12.5
	ร่วมสมัย (contemporary)	23.1	30.4
	หรูหรา (luxurious)	2.6	14.3
พื้นที่ใช้สอยส่วนกลาง (หนึ่งโครงการมีหลาย คุณลักษณะย่อย)	สวนและพื้นที่พักผ่อน	92.3	89.3
	ฟิตเนส***	89.7	94.6
	สระว่ายน้ำ***	89.7	94.6
	ที่จอดรถ***	74.4	82.1
	ลิฟต์***	89.7	94.6
	ลอบบี้	100.0	100.0
ระบบรักษาความปลอดภัย		92.3	94.6

ที่มา: ผู้วิจัย, หมายถึง: ** $p < 0.05$, *** $p < 0.01$

แอร์บีเอ็นบีพาร์ทเมนต์ส่วนมากจึงเป็นแบบหนึ่งหรือสองห้องนอนที่แบ่งออกจากกันอย่างชัดเจนด้วยผนังทึบ ห้องครัวและห้องรับประทานอาหารแยกกันชัดเจน มีอุปกรณ์ทำครัวและชุดรับประทานอาหารครบถ้วน ห้องนั่งเล่นเป็นพื้นที่ส่วนกลางของห้อง ห้องน้ำและห้องส้วมเป็นองค์ประกอบที่ทำให้ระดับลักซูรีแตกต่างจากระดับคุณภาพอื่น เพราะมีส่วนเปียกและส่วนแห้งแยกกันเป็นส่วน และมีส่วนอาบน้ำ



ภาพที่ 5.1 คลาสสิก: Classic (ร้อยละ 39.3)



ภาพที่ 5.2 ร่วมสมัย: Contemporary (ร้อยละ 30.4)

ภาพที่ 5 รูปแบบห้องและการตกแต่งภายในของแอร์บีเอ็นบีเอ็นบีพาร์ทเมนต์ระดับลักซูรี
ที่มา: Airbnb (2022)

ลักษณะทางกายภาพของแอร์บีเอ็นบีคอนโดมิเนียม

ระดับไฮเอนด์ อาคารส่วนมากทาสีและตกแต่งเปลือกอาคาร (façade) ด้วยคอนกรีตและไม้ หรือ โลหะ ประมาณร้อยละ 50 ของลิสต์ที่ตั้งอยู่ในโครงการขนาดกลางมีจำนวนยูนิต 101-300 หน่วย ที่เหลือเป็น โครงการขนาดเล็กและใหญ่ในสัดส่วนเท่ากัน พื้นที่ส่วนกลางของระดับไฮเอนด์ประกอบไปด้วยลิฟต์ โถงรอบปี ระบบรักษาความปลอดภัย สวนและพื้นที่พักผ่อนหย่อนใจที่ออกแบบและตกแต่งอย่างดี ดูแลรักษาม่าเสมอ สระว่ายน้ำขนาดใหญ่และตั้งอยู่ชั้นบนของอาคารที่เป็นส่วนเปิดโล่งสามารถชมวิวกว้างจากมุมสูงได้ ฟิตเนสมีขนาดใหญ่และมีอุปกรณ์หลากหลายและครบถ้วนสำหรับการออกกำลังกายทุกประเภท เช่น ชุดดัมเบลล์ จักรยาน และลู่วิ่งไฟฟ้า คอนโดมิเนียมบางแห่งมีห้องซักรีด ซาวน่า และห้องสันทนาการสำหรับเด็ก

