

Big Data กับ อสังหาริมทรัพย์



คุณต้องบอกว่ากระแส Big Data มาแรงจริงๆ มีผลกระทบทั้งในภาคนโยบายรัฐ ภาคการ

ตลาด และภาคบริการ เนื่องจากความหลากหลายของข้อมูลที่เกิดขึ้น ความสามารถทางเทคโนโลยีในการจัดเก็บข้อมูลที่มีปริมาณมากและหลากหลายรวมถึงความสามารถในการวิเคราะห์ข้อมูลที่ซับซ้อนเพื่อนำมาซึ่งการตัดสินใจและการคาดการณ์อนาคตที่ถูกต้องแม่นยำขึ้น

Big Data เองนั้นสามารถนิยามได้ถึงชุดข้อมูลที่มีปริมาณมหาศาล (Volume) มีความเป็นพลวัตสูง (Velocity) และมีความหลากหลาย (Variety) อาจมาจากหลายต้นทางและรูปแบบ โดยที่ความท้าทายคือการรวบรวมข้อมูล การจัดเก็บ และประมวลผลให้ได้มาซึ่งรูปแบบความสัมพันธ์หรือแสดงถึงแก่นแท้ของปัจจัยหรือกลไกที่ขับเคลื่อนการเปลี่ยนแปลงของกระบวนการต่างๆ ที่ส่งผลต่อข้อมูลชุดเหล่านั้น

สำหรับภาคอสังหาริมทรัพย์นั้นคงหลีกเลี่ยงไม่พ้นกับกระแสการมาของ Big Data ความจำเป็นในการใช้และวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อวิเคราะห์ระดับอุปสงค์ อุปทาน



■ รศ.ดร.เอกชัย สุมาลี
ผู้อำนวยการศูนย์วิจัย Smart City Research Center
สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
"ผู้เชี่ยวชาญด้านการพัฒนาระบบขนส่งมวลชน"

วิเคราะห์แนวโน้มตลาด ราคาหรือลงไปถึงกระทั่งปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจต่างๆ ของผู้บริโภคแม้แต่กระทั่งคู่แข่งเริ่มมีมากขึ้นเรื่อยๆ

ในภาคใหญ่สามารถแบ่งการวิเคราะห์เชิง Big Data ในภาคอสังหาริมทรัพย์ได้เป็น 2 ฝั่ง กล่าวคือ ฝั่ง Supply และ ฝั่ง Demand ในฝั่ง Supply นั้นแนวโน้มต้นทุนค่าก่อสร้าง ค่าที่ดิน หรือแม้แต่กระทั่งค่าจัดการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สามารถนำมาวิเคราะห์เพื่อช่วยในการตัดสินใจโครงการ ในส่วนนี้ข้อมูลดิบที่จำเป็นคงมาจากทั้งภาครัฐ และเอกชนเอง ทั้งในส่วนต้นทุนการก่อสร้าง วัสดุ และค่าดำเนินการ รวมถึงข้อมูลภาครัฐที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายที่ดิน อีกส่วนของด้าน Supply จะเป็นข้อมูลพื้นฐานด้านที่ดิน และความหนาแน่น



ในการพัฒนาในปัจจุบัน ส่วนที่เกี่ยวข้องกับ Supply ดึงขยายไปถึงเรื่องระบบโครงสร้างพื้นฐานต่างๆ และความสะดวกสบายของแต่ละพื้นที่เมืองสำหรับการอยู่อาศัยและพัฒนา ในด้าน Demand นั้นสามารถเก็บข้อมูลวิเคราะห์หลังลึกได้อย่างหลากหลาย ไล่ไปตั้งแต่การวิเคราะห์ความต้องการในการพักอาศัย

จากแนวโน้มประชากร และการซื้อขาย ลงไปถึงปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อหรือเช่า รูปแบบข้อมูลอาจไม่จำเป็นต้องมาจากการซื้อขายกันโดยตรง อาจมาจากข้อมูลด้านอื่นที่แสดงถึงความสนใจในรูปแบบต่างๆ เช่น ความถี่ในการค้นหาข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ จากระบบเว็บ

ประเด็นสำคัญที่ต่างจากการวิเคราะห์ด้านการตลาดแบบเดิมๆ คือการได้มาซึ่งข้อมูลที่จำเป็นต้องอยู่ในรูปแบบอัตโนมัติให้มากที่สุด ครอบคลุมข้อมูลดิบที่มีส่วนเกี่ยวข้องอาจจะโดยตรงและโดยอ้อมบ้างให้มากที่สุด การวิจัยตลาดในรูปแบบเดิมๆ ผ่าน

แบบสอบถามก็สามารถดำเนินการได้แต่ปริมาณและความหลากหลายของข้อมูลจะน้อยเมื่อเทียบกับรูปแบบข้อมูลแบบ Big Data การวิเคราะห์ข้อมูลข้างต้นสามารถดำเนินการได้ตั้งแต่การทำการวิเคราะห์เพื่อเข้าใจปัจจัยพื้นฐานต่างๆ เช่น รูปแบบ หรือขนาดที่พักอาศัยที่เป็นที่ต้องการของแต่ละกลุ่มประชากรจนไปถึงการ

วิเคราะห์ปัจจัยด้านการเดินทางที่มีผลต่อราคาของพื้นที่แต่ละแห่ง ระดับการวิเคราะห์ขั้นสูงที่อาจเกิดในอนาคตคือลักษณะการคาดการณ์สถาน การณ์ เช่น การสร้างแบบจำลองในการคาดการณ์ความต้องการที่พักอาศัยของแต่ละพื้นที่ในอีก 5 ปีข้างหน้า

ทั้งนี้ทั้งนั้นอาจกล่าวได้

ว่าการวิเคราะห์แบบ Big Data คงไม่ได้มีประโยชน์แต่เพียงภาคธุรกิจหรือผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น แต่จะมีผลบวกต่อการพัฒนาเมือง และการตอบสนองต่อความต้องการด้านที่พักอาศัยได้ดีขึ้นด้วยจะช่วยลดหรือเตือนการเกิดฟองสบู่ในภาคอสังหาริมทรัพย์ได้ชัดเจนขึ้นอีกทาง

ทั้งหมดนี้จะเกิดขึ้นได้

หากมีการสร้างต้นน้ำของข้อมูลแบบ Big Data ขึ้นมาซึ่งเป็นการท้าทายอย่างสูง โดยภาครัฐเองสามารถเริ่มสนับสนุนแนวทางดังกล่าวได้โดยการสร้างฐานข้อมูลด้าน Supply และ Transaction ของอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นรูปแบบที่สามารถนำมาจัดเก็บ และวิเคราะห์ต่อได้ เช่น ตัวอย่างของระบบฐานข้อมูลการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ของเกาะฮ่องกงที่สามารถสืบค้นการซื้อขาย และรวมถึงสถิติต่างๆ ย้อนหลังไปหลายสิบปี ข้อมูลแสดงแบบทันทีในระดับรายชั่วโมง เมื่อมีการสร้างฐานข้อมูลกลางด้านนี้จากภาครัฐแล้วภาคเอกชน หรือผู้พัฒนาระบบต่างๆ สามารถเริ่มสร้างระบบในการรวบรวมข้อมูลจากต้นน้ำต่างๆ ได้เพื่อนำมาผสมผสานในการวิเคราะห์ได้ ■