

ชื่อวิทยานิพนธ์ การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร  
ผู้วิจัย นายสมภูมิ แสวงกุล ปริญญา เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต  
อาจารย์ที่ปรึกษา (1) ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ชมพูนุท โกสลากร เพิ่มพูนวิวัฒน์  
(2) รองศาสตราจารย์ ดร.อ้อทิพย์ ราษฎร์นิยม ปีการศึกษา 2546

### บทคัดย่อ

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัจจัยต่างๆที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร โดยใช้ข้อมูลทุติยภูมิ ช่วงปี พ.ศ. 2525-2544 และข้อมูลประกอบจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ โครงการบ้านจัดสรรและสถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

ปัจจัยที่นำมาใช้ในการศึกษานี้มี 6 ปัจจัย ประกอบด้วย จำนวนประชากร รายได้ถาวร ราคาที่อยู่อาศัยในรูปดัชนีราคา อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และอัตราเงินเฟ้อ ซึ่งจากผลการวิจัย พบว่า ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครมากที่สุด คือ อัตราเงินเฟ้อ รองลงมาคือ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเทียบกับดัชนีราคาที่อยู่อาศัย และรายได้ถาวร ตามลำดับ โดยปัจจัยด้านรายได้ถาวรมีการเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกันกับอุปสงค์ที่อยู่อาศัยอย่างมีนัยสำคัญ ขณะที่ปัจจัยที่เหลือ ได้แก่ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย เทียบกับดัชนีราคาที่อยู่อาศัย และอัตราเงินเฟ้อ เปลี่ยนแปลงไปในทิศทางตรงกันข้ามกับอุปสงค์ที่อยู่อาศัยอย่างมีนัยสำคัญ

จากผลการศึกษาวิจัยในครั้งนี้ สามารถนำไปใช้เป็นแนวทางในการวางแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร โดยการกำหนดนโยบายสนับสนุนสถาบันการเงินของภาครัฐ ในการกำหนดอัตราดอกเบี้ยพิเศษในระดับต่ำ สำหรับการจัดหาที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนผู้มีรายได้น้อย เพื่อให้ผู้มีรายได้น้อยสามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ ทั้งนี้เนื่องจากผลการศึกษาเชิงปริมาณที่พบว่า ปัจจัยทางด้านอัตราดอกเบี้ยและปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยนั้น มีอิทธิพลต่อความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคมากกว่าปัจจัยทางด้านรายได้ถาวร

คำสำคัญ การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร

**Thesis title:** FACTORS AFFECTING DEMAND FOR HOUSING IN BANGKOK METROPOLIS

**Researcher:** Mr.Sompoom Sawaengkun; **Degree:** Master of Economics

**Thesis Advisors:** 1) Dr.Chompoonuh Kosalakorn Permpoonwivat, Assistant Professor;

2) Dr.Aotip Ratniyom, Associate Professor; **Academic Year:** 2003

### **ABSTRACT**

The objective of this research was to study the factors influencing the demand for housing in Bangkok Metropolis. The study was conducted on by using the secondary data between 1982 to 2001. The additional data were collected by interviewing the real estate agents and property developers, including financial institutions.

The study covered six factors, namely: 1) population 2) permanent income 3) housing price index, 4) loan interest rate 5) housing credit and 6) inflation. The results show that the most influential factor that affected the demand for housing in Bangkok Metropolis was inflation. Other factors included loan interest rate, housing credit divided by housing price index and permanent income. Permanent income was found to be positively related to demand for housings. The remaining variables included inflation, loan interest rates, housing credit divided by housing price index were found to move in opposite direction to the demand for housing.

The results from the research could be used as guidelines in planning and developing houses in Bangkok Metropolis. Based on the results of the quantitative analysis that loan interest rate and housing credit factors had higher effects on the housing demand than permanent income of the consumers, the government could regulate the financial institutions by reducing loan interest rate in the interest of the low-income people.

**Keywords:** Factors affecting demand for housing in Bangkok Metropolis

## กิตติกรรมประกาศ

การทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ผู้วิจัยได้รับความกรุณาและความเอาใจใส่อย่างดีจากอาจารย์ ดร.ชมพูนุท โกสลากร เพิ่มพูนวิวัฒน์ และรองศาสตราจารย์ ดร.อ้อทิพย์ ราษฎร์นิยม สาขาวิชา เศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช ในการให้คำปรึกษาแนะนำ ตรวจสอบแก้ไขข้อบกพร่อง และติดตามการทำวิทยานิพนธ์นี้อย่างใกล้ชิด ตั้งแต่เริ่มต้นจนสำเร็จเรียบร้อยสมบูรณ์

ผู้วิจัยขอขอบคุณ คุณชีวพัฒน์ ตุ่น ไชสงค์ ที่ได้ให้ความช่วยเหลือในการอำนวยความสะดวก และเก็บรวบรวมข้อมูลเพื่อใช้ในการวิจัย รวมทั้งขอขอบคุณทุกท่านที่มีได้ระบุนามในที่นี้ที่มีส่วนช่วยในการวิจัยครั้งนี้ให้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี

นอกจากนี้ ผู้วิจัยยังได้รับการสนับสนุนและกำลังใจจากคุณอังสนา ณ สงขลา ผู้จัดการส่วน เงินฝากและบริการเงินสด ฝ่ายการธนาคาร ธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมแห่งประเทศไทย เป็นอย่างดี ซึ่งผู้วิจัยถือว่ามีค่าอย่างยิ่ง

งานวิจัยครั้งนี้ หากก่อให้เกิดประโยชน์แก่ผู้เกี่ยวข้องและผู้สนใจ ผู้วิจัยขอขอบคุณความดีนี้ให้แก่ บิดา มารดา ครูอาจารย์ และผู้เกี่ยวข้องทุกท่านที่มีส่วนช่วยให้งานวิจัยครั้งนี้สำเร็จเรียบร้อย ด้วยดีและหากมีข้อผิดพลาดประการใดจากการวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยขอน้อมรับไว้แต่เพียงผู้เดียว

สมภูมิ แสงกุล

มิถุนายน 2547

## สารบัญ

|                                     | หน้า |
|-------------------------------------|------|
| บทคัดย่อภาษาไทย.....                | ง    |
| บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....             | จ    |
| กิตติกรรมประกาศ.....                | ฉ    |
| สารบัญตาราง.....                    | ฅ    |
| สารบัญภาพ.....                      | ญ    |
| บทที่ 1 บทนำ.....                   | 1    |
| ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา..... | 1    |
| วัตถุประสงค์การวิจัย.....           | 8    |
| กรอบแนวคิดการวิจัย.....             | 8    |
| สมมติฐานการวิจัย.....               | 9    |
| ขอบเขตการวิจัย.....                 | 11   |
| คำนิยาม.....                        | 11   |
| ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....      | 12   |
| บทที่ 2 วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง.....  | 13   |
| ลักษณะทั่วไปของทฤษฎี.....           | 13   |
| งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....          | 20   |
| บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย.....     | 24   |
| รูปแบบการวิจัย.....                 | 24   |
| เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....     | 25   |
| การเก็บรวบรวมข้อมูล.....            | 28   |
| การวิเคราะห์ข้อมูล.....             | 30   |

## สารบัญ (ต่อ)

|   | หน้า |
|---|------|
| บทที่ 4 สถานการณ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร.....  | 33   |
| สถานการณ์ที่อยู่อาศัยทางด้านอุปทาน.....   | 33   |
| สถานการณ์ที่อยู่อาศัยทางด้านอุปสงค์.....  | 37   |
| ข้อคิดเห็นของผู้ประกอบการ โครงการบ้านจัดสรรและสถาบันการเงินที่ให้<br>สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเกี่ยวกับสถานการณ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร..... | 46   |
| บทที่ 5 ผลการวิเคราะห์.....   | 52   |
| การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร.....   | 52   |
| บทที่ 6 สรุปการวิจัย อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ.....   | 59   |
| สรุปการวิจัย.....   | 59   |
| อภิปรายผล.....  | 66   |
| ข้อเสนอแนะ.....   | 69   |
| บรรณานุกรม.....   | 73   |
| ภาคผนวก.....  | 76   |
| ก แบบสัมภาษณ์เพื่อการวิจัย.....   | 77   |
| ข ข้อมูลการวิเคราะห์เชิงปริมาณ.....   | 79   |
| ค ข้อมูลองค์กรที่ผลิตที่อยู่อาศัย / ประเภทของที่อยู่อาศัย / สถาบันการเงินที่ให้<br>สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย.....                                   | 84   |
| ง ระเบียบการปล่อยกู้ของสถาบันการเงินที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย.....   | 96   |
| ประวัติผู้วิจัย.....  | 105  |

## สารบัญตาราง

|   | หน้า |
|---|------|
| ตารางที่ 1.1 จำนวนประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร ในช่วงระหว่างปี<br>พ.ศ. 2525-2544.....  | 2    |
| ตารางที่ 1.2 จำนวนที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร ในช่วงระหว่างปี พ.ศ.2525-2544.....   | 3    |
| ตารางที่ 1.3 ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของระบบสถาบันการเงิน ในช่วงระหว่างปี<br>พ.ศ. 2525-2544.....   | 5    |
| ตารางที่ 1.4 สรุปสถานการณ์ซื้อขายที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ.2537-2538<br>และปี พ.ศ.2543-2544.....  | 7    |
| ตารางที่ 1.5 สมมติฐานการวิจัย.....  | 10   |
| ตารางที่ 4.1 เปรียบเทียบจำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้น ประเภทสร้างเองและ<br>สร้างโดยผู้ประกอบการ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ระหว่าง<br>ปี พ.ศ. 2537-2544..... | 34   |
| ตารางที่ 4.2 จำนวนโครงการที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ในเขตกรุงเทพมหานครและ<br>ปริมณฑล ในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2537-2544.....  | 35   |
| ตารางที่ 4.3 จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวใหม่ในเขตกรุงเทพมหานครและ<br>ปริมณฑล ในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2537-2544.....   | 36   |
| ตารางที่ 4.4 จำนวนที่อยู่อาศัยรวม และปัจจัยที่มีผลกระทบต่อความต้องการที่อยู่อาศัยใน<br>เขตกรุงเทพมหานคร ช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2525-2544.....                               | 38   |
| ตารางที่ 4.5 จำนวนที่อยู่อาศัยที่เปิดขายตามระดับราคาต่างๆในเขตกรุงเทพมหานครและ<br>ปริมณฑลในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2538-2543.....  | 41   |
| ตารางที่ 4.6 สรุปความคิดเห็นของประกอบการ โครงการบ้านจัดสรรและสถาบันการเงินที่<br>ให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเกี่ยวกับสภาวะการณ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร..        | 50   |
| ตารางที่ 5.1 ผลการวิเคราะห์การถดถอยแบบพหุคูณ ของปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความต้องการ<br>ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร.....   | 53   |

ญ

## สารบัญภาพ

|                                    | หน้า |
|------------------------------------|------|
| ภาพที่ 1.1 กรอบแนวคิดการวิจัย..... | 8    |

# บทที่ 1

## บทนำ

### 1. ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ที่อยู่อาศัยเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์ อันประกอบไปด้วย อาหาร เครื่องนุ่งห่ม ที่อยู่อาศัย และยารักษาโรค ซึ่งเป็นองค์ประกอบพื้นฐานที่มนุษย์จะขาดเสียมิได้ มนุษย์ย่อมต้องการที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองเพื่อเป็นหลักประกันความมั่นคงในชีวิต โดยเฉพาะใน กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นเมืองหลวงของประเทศไทย และถือได้ว่าเป็นศูนย์กลางของความเจริญทั้ง ทางด้านเศรษฐกิจ การเมือง และสังคม ตลอดจนการค้าและบริการต่างๆ ทำให้ประชากรมีโอกาสทั้ง ทางด้านรายได้ หน้าที่การงาน และความมั่นคงทางเศรษฐกิจที่ดีกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับเมืองอื่นๆ กรุงเทพมหานครจึงเป็นจังหวัดหนึ่งที่มีประชากรพักอาศัยอยู่หนาแน่นเป็นจำนวนมากแห่งหนึ่งของ ประเทศ จากตารางที่ 1.1 จะเห็นได้ว่า อัตราการเพิ่มของจำนวนประชากรในกรุงเทพมหานคร โดย เฉลี่ยมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นมาโดยตลอด กล่าวคือ ในปี พ.ศ. 2525 มีจำนวนประชากรทั้งสิ้น 5.47 ล้านคน เพิ่มขึ้นเป็น 5.73 ล้านคน ในปี พ.ศ. 2544 หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 0.27 ต่อปี

นอกจากนี้ จำนวนประชากรในกรุงเทพมหานครทั้งสิ้นเพียงจังหวัดเดียวในปี พ.ศ. 2544 คิด เป็นร้อยละถึง 9.20 ของประชากรทั้งประเทศ 62.31 ล้านคน ( สำนักงานสถิติแห่งชาติ รายงาน จำนวนประชากร กรุงเทพมหานคร 2544 )

การขยายตัวของชุมชนเมืองในเขตกรุงเทพมหานคร ทำให้ปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น โดยมีการก่อสร้างที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่องในกรุงเทพมหานครเพื่อตอบสนองความต้องการที่อยู่ อาศัยของประชากร กล่าวคือ จากตารางที่ 1.2 จำนวนที่อยู่อาศัยได้เพิ่มขึ้นจากจำนวน 875,819 หลัง ในปี พ.ศ. 2525 เป็น 1,928,921 หลัง ในปี พ.ศ. 2544 อย่างไรก็ตาม การเพิ่มขึ้นของจำนวนที่อยู่ อาศัยในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2525-2544 พบว่า มีลักษณะเพิ่มขึ้นมากบ้างน้อยบ้าง โดยมีอัตราการ เพิ่มขึ้นเฉลี่ยต่อปี คิดเป็นร้อยละ 4.06



ตารางที่ 1.1 จำนวนประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร ในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2525-2544

| ปี พ.ศ.       | จำนวนประชากร<br>(ล้านคน) | อัตราการเปลี่ยนแปลง<br>(ร้อยละ) |
|---------------|--------------------------|---------------------------------|
| 2525          | 5.47                     | -                               |
| 2526          | 5.02                     | -8.23                           |
| 2527          | 5.17                     | 3.12                            |
| 2528          | 5.36                     | 3.65                            |
| 2529          | 5.47                     | 1.97                            |
| 2530          | 5.61                     | 2.57                            |
| 2531          | 5.72                     | 1.92                            |
| 2532          | 5.83                     | 2.03                            |
| 2533          | 5.55                     | -4.90                           |
| 2534          | 5.62                     | 1.33                            |
| 2535          | 5.56                     | -1.04                           |
| 2536          | 5.57                     | 0.19                            |
| 2537          | 5.58                     | 0.21                            |
| 2538          | 5.57                     | -0.24                           |
| 2539          | 5.58                     | 0.26                            |
| 2540          | 5.60                     | 0.35                            |
| 2541          | 5.65                     | 0.77                            |
| 2542          | 5.66                     | 0.26                            |
| 2543          | 5.68                     | 0.32                            |
| 2544          | 5.73                     | 0.81                            |
| <b>เฉลี่ย</b> |                          | <b>0.27</b>                     |

ที่มา : สถิติแห่งชาติ, สำนักงาน “รายงานจำนวนประชากร พ.ศ.2544” กรุงเทพมหานคร 2545

ตารางที่ 1.2 จำนวนที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร ในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2525-2544

| ปี พ.ศ.       | จำนวนที่อยู่อาศัยรวม<br>(หลัง) | อัตราการเพิ่ม<br>(ร้อยละ) |
|---------------|--------------------------------|---------------------------|
| 2525          | 875,819                        | -                         |
| 2526          | 881,009                        | 0.59                      |
| 2527          | 911,463                        | 3.46                      |
| 2528          | 939,518                        | 3.08                      |
| 2529          | 958,926                        | 2.07                      |
| 2530          | 1,021,137                      | 6.49                      |
| 2531          | 1,084,583                      | 6.21                      |
| 2532          | 1,125,469                      | 3.77                      |
| 2533          | 1,176,114                      | 4.50                      |
| 2534          | 1,239,475                      | 5.39                      |
| 2535          | 1,383,267                      | 11.60                     |
| 2536          | 1,472,621                      | 6.46                      |
| 2537          | 1,562,110                      | 6.08                      |
| 2538          | 1,661,311                      | 6.35                      |
| 2539          | 1,703,128                      | 2.52                      |
| 2540          | 1,810,530                      | 6.31                      |
| 2541          | 1,849,249                      | 2.14                      |
| 2542          | 1,876,577                      | 1.48                      |
| 2543          | 1,900,235                      | 1.26                      |
| 2544          | 1,928,921                      | 1.51                      |
| <b>เฉลี่ย</b> |                                | <b>4.06</b>               |

ที่มา : บริหารการทะเบียน, สำนัก "จำนวนที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร" ใน รายงาน  
จำนวนที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร กระทรวงมหาดไทย 2525-2544

อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาเป็นช่วงระยะเวลาตั้งแต่ปี พ.ศ.2535-2544 จะพบว่า อัตราการขยายตัวของประชากรในเขตกรุงเทพมหานครมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นไม่มากนักหรือเกือบคงที่ คือเพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ยเพียงร้อยละ 0.19 ต่อปี เท่านั้น ลดลงจากร้อยละ 0.35 ต่อปี ในระหว่างปี พ.ศ.2525-2534 ในขณะที่จำนวนที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครในช่วงระยะเวลาตั้งแต่ปี พ.ศ.2535-2544 กลับมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นในอัตราเฉลี่ยร้อยละ 4.57 ต่อปี เพิ่มขึ้นจากช่วงระหว่างปี พ.ศ.2525-2534 ที่มีการเพิ่มขึ้นในอัตราเฉลี่ยร้อยละ 3.56 ต่อปี

ดังนั้น นอกจากจำนวนประชากรที่มีอิทธิพลต่อปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยแล้ว จึงน่าจะมีปัจจัยอื่นๆอีกที่มีอิทธิพลต่อปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครด้วย การศึกษาวิจัยในครั้งนี้จึงมุ่งที่จะวิเคราะห์ถึงปัจจัยอื่นๆที่มีอิทธิพลต่อปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร

นอกจากปัจจัยทางด้านจำนวนประชากรแล้ว ปัจจัยหนึ่งที่มีความสำคัญต่อปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยก็คือ ปัจจัยการสนับสนุนทางด้านเงินทุนจากสถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ทั้งนี้เพราะที่อยู่อาศัยจัดเป็นสินค้าคงทนถาวรที่มีราคาสูงเมื่อเทียบกับรายได้ของผู้ซื้อส่วนใหญ่ การซื้อที่อยู่อาศัยได้จึงต้องอาศัยการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ขณะที่การออมเงินไว้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยจะต้องใช้ระยะเวลาในการเข้ามามีบทบาทของสถาบันการเงินในการให้กู้ยืมดังกล่าว จึงเท่ากับเป็นการเพิ่มความสามารถในการซื้อสินค้าให้กับผู้บริโภคเพิ่มขึ้น ดังนั้น หากสถาบันการเงินเพิ่มปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ก็มีส่วนทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นตามไปด้วย ดังจะเห็นได้จาก ตารางที่ 1.3 พบว่า ช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2530-2539 ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในระบบได้เพิ่มขึ้นเป็นอย่างมากจากช่วงก่อนหน้า โดยมีอัตราเพิ่มขึ้นเฉลี่ยต่อปีถึงร้อยละ 26.33 ส่งผลทำให้ปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในช่วงดังกล่าวเพิ่มขึ้นเป็นอย่างมากด้วย ก่อนที่ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจะหดตัวลงในช่วงวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจระหว่างปี พ.ศ. 2540-2544 โดยมีอัตราการขยายตัวติดลบเฉลี่ยร้อยละ -6.12 ต่อปี เนื่องจากการชะลอการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน ทำให้ปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยหลังช่วงวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจลดลงตามไปด้วย

ตารางที่ 1.3 ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของระบบสถาบันการเงิน ในช่วงระหว่างปี  
พ.ศ. 2525-2544

| ปี พ.ศ. | ปริมาณสินเชื่อเพื่อ<br>ที่อยู่อาศัย (ล้านบาท) | อัตราการเปลี่ยนแปลง<br>(ร้อยละ) |
|---------|---|---------------------------------|
| 2525    | 4,020   | -                               |
| 2526    | 12,175  | 202.86                          |
| 2527    | 29,709  | 144.02                          |
| 2528    | 15,066  | -49.29                          |
| 2529    | 29,927  | 98.64                           |
| 2530    | 54,470  | 82.01                           |
| 2531    | 40,110  | -26.36                          |
| 2532    | 53,736  | 33.97                           |
| 2533    | 59,368  | 10.48                           |
| 2534    | 78,306  | 31.90                           |
| 2535    | 111,346                                       | 42.19                           |
| 2536    | 147,829                                       | 32.77                           |
| 2537    | 209,811                                       | 41.93                           |
| 2538    | 223,408                                       | 6.48                            |
| 2539    | 241,172                                       | 7.95                            |
| 2540    | 204,303                                       | -15.29                          |
| 2541    | 103,733                                       | -49.23                          |
| 2542    | 64,301  | -38.01                          |
| 2543    | 108,886                                       | 69.34                           |
| 2544    | 111,700                                       | 2.58                            |

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์ "รายงานประจำปี" ใน วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์  
กรุงเทพมหานคร 2541-2545

อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาภาวะการซื้อขายที่อยู่อาศัยในปี พ.ศ. 2537-2538 และ พ.ศ.2543-2544 จากตารางที่ 1.4 จะพบว่า ช่วงเวลาดังกล่าวมีจำนวนที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จแล้วแต่ยังขายไม่ได้ ในอัตราที่เพิ่มขึ้น สะท้อนให้เห็นว่า ในช่วงเวลาดังกล่าวสถานการณ์การซื้อขายที่อยู่อาศัยยังคงขาดความสมดุล กล่าวคือ มีการสร้างที่อยู่อาศัยออกมาเป็นจำนวนมากกว่าความต้องการซื้อ (over supply) โดยในปี พ.ศ. 2537 มีจำนวนที่อยู่อาศัยที่ขายได้เท่ากับ 265,573 หลัง คิดเป็นร้อยละ 73.49 ส่วนจำนวนที่ยังขายไม่ได้มีทั้งสิ้น 95,803 หลัง หรือคิดเป็นร้อยละ 26.51 ขณะที่ปี พ.ศ. 2538 มีจำนวนที่อยู่อาศัยที่ขายได้ลดลงเหลือเท่ากับ 218,723 หลัง คิดเป็นร้อยละ 64.62 ทำให้จำนวนที่อยู่อาศัยที่ยังขายไม่ได้เพิ่มขึ้นเป็นเท่ากับ 119,774 หลัง หรือร้อยละ 35.38 คิดเป็นอัตรากำไรที่ยังขายไม่ได้เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2537 ร้อยละ 8.87 รวมถึงในช่วงหลังเกิดวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจด้วย โดยในปี พ.ศ. 2543 มีจำนวนที่อยู่อาศัยที่ขายได้เพียง 813 หลังเท่านั้น ขณะที่จำนวนที่ยังขายไม่ได้เหลือถึง 2,227 หลัง ส่งผลทำให้รัฐบาลต้องมีการออกมาตรการเพื่อที่จะฟื้นฟูภาคธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ด้วยการสนับสนุนในด้านต่างๆ เช่น มาตรการลดค่าธรรมเนียมการซื้อขายจากร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 0.01 มาตรการลดค่าจดทะเบียนจากร้อยละ 1 เหลือร้อยละ 0.01 เป็นต้น (รายงานประจำปี ธนาคารแห่งประเทศไทย : 2544) เพื่อเป็นการลดภาวะอุปทานส่วนเกินของภาค อสังหาริมทรัพย์และทำให้ธุรกิจนี้ฟื้นตัว ซึ่ง มาตรการของรัฐบาลที่ดำเนินการอย่างต่อเนื่องดังกล่าว ได้ส่งผลทำให้สถานการณ์การซื้อขาย ที่อยู่อาศัยปรับตัวดีขึ้นเล็กน้อยในปี พ.ศ. 2544 โดยปริมาณ การซื้อขายที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร ได้ปรับเพิ่มขึ้นเป็น 3,077 หลัง อย่างไรก็ตาม จำนวนที่อยู่อาศัยที่ยังขายไม่ได้ก็ยังคงมีอยู่มากคือ เท่ากับ 3,138 หลัง

ดังนั้น การวิเคราะห์ปัจจัยต่างๆ ที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครจึงเป็น สิ่งจำเป็นในอันที่จะเป็นประโยชน์ต่อการวางแผน การกำหนดนโยบายเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยและ อสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพมหานคร และยังช่วยลดความเสี่ยงของการลงทุนในที่อยู่อาศัยที่ไม่ ตรงกับความต้องการของผู้บริโภคด้วย

ตารางที่ 1.4 สรุปสถานการณ์การซื้อขายที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2537-2538  
และปี พ.ศ. 2543-2544

(หน่วย : หลัง)

| ประเภท       | จำนวนที่ขายได้      |                     |                 |                   | จำนวนที่เหลือ      |                     |                   |                   |
|--------------|---------------------|---------------------|-----------------|-------------------|--------------------|---------------------|-------------------|-------------------|
|              | 2537                | 2538                | 2543            | 2544              | 2537               | 2538                | 2543              | 2544              |
| บ้านเดี่ยว   | 37,674<br>(14.19)   | 30,348<br>(13.88)   | 456<br>(56.09)  | 667<br>(21.68)    | 16,408<br>(14.35)  | 18,665<br>(15.58)   | 1,175<br>(52.76)  | 1,280<br>(40.79)  |
| ทาวน์เฮาส์   | 95,424<br>(35.93)   | 3,767<br>(1.72)     | 352<br>(43.30)  | 1,523<br>(49.50)  | 21,499<br>(35.00)  | 2,856<br>(2.38)     | 1,047<br>(47.01)  | 983<br>(31.33)    |
| บ้านแฝด      | 2,884<br>(1.09)     | 79,917<br>(36.54)   | -               | 58<br>(1.89)      | 2,584<br>(2.26)    | 35,993<br>(30.05)   | -                 | 235<br>(7.49)     |
| อาคารชุด     | 115,417<br>(43.46)  | 9,662<br>(4.42)     | -               | 724<br>(23.53)    | 47,385<br>(41.45)  | 5,292<br>(4.42)     | -                 | 346<br>(11.03)    |
| อาคารพาณิชย์ | 7,401<br>(2.79)     | 82,356<br>(37.65)   | -               | 80<br>(2.60)      | 4,201<br>(3.67)    | 46,686<br>(38.96)   | -                 | 119<br>(3.79)     |
| ที่ดินจัดสรร | 6,773<br>(2.55)     | 12,679<br>(5.80)    | 5<br>(0.61)     | 25<br>(0.80)      | 3,726<br>(3.26)    | 10,216<br>(8.53)    | 5<br>(0.23)       | 175<br>(5.57)     |
| รวม          | 265,573<br>(100.00) | 218,723<br>(100.00) | 813<br>(100.00) | 3,077<br>(100.00) | 95,803<br>(100.00) | 119,774<br>(100.00) | 2,227<br>(100.00) | 3,138<br>(100.00) |

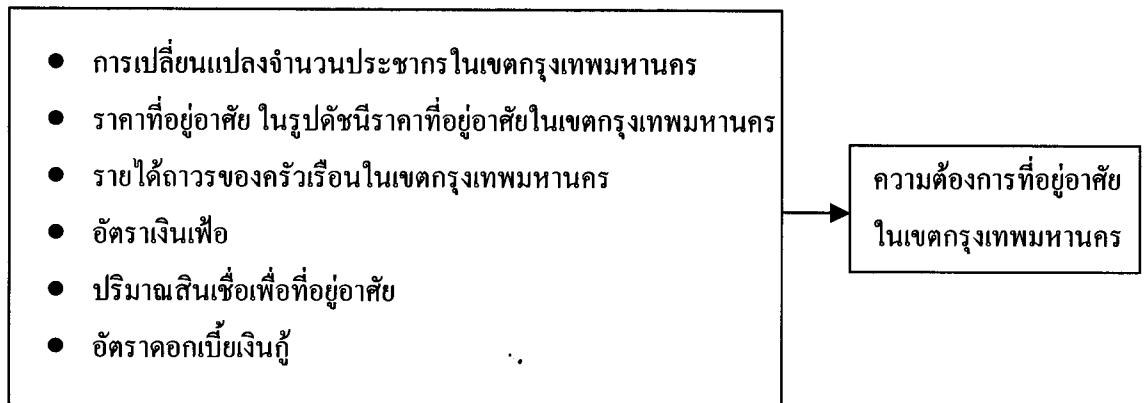
ที่มา : ข้อมูลที่อยู่อาศัย, กอง ฝ่ายวิชาการ การเคหะแห่งชาติ รายงานการซื้อขายที่อยู่อาศัยในเขต  
กรุงเทพมหานคร กรุงเทพมหานคร 2537-2545

## 2. วัตถุประสงค์การวิจัย

เพื่อศึกษาถึงปัจจัยต่างๆที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร

## 3. กรอบแนวคิดการวิจัย

ศึกษาถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร โดยอาศัยข้อมูลทุติยภูมิที่เก็บรวบรวมได้ในเวลาที่กำหนด มาทำการศึกษาในลักษณะสินค้ารวม มิได้ทำการศึกษาแยกตามชนิด ขนาด หรือพื้นที่ของที่อยู่อาศัย โดยประเภทของปัจจัยสามารถแสดงได้ ดังภาพที่ 1.1



ภาพที่ 1.1 กรอบแนวคิดการวิจัย

#### 4. สมมติฐานการวิจัย

ในการศึกษาปัจจัยต่างๆที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยของประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร  
อุปสงค์ที่อยู่อาศัยของประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร ขึ้นอยู่กับ

- 4.1 ราคาที่อยู่อาศัย ในรูปของดัชนีราคาที่อยู่อาศัย คาดว่าจะมีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอุปสงค์ที่อยู่อาศัย
- 4.2 รายได้ถาวร ในรูปของรายได้เฉลี่ยต่อหัว คำนวณเฉลี่ยเคลื่อนที่ย้อนหลังสามปี มาเป็นรายได้ถาวร คาดว่าจะมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกับอุปสงค์ที่อยู่อาศัย
- 4.3 การเปลี่ยนแปลงของจำนวนประชากร คาดว่าจะมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอุปสงค์ที่อยู่อาศัย
- 4.4 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ เป็นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาวสำหรับลูกค้าชั้นดีเฉลี่ย (ร้อยละต่อปี) ของธนาคารพาณิชย์ ซึ่งคำนวณจาก 5 ธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ โดยคาดว่าจะมีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอุปสงค์ที่อยู่อาศัย
- 4.5 ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย เป็นปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ของสถาบันการเงิน คาดว่าจะมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอุปสงค์ที่อยู่อาศัย
- 4.6 อัตราเงินเฟ้อ คาดว่าจะมีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอุปสงค์ที่อยู่อาศัย

โดยประเภทของปัจจัยที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครข้างต้นสามารถสรุปได้ ดังแสดงในตารางที่ 1.5 ต่อไปนี้



ตารางที่ 1.5 สมมติฐานการวิจัย

| ตัวแปร                         | คำอธิบายเกี่ยวกับตัวแปร  | ค่าความสัมพันธ์ |
|--------------------------------|--|-----------------|
| <b>ตัวแปรตาม</b>               |  |                 |
| $H^D$<br>(อุปสงค์ที่อยู่อาศัย) | - เป็นข้อมูลจำนวนที่อยู่อาศัย<br>จดทะเบียนเลขที่บ้านทั้งหมดในเขต<br>กรุงเทพมหานคร ในปี $t$ (หลัง/ปี)   |                 |
| <b>ตัวแปรอิสระ</b>             |  |                 |
| $P_H$<br>(ราคาที่อยู่อาศัย)    | - ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยในเขต<br>กรุงเทพมหานคร ในปี $t$ โดยใช้<br>ราคาปี 2541 เป็นปีฐาน   | -               |
| $Y_r$                          | - รายได้ถาวรของครัวเรือนในเขต<br>กรุงเทพมหานคร โดยเป็นข้อมูล<br>รายได้เฉลี่ยต่อหัวเฉลี่ยเคลื่อนที่<br>รายได้ปัจจุบันย้อนกลับไปในอดีต<br>3 ปี (บาท) | +               |
| $N$                            | - การเปลี่ยนแปลงของประชากรใน<br>เขตกรุงเทพมหานคร (พันคน)   | +               |
| $R$                            | - อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แท้จริงเฉลี่ย<br>MLR ของธนาคารพาณิชย์<br>(ร้อยละต่อปี)   | -               |
| $LOAN$                         | - ปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่<br>ปล่อยใหม่ในปี $t$ (ล้านบาท)   | +               |
| $I$                            | - อัตราเงินเฟ้อ ในปี $t$ (ร้อยละ)  | -               |

## 5. ขอบเขตการวิจัย

การศึกษาในที่นี้มุ่งเฉพาะด้านอุปสงค์ที่อยู่อาศัยเพียงด้านเดียวเท่านั้น โดยมีขอบเขตการศึกษา ดังต่อไปนี้

5.1 ศึกษาอุปสงค์ที่อยู่อาศัยเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานคร (ไม่รวมปริมณฑล)

5.2 ระยะเวลาที่ใช้ในการศึกษา เป็นข้อมูลทุติยภูมิอนุกรมเวลา (Secondary series data) ในอดีต ช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2525-2544 (รวมระยะเวลา 20 ปี)

5.3 ข้อมูลจำนวนที่อยู่อาศัยในแต่ละช่วงเวลาที่ใช้ทำการศึกษานี้ เป็นที่อยู่อาศัยเฉพาะในภาคที่เป็นทางการที่มีการจดทะเบียนทั้งหมดในแต่ละปีกับกองทะเบียน กระทรวงมหาดไทย เท่านั้น (ไม่รวมชุมชนนุกรุก และบ้านมือสอง)

5.4 การศึกษาอุปสงค์ที่อยู่อาศัยจะทำการศึกษาในลักษณะสินค้าโดยรวม มิได้ทำการศึกษา โดยการแบ่งแยกอุปสงค์ที่อยู่อาศัยตามชนิดและขนาดหรือพื้นที่ของที่อยู่อาศัย

## 6. คำนิยาม

คำนิยามที่ใช้ในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ ได้กำหนดไว้ดังนี้

6.1 ที่อยู่อาศัย หมายถึง บ้านหรือที่อยู่อาศัยทุกประเภทที่ได้รับการยอมรับจากทางราชการ ที่จดทะเบียนกับกระทรวงมหาดไทย ในลักษณะประเภทของบ้านต่างๆ เช่น บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด ทั้งแบบชั้นเดียวหรือหลายชั้น, ทาวน์เฮ้าส์, อาคารพาณิชย์, แฟลตหรือ อพาร์ทเมนต์, อาคารชุด (คอนโดมิเนียม) เป็นต้น

6.2 อุปสงค์ที่อยู่อาศัย เป็นอุปสงค์ทั้งที่เป็นการบริโภคและการลงทุน โดยสามารถพิจารณาได้จากเมื่อมีการสร้างอาคารขึ้นแล้ว ผู้ที่เป็นเจ้าของอาคารและที่ดินจะใช้ประโยชน์จากอาคารและที่ดินในลักษณะต่างๆคือ

6.2.1 ถ้าอาคารนั้นมีไว้เพื่ออยู่อาศัยเอง ให้ญาติ หรือผู้อื่นอาศัยโดยไม่คิดค่าตอบแทน ก็ถือเป็นการใช้เพื่อการบริโภค

6.2.2 ถ้าอาคารนั้นมีไว้เพื่อเช่า ก็ถือว่าเป็นการลงทุนเพื่อขายบริการ และถ้าอาคารใช้เป็นสำนักงาน โรงงาน ร้านค้า ก็ถือเป็นการลงทุน เพราะอาคารนั้นจะถือเป็นส่วนหนึ่งของปัจจัยการผลิต

## 7. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

ทำให้ทราบถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร เพื่อเป็นประโยชน์ต่อการวางแผน การกำหนดนโยบายเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพมหานคร และยังช่วยลดความเสี่ยงของการลงทุนในที่อยู่อาศัยที่ไม่ตรงกับความต้องการของผู้บริโภค