ขนาดห้องของระดับไฮเอนด์ค่อนข้างหลากหลายตั้งแต่ขนาดเล็กกว่า 20 ตร.ม. (ร้อยละ 23.8) ซึ่งเป็น ห้องสตูดิโอ ไปจนถึงขนาดใหญ่กว่า 60 ตร.ม. (ร้อยละ 23.8) แต่ขนาด 21-30 ตร.ม. พบได้บ่อยที่สุด (ร้อยละ 57.1) เนื่องจากคอนโดมิเนียมโดยมากตั้งอยู่ในระยะรัศมีไม่เกิน 750 เมตรจากสถานีรถไฟฟ้า ทำเล ที่ตั้งทำให้ห้องมีราคาสูงและมีขนาดห้องไม่กว้างนัก จึงทำให้ประเภทห้องที่พบมากที่สุดคือหนึ่งห้องนอน (ร้อยละ 81.0) ห้องนอนถูกกันออกจากพื้นที่ใช้สอยส่วนอื่นเป็นสัดส่วน ทั้งด้วยผนังแบบโครงกระจก หรือ ก่อผนังทึบแต่มีขนาดห้องนอนไม่ใหญ่มาก ลิสต์ที่ตั้งหมดตกแต่งอย่างระมัดระวังและมีเครื่องซักผ้าและอบผ้า ให้บริการ การตกแต่งภายในที่พบบ่อยที่สุดคือแบบร่วมสมัย มีโทนสีสว่างและตกแต่งด้วยของประดับตรงกับ อรรถบท (theme) ของลิสต์ตั้ง รองลงมาคือมินิมอลเน้นสีโทนขาวดำ หรือโทนสีอ่อนและมีเฟอร์นิเจอร์น้อยชิ้น ตามรายละเอียดในภาพที่ 6

ตารางที่ 5 คุณลักษณะทางกายภาพของแอร์บีเอ็นบีคอนโดมิเนียมเปรียบเทียบกับระหว่างไฮเอนด์และลักซูรี

คุณลักษณะ		ไฮเอนด์ (n=38) (ร้อยละ)	ลักซูรี (n=56) (ร้อยละ)
อาคาร	ขนาดโครงการ*** (จำนวนยูนิต)	≤100	–
		101–300	50.0
		301–500	23.8
		>500	26.2
	อายุอาคาร (ปี)	≤10	85.7
		11–20	11.9
		>20	2.4
	ขนาดห้อง*** (ตารางเมตร)	21–30	23.8
		31–40	57.1
		41–50	16.7
		51–60	–
		>60	2.4
	ประเภทห้อง*** (จำนวนห้องนอน)	สตูดิโอ	9.5
		หนึ่งห้องนอน	81.0
		สองห้องนอน	7.1
		มากกว่าสองห้องนอน	2.4
รูปแบบการตกแต่ง ภายใน***	ประหยัด (budget)	7.1	4.5
	ไม่มีรูปแบบที่ชัดเจน (no style)	14.3	4.5
	คลาสสิก (classic)	2.4	27.3
	มินิมอล (minimalism)	19.0	13.6
	ร่วมสมัย (contemporary)	42.9	27.4
	หรูหรา (luxurious)	14.3	22.7

ที่มา: ผู้วิจัย หมายเหตุ: ** $p < 0.05$, *** $p < 0.01$

ระดับลักซูรี ลิสดึงส่วนมากตั้งอยู่ในอาคารใหม่อายุน้อยกว่า 10 ปี (ร้อยละ 71.4) ตัวอาคารทาสีและตกแต่งเปลือกอาคารด้วยคอนกรีต ไม้ โลหะ หรือกระจก พื้นที่ใช้สอยส่วนกลางคล้ายคลึงกับไฮเอนด์แต่มีคุณภาพสูงกว่า ลอบบี้ของกลุ่มลักซูรีจะเป็นโถงสูงและมีของประดับภายในบริเวณลอบบี้มากกว่า สระว่ายน้ำมีขนาดใหญ่และตั้งอยู่บนชั้นสูงของโครงการเพื่อให้ผู้ใช้งานสามารถชมวิวได้ บางแห่งเป็นสระว่ายน้ำภายในอาคารที่มีการปรับอากาศ และเจ้าของมักบรรยายถึงคุณลักษณะนี้ในคำอธิบายบนแพลตฟอร์มเพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยว มีบริการรถรับส่งฟรีไปยังสถานีรถไฟหรือรถไฟฟ้าใต้ดินที่ใกล้ที่สุด บางลิสดึงมีบริการที่จอดรถ โดยต้องแจ้งล่วงหน้ากับเจ้าของก่อนเข้าใช้บริการ

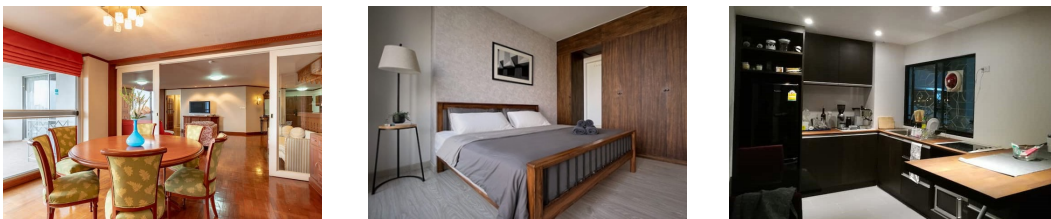


ภาพที่ 6.1 ร่วมสมัย: Contemporary (ร้อยละ 42.9)

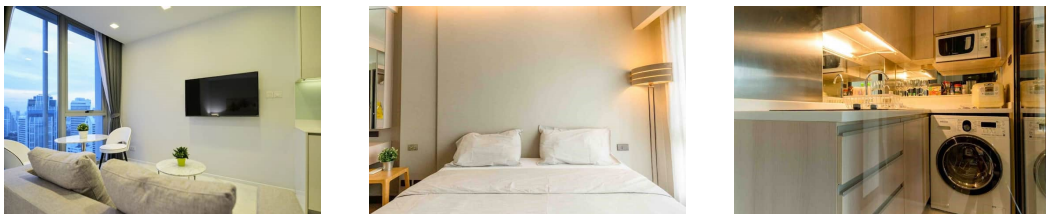


ภาพที่ 6.2 มินิมอล: Minimalism (ร้อยละ 19.0)

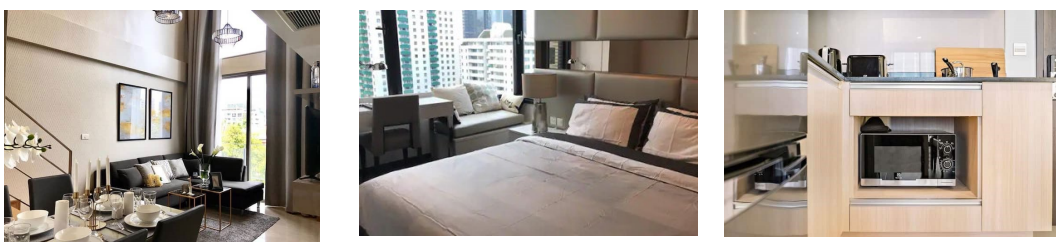
ภาพที่ 6 รูปแบบห้องและการตกแต่งภายในของแอร์บีเอ็นบีคอนโดมิเนียมระดับไฮเอนด์
ที่มา: Airbnb (2022)



ภาพที่ 7.1 คลาสสิก: Classic (ร้อยละ 27.3)



ภาพที่ 7.2 ร่วมสมัย: Contemporary (ร้อยละ 27.3)



ภาพที่ 7.3 หรรษา: Luxurious (ร้อยละ 22.7)

ภาพที่ 7 รูปแบบห้องและการตกแต่งภายในของแอร์บีเอ็นบีคอนโดมิเนียมระดับลักซูรี่
ที่มา: Airbnb (2022)

ภาพที่ 7 แสดงลักษณะเด่นของแอร์บีเอ็นบีคอนโดมิเนียมระดับลักซูรี่ที่เป็นห้องขนาดใหญ่โดย
ครึ่งหนึ่งมีขนาด 41-50 ตร.ม. และร้อยละ 31.7 มีขนาดกว้างกว่า 50 ตร.ม. รูปแบบห้องจึงมักเป็นแบบสอง
ห้องนอนหรือมากกว่า (ร้อยละ 62.6) และกั้นแบ่งห้องนอน ห้องนั่งเล่น ห้องครัว และส่วนรับประทานอาหาร