## บทที่ 2

### วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

ในบทนี้ ส่วนที่ 1 จะนำเสนอแนวคิด ทฤษฎี และการวิจัยที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับอุปสงค์ที่อยู่อาศัย ส่วนที่ 2 จะเป็นการนำเสนองานวิจัยที่มีผู้ศึกษาไว้ที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัย โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

#### 1. ลักษณะทั่วไปของทฤษฎี

การศึกษาอุปสงค์ที่อยู่อาศัยของกรุงเทพมหานคร เป็นการศึกษาอุปสงค์ที่เกี่ยวข้องกับระบบเศรษฐกิจแบบตลาด ซึ่งในกรอบการศึกษาวิจัยจะวิเคราะห์ในรูปของการวิเคราะห์การ ถดถอยว่ามีปัจจัยสำคัญใดบ้างที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร โดยอาศัยทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับเศรษฐศาสตร์จุลภาคในส่วนของอุปสงค์มาประยุกต์ใช้ ดังต่อไปนี้

##### 1.1 ทฤษฎีเศรษฐศาสตร์จุลภาค

ทฤษฎีความพอใจเปิดเผย : เป็นทฤษฎีที่อธิบายถึง แนวทางการวิเคราะห์พฤติกรรมผู้บริโภคแนวใหม่ โดย Paul A. Samuelson ได้กล่าวว่า การวิเคราะห์พฤติกรรมผู้บริโภคไม่จำเป็นต้องพึ่งข้อสมมติในเรื่องการวัดค่าอรรถประโยชน์ ไม่ว่าในรูปของการวัดเป็นหน่วย หรือการวัดเป็นลำดับขั้น แต่สิ่งสำคัญคือ สามารถที่จะทราบความพอใจ (Preference) หรือความมีเหตุผล (Rationality) ของผู้บริโภคจากพฤติกรรมที่แสดงออกมา (Observed Behavior) โดยการเลือกกลุ่มสินค้าใด ๆ นั้น จะสะท้อนถึงหรือแสดงถึงความพอใจสูงสุดในการเลือกนั้นๆ กล่าวคือ เมื่อผู้บริโภคคนหนึ่งๆ ได้ตัดสินใจที่จะซื้อสินค้าหรือบริการในส่วนประกอบอันใดอันหนึ่งก็ย่อมมีความหมายอยู่โดยนัยว่า ผู้บริโภคคนนั้นๆ มีความชอบส่วนประกอบของสินค้าหรือบริการนั้นมากกว่า ส่วนประกอบอันใดที่มีปรากฏอยู่หรือไม่ก็เป็นเพราะ ส่วนประกอบของสินค้าหรือบริการนั้นเสียค่าใช้จ่ายน้อยกว่าส่วนประกอบอื่นๆ ดังนั้น ถ้าผู้บริโภคตัดสินใจซื้อส่วนประกอบของสินค้าหรือบริการชนิดหนึ่งแทนที่จะเลือกซื้อส่วนประกอบของสินค้าหรือบริการอีกชนิดหนึ่งซึ่งต่างก็มีค่าใช้จ่ายพอๆกัน ณ ระดับราคาที่เป็นอยู่ จึงกล่าวได้ว่า ผู้บริโภคมีความพอใจในส่วนประกอบของสินค้าหรือบริการที่เลือกซื้ออย่างเปิดเผย (นราทิพย์ ชูติวงศ์ 2544 : 170-171) ดังนั้น ในการศึกษา

เรื่องทฤษฎีความพอใจเปิดเผยถือได้ว่ามีบทบาทสำคัญ เนื่องจากพฤติกรรมผู้บริโภคที่แสดงความพอใจสูงสุดต่อสินค้าต่างๆ โดยการเลือกบริโภคสินค้า ทำให้ง่ายต่อการวิเคราะห์ถึงความพอใจของผู้บริโภคที่มีต่อสินค้านั้นๆ

## 1.2 ความหมายของอุปสงค์ ( Demand )

อุปสงค์ หมายถึง ความต้องการสินค้า หรือบริการของผู้บริโภค ร่วมกับความสามารถในการสนองความต้องการดังกล่าว ดังนั้น อุปสงค์ของสินค้าใดๆจึงประกอบไปด้วย ความต้องการบวกด้วยอำนาจซื้อ (Purchasing Power) ซึ่งในการศึกษาอุปสงค์ผู้บริโภคที่มีต่อสินค้าชนิดใดชนิดหนึ่ง จะมีปัจจัยต่างๆเข้ามาเกี่ยวข้องมากมาย ปริมาณอุปสงค์ที่ผู้บริโภคแต่ละคนจะซื้อย่อมแตกต่างกันไปตามลักษณะของผู้บริโภคแต่ละคน และลักษณะส่วนรวมของสังคมนั้นๆ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับอิทธิพลของปัจจัยต่างๆที่เป็นตัวกำหนดอุปสงค์ (Demand determinant) ซึ่งมีผลทำให้อุปสงค์ของสินค้านั้นเปลี่ยนแปลง โดยแต่ละปัจจัยจะมีผลต่ออุปสงค์มากน้อยแตกต่างกันไป เช่น รายได้ผู้บริโภค, รสนิยมของผู้บริโภค, ราคาสินค้าที่เกี่ยวข้องกัน ได้แก่ ราคาสินค้าที่สามารถใช้ทดแทนกัน และราคาสินค้าที่ใช้ประกอบกัน, จำนวนผู้บริโภคในตลาด, ความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ, การคาดคะเนสินค้าในอนาคต, ฤดูกาล เป็นต้น

นอกจากนี้ ยังสามารถใช้วิธีทางคณิตศาสตร์แสดงการได้มาซึ่งฟังก์ชันอุปสงค์ธรรมดาทั่วไปได้ กล่าวคือ ถ้ากำหนดให้ฟังก์ชันอรรถประโยชน์คือ  $U = U(X_1, X_2) = X_1X_2$  และงบประมาณในการใช้จ่ายคือ  $M = P_1X_1 + P_2X_2$  เมื่อใช้วิธีลากรองจ์จะได้ Augmented objective function ดังนี้

$$Z = X_1X_2 + \lambda(M - P_1X_1 - P_2X_2)$$

เมื่อหาเงื่อนไขอันดับหนึ่ง จะได้ว่า

$$\frac{\partial Z}{\partial X_1} = X_2 - P_1\lambda = 0$$

$$\frac{\partial Z}{\partial X_2} = X_1 - P_2\lambda = 0$$

$$\frac{\partial Z}{\partial \lambda} = M - P_1X_1 - P_2X_2 = 0$$

$$\frac{\partial Z}{\partial X_1}$$

$$\frac{\partial Z}{\partial X_2} = M - P_1X_1 - P_2X_2 = 0$$

$$\frac{\partial Z}{\partial \lambda}$$

ซึ่งเมื่อแก้สมการทั้งสามแล้วจะได้ฟังก์ชันอุปสงค์ธรรมดาทั่วไป คือ

$$X_1 = \frac{M}{2P_1} \quad \text{และ} \quad X_2 = \frac{M}{2P_2}$$

$$2P_1$$

$$2P_2$$

นั่นคือ ปริมาณอุปสงค์ของ  $X_1$  เป็นฟังก์ชันของราคาสินค้า  $X_1$  คือ  $P_1$  และระดับรายได้  $M$  และ ปริมาณอุปสงค์ของ  $X_2$  เป็นฟังก์ชันของราคาสินค้า  $X_2$  คือ  $P_2$  และระดับรายได้  $M$  เช่นเดียวกัน โดยมีคุณสมบัติสำคัญ 2 ประการ คือ

- (1) เมื่อกำหนดระดับราคาสินค้าและระดับของรายได้มาให้ค่าหนึ่ง จะได้ปริมาณอุปสงค์ของสินค้านั้นเพียงค่าเดียว
- (2) เมื่อราคาของสินค้าทุกชนิดและระดับของรายได้เพิ่มขึ้นในสัดส่วนเดียวกัน จะไม่ทำให้ปริมาณอุปสงค์ของสินค้าเปลี่ยนแปลง

### 1.3 องค์ประกอบของอุปสงค์ที่อยู่อาศัย

ในการวิเคราะห์อุปสงค์หรือความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร อุปสงค์ของที่อยู่อาศัยก็เช่นเดียวกับอุปสงค์ของสินค้าหรือบริการทั่วไป คือ มีองค์ประกอบและคุณสมบัติตามที่กล่าวมาข้างต้น โดยสามารถจำแนกการพิจารณาได้ดังนี้ (สุนีย์ รัชชวิทย์ 2536 : 47-48)

- ก. มีความต้องการเกิดขึ้น
- ข. ต้องมีอำนาจซื้อ

ซึ่งแต่ละองค์ประกอบทั้งสองดังกล่าวสามารถพิจารณารายละเอียดได้ ดังต่อไปนี้

#### ก. มีความต้องการที่อยู่อาศัยเกิดขึ้น

เนื่องจากที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยหนึ่งในปัจจัยสี่ที่มีความจำเป็นต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์ อันได้แก่ อาหาร, เครื่องนุ่งห่ม, ที่อยู่อาศัย และยารักษาโรค ซึ่งปัจจัยทั้งสี่ประการนี้เป็นองค์ประกอบพื้นฐานที่สำคัญที่มนุษย์จะขาดเสียมิได้ โดยสาเหตุที่สำคัญในกรณีของที่อยู่อาศัยที่มนุษย์มีความต้องการเกิดขึ้นนั้นจำแนกได้ 2 ประการคือ

1. เหตุผลทางกายภาพ (Physical Reasons)
2. เหตุผลทางจิตวิทยา (Psychological Reasons)

1. เหตุผลทางกายภาพ เป็นเหตุผลที่เกี่ยวข้องกับสภาพด้านร่างกาย การที่คนต้องการที่อยู่อาศัยเนื่องจาก

1.1 คนต้องการความปลอดภัยจึงใช้ที่อยู่อาศัยเป็นที่ป้องกันอันตรายต่างๆ ทั้งจากสัตว์ร้าย หรือผู้ร้าย

1.2 คนต้องการความสะดวกสบาย จึงใช้ที่อยู่อาศัยเป็นที่พำนักพักพิงจากสภาพอากาศที่ไม่สบาย เป็นที่คุ้มกันแดดหรือฝน ตลอดจนภัยธรรมชาติ ให้รู้สึกดีขึ้น

1.3 เป็นที่เก็บทรัพย์สิน สิ่งของมีค่า เครื่องมือเครื่องใช้ ที่ก่อให้เกิดความสะดวกสบาย ในการดำรงชีวิต เช่น โต๊ะ, เตียง, เครื่องครัว และอื่นๆ

1.4 ที่อยู่อาศัยสามารถใช้เป็นที่พักผ่อน หรือพักผ่อนยามเจ็บป่วยได้

## 2. เหตุผลทางจิตวิทยา เป็นเหตุผลที่เกี่ยวข้องกับสภาพทางด้านจิตใจ คือ

2.1 การมีที่อยู่อาศัยทำให้เกิดความรู้สึกมั่นคงในชีวิต เพราะการมีที่อยู่อาศัยเท่ากับมี หลักประกันในชีวิตว่าจะต้องไม่เร่ร่อน และยังก่อให้เกิดอารมณ์ความรู้สึกที่ละเอียดอ่อนในการเป็น แหล่งรวมความรัก ความอบอุ่น ความผูกพัน ความคุ้นเคย และความสามัคคีปรองดองของคนใน ครอบครัวหรือผู้อยู่อาศัย

2.2 การมีที่อยู่อาศัยทำให้เกิดความรู้สึกภาคภูมิใจ เป็นที่ยอมรับของคนในสังคม

2.3 ที่อยู่อาศัยถือเป็นสินทรัพย์ที่มีค่ามาก จัดหามาได้ลำบาก เพราะต้องเก็บออมเงินเป็น จำนวนมากและใช้ระยะเวลานานกว่าจะได้มา ดังนั้น การมีที่อยู่อาศัยจะทำให้คนถือมีความรู้สึก ว่า ประสบผลสำเร็จในชีวิตด้านหนึ่ง

2.4 การมีที่อยู่อาศัยทำให้เกิดความรู้สึกเป็นอิสระ เป็นตัวของตัวเอง ไม่ต้องคอยเกรงใจ ผู้ที่เราอาศัยอยู่ จะทำกิจการใดๆ ในที่อยู่อาศัยเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์และความพอใจแก่ตนเองหรือ ครอบครัวก็สามารถทำได้โดยอิสระ

2.5 ผู้ที่มีที่อยู่อาศัยจะเกิดความรู้สึกถึงความเป็นอาณาจักร ความเป็นใหญ่ในการเป็น เจ้าของที่อยู่อาศัยในบริเวณที่ตนเองครอบครอง

ส่วนการที่เวลาใดคนจะมีความต้องการที่อยู่อาศัยนั้น โดยปกติคนเราเกิดมาส่วนใหญ่มักอาศัย อยู่กับบิดา มารดา ญาติ พี่น้อง หรือผู้ปกครอง แต่เมื่อถึงระยะเวลาหนึ่งก็จะมีความต้องการที่อยู่ อาศัยใหม่เพราะ

- มีครอบครัว ทำให้มีความต้องการที่จะแยกบ้าน ไปเพื่อสร้างครอบครัวใหม่
- เมื่อเติบโตเป็นผู้ใหญ่เพียงพอ มีอาชีพการงานที่มั่นคง สามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้
- เมื่อที่อยู่อาศัยเดิมมีความคับแคบ หรือไม่สามารถอยู่ร่วมกับผู้อื่นได้ในที่อยู่อาศัยเดิม

### ข. ต้องมีอำนาจซื้อ

โดยการมีอำนาจซื้อที่อยู่อาศัยจะขึ้นอยู่กับ

1. รายได้ ซึ่งจะต้องมีมากเพียงพอที่จะซื้อที่อยู่อาศัยได้
2. ราคาของที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่จะขึ้นกับราคาที่ดิน และค่าก่อสร้าง ซึ่งหากสูงเกินไปก็อาจทำให้ผู้ที่ต้องการไม่สามารถซื้อได้
3. อย่างไรก็ดี ยังมีปัจจัยอื่นที่เป็นตัวช่วยเร่งหรือลดอำนาจซื้อ ได้แก่ รสนิยมของผู้ซื้อ ต้นทุนและระยะเวลาทางการเงิน เช่น สินเชื่อจากแหล่งเงินกู้สถาบันการเงิน, อัตราดอกเบี้ย เป็นต้น
4. อัตราเงินเฟ้อ ถือเป็นปัจจัยทางด้านมหภาคที่มีส่วนในการกำหนดอุปสงค์ที่อยู่อาศัย เนื่องจากเงินเฟ้อ หมายถึง ภาวะเศรษฐกิจที่ระดับราคาสินค้าและบริการมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง จึงทำให้ค่าของเงินมีแนวโน้มลดลงอย่างต่อเนื่อง ซึ่งส่งผลต่ออำนาจซื้อของเงินให้ลดลงด้วย

นั่นคือ อุปสงค์ที่อยู่อาศัยจะมีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับราคาที่อยู่อาศัย โดยเมื่อราคาที่อยู่อาศัยปรับตัวสูงขึ้นจะทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยลดลง สอดคล้องกับกฎของอุปสงค์ ทั้งนี้ อุปสงค์ที่อยู่อาศัยจะขึ้นอยู่กับความต้องการของภาคครัวเรือนอันประกอบไปด้วยปัจจัยทางประชากรซึ่ง ได้แก่ จำนวนประชากร, รสนิยม, รายได้, ราคาสินค้าโดยเปรียบเทียบ, อัตราเงินเฟ้อ, ต้นทุนทางการเงินและระยะเวลาในการกู้ยืมเงิน รวมทั้งภาษีและค่าธรรมเนียมต่างๆที่เกี่ยวข้อง (อัญชลี มณีเกียรติไพบูลย์ 2540 : 12) และเนื่องจากการซื้อที่อยู่อาศัยจำเป็นต้องใช้เงินมาก เพราะราคาที่อยู่อาศัยมักมีราคาแพง ในกรณีที่ผู้ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยมีเงินออมไม่เพียงพอ หรือต้องการซื้อที่อยู่อาศัยที่มีราคาสูงกว่าเงินออมเพื่อเพิ่มความสะดวกสบาย หรือเหตุผลอื่นตามที่กล่าวมาข้างต้น ทำให้สถาบันการเงินเข้ามามีบทบาทและมีส่วนในการกำหนดอุปสงค์ที่อยู่อาศัยด้วย โดยในส่วนของ การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินนั้น การอนุมัติสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจะขึ้นอยู่กับอัตราส่วน โดยเปรียบเทียบของผลตอบแทนในการปล่อยสินเชื่อประเภทนี้กับผลตอบแทนอื่น และสภาพตลาดการเงินโดยทั่วไปเป็นหลัก

นอกเหนือจากการพิจารณาอุปสงค์ที่อยู่อาศัยตามปัจจัยที่เป็นตัวกำหนดอุปสงค์ที่อยู่อาศัยข้างต้นแล้ว ยังสามารถพิจารณาอุปสงค์ที่อยู่อาศัยได้จาก แนวคิดทางด้านที่เป็นการลงทุนในที่อยู่อาศัย โดยพิจารณาถึงความมั่งคั่งของบุคคลนั้น ซึ่งมีผลต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยได้ 3 กรณี กล่าวคือ (วิทยา ปิ่นทอง 2542: 172-173)

กรณีที่ 1 เมื่อบุคคลมีความมั่งคั่งร่ำรวยขึ้น เขาจะมีความต้องการถือครองที่อยู่อาศัยมากขึ้น ทำให้อุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น



กรณีที่ 2 เมื่อผลตอบแทนสินทรัพย์อื่น ซึ่งเป็นทางเลือกของการลงทุนมีผลตอบแทน ลดลง เช่น ผลตอบแทนการลงทุนที่เป็นอัตราดอกเบี้ยในพันธบัตรลดลง จะทำให้การลงทุนในที่อยู่อาศัยดู น่าสนใจขึ้น อุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัยก็จะเพิ่มขึ้น โดยจากข้อจำกัดของความมั่งคั่ง (มณีสรี พันธูลาก 2542: 186) การเพิ่มขึ้นในอุปสงค์หรือความต้องการถือสินทรัพย์ใดๆจะต้องคู่กันกับการลดลงใน อุปสงค์ของสินทรัพย์อื่น (Tradeoff) ด้วย

กรณีที่ 3 อุปสงค์ที่อยู่อาศัยขึ้นอยู่กับผลตอบแทนแท้จริงสุทธิของที่อยู่อาศัย ซึ่งก่อนอื่นต้อง พิจารณาผลตอบแทนรวมก่อน ซึ่งผลตอบแทนรวมการถือครองที่อยู่อาศัยก่อนหักค่าใช้จ่าย อัน ประกอบด้วย ค่าเช่า (กรณีให้เช่า) หรือผลตอบแทนเสมือนการให้เช่า (Implicit Return) จากการอยู่ อาศัย (กรณีเจ้าของอยู่อาศัยเอง) บวกกับมูลค่าของบ้านที่เพิ่มขึ้น ส่วนด้านต้นทุนของ ที่อยู่อาศัย คือ อัตราดอกเบี้ยโดยเฉพาะดอกเบี้ยในการจำนอง บวกกับภาษีอสังหาริมทรัพย์ และค่าเสื่อมราคา ผลตอบแทนที่หักต้นทุนต่างๆและภาษีแล้ว เรียกว่า ผลตอบแทนสุทธิ หากผล ตอบแทนสุทธิสูงขึ้น ซึ่งอาจเกิดจากการที่อัตราดอกเบี้ยลดลง ก็จะทำให้การลงทุนในที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น หรืออุปสงค์ต่อที่ อยู่อาศัยก็จะเพิ่มขึ้นด้วย

อย่างไรก็ตาม นอกจากการพิจารณาความเสี่ยง และอัตราผลตอบแทนแล้ว คุณลักษณะที่สำคัญ ประการหนึ่งของสินทรัพย์ที่ควรพิจารณาก็คือ สินทรัพย์ชนิดต่างๆมีความแตกต่างกัน ก็เนื่องมาจาก อัตราผลตอบแทนที่แท้จริงที่ได้รับ ซึ่งค่าที่แท้จริงนี้จะเป็นผลกระทบมาจากภาวะเงินเฟ้อ ซึ่งอัตรา เงินเฟ้อจะมีผลกระทบต่อสินทรัพย์ต่างๆแตกต่างกัน กล่าวคือ หากบุคคล คาดว่า อัตราเงินเฟ้อจะ สูงขึ้น บุคคลก็จะเปลี่ยนแปลงการถือสินทรัพย์จากสินทรัพย์ที่มีอัตรา ผลตอบแทนตายตัว (ไม่แปร ตามภาวะเงินเฟ้อ) เช่น เงิน ไปถือสินทรัพย์ซึ่งมีอัตราผลตอบแทนที่แปรผันไปตามภาวะเงินเฟ้อ เช่น บ้าน (มณีสรี พันธูลาก 2542: 187)

ดังนั้น นอกจากอัตราเงินเฟ้อจะมีผลกระทบต่ออำนาจซื้อของเงินแล้ว ยังมีผลกระทบต่อการ เลือกถือสินทรัพย์ของบุคคล ซึ่งมีผลต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยด้วย

จากความสัมพันธ์ข้างต้น ทำให้สามารถกำหนดเป็นฟังก์ชันอุปสงค์ที่อยู่อาศัยได้ ดังนี้

$$H^P = f(P_H, Y, N, T, I)$$

โดยที่  $H^P$  คือ อุปสงค์ที่อยู่อาศัย

$P_H$  คือ ราคาที่อยู่อาศัย

$Y$  คือ รายได้

- N คือ จำนวนประชากร  
 T คือ ปัจจัยอื่นที่สามารถกำหนดอุปสงค์ที่อยู่อาศัย  
 I คือ อัตราเงินเฟ้อ

อย่างไรก็ตาม การจะนำปัจจัยต่างๆที่เกี่ยวข้องทุกตัวเข้ามาพิจารณาพร้อมๆกันนั้น การศึกษาจะต้องเป็นไปในรูปของการวิเคราะห์แบบคลุมส่วน ซึ่งเป็นเรื่องค่อนข้างยุ่งยากในทางปฏิบัติและมีข้อจำกัดในด้านต่างๆมาก เช่น ข้อมูลและระยะเวลาในการศึกษา ดังนั้น ในการวิเคราะห์อุปสงค์ที่อยู่อาศัยในงานวิจัยนี้ จึงมุ่งศึกษาเรื่องอุปสงค์เพื่อวางกรอบความคิด โดยจะเลือกเอาปัจจัยเพียงบางตัวที่มีส่วนสำคัญในการกำหนดปริมาณความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคขึ้นมาพิจารณา อันเป็นการวิเคราะห์แบบเฉพาะส่วน ที่การวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของค่าตัวแปรตัวหนึ่งตัวใด จะสมมติให้ค่าของตัวแปรอื่นๆที่ไม่เกี่ยวข้องกับตัวแปรที่ต้องการศึกษาคงที่ หรือ ไม่มีผลกระทบต่อสิ่งที่กำลังศึกษา (*Ceteris paribus*) เพื่อให้การวิเคราะห์สามารถกระทำได้ง่าย ควบคุมผลที่จะได้ และสามารถศึกษาสิ่งต่างๆให้อยู่ในวิสัยที่จะศึกษาได้

#### 1.4 ลักษณะของอุปสงค์ที่อยู่อาศัย สามารถพิจารณาได้จาก

- 1.4.1 ปริมาณ คือ มีความต้องการที่อยู่อาศัยมากน้อยแค่ไหน  
 1.4.2 ชนิด ประเภท คือ มีความต้องการที่อยู่อาศัยแบบไหน อย่างไร เช่น บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด, ทาวน์เฮ้าส์ ประเภทชั้นเดียว หรือหลายชั้น, อาคารชุด ซึ่งขึ้นอยู่กับ รสนิยม และอื่นๆ  
 1.4.3 ขนาด คือ มีความต้องการที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่ กลาง เล็ก เช่น ถ้าคนต้องการที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่ จะทำให้มีอุปสงค์น้อย เพราะคนมีอำนาจซื้อจำกัด ในทางตรงข้าม ถ้ามีความต้องการที่อยู่อาศัยขนาดเล็ก ก็จะเกิดอุปสงค์มาก

แต่เนื่องจากข้อจำกัดในเรื่องของความรู้เกี่ยวกับวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง และระยะเวลาที่ใช้ในการทำวิจัยมีจำกัด ในการศึกษาวิจัยครั้งนี้จะเป็นการศึกษาอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในลักษณะ สิ้นค้าโดยรวม มิได้ศึกษาโดยการแบ่งแยกอุปสงค์ที่อยู่อาศัยตามชนิด ประเภท และขนาดหรือพื้นที่ของที่อยู่อาศัย และมีได้นำปัจจัยในเรื่องของรสนิยมเข้ามาศึกษาผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร

## 2. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

จากงานวิจัยที่ได้มีผู้ทำการศึกษาเกี่ยวกับปัจจัยต่างๆที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ของที่อยู่อาศัย ซึ่งในการศึกษางานวิจัยในครั้งนี้สามารถแยกงานวิจัยที่เกี่ยวข้องในแต่ละปัจจัย ได้ดังนี้

### 2.1 ราคาที่อยู่อาศัย

จากการศึกษาของสุนีย์ รัชชวิทย์ (2536) ได้ทำการศึกษาเรื่อง ตลาดที่อยู่อาศัย : กรณีศึกษาอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พบว่า ระดับราคาในรูปแบบของดัชนีราคาที่อยู่อาศัยมีผลกระทบต่อความต้องการที่อยู่อาศัยในทิศทางตรงกันข้าม หากดัชนีราคาที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นแล้ว จะทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยลดลง ส่วนกาญจนา พิทักษ์ธีระธรรม (2537) และ อำนวย ไชยวรุฒม์ (2538) ได้ทำการศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ก็พบผลในทำนองเดียวกันคือ ระดับราคาในรูปแบบของดัชนีราคาที่อยู่อาศัยมีผลกระทบต่อความต้องการที่อยู่อาศัยในทิศทางตรงกันข้าม ทั้งนี้ในการรวบรวมราคาที่อยู่อาศัย จะพบปัญหาความหลากหลายของราคา ซึ่งเกิดจากความแตกต่างในด้านประเภท ขนาด ทำเลที่ตั้ง จึงยังไม่มีหน่วยงานใดที่ทำกรรวบรวมได้อย่างสมบูรณ์ การศึกษาที่ผ่านมาทั้งหมดนี้จึงอยู่ในรูปของดัชนีราคาที่อยู่อาศัย เป็นตัวแทนในการศึกษา

### 2.2 การเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากร

จากการศึกษาของวารีย์ โควิน (2530) เรื่อง แนวโน้มของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยของประชาชนในเขตกรุงเทพมหานคร ปี 2529-2534 พบว่า ประชากรมีผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัย โดยหากจำนวนประชากรเพิ่มขึ้น จะมีผลทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นด้วย แต่สุนีย์ รัชชวิทย์ (2536) ได้ทำการศึกษาเรื่อง ตลาดที่อยู่อาศัย : กรณีศึกษา อุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พบว่า ตัวแปรทางด้าน ประชากรน่าจะเป็นผลมากกว่าเป็นเหตุ โดยหากจำนวนประชากรทั้งหมดเพิ่มขึ้น จะทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม ถ้าประชากรเพิ่มขึ้น ขนาดสมาชิกต่อหลังคาเรือนก็ต้องลดลง จึงจะทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยสูงขึ้น เพราะฉะนั้น ความสัมพันธ์ระหว่างขนาดสมาชิกต่อหลังคาเรือนกับความต้องการที่อยู่อาศัย จึงเป็นไปในทิศทางตรงกันข้าม อย่างไรก็ดี ตัวแปรขนาดสมาชิกต่อหลังคาเรือนนี้อาจมี เงื่อนไขของรายได้เข้ามาเกี่ยวข้องด้วย กล่าวคือ เมื่อรายได้ของประชากรสูงขึ้น ก็จะทำให้ประชากรเกิดความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นด้วย ส่งผลให้สมาชิกต่อหลังคาเรือนลดลง และในทางตรงกันข้าม เมื่อรายได้ลดลง ก็จะทำให้ไม่มีความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อแยกครอบครัว และเมื่อความต้องการที่อยู่อาศัยลดลงก็ส่งผลให้สมาชิกในครัวเรือนสูงขึ้น ซึ่งในกรณีนี้ ตัวแปรขนาดสมาชิกต่อ

หลังคาเรือนน่าจะเป็นผลมากกว่าเป็นสาเหตุของความต้องการที่อยู่อาศัย ดังนั้น ในการศึกษาเรื่องนี้จึงไม่ได้ใส่ตัวแปรทางด้านประชากรเข้าไปในการศึกษา เพราะอาจเกิดปัญหาใครเป็นตัวกำหนดใคร (Causation) ในแบบจำลอง ส่วนกาญจนา พิทักษ์ธีระธรรม (2537) ได้ทำการศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พบว่า จำนวนประชากรมีผลกระทบต่อความต้องการที่อยู่อาศัยในทิศทางเดียวกัน ขณะที่อำนาจ ไชยวรุฒม์ (2538) ศึกษาเรื่องเดียวกัน พบว่า แม้จำนวนประชากรมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกับความต้องการที่อยู่อาศัย แต่ผลการวิเคราะห์ด้วยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด (OLS) ในรูปของสมการถดถอยพหุคูณเชิงเส้น ปรากฏว่าไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ

ดังนั้น การศึกษาวิจัยครั้งนี้ จึงใช้ค่าการเปลี่ยนแปลงของจำนวนประชากรในพื้นที่กรุงเทพมหานคร มาใช้ทำการศึกษาผลกระทบต่อความต้องการที่อยู่อาศัยแทนจำนวนประชากรเพื่อทดสอบความมีนัยสำคัญทางสถิติ

### 2.3 รายได้ถาวรของครัวเรือน

จากการศึกษาของสุนีย์ รัชชวิทย์ (2536) ได้ทำการศึกษาเรื่อง ตลาดที่อยู่อาศัย : กรณีศึกษาอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยใช้แนวคิดที่ว่า รายได้ปัจจุบันจะมีบทบาทน้อยมาก เพราะการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นสินทรัพย์ถาวร ผู้บริโภคส่วนใหญ่จะพิจารณาการเปลี่ยนแปลงของกำลังซื้อและการสะสมทรัพย์สินในช่วงที่ผ่านมา ซึ่งเป็นลักษณะของรายได้ถาวรมากกว่า อันเป็นไปตามแนวคิดทฤษฎีของ Milton Friedman ที่กล่าวว่า การบริโภคของบุคคลจะขึ้นกับรายได้ถาวรมิได้ขึ้นอยู่กับรายได้ที่เป็นอยู่ในขณะนั้น เพราะบุคคลต้องการที่จะมีการบริโภคที่เป็นไปอย่างสม่ำเสมอในแต่ละปี แทนที่จะบริโภคมากในบางปี หรือแทบจะไม่มีเลยในบางปี ในการศึกษานี้ได้กำหนดให้รายได้ถาวรคำนวณจาก วิธีการเฉลี่ยเคลื่อนที่ของรายได้ปัจจุบันย้อนกลับไปในอดีต 3 ปี มากำหนดเป็นตัวแปรรายได้ ซึ่งผลการศึกษาพบว่า ตัวแปรรายได้เป็นตัวแปรที่มีอิทธิพลสูงสุดต่อการเปลี่ยนแปลงความต้องการที่อยู่อาศัย และมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับความต้องการที่อยู่อาศัย ส่วนกาญจนา พิทักษ์ธีระธรรม (2537) ได้ทำการศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ได้ใช้รายได้ของประชากรในปีนั้นๆ มาเป็นตัวแปรด้านรายได้เพื่อทำการศึกษา ซึ่งพบว่า รายได้มีความสัมพันธ์กับปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในทิศทางเดียวกัน แต่ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ ขณะที่อำนาจ ไชยวรุฒม์ (2538) ได้ทำการศึกษาเรื่องเดียวกันและใช้ตัวแปรแบบเดียวกัน กลับพบว่า รายได้มีความสัมพันธ์กับปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในทิศทางเดียวกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ และ อัญชลี มณีเกียรติไพบูลย์ (2540) ได้ทำการศึกษาเรื่อง การวิเคราะห์เชิงเศรษฐมิติของปัจจัยทางการเงินต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัย : กรณีศึกษาธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยใช้แนวคิดเรื่องรายได้ถาวร

เช่นเดียวกับสุนีย์ และพบว่า รายได้ถาวรเป็นตัวแปรที่มีผลกระทบต่อความต้องการที่อยู่อาศัยในทิศทางเดียวกัน

ดังนั้น ในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ จึงใช้รายได้ถาวร มาเป็นปัจจัยทางด้านรายได้ในการศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบที่มีต่อความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร โดยวิธีการเฉลี่ยเคลื่อนที่ของรายได้ปัจจุบันย้อนกลับไปในอดีตสามปี (moving average) เท่านั้น เพื่อเป็นการประหยัดข้อมูล เป็นตัวแทนในการศึกษา

#### 2.4 ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

จากการศึกษาของสุนีย์ รักษ์วิทย์ (2536) ได้ทำการศึกษาเรื่อง ตลาดที่อยู่อาศัย : กรณีศึกษาอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พบว่า รายได้ถาวรและปริมาณสินเชื่อมีการเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกันและใกล้ชิดกันมาก จึงแก้ไขปัญหาความสัมพันธ์ดังกล่าวด้วยการใช้อัตราการเปลี่ยนแปลงปริมาณสินเชื่อแทน แต่ผลการศึกษาก็ปรากฏว่า แม้จะได้แก้ปัญหาคือการเกิดความสัมพันธ์กันระหว่างตัวแปรอิสระคือ รายได้และปริมาณสินเชื่อแล้วก็ตาม ผลการทดสอบนัยสำคัญทางสถิติ อัตราการเปลี่ยนแปลงปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยก็ไม่มีอิทธิพลต่อความต้องการที่อยู่อาศัยนั่นเอง โดยอาจมีสาเหตุมาจากการพิจารณาให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน จะให้กู้โดยการพิจารณาเงื่อนไขรายได้เป็นสำคัญอยู่แล้ว จึงทำให้ตัวแปรนี้ไม่มีอิทธิพลต่อความต้องการที่อยู่อาศัย ส่วนกาญจนา พิทักษ์ธีระธรรม (2537) และอำนาจ ไชยวรุฒม์ (2538) ได้ทำการศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พบว่า ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัย รวมถึงอัญชลี มณีเกียรติไพบุลย์ (2540) ได้ทำการศึกษาเรื่องการวิเคราะห์เชิงเศรษฐมิติของปัจจัยทางการเงินต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัย : กรณีศึกษาธนาคารอาคารสงเคราะห์ ก็ปรากฏผลในทำนองเดียวกันคือ ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีผลกระทบต่อความต้องการที่อยู่อาศัยในทิศทางเดียวกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ

ดังนั้น ในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ จึงใช้ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ปล่อยใหม่ในแต่ละปี มาเป็นตัวแปรศึกษาผลกระทบที่มีต่อความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร

#### 2.5 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้

จากการศึกษาของสุนีย์ รักษ์วิทย์ (2536) ได้ทำการศึกษาเรื่อง ตลาดที่อยู่อาศัย : กรณีศึกษาอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พบว่า อัตราดอกเบี้ยเงินกู้มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงข้ามกับปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัย โดยการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้จะทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยลดลง อย่างไรก็ตาม ผลการทดสอบปรากฏว่า การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เกือบจะไม่มีนัยสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงความต้องการที่อยู่