เป็นสัดส่วนชัดเจนด้วยโครงสร้างโลหะและปะวัสดุกระจก หรือก่อเป็นผนังอิฐหรือคอนกรีตทึบด้วยวัสดุคุณภาพสูง ภายในห้องครัวมีอุปกรณ์ประกอบอาหารและอุ่นอาหารครบถ้วน เช่น เตาไฟฟ้า เตาอบ ตู้เย็นขนาดใหญ่ รูปแบบการตกแต่งภายในพบว่า เป็นแบบคลาสสิกและร่วมสมัยในสัดส่วนที่เท่ากัน คือ ร้อยละ 27.3 รองลงมาคือสไตล์ทรูทรา (ร้อยละ 22.7) การตกแต่งของทุกสไตล์ที่พบกลมกลืนกันทั้งหมดภายในห้อง ทั้งสีและรูปแบบเฟอร์นิเจอร์รวมถึงของประดับตกแต่งทั้งหมดที่ซื้อเพิ่มเติมจากห้องดั้งเดิม มีเครื่องซักผ้าและเครื่องอบผ้าให้บริการโดยตั้งไว้ในห้องครัวหรือส่วนแห้ง/ส่วนแต่งตัวของห้องน้ำ โดยห้องน้ำแยกส่วนเปียกพร้อมอ่างอาบน้ำและมีห้องสุขาแยกต่างหาก

สรุปและอภิปรายผล

ผลการศึกษาลักษณะทางกายภาพของแอร์บีเอ็นบีประเภทอพาร์ทเมนต์และคอนโดมิเนียมในเขตวัฒนาและคลองเตยพบว่าระดับคุณภาพที่พบมากที่สุด คือ ไฮเอนด์และลักซูรีที่มีสัดส่วนรวมกันมากกว่าร้อยละ 60 หากเปรียบเทียบกับที่อยู่อาศัยเช่าในระดับคุณภาพเดียวกัน จะเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับครัวเรือนรายได้ปานกลางค่อนข้างสูงและรายได้สูง แต่ไม่ได้หมายความว่าที่อยู่อาศัยสำหรับรายได้ครัวเรือนกลุ่มนี้จะได้รับผลกระทบจากแอร์บีเอ็นบีมากที่สุด ปัจจัยที่ต้องพิจารณาร่วมกันคือจำนวนแอร์บีเอ็นบีและจำนวนที่อยู่อาศัยเช่าในตลาด ตลอดจนทำเลที่ตั้งและความหนาแน่นของแอร์บีเอ็นบี อย่างไรก็ตาม ผลการศึกษาในบทความฉบับนี้ช่วยให้เข้าใจถึงแนวโน้มของอสังหาริมทรัพย์ที่มีโอกาสถูกเปลี่ยนไปเป็นแอร์บีเอ็นบีเนื่องจากตรงกับความต้องการของนักท่องเที่ยวในปัจจุบัน และอาจเป็นประโยชน์สำหรับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องการเปลี่ยนจากเช่าไปเป็นแอร์บีเอ็นบีเพื่อให้สามารถแข่งขันได้ในตลาดปัจจุบัน โดยสามารถสรุปผลการศึกษตามองค์ประกอบทางกายภาพของแอร์บีเอ็นบี ตามลักษณะทางกายภาพ 4 ด้านได้ดังนี้

1) อาคารและการตกแต่งภายนอก พบว่า แอร์บีเอ็นบีอพาร์ทเมนต์ส่วนใหญ่เป็นอาคารเก่า 11-20 ปี ส่วนคอนโดมิเนียมทั้งสองระดับคุณภาพโดยมากเป็นโครงการใหม่อายุน้อยกว่า 10 ปี และระดับไฮเอนด์มีขนาดโครงการหลากหลาย การตกแต่งอาคารของอพาร์ทเมนต์ทั้งสองเกรดทาสีและตกแต่งเปลือกอาคารด้วยคอนกรีตกับไม้ หรือโลหะ ส่วนคอนโดมิเนียมระดับลักซูรีพบว่าอาคารบางแห่งตกแต่งเพิ่มเติมด้วยกระจก