อาศัย ทั้งนี้เป็นเพราะในช่วงเวลาดังกล่าว การเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยมักจะถูกผ่อนปรนในเรื่องของระยะเวลาการชำระเงินกู้ให้ยาวนานขึ้น ทำให้ไม่มีภาระต่อการชำระคืนเงินกู้มากนัก เพราะฉะนั้น ผลกระทบจากการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยจึงลดลงต่ำกว่าปกติต่อความต้องการที่อยู่อาศัยนั่นเอง ส่วนกาญจนา พิทักษ์ธีระธรรม (2537) และอำนาจ ไชยวรุฒม์ (2538) ได้ทำการศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พบว่า อัตราดอกเบี้ยเงินกู้มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัย แต่ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติเช่นเดียวกันกับการศึกษาของสุนีย์ ต่อมาอัญชลี มณีเกียรติไพบูลย์ (2540) ได้ทำการศึกษาเรื่องการวิเคราะห์เชิงเศรษฐมิติของปัจจัยทางการเงินต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัย : กรณีศึกษารถอาคารอาคารสงเคราะห์ พบว่า อัตราดอกเบี้ยเงินกู้มีผลกระทบต่อความต้องการที่อยู่อาศัยในทิศทางตรงกันข้าม ทั้งนี้เพราะการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยจะทำให้ต้นทุนค่าก่อสร้างที่อยู่อาศัยและการอุปโภคที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น เพราะนอกจากจะมีสาเหตุจากการซื้อที่อยู่อาศัยต้องอาศัยสินเชื่อของสถาบันการเงินซึ่งผู้กู้ต้องจ่ายชำระคืนเป็นเงินต้นและดอกเบี้ยแล้ว ยังมีสาเหตุมาจากต้นทุนค่าเสียโอกาสในการนำเงินทุนนี้ไปหาประโยชน์จากดอกเบี้ยอีกด้วย

อย่างไรก็ตาม การศึกษาที่ผ่านมาดังกล่าว เป็นการใช้อัตราดอกเบี้ยตามประกาศของสถาบันการเงิน ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยแต่เพียงในนาม (Nominal Rate) ซึ่งอาจทำให้ไม่สะท้อนถึงอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (Real Rate) ในแต่ละช่วงเวลาได้ ดังนั้น ในการศึกษาคครั้งนี้ จึงนำตัวแปรอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่แท้จริง ซึ่งหักได้ทำการอัตราเงินเฟ้อ (Inflation) แล้วเข้ามาศึกษาเป็นปัจจัยที่มีผลกระทบต่อความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร

จากแนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับสิ่งที่กำหนดความต้องการที่อยู่อาศัยตามที่กล่าวมาในข้างต้น สามารถสรุปปัจจัยที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครได้ ดังต่อไปนี้

- 1) การเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร
- 2) ราคาที่อยู่อาศัย ในรูปดัชนีราคาที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร
- 3) รายได้ถาวรของครัวเรือนในเขตกรุงเทพมหานคร
- 4) อัตราเงินเฟ้อ
- 5) ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
- 6) อัตราดอกเบี้ยเงินกู้

### บทที่ 3

## วิธีดำเนินการวิจัย

การดำเนินการวิจัย เรื่อง การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร ผู้วิจัยได้ดำเนินการเป็นขั้นตอน ดังต่อไปนี้

1. รูปแบบการวิจัย
2. เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย
3. การเก็บรวบรวมข้อมูล
4. การวิเคราะห์ข้อมูล

โดยในแต่ละขั้นตอนมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

#### 1. รูปแบบการวิจัย

การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร ใช้วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิที่เกี่ยวข้อง จากนั้นนำข้อมูลที่ได้มาทำการวิเคราะห์ในรูปแบบของสมการถดถอยพหุคูณเชิงเส้น (multiple linear regression) ด้วยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด (ordinary least square : OLS) โดยข้อมูลที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้ ได้จากการรวบรวมข้อมูล ดังต่อไปนี้

##### 1.1 ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data)

ข้อมูลที่ใช้ศึกษา เป็นข้อมูลเกี่ยวกับปัจจัยที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร ได้แก่ ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย รายได้ถาวร การเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากร อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และอัตราเงินเฟ้อ โดยข้อมูลเหล่านี้ได้มาจากรายงานของสำนักบริหารการทะเบียน กระทรวงมหาดไทย สำนักงานสถิติแห่งชาติ กรมเศรษฐกิจการพาณิชย์ กระทรวงพาณิชย์ สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฝ่ายวิชาการและศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัย ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารแห่งประเทศไทย

##### 1.2 ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data)

ใช้วิธีการออกไปสำรวจข้อมูลโดยการสัมภาษณ์บุคลากรที่เกี่ยวข้อง โดยตรงกับผู้ประกอบการ โครงการบ้านจัดสรรและสถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครตามแบบสัมภาษณ์ที่กำหนด ซึ่งประเด็นหลักประกอบด้วย ข้อมูลทางด้านภาวะ

โครงการที่อยู่อาศัยใหม่ ภาวะการตลาด ความคิดเห็นและข้อเสนอแนะ ซึ่งข้อมูลที่ได้นี้จะนำมาเป็นส่วนประกอบในการวิเคราะห์ผลที่ได้จากแบบจำลองที่ใช้ข้อมูลทฤษฎีภูมิตำนั้น

## 2. เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

จากแนวคิดทางทฤษฎีอุปสงค์และการทบทวนงานวิจัยที่ผ่านมาข้างต้น สามารถศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครด้วยวิธีการวิเคราะห์เชิงถดถอย โดยกำหนดรูปแบบความสัมพันธ์ระหว่างปริมาณอุปสงค์ที่อยู่อาศัยกับตัวกำหนดอุปสงค์ที่อยู่อาศัยได้ดังต่อไปนี้

### 2.1 แบบจำลองแสดงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร

$$H^p = f(Y_p, R, I, LOAN/P_H, N)$$

โดยกำหนดให้

$H^p$  คือ ปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร ในปี  $t$  (หลัง)

$P_H$  คือ ราคาที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครในรูปดัชนีราคา ในปี  $t$

$Y_p$  คือ รายได้ถาวรของประชากรในเขตกรุงเทพมหานครในปี  $t$  (โดยเฉลี่ยเคลื่อนที่ย้อนหลังกลับไปในอดีต 3 ปี) : บาท

$N$  คือ การเปลี่ยนแปลงของจำนวนประชากรในเขตกรุงเทพมหานครในปี  $t$  (คน)

$R$  คือ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แท้จริงเฉลี่ย MLR ในปี  $t$  (ร้อยละต่อปี)

$LOAN$  คือ ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ปล่อยใหม่ ในปี  $t$  (ล้านบาท)

$I$  คือ อัตราเงินเฟ้อ ในปี  $t$  (ร้อยละ)

จากรูปแบบฟังก์ชันดังกล่าว ในส่วนของการทดสอบปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจะนำมาเทียบกับดัชนีราคาที่อยู่อาศัย ทั้งนี้เพื่อเป็นการประหยัคตัวแปรอิสระ ทำให้องศาแห่งความเป็นอิสระ (Degree of Freedom) มากขึ้น ซึ่งสามารถกำหนดเป็นแบบจำลองทั่วไป เพื่อใช้ทำการศึกษา



สมการอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในรูปของสมการถดถอยพหุคูณเชิงเส้น (multiple linear regression) โดยแสดงความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรตามและตัวแปรอิสระ ได้ดังนี้

$$H^D = a + b_1 Y_p + b_2 R + b_3 I + b_4 LOAN/P_H + b_5 N + u$$

โดยกำหนดให้

- a คือ ค่าคงที่
- $b_1, b_2, b_3, b_4, b_5$  คือ ค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรอิสระ
- u คือ ค่าความคลาดเคลื่อน

## 2.2 ความหมายและรายละเอียดของตัวแปร

การศึกษาอุปสงค์ที่อยู่อาศัยโดยวิธีวิเคราะห์เชิงปริมาณ ประสบปัญหาความไม่สมบูรณ์ของตัวแปร ดังนั้น เมื่อนำเอาตัวแปรต่างๆ ไปใช้ในการประมาณค่าทางสถิติ จึงมีความจำเป็นต้องอธิบายความหมายและรายละเอียดของข้อมูล ตลอดจนแหล่งที่มาของข้อมูล ดังนี้

**2.2.1 ความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร ( $H^D$ )** เป็นตัวแปรตามของการศึกษาสมการอุปสงค์ที่อยู่อาศัย โดยจะทำการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยในรูปของสินค้าโดยรวมในลักษณะของจำนวนหน่วย (Unit) ตามที่กล่าวมาแล้วในช่วงต้น ดังนั้น ความต้องการที่อยู่อาศัยจึงใช้จำนวนที่อยู่อาศัยทุกประเภทที่ได้รับการยอมรับจากราชการ ที่จดทะเบียนในเขตกรุงเทพมหานครทั้งหมดในแต่ละปี โดยการเก็บรวบรวมของสำนักบริหารการทะเบียน กระทรวงมหาดไทย เป็นตัวแทนในการศึกษา

**2.2.2 ราคาที่อยู่อาศัย ( $P_H$ )** ในการเก็บรวบรวมราคาที่อยู่อาศัย พบปัญหาความหลากหลายของราคา ซึ่งเกิดจากความแตกต่างในด้านประเภท ขนาด ทำเลที่ตั้ง โดยยังไม่มีหน่วยงานใดที่ทำการเก็บรวบรวมได้อย่างสมบูรณ์ การศึกษาโดยส่วนใหญ่ที่ผ่านมาจากการทบทวนวรรณกรรม จึงมักอยู่ในรูปดัชนีราคา และเช่นเดียวกันในที่นี้ก็ได้ใช้ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย ซึ่งเก็บรวบรวมโดยกรมเศรษฐกิจการพาณิชย์ กระทรวงพาณิชย์ เป็นตัวแทนในการศึกษา ซึ่งข้อมูลดังกล่าวทำการคำนวณจากค่าเช่าบ้านและที่ดิน ค่าวัสดุก่อสร้างที่สำคัญในเขตกรุงเทพมหานคร โดยใช้ราคาในปี พ.ศ. 2541 เป็นปีฐาน

**2.2.3 การเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร ( $N$ )** จำนวนประชากรเป็นตัวแปรทางด้านสังคม ซึ่งมีผลกระทบโดยหากจำนวนประชากรเพิ่มขึ้น จะทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นด้วย

อย่างไรก็ตาม ถ้าประชากรเพิ่มขึ้น แต่ขนาดสมาชิกต่อหลังคาเรือนลดลง จะทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยสูงขึ้น เพราะฉะนั้น ความสัมพันธ์ระหว่างขนาดสมาชิกต่อหลังคาเรือนกับความต้องการที่อยู่อาศัยจึงเป็นไปในทิศทางตรงกันข้าม นอกจากนี้ ตัวแปรขนาดสมาชิกต่อหลังคาเรือนยังอาจมีเงื่อนไขของรายได้เข้ามาเกี่ยวข้องด้วย กล่าวคือ เมื่อรายได้ของประชากรสูงขึ้น ก็จะทำให้ประชากรเกิดความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ส่งผลให้สมาชิกต่อหลังคาเรือนลดลง และในทางตรงกันข้าม เมื่อรายได้ลดลง ก็จะทำให้ไม่มีความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อแยกครอบครัว และเมื่อความต้องการที่อยู่อาศัยลดลงก็ส่งผลให้สมาชิกในครัวเรือนสูงขึ้น ซึ่งในกรณีนี้ ตัวแปรขนาดสมาชิกต่อหลังคาเรือนน่าจะเป็นผลมากกว่าเป็นสาเหตุของความต้องการที่อยู่อาศัย ฉะนั้น ในการศึกษาจึงไม่ได้พิจารณาตัวแปรขนาดสมาชิกต่อหลังคาเรือนไว้ในแบบจำลอง แต่จะใช้จำนวนประชากรในรูปของ การเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร เป็นตัวแทนในการศึกษาแทน โดยการรวบรวมข้อมูลของสำนักงานสถิติแห่งชาติ

**2.2.4 รายได้ถาวรของประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร ( $Y_p$ )** ในการศึกษานี้ได้ใช้รายได้ถาวรมาเป็นตัวกำหนดความต้องการที่อยู่อาศัย เนื่องจากผลการศึกษาที่ผ่านมา (สุนีย์ รักรวิทย์ 2536 : 75) พบว่า รายได้ปัจจุบันจะมีบทบาทน้อยมาก เพราะการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นสินทรัพย์ถาวร ผู้บริโภคส่วนใหญ่จะพิจารณาการเปลี่ยนแปลงของกำลังซื้อและการสะสมทรัพย์สินในช่วงที่ผ่านมา ซึ่งเป็นลักษณะของรายได้ถาวรมากกว่า อันเป็นไปตามแนวคิดทฤษฎีของ Milton Friedman ที่กล่าวว่า การบริโภคของบุคคลจะขึ้นกับรายได้อาวรมิได้ขึ้นอยู่กับรายได้ที่เป็นอยู่ในขณะนั้น เพราะบุคคลต้องการที่จะมีการบริโภคที่เป็นไปอย่างสม่ำเสมอในแต่ละปี แทนที่จะบริโภคมากในบางปี หรือแทบจะไม่มีเลยในบางปี ซึ่งตามทฤษฎีดังกล่าว จะสมมติให้รายได้ถาวรมีค่าเท่ากับค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักระหว่างรายได้ในปัจจุบันและรายได้ในอดีต เช่นเดียวกันกับการศึกษาในที่นี้ จะใช้รายได้ของครัวเรือนในเขตกรุงเทพมหานคร คือ มูลค่าผลิตภัณฑ์ในเขตกรุงเทพมหานคร ในรูปต่อหัว (Per capita GPP.) ที่เก็บรวบรวมโดยสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ มาเป็นรายได้เฉลี่ยต่อคนของประชากรในการคำนวณเป็นรายได้ถาวร โดยวิธีการเฉลี่ยเคลื่อนที่ของรายได้ปัจจุบันย้อนกลับไปในอดีตสามปี (moving average) เท่านั้น เพื่อเป็นการประหยัดข้อมูล เป็นตัวแทนในการศึกษา

**2.2.5 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ( $R$ )** เนื่องจากที่อยู่อาศัยเป็นสินทรัพย์ที่มีมูลค่าสูง ดังนั้น ในการซื้อที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ มักจะใช้เงินเชื่อจากสถาบันการเงิน โดยสถาบันการเงินส่วนใหญ่จะคิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย โดยอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาวสำหรับลูกค้าชั้นดี (Minimum Loan Rate : MLR) ซึ่งในที่นี้ตัวแปรอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยจะใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาวสำหรับลูกค้าชั้นดีเฉลี่ยของธนาคารพาณิชย์ ซึ่งคำนวณจากธนาคารพาณิชย์

ขนาดใหญ่ 5 ธนาคาร ที่มักนำไปใช้อ้างอิง คือ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารไทยพาณิชย์ ธนาคารกรุงไทย และธนาคารกรุงศรีอยุธยา ที่เก็บรวบรวมโดยธนาคารอาคารสงเคราะห์มาใช้เป็นตัวแทนในการศึกษา โดยทำการหักอัตราเงินเฟ้อออกก่อน เพื่อให้สะท้อนภาพอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (Real Rate) ในช่วงเวลาที่ทำการศึกษา

**2.2.6 ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (LOAN)** เนื่องจากที่อยู่อาศัยจัดเป็นสินค้าคงทนถาวรที่มีราคาสูงเมื่อเทียบกับรายได้ของผู้ซื้อโดยส่วนใหญ่ การซื้อที่อยู่อาศัยได้จึงต้องอาศัยการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน เพราะการออมเงินไว้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยจะต้องใช้ระยะเวลานาน การเข้ามาจับตลาดของสถาบันการเงินในการให้กู้ยืมดังกล่าว จะทำให้เป็นการเพิ่มความสามารถในการซื้อสินค้าให้กับผู้บริโภคเพิ่มขึ้น ดังนั้น หากสถาบันการเงินเพิ่มปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ก็จะส่งผลทำให้ปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นด้วย ในที่นี้จะใช้ปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ปล่อยใหม่ในแต่ละปีของสถาบันการเงิน ซึ่งเก็บรวบรวมโดยธนาคารอาคารสงเคราะห์ เป็นตัวแทนในการศึกษา

**2.2.7 อัตราเงินเฟ้อ (I)** ในการศึกษาที่ผู้วิจัยได้นำอัตราเงินเฟ้อเข้ามาทดสอบทางสถิติเพิ่มเติมด้วย นอกเหนือจากตัวแปรอิสระอื่นตามการทบทวนงานวิจัยที่กล่าวมาข้างต้น เนื่องจากหากอัตราเงินเฟ้อสูงขึ้น จะส่งผลต่ออำนาจซื้อของประชาชนให้ลดลง และอาจทำให้ประชาชนต้องสำรองเงินไว้ใช้ซื้อสินค้าอื่นที่จำเป็นมากขึ้น เพราะที่อยู่อาศัยมีราคาแพง จึงอาจส่งผลทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยลดลงได้ ซึ่งในที่นี้จะใช้ข้อมูลซึ่งเก็บรวบรวมโดยธนาคารแห่งประเทศไทย เป็นตัวแทนในการศึกษา

### 3. การเก็บรวบรวมข้อมูล

การเก็บรวบรวมข้อมูล แบ่งเป็น 2 ประเภท ดังนี้

#### 3.1 การเก็บรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิ

ในการเก็บรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิ มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นส่วนประกอบในการวิเคราะห์ผลที่ได้จากแบบจำลองที่ใช้ข้อมูลทุติยภูมิเท่านั้น ดังนั้น การเก็บรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิครั้งนี้ จึงมิได้ดำเนินการตามระเบียบวิธีวิจัยเชิงคุณภาพอย่างสมบูรณ์ แต่ดำเนินการตามระยะเวลาที่มีจำกัดและความสะดวกในการเข้าถึงผู้ให้ข้อมูลเป็นหลัก ทั้งนี้ ได้เน้นไปที่กลุ่มเป้าหมาย 2 กลุ่มคือ กลุ่มผู้ประกอบการ โครงการบ้านจัดสรร และกลุ่มสถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเป็นสำคัญ โดยมีประเด็นหลักในการสัมภาษณ์ 3 ส่วน ดังนี้

### ส่วนที่ 1 ภาวะการผลิตโครงการที่อยู่อาศัยใหม่

1. สภาพการณ์ของการผลิตโครงการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและ  
แนวโน้ม
2. ปัจจัยที่มีผลต่อการเปิดโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ในเขตกรุงเทพมหานคร
3. ประเภทของบ้านที่ประสบความสำเร็จและแนวโน้ม
4. แนวโน้มของระดับราคาที่อยู่อาศัย
5. ผลของคุณภาพที่อยู่อาศัยที่มีต่อการผลิตโครงการที่อยู่อาศัย

### ส่วนที่ 2 ภาวะการตลาด

1. สภาพของความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและแนวโน้ม
2. ราคิขายได้ของลูกค้ำ สำหรับแบบบ้านแต่ละประเภท
3. ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร

### ส่วนที่ 3 ความคิดเห็นและข้อเสนอแนะ

1. ผลของนโยบายของภาครัฐต่อธุรกิจที่อยู่อาศัย
2. ข้อเสนอแนะที่มีต่องานวิจัยครั้งนี้ และข้อเสนอแนะต่อภาครัฐ

### 3.2 การเก็บรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิ

สำหรับข้อมูลที่ใช้ในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ ได้ทำการรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องตามตัวแปรที่ใช้ในการศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัย ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2525-2544

ลักษณะข้อมูลที่ใช้ เป็นข้อมูลที่เป็นตัวแปรเกี่ยวกับจำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนกับทางราชการ ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย รายได้เฉลี่ยต่อหัวของประชากร การเปลี่ยนแปลงของจำนวนประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร อัตราเงินเฟ้อ และข้อมูลทางการเงินคือ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ลูกค้ำชั้นดีที่แท้จริงเฉลี่ยของธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ 5 ธนาคาร และปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ปล่อยใหม่ของสถาบันการเงิน มาทำการศึกษา

สำหรับแหล่งข้อมูลที่ใช้ในการศึกษา ได้ทำการจัดเก็บรวบรวมมาจากหน่วยราชการ โดยตรงจากสถาบันการเงินเฉพาะกิจ และจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอื่นๆ ดังต่อไปนี้

3.2.1 **สำนักบริหารการทะเบียน** ได้แก่ จำนวนที่อยู่อาศัยทุกประเภทที่ได้รับการยอมรับจากทางราชการ ซึ่งจดทะเบียนในเขตกรุงเทพมหานคร

3.2.2 **สำนักงานสถิติแห่งชาติ** ได้แก่ จำนวนประชากร เพื่อนำมาหาค่าการเปลี่ยนแปลงของจำนวนประชากรในเขตกรุงเทพมหานครในแต่ละปี

3.2.3 **กรมเศรษฐกิจการพาณิชย์** ได้แก่ ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร

3.2.4 สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ได้แก่ รายได้เฉลี่ยต่อหัวของประชากรในเขตกรุงเทพมหานครในแต่ละปี เพื่อนำมาหารรายได้ถาวร โดยวิธีการหาค่าเฉลี่ยเคลื่อนที่ย้อนหลัง 3 ปี

3.2.5 ฝ่ายวิชาการและศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัย ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้แก่ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลูกค้าชั้นดีเฉลี่ยของธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ 5 ธนาคาร และปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินที่ปล่อยใหม่ในแต่ละปี

3.2.6 ธนาคารแห่งประเทศไทย ได้แก่ อัตราเงินเฟ้อที่เกิดขึ้นในแต่ละปี

#### 4. การวิเคราะห์ข้อมูล

ในการวิเคราะห์ข้อมูล สามารถแบ่งออกเป็น 2 ส่วน กล่าวคือ

4.1 การวิเคราะห์เชิงพรรณนา โดยใช้การเปรียบเทียบค่าร้อยละของข้อมูลที่เก็บรวบรวมได้ รวมถึงข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ โครงการบ้านจัดสรรและสถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร

4.2 การวิเคราะห์เชิงปริมาณ คือ การศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร โดยทำการประมาณค่าสัมประสิทธิ์ของสมการ โดยวิธีกำลังสองน้อยที่สุดแบบธรรมดา แล้วทดสอบค่าต่างๆตามวิธีการทางสถิติ จากข้อมูลทุติยภูมิอนุกรมเวลาในช่วงปี พ.ศ. 2525-2544 แล้วนำเสนอในรูปตารางประกอบความเรียง

##### 4.2.1 ข้อกำหนดสำหรับการวิเคราะห์เชิงถดถอยพหุคูณ (Multiple Regression)

1) การแจกแจงของค่าคลาดเคลื่อน  $u_i$  สำหรับทุกค่าสังเกตควรมีการแจกแจงแบบปกติ (Normality) โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับศูนย์ หรือ  $= 0$

2) ความแปรปรวนของค่าคลาดเคลื่อน  $u_i$  สำหรับทุกค่าสังเกตต้องมีค่าคงที่เท่ากัน หรือ  $\text{Var}(u_i) = \sigma^2 = E(u_i)^2$

3) ความคลาดเคลื่อนของแต่ละค่าสังเกตต้องเป็นอิสระต่อกัน

4) ตัวแปรอิสระทุกตัวต้องไม่มีความสัมพันธ์กันเอง เพราะจะทำให้ไม่สามารถระบุได้อย่างชัดเจนว่า การเปลี่ยนแปลงค่าของตัวแปรตามเกิดจากการเปลี่ยนแปลงในค่าของตัวแปรอิสระใด

5) จำนวนตัวอย่างที่นำมาวิเคราะห์ ( $n$ ) จะต้องมีจำนวนมากกว่าตัวแปรอิสระ ( $k$ )

#### 4.2.2 ค่าทางสถิติที่ใช้พิจารณาผลการวิเคราะห์ มีดังต่อไปนี้

1) *ค่าสัมประสิทธิ์แห่งการกำหนด (R-Square :  $R^2$ )* เป็นค่าที่บอกให้ทราบว่า ตัวแปรอิสระทั้งหมดที่กำหนดในสมการ ถดถอยพหุคูณนั้น จะสามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงของ ตัวแปรตามได้มากน้อยเพียงใด ซึ่งค่า  $R^2$  จะอยู่ระหว่าง 0 ถึง 1 โดยค่า  $R^2$  ที่มีค่าเข้าใกล้ 1 มากเท่าใด หมายความว่า ตัวแปรอิสระทั้งหมดสามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงของตัวแปรตามได้มากเท่านั้น

2) *ค่าสัมประสิทธิ์แห่งการกำหนดพหุคูณที่ปรับแล้ว (Adjusted- $R^2$ )* เป็นค่าที่ใช้อธิบายเช่นเดียวกันกับ  $R^2$  โดยเหตุผลที่ใช้ค่า Adjusted- $R^2$  ก็เพื่อให้เกิดความแม่นยำยิ่งขึ้น เพราะได้นำองศาแห่งความเป็นอิสระ (Degree of Freedom) มาพิจารณาด้วย ทั้งนี้เนื่องจากการเพิ่มตัวแปรอิสระเข้าไปในสมการถดถอย แม้ว่าตัวแปรอิสระตัวนั้นจะมีได้มีอิทธิพลในการเปลี่ยนแปลงของตัวแปรตามก็ตาม ก็อาจส่งผลทำให้ค่า  $R^2$  สูงขึ้นได้ ดังนั้น จึงจำเป็นต้องพิจารณาค่า Adjusted- $R^2$  ประกอบด้วย

3) *ค่าสถิติ F* เป็นค่าที่ใช้ทดสอบความสัมพันธ์ของตัวแปรตามกับตัวแปรอิสระทุกตัวพร้อมกัน โดยถ้าค่า F ที่ได้จากสมการถดถอยที่สร้างขึ้นมีค่ามากกว่าค่า F ที่ได้จากตาราง แสดงว่าสมการที่สร้างขึ้นสามารถนำมาใช้พยากรณ์ได้ดี

4) *ค่าสถิติ t* เป็นค่าที่ใช้ทดสอบนัยสำคัญทางสถิติของค่าสัมประสิทธิ์การถดถอยแต่ละตัว เพื่อตรวจสอบว่า ตัวแปรอิสระตัวใดบ้างที่สามารถใช้อธิบายการเปลี่ยนแปลงของตัวแปรตามได้ดี โดยหากค่า t ที่ได้จากการวิเคราะห์มีค่ามากกว่าค่า t ที่ได้จากตาราง แสดงว่าตัวแปรอิสระตัวนั้นสามารถใช้อธิบายการเปลี่ยนแปลงของตัวแปรตามได้ดี

5) *ระดับนัยสำคัญทางสถิติ (Significance : Sig.)* นอกจากการพิจารณาค่า F และ t แล้ว เรายังสามารถพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรตามกับตัวแปรอิสระได้จากค่า Sig. ของค่า F และ t ได้ โดยการกำหนดระดับของนัยสำคัญทางสถิติเอาไว้ ซึ่งโดยทั่วไปจะเท่ากับ 0.01 หรือ 0.05 แล้วพิจารณาว่าค่า Sig. ของค่า F และ t ที่ได้จากการวิเคราะห์มีค่าไม่เกินค่า Sig. ที่กำหนดไว้หรือไม่ หากเป็นกรณีค่า Sig. ของค่า F ที่ได้มีค่าไม่เกินค่าที่กำหนด แสดงว่า สมการที่สร้างขึ้นสามารถนำมาใช้พยากรณ์ได้ดี และในกรณีค่า Sig. ของ t มีค่าไม่เกินค่าที่กำหนด แสดงว่าตัวแปรอิสระตัวนั้นสามารถใช้อธิบายการเปลี่ยนแปลงของตัวแปรตามได้ดีเช่นกัน

6) *ค่า Variance-Inflation Factor หรือค่า VIF* เป็นค่าที่ใช้ทดสอบว่ามีปัญหาตัวแปรอิสระมีความสัมพันธ์กันใน สมการที่ประมาณขึ้นหรือไม่ (Multicollinearity) ซึ่งเกณฑ์ทั่วไปที่ใช้ในการพิจารณาคือ ถ้าค่า VIF มีค่ามากกว่า 10 ขึ้นไป แสดงว่า มี ปัญหาความสัมพันธ์กันเองระหว่างตัวแปรอิสระขึ้น

7) ค่า Durbin-Watson ( $d$ ) เป็นค่าที่ใช้ทดสอบว่า สมการถดถอยที่ประมาณ ได้มีปัญหาตัวคลาดเคลื่อนมีความสัมพันธ์กันหรือไม่ (Autocorrelation) เพราะถ้ามีปัญหา นี้ แต่ยังคง ใช้วิธี กำลังสองน้อยที่สุด (ordinary least square : OLS) ในการประมาณค่าโดยไม่มีการแก้ไข ปัญหา นี้ก่อน จะมีผลทำให้เกิดปัญหา ดังนี้ (อรรถยศณา เข้มนวนล 2542 : 12)

1. ตัวประมาณค่าสัมประสิทธิ์การถดถอยมีคุณสมบัติไม่เอนเอียง แต่ ความแปรปรวนไม่เป็นค่าต่ำสุด
2. ค่าความแปรปรวนของค่าความคลาดเคลื่อนไม่เป็นค่าต่ำสุด
3. ค่าพยากรณ์ที่ได้ไม่เป็นค่าที่มีประสิทธิภาพ
4. การทดสอบนัยสำคัญทางสถิติอาจให้ผลที่ไม่ถูกต้อง

โดยหลักเกณฑ์ในการทดสอบค่า Durbin-Watson มีดังนี้

ก) การทดสอบว่า มีสหสัมพันธ์ของตัวคลาดเคลื่อนแบบบวก ( $\rho > 0$ ) คือ

A. ถ้าค่า  $d$  ที่คำนวณได้มีค่ามากกว่าหรือเท่ากับ  $du$  ( $d.f. = n-k$ ) ก็จะยอมรับสมมติฐานว่าง ที่ว่า  $\rho = 0$  นั่นคือ ยอมรับว่า ไม่มีสหสัมพันธ์ของตัวคลาดเคลื่อน

B. ถ้าค่า  $d$  ที่คำนวณได้มีค่าน้อยกว่าหรือเท่ากับ  $dl$  ( $d.f. = n-k$ ) ก็จะปฏิเสธสมมติฐานว่าง ที่ว่า  $\rho = 0$  นั่นคือ ยอมรับว่า มีสหสัมพันธ์ของตัวคลาดเคลื่อนเกิดขึ้นใน ข้อมูล

C. ถ้า  $d$  ที่คำนวณได้อยู่ระหว่างค่า  $dl$  และ  $du$  การทดสอบนี้ไม่สามารถสรุปผลได้ นั่นคือ ไม่แน่ใจว่า มีปัญหาสหสัมพันธ์ของตัวคลาดเคลื่อนขึ้นในข้อมูลหรือไม่

ข) การทดสอบว่า มีสหสัมพันธ์ของตัวคลาดเคลื่อนแบบลบ ( $\rho < 0$ ) คือ

A. ถ้า  $d$  ที่คำนวณได้น้อยกว่าหรือเท่ากับ  $4-du$  แสดงว่า ไม่มีปัญหาสหสัมพันธ์ของตัวคลาดเคลื่อน นั่นคือ ยอมรับสมมติฐานว่าง ที่ว่า  $\rho = 0$

B. ถ้า  $d$  ที่คำนวณได้มากกว่าหรือเท่ากับ  $4-dl$  แสดงว่า มีปัญหาสหสัมพันธ์ของตัวคลาดเคลื่อน นั่นคือ ปฏิเสธสมมติฐานว่าง ที่ว่า  $\rho = 0$

C. ถ้า  $d$  ที่คำนวณได้อยู่ระหว่างค่า  $4-du$  และ  $4-dl$  แสดงว่า ไม่สามารถสรุปผลการทดสอบได้

ซึ่งการวิเคราะห์การถดถอยในครั้งนี้ ได้อาศัยโปรแกรมคอมพิวเตอร์สำหรับการวิเคราะห์ทาง เศรษฐมิติ SPSS (Statistic Package for the Social Science) ช่วยในการประมวลผลข้อมูล

## บทที่ 4

# สถานการณ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร

ในบทนี้เป็นการศึกษาถึงสถานการณ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร โดยจำแนกการพิจารณาเป็นสถานการณ์ทางด้านอุปทาน สถานการณ์ทางด้านอุปสงค์ตามปัจจัยที่มีผลกระทบต่อความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร และข้อคิดเห็นของผู้ประกอบการโครงการบ้านจัดสรรและสถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเกี่ยวกับสภาพการณ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร ดังมีรายละเอียดต่อไปนี้

### 1. สถานการณ์ที่อยู่อาศัยทางด้านอุปทาน

สำหรับสถานการณ์ที่อยู่อาศัยทางด้านอุปทานนั้น จะพิจารณาถึงจำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2537-2544 ซึ่งเป็นช่วงระยะเวลาก่อนและหลังเกิดวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจในปี พ.ศ. 2540 ดังต่อไปนี้

จากข้อมูลจำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลตามตารางที่ 4.1 ช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2537-2544 พบว่า จำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้น มีทั้งที่อยู่อาศัยที่ถูกสร้างขึ้นโดยผู้ประกอบการจัดสรรและที่อยู่อาศัยโดยการสร้างเอง กล่าวคือ ในช่วงก่อนวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจระหว่างปี พ.ศ. 2537-2540 ที่อยู่อาศัยที่สร้างโดยผู้ประกอบการจัดสรร ซึ่งหมายถึง จำนวนที่อยู่อาศัยที่มีวัตถุประสงค์สำหรับขาย มีสัดส่วนการจดทะเบียนเพิ่มขึ้นเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 81.3 ซึ่งมากกว่าที่อยู่อาศัยที่ถูกสร้างขึ้นโดยผู้ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัย ที่มีสัดส่วนเฉลี่ยเพียงร้อยละ 18.7 เท่านั้น โดยปี พ.ศ. 2539 เป็นปีที่มีจำนวนที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มขึ้นมากที่สุดในช่วงเวลาดังกล่าว ซึ่งมีจำนวนทั้งสิ้น 166,785 หลัง แบ่งเป็นที่อยู่อาศัยที่สร้างขึ้นโดยผู้ประกอบการจัดสรรเท่ากับ 138,726 หลัง และที่อยู่อาศัยที่สร้างเองเท่ากับ 28,059 หลัง

อย่างไรก็ตาม หลังจากเกิดวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจเป็นต้นมา ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2541-2544 สัดส่วนจำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลได้เปลี่ยนแปลงไป โดยจำนวนที่อยู่อาศัยที่สร้างโดยผู้ประกอบการจัดสรร กลับมีการจดทะเบียนเพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่ลดลงเหลือเพียงเฉลี่ยเท่ากับ 21,845 หลังต่อปี หรือคิดเป็นร้อยละ 51.0 ขณะที่



จำนวนที่อยู่อาศัยที่ถูกสร้างขึ้น โดยผู้ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัย มีสัดส่วนเพิ่มขึ้นเฉลี่ยเท่ากับ 18,979 หลังต่อปี หรือคิดเป็นร้อยละ 49.0

ตารางที่ 4.1 เปรียบเทียบจำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้น ประเภทสร้างเองและสร้างโดยผู้ประกอบการในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ระหว่างปี พ.ศ. 2537-2544 (หน่วย : หลัง)

| ปี พ.ศ. | ที่อยู่อาศัยที่สร้างโดย<br>ผู้ประกอบการจัดสรร | ร้อยละ | ที่อยู่อาศัยประเภทที่<br>สร้างเอง | ร้อยละ | รวม     |
|---------|---|--------|-----------------------------------|--------|---------|
| 2537    | 136,104                                       | 79.5   | 35,150                            | 20.5   | 171,254 |
| 2538    | 140,301                                       | 81.4   | 32,118                            | 18.6   | 172,419 |
| 2539    | 138,726                                       | 83.2   | 28,059                            | 16.8   | 166,785 |
| 2540    | 117,937                                       | 81.1   | 27,418                            | 18.9   | 145,355 |
| 2541    | 41,148  | 64.4   | 22,716                            | 35.6   | 63,864  |
| 2542    | 17,885  | 53.6   | 15,497                            | 46.4   | 33,382  |
| 2543    | 13,964  | 43.6   | 18,064                            | 56.4   | 32,028  |
| 2544    | 14,384  | 42.3   | 19,639                            | 57.7   | 34,023  |

ที่มา: ธนาคารอาคารสงเคราะห์ "รายงานประจำปี" ใน วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ กรุงเทพมหานคร 2537-2545

สำหรับในส่วนของการขยายตัวจำนวนโครงการที่อยู่อาศัย จากการรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับจำนวนโครงการที่เปิดตัวใหม่ ซึ่งหมายถึง จำนวนโครงการของที่อยู่อาศัยที่มีการตัดสินใจลงทุนก่อสร้างใหม่และเปิดให้มีการจองในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2537-2544 นั้น จากตารางที่ 4.2 พบว่าช่วงก่อนเกิดวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจ ระหว่างปี พ.ศ. 2537-2539 กรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีจำนวนโครงการที่เปิดตัวใหม่ทั้งสิ้น 1,576 โครงการ แบ่งเป็นโครงการที่เปิดตัวในเขตกรุงเทพมหานครจำนวน 878 โครงการ หรือคิดเป็นร้อยละ 55.7 ส่วนที่เหลืออีก 698 โครงการ เป็นโครงการที่เปิดตัวใหม่ในพื้นที่ปริมณฑล หรือคิดเป็นร้อยละ 44.3 และจะเห็นได้ว่า ปี พ.ศ. 2537 เป็นปีที่มีโครงการเปิดตัวใหม่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมากที่สุด คือ 748 โครงการ ส่วนปีที่มีการเปิดโครงการใหม่น้อยที่สุด คือ ปี พ.ศ. 2541 ที่มีการเปิดตัวเพียง 5 โครงการ เท่านั้น ทั้งนี้เพราะเป็นช่วงปีแรกหลังเกิดวิกฤตการณ์เศรษฐกิจ และเมื่อพิจารณาเป็นช่วงระยะเวลา ตั้งแต่ปี

พ.ศ. 2540-2544 แล้วยังพบว่า ในช่วงระยะเวลานี้ กรุงเทพมหานครและปริมณฑล มีจำนวนโครงการที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่เพียง 182 โครงการลดลงจาก ช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2537-2539 ถึงร้อยละ 88.50 โดยแบ่งเป็นจำนวนโครงการที่เปิดใหม่ในเขตกรุงเทพมหานคร เท่ากับ 89 โครงการ น้อยกว่าเขตปริมณฑลเล็กน้อย ที่มีการเปิดตัวจำนวน เท่ากับ 93 โครงการ

กล่าวโดยสรุป ก็คือ ในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2537-2544 พบว่า มีจำนวนโครงการที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวใหม่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลทั้งสิ้น 1,758 โครงการ แบ่งเป็นในเขตกรุงเทพมหานคร เท่ากับ 967 โครงการ หรือคิดเป็นร้อยละ 55.0 ส่วนที่เหลืออีก 791 โครงการ หรือร้อยละ 45.0 เป็นการเปิดตัวโครงการในเขตปริมณฑล

ตารางที่ 4.2 จำนวนโครงการที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล  
ในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2537-2544

(หน่วย : โครงการ)

| ปี พ.ศ.    | กรุงเทพมหานคร |             | ปริมณฑล    |             | รวม          |
|------------|---------------|-------------|------------|-------------|--------------|
|            | จำนวน         | ร้อยละ      | จำนวน      | ร้อยละ      |              |
| 2537       | 434           | 58.0        | 314        | 42.0        | 748          |
| 2538       | 265           | 50.4        | 261        | 49.6        | 526          |
| 2539       | 179           | 59.3        | 123        | 40.7        | 302          |
| 2540       | 44            | 47.8        | 48         | 52.2        | 92           |
| 2541       | 2             | 40.0        | 3          | 60.0        | 5            |
| 2542       | 5             | 35.7        | 9          | 64.3        | 14           |
| 2543       | 15            | 60.0        | 10         | 40.0        | 25           |
| 2544       | 23            | 50.0        | 23         | 50.0        | 46           |
| <b>รวม</b> | <b>967</b>    | <b>55.0</b> | <b>791</b> | <b>45.0</b> | <b>1,758</b> |

ที่มา : ข้อมูลที่อยู่อาศัย, กอง ศูนย์วิชาการ การเคหะแห่งชาติ รายงานโครงการที่อยู่อาศัยที่เปิด  
ตัวใหม่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล กรุงเทพมหานคร 2537-2544

หากพิจารณาในแง่การขยายตัวของจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวใหม่ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2537-2544 จากตารางที่ 4.3 พบว่า มีจำนวนที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ทั้งสิ้น 514,498 หลัง แบ่งเป็นจำนวนที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวใหม่ในเขตกรุงเทพมหานครเท่ากับ 244,644 หลัง คิดเป็นร้อยละ 47.6 น้อยกว่า

ในเขตปริมณฑลที่มีการเปิดตัวใหม่เท่ากับ 269,854 หลัง หรือคิดเป็นร้อยละ 52.4 นอกจากนี้ ยังพบผลในทำนองเดียวกันว่า ปี พ.ศ. 2537 เป็นปีที่มีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดตัวในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมากที่สุด โดยมีจำนวนเท่ากับ 254,561 หลัง ก่อนที่จะลดลงในปีต่อมา โดยในปี พ.ศ. 2541 เป็นปีที่มีจำนวนที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่น้อยที่สุดเพียง 1,071 หลังเท่านั้น

ตารางที่ 4.3 จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวใหม่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2537-2544

(หน่วย : หลัง)

| ปี พ.ศ.    | กรุงเทพมหานคร  |             | ปริมณฑล        |             | รวม            |
|------------|----------------|-------------|----------------|-------------|----------------|
|            | จำนวน          | ร้อยละ      | จำนวน          | ร้อยละ      |                |
| 2537       | 132,372        | 52.0        | 122,189        | 48.0        | 254,561        |
| 2538       | 64,979         | 45.8        | 77,044         | 54.3        | 142,023        |
| 2539       | 36,182         | 55.7        | 28,727         | 44.3        | 64,909         |
| 2540       | 6,967          | 16.9        | 34,333         | 83.1        | 41,300         |
| 2541       | 136            | 12.7        | 935            | 87.3        | 1,071          |
| 2542       | 340            | 25.1        | 1,017          | 74.9        | 1,357          |
| 2543       | 1,340          | 44.1        | 1,700          | 55.9        | 3,040          |
| 2544       | 2,328          | 37.3        | 3,909          | 62.7        | 6,237          |
| <b>รวม</b> | <b>244,644</b> | <b>47.6</b> | <b>269,854</b> | <b>52.4</b> | <b>514,498</b> |

ที่มา : ข้อมูลที่อยู่อาศัย, กอง ศูนย์วิชาการ การเคหะแห่งชาติ รายงานจำนวนที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวใหม่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล กรุงเทพมหานคร 2537-2544

ดังนั้น จะเห็นได้ว่า แนวโน้มที่อยู่อาศัยตั้งแต่เกิดวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจ ในปี พ.ศ. 2540 เป็นต้นมา ทั้งจำนวนโครงการและที่อยู่อาศัยใหม่ในแต่ละปีได้มีการเปิดตัวลดลงเป็นอย่างมาก แสดงให้เห็นถึงการปรับตัวในการชะลอการลงทุนของผู้ประกอบการจัดสรรลงตามภาวะที่อยู่อาศัยที่มีมากเกินไป ซึ่งสอดคล้องกับผลการสำรวจของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (รายงานประจำปี ธนาคารสงเคราะห์ 2539) ที่ชี้ให้เห็นว่า มีที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จระหว่างปี พ.ศ. 2533-2538 จำนวนประมาณ 160,000 หลัง ที่ปล่อยว่างโดยไม่มีผู้อยู่อาศัย และในจำนวนนี้มีประมาณร้อยละ 87 ที่ผู้ประกอบการได้ขายให้แก่ผู้ซื้อไปแล้ว เปรียบเทียบกับปี พ.ศ. 2530 ที่ยังไม่มีปัญหาบ้านว่าง โดย

ยังคงมีปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยอยู่ เมื่อเป็นเช่นนี้ จึงกล่าวได้ว่า ระยะเวลาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2530-2538 เป็นช่วงที่มีการขยายตัวของที่อยู่อาศัยเกิดขึ้นเป็นจำนวนมาก จนเกิดปัญหาบ้านล้ม ตลาคในปีต่อมา คือ ในปี พ.ศ. 2539 และ 2540 ซึ่งจากผลการสำรวจสถานการณ์ตลาคที่อยู่อาศัย และอาคารไร้ผู้อยู่อาศัยของธนาคารสงเคราะห์ ในปี พ.ศ. 2540 (รายงานประจำปี ธนาคารอาคารสงเคราะห์ 2541) พบว่า มีจำนวนอุปทานที่อยู่อาศัย ที่ยังไม่ได้ขายในมือผู้ประกอบการในเขต กรุงเทพมหานครสูงถึง 264,084 หลัง นอกจากนั้น ยังมีอุปทานจากตลาคบ้านมือสอง ซึ่งส่วนใหญ่ มาจากการไร้ที่อยู่อาศัย (บ้านที่มีผู้ซื้อไปแล้ว แต่ไม่มีผู้อยู่อาศัย) และมีจำนวนสูงถึง 267,036 หลังด้วย

## 2. สถานการณ์ที่อยู่อาศัยทางด้านอุปสงค์

สำหรับสถานการณ์ที่อยู่อาศัยทางด้านอุปสงค์นั้น จะพิจารณาตามปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร ในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2525-2544 ที่ทำการศึกษาวิจัย ดังต่อไปนี้

ความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร จะพิจารณาจากจำนวนที่อยู่อาศัยที่ได้รับการยอมรับจากทางราชการ โดยการรวบรวมของสำนักบริหารการทะเบียน กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย ในลักษณะของข้อมูลสถิติจำนวนบ้านที่จดทะเบียนเพื่อมีสำเนาทะเบียนบ้าน โดยเมื่อพิจารณาตารางที่ 4.4 จะพบว่า ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครมีปริมาณเพิ่มขึ้นทุกปี ในระยะเวลา 20 ปีที่ผ่านมา ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2525-2544 กล่าวคือ จำนวนที่อยู่อาศัยได้เพิ่มขึ้นจากจำนวน 875,819 หลัง ในปี พ.ศ. 2525 เป็น 1,928,921 หลัง ในปี พ.ศ. 2544 หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 4.06 ต่อปี และหากพิจารณาเป็นช่วงระยะเวลา 10 ปี จะพบว่า ในระหว่างปี พ.ศ. 2535-2544 หรือ ช่วงระยะเวลา 10 ปีหลัง จำนวนที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครได้มีอัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้นเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 4.57 ต่อปี ซึ่งมีสัดส่วนเพิ่มขึ้น เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงระยะเวลา 10 ปีแรกที่มีอัตราการเพิ่มขึ้นเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 3.56 ต่อปี โดยเฉพาะปี พ.ศ. 2535 ถือเป็นปีที่จำนวนที่อยู่อาศัยมีการขยายตัวมากที่สุดถึงร้อยละ 11.60 ทั้งนี้การเพิ่มขึ้นของจำนวนที่อยู่อาศัยในช่วงเวลาดังกล่าวที่มีลักษณะเพิ่มขึ้นมากบ้างน้อยบ้างนั้น เป็นผลเนื่องมาจากปัจจัยต่างๆที่มีอิทธิพลต่อความต้องการที่อยู่อาศัย ดังต่อไปนี้

ตารางที่ 4.4 จำนวนที่อยู่อาศัยรวม และปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร ช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2525-2544

| ปี พ.ศ. | ที่อยู่อาศัยรวม |              | ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย |              | รายได้เฉลี่ยต่อหัว |              | จำนวนประชากร |              | ปริมาณสินเชื่อเพื่อ    |              | อัตราดอกเบี้ย MLR       |              | อัตราเงินเฟ้อ |              |
|---------|-----------------|--------------|-----------------------|--------------|--------------------|--------------|--------------|--------------|------------------------|--------------|-------------------------|--------------|---------------|--------------|
|         | (หลัง)          |              | (ปีฐาน 2541)          |              | (บาท)              |              | (ล้านคน)     |              | ที่อยู่อาศัย (ล้านบาท) |              | รพ.เฉลี่ย (ร้อยละต่อปี) |              | (ร้อยละ)      |              |
|         | จำนวน           | %เปลี่ยนแปลง | จำนวน                 | %เปลี่ยนแปลง | จำนวน              | %เปลี่ยนแปลง | จำนวน        | %เปลี่ยนแปลง | จำนวน                  | %เปลี่ยนแปลง | จำนวน                   | %เปลี่ยนแปลง | จำนวน         | %เปลี่ยนแปลง |
| 2525    | 875,819         | -            | 55.8                  | -            | 58,328             | -            | 5.47         | -            | 4,020                  | -            | 17.30                   | -            | 5.2           | -            |
| 2526    | 881,009         | 0.59         | 57.5                  | 3.05         | 61,750             | 5.87         | 5.02         | -8.23        | 12,175                 | 202.86       | 17.00                   | -1.73        | 3.8           | -26.92       |
| 2527    | 911,463         | 3.46         | 59.7                  | 3.83         | 65,874             | 6.68         | 5.17         | 3.12         | 29,709                 | 144.02       | 16.00                   | -5.88        | 0.9           | -76.32       |
| 2528    | 939,518         | 3.08         | 64.3                  | 7.71         | 68,322             | 3.72         | 5.36         | 3.65         | 15,066                 | -49.29       | 16.50                   | 3.13         | 2.4           | 166.67       |
| 2529    | 958,926         | 2.07         | 67.9                  | 5.60         | 71,802             | 5.09         | 5.47         | 1.97         | 29,927                 | 98.64        | 15.50                   | -6.06        | 1.9           | -20.83       |
| 2530    | 1,021,137       | 6.49         | 71.0                  | 4.57         | 82,878             | 15.43        | 5.61         | 2.57         | 54,470                 | 82.01        | 12.25                   | -20.97       | 2.5           | 31.58        |
| 2531    | 1,084,583       | 6.21         | 73.2                  | 3.10         | 98,383             | 18.71        | 5.72         | 1.92         | 40,110                 | -26.36       | 11.50                   | -6.12        | 3.8           | 52.0         |
| 2532    | 1,125,469       | 3.77         | 75.7                  | 3.42         | 116,885            | 18.81        | 5.83         | 2.03         | 53,736                 | 33.97        | 12.00                   | 4.35         | 5.4           | 42.11        |
| 2533    | 1,176,114       | 4.50         | 77.8                  | 2.77         | 142,674            | 22.06        | 5.55         | -4.90        | 59,368                 | 10.48        | 13.50                   | 12.50        | 6.0           | 11.11        |
| 2534    | 1,239,475       | 5.39         | 79.7                  | 2.44         | 159,272            | 11.63        | 5.62         | 1.33         | 78,306                 | 31.90        | 16.25                   | 20.37        | 5.7           | -5.0         |
| 2535    | 1,383,267       | 11.60        | 81.2                  | 1.88         | 176,857            | 11.04        | 5.56         | -1.04        | 111,346                | 42.19        | 15.25                   | -6.15        | 4.1           | -28.07       |
| 2536    | 1,472,621       | 6.46         | 82.4                  | 1.48         | 200,630            | 13.44        | 5.57         | 0.19         | 147,829                | 32.77        | 11.75                   | -22.95       | 3.3           | -19.51       |
| 2537    | 1,562,110       | 6.08         | 85.2                  | 3.40         | 217,133            | 8.23         | 5.58         | 0.21         | 209,811                | 41.93        | 10.00                   | -14.89       | 2.0           | -39.39       |
| 2538    | 1,661,311       | 6.35         | 89.6                  | 5.16         | 236,462            | 8.90         | 5.57         | -0.24        | 223,408                | 6.48         | 11.75                   | 17.50        | 5.8           | 190.0        |
| 2539    | 1,703,128       | 2.52         | 92.6                  | 3.35         | 250,576            | 5.97         | 5.58         | 0.26         | 241,172                | 7.95         | 13.75                   | 17.02        | 5.9           | 1.72         |

ตารางที่ 4.4 (ต่อ)

| ปี พ.ศ. | ที่อยู่อาศัยรวม |              | ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย |              | รายได้เฉลี่ยต่อหัว |              | จำนวนประชากร |              | ปริมาณเงินเชื่อเพื่อ   |              | อัตราดอกเบี้ย MLR       |              | อัตราเงินเพื่อ |              |
|---------|-----------------|--------------|-----------------------|--------------|--------------------|--------------|--------------|--------------|------------------------|--------------|-------------------------|--------------|----------------|--------------|
|         | (หลัง)          |              | (ปีฐาน 2541)          |              | (บาท)              |              | (ล้านคน)     |              | ที่อยู่อาศัย (ล้านบาท) |              | รพ.เฉลี่ย (ร้อยละต่อปี) |              | (ร้อยละ)       |              |
|         | จำนวน           | %เปลี่ยนแปลง | จำนวน                 | %เปลี่ยนแปลง | จำนวน              | %เปลี่ยนแปลง | จำนวน        | %เปลี่ยนแปลง | จำนวน                  | %เปลี่ยนแปลง | จำนวน                   | %เปลี่ยนแปลง | จำนวน          | %เปลี่ยนแปลง |
| 2540    | 1,810,530       | 6.31         | 95.2                  | 2.81         | 251,729            | 0.46         | 5.60         | 0.35         | 204,303                | -15.29       | 13.25                   | -3.64        | 5.6            | -5.08        |
| 2541    | 1,849,249       | 2.14         | 100.0                 | 5.04         | 226,457            | -10.04       | 5.65         | 0.77         | 103,733                | -49.23       | 15.25                   | 15.09        | 8.1            | 44.64        |
| 2542    | 1,876,577       | 1.48         | 99.8                  | -0.20        | 226,754            | 0.13         | 5.66         | 0.26         | 64,301                 | -38.01       | 12.00                   | -21.31       | 0.3            | -96.30       |
| 2543    | 1,900,235       | 1.26         | 101.5                 | 1.70         | 234,052            | 3.22         | 5.68         | 0.32         | 108,886                | 69.34        | 8.75                    | -27.08       | 1.6            | 433.33       |
| 2544    | 1,928,921       | 1.51         | 103.1                 | 1.58         | 239,207            | 2.20         | 5.73         | 0.81         | 111,700                | 2.58         | 8.25                    | -5.71        | 1.6            | -            |

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์ "รายงานประจำปี" ใน *วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์* กรุงเทพมหานคร 2541-2545

บริหารการทะเบียน, สำนัก "จำนวนที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร" ใน *รายงานจำนวนที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร* กระทรวงมหาดไทย 2525-2544  
สถิติแห่งชาติ, สำนักงาน "รายงานจำนวนประชากร พ.ศ.2544" กรุงเทพมหานคร 2545

ธนาคารแห่งประเทศไทย *รายงานเศรษฐกิจ และการเงิน* กรุงเทพมหานคร โรงพิมพ์ธนาคารแห่งประเทศไทย 2545

คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, สำนักงาน *รายได้เฉลี่ยต่อหัว ของ ประชากร* กองคลังข้อมูลและสนเทศสถิติ สำนักงานสถิติแห่งชาติ 2545  
*เศรษฐกิจการพาณิชย์, กรม กระทรวงพาณิชย์ ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยกรุงเทพมหานคร* กรุงเทพมหานคร 2525-2544  
และ จากการคำนวณ

## 2.1 ระดับราคาที่อยู่อาศัย

ที่ผ่านมาระดับราคาที่อยู่อาศัยของกรุงเทพมหานคร ได้มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นมาโดยตลอด กล่าวคือ ราคาที่อยู่อาศัยในช่วงก่อนปี พ.ศ. 2533 มีลักษณะเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องมากบ้างน้อยบ้าง เพราะอุปทานที่อยู่อาศัยมีน้อยกว่าอุปสงค์ จนเมื่อรัฐบาลได้มีนโยบายส่งเสริมการค้าการลงทุนในภูมิภาค อินโดจีน และได้ผ่อนคลายมาตรการเข้มงวดทางการเงินลง ภาวะเศรษฐกิจได้มีการเติบโตในระดับสูง ทำให้มีการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จำนวนมาก รวมถึงที่อยู่อาศัย ทั้งจากผู้มีความต้องการที่แท้จริงและการเก็งกำไร ส่งผลให้ราคาที่อยู่อาศัยปรับตัวเพิ่มขึ้นมากจนกระทั่งเศรษฐกิจเริ่มชะลอตัว ประกอบกับการเร่งเปิดโครงการใหม่เป็นจำนวนมาก ทำให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์บางประเภทสั้นตลาด ราคาอสังหาริมทรัพย์จึงเริ่มทรุดตัว เนื่องจากมีการแข่งขันทางการตลาดสูง และราคาที่อยู่อาศัยในระดับที่ไม่สูงมากนัก (ไม่เกิน 1 ล้านบาท) ได้รับความนิยมและมีการเปิดขายมากในปัจจุบัน ดังจะเห็นได้จากผลการสำรวจข้อมูลระดับราคาที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวใหม่ของการเคหะแห่งชาติ ระหว่างปี พ.ศ.2538-2543 ตามตารางที่ 4.5 พบว่า ทั้งช่วงก่อนและหลังเกิดวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจ จำนวนที่อยู่อาศัยที่เปิดขายในระดับราคาต่างๆ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ส่วนใหญ่จะอยู่ในช่วงราคา 300,000-900,000 บาท โดยมีสัดส่วนเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 40 มีเพียงปี พ.ศ. 2540 และ 2542 เท่านั้น ที่จำนวนที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ส่วนใหญ่จะอยู่ในช่วงราคาต่ำกว่า 300,000 บาท โดยเฉพาะในปี พ.ศ.2540 ที่เกิดวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจ มีสัดส่วนมากถึง ร้อยละ 65.4

อย่างไรก็ดี มีข้อน่าสังเกตว่า หลังจากเกิดวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจ ในปี พ.ศ. 2542-2543 จำนวนที่อยู่อาศัยที่เปิดขายในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ในระดับราคาสูง (ตั้งแต่ 2 ล้านบาทขึ้นไป) กลับมีสัดส่วนเพิ่มมากขึ้นถึงกว่าเท่าตัว ทั้งนี้เหตุผลส่วนหนึ่งอาจเป็นเพราะ อัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวลดลงอยู่ในระดับต่ำ ตามที่จะกล่าวถึงต่อไป ซึ่งส่งผลทำให้ค่างวดที่ต้องผ่อนชำระคืนลดลง ทำให้ผู้บริโภคสามารถกู้เงิน ได้มากขึ้นเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย

ตารางที่ 4.5 จำนวนที่อยู่อาศัยที่เปิดขายตามระดับราคาต่างๆในเขตกรุงเทพมหานครและ  
ปริมณฑลในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2538-2543

| ราคา/หน่วย (บาท)    | จำนวนหลัง          |                   |                   |                  |                  |                  |
|---------------------|--------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|
|                     | 2538               | 2539              | 2540              | 2541             | 2542             | 2543             |
| <300,000            | 22,214<br>(15.6)   | 9,014<br>(13.4)   | 26,995<br>(65.4)  | -<br>(-)         | 500<br>(36.7)    | -<br>(-)         |
| 300,001-900,000     | 59,868<br>(42.2)   | 27,637<br>(41.2)  | 4,117<br>(10.0)   | 964<br>(90.0)    | 226<br>(16.6)    | 1,216<br>(40.0)  |
| 900,001-2,000,000   | 40,802<br>(28.7)   | 20,043<br>(29.8)  | 5,561<br>(13.5)   | 107<br>(10.0)    | 306<br>(22.5)    | 292<br>(9.6)     |
| 2,000,001-3,000,000 | 10,184<br>(7.2)    | 7,031<br>(10.5)   | 3,607<br>(8.7)    | -<br>(-)         | 179<br>(13.3)    | 660<br>(21.7)    |
| >3,000,000          | 8,955<br>(6.3)     | 3,442<br>(5.1)    | 1,020<br>(2.5)    | -<br>(-)         | 146<br>(10.9)    | 872<br>(28.7)    |
| รวม                 | 142,023<br>(100.0) | 67,167<br>(100.0) | 41,300<br>(100.0) | 1,071<br>(100.0) | 1,367<br>(100.0) | 3,040<br>(100.0) |

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ “ภาวะผันผวนของราคาที่อยู่อาศัยและผลกระทบ” ใน

วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ ฉบับที่ 13 เมษายน – มิถุนายน 2541 หน้า 14

นอกจากนี้ ยังสามารถพิจารณาได้จากดัชนีราคาที่อยู่อาศัยของกรุงเทพมหานคร (ปี พ.ศ. 2541 เป็นปีฐาน) โดยจะเห็นได้ว่า มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นทุกปี ยกเว้นในปี พ.ศ. 2542 ที่มีการปรับตัวลงเพียงเล็กน้อย (ตามตารางที่ 4.4)

อย่างไรก็ตาม การปรับตัวเพิ่มขึ้นของดัชนีราคาที่อยู่อาศัยดังกล่าวในแต่ละปี ก็มีลักษณะที่เพิ่มขึ้นมากบ้างน้อยบ้างเช่นเดียวกัน โดยมีปัจจัยทางด้านราคาน้ำมันเป็นปัจจัยหนึ่งที่สำคัญต่อการกำหนดราคาที่อยู่อาศัย เนื่องจากน้ำมันถือเป็นต้นทุนสำคัญของวัสดุก่อสร้าง การขนส่ง รวมถึงเป็นเชื้อเพลิงที่สำคัญที่ใช้ในกระบวนการผลิตอุตสาหกรรม การก่อสร้าง และกระแสไฟฟ้า ทำให้ในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2525-2529 ซึ่งเป็นช่วงหลังเกิดวิกฤตการณ์น้ำมันครั้งที่ 2 ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยได้ปรับตัวเพิ่มขึ้น โดยเฉลี่ยต่อปีเท่ากับร้อยละ 4.04 ส่งผลให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นไม่มากนัก



โดยมีจำนวนที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ยเพียงปีละ 25,972 หลังเท่านั้น (ปี พ.ศ. 2527-2529) แต่หลังจากที่รัฐบาลได้มีการประกาศลดราคาน้ำมันและค่ากระแสไฟฟ้าลง ทำให้ต้นทุนการก่อสร้างลดลง อันเป็นปัจจัยที่มีส่วนช่วยให้ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยมีการเพิ่มโดยเฉลี่ยลดลงเป็นร้อยละ 2.88 ต่อปีในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2530-2537 ซึ่งส่งผลให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นมากอย่างต่อเนื่อง โดยมีจำนวนที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มขึ้นเฉลี่ยปีละ 75,398 หลัง ซึ่งถือว่าเป็นช่วงรุ่งเรืองของตลาดที่อยู่อาศัย

ในปี พ.ศ. 2538 ภาวะเงินเฟ้ออยู่ในระดับสูง ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยของกรุงเทพมหานครได้มีการปรับตัวเพิ่มขึ้น โดยพิจารณาจนถึงช่วงระหว่างวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจในปี พ.ศ. 2541 ปรากฏว่า ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยมีอัตราการเพิ่มต่อปี โดยเฉลี่ยถึงร้อยละ 4.09 ในขณะที่จำนวนที่อยู่อาศัยยังคงมีการจดทะเบียนเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะในปี พ.ศ. 2540 ซึ่งเป็นปีที่เกิดวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจ มีการจดทะเบียนที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นถึง 107,402 หลัง ซึ่งอาจเป็นเพราะเกิดจากปัจจัยอื่นที่ไม่ใช่ราคามาเป็นตัวกำหนดความต้องการ โดยส่วนหนึ่งอาจมาจากการก่อสร้างที่อยู่อาศัยแล้วเสร็จที่เกินความต้องการหรือล้นตลาด ที่เกิดจากการเก็งกำไร ซึ่งมีการเร่งสร้างที่อยู่อาศัยในช่วงก่อนหน้า แต่เมื่อเข้าสู่ช่วงวิกฤตเศรษฐกิจอย่างแท้จริงแล้ว ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยมีการเปลี่ยนแปลงโดยปรับตัวลดลงเล็กน้อยร้อยละ 0.2 ในปี พ.ศ. 2542 ก่อนปรับเพิ่มขึ้นไม่มากนักในปี พ.ศ. 2543-2544 ในอัตราเพิ่มโดยเฉลี่ยร้อยละ 1.64 ซึ่งเกิดจากผลของวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจ และได้ส่งผลให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นในอัตราที่ลดลงจนใกล้เคียงกับในช่วงก่อนยุครุ่งเรืองของตลาดที่อยู่อาศัย โดยมีจำนวนที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครจดทะเบียนเพิ่มขึ้นเฉลี่ยเพียงปีละ 26,172 หลังเท่านั้น

## 2.2 รายได้

การเพิ่มขึ้นของรายได้เท่ากับเป็นการเพิ่มอำนาจซื้อให้แก่ประชากร โดยเมื่อรายได้ของประชากรเพิ่มขึ้น จะทำให้ประชากรมีความสามารถบริโภคสินค้าได้เพิ่มขึ้น ซึ่งพิจารณาได้จากอัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศต่อปีที่เพิ่มขึ้นสูงกว่าร้อยละ 8 ในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2530-2540 ทำให้ประชากรในกรุงเทพมหานครมีรายได้ต่อหัวโดยเฉลี่ยเพิ่มขึ้นเป็นเท่ากับ 251,740 บาท เปรียบเทียบกับในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2525-2529 ซึ่งรายได้ต่อหัวโดยเฉลี่ยคิดเป็นเพียง 65,215 บาทเท่านั้น (ตามตารางที่ 4.4)

หลังการเกิดวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจในปี พ.ศ. 2540 ซึ่งทำให้อัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศลดลงเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะในปี พ.ศ. 2541 เศรษฐกิจมีการหดตัวโดยขยายตัวคิดลบถึงร้อยละ 8 ได้ทำให้รายได้โดยเฉลี่ยของประชากรในกรุงเทพมหานครลดลงร้อยละ 8 ด้วยเช่นกัน โดยรายได้เฉลี่ยต่อหัวของประชากรลดเหลือเพียง 231,618 บาท ในระหว่างปี พ.ศ.

2541-2544 ซึ่งการเพิ่มขึ้นหรือลดลงของรายได้เฉลี่ยต่อหัวในแต่ละช่วงเวลาดังกล่าว ก็ได้ส่งผลทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น หรือลดลงด้วยเช่นกัน

### 2.3 จำนวนประชากร

จากตารางที่ 4.4 เมื่อพิจารณาถึงจำนวนประชากรในเขตกรุงเทพมหานครตั้งแต่ปี พ.ศ. 2525-2544 แล้ว พบว่า มีลักษณะเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องมาโดยตลอด คิดเป็นในอัตราเฉลี่ยร้อยละ 0.27 ต่อปี กล่าวคือ ในปี พ.ศ. 2525 มีจำนวนประชากรทั้งสิ้น 5.47 ล้านคน เพิ่มขึ้นเป็น 5.73 ล้านคน ในปี พ.ศ. 2544 มีเพียง 4 ปีเท่านั้นที่มีจำนวนประชากรลดลงคือ ในปี พ.ศ. 2526 2533 2535 และ 2538 ทั้งนี้เป็นเพราะจำนวนคนเกิดและอพยพเข้ามามีจำนวนน้อยกว่าจำนวนคนตายและอพยพออก ดังนั้น การเพิ่มขึ้นของประชากรในเขตกรุงเทพมหานครอย่างต่อเนื่องได้ส่งผลทำให้ความหนาแน่นของประชากรต่อพื้นที่ของกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้นด้วย จากความ หนาแน่นของประชากรเท่ากับ 3,493.67 คนต่อตารางกิโลเมตร ในปี พ.ศ. 2525 เพิ่มขึ้นเป็น 3,658.45 คนต่อตารางกิโลเมตร ในปี พ.ศ. 2544 (สำนักบริหารการทะเบียน กระทรวงมหาดไทย 2545) ซึ่งส่งผลทำให้กรุงเทพมหานคร เป็นเขตที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น

อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาเป็นช่วงระยะเวลาตั้งแต่ปี พ.ศ.2535-2544 จะพบว่า อัตราการขยายตัวของประชากรในเขตกรุงเทพมหานครมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นไม่มากนักหรือเกือบคงที่ คือ เพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ยเพียงร้อยละ 0.19 ต่อปี เท่านั้น ลดลงจากร้อยละ 0.35 ต่อปี ในระหว่างปี พ.ศ.2525-2534 ในขณะที่จำนวนที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครในช่วงระยะเวลาดังแต่ปี พ.ศ.2535-2544 กลับมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นในอัตราเฉลี่ยร้อยละ 4.57 ต่อปี เพิ่มขึ้นจากช่วงระหว่างปี พ.ศ.2525-2534 ที่มีการเพิ่มขึ้นในอัตราเฉลี่ยร้อยละ 3.56 ต่อปี ดังนั้น ปัจจัยทางด้านจำนวนประชากรจึงมีอิทธิพลต่อปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยลดลง

### 2.4 ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

เมื่อปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในระบบเพิ่มขึ้น จะทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นตามไปด้วย เนื่องจากประชากรจะมีโอกาสที่จะได้รับอนุมัติเงินกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยสูงขึ้น เพราะที่อยู่อาศัยจัดเป็นสินค้าคงทนถาวรที่มีราคาสูงเมื่อเทียบกับรายได้ของผู้ซื้อโดยส่วนใหญ่ การซื้อที่อยู่อาศัยได้จึงต้องอาศัยการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน การออมเงินไว้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยจะต้องใช้ระยะเวลา การเข้ามามีบทบาทของสถาบันการเงินในการให้กู้ยืมดังกล่าว จะทำให้เป็นการเพิ่มความสามารถในการซื้อสินค้าให้กับผู้บริโภคเพิ่มขึ้น ดังนั้น หากสถาบันการเงินเพิ่มปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ก็มีส่วนทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นตามไปด้วย

สำหรับประเทศไทย ในช่วงแรกของการพัฒนาตลาดที่อยู่อาศัยนั้น ตลาดการเงินยังมีการพัฒนาไม่มากนัก สถาบันการเงินต่างๆยังไม่มียุทธศาสตร์สำคัญในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยยังไม่สูงมาก ต่อมาเมื่อระบบการเงินพัฒนามากขึ้น ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยได้ขยายตัวมากขึ้น ทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น โดยจากตารางที่ 4.4 จะเห็นว่า ในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2530-2539 ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในระบบได้เพิ่มขึ้นเป็นอย่างมากจากช่วงก่อนหน้า โดยมีอัตราเพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ยต่อปีถึงร้อยละ 26.33 ส่งผลทำให้ อุปสงค์ที่อยู่อาศัยในช่วงดังกล่าวเพิ่มขึ้นเป็นอย่างมากด้วย ก่อนที่ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจะหดตัวลงในช่วงวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจ ระหว่างปี พ.ศ. 2540-2544 โดยมีอัตราการขยายตัวคิดลบเฉลี่ยร้อยละ -6.12 ต่อปี เนื่องจากการชะลอการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงินโดยรวมลง อันทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยหลังช่วงวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจลดลงตามไปด้วย

### 2.5 อัตราดอกเบี้ย

การเพิ่มขึ้นของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในช่วงรุ่งเรืองระหว่างปี พ.ศ. 2530 เป็นต้นมาจนถึงช่วงก่อนเกิดวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจในปี พ.ศ. 2540 ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการปรับตัวลดลงของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ถือเป็นต้นทุนที่สำคัญของที่อยู่อาศัยทั้งผู้ประกอบการและผู้บริโภค โดยผู้ประกอบการจะมีต้นทุนการก่อสร้างที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นหากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้อยู่ในระดับสูงหรือมีการปรับตัวเพิ่มขึ้น ในขณะที่ผู้บริโภคก็จะมีสามารถในการกู้ยืมลดลง หรือมีภาระในการผ่อนชำระมากขึ้น ซึ่งมีส่วนในการตัดสินใจในการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคด้วย จากตารางที่ 4.4 จะเห็นว่า การปรับลดลง หรือเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาวสำหรับลูกค้าชั้นดีเฉลี่ยของธนาคารพาณิชย์ (คำนวณจาก 5 ธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่คือ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารไทยพาณิชย์ ธนาคารกรุงไทย และธนาคารกรุงศรีอยุธยา) ในแต่ละช่วงเวลาจะมีผลทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยขยายตัวเพิ่มขึ้น หรือลดลงด้วย โดยจะเห็นได้อย่างชัดเจนในปี พ.ศ. 2530 ซึ่งเป็นปีแรกของยุครุ่งเรืองของตลาดที่อยู่อาศัย อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ดังกล่าวได้ปรับตัวลดลงเป็นร้อยละ 12.25 ต่อปีจากอัตราร้อยละ 15.50 ต่อปีในปี พ.ศ. 2529 ได้ทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครขยายตัวเป็นอย่างมากด้วย ในทางตรงกันข้าม การปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เป็นร้อยละ 15.25 ต่อปีในปี พ.ศ. 2541 ในช่วงหลังเกิดวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจในปี พ.ศ. 2540 ได้ทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยลดลงตาม ตลอดจนการขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศลดลงจนรัฐบาลต้องหันมาดำเนินนโยบายการเงินแบบผ่อนคลายเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจของประเทศ ซึ่งทำให้อัตราดอกเบี้ยทั้งระบบปรับตัวลดลงในเวลาต่อมา แต่อุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครในช่วงปี พ.ศ. 2542-2544 ก็ยังคงลดลง อันสืบเนื่องมาจากผลของวิกฤตการณ์ทาง

เศรษฐกิจ และภาวะส่วนเกินของที่อยู่อาศัยของตลาดในเขตกรุงเทพมหานครที่ยังคงมีอยู่ในระดับสูง

## 2.6 อัตราเงินเฟ้อ

การเพิ่มขึ้นหรือลดลงของอัตราเงินเฟ้อ ย่อมส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยด้วย ทั้งนี้เนื่องจากหากอัตราเงินเฟ้อมีการปรับตัวเพิ่มขึ้น จะส่งผลให้อำนาจซื้อของประชากรลดลง โดยส่วนหนึ่งผู้บริโภคจำเป็นต้องสำรองเงินไว้ใช้สำหรับซื้อสินค้าอุปโภคบริโภคอื่นมากขึ้น ขณะที่ที่อยู่อาศัยจัดเป็นสินค้าที่มีราคาแพง โดยเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานคร จึงส่งผลทำให้ปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครลดลงตามไปด้วย ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงของอัตราเงินเฟ้อจึงมีผลทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางตรงกันข้าม ดังจะเห็นจาก ภายหลังจากช่วงวิกฤตการณ์น้ำมันครั้งที่ 2 ในปี พ.ศ.2522-2523 อัตราเงินเฟ้อได้ปรับตัวลดลง ส่งผลให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครขยายตัวเพิ่มขึ้น (ตามตารางที่ 4.4) ก่อนขยายตัวลดลงในปี พ.ศ. 2528-2529 หลังจากเกิดวิกฤตการณ์ภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ ซึ่งในช่วงนี้อัตราเงินเฟ้อได้มีการปรับตัวสูงขึ้นด้วย

ในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2530-2538 เศรษฐกิจของประเทศไทยมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครมีการขยายตัวเป็นอย่างมาก โดยมีอัตราการขยายตัวเฉลี่ยร้อยละ 6.32 ต่อปี ซึ่งการที่เศรษฐกิจมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องดังกล่าว ก็ได้ส่งผลให้อัตราเงินเฟ้อเพิ่มขึ้นเป็นเฉลี่ยร้อยละ 4.29 ต่อปี ในช่วงดังกล่าวด้วย และแม้ว่าการปรับเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อส่วนหนึ่งจะมีผลมาจากเหตุการณ์ความไม่สงบในภูมิภาคตะวันออกกลาง (สิงหาคม 2533) ทำให้มีผลต่อการปรับตัวเพิ่มขึ้นของราคาน้ำมัน และอัตราเงินเฟ้อ ก็มีผลเฉพาะแต่ในช่วงดังกล่าวเท่านั้น ส่วนการวิกฤตการณ์การเมืองในประเทศ ในปี พ.ศ.2534 และ 2535 ไม่มีผลต่อการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ และการขยายตัวของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยแต่อย่างใด เพราะเป็นเพียงระยะเวลาสั้นๆ โดยอัตราเงินเฟ้อได้ปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่องภายหลังจากวิกฤตการณ์ตะวันออกกลาง ในทางตรงกันข้าม ปี พ.ศ.2535 กลับเป็นปีที่มีการขยายตัวของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยมากที่สุดในช่วงระยะเวลาที่ทำการศึกษา ซึ่งได้ส่งผลทำให้ช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2530-2538 มีอัตราการขยายตัวของที่อยู่อาศัยสูงตามไปด้วย

อย่างไรก็ตาม ในปี พ.ศ. 2539-2541 เป็นช่วงที่เกิดภาวะชะงักงันก่อนเกิดวิกฤตเศรษฐกิจและเป็นช่วงภายหลังการเกิดวิกฤตเศรษฐกิจใหม่ๆ อัตราเงินเฟ้อได้มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็นอย่างมากจากการขยายตัวทางเศรษฐกิจมากเกินไป ตั้งแต่ปลายปี พ.ศ.2538 เป็นต้นมา จนกระทั่งการดำเนินนโยบายลอยตัวค่าเงินบาทของทางภาครัฐ ในช่วงกลางปี พ.ศ.2540 ซึ่งเป็นปีที่เกิด

วิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจ อัตราเงินเฟ้อ ได้มีการปรับตัวสูงขึ้นมากเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงก่อนหน้า โดยปรับเพิ่มขึ้นเป็นเฉลี่ยร้อยละ 6.53 ต่อปี ทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยมีการขยายตัวลดลงเหลือเพียงร้อยละ 3.66 ต่อปี หลังจากนั้นในปี พ.ศ. 2542-2544 อัตราเงินเฟ้อจึงปรับตัวลดลง เนื่องจากภาครัฐได้เข้ามาดูแล และเริ่มกำหนดให้อัตราเงินเฟ้อ เป็นเป้าหมายในการดำเนินนโยบายทางการเงินของธนาคารแห่งประเทศไทย แทนการใช้ปริมาณเงินเป็นตัวกำหนด (ปี พ.ศ.2543) ซึ่งส่งผลให้การขยายตัวของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครปรับตัวดีขึ้นเล็กน้อย

### 3. ข้อคิดเห็นของผู้ประกอบการโครงการบ้านจัดสรรและสถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเกี่ยวกับสภาพการณ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร

จากข้อมูลการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการโครงการบ้านจัดสรรจำนวน 7 ราย และสถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย จำนวน 3 ราย รวมทั้งสิ้น 10 ราย ในด้านสภาพการณ์ของการผลิตหรือก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ในเขตกรุงเทพมหานครนั้น พบว่า สภาพการณ์ก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ได้ปรับตัวดีขึ้นมากและมีแนวโน้มที่จะมีการลงทุนเปิดโครงการที่อยู่อาศัยใหม่มากขึ้น ในปีต่อไป ทั้งนี้เป็นเพราะผู้ประกอบการและสถาบันการเงินเชื่อว่า ภาวะเศรษฐกิจเริ่มมีการปรับตัวในทิศทางที่ดีขึ้น ประกอบกับกำลังซื้อของประชาชนมีมากขึ้น เพราะประชาชนมีความมั่นใจในความมั่นคงในอาชีพการงานมากขึ้น จึงตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยกันมากขึ้น ทำให้ปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครปรับตัวเพิ่มขึ้นด้วย และจากนโยบายภาครัฐในช่วงที่ผ่านมา โดยเฉพาะการปรับลดอัตราค่าธรรมเนียมการโอนจากร้อยละ 2 และค่าจดทะเบียนจำนองจากร้อยละ 1 เหลือเพียงร้อยละ 0.01 ได้สนับสนุนให้ประชาชนซื้อที่อยู่อาศัยมากขึ้น โดยเฉพาะช่วงปลายปี พ.ศ. 2546 ซึ่งเป็นปีสุดท้ายที่ภาครัฐได้ปรับลดค่าธรรมเนียมดังกล่าวลง ปรากฏว่า ได้มีการเร่งโอนที่อยู่อาศัยกันเป็นจำนวนมาก ทำให้อุปทานบ้านที่ล้นตลาดได้ปรับตัวลดลงจนอยู่ในระดับที่สามารถขยายการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ได้ อย่างไรก็ตาม การก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ของผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยังคงเป็นการเปิดเฟสใหม่ในโครงการที่อยู่อาศัยเดิม โดยเหตุผลที่สำคัญที่ทำให้ผู้ประกอบการเลือกเปิดโครงการเฟสใหม่ในโครงการเดิม ก็คือ การที่ผู้ประกอบการมีที่ดินที่รอการพัฒนา (Land Bank) สะสมอยู่เป็นจำนวนมาก จากการเร่งสะสมที่ดินเปล่าในช่วงก่อนเกิดวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจปี พ.ศ.2540 จึงทำให้ผู้ประกอบการเลือกที่จะเปิดที่อยู่อาศัยใหม่ (เฟสใหม่) ในโครงการเดิมที่มีปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ดังกล่าวสูง และลูกค้าที่เข้ามาซื้อที่อยู่อาศัยในโครงการ ส่วนใหญ่ก็มักจะเป็นลูกค้าที่อาศัยอยู่ในพื้นที่เดิมอยู่แล้ว แต่มีความต้องการที่อยู่อาศัยเป็น

ของตนเอง หรือต้องการจะขยายที่อยู่อาศัยให้มีขนาดใหญ่ขึ้น โดยลูกค้าส่วนมากมักจะมีที่ทำงานอยู่ในพื้นที่เดียวกันหรือใกล้เคียงกับที่อยู่อาศัยในโครงการนั้น

ในด้านปัจจัยที่ผู้ประกอบการใช้พิจารณาตัดสินใจเปิดโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ก็คือทำเลที่ตั้งของโครงการต้องมีความเหมาะสม มีสาธารณูปโภคครบ และการคมนาคมสะดวก ทั้งนี้เพราะจะทำให้ผู้ประกอบการมีโอกาสในการขายได้มากกว่า

สำหรับลักษณะของการดำเนินโครงการเปิดตัวที่อยู่อาศัยใหม่ของผู้ประกอบการในปัจจุบันนั้น ได้มีการเปลี่ยนแปลงไปจากเดิมที่ลูกค้าจะต้องวางเงินดาวน์ก่อนและมีการชำระค่างวดบางส่วนไปพร้อมกับการก่อสร้างที่อยู่อาศัย มาเป็น “บ้านสร้างเสร็จก่อนขาย” เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้บริโภค โดยเฉพาะโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ประเภท บ้านแถวหรือทาวน์เฮาส์ และเป็นการช่วยให้ผู้บริโภคตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยได้ง่ายขึ้น นอกจากนี้ ในส่วนของผู้ซื้อบ้านที่ต้องกู้เงินกับสถาบันการเงินนั้น หากไม่ผ่านการอนุมัติตามเงื่อนไขที่สถาบันการเงินกำหนดไว้ ผู้ประกอบการบางรายก็จะคืนเงินดาวน์ให้กับผู้ซื้อด้วย

ส่วนประเภทที่อยู่อาศัยที่ผู้ประกอบการให้ความสนใจเปิดโครงการกันมากในปัจจุบัน จากการสัมภาษณ์ พบว่า บ้านเดี่ยว เนื้อที่ขนาด 50-70 ตารางวา เป็นประเภทที่อยู่อาศัย ที่ผู้ประกอบการให้ความสนใจเปิดโครงการใหม่กัน ในอัตราที่เพิ่มขึ้นเป็นอย่างมาก ดังจะเห็นได้จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการจัดสรรประเภทบ้านแถวหรือทาวน์เฮาส์ ซึ่งไม่เคยมีการเปิดโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวเลย ได้หันมาก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ในโครงการใหม่ที่กำลังจะเปิดในปีต่อไปด้วย ทั้งนี้ผู้ประกอบการให้ความเห็นว่า บ้านเดี่ยวเป็นที่ต้องการของผู้บริโภคมากขึ้น โดยเฉพาะบ้านในระดับราคา 6-10 ล้านบาท ทั้งนี้เป็นเพราะ กำลังซื้อเพิ่มมากขึ้น ทั้งจากรายได้ที่เพิ่มขึ้นและการแข่งขันกันปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินที่เกี่ยวข้อง ทำให้ผู้บริโภคสามารถซื้อที่อยู่อาศัยในระดับราคาที่สูงขึ้นได้ โดยเฉพาะลูกค้าที่มีกำลังซื้อและต้องการเปลี่ยนประเภทที่อยู่อาศัยจากทาวน์เฮาส์มาเป็นบ้านเดี่ยวมีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้น จึงทำให้บ้านเดี่ยวเป็นที่ต้องการของลูกค้ามากขึ้น ซึ่งสอดคล้องกับข้อมูลทศกัญญาที่ได้ทำการวิเคราะห์มาแล้วว่า หลังจากเกิดวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจ ในปี พ.ศ. 2542-2543 จำนวนที่อยู่อาศัยที่เปิดขายในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ในระดับราคาสูงตั้งแต่ 2 ล้านบาทขึ้นไป มีสัดส่วนเพิ่มมากขึ้นถึงกว่าเท่าตัว

ในด้านการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน โดยเฉพาะธนาคารพาณิชย์ จากการสัมภาษณ์ พบว่า มีการแข่งขันกันปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยกันมากขึ้น เนื่องจากมีความเสี่ยงน้อยกว่าสินเชื่อประเภทอื่นนี้ เพราะจากประสบการณ์การปล่อยสินเชื่อประเภทนี้ในอดีตที่ผ่านมา ส่วนใหญ่ผู้กู้มักจะไม่ค่อยผิดนัดชำระหนี้ และพยายามที่จะรักษาที่อยู่อาศัยไว้ เนื่องจากเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ที่สำคัญ ซึ่งต่างจากการปล่อยเงินกู้ให้แก่ภาคธุรกิจซึ่งส่วนใหญ่ยังคงมีความเสี่ยงในระดับสูงอยู่ใน

ขณะนี้ เพราะจำนวนธุรกิจที่ดียังมีจำนวนจำกัด ทำให้สถาบันการเงินต่างๆหันมาปล่อยกู้ให้แก่ลูกค้ารายย่อยแทน โดยแข่งขันกันในด้านดอกเบี้ย โดยกำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ไว้ในระดับต่ำ และให้เงื่อนไขที่จูงใจ เช่น การยืดระยะเวลาการผ่อนชำระให้ยาวนานขึ้น การลดค่าธรรมเนียมในการประเมินราคาที่อยู่อาศัยและค่าธรรมเนียมการกู้เงินลง จึงส่งผลทำให้ผู้บริโภคซื้อที่อยู่อาศัยกันมากขึ้น (รายละเอียดระเบียบการปล่อยกู้ของสถาบันการเงินที่อยู่อาศัยแต่ละแห่ง สามารถศึกษาได้ในภาคผนวก ค ทำயงานวิจัยฉบับนี้)

อย่างไรก็ดี เงื่อนไขสำคัญที่ธนาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่ยังคงกำหนดคุณสมบัติของผู้กู้ที่จะได้รับอนุมัติเงินกู้ คือ ต้องมีระดับรายได้สุทธิ (หลังหักค่าใช้จ่าย) เป็นจำนวน 3 เท่าของเงินค่างวดที่ต้องผ่อนชำระในแต่ละเดือน หากไม่ถึงจะต้องมีผู้กู้ร่วม (ไม่เกิน 3 คน) ธนาคารจึงจะพิจารณาอนุมัติปล่อยเงินกู้ให้กับผู้กู้นั้น นอกจากนี้ ธนาคารแห่งประเทศไทยยังได้กำหนดหลักเกณฑ์การวางเงินค่างวดขั้นต่ำไว้สำหรับ ราคาที่อยู่อาศัยตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป โดยผู้กู้จะต้องวางเงินค่างวดไม่ต่ำกว่าร้อยละ 30 ด้วย (ส่วนราคาที่อยู่อาศัยที่ต่ำกว่า 10 ล้านบาทนั้น มิได้กำหนดไว้ แต่ส่วนใหญ่ผู้ประกอบการจัดสรรจะเรียกเงินค่างวดประมาณร้อยละ 10 ของราคาที่อยู่อาศัยเป็นอย่างน้อย)

นอกเหนือจากปัจจัยด้านราคาที่อยู่อาศัย อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ และปริมาณสินเชื่อที่จะได้รับแล้ว ลูกค้าส่วนใหญ่ยังให้ความสำคัญกับคุณภาพของที่อยู่อาศัยมากขึ้น โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว คุณภาพถือเป็นสิ่งสำคัญเท่ากับราคาบ้าน ทำให้ผู้ประกอบการที่เปิดโครงการใหม่ หันมาใส่ใจกับคุณภาพ ทั้งในส่วนของวัสดุที่ใช้ต้องมีคุณภาพ การมีพื้นที่ใช้สอยที่มากขึ้น รวมถึงความเรียบร้อยของการก่อสร้าง ส่วนปัจจัยอื่นๆ ได้แก่ ทำเล แบบบ้าน และความพร้อมของสาธารณูปโภคในโครงการ ก็ถือเป็นปัจจัยที่ลูกค้าใช้ในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย นอกเหนือจากปัจจัยทางด้านราคา อัตราดอกเบี้ยเงินกู้และปริมาณสินเชื่อที่จะได้รับ ซึ่งถือเป็นประโยชน์ต่อการศึกษาวิจัยในครั้งต่อไป เนื่องจากการวิจัยครั้งนี้ ได้ทำการศึกษาที่อยู่อาศัยในลักษณะที่เป็นสินค้า โดยรวม มิได้ทำการศึกษาโดยการแบ่งแยกอุปสงค์ที่อยู่อาศัยตามชนิดและขนาดหรือพื้นที่ของที่อยู่อาศัย ส่วนปัจจัยทางด้านเงินเฟ้อนั้น ให้ความเห็นว่า เป็นปัจจัยที่ลูกค้าส่วนใหญ่ไม่คำนึงถึง เพราะอัตราเงินเฟ้อในปัจจุบันอยู่ในระดับที่ต่ำอยู่แล้ว (อย่างไรก็ดีจากการสัมภาษณ์ ผู้ให้ข้อมูลเกือบทั้งหมดยังไม่ค่อยเข้าใจความนิยามของ อัตราเงินเฟ้อ จึงเป็นข้อจำกัดในการนำไปใช้ประกอบการวิเคราะห์ในแบบจำลองเชิงปริมาณ)

สำหรับแนวโน้มของตลาดที่อยู่อาศัยนั้น ผู้ให้ข้อมูลทั้งหมดเชื่อว่า จะปรับตัวในทิศทางที่ดีขึ้นในอนาคต เนื่องจากความต้องการซื้อของผู้บริโภคปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง และยังคงแสดงให้เห็นว่า แม้ภาครัฐจะยกเลิกการให้สิทธิพิเศษแก่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยในเรื่องของการปรับลดค่าใช้จ่ายในการโอน ค่าจดจำนอง ก็จะไม่ส่งผลต่อปริมาณความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยมากนัก ส่วนผลกระทบจาก

การปรับเปลี่ยนกฎระเบียบของภาครัฐทางด้านอื่น เช่น กฎหมายเกี่ยวกับผังเมืองใหม่นั้น ผู้ประกอบการจัดสรรมิได้แสดงความเห็นอย่างชัดเจน เนื่องจากเห็นว่า ยังไม่กระทบต่อการดำเนินโครงการในปัจจุบัน เพราะส่วนใหญ่การเปิดโครงการใหม่ยังคง เป็นไปในลักษณะของการขยายการลงทุนในพื้นที่ว่างของโครงการเดิม (เปิดเฟสใหม่) จึงยังมิได้รับผลกระทบโดยตรงมากนัก แต่ในส่วนของผู้ประกอบการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดนั้น จะมีปัญหาในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการตามกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม โดยกระบวนการพิจารณาในทางปฏิบัติใช้ระยะเวลาในการพิจารณานานประมาณ 5-7 เดือน ซึ่งทำให้ผู้ประกอบการไม่ทราบว่าสามารถดำเนินการก่อสร้างต่อไปจนเสร็จหรือไม่ อย่างไร เพราะถึงแม้ว่าจะได้รับอนุมัติให้ดำเนินการก่อสร้างก่อนได้ แต่หากไม่ได้รับอนุมัติในภายหลัง ก็จะก่อให้เกิดความเสียหายทั้งแก่ผู้ประกอบการและประชาชนผู้ซื้อในการปรับเปลี่ยนรูปแบบโครงการได้

อย่างไรก็ตาม ผู้ให้ข้อมูลทั้งหมด ยังให้ความเห็นด้วยเช่นกันว่า ราคาที่อยู่อาศัยทุกประเภทจะมีการปรับระดับราคาเพิ่มขึ้นทั้งนี้เป็นเพราะ ต้นทุนค่าก่อสร้างที่อยู่อาศัยในปัจจุบันได้ปรับตัวเพิ่มขึ้น จากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของราคาวัสดุก่อสร้างประมาณร้อยละ 10-15 ยกเว้นโครงการที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี และมีการแข่งขันสูง ผู้ประกอบการก็อาจไม่พิจารณาปรับเพิ่มราคาที่อยู่อาศัย หรือปรับเพิ่มแต่ไม่มากนัก เพื่อให้ราคาอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันได้ ซึ่งผู้ประกอบการบางรายได้ใช้วิธีลดต้นทุนค่าก่อสร้างแทนการปรับเพิ่มราคาที่อยู่อาศัย โดยใช้วิธีการก่อสร้างแบบหล่อสำเร็จรูปนำมาประกอบกันในการสร้างแทนวิธีการสร้างที่อยู่อาศัยแบบเดิม (ก่ออิฐถือปูน) ซึ่งวิธีการใหม่นี้มีต้นทุนค่าก่อสร้างที่ถูกลงกว่า

จากข้อมูลความคิดเห็นของผู้ประกอบการ โครงการบ้านจัดสรรและสถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย สามารถสรุปตามปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร เพื่อเป็นส่วนประกอบผลที่ได้จากการวิเคราะห์แบบจำลอง ที่ใช้ข้อมูลทุติยภูมิเท่านั้น ตามตารางที่ 4.6 ต่อไปนี้



ตารางที่ 4.6 สรุปความคิดเห็นของผู้ประกอบการ โครงการบ้านจัดสรรและสถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเกี่ยวกับสภาวะการณ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร

| ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัย | ความคิดเห็นของผู้ประกอบการบ้านจัดสรร   | ความคิดเห็นของสถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย  |
|--|--|---|
| (1) ระดับราคาที่อยู่อาศัย                | ปัจจุบันราคาที่อยู่อาศัยไม่แพงมากนัก โดยเฉพาะทาวน์เฮาส์ ทำให้ผู้บริโภคซื้อที่อยู่อาศัยมากขึ้น แต่ราคาก็มีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้น เนื่องจากต้นทุนค่าก่อสร้างสูงขึ้น   | ราคาที่อยู่อาศัยมีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย เพราะจะทำให้ต้องกู้เงินมากขึ้น เป็นภาระต่อค่างวดที่ต้องชำระคืน แต่ปัจจุบันอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ต่ำมาก จึงทำให้ผู้บริโภคซื้อที่อยู่อาศัยที่มีราคาแพงได้  |
| (2) รายได้                               | ปัจจุบันผู้บริโภคมีรายได้เพิ่มขึ้น และมีความมั่นคงในหน้าที่การงานมากขึ้น ทำให้ซื้อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น  | ปัจจุบันผู้บริโภคมีรายได้เพิ่มขึ้น ทำให้สามารถกู้เงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยได้มากขึ้น  |
| (3) การเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากร           | ส่วนใหญ่เป็นลูกค้ายในพื้นที่เดิมที่ยังไม่มีที่อยู่อาศัยและมีความต้องการที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง หรือต้องการจะขยายขยายที่อยู่อาศัยให้มีขนาดใหญ่ขึ้น โดยมักจะมีที่ทำงานอยู่ในพื้นที่เดียวกัน หรือใกล้เคียงกับโครงการนั้น                       | ส่วนใหญ่ลูกค้าที่กู้เงิน จะซื้อโครงการในเขตปริมณฑลมากกว่า โดยเฉพาะทาวน์เฮาส์ ขณะที่การซื้อที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครจะเป็นบ้านเดี่ยวราคาแพงตั้งแต่ 5-7 ล้านบาทขึ้นไป โดยลูกค้าส่วนใหญ่เป็นผู้มีฐานะดีในพื้นที่เดิม   |
| (4) ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย      | ปัจจุบันธนาคารพาณิชย์แข่งขันกันปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น และให้เงื่อนไขพิเศษ เช่น ยืดระยะเวลาผ่อนชำระค่างวดให้ยาวขึ้น / ลดค่าธรรมเนียมในการประเมินราคาที่อยู่อาศัยและการกู้เงิน จึงส่งผลทำให้ผู้บริโภคซื้อที่อยู่อาศัยกันมากขึ้น | มีการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น เนื่องจากมีความเสี่ยงน้อยกว่าสินเชื่อประเภทอื่นนี้ เพราะการปล่อยสินเชื่อประเภทนี้ในอดีตที่ผ่านมา ส่วนใหญ่ผู้กู้มักจะไม่ค่อยผิดนัดชำระหนี้ เนื่องจากเป็นหนึ่งในปัจจัยที่สำคัญ จึงทำให้ปัจจุบันมีการซื้อที่อยู่อาศัยกันมากขึ้น |

## ตารางที่ 4.6 (ต่อ)

| ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อ<br>อุปสงค์ที่อยู่อาศัย | ความคิดเห็นของ<br>ผู้ประกอบการบ้านจัดสรร  | ความคิดเห็นของ<br>สถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย   |
|--|---|--|
| (5) อัตราดอกเบี้ย                            | ปัจจุบันธนาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่<br>กำหนดอัตราดอกเบี้ยไว้ในระดับต่ำ<br>ทำให้ค่างวดที่ต้องชำระต่ำ ส่งผลทำให้<br>ผู้บริโภคซื้อที่อยู่อาศัยมากขึ้น และซื้อ<br>ที่อยู่อาศัยในราคาที่สูงขึ้นได้ ทำให้<br>บ้านเดี่ยวในระดับราคาสูงตั้งแต่ 2 ล้าน<br>บาทขึ้นไป มีสัดส่วนการขายเพิ่มขึ้น | จากสภาพคล่องในระบบการเงินในระดับ<br>สูง และภาวะการแข่งขันปล่อยสินเชื่อ<br>เพื่อที่อยู่อาศัยที่มีมากขึ้น ทำให้สถาบัน<br>การเงินต่างแข่งขันกันแย่งลูกค้า โดยการ<br>กำหนดอัตราดอกเบี้ยไว้ในระดับต่ำ โดย<br>อัตราดอกเบี้ยคงที่ในช่วง 1-3 ปีแรกของการ<br>กู้เงิน เพื่อจูงใจลูกค้า ซึ่งมีส่วนทำให้<br>ผู้บริโภคที่ยังลังเลตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย<br>กันมากขึ้น |
| (6) อัตราเงินเฟ้อ                            | ลูกค้าไม่คำนึงถึงปัจจัยนี้ เนื่องจาก<br>อัตราเงินเฟ้ออยู่ในระดับต่ำอยู่แล้ว   | ลูกค้าไม่คำนึงถึงปัจจัยนี้ เนื่องจากอัตรา<br>เงินเฟ้ออยู่ในระดับต่ำอยู่แล้ว  |
| (7) ปัจจัยอื่นๆ                              | ทำเล แบบบ้าน และความพร้อมของ<br>สาธารณูปโภคภายในโครงการ ก็ถือเป็น<br>ปัจจัยที่ลูกค้าใช้ในการตัดสินใจซื้อ<br>ที่อยู่อาศัยด้วย  | คุณภาพของที่อยู่อาศัยเป็นสิ่งสำคัญ โดย<br>เฉพาะบ้านเดี่ยว คุณภาพถือเป็นสิ่งสำคัญ<br>เท่ากับราคาบ้าน ทำให้ผู้ประกอบการที่<br>เปิดโครงการใหม่ หันมาใส่ใจกับคุณภาพ<br>ทั้งในส่วนของวัสดุที่ใช้ต้องดีมีคุณภาพ<br>การมีพื้นที่ใช้สอยที่มากขึ้น รวมถึงความ<br>เรียบร้อยของการก่อสร้างด้วย  |

ที่มา : ผู้ประกอบการโครงการบ้านจัดสรรและสถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร  
สัมภาษณ์ 25 มีนาคม 2547 ถึงวันที่ 8 เมษายน 2547

## บทที่ 5

### ผลการวิเคราะห์

ในบทนี้จะกล่าวถึงผลการวิเคราะห์ข้อมูล เพื่อที่จะทราบว่า มีปัจจัยหรือตัวแปรใดบ้างที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร ด้วยวิธีการทางเศรษฐมิติ โดยมีรายละเอียดของการวิเคราะห์ ดังต่อไปนี้

#### 1. การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร

การศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร ในที่นี้ใช้วิธีการทางเศรษฐมิติ โดยการวิเคราะห์เชิงถดถอย (Regression Analysis) ในการประมาณค่าสมการในรูปแบบของสมการถดถอยพหุคูณเชิงเส้น (multiple linear regression) ด้วยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด (ordinary least square : OLS) เพื่อแสดงความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยต่างๆที่เป็นตัวแปรอิสระ (Independent Variables) ว่ามีผลกระทบอย่างไรต่อปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร

จากรูปแบบฟังก์ชันอุปสงค์ดังที่แสดงไว้ในบทที่ 3 และจากข้อมูลทุติยภูมิอนุกรมเวลาที่ทำกรเก็บรวบรวมได้ ในช่วงระหว่างปี พ.ศ.2525-2544 (รวมระยะเวลา 20 ปี) ดังแสดงในภาคผนวก ข สามารถนำมาสร้างเป็นสมการถดถอยแบบพหุคูณ โดยใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์ SPSS (Statistic Package for the Social Science) ช่วยในการประเมินผล ซึ่งได้ผลการวิเคราะห์ ดังนี้

ตารางที่ 5.1 ผลการวิเคราะห์การถดถอยแบบพหุคูณ ของปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร

|  | ค่าสถิติที่วิเคราะห์ |           |       |        |                    |       |
|--|----------------------|-----------|-------|--------|--------------------|-------|
|  | B                    | S.E.      | Beta  | t      | Sig.t              | VIF   |
| <b>Constant</b>                              | 863459.10            | 38326.936 |       | 22.529 | .000**             |       |
| <b>ปัจจัยที่มีอิทธิพล</b>                    |                      |           |       |        |                    |       |
| <b>Y<sub>p</sub></b>                         | 5.442                | .099      | 1.047 | 55.053 | .000**             | 2.435 |
| <b>R</b>                                     | -15603.970           | 2435.614  | -.121 | -6.407 | .000**             | 2.401 |
| <b>I</b>                                     | -19087.459           | 2793.808  | -.102 | -6.832 | .000**             | 1.496 |
| <b>LOAN/ P<sub>H</sub></b>                   | -80.288              | 9.667     | -.162 | -8.305 | .000**             | 2.567 |
| <b>N</b>                                     | 41.736               | 32.577    | .016  | 1.281  | .221 <sup>NS</sup> | 1.054 |
| <b>Durbin-Watson = 1.767 (n = 20, k = 5)</b> |                      |           |       |        |                    |       |

หมายเหตุ

**B** คือ ค่าสัมประสิทธิ์การถดถอยของตัวแปรอิสระในรูปคะแนนดิบ หรือค่าจริง  
(Unstandardized Coefficients)

**S.E.** คือ ค่าประมาณของค่าคลาดเคลื่อนมาตรฐาน (Standard Error) ของสัมประสิทธิ์การถดถอยสำหรับแต่ละตัวแปร

**Beta** คือ ค่าสัมประสิทธิ์การถดถอยของตัวแปรอิสระในรูปคะแนนมาตรฐาน  
(Standardized Coefficients)

**t** คือ ค่าทางสถิติ

**Sig.t** คือ ค่านัยสำคัญทางสถิติ t

**VIF** คือ ค่าที่ใช้ตรวจสอบความสัมพันธ์กันของชุดตัวแปรอิสระ (Variance Inflation Factor)

<sup>NS</sup> คือ ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ

\*\* คือ มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่น ร้อยละ 99

จากผลการทดสอบหาความสัมพันธ์ระหว่างปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครกับตัวแปรอิสระต่างๆ 5 ตัว อันได้แก่ รายได้ถาวรของประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร โดยวิธีเคลื่อนที่ที่รายได้ปัจจุบันย้อนหลังกลับไปในอดีต 3 ปี ( $Y_p$ ) อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่แท้จริงเฉลี่ย MLR ของ ธพ. (Real Rate : R) อัตราเงินเฟ้อ (I) ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ปล่อยใหม่เทียบกับดัชนีราคาที่อยู่อาศัย (ราคาปี 2541 เป็นปีฐาน) ( $LOAN/P_H$ ) และการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร (N) สามารถแสดงในรูปของสมการถดถอยพหุคูณเชิงเส้น (multiple linear regression) ได้ดังต่อไปนี้

$$H^D = 863459.10 + 5.442 Y_p - 15603.970 R - 19087.459 I - 80.288 LOAN/P_H + 41.736 N$$

(22.529)    (55.053)\*\*    (-6.407)\*\*    (-6.832)\*\*    (-8.305)\*\*    (1.281)<sup>NS</sup>

$$R^2 = 0.998 \quad \text{Adjusted-}R^2 = 0.997 \quad \text{Durbin-Watson} = 1.767$$

$$\text{Standard Error of Estimation (SEE.)} = 20694.711$$

$$F\text{-statistic} = 1343.430 \quad \text{Sig.F (P-Value)} = .000$$

ตัวเลขในวงเล็บคือ ค่าสถิติ t-test

\*\* คือ มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่น ร้อยละ 99

<sup>NS</sup> คือ ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ

ผลการวิเคราะห์จากสมการถดถอยพหุคูณ พบว่า ค่าสัมประสิทธิ์แห่งการกำหนด ( $R^2$ ) เท่ากับ 0.998 แสดงว่า ตัวแปรอิสระทั้งหมดสามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงของตัวแปรตามร้อยละ 99.8 โดยรายได้ถาวร ( $Y_p$ ) อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ (R) อัตราเงินเฟ้อ (I) ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ปล่อยใหม่เทียบกับดัชนีราคาที่อยู่อาศัย ( $LOAN/P_H$ ) และการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากร (N) สามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงของปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยได้ร้อยละ 99.8 และเมื่อนำองศาแห่งความเป็นอิสระ (Degree of Freedom) มาปรับค่า  $R^2$  แล้ว (Adjusted- $R^2$ ) ตัวแปรอิสระทั้งหมดสามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงของปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยได้ เท่ากับ ร้อยละ 99.7 ส่วนค่าคลาดเคลื่อนมาตรฐานของทั้งสมการ (SEE) มีค่าเท่ากับ 20694.711 แสดงว่า ในการคาดการณ์ปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร จากสมการนี้มีค่าคลาดเคลื่อน  $\pm 20,694.711$  หลัง

ส่วนผลการตรวจสอบค่านัยสำคัญทางสถิติของค่าสัมประสิทธิ์ความถดถอยของตัวแปรอิสระทุกตัวในสมการ โดยพิจารณาจากค่า Sig.F (P-Value) มีค่าเท่ากับ .000 แสดงว่า มีตัวแปรอิสระอย่างน้อยหนึ่งตัวที่มีความสัมพันธ์กับตัวแปรตาม ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 จึงพิจารณาความสัมพันธ์ของตัวแปรอิสระแต่ละตัวกับตัวแปรตาม ด้วยการทดสอบนัยสำคัญทางสถิติของค่าสัมประสิทธิ์แต่ละตัวโดยพิจารณาจากค่า Sig.t ซึ่งสามารถสรุปผลได้ ดังต่อไปนี้