2) หน่วยที่อยู่อาศัยและองค์ประกอบ พบว่าแอร์บีเอ็นบีอพาร์ทเมนต์ระดับไฮเอนด์มีขนาดห้องเฉลี่ย 21-30 ตร.ม. ส่วนมากเป็นรูปห้องสตูดิโอ ส่วนอพาร์ทเมนต์ระดับลักซูรีมีขนาดห้องที่กว้างกว่า โดยมีห้องขนาดกว้างกว่า 60 ตร.ม. เป็นสัดส่วนมากกว่าร้อยละ 50 โดยมากเป็นแบบหนึ่งหรือสองห้องนอน สำหรับคอนโดมิเนียมพบว่าระดับไฮเอนด์ ขนาดห้องที่พบมากที่สุดใกล้เคียงกับอพาร์ทเมนต์ คือ 21-30 ตร.ม. แต่โดยมากเป็นหนึ่งห้องนอนกันด้วยผนังเบาและเป็นห้องนอนขนาดเล็ก คอนโดมิเนียมระดับลักซูรีมีขนาดห้องใหญ่กว่าไฮเอนด์ (31-40 ตร.ม.) โดยมากกว่าครึ่งหนึ่งเป็นสองห้องนอน

3) สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และการตกแต่งภายใน พบว่าในภาพรวมแอร์บีเอ็นบีทั้งอพาร์ทเมนต์ และคอนโดมิเนียมระดับไฮเอนด์และลักซูรีมีสาธารณูปโภคและสาธารณูปการครบถ้วน อย่างไรก็ตาม คอนโดมิเนียมมีห้องน้ำและห้องสุขาที่แยกส่วนเปียกและส่วนแห้งชัดเจนกว่าอพาร์ทเมนต์ การตกแต่งภายในของอพาร์ทเมนต์ระดับไฮเอนด์มักไม่พบรูปแบบที่ชัดเจนหรือมินิมอล ส่วนการตกแต่งระดับลักซูรีส่วนมากคลาสสิกเป็นเฟอร์นิเจอร์ไม้และตกแต่งด้วยผนังไม้สีเข้ม รองลงมาเป็นสไตล์ร่วมสมัยใช้โทนสีอ่อน สำหรับคอนโดมิเนียม ระดับไฮเอนด์เป็นแบบร่วมสมัยที่ใช้โทนสีอ่อน หรือโทนสีไม้ธรรมชาติ รองลงมาเป็นมินิมอล รูปแบบการตกแต่งภายในคอนโดมิเนียมระดับลักซูรีค่อนข้างหลากหลาย ได้แก่ คลาสสิก ร่วมสมัย และหรูหรา ในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน

4) พื้นที่ใช้สอยส่วนกลาง แอร์บีเอ็นบีอพาร์ทเมนต์และคอนโดมิเนียมทั้งสองระดับคุณภาพส่วนใหญ่มีพื้นที่ใช้สอยส่วนกลางครบถ้วน ทั้งลิฟต์ ล็อบบี้ ระบบรักษาความปลอดภัย สวน ฟิตเนส และสระว่ายน้ำ จึงไม่พบความสัมพันธ์ระหว่างองค์ประกอบด้านนี้กับระดับเกรดของแอร์บีเอ็นบี

เมื่อพิจารณาผลการศึกษาในภาพรวมร่วมกับงานวิจัยที่ผ่านมาพบว่าขนาดห้องและลักษณะทางกายภาพของแอร์บีเอ็นบีสอดคล้องกับอายุอาคาร โดยอพาร์ทเมนต์ส่วนใหญ่มีอายุอาคารเฉลี่ยมากกว่าคอนโดมิเนียม ส่งผลให้แอร์บีเอ็นบีคอนโดมิเนียมมีอายุอาคารเฉลี่ยน้อยกว่า 10 ปี มีขนาดเล็กกว่าอพาร์ทเมนต์ โดยเฉพาะเกรดอพาร์ทเมนต์เกรดลักซูรีที่พบห้องขนาดใหญ่กว่า 60 ตร.ม. มากถึงร้อยละ 57.2 สอดคล้องกับผลการศึกษาของ ดวงฤทัย ตี๋สุข และจันทน์ เพชรานนท์ (2558) ที่พบว่าขนาดที่อยู่อาศัยโดยเฉลี่ยของอาคารเก่าจะกว้างกว่าโครงการพัฒนาขึ้นใหม่ในช่วงต่ำกว่า 10 ปีที่ผ่านมา รูปแบบการตกแต่งภายในที่พบมากที่สุดคือ ร่วมสมัย ใช้โทนสีสว่างและให้บรรยากาศคล้ายคลึงกับการพักผ่อนที่บ้าน สอดคล้องกับผลการศึกษาของ Liu และ Mattila (2017) ที่พบว่าปัจจัยหลักประการหนึ่งที่ทำให้นักท่องเที่ยวเลือกพักแอร์บีเอ็นบีมากกว่าโรงแรมเพราะต้องการความรู้สึกเหมือนอยู่บ้าน (feels like home) โดยเฉพาะลิสต์สิ่งรูปแบบหนึ่งห้องนอน (Lutz & Newlands, 2018) สอดคล้องกับสถิติก่อนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เข้ามาเที่ยวประเทศไทยที่สำรวจโดยกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา (2562) ที่พบว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่อห้องคือ 1.87 คน หรือคิดเป็น 2 คน จึงไม่ต้องการห้องขนาดใหญ่มากกว่าหนึ่งห้องนอนในการเข้าพัก

ดังนั้นผู้วิจัยมีข้อเสนอแนะว่าหากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องการนำที่พักอาศัยที่ไม่ได้ใช้งาน หรือต้องการเปลี่ยนที่พักอาศัยเช่าในปัจจุบันเป็นที่พักในธุรกิจแอร์บีเอ็นบี ควรพัฒนาหรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นห้องขนาดเล็กไม่เกิน 30 ตร.ม. กันห้องให้มีสัดส่วนชัดเจนระหว่างส่วนนอนและส่วนพักผ่อน การตกแต่งควรใช้รูปแบบทันสมัย มีไฟส่องสว่างภายในห้อง เลือกสีผนังห้องและเฟอร์นิเจอร์โทนสว่าง จะมีโอกาสทำให้อาคารถูกจองเข้าพักมากขึ้นเนื่องจากตรงกับความต้องการของนักท่องเที่ยวในตลาดปัจจุบัน และช่วยให้ใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ถูกใช้งานได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ ตรงกับวัตถุประสงค์หลักของระบบ

เศรษฐกิจแบ่งปันที่ต้องการให้เกิดการใช้งานสินทรัพย์ให้เต็มประสิทธิภาพมากที่สุด (Botsman & Roger, 2010; Belk, 2014)

กิตติกรรมประกาศ

ฐานข้อมูลแอร์บีเอ็นบีในพื้นที่ศึกษาได้รับการสนับสนุนค่าใช้จ่ายจากโครงการ Meijo University Doctoral Scholarship Program for Asian University Faculty

เอกสารอ้างอิง

- Airbnb. (2022). Listings profile. Accessed by <https://www.airbnb.com>.
- Barron, K., Kung, E. & Proserpio, D. (2017). *The sharing economy and housing affordability: Evidence from Airbnb*. Available at: <https://ssrn.com/abstract1/43006832>
- Barron, K., Kung, E. & Proserpio, D. (2021) *The Effect of Home-Sharing on House Prices and Rents: Evidence from Airbnb*. *Marketing Science* 40(1):23-47.
- Belk, R. (2014). *You are what you can access: Sharing and collaborative consumption online*, *Journal of Business Research*, 67(8), 1596–1600.
- Botsman, R. & Roger, R. (2010). *What's mine is yours: The rise of collaborative consumption*. New York: Harper Collins.
- Forbes. (2021). “What’s Happening With Airbnb Stock?” retrieved from <https://www.forbes.com/sites/greatspeculations/2021/09/10/whats-happening-with-airbnb-stock/?sh=5c0d5fb82565>
- Garcia-Lopez, M-A., Jofre-Monseny, Martinez-Mazza, R & Segu, A. (2020). *Do short-term rental platforms affect housing market? Evidence from Airbnb in Barcelona*. *Journal of Urban Economics*. 119(2020), 103278
- Gunter, U., & Önder, I. (2018). *Determinants of Airbnb demand in Vienna and their implications for the traditional accommodation industry*. *Tourism Economics*, 24, 270–293.
- Gunter, U., Önder, I. & Zekan, B. (2020). *Modeling Airbnb demand to New York City while employing spatial panel data at the listing level*, *Tourism Management*, 77(2020). DOI: <https://doi.org/10.1016/j.tourman.2019.104000>
- Horn, K. & Merante, M. (2017). *Is home sharing driving up rents? Evidence from Airbnb in Boston*, *Journal of Housing Economics*, 38, 14–24.

- Joshi, A. (2018). *Regulating an Infrastructuralised Airbnb: Organisational, Regulatory and Civil Society Challenges and Responses*. Policy & Politics Conference 2018 (online), Oxford Internet Institute, University of Oxford. 20 September 2018, Oxford, United Kingdom. Available at https://www.researchgate.net/publication/328809910_Regulating_an_Infrastructuralised_Airbnb_Organisational_Regulatory_and_Civil_Society_Challenges_and_Responses (conference paper)
- Kim, Y., Li, H. & Srinivasan, K. (2019). *Market shifts in the sharing economy: The impact of Airbnb on housing rentals*. Available at SSRN: <https://ssrn.com/abstract=3435105> or <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.3435105>
- Khotcharee, Q. & Fukushima, S. (2022). *Emergence of Peer-to-Peer Accommodation Sharing in Bangkok: The Case of Airbnb and Implications for Housing Market Distortion, Urban and Regional Planning Review*, 2022(9), 200-221.
- Khotcharee, Q. & Fukushima, S. (2023). *The Conversion Tendency of Rental Housing to Airbnb Properties in the Tourism-Centric Districts in Inner Bangkok, Urban and Regional Planning Review*, 2023(10), 243-262.
- Liu, S., Q. & Mattila, A., S. (2017). Airbnb: Online targeted advertising, sense of power, and consumer decisions. *International Journal of Hospitality Management*, (60), 33-41.
- Lutz, Z & Newlands, G. (2018). *Consumer segmentation within the sharing economy: The case of Airbnb*. *Journal of Business Research*, 88, 187–196. doi: 10.1016/j.jbusres.2018.03.019
- Magno, F. (2018). *Accommodation prices on Airbnb: effects of host experience and market demand*. *The TQM Journal*, 30(5), 608-620.
- Ministry of Tourism and Sports. (2019). *Domestic Tourism Statistics Q1-Q4 (Classify by region and province)*, retrieved from https://www.mots.go.th/more_news_new.php?cid=618
- NHA (National Housing Authority). (2019). *Household Income Estimation by NHA Income Classification (2019-2037)*, Retrieved from https://gdcatalog.nha.co.th/dataset/f5969cbf-bcca-4f7a-bc8c-227cef87d16a/resource/a7c126c9-f6be-47e5-9f9a-a2759ff52229/download/-2562-2580-21_04.xlsx
- Teubner, T., Hawlitschek, F., & Dann, D. (2017). *Price determinants on Airbnb: How reputation pays off in the sharing economy*, *Journal of Self-Governance and Management Economics*, 5(4), 53-80.
- Wachsmuth, D. & Weisler, A. (2018). *Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy*, *Environmental and Planning A: Economy and Space*, 50(6), 1147-1170.

ดวงฤทัย ตีสุขและจันทน์ เพชรานนท์. “การพัฒนารูปแบบสถาปัตยกรรมภายในห้องชุดพักอาศัยคอนโดมิเนียม
ในเขตกรุงเทพมหานคร.” The 6th Built Environment Research Associates Conference
2015 (BERAC6), คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, ปทุมธานี,
วันศุกร์ที่ 17 กรกฎาคม 2558. Retrieved from [https://www.berac.tds.tu.ac.th/
proceedings_files/berac6/04_Design.pdf](https://www.berac.tds.tu.ac.th/proceedings_files/berac6/04_Design.pdf)