- 1) รายได้ถาวร ( $Y_p$ ) มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัย โดยมีค่าสัมประสิทธิ์เท่ากับ 5.442 ซึ่งสามารถอธิบายได้ว่า ถ้ารายได้ถาวรเปลี่ยนแปลงไป 1 บาท จะทำให้ปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นเท่ากับ 5.442 หลังอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 เมื่อกำหนดให้ปัจจัยอื่นๆคงที่ ซึ่งเป็นไปตามสมมติฐานที่ตั้งไว้ เพราะการเพิ่มขึ้นของรายได้เท่ากับเป็นการเพิ่มอำนาจซื้อให้แก่ประชากร โดยเมื่อรายได้ของประชากรเพิ่มขึ้น จะทำให้ประชากรมีความสามารถบริโภคสินค้าได้เพิ่มขึ้น รวมถึงที่อยู่อาศัยด้วย นอกจากนี้ ผลการวิจัยยังแสดงให้เห็นว่า การตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นสินทรัพย์ถาวรและมีราคาแพง ผู้บริโภคส่วนใหญ่จะพิจารณาการเปลี่ยนแปลงของกำลังซื้อและการสะสมทรัพย์สินในช่วงที่ผ่านมาเป็นระยะเวลา 3 ปี ซึ่งมีลักษณะเป็นรายได้ถาวรมากกว่าการพิจารณาเฉพาะรายได้ปัจจุบัน สอดคล้องกับแนวคิดทฤษฎีของ Milton Friedman ที่กล่าวว่า การบริโภคของบุคคลจะขึ้นกับรายได้ถาวรมิได้ขึ้นอยู่กับรายได้ที่เป็นอยู่ในขณะนั้น เพราะบุคคลต้องการที่จะมีการบริโภคที่เป็นไปอย่างสม่ำเสมอในแต่ละปี แทนที่จะบริโภคมากในบางปี หรือแทบจะไม่มีเลยในบางปี
- 2) อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ( $R$ ) มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัย โดยมีค่าสัมประสิทธิ์เท่ากับ -15603.970 ซึ่งสามารถอธิบายได้ว่า ถ้าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เปลี่ยนแปลงไปร้อยละ 1 จะทำให้ปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงลดลงเท่ากับ 15,603.97 หลัง อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 เมื่อกำหนดให้ปัจจัยอื่นๆคงที่ ซึ่งเป็นไปตามสมมติฐานที่ตั้งไว้ เพราะอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ถือเป็นต้นทุนที่สำคัญของการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคด้วย โดยหากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้อยู่ในระดับสูงหรือมีการปรับตัวเพิ่มขึ้น ผู้บริโภคก็จะมีสามารถในการกู้ยืมลดลง หรือมีการระงับในการผ่อนชำระมากขึ้น ทำให้มีส่วนต่อการตัดสินใจในการซื้อ

ที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคให้ลดลงตามไปด้วย

- 3) อัตราเงินเฟ้อ (I) มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัย โดยมีค่าสัมประสิทธิ์เท่ากับ  $-19087.459$  ซึ่งสามารถอธิบายได้ว่า ถ้าอัตราเงินเฟ้อเปลี่ยนแปลงไปร้อยละ 1 จะทำให้ปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลง ลดลงเท่ากับ  $19,087.459$  หลัง อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 เมื่อกำหนดให้ปัจจัยอื่นๆคงที่ ซึ่งเป็นไปตามสมมติฐานที่ตั้งไว้ เพราะเมื่ออัตราเงินเฟ้อสูงขึ้น จะทำให้อำนาจซื้อของประชาชนลดลง ส่งผลให้ประชาชนต้องสำรองเงินไว้ใช้ซื้อสินค้าอื่นที่จำเป็นมากขึ้น เนื่องจากที่อยู่อาศัยเป็นสินค้าที่มีราคาแพง จึงทำให้ปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยลดลงตามไปด้วย
- 4) ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ปล่อยใหม่เทียบกับดัชนีราคาที่อยู่อาศัย (LOAN/ P<sub>H</sub>) มีความสัมพันธ์กับปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัย อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 เมื่อกำหนดให้ปัจจัยอื่นๆคงที่ โดยมีค่าสัมประสิทธิ์เท่ากับ  $-80.288$  ซึ่งสามารถอธิบายได้ว่า ถ้าปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ปล่อยใหม่เทียบกับดัชนีราคาที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงไป 1 หน่วย จะทำให้ปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงลดลงเท่ากับ  $80.288$  หลัง ซึ่งเป็นไปตามสมมติฐานที่ตั้งไว้ เพราะปัจจุบัน ส่วนใหญ่การซื้อที่อยู่อาศัยมักจะต้องอาศัยการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน เนื่องจากการออมเงินไว้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยจะต้องใช้ระยะเวลาในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในแต่ละปี จึงมีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงของปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยด้วย อย่างไรก็ตาม จากผลการศึกษาเครื่องหมายหน้าค่าสัมประสิทธิ์ที่ได้ไม่เป็นไปตามสมมติฐานที่ตั้งไว้ กล่าวคือ ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ปล่อยใหม่เทียบกับดัชนีราคาที่อยู่อาศัยมีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัย โดยถ้าปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ปล่อยใหม่เทียบกับดัชนีราคาที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น จะทำให้ปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยลดลง
- 5) การเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากร (N) มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นไปตามสมมติฐานที่ตั้งไว้ เพราะถ้าหากจำนวน ประชากรในเขตกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้น ย่อมทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นตามไปด้วย อย่างไรก็ตาม ผลการทดสอบนัยสำคัญทางสถิติค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรนี้ ปรากฏว่าไม่มีนัยสำคัญ

ทางสถิติ กล่าวคือ การเปลี่ยนแปลงของจำนวนประชากรไม่มีผลกระทบต่อปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัย

สำหรับการทดสอบ ปัญหาตัวแปรอิสระมีความสัมพันธ์กันในสมการที่ประมาณได้ (multicollinearity) เมื่อพิจารณาจากค่า **VIF** ของแต่ละตัวแปรอิสระแล้ว พบว่า ตัวแปรอิสระทุกตัว มีค่า **VIF** น้อยกว่า 10 แสดงว่า ไม่เกิดปัญหาตัวแปรอิสระมีความสัมพันธ์กันเอง โดย รายได้ถาวร มีค่า **VIF** เท่ากับ 2.435 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ มีค่า **VIF** เท่ากับ 2.401 อัตราเงินเฟ้อ มีค่า **VIF** เท่ากับ 1.496 ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ปล่อยใหม่เทียบกับดัชนีราคาที่อยู่อาศัย มีค่า **VIF** เท่ากับ 2.567 และการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรมีค่า **VIF** เท่ากับ 1.054

ส่วนผลการทดสอบว่า สมการถดถอยที่ประมาณได้มีปัญหาตัวคลาดเคลื่อนมีความสัมพันธ์กันหรือไม่ (Autocorrelation) นั้น เมื่อพิจารณาค่า **Durbin-Watson** ณ ระดับนัยสำคัญ 0.01 พบว่า มีค่าเท่ากับ 1.767 ซึ่งเมื่อนำไปเปรียบเทียบกับค่าที่ได้จากตาราง ( $n = 20, k = 5$ ) แล้ว สามารถสรุปได้ว่า ไม่เกิดปัญหาตัวคลาดเคลื่อนมีความสัมพันธ์กันเองขึ้นในสมการถดถอยที่ประมาณได้

จากผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่เป็นตัวแปรอิสระทั้งหมด กล่าวได้ว่า ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 เรียงลำดับจากมากไปน้อย ได้แก่ อัตราเงินเฟ้อ (I) อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ (R) ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ปล่อยใหม่เทียบกับดัชนีราคาที่อยู่อาศัย ( $LOAN/P_H$ ) รายได้ถาวร ( $Y_p$ ) และเมื่อตรวจสอบเครื่องหมายหน้าค่าสัมประสิทธิ์ความถดถอยของตัวแปรอิสระดังกล่าวแล้ว พบว่า เป็นไปตามสมมติฐานที่ตั้งไว้ ยกเว้น ตัวแปรปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ปล่อยใหม่เทียบกับดัชนีราคาที่อยู่อาศัย ที่มีเครื่องหมายหน้าค่าสัมประสิทธิ์ตรงกันข้ามกับสมมติฐาน ซึ่งเป็นเพราะช่วงเวลาที่ทำการศึกษา อยู่ในภาวะที่ราคาที่อยู่อาศัย (ในรูปดัชนีราคา) เพิ่มขึ้นเร็วกว่าปริมาณการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย จึงทำให้เครื่องหมายหน้าค่าสัมประสิทธิ์ความถดถอยของ  $LOAN/P_H$  มีทิศทางตรงกันข้ามกับปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัย

กล่าวโดยสรุปก็คือ ผลการศึกษาครั้งนี้ได้ก่อให้เกิดตัวแปรอิสระใหม่ที่มีอิทธิพลในการอธิบายเปลี่ยนแปลงของตัวแปรตามเพิ่มขึ้น คือ อัตราเงินเฟ้อ เป็นปัจจัยหนึ่งที่เพิ่มเติมเข้ามา ที่สามารถนำไปอธิบายการเปลี่ยนแปลงของปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติได้ และยังเป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยมากที่สุดด้วย ซึ่งจะ เป็นประโยชน์ต่อผู้ที่เกี่ยวข้อง ในการนำไปใช้กำหนดนโยบายที่เกี่ยวกับที่



อยู่อาศัย รวมถึงเป็นประโยชน์ต่อการศึกษาวิจัยอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในครั้งต่อไป นอกจากนี้ ผลการวิจัย ยังเป็นการยืนยันผลการทดสอบสมมติฐานที่ว่า อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ถือเป็นปัจจัยหนึ่งที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ แต่จะต้องเป็นอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (Real Rate) ซึ่งได้หักอัตราเงินเฟ้อ (Inflation) แล้ว เพราะจะสะท้อนถึงการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในแต่ละช่วงเวลาได้ดีกว่าอัตราดอกเบี้ยแต่เพียงในนาม (Nominal Rate) ซึ่งทำให้ผลการวิจัยที่ผ่านมาในอดีต ปัจจัยด้านอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เป็นปัจจัยที่ไม่มีผลกระทบต่อความต้องการที่อยู่อาศัย

ส่วนปัจจัยที่ไม่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ คือ การเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากร (N) ซึ่งสอดคล้องกับผลการวิจัยในอดีต ตามที่กล่าวมาในส่วนของบทการทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง และสอดคล้องกับผลการวิเคราะห์เชิงพรรณนาในบทก่อนที่ว่า การเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรในเขตกรุงเทพมหานครมีแนวโน้มเกือบคงที่ หรือมีอัตราเพิ่มขึ้นน้อยมากเมื่อเทียบกับจำนวนที่อยู่อาศัยที่มีอัตราเพิ่มขึ้นมากกว่า ทั้งนี้ส่วนหนึ่งเป็นเพราะจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่จะมีแนวโน้มไปในเขตปริมณฑลมากกว่าเขตกรุงเทพมหานคร ดังจะเห็นได้จากตารางที่ 4.3 ในบทก่อนที่พบว่า การขยายตัวของจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวใหม่ในเขตกรุงเทพมหานคร โดยเฉลี่ยมีสัดส่วนลดลงเมื่อเทียบกับการขยายตัวของจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ในเขตปริมณฑลที่มีสัดส่วนเฉลี่ยเพิ่มขึ้นทุกปี และจากข้อมูลปฐมภูมิที่ได้จากการสัมภาษณ์ความคิดเห็นของผู้ประกอบการ โครงการบ้านจัดสรรและสถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ว่า ส่วนใหญ่ประชากรที่ซื้อที่อยู่อาศัย มักเป็นลูกค้าในพื้นที่เดิมที่ยังไม่มีที่อยู่อาศัยและมีความต้องการที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง หรือต้องการจะขยายขยายที่อยู่อาศัยให้มีขนาดใหญ่ขึ้น โดยมักจะมีที่ทำงานอยู่ในพื้นที่เดียวกันหรือใกล้เคียงกับโครงการนั้น และส่วนใหญ่ลูกค้าที่กู้เงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย จะนำเงินกู้ที่ได้รับไปซื้อที่อยู่อาศัยในโครงการที่เปิดใหม่ในเขตปริมณฑลมากกว่า ดังนั้น ตัวแปรด้านการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากร จึงไม่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร แม้ว่าเครื่องหมายหน้าค่าสัมประสิทธิ์จะเป็นไปตามสมมติฐานที่ตั้งไว้ก็ตาม

## บทที่ 6

### สรุปการวิจัย อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

ในบทนี้เป็นการสรุปผลการวิจัยเรื่อง การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัย ในเขตกรุงเทพมหานคร โดยสามารถสรุปผลได้ตามลำดับหัวข้อ ดังต่อไปนี้

#### 1. สรุปการวิจัย

##### 1.1 วัตถุประสงค์การวิจัย

การวิจัยในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการศึกษาปัจจัยต่างๆที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร

##### 1.2 วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยในครั้งนี้ ทำการศึกษาจากข้อมูลทุติยภูมิอนุกรมเวลาของปัจจัยที่เกี่ยวข้องรายปี ในช่วงระหว่างปี พ.ศ.2525 – 2544 (รวมระยะเวลา 20 ปี) จากการรวบรวมข้อมูลของหน่วยงานต่างๆทั้งภาครัฐบาลและเอกชน โดยนำข้อมูลมาทำการวิเคราะห์ในเชิงพรรณนา กล่าวคือ ใช้การเปรียบเทียบค่าร้อยละของข้อมูลที่เก็บรวบรวมได้ เพื่อให้ทราบถึงสถานการณ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร และการวิเคราะห์ในเชิงปริมาณ กล่าวคือ เป็นการศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร โดยใช้การวิเคราะห์เชิงถดถอยแบบพหุคูณเชิงเส้น ทำการประมาณค่าสัมประสิทธิ์ของสมการ ด้วยวิธีกำลังสองน้อยที่สุดแบบธรรมดา แล้วทดสอบค่าต่างๆตามวิธีการทางสถิติ เพื่อหาความสัมพันธ์ของตัวแปรต่างๆที่เป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร นอกจากนี้ ยังศึกษาจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการโครงการบ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานคร จำนวน 7 ราย และสถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย จำนวน 3 ราย รวมทั้งสิ้น 10 ราย โดยใช้แบบสัมภาษณ์เป็นเครื่องมือในการเก็บข้อมูลปฐมภูมิ เพื่อเป็นส่วนประกอบในการวิเคราะห์แบบจำลองที่ใช้ข้อมูลทุติยภูมิอนุกรมเวลาเท่านั้น

##### 1.3 ผลการวิจัย

การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครในที่นี่ ได้ทำการวิเคราะห์โดยการคัดเลือกตัวแปรที่สำคัญ เพื่อให้ได้ค่าสมการอุปสงค์ที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมสามารถนำมาอธิบายความสัมพันธ์ระหว่างอุปสงค์ที่อยู่อาศัยกับปัจจัยต่างๆที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์ได้อย่างเหมาะสม และสามารถสรุปผลการศึกษาได้ ดังต่อไปนี้

### 1.3.1 ผลการศึกษาเชิงปริมาณ

จากการศึกษา พบว่า ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครเรียงลำดับจากมากไปน้อย ได้แก่ อัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ปล่อยใหม่เทียบกับดัชนีราคาที่อยู่อาศัย และรายได้ถาวร โดยตัวแปรอิสระทุกตัวมีความสัมพันธ์กับตัวแปรตาม อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 กล่าวคือ อัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ และปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ปล่อยใหม่ เทียบกับดัชนีราคาที่อยู่อาศัย มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัย ซึ่งในส่วนของอัตราเงินเฟ้อ และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ตรงกับสมมติฐานที่ตั้งไว้ ยกเว้น ตัวแปรปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ปล่อยใหม่เทียบกับดัชนีราคาที่อยู่อาศัย ที่มีผลตรงกันข้ามกับสมมติฐานที่ตั้งไว้ โดยเมื่อกำหนดให้ปัจจัยอื่นๆคงที่ หากอัตราเงินเฟ้อเปลี่ยนแปลงไปร้อยละ 1 จะทำให้ปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงไปเท่ากับ 19,087.459 หลัง ในส่วนของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ หากมีการเปลี่ยนแปลงไปร้อยละ 1 จะทำให้ปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงไปเท่ากับ 15,603.97 หลัง และปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ปล่อยใหม่เทียบกับดัชนีราคาที่อยู่อาศัย หากเปลี่ยนแปลงไป 1 หน่วย จะทำให้ปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงไปเท่ากับ 80.288 หลัง

สำหรับตัวแปรรายได้ถาวรนั้น มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัย เป็นไปตามสมมติฐานที่ตั้งไว้ เช่นเดียวกัน โดยเมื่อกำหนดให้ปัจจัยอื่นๆคงที่ หากรายได้ถาวรเปลี่ยนแปลงไป 1 บาท จะทำให้ปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงไปเท่ากับ 5.442 หลัง

ส่วนตัวแปรการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากร แม้จะมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นไปตามสมมติฐานที่ตั้งไว้ แต่ผลการทดสอบนัยสำคัญทางสถิติค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรนี้ ปรากฏว่า ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ กล่าวคือ การเปลี่ยนแปลงของจำนวนประชากรไม่มีผลกระทบต่อปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัย

ทั้งนี้จากผลการศึกษา สมการถดถอยพหุคูณเชิงเส้นที่ประมาณได้ ไม่มีปัญหาตัวแปรอิสระมีความสัมพันธ์กัน (VIF น้อยกว่า 10) รวมถึงไม่มีปัญหาสหสัมพันธ์ของตัวคลาดเคลื่อน (จากการทดสอบค่า Durbin-Watson)

### 1.3.2 ผลการศึกษาสถานการณ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร

จากการศึกษาในเชิงพรรณนา เพื่อให้ทราบถึงสถานการณ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร สามารถแยกสรุปผลตามสถานการณ์ทางด้านอุปทานและอุปสงค์ รวมถึง

ข้อคิดเห็นของผู้ประกอบการโครงการบ้านจัดสรรและสถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยได้ดังต่อไปนี้

#### สถานการณ์ทางด้านอุปทาน

ในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2535-2539 นั้น จำนวนที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้น มีทั้งที่อยู่อาศัยที่ถูกสร้างขึ้นโดยผู้ประกอบการจัดสรร และที่อยู่อาศัยที่สร้างขึ้นเอง ไม่ได้ซื้อจากผู้ประกอบการโครงการจัดสรร อย่างไรก็ตาม ที่อยู่อาศัยที่สร้างโดยผู้ประกอบการจัดสรร มีแนวโน้มการจดทะเบียนเพิ่มขึ้น ในขณะที่ที่อยู่อาศัยที่สร้างเอง กลับมีแนวโน้มลดลง โดยในปี พ.ศ. 2539 ที่อยู่อาศัยที่สร้างโดยผู้ประกอบการจัดสรรมีการจดทะเบียนเพิ่มขึ้นมากที่สุดถึง 84,208 หน่วย ในขณะที่ที่อยู่อาศัยที่สร้างเอง มีการจดทะเบียนเพิ่มขึ้นน้อยที่สุดเพียง 11,872 หน่วย เท่านั้น

อย่างไรก็ตาม หลังจากเกิดวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจเป็นต้นมา ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2541-2544 สัดส่วนจำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลได้เปลี่ยนแปลงไป โดยจำนวนที่อยู่อาศัยที่สร้างโดยผู้ประกอบการจัดสรร กลับมีการจดทะเบียนเพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่ลดลงเหลือเพียงเฉลี่ยเท่ากับ 21,845 หลังต่อปี หรือคิดเป็นร้อยละ 51.0 ขณะที่จำนวนที่อยู่อาศัยที่ถูกสร้างขึ้นโดยผู้ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัย มีสัดส่วนเพิ่มขึ้นเฉลี่ยเท่ากับ 18,979 หลังต่อปี หรือคิดเป็นร้อยละ 49.0

สำหรับการขยายตัวของโครงการที่อยู่อาศัย ในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2537-2539 พบว่า กรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีจำนวนโครงการที่เปิดตัวใหม่ทั้งสิ้น 1,576 โครงการ แบ่งเป็นโครงการที่เปิดตัวในเขตกรุงเทพมหานครจำนวน 878 โครงการ หรือคิดเป็นร้อยละ 55.7 ส่วนที่เหลืออีก 698 โครงการ เป็นโครงการที่เปิดตัวใหม่ในพื้นที่ปริมณฑล หรือคิดเป็นร้อยละ 44.3 แต่เมื่อพิจารณาในช่วงเกิดและหลังเกิดวิกฤตเศรษฐกิจ ตั้งแต่ปี พ.ศ.2540-2544 พบว่า ในช่วงระยะเวลาี้ กรุงเทพมหานครและปริมณฑล มีจำนวนโครงการที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่เพียง 182 โครงการ ลดลงจาก ช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2537-2539 ถึงร้อยละ 88.50 โดยแบ่งเป็นจำนวนโครงการที่เปิดใหม่ในเขตกรุงเทพมหานคร เท่ากับ 89 โครงการ น้อยกว่าเขตปริมณฑลที่มีการเปิดตัวจำนวนเท่ากับ 93 โครงการ

หากพิจารณาในแง่การขยายตัวของจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวใหม่ ตั้งแต่ปีพ.ศ. 2537-2544 พบว่า มีจำนวนที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ทั้งสิ้น 514,498 หลัง แบ่งเป็นจำนวนที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวใหม่ในเขตกรุงเทพมหานครเท่ากับ 244,644 หลัง คิดเป็นร้อยละ 47.6 น้อยกว่าในเขตปริมณฑลที่มีการเปิดตัวใหม่เท่ากับ 269,854 หลัง หรือคิดเป็นร้อยละ 52.4 โดยปี พ.ศ. 2537 เป็นปีที่มีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมากที่สุด จำนวนเท่ากับ 254,561

หลัง ก่อนที่จะลดลงในปีต่อมา จนถึงปี พ.ศ. 2541 เป็นปีที่มีจำนวนที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่น้อยที่สุด เพียง 1,071 หลัง เท่านั้น

### สถานการณ์ทางด้านอุปสงค์

สามารถสรุปตามปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร ในช่วงระหว่างปี พ.ศ.2525-2544 ที่ทำการวิจัยได้ ดังนี้

1) ระดับราคาที่อยู่อาศัย จากผลการศึกษา พบว่า ที่ผ่านมาระดับราคาที่อยู่อาศัยของกรุงเทพมหานครได้มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นมาตลอด โดยสำหรับราคาที่อยู่อาศัยในช่วงก่อนปี พ.ศ. 2533 มีลักษณะเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องมากบ้างน้อยบ้าง จนเมื่อรัฐบาลได้มีนโยบายส่งเสริมการลงทุนในภูมิภาคอินโดจีน และได้ผ่อนคลายมาตรการเข้มงวดทางการเงินลง ภาวะเศรษฐกิจได้มีการเติบโตในระดับสูง ทำให้มีการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จำนวนมาก โดยระหว่างปี พ.ศ.2538-2540 ในช่วงก่อนเกิดวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจ พบว่า จำนวนที่อยู่อาศัยที่เปิดขายในระดับราคาต่างๆ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ส่วนใหญ่จะอยู่ในช่วงราคา 300,000-900,000 บาท ในสัดส่วนร้อยละ 42.2 ในปี พ.ศ. 2538 และร้อยละ 41.2 ในปี พ.ศ. 2539 ในขณะที่ในปี พ.ศ. 2540 ซึ่งเกิดวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจ กลับพบว่า ที่อยู่อาศัยที่เปิดขาย ส่วนใหญ่จะเป็นห้องชุดราคาถูกในระดับราคาต่ำกว่า 300,000 บาท มีถึงสัดส่วนร้อยละ 65.4

ส่วนผลการศึกษาจากดัชนีราคาที่อยู่อาศัยของกรุงเทพมหานคร (ปี พ.ศ. 2541 เป็นปีฐาน) มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นทุกปีมากบ้างน้อยบ้าง ยกเว้นในปี พ.ศ. 2542 ที่มีการปรับตัวลงเพียงเล็กน้อย ซึ่งส่งผลทำให้ปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยมีการเปลี่ยนแปลงไปตามสถานการณ์ในแต่ละช่วงเวลาด้วย

2) รายได้ จากผลการศึกษา พบว่า อัตราการขยายตัวของเศรษฐกิจของประเทศต่อปี ที่เพิ่มขึ้นสูงกว่าร้อยละ 8 ในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2530-2540 ได้ทำให้ประชากรในกรุงเทพมหานครมีรายได้ต่อหัวโดยเฉลี่ยเพิ่มขึ้นเป็นเท่ากับ 251,740 บาท เปรียบเทียบกับในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2525-2529 ซึ่งรายได้ต่อหัวโดยเฉลี่ยคิดเป็นเพียง 65,215 บาท เท่านั้น ก่อนที่รายได้เฉลี่ยต่อหัวของประชากรจะลดเหลือเพียง 231,618 บาท ในระหว่างปี พ.ศ. 2541-2544 ซึ่งเป็นช่วงที่เกิดวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจ ซึ่งการเพิ่มขึ้นหรือลดลงของรายได้เฉลี่ยต่อหัวในแต่ละช่วงเวลาดังกล่าว ก็ได้ส่งผลทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น หรือลดลงด้วยเช่นกัน

3) จำนวนประชากร จากผลการศึกษา พบว่า จำนวนประชากรในเขตกรุงเทพมหานครตั้งแต่ปี พ.ศ. 2535-2544 จะพบว่า อัตราการขยายตัวของประชากรในเขตกรุงเทพมหานครมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นไม่มากนักหรือเกือบคงที่ คือเพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ยเพียงร้อยละ 0.19 ต่อปี เท่านั้น ลดลงจากร้อยละ

0.35 ต่อปี ในระหว่างปี พ.ศ.2525-2534 ในขณะที่จำนวนที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร ในช่วงระยะเวลาตั้งแต่ปี พ.ศ.2535-2544 กลับมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นในอัตราเฉลี่ยร้อยละ 4.57 ต่อปี เพิ่มขึ้นจากช่วงระหว่างปี พ.ศ.2525-2534 ที่มีการเพิ่มขึ้นในอัตราเฉลี่ยร้อยละ 3.56 ต่อปี ดังนั้น ปัจจัยทางด้านจำนวนประชากรจึงมีอิทธิพลต่อปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยลดลง

4) ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย จากผลการศึกษา พบว่า เป็นการเพิ่มความสามารถในการซื้อสินค้าให้กับผู้บริโภคเพิ่มขึ้น โดยในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2530 -2539 ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในระบบได้เพิ่มขึ้นเป็นอย่างมากจากช่วงก่อนหน้า โดยมีอัตราเพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ยต่อปีถึงร้อยละ 26.33 ส่งผลทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยในช่วงดังกล่าวเพิ่มขึ้นเป็นอย่างมากด้วย ก่อนที่ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจะหดตัวลงในช่วงวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจ ระหว่างปี พ.ศ. 2540-2544 โดยมีอัตราการขยายตัวติดลบเฉลี่ยร้อยละ -6.12 ต่อปี เนื่องจากการชะลอการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงินโดยรวมลง อันทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยหลังช่วงวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจลดลงตามไปด้วย

5) อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ จากผลการศึกษา พบว่า อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ถือเป็นต้นทุนที่สำคัญของการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค โดยหากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้อยู่ในระดับสูงหรือมีการปรับตัวเพิ่มขึ้น ผู้บริโภคก็จะมีความสามารถในการกู้ยืมลดลง หรือมีภาระในการผ่อนชำระมากขึ้น ทำให้มีส่วนต่อการตัดสินใจในการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคด้วย โดยผลการปรับลดลงของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาวสำหรับลูกค้าชั้นดีเฉลี่ยของธนาคารพาณิชย์ (คำนวณจาก 5 ธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ คือ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารไทยพาณิชย์ ธนาคารกรุงไทย และธนาคารกรุงศรีอยุธยา) ในปี พ.ศ. 2530 เป็นร้อยละ 12.25 ต่อปีจากอัตราร้อยละ 15.50 ต่อปี ในปี พ.ศ. 2529 ได้ทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครขยายตัวเป็นอย่างมากด้วย ในทางตรงกันข้าม การปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยเป็นร้อยละ 15.25 ต่อปี ในปี พ.ศ. 2541 ซึ่งเป็นช่วงหลังเกิดวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจในปี พ.ศ. 2540 ได้ทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยลดลงตามไปด้วย

6) อัตราเงินเฟ้อ จากผลการศึกษา พบว่า การเพิ่มขึ้นหรือลดลงของอัตราเงินเฟ้อ ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยด้วย ทั้งนี้เนื่องจากหากอัตราเงินเฟ้อมีการปรับตัวเพิ่มขึ้น จะส่งผลให้อำนาจซื้อของประชากรลดลง ดังจะเห็นจาก ภายหลังจากช่วงวิกฤตการณ์น้ำมันครั้งที่ 2 ในปี พ.ศ.2522 - 2523 อัตราเงินเฟ้อได้ปรับตัวลดลง ส่งผลให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครขยายตัวเพิ่มขึ้น ก่อนจะขยายตัวลดลงในปี พ.ศ. 2528 - 2529 หลังจากเกิดวิกฤตการณ์ภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ ซึ่งในช่วงนี้อัตราเงินเฟ้อได้มีการปรับตัวสูงขึ้นด้วย

นอกจากนี้ ในปี พ.ศ. 2534 - 2535 อัตราเงินเฟ้อได้ปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่องภายหลังจากวิกฤตการณ์ตะวันออกกลาง ทำให้ในปี พ.ศ.2535 เป็นปีที่มีการขยายตัวของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยมากที่สุดในช่วงระยะเวลาที่ทำการศึกษาระหว่างปี พ.ศ. 2530 - 2538 หลังจากนั้น ในปี พ.ศ. 2539 -

2541 ซึ่งเป็นช่วงที่เกิดภาวะชะงักงันก่อนและหลังเกิดวิกฤตเศรษฐกิจ อัตราเงินเฟ้อได้มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็นอย่างมากจากการขยายตัวทางเศรษฐกิจมากเกินไป รวมถึงการดำเนินนโยบายลอยตัวค่าเงินบาทของทางภาครัฐ ในช่วงกลางปี พ.ศ.2540 ซึ่งเป็นปีที่เกิดวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจ โดยปรับเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 6.53 ต่อปีโดยเฉลี่ย ทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยมีการขยายตัวลดลงเหลือเพียงร้อยละ 3.66 ต่อปี ก่อนที่ในปี พ.ศ.2542 จนถึงปัจจุบัน อัตราเงินเฟ้อได้ปรับตัวลดลง เนื่องจากภาครัฐเข้ามาดูแล และเริ่มกำหนดให้อัตราเงินเฟ้อ เป็นเป้าหมายในการดำเนินนโยบายทางการเงินของธนาคารแห่งประเทศไทย แทนการใช้ปริมาณเงินเป็นตัวกำหนด (ปี พ.ศ.2543) ส่งผลให้การขยายตัวของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครปรับตัวดีขึ้นเล็กน้อย

**ข้อคิดเห็นของผู้ประกอบการโครงการบ้านจัดสรรและสถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย**

ในส่วนของความคิดเห็นเกี่ยวกับราคาที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน พบว่า ที่อยู่อาศัยที่ขายดีจะอยู่ในช่วงระดับราคา 5,000,000-7,000,000 บาท โดยส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว เนื้อที่ขนาด 50-70 ตารางวา และลูกค้าที่เข้ามาซื้อที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านจัดสรรนั้น ส่วนใหญ่จะเป็นลูกค้าที่อาศัยอยู่ในพื้นที่เดิมอยู่แล้ว แต่มีความต้องการที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง หรือต้องการจะขยายขยายที่อยู่อาศัยให้มีขนาดใหญ่ขึ้น และลูกค้าส่วนมากมักจะมียุทธศาสตร์ทำงานอยู่ในพื้นที่เดียวกันหรือใกล้เคียงกับที่อยู่อาศัยในโครงการนั้น อย่างไรก็ตาม ลูกค้าที่ซื้อที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะกู้เงินเพื่อนำไปซื้อที่อยู่อาศัยในเขตปริมณฑลมากขึ้น โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยประเภท ทาวน์เฮาส์

ส่วนหลักเกณฑ์เงื่อนไขการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยนั้น ปัจจุบันธนาคารแห่งประเทศไทยยังได้กำหนดหลักเกณฑ์การวางเงินค่างานขั้นต่ำไว้สำหรับราคาที่อยู่อาศัยตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป โดยผู้กู้จะต้องวางเงินค่างานไม่ต่ำกว่าร้อยละ 30

อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันสถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยก็ยังคงมีการขยายการปล่อยสินเชื่อประเภทเงินให้กู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยกันมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ส่วนหนึ่งเป็นเพราะสถาบันการเงินเหล่านี้เห็นว่า สินเชื่อประเภทนี้มีความเสี่ยงที่น้อยกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับสินเชื่อประเภทอื่น โดยเฉพาะการปล่อยเงินกู้ให้แก่ภาคธุรกิจซึ่งส่วนใหญ่ยังคงมีความเสี่ยงในระดับสูงอยู่ในขณะนี้ เพราะจำนวนธุรกิจที่ดียังมีจำนวนจำกัด ทำให้สถาบันการเงินหันมาปล่อยกู้ให้แก่ลูกค้ารายย่อยแทน ซึ่งการปล่อยกู้ให้แก่ผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัย ก็เป็นสินเชื่อประเภทหนึ่งที่สถาบันการเงินให้ความสนใจและมีการแข่งขันกันในระดับสูงขณะนี้ โดยมีการกำหนดเงื่อนไขและแรงจูงใจ โดยเฉพาะอัตราดอกเบี้ยในระดับต่ำ หารู้ก็ดี คุณสมบัติของผู้กู้ที่จะได้รับอนุมัติเงินกู้ ก็คือ จะต้องมียศพลยศ (หลังหักค่าใช้จ่าย) เป็นจำนวน 3 เท่าของเงินค่างวดที่ต้องผ่อนชำระในแต่ละเดือน หาก

ไม่ถึงจะต้องมีผู้กู้ร่วม แต่ทั้งหมดจะต้องไม่เกิน 3 คน สถาบันการเงินจึงจะพิจารณาอนุมัติเงินกู้ให้กับผู้กู้นั้น ซึ่งอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่อยู่ในระดับต่ำในปัจจุบัน ได้มีส่วนช่วยให้ผู้บริโภคซื้อที่อยู่อาศัยกันมากขึ้น

ในส่วนของปัจจัยทางด้านเงินเฟ้อ นั้น ผู้ประกอบการจัดสรรและสถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ เห็นว่า ปัจจุบันอัตราเงินเฟ้ออยู่ในระดับต่ำอยู่แล้ว ลูกค้ำที่ตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยจึงไม่คำนึงถึงปัจจัยทางด้านอัตราเงินเฟ้อ

นอกเหนือจากปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์ที่อยู่อาศัยข้างต้นแล้ว ทำเลที่ตั้ง แบบบ้าน และความพร้อมของสาธารณูปโภคในโครงการ ถือเป็นปัจจัยหลักที่ลูกค้ำใช้ในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครด้วย โดยปัจจัยที่เป็นตัวกำหนดอุปสงค์ที่อยู่อาศัยของแต่ละประเภทจะแตกต่างกันไป กล่าวคือ สำหรับโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและอาคารชุดนั้น ทำเลเป็นปัจจัยที่สำคัญที่สุด รองลงมา ได้แก่ แบบบ้านและราคา ตามลำดับ ส่วนที่อยู่อาศัยประเภทประเภทบ้านแถวหรือทาวน์เฮาส์นั้น ราคาที่อยู่อาศัย เป็นปัจจัยที่สำคัญมากที่สุด โดยมีปัจจัยด้านทำเล และความพร้อมของสาธารณูปโภค เป็นปัจจัยที่สำคัญรองลงมา ตามลำดับ ส่วนแบบบ้านไม่ถือเป็นปัจจัยหลักที่ลูกค้ำใช้ในการตัดสินใจซื้อสำหรับที่อยู่อาศัยประเภทนี้

สำหรับแนวโน้มของตลาดที่อยู่อาศัย ผู้ประกอบการ โครงการบ้านจัดสรรและสถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย เห็นว่า มีการปรับตัวในทิศทางที่ดีขึ้น ปริมาณความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่วนการที่ภาครัฐยกเลิกการให้สิทธิพิเศษแก่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยในเรื่องของการปรับลดค่าใช้จ่ายในการโอน ค่าจดจำนอง ส่งผลต่อปริมาณความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยไม่มากนัก ทั้งนี้เพราะภาวะเศรษฐกิจเริ่มมีการปรับตัวในทิศทางที่ดีขึ้น ผู้บริโภคมีกำลังซื้อเพิ่มขึ้น และมีความมั่นคงในหน้าที่การงานมากขึ้น ส่วนผลกระทบจากการปรับเปลี่ยนกฎระเบียบของภาครัฐที่มีต่อผู้ประกอบการจัดสรร เช่น กฎหมายเกี่ยวกับผังเมืองใหม่ นั้น ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ มิได้แสดงความเห็นอย่างชัดเจน เนื่องจากเห็นว่า ยังไม่กระทบต่อการดำเนินโครงการในปัจจุบัน เพราะส่วนใหญ่การเปิดโครงการใหม่ยังคง เป็นไปในลักษณะของการขยายการลงทุนในพื้นที่ว่างของโครงการเดิม (เปิดเฟสใหม่) จึงยังมิได้รับผลกระทบโดยตรงมากนัก แต่ในส่วนของผู้ประกอบการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดนั้น จะมีปัญหาในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการตามกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม โดยกระบวนการพิจารณาในทางปฏิบัติใช้ระยะเวลาในการพิจารณานานประมาณ 5-7 เดือน ซึ่งทำให้ผู้ประกอบการไม่ทราบว่าจะสามารถดำเนินการก่อสร้างต่อไปจนเสร็จหรือไม่ อย่างไร เพราะถึงแม้ว่าจะได้รับอนุโลมให้ดำเนินการก่อสร้างก่อนได้ แต่หากไม่ได้รับอนุมัติในภายหลัง ก็จะก่อให้เกิดความเสียหายทั้งแก่ผู้ประกอบการและประชาชนผู้ซื้อได้ ในการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการดำเนินโครงการ



## 2. อภิปรายผล

จากผลการศึกษาที่ได้ สามารถนำมาอภิปรายผลการศึกษา ได้ดังต่อไปนี้

### 2.1 การอภิปรายผลการศึกษาในเชิงปริมาณ

ผลการศึกษาในเชิงปริมาณ พบว่า ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครเรียงลำดับจากมากไปน้อย ได้แก่ อัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ปล่อยใหม่เทียบกับดัชนีราคาที่อยู่อาศัย และรายได้ถาวรของประชากร ซึ่งสามารถอภิปรายผลได้ ดังนี้

#### 2.1.1 อัตราเงินเฟ้อ

จากสมมติฐานที่กำหนดไว้ว่า อัตราเงินเฟ้อมีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร จากการศึกษาพบว่า เป็นไปตามสมมติฐานที่ตั้งไว้ โดยมีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้าม กล่าวคือ เมื่ออัตราเงินเฟ้อเพิ่มขึ้นหรือลดลง ก็จะทำให้ปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยลดลงหรือเพิ่มขึ้นตามไปด้วย ซึ่งผลการศึกษานี้ได้ก่อให้เกิดประโยชน์มากขึ้นในการวิเคราะห์ปัจจัยใหม่ที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัย ด้วยวิธีการวิเคราะห์ทางเศรษฐมิติ เนื่องจากผลการวิจัยในอดีตที่ผ่านมา มิได้มีการนำเอาตัวแปรอิสระทางด้านอัตราเงินเฟ้อเข้ามาในการวิจัยด้วย ผลการศึกษานี้จึงเท่ากับ เป็นการก่อให้เกิดตัวแปรอิสระใหม่ขึ้นที่มีอิทธิพลในการอธิบายเปลี่ยนแปลงของตัวแปรตาม หรืออีกนัยหนึ่งคือ อัตราเงินเฟ้อเป็นปัจจัยหนึ่งที่เพิ่มเติมเข้ามา ซึ่งสามารถนำไปอธิบายการเปลี่ยนแปลงของปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติได้ และจากผลการศึกษา ยังถือเป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยมากที่สุด ซึ่งถือเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่เกี่ยวข้องในการนำไปใช้วางแผนในการพัฒนาที่อยู่อาศัย รวมถึงเป็นประโยชน์ต่อการศึกษาวิจัยอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในครั้งต่อไป

#### 2.1.2 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้

จากสมมติฐานที่กำหนดไว้ว่า อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่เป็น Real Rate มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร จากการศึกษาพบว่า เป็นไปตามสมมติฐานที่ตั้งไว้ โดยมีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้าม กล่าวคือ เมื่ออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่เป็น Real Rate เพิ่มขึ้นหรือลดลง ก็จะทำให้ปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยลดลงหรือเพิ่มขึ้นตามไปด้วย ซึ่งผลการศึกษานี้ได้ก่อให้เกิดประโยชน์มากขึ้นในการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัย เนื่องจากการศึกษาวิจัยในอดีตที่ผ่านมาของกาญจนา พิทักษ์ธีระธรรม (2537) และอำนาจ ไชยวรุฒม์ (2538) ที่ได้ทำการศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัย

ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลนั้น เป็นการใช้อัตราดอกเบี้ยตามประกาศของสถาบันการเงิน ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยแต่เพียงในนาม (Nominal Rate) โดยผลการวิจัยดังกล่าว อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เป็นปัจจัยที่ไม่มีผลกระทบต่อความต้องการที่อยู่อาศัย อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ดังนั้น ผลการศึกษาในครั้งนี้ จึงเป็นการทดสอบสมมติฐานที่ว่า อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ถือเป็นปัจจัยหนึ่งที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ แต่จะต้องเป็นอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (Real Rate) ซึ่งได้หักอัตราเงินเฟ้อ (Inflation) แล้ว ซึ่งสะท้อนถึงการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในแต่ละช่วงเวลาได้ดีกว่า

### 2.1.3 ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ปล่อยใหม่เทียบกับดัชนีราคาที่อยู่อาศัย

จากสมมติฐานที่ได้กำหนดไว้ว่า ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ปล่อยใหม่ เทียบกับดัชนีราคาที่อยู่อาศัยมีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร จากการศึกษาพบว่า เป็นไปตามสมมติฐานที่ตั้งไว้ ซึ่งผลการศึกษาสอดคล้องกับผลการวิจัยที่ผ่านมาในอดีตในงานวรรณกรรมของกาญจนา พิทักษ์ธีระธรรม (2537) และอำนาจ ไชยวรุฒม์ (2538) ที่ได้ทำการศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล แต่ในส่วนของ เครื่องหมายหน้าค่าสัมประสิทธิ์นั้น ผลที่ได้กลับตรงกันข้ามกับสมมติฐานที่ตั้งไว้ โดยมีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้าม กล่าวคือ เมื่อปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ปล่อยใหม่เทียบกับดัชนีราคาที่อยู่อาศัย เพิ่มขึ้นหรือลดลง ก็จะทำให้ปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยลดลงหรือเพิ่มขึ้นตามไปด้วย ซึ่งผลที่ได้เป็นเพราะช่วงเวลาที่ทำการศึกษาอยู่ในภาวะที่ราคาที่อยู่อาศัย (ในรูปดัชนีราคา) เพิ่มขึ้นเร็วกว่าปริมาณการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย

### 2.1.4 รายได้ถาวร

จากสมมติฐานที่ได้กำหนดไว้ว่า รายได้ถาวรของประชากรมีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร จากการศึกษาพบว่า เป็นไปตามสมมติฐานที่ตั้งไว้ โดยมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกัน กล่าวคือ เมื่อรายได้ถาวรซึ่งคำนวณจากรายได้เฉลี่ยต่อหัวของประชากรในปัจจุบันย้อนกลับไปในอดีตสามปี (เพื่อเป็นการประหยัดข้อมูลและเวลา) เพิ่มขึ้นหรือลดลง ก็จะทำให้ปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นหรือลดลงตามไปด้วย ซึ่งผลการศึกษาสอดคล้องกับผลการวิจัยที่ผ่านมาในอดีต ในงานวรรณกรรมของสุนีย์ รักรัษวิทย์ (2536) ที่ได้ทำการศึกษาเรื่อง ตลาดที่อยู่อาศัย : กรณีศึกษาอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ทั้งนี้อธิบายได้ว่า เป็นไปตามแนวทฤษฎีรายได้ถาวรของ Milton Friedman โดยแนวคิดดังกล่าว กล่าวไว้ว่า การบริโภคของบุคคลจะขึ้นกับรายได้ถาวรมิได้ขึ้นอยู่กับรายได้ที่เป็นอยู่ในขณะนั้น เพราะบุคคลต้องการที่จะมีการบริโภคที่เป็นไปอย่างสม่ำเสมอในแต่ละปี แทนที่จะบริโภคมากในบางปี หรือแทบจะไม่มีเลยในบางปี ซึ่งจากผลการศึกษา ที่มีความสอดคล้อง

กับแนวคิดดังกล่าวนี้ อาจเป็นเพราะการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นสินทรัพย์ถาวรที่มีราคาสูง ผู้บริโภคส่วนใหญ่จะต้องพิจารณาการเปลี่ยนแปลงของกำลังซื้อและการสะสมทรัพย์สินในช่วงที่ผ่านมาจากตนเอง ทำให้รายได้ปัจจุบันมีบทบาทในการตัดสินใจน้อยมาก

สำหรับตัวแปรอิสระการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากร ที่ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ ตามที่ได้กำหนดสมมติฐานไว้นั้น ยังคงสอดคล้องกับผลการวิจัยที่ผ่านมาในอดีตที่ว่า จำนวนประชากรไม่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงของปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร แม้ว่าจะมีเครื่องหมายหน้าค่าสัมประสิทธิ์ เป็นไปตามสมมติฐานที่ตั้งไว้ก็ตาม ทั้งนี้ อาจเป็นเพราะ การเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรในเขตกรุงเทพมหานครมีแนวโน้มเกือบคงที่ หรือมีอัตราเพิ่มขึ้นน้อยมากเมื่อเทียบกับจำนวนที่อยู่อาศัยที่มีอัตราเพิ่มขึ้นมากกว่า โดยจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่จะมีแนวโน้มไปในเขตปริมณฑลมากกว่าเขตกรุงเทพมหานคร ขณะที่การขยายตัวของจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ในเขตปริมณฑลมีสัดส่วนเฉลี่ยเพิ่มขึ้นทุกปี ดังนั้น ตัวแปรด้านการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากร จึงไม่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร

## 2.2 การอธิบายผลการศึกษาในเชิงพรรณนา

จากผลการศึกษาศาสนาการณ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร สามารถอธิบายผลการศึกษาได้ ดังนี้

การวิจัยครั้งนี้ สามารถนำแนวคิดเกี่ยวกับทฤษฎีอุปสงค์ทั่วไป มาอธิบายอุปสงค์ของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร ได้ โดยปริมาณอุปสงค์จะขึ้นอยู่กับ ปัจจัยที่เป็นตัวกำหนดอุปสงค์ (Demand determinant) ซึ่งมีผลทำให้อุปสงค์ของสินค้าแต่ละชนิดนั้นเปลี่ยนแปลง และมีลักษณะของปัจจัยที่แตกต่างกันไป นอกจากนี้ แต่ละปัจจัยก็จะมีขนาดและทิศทางของผลกระทบต่ออุปสงค์มากน้อยแตกต่างกัน ซึ่งจากผลการศึกษา พบว่า อัตราเงินเฟ้อเป็นปัจจัยที่เป็นตัวกำหนดอุปสงค์ที่อยู่อาศัยมากที่สุด โดยมีความสัมพันธ์กับอุปสงค์ในทิศทางตรงกันข้าม รองลงมาได้แก่ อัตราดอกเบี้ย เงินกู้ มีความสัมพันธ์กับอุปสงค์ในทิศทางตรงกันข้าม ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ปล่อยใหม่เทียบกับดัชนีราคาที่อยู่อาศัย มีความสัมพันธ์กับอุปสงค์ในทิศทางตรงกันข้าม และรายได้ถาวร มีความสัมพันธ์กับอุปสงค์ในทิศทางเดียวกัน ตามลำดับ

นอกจากนี้ ยังสามารถนำทฤษฎีความพอใจเปิดเผย ซึ่งเป็นทฤษฎีแนวใหม่ที่อธิบายถึง แนวทางการวิเคราะห์พฤติกรรมผู้บริโภค โดยไม่จำเป็นต้องพึ่งข้อสมมติในเรื่องการวัดค่าอรรถประโยชน์ ไม่ว่าจะในรูปแบบของการวัดเป็นหน่วย หรือการวัดเป็นลำดับขั้น โดยการเลือกกลุ่มสินค้า

ใดๆนั้นจะสะท้อนถึงหรือแสดงถึงความพอใจสูงสุดในการเลือกนั้นๆ มาทำการศึกษาในเรื่องของประเภทที่อยู่อาศัยที่ผู้บริโภคนิยมในเขตกรุงเทพมหานคร โดยจากผลการศึกษา พบว่า ที่อยู่อาศัยที่สร้างขึ้นโดยผู้ประกอบการบ้านจัดสรร มีแนวโน้มการจดทะเบียนเพิ่มขึ้น ในขณะที่ที่อยู่อาศัยที่สร้างเองกลับมีแนวโน้มลดลง แสดงว่า ผู้บริโภคพอใจที่จะเลือกซื้อที่อยู่อาศัยจากผู้ประกอบการ โครงการจัดสรรมากกว่าการสร้างขึ้นมาเอง ทำให้เป็นประโยชน์ต่อผู้ประกอบการ โครงการบ้านจัดสรร นำมาประกอบการวางแผนและกำหนดแนวทางการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ เช่นในการกำหนดราคาสินค้าที่อยู่อาศัย เป็นต้น

### 3. ข้อเสนอแนะ

จากผลการศึกษาในครั้งนี้ ทำให้ทราบถึง ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความต้องการที่อยู่อาศัย และสถานการณ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร ตลอดจนข้อคิดเห็นของผู้ประกอบการ โครงการบ้านจัดสรรและสถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งน่าจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่เกี่ยวข้องในการวางแผนพัฒนาที่อยู่อาศัย ให้ตรงกับความต้องการของผู้บริโภค ตลอดจนเพื่อเป็นแนวทางในการศึกษาค้นคว้าวิจัยต่อไป ดังนี้

#### 3.1 ข้อเสนอแนะสำหรับผู้ที่เกี่ยวข้องในการนำผลวิจัยไปใช้

จากผลการศึกษา ที่อยู่อาศัยถือเป็นทรัพย์สินถาวร มีราคาสูง การซื้อที่อยู่อาศัยจำเป็นต้องใช้ระยะเวลาในการออมเงิน แต่พัฒนาการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในช่วงที่ผ่านมา พบว่า ราคาที่อยู่อาศัย (ในรูปดัชนีราคา) ปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นทุกปี ส่งผลกระทบต่อผู้บริโภคที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง นอกจากนี้ยังได้รับผลกระทบจากอัตราเงินเฟ้อด้วย โดยจากผลการศึกษาในเชิงปริมาณ พบว่า อัตราเงินเฟ้อเป็นปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยมากที่สุด นอกจากนี้ ยังมีปัจจัยอื่นที่มีอิทธิพลต่อปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัย เรียงลำดับจากมากไปน้อย ได้แก่ อัตราดอกเบี้ย ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และรายได้ถาวรของผู้บริโภค ตามลำดับ ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่เกี่ยวข้องในการนำผลการวิเคราะห์ไปใช้พัฒนาที่อยู่อาศัย ดังต่อไปนี้

1) ภาครัฐ ควรมีการกำหนดแนวโน้มนโยบายและการจัดสรรงบประมาณ เพื่อ จัดหาที่อยู่อาศัย สำหรับผู้มีรายได้น้อยและคนยากจน ทั้งนี้ เนื่องจากผลการวิเคราะห์พบว่า ราคาที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้นทุกปี รวมถึงควรมีการจัดตั้งองค์กรขึ้นรับผิดชอบในการเป็นศูนย์ข้อมูล เพื่อจัดทำระบบฐานข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ให้มีความสมบูรณ์ ทันสมัย ก่อให้เกิดประโยชน์ในการนำไปใช้วางแผนดำเนินธุรกิจอย่างเหมาะสม เพราะปัญหาสำคัญที่เป็นอุปสรรคต่อการทำ

วิจัยในครั้งนี้คือ การขาดข้อมูลที่เชื่อถือได้ และปัญหาความหลากหลายของราคาที่อยู่อาศัย ที่ยังไม่มีหน่วยงานใดเก็บรวบรวมไว้อย่างสมบูรณ์

2) ภาคสถาบันการเงิน ควรส่งเสริมการมีบ้านหลังแรกของประชาชน ด้วยการให้อัตรดอกเบี้ยพิเศษ แก่ผู้มีรายได้น้อยและคนยากจนมากขึ้น เนื่องจากผลการวิเคราะห์เชิงปริมาณชี้ให้เห็นว่า อัตรดอกเบี้ยเงินกู้ เป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครมากเป็นลำดับสอง รองมาจากอัตราเงินเฟ้อ ดังนั้น การกำหนดอัตรดอกเบี้ยต่ำจะช่วยให้ผู้มีรายได้น้อยและคนยากจนมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองมากขึ้น

3) ผู้ประกอบการโครงการจัดสรร ควรตัดสินใจลงทุนบนพื้นฐานของการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ แทนการลงทุนเพื่อการหวังกำไรมากเกินไป เนื่องจากผลการศึกษาที่ผ่านมาพบว่า มีการขยายโครงการใหม่มากขึ้นทำให้เกิดที่อยู่อาศัยเหลือ (ขายไม่หมด) จนส่งผลกระทบต่อการค้าเงินธุรกิจของผู้ประกอบการเองในระยะต่อไป

4) ภาคประชาชน ควรมีการวางแผนออมเงินระยะยาว และเพิ่มการออมเงินไว้ใช้ในการซื้อบ้านเป็นของตนเอง ทั้งนี้เพื่อลดผลกระทบจากความผันผวนของอัตรดอกเบี้ย และลดการพึ่งพาปริมาณเงินกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน เพราะจากผลการศึกษาเชิงปริมาณพบว่า รายได้ถาวรของผู้บริโภค เป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด

### 3.2 ข้อเสนอแนะสำหรับการวิจัยครั้งต่อไป

เนื่องจากการศึกษาวิจัยในครั้งนี้ มีข้อจำกัดและอุปสรรคต่างๆทั้งในด้านความพร้อมของข้อมูลและระยะเวลาที่ทำการศึกษา จึงทำให้การศึกษาวเคราะห์อุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร ทำได้ในลักษณะกว้างๆ ให้ประโยชน์ในการเป็นแนวทางในการศึกษาอย่างละเอียดต่อไปในอนาคต โดยการศึกษาวิจัยที่ควรมีการทำเพิ่มเติมในส่วนต่างๆ มีดังต่อไปนี้

1) เนื่องจากข้อจำกัดในเรื่องของระยะเวลาที่ทำการศึกษา ทำให้เกิดปัญหาในเรื่องของการเก็บรวบรวมข้อมูลอื่น ซึ่งมีความสำคัญและควรจะมีในการวิเคราะห์ เพื่อให้เกิดความเหมาะสมในการวิจัยมากขึ้น ทั้งตัวแปรในเชิงปริมาณ เช่น ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ธุรกิจที่อยู่อาศัย และเชิงคุณภาพ เช่น นโยบายของรัฐบาล ภาวะการเก็งกำไร รสนิยม เป็นต้น ดังนั้น ในการศึกษารังต่อไปจึงควรนำตัวแปรเหล่านี้เข้ามาประกอบการวิเคราะห์ด้วย เพื่อให้เกิดความเหมาะสมในการศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครมากขึ้น

2) ในการศึกษาครั้งต่อไป ควรจะมีการทำการศึกษาลงไปในรายละเอียด ในลักษณะของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยแยกตามประเภทของที่อยู่อาศัย ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ และอาคารชุด เพื่อให้ทราบถึงลักษณะของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครได้ละเอียด

มากขึ้น อย่างไรก็ตาม การศึกษาแบบนี้ จำเป็นที่ผู้วิจัยจะต้องมีความพร้อมทั้งในด้านข้อมูลและระยะเวลาที่ทำการศึกษด้วย

3) ในเรื่องของวิธีการศึกษานั้น หากเป็นไปได้ ในการศึกษาครั้งต่อไป ควรมีการใช้ข้อมูลปฐมภูมิเข้ามาร่วมในการวิเคราะห์เชิงปริมาณด้วย โดยอาจเป็นการออกแบบสอบถาม ข้อมูลจากประชาชน และผู้ประกอบการ โครงการบ้านจัดสรร ในพื้นที่ต่างๆ ในเขตกรุงเทพมหานคร ถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความต้องการที่อยู่อาศัย ซึ่งในการศึกษาครั้งนี้ได้กระทำ เนื่องจากปัญหาในเรื่องของความไม่พร้อมของผู้วิจัยเองและระยะเวลาในการวิจัยมีจำกัด

## บรรณานุกรม

## บรรณานุกรม

- กาญจนา พิทักษ์ธีระธรรม "ปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัย ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล" วิทยานิพนธ์ปริญญาวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (เศรษฐศาสตร์) มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ 2537
- กรุงเทพมหานคร "รายงานสถิติประเทศไทย 2527-2545" สำนักงานสถิติแห่งชาติ 2545
- กัลยา วานิชย์บัญชา *การใช้ SPSS FOR WINDOWS ในการวิเคราะห์ข้อมูล* พิมพ์ครั้งที่ 6 กรุงเทพมหานคร ภาควิชาสถิติ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2546
- คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, สำนักงาน *รายได้เฉลี่ยต่อหัวของประชากร* กองคลังข้อมูลและสนเทศสถิติ สำนักงานสถิติแห่งชาติ 2545
- ธนาคารอาคารสงเคราะห์ "รายงานประจำปี" ใน *วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์* กรุงเทพมหานคร 2541-2545
- ธนาคารแห่งประเทศไทย "นโยบายและมาตรการเศรษฐกิจที่สำคัญ" ใน *รายงานเศรษฐกิจและการเงิน* หน้า 49-90 กรุงเทพมหานคร โรงพิมพ์ธนาคารแห่งประเทศไทย 2539-2545
- นราทิพย์ ชุตินวงศ์ *ทฤษฎีเศรษฐศาสตร์จุลภาค* พิมพ์ครั้งที่ 3 กรุงเทพมหานคร ศูนย์บริการเอกสารวิชาการ คณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2539
- นภัตสร จันทร์สกุลถาวร "รายงานภาวะสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยหลังวิกฤตการณ์ปี 2540" ใน *วารสารธนาคารแห่งประเทศไทย* กรุงเทพมหานคร 2544
- ประสาร บุญเสริม "หน่วยที่ 2 พฤติกรรมผู้บริโภคและอุปสงค์" ใน *เอกสารการสอนชุดวิชาทฤษฎีเศรษฐศาสตร์จุลภาค* หน้า 70 นนทบุรี สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาราช 2544
- พิภพ รอดภัย "บ้านจัดสรรในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล" ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานมนุษย์ การเคหะแห่งชาติ กรุงเทพมหานคร 2529
- มณิศรี พันธูลภ "หน่วยที่ 5 อุปสงค์ของเงิน และอุปทานของเงิน" ใน *เอกสารการสอนชุดวิชาทฤษฎีเศรษฐศาสตร์มหภาค* หน้า 186-187 นนทบุรี สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาราช 2542



## บรรณานุกรม (ต่อ)

- ลาวัลย์ คังคะศรี "การวิเคราะห์ความแปรปรวนเชิงวัฏจักรของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล" วิทยานิพนธ์ปริญญาวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (เศรษฐศาสตร์) มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ 2541
- วารีย์ โควัน "แนวโน้มอุปสงค์ที่อยู่อาศัยของประชาชนในกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2529-2534" วิทยานิพนธ์ปริญญาวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (เศรษฐศาสตร์) มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ 2530
- วิทยา ปิ่นทอง "หน่วยที่ 4 ทฤษฎีการบริโภคและการลงทุน" ใน *เอกสารการสอนชุดวิชาทฤษฎีเศรษฐศาสตร์มหภาค* หน้า 172-173 นนทบุรี สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช 2542
- เศรษฐกิจการพาณิชย์, กรม กระทรวงพาณิชย์ *ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยกรุงเทพมหานคร* กรุงเทพมหานคร 2525-2544
- ลินเชื้อที่อยู่อาศัย, สมาคม "อัตราดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียม" (ออนไลน์) จาก <http://www.hfathai.com> (เข้าถึง 20 กุมภาพันธ์ 2547)
- สายชล ลิ้มทองกุล "ลักษณะโครงสร้างของปัจจัยการผลิตในการก่อสร้างที่อยู่อาศัย การศึกษากฎเกณฑ์การเคหะแห่งชาติ" กรุงเทพมหานคร มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ 2521
- สถิติแห่งชาติ, สำนักงาน "รายงานจำนวนประชากร พ.ศ.2544" กรุงเทพมหานคร 2545
- เศรษฐกิจการคลัง, สำนักงาน "มาตรการฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์" ใน *รายงานมาตรการในการส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์* หน้า 9-16 กรุงเทพมหานคร 2544
- สุนีย์ รักษ์วิทย์ "ตลาดที่อยู่อาศัย กรณีศึกษาอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล" วิทยานิพนธ์ปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ 2536
- สำนักบริหารการทะเบียน "จำนวนที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร" ใน *รายงานจำนวนที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร* กระทรวงมหาดไทย 2525-2544
- อรรถชัยคณา เข้มนวล "หน่วยที่ 12 ปัญหาเกี่ยวกับตัวตลาดเคลื่อน" ใน *เอกสารการสอนชุดวิชาการวิเคราะห์เชิงปริมาณสำหรับนักเศรษฐศาสตร์* หน้า 12 นนทบุรี สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช 2544

## บรรณานุกรม (ต่อ)

- อำนาจ ไชยวรุฒม์ “การศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัย ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล” วิทยานิพนธ์ปริญญาพัฒนบริหารศาสตรมหาบัณฑิต (พัฒนาการ เศรษฐกิจ) สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ 2538
- อัญชติ มณีเกียรติไพบูลย์ “การวิเคราะห์เชิงเศรษฐมิติของปัจจัยทางการเงินต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัย กรณีศึกษา ธนาคารอาคารสงเคราะห์” วิทยานิพนธ์ปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2540
- Renaud, Bertrand. Chang, Ming. And Koeberle, Stefan. “How the Thai Real Estate Boom Undid Financial Institutions: What Can be Done Now ?” The World Bank, 1996.

ภาคผนวก

**ภาคผนวก ก**  
**แบบสัมภาษณ์เพื่อการวิจัย**

## แบบสัมภาษณ์เพื่อการวิจัย

### การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร

#### Factors Affecting Demand for Housing in Bangkok Metropolis

ชื่อบริษัท .....

ชื่อโครงการ .....

สถานที่ตั้ง..... วันที่สัมภาษณ์.....

ประเภทบ้าน     บ้านเดี่ยว     บ้านแถว / ทาวน์เฮาส์     แฟลต / อาคารชุด

#### ตอนที่ 1 ภาวะการผลิตโครงการที่อยู่อาศัยใหม่

- 1.1 ท่านคิดว่า สภาพการณ์การผลิตโครงการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครปรับตัวในทิศทางที่ดีขึ้นหรือไม่ และมีแนวโน้มอย่างไร
- 1.2 ปัจจัยใดที่ท่านคิดว่า มีผลต่อการตัดสินใจเปิดโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ในเขตกรุงเทพมหานคร
- 1.3 กลุ่มบ้านที่ประสบความสำเร็จมากที่สุดคือ กลุ่มบ้านระดับราคาใด เพราะเหตุใด
- 1.4 ท่านคิดว่า ราคาบ้านมีแนวโน้มที่จะปรับตัวเพิ่มขึ้นหรือไม่ อย่างไร
- 1.5 ท่านคิดว่า คุณภาพของบ้านมีผลต่อการดำเนินโครงการที่อยู่อาศัยหรือไม่ อย่างไร
- 1.6 ประเภทบ้านแบบใด ที่ท่านคิดว่า มีแนวโน้มที่จะออกสู่ตลาดเพิ่มขึ้น เพราะเหตุใด
- 1.7 ลักษณะของการดำเนินโครงการที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน มีการเปลี่ยนแปลงไปหรือไม่ ระหว่างบ้านสร้างเสร็จก่อนขายและบ้านที่สร้างไปพร้อมกับการชำระเงินค่างวดของลูกค้า เพราะเหตุใด

#### ตอนที่ 2 ภาวะการตลาด

- 2.1 ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ในเขตกรุงเทพมหานครปรับตัวดีขึ้นหรือไม่ และมีแนวโน้มอย่างไร
- 2.2 กลุ่มลูกค้าส่วนใหญ่มีระดับรายได้อยู่ในช่วง เท่าใด
- 2.3 ท่านคิดว่า ปัจจัยใดบ้างที่ลูกค้าใช้ในการตัดสินใจซื้อบ้าน และปัจจัยใดมีความสำคัญมากที่สุด

#### ตอนที่ 3 ความคิดเห็นและข้อเสนอแนะ

- 3.1 ท่านคิดว่า นโยบายของภาครัฐมีผลต่อการดำเนินธุรกิจและการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยหรือไม่ เพราะเหตุใด และภาครัฐควรมีนโยบายในการส่งเสริมอย่างไร
- 3.2 ท่านคิดว่า ผลงานวิจัยนี้มีประโยชน์ต่อท่านหรือไม่ และท่านมีข้อเสนอแนะอย่างไร

**ภาคผนวก ข**  
**ข้อมูลการวิเคราะห์เชิงปริมาณ**

ตารางผนวกที่ 1 จำนวนที่อยู่อาศัยรวม และการเปลี่ยนแปลงของจำนวนประชากรในเขต  
กรุงเทพมหานคร ช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2525-2544

| ปี พ.ศ. | จำนวนที่อยู่อาศัยรวม (H <sup>D</sup> )<br>(หลัง) | การเปลี่ยนแปลงจำนวน<br>ประชากร (N) : พันคน |
|---------|--|--|
| 2525    | 875,819  | 137  |
| 2526    | 881,009  | -450                                       |
| 2527    | 911,463  | 156  |
| 2528    | 939,518  | 189  |
| 2529    | 958,926  | 105  |
| 2530    | 1,021,137  | 141  |
| 2531    | 1,084,583  | 107  |
| 2532    | 1,125,469  | 116  |
| 2533    | 1,176,114  | -286                                       |
| 2534    | 1,239,475  | 74   |
| 2535    | 1,383,267  | -58  |
| 2536    | 1,472,621  | 10   |
| 2537    | 1,562,110  | 12   |
| 2538    | 1,661,311  | -14  |
| 2539    | 1,703,128  | 14   |
| 2540    | 1,810,530  | 20   |
| 2541    | 1,849,249  | 43   |
| 2542    | 1,876,577  | 15   |
| 2543    | 1,900,235  | 18   |
| 2544    | 1,928,921  | 46   |

ที่มา : บริหารการทะเบียน, สำนัก “จำนวนที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร” ใน รายงาน

จำนวนที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร กระทรวงมหาดไทย 2525-2544

สถิติแห่งชาติ, สำนักงาน “รายงานจำนวนประชากร พ.ศ.2544” กรุงเทพมหานคร 2545

และ จากการคำนวณ

ตารางผนวกที่ 2 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาวสำหรับลูกค้าชั้นดีเฉลี่ยของธนาคารพาณิชย์  
(Minimum Loan Rate : MLR) ที่แท้จริงเฉลี่ย (Real Rate : R) และ  
อัตราเงินเฟ้อ ในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2525-2544

| ปี พ.ศ. | อัตราดอกเบี้ย MLR ธพ.<br>ที่แท้จริงเฉลี่ย (ร้อยละต่อปี) | อัตราเงินเฟ้อ (I)<br>(ร้อยละ) |
|---------|---|-------------------------------|
| 2525    | 12.10   | 5.2                           |
| 2526    | 13.20   | 3.8                           |
| 2527    | 15.10   | 0.9                           |
| 2528    | 14.10   | 2.4                           |
| 2529    | 13.60   | 1.9                           |
| 2530    | 9.75  | 2.5                           |
| 2531    | 7.70  | 3.8                           |
| 2532    | 6.60  | 5.4                           |
| 2533    | 7.50  | 6                             |
| 2534    | 10.55   | 5.7                           |
| 2535    | 11.15   | 4.1                           |
| 2536    | 8.45  | 3.3                           |
| 2537    | 5.00  | 2                             |
| 2538    | 5.95  | 5.8                           |
| 2539    | 7.85  | 5.9                           |
| 2540    | 7.65  | 5.6                           |
| 2541    | 7.15  | 8.1                           |
| 2542    | 11.70   | 0.3                           |
| 2543    | 7.15  | 1.6                           |
| 2544    | 6.65  | 1.6                           |

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์ "รายงานประจำปี" ใน วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ หน้า 29

กรุงเทพมหานคร 2545

ธนาคารแห่งประเทศไทย รายงานเศรษฐกิจ และการเงิน กรุงเทพมหานคร โรงพิมพ์

ธนาคารแห่งประเทศไทย 2545



ตารางผนวกที่ 3 รายได้เฉลี่ยต่อหัวประชากรกรุงเทพมหานคร เฉลี่ยเคลื่อนที่ย้อนหลังสามปี  
(moving average) ในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2525-2544

| ปี พ.ศ. | รายได้เฉลี่ยเคลื่อนที่ย้อนหลังสามปี : บาท ( $Y_p$ ) |
|---------|---|
| 2525    | 51,311  |
| 2526    | 58,128  |
| 2527    | 61,984  |
| 2528    | 65,315  |
| 2529    | 68,666  |
| 2530    | 74,334  |
| 2531    | 84,354  |
| 2532    | 99,382  |
| 2533    | 119,314   |
| 2534    | 139,610   |
| 2535    | 159,601   |
| 2536    | 178,920   |
| 2537    | 198,207   |
| 2538    | 218,075   |
| 2539    | 234,724   |
| 2540    | 246,256   |
| 2541    | 242,921   |
| 2542    | 234,980   |
| 2543    | 229,088   |
| 2544    | 233,338   |

ที่มา : คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, สำนักงาน รายได้เฉลี่ยต่อหัว  
ของประชากร กองคลังข้อมูลและสนเทศสถิติ สำนักงานสถิติแห่งชาติ 2545  
และ จากการคำนวณ

ตารางผนวกที่ 4 ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ของระบบสถาบันการเงิน และ  
ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร ในช่วงระหว่าง ปี พ.ศ. 2525-2544

| ปี พ.ศ. | ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย<br>(LOAN) : ล้านบาท | ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย<br>ปีฐาน 2541 (P <sub>H</sub> ) | LOAN/ P <sub>H</sub> |
|---------|---|---|----------------------|
| 2525    | 4,020   | 55.8  | 72.04                |
| 2526    | 12,175  | 57.5  | 211.74               |
| 2527    | 29,709  | 59.7  | 497.64               |
| 2528    | 15,066  | 64.3  | 234.31               |
| 2529    | 29,927  | 67.9  | 440.75               |
| 2530    | 54,470  | 71.0  | 767.18               |
| 2531    | 40,110  | 73.2  | 809.33               |
| 2532    | 53,736  | 75.7  | 677.29               |
| 2533    | 59,368  | 77.8  | 837.99               |
| 2534    | 78,306  | 79.7  | 1,000.24             |
| 2535    | 111,346   | 81.2  | 1,371.26             |
| 2536    | 147,829   | 82.4  | 1,794.04             |
| 2537    | 209,811   | 85.2  | 2,462.57             |
| 2538    | 223,408   | 89.6  | 2,493.39             |
| 2539    | 241,172   | 92.6  | 2,604.45             |
| 2540    | 204,303   | 95.2  | 2,146.04             |
| 2541    | 103,733   | 100.0   | 1,037.33             |
| 2542    | 64,301  | 99.8  | 644.30               |
| 2543    | 108,886   | 101.5   | 1,072.77             |
| 2544    | 111,700   | 103.1   | 1,083.41             |

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์ "รายงานประจำปี" ใน *วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์*

กรุงเทพมหานคร 2541-2545

เศรษฐกิจการพาณิชย์, กรม กระทรวงพาณิชย์ ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยกรุงเทพมหานคร

กรุงเทพมหานคร 2525-2544

และ จากการคำนวณ

## ภาคผนวก ก

ข้อมูลองค์กรที่ผลิตที่อยู่อาศัย/ ประเภทของที่อยู่อาศัย/ สถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

## 1. องค์กรที่ผลิตที่อยู่อาศัย

องค์กรที่ทำการผลิตที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร ก็เช่นเดียวกับองค์กรของทั้งประเทศ โดยรวม สามารถจำแนกได้ 3 ภาคใหญ่ๆ ดังนี้ (พิภพ รอดภัย 2529 : 19)

1.1 ภาครัฐบาล ได้แก่ ที่อยู่อาศัยที่จัดสร้างขึ้นโดยหน่วยงานของรัฐบาล กล่าวคือ

1.1.1 การเคหะแห่งชาติ เป็นองค์กรหนึ่งที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างที่อยู่อาศัย ถูกก่อตั้งขึ้นในปี พ.ศ. 2516 มีบทบาทสำคัญในการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชนทั้งใน กรุงเทพมหานคร และภูมิภาค โดยการดำเนินงานสามารถแบ่งได้เป็น

1) การก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ เป็นการก่อสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อการค้า โดยมีนโยบายการจำหน่ายในราคาถูก ได้แก่ เคหะชุมชนทั่วไป เคหะข้าราชการ และโครงการพิเศษ ซึ่งเป็นการก่อสร้างที่เน้นการธุรกิจ การสร้างอาคารพาณิชย์ในท้องที่ชุมชนที่เจริญ เช่น อาคารพาณิชย์ บริเวณดินแดง เป็นต้น

2) การปรับปรุงชุมชนแออัด อันเป็นการช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยให้มีความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น ได้แก่ การปรับปรุงที่อยู่อาศัยเดิมให้มีสาธารณูปการที่ดีขึ้น ตลอดจนการจัดหาที่อยู่อาศัยใหม่

1.1.2 หน่วยงานเฉพาะของภาครัฐบาล เป็นการสร้างที่อยู่อาศัยให้แก่พนักงานของหน่วยงานนั้นๆเอง เช่น การสร้างแฟลตตำรวจของสำนักงานตำรวจแห่งชาติ เป็นต้น

1.2 ภาคเอกชน ได้แก่ ที่อยู่อาศัยที่จัดสร้างขึ้นมาโดยผู้ประกอบการเอกชน เป็นลักษณะธุรกิจซื้อขายเหมือนสินค้าประเภทหนึ่ง เช่น โครงการหมู่บ้านจัดสรร โครงการที่อยู่อาศัยของ สหกรณ์เคหะสถานต่างๆ

1.3 ภาคมหาชน ได้แก่ ที่อยู่อาศัยที่ถูกสร้างขึ้นโดยเจ้าของเป็นผู้ดำเนินการเองในลักษณะครอบครัว ซึ่งมีมาตั้งแต่ดั้งเดิม โดยกลุ่มประชากรที่จัดสร้างที่อยู่อาศัยในภาคนี้มีตั้งแต่ผู้มีรายได้น้อยไปจนกระทั่งผู้มีรายได้สูง ประกอบด้วย

1.3.1 ภาคที่ประชาชนสร้างที่อยู่อาศัยเองแบบเป็นทางการ เช่น การสร้างบ้านเอง นายจ้างปลูกสร้างบ้านให้ลูกจ้างอาศัย เป็นต้น

1.3.2 ภาคที่ประชาชนสร้างที่อยู่อาศัยแบบไม่เป็นทางการ เช่น การเกิดชุมชนแออัด ต่างๆ เป็นต้น

ตาราง เปรียบเทียบสัดส่วนรูปแบบการจัดสร้างที่อยู่อาศัย ระหว่างปี พ.ศ. 2537 - 2544

| ปี พ.ศ. | รูปแบบการจัดสร้างที่อยู่อาศัย |                           |                    |                     |
|---------|-------------------------------|---------------------------|--------------------|---------------------|
|         | ผู้ประกอบการจัดสรร<br>(หลัง)  | การเคหะแห่งชาติ<br>(หลัง) | สร้างเอง<br>(หลัง) | รวม<br>(หลัง)       |
| 2537    | 136,104<br>(72.57)            | 16,303<br>(8.69)          | 35,150<br>(18.74)  | 187,557<br>(100.00) |
| 2538    | 140,301<br>(76.37)            | 11,292<br>(6.15)          | 32,118<br>(17.48)  | 183,711<br>(100.00) |
| 2539    | 138,726<br>(75.65)            | 16,596<br>(9.05)          | 28,059<br>(15.30)  | 183,381<br>(100.00) |
| 2540    | 117,937<br>(65.90)            | 33,604<br>(18.78)         | 27,418<br>(15.32)  | 178,959<br>(100.00) |
| 2541    | 41,148<br>(51.36)             | 16,258<br>(20.29)         | 22,716<br>(28.35)  | 80,122<br>(100.00)  |
| 2542    | 17,885<br>(32.99)             | 20,837<br>(38.43)         | 15,497<br>(28.58)  | 54,219<br>(100.00)  |
| 2543    | 13,964<br>(22.96)             | 28,786<br>(47.33)         | 18,064<br>(29.70)  | 60,814<br>(100.00)  |
| 2544    | 14,384<br>(18.21)             | 44,981<br>(56.94)         | 19,639<br>(24.86)  | 79,004<br>(100.00)  |

ที่มา : ฝ่ายนโยบายและแผน การเคหะแห่งชาติ และ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ "รายงานประจำปี"  
ใน วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ กรุงเทพมหานคร 2544

จากตาราง จะเห็นได้ว่า ช่วงก่อนเกิดวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจระหว่างปี พ.ศ. 2537-2540 การ  
จัดสร้างที่อยู่อาศัยโดยผู้ประกอบการจัดสรร ถือได้ว่า มีบทบาทในฐานะเป็นองค์กรผลิตที่อยู่อาศัย  
มากที่สุด โดยมีสัดส่วนเฉลี่ยถึงร้อยละ 72.62 ต่อปี เมื่อเปรียบเทียบกับการสร้างบ้านเอง และการจัด  
สร้างที่อยู่อาศัยโดยภาครัฐ (การเคหะแห่งชาติ) ซึ่งมีสัดส่วนเฉลี่ย เพียงร้อยละ 16.71 และ 10.67  
ต่อปี ตามลำดับ

อย่างไรก็ตาม หลังจากช่วงวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจ ในปี พ.ศ. 2541 เป็นต้นมา จนถึงปลายปี พ.ศ. 2544 ปรากฏว่า รูปแบบการจัดสร้างที่อยู่อาศัยได้เปลี่ยนไป ภาครัฐบาล โดยการเคหะแห่งชาติ เริ่มมีบทบาทในฐานะเป็นองค์กรผลิตที่อยู่อาศัยหลักมากขึ้น กล่าวคือ สัดส่วนการจัดสร้างที่อยู่อาศัยโดยเฉลี่ยของการเคหะแห่งชาติได้ปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 40.75 ต่อปี เปรียบเทียบกับการจัดสร้างที่อยู่อาศัยโดยผู้ประกอบการจัดสรร ได้ลดลงเหลือเพียงเฉลี่ยร้อยละ 31.38 ต่อปี เท่านั้น ขณะที่การสร้างบ้านเอง ก็มีสัดส่วนเพิ่มขึ้นเช่นเดียวกัน โดยปรับเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 27.87 ต่อปี โดยเฉลี่ย ทั้งนี้เหตุผลส่วนหนึ่งอาจมาจากการชะลอการลงทุนของผู้ประกอบการจัดสรรลงตามภาวะที่อยู่อาศัยที่มีมากเกินไป อันเป็นไปตามผลการสำรวจสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยและอาคารไร้ผู้อยู่อาศัยของธนาคารสงเคราะห์ในปี พ.ศ. 2540 (รายงานประจำปี ธนาคารสงเคราะห์ 2541) ขณะเดียวกัน รัฐบาลก็ได้มีนโยบายฟื้นฟูภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ด้วยการออกมาตรการสนับสนุนในด้านต่างๆ ทั้งทางด้านการกระตุ้นความต้องการซื้อของผู้บริโภคออกมาอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการให้การเคหะแห่งชาติในฐานะที่เป็นหน่วยงานภาครัฐ เข้ามาดำเนินการจัดหาที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชนมากยิ่งขึ้น โดยเฉพาะผู้มีรายได้น้อย จึงทำให้รูปแบบการจัดสร้างที่อยู่อาศัยโดยภาครัฐ มีสัดส่วนการสร้างที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นมาก เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงก่อนเกิดวิกฤตเศรษฐกิจ

## 2. ประเภทของที่อยู่อาศัย

ประเภทที่อยู่อาศัยของประชาชนในเขตกรุงเทพมหานคร สามารถจัดแบ่งตามลักษณะการก่อสร้างได้เป็น 5 ประเภท กล่าวคือ

2.1 บ้านเดี่ยว หมายถึง บ้านหลังเดียวโดดๆ ตัวบ้านต้องห่างจากเขตที่ดินทุกด้านไม่ต่ำกว่า 2.00 เมตร จะเป็นลักษณะบ้านเดี่ยวชั้นเดียว สองชั้น หรือมากกว่าก็ได้

2.2 บ้านแฝด หมายถึง บ้านที่มีผนังด้านหนึ่งติดกัน รั้วด้านหนึ่งจึงใช้ร่วมกัน ขณะที่ตัวบ้านอีกสามด้านที่ไม่ติดกันต้องห่างจากเขตที่ดินด้านละไม่ต่ำกว่า 2.00 เมตร

2.3 บ้านแถว หมายถึง บ้านหลายๆหลังติดกันเป็นแถว จำนวนมากกว่าสามหลังขึ้นไป โดยหากการก่อสร้างใช้ไม้เป็นวัสดุส่วนใหญ่ มักเรียกว่า ห้องแถว หรือเรือนแถว และถ้าเป็นการก่อสร้างที่มีโครงสร้างเป็นคอนกรีตผนังก่ออิฐก็จะเรียกว่าเป็น ตึกแถว โดยปัจจุบันมักจะเรียกบ้านแถวนี้ว่า "ทาวน์เฮาส์" ตัวบ้านด้านหน้าและด้านหลังต้องห่างจากเขตที่ดินไม่ต่ำกว่า 2.00 เมตร

2.4 แฟลต หรืออพาร์ทเมนต์ เป็นที่อยู่อาศัยที่เกิดจากความจำเป็นต้องเป็นจำนวนมากแต่ที่ดินมีจำกัด จึงมีการก่อสร้างเป็นอาคารหลายชั้นความสูงตั้งแต่ 4 ชั้นขึ้นไป มีหลายห้องในอาคารเดียว โดยการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยประเภทนี้ จะมีกรรมสิทธิ์เฉพาะในห้องส่วนของตนเองเท่านั้น ไม่สามารถมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและในอาคารส่วนที่ของส่วนรวม เช่น ทางเดินบันได เป็นต้น

2.5 อาคารชุด หรือคอนโดมิเนียม เป็นที่อยู่อาศัยที่มีการก่อสร้างเป็นอาคารสูงหลายๆชั้น มีหลายห้องเช่นเดียวกับแฟลตหรืออพาร์ทเมนต์ แต่มีการจัดการขายและแบ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินทั้งหมดตั้งแต่ ทางเดินบันได ลิฟท์ และที่ดิน ซึ่งสามารถแบ่งแยกขายได้อิสระเรียกว่า “นิติกรรมอาคารชุด” ซึ่งเปรียบเสมือน โฉนดที่ดินที่สามารถเป็นหลักทรัพย์ได้ประเภทหนึ่ง บางแห่งอาจมีการสร้างสาธารณูปโภคไว้เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้อยู่อาศัย เช่น สระว่ายน้ำ สนามเทนนิส ห้องออกกำลังกาย ห้องประชุม เป็นต้น

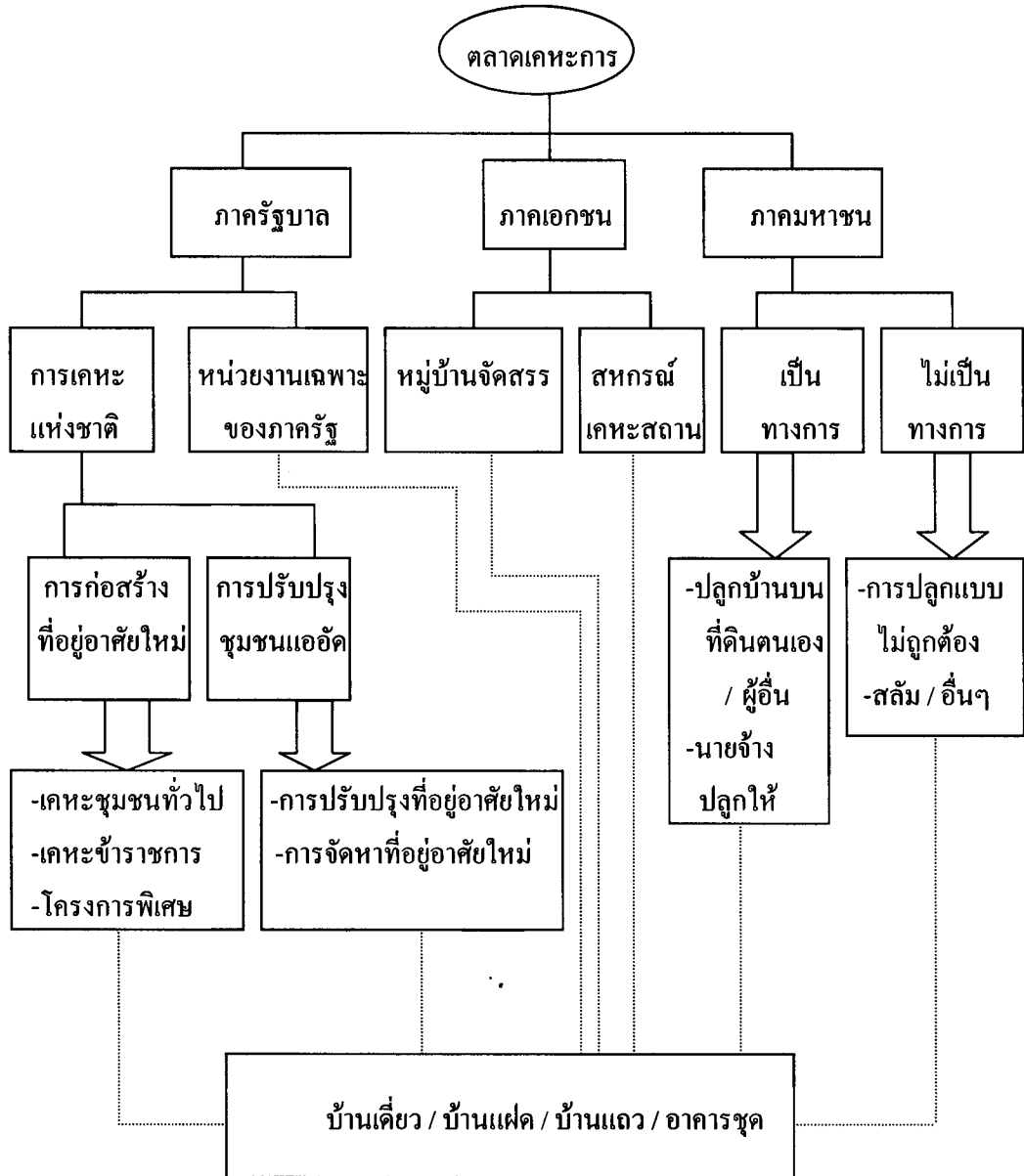
จากตารางสัดส่วนประเภทที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จและมีการจดทะเบียนเพิ่มขึ้น ในช่วงก่อนและหลังเกิดวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจระหว่างปี พ.ศ.2537-2544 พบว่า หลังจากเกิดวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจ ที่อยู่อาศัยประเภท บ้านเดี่ยว มีสัดส่วนการจดทะเบียนเพิ่มขึ้น โดยเฉลี่ยมากที่สุดถึงร้อยละ 58.75 ในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2541-2544 ซึ่งมากกว่าช่วงก่อนเกิดวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจระหว่างปี พ.ศ.2537-2540 ที่มีสัดส่วนเพียงร้อยละ 28.25 เท่านั้น ขณะที่บ้านแถวและอาคารพาณิชย์ แฟลตและอาคารชุด มีสัดส่วนการจดทะเบียนเพิ่มขึ้นในอัตราที่ลดลง โดยในระหว่างปี พ.ศ. 2541-2544 มีสัดส่วนการจดทะเบียนเพิ่มขึ้นเพียง ร้อยละ 12.5 และ 28.75 ตามลำดับ ลดลงจากช่วงก่อนเกิดวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจ ในช่วงปี พ.ศ.2537-2540 ที่มีสัดส่วนการจดทะเบียนเพิ่มขึ้นเท่ากับ ร้อยละ 33.5 สำหรับบ้านแถวและอาคารพาณิชย์ และร้อยละ 38.25 สำหรับแฟลตและอาคารชุด โดยเหตุผลส่วนหนึ่งอาจเป็นเพราะอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่มีการปรับตัวลดลงเป็นอย่างมาก ภายหลังเกิดวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจตามที่กล่าวมาข้างต้น ทำให้ผู้บริโภคสามารถเลือกซื้อบ้านในราคาที่สูงขึ้นได้ เพราะค่างวดที่ผู้บริโภคต้องผ่อนชำระคืนสถาบันการเงินลดลงตามการปรับลดของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้

ตาราง สัดส่วนประเภทที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จและจดทะเบียนเพิ่มขึ้น ช่วงระหว่างปี  
พ.ศ. 2537 – 2544

| ปี พ.ศ. | สัดส่วนที่สร้างเสร็จ และจดทะเบียนเพิ่มขึ้น (ร้อยละ) |                        |                 |
|---------|---|------------------------|-----------------|
|         | บ้านเดี่ยว  | บ้านแถวและอาคารพาณิชย์ | แฟลตและอาคารชุด |
| 2537    | 28.0  | 32.0                   | 40.0            |
| 2538    | 28.0  | 36.0                   | 36.0            |
| 2539    | 28.0  | 36.0                   | 36.0            |
| 2540    | 29.0  | 30.0                   | 41.0            |
| 2541    | 38.0  | 19.0                   | 43.0            |
| 2542    | 53.0  | 7.0                    | 40.0            |
| 2543    | 73.0  | 9.0                    | 18.0            |
| 2544    | 71.0  | 15.0                   | 14.0            |

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์ "รายงานประจำปี" ใน วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์  
กรุงเทพมหานคร 2544





ภาพระบบโครงสร้างที่อยู่อาศัยของประเทศไทย

ที่มา: พิกพ รอดภัย "บ้านจัดสรรในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล" ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานมนุษย์ การเคหะแห่งชาติ กรุงเทพมหานคร 2529

### 3. สถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

เนื่องจากที่อยู่อาศัยถือได้ว่าเป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูงเมื่อเทียบกับรายได้ของประชาชน ดังนั้นสถาบันการเงินต่างๆที่เกี่ยวข้องจึงเข้ามามีบทบาททั้งภาคเอกชนและภาครัฐ โดยการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นการอำนวยความสะดวกและเพิ่มกำลังซื้อให้ประชาชนสามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดยสามารถจำแนกสถาบันการเงินที่เกี่ยวข้องได้เป็น (พิภพ รอดภัย 2529 : 73)

3.1 ธนาคารพาณิชย์ เป็นสถาบันการเงินที่ให้บริการด้านสินเชื่ออยู่ 3 ประเภทหลัก ประเภทแรก คือ การให้กู้ยืมเบิกเงินเกินบัญชี เป็นการกู้ยืมโดยให้ลูกค้าเบิกเงินจากบัญชีกระแสรายวันเกินกว่าจำนวนเงินฝากที่มีอยู่ในบัญชี ประเภทที่สอง เป็นการให้เงินกู้ในลักษณะที่มีหลักทรัพย์มาเป็นประกันวงเงินกู้ เช่น สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และประเภทที่สามคือ การรับซื้อลดตั๋วเงิน

ธนาคารพาณิชย์ถือเป็นสถาบันการเงินหลักของประเทศ โดยเริ่มให้ความสนใจในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยอย่างจริงจังในปี พ.ศ. 2530 โดยในช่วงก่อนหน้านี้นั้นส่วนใหญ่มักจะทำให้กู้ยืมแก่ภาครัฐกิจที่ทำการค้า และอุตสาหกรรมเป็นหลักมากกว่าการให้สินเชื่อระยะยาวเพื่อจัดหาที่อยู่อาศัย แต่ในช่วงปี พ.ศ. 2530 เป็นต้นมา รัฐบาลได้เล็งเห็นถึงความสำคัญของการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง จึงมีนโยบายต่างๆออกมาอย่างชัดเจนเพื่อส่งเสริมด้านที่อยู่อาศัย อันทำให้ธนาคารพาณิชย์หันมาสนใจในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยกันมากขึ้น

3.2 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เป็นสถาบันการเงินเฉพาะกิจที่ถูกจัดตั้งขึ้นในปี พ.ศ. 2496 ภายใต้การควบคุมดูแลของกระทรวงการคลัง เพื่อทำหน้าที่ช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยและปานกลางให้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดยการปล่อยสินเชื่อระยะยาวและมีอัตราดอกเบี้ยต่ำ

การดำเนินการในระยะแรกได้เน้นหนักไปในทางด้านการจัดสรรที่ดินเปล่า และการปลูกสร้างบ้านจัดสรรให้แก่ประชาชน ต่อมาในปี พ.ศ. 2516 รัฐบาลในขณะนั้นได้ก่อตั้งการเคหะแห่งชาติขึ้น เพื่อรับหน้าที่ในการปลูกสร้างที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้มีรายได้น้อยแทนธนาคารอาคารสงเคราะห์ ทำให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ดำเนินการเน้นหนักไปในทางการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น ซึ่งสามารถจำแนกประเภท สินเชื่อเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยได้เป็น 2 ประเภท คือ การให้เงินกู้เพื่อพัฒนาโครงการ เป็นการให้กู้ยืมในรูปเงินกู้ระยะสั้นแก่เจ้าของโครงการบ้านจัดสรรเพื่อนำไปพัฒนาที่ดินและจัดสร้างอาคารที่พักอาศัย ตลอดจนจัดหาสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และการให้กู้ยืมระยะยาวแก่รายย่อยทั่วไป มี 3 ประเภท คือ เพื่อการจัดหาที่อยู่อาศัยของตนเอง โดยเน้นหนักไปในด้านการก่อให้เกิดที่อยู่อาศัยใหม่ หรือเพื่อนำเงินไปซื้อที่ดินและอาคาร หรือที่ดินจากโครงการบ้านจัดสรรซึ่งบางโครงการธนาคารให้การสนับสนุนทางการเงินอยู่ด้วย และเพื่อให้ผู้

แบบสวัสดิการแก่ข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจทั่วไปที่นำเงินมาฝากไว้กับธนาคาร โดยผู้กู้เหล่านี้มีสิทธิพิเศษในการเสียดอกเบี้ยในอัตราที่ต่ำกว่าปกติ ซึ่งช่วยให้ข้าราชการและพนักงานของรัฐสามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้มากขึ้น

3.3 บริษัทเงินทุน และบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ เป็นบริษัทที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจการจัดหาซึ่งเงินทุนและใช้เงินนั้นในการประกอบกิจการเงินทุนในลักษณะต่างๆตามที่กฎหมายกำหนดไว้ ส่วนบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ หมายถึง บริษัทที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจทั้งธุรกิจเงินทุนและธุรกิจหลักทรัพย์ควบคู่กันไป โดยในส่วนที่เกี่ยวข้องกับด้านที่อยู่อาศัยนั้น ก็ได้แก่ กิจการเงินทุนเพื่อการเคหะ โดยดำเนินการให้กู้ยืมเงินแก่ประชาชนทั่วไปเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินและ/หรือที่อยู่อาศัย รวมถึงเงินกู้ที่ปล่อยให้แก่ผู้ประกอบการ โครงการจัดสรร เพื่อการจัดหาที่อยู่อาศัยมาจำหน่ายแก่ประชาชนด้วย

3.4 บริษัทประกันภัยและบริษัทประกันชีวิต เป็นสถาบันการเงินในลักษณะประกันสังคม โดยการนำเอาทรัพย์สินไปลงทุนหาดอกผลตามกฎหมายที่อนุญาตให้สามารถกระทำได้ ซึ่งมีอยู่ข้อหนึ่ง คือ การให้กู้ยืมแก่บริษัทจัดสรรบ้านและที่ดิน ไม่เกิน 15% ในปัจจุบันการให้สินเชื่อเพื่อการเคหะมีการดำเนินการอยู่มากพอสมควร และสามารถจัดแบ่งลักษณะของการให้กู้ยืมได้ ดังนี้

3.4.1 การให้ผู้ซื้อบ้านรายย่อยกู้

3.4.2 การให้เจ้าของโครงการที่อยู่อาศัยกู้

3.4.3 การเข้าดำเนินกิจการโครงการที่อยู่อาศัย

3.4.4 การให้บริษัท หรือสถาบันการเงินอื่นๆเข้าดำเนินการโดยให้การสนับสนุนทางการเงิน

3.5 บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ เป็นสถาบันการเงินภาคเอกชน ซึ่งกฎหมายได้กำหนดขอบเขตการประกอบธุรกิจไว้ ดังต่อไปนี้

3.5.1 กิจการเครดิตฟองซิเอร์ คือ กิจการให้กู้ยืมโดยวิธีรับจำนองอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้ำปกติ

3.5.2 กิจการรับซื้อฝาก คือ กิจการรับซื้ออสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาขายฝากเป็นทางค้ำปกติ

3.5.3 กิจการอื่น เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง โดยตั้งแต่ในอดีตจนถึงปัจจุบัน อาจกล่าวได้ว่า บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ไม่มีบทบาทมากนัก และประสบกับปัญหาในการดำเนินงานในหลายๆด้าน ไม่ว่าจะเป็นการระดมทุน ด้านการบริหารสินทรัพย์ ตลอดจนการบริหารงานโดยทั่วไป

3.6 ธนาคารออมสิน ถือเป็นสถาบันการเงินของภาครัฐที่มีส่วนสำคัญในระบบการเงินของประเทศไทยในปัจจุบัน มีสาขาครอบคลุมทั่วประเทศ โดยมีการระดมเงินฝากจากประชาชนทั่วไปมาใช้ในการดำเนินงาน บทบาทการดำเนินการในอดีตเพื่อจัดหาเงินมาชดเชยการขาดดุลงบประมาณของรัฐบาล แต่ปัจจุบันรัฐบาลให้ความสำคัญกับบทบาทการดำเนินงานด้านอื่นของธนาคารมากขึ้น โดยเฉพาะการให้กู้ยืมเพื่อจัดหาที่อยู่อาศัยแก่ประชาชนทั่วไปมากขึ้น โดยเฉพาะผู้มีรายได้น้อย นอกเหนือจากการให้ความอนุเคราะห์แก่พนักงานของธนาคารที่ทำงานมาแล้วอย่างน้อย 5 ปี กู้เงินเพื่อซื้อที่ดิน และอาคารที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง หรือการให้กู้ยืมแก่ผู้ฝากเงินประเภทเคหะสงเคราะห์ และการให้กู้ยืมแก่หน่วยงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการจัดหาที่อยู่อาศัย เช่น การเคหะแห่งชาติ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เป็นต้น

เมื่อพิจารณาตารางส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัย ในช่วงระหว่างปี พ.ศ.2537-2544 จะเห็นได้ว่า กลุ่มธนาคารพาณิชย์เป็นกลุ่มที่มีส่วนแบ่งเฉลี่ยในตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยมากที่สุด กล่าวคือ เท่ากับร้อยละ 57.8 รองลงมาได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ร้อยละ 32.5 ธนาคารออมสิน ร้อยละ 5.8 และบริษัทเงินทุน ร้อยละ 1.4 ตามลำดับ ส่วนที่เหลืออีก ร้อยละ 2.5 เป็นสถาบันการเงินประเภทอื่นๆ

อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาแนวโน้มของส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัย จะเห็นได้ว่า มีเพียงธนาคารอาคารสงเคราะห์ เท่านั้น ที่มีส่วนแบ่งตลาดเพิ่มขึ้นทุกปี ขณะที่ธนาคารพาณิชย์แม้ว่าจะมีส่วนแบ่งตลาดมากที่สุด แต่ก็มีแนวโน้มลดลงทุกปี ส่วนสถาบันการเงินอื่นที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ธนาคารออมสิน บริษัทเงินทุน และอื่นๆ ยังถือได้ว่า มีบทบาทในตลาดน้อยมาก และมีแนวโน้มของส่วนแบ่งตลาดทรงตัวหรือลดลง มีเพียงธนาคารออมสิน ที่เริ่มกลับมามีส่วนแบ่งตลาดเพิ่มขึ้นอีกครั้ง ภายหลังจากวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจ ในปี พ.ศ.2540 ทั้งนี้อาจเป็นเพราะธนาคารอาคารสงเคราะห์ เป็นสถาบันการเงินเฉพาะกิจที่ถูกจัดตั้งขึ้นเพื่อทำหน้าที่ช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยและปานกลางให้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง

ตาราง ส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัย ในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2537 – 2544

| ปี พ.ศ. | ส่วนแบ่งตลาด (ร้อยละ) |                          |              |               |       |
|---------|-----------------------|--------------------------|--------------|---------------|-------|
|         | ธนาคารพาณิชย์         | ธนาคารอาคาร<br>สงเคราะห์ | ธนาคารออมสิน | บริษัทเงินทุน | อื่นๆ |
| 2537    | 67.1                  | 21.0                     | 9.2          | 0.2           | 2.5   |
| 2538    | 64.5                  | 23.5                     | 9.4          | 0.3           | 2.3   |
| 2539    | 61.0                  | 26.9                     | 8.8          | 0.8           | 2.5   |
| 2540    | 57.3                  | 34.0                     | 3.6          | 2.7           | 2.4   |
| 2541    | 54.4                  | 37.5                     | 3.0          | 2.9           | 2.2   |
| 2542    | 53.8                  | 38.7                     | 3.2          | 1.7           | 2.6   |
| 2543    | 52.7                  | 39.3                     | 3.9          | 1.5           | 2.6   |
| 2544    | 51.7                  | 39.2                     | 5.1          | 1.4           | 2.6   |
| เฉลี่ย  | 57.8                  | 32.5                     | 5.8          | 1.4           | 2.5   |

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์ "รายงานประจำปี" ใน *วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์*  
กรุงเทพมหานคร 2544

ปัจจุบันสถาบันการเงินที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย ได้พยายามใช้กลยุทธ์ต่างๆ เพื่อเพิ่มส่วนแบ่งตลาดของตนเอง โดยเฉพาะการกำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ไว้ในระดับต่ำและระยะเวลาผ่อนชำระที่ยาวนานมากขึ้น ซึ่งจากการสำรวจของสมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัย ในวันที่ 20 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2547 เกี่ยวกับระเบียบการปล่อยกู้ของสถาบันการเงินที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัยในภาคผนวก ง สามารถสรุปได้ว่า สถาบันการเงินที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัยได้ใช้วิธีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ไว้ในระดับต่ำโดยเฉพาะในช่วง 1-3 ปีแรกของการผ่อนชำระคืนเงินกู้ จะคิดอัตราดอกเบี้ยแบบคงที่ ซึ่งอัตราดอกเบี้ยเงินกู้จะอยู่ในช่วงระหว่างร้อยละ 2.49-7.00 ต่อปี โดยจะให้วงเงินกู้สูงสุดเท่ากับร้อยละ 80-90 ของราคาประเมิน หรือราคาซื้อขายที่อยู่อาศัย แล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ส่วนระยะเวลาการกู้หนี้ ส่วนใหญ่จะอยู่ระหว่าง 15-30 ปี ทั้งนี้เมื่อรวมกับอายุของผู้กู้แล้วจะต้องไม่เกิน 65 ปี ซึ่งจากระเบียบการปล่อยกู้ของสถาบันการเงินแต่ละแห่ง พบว่า อัตราดอกเบี้ยแบบคงที่ของธนาคาร ธนชาตอยู่ในระดับที่ต่ำสุดเมื่อเปรียบเทียบกับสถาบันการเงินอื่น กล่าวคือ แบบที่ 1 คิดอัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 1.00 หลังจากนั้น คิดอัตรา MLR (กรณีซื้อบ้าน) และแบบที่ 2 คิดอัตราดอกเบี้ย

ในปีที่ 1 เท่ากับร้อยละ 2.50 ปีที่ 2 เท่ากับร้อยละ 3.50 และปีที่ 3 เท่ากับร้อยละ 4.50 หลังจากนั้นคิดอัตราร้อยละ MLR-1.00 (กรณีซื้อบ้านและ Refinance) โดยมีระยะเวลาผู้สูงสุดถึง 30 ปี แต่ทั้งนี้เมื่อรวมอายุผู้กู้แล้วจะต้องไม่เกิน 65 ปี และให้วงเงินกู้เท่ากับร้อยละ 85 ของราคาประเมิน

## ภาคผนวก ง

ระเบียบการปล่อยกู้ของสถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

ระเบียบการปล่อยกู้ของสถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ณ 20 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2547

| ชื่อสถาบันการเงิน      | วัตถุประสงค์การให้กู้   | วงเงินให้กู้   | อัตราดอกเบี้ย  | ค่าธรรมเนียม  |
|------------------------|---|--|--|---|
| 1. ธนาคารกรุงศรีอยุธยา | - ซื้อบ้านใหม่<br>- ต่อเติม,ปลูกสร้าง<br>- เปลี่ยนสถาบันการเงิน (Refinance)       | - บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ และห้องชุด = 80% ของราคาประเมิน<br>- อาคารพาณิชย์ =75% ของราคาประเมิน<br>- Refinance =100% ของเงินต้นคงค้าง รวมดอกเบี้ย 30 วัน | - ปีที่ 1 คงที่ 3.00%<br>- ปีที่ 2 คงที่ 4.00%<br>- ปีที่ 3 คงที่ 5.00%<br>หลังจากนั้นคิดอัตรา MLR-0.50% | - ค่าธรรมเนียมเงินกู้<br>วงเงิน < 1 ล้านบาท = 500 บาท<br>วงเงิน > 1 ล้านบาท = 1,000 บาท<br>วงเงิน > 3 ล้านบาท = 1,500 บาท<br>- ค่าธรรมเนียมได้ก่อนก่อน 3 ปี = 2.00% ของวงเงินกู้ตามสัญญา<br>- ค่าประเมิน 0.25% ของวงเงินกู้<br>บวกภาษีมูลค่าเพิ่มขั้นต่ำ 2,140 บาท<br>สูงสุดไม่เกิน 10,700 บาท<br>- ค่าทำสัญญา 0.05% ของวงเงินกู้บวก<br>ภาษีมูลค่าเพิ่มขั้นต่ำ 1,000 บาท<br>สูงสุดไม่เกิน 3,000 บาท |
| 2. ธนาคารกรุงไทย       | - กู้ใหม่, ซื้อต่อ<br>- ปลูกสร้างบ้าน<br>- เปลี่ยนสถาบันการเงิน (Refinance)       | - 90% ของราคาประเมิน<br>- ระยะเวลาให้กู้สูงสุด 30 ปี   | - คงที่ 1 ปี 3.50%<br>- คงที่ 2 ปี 4.25%<br>- คงที่ 3 ปี 4.75%<br>หลังจากนั้น MLR-0.75% ตลอดอายุสัญญา    | - ค่าประเมิน 0.25% ของวงเงินกู้<br>บวกภาษีมูลค่าเพิ่มขั้นต่ำ 2,000 บาท<br>สูงสุดไม่เกิน 12,000 บาท<br>- ค่าธรรมเนียมได้ก่อนก่อน 3 ปี = 2.00% ของวงเงินกู้ตามสัญญา   |
| 3. ธนาคารกรุงเทพ       | - กู้ซื้อบ้านใหม่, มือสอง<br>- ที่ดินเปล่า<br>- ปลูกสร้างบ้าน, ซ่อมแซม และต่อเติม | - 80% ของราคาประเมิน<br>- ระยะเวลาให้กู้สูงสุด 25 ปี<br>ยกเว้นอาคารพาณิชย์ สูงสุด 15 ปี  | - คงที่ 1 ปี 2.95%<br>- คงที่ 2 ปี 3.50%<br>- คงที่ 3 ปี 4.50%<br>หลังจากนั้น MLR ตลอดอายุสัญญา          | - ค่าธรรมเนียมการขอสินเชื่อ 0.50% ของวงเงินอนุมัติ (กรณีซื้อทรัพย์สินธนาคารไม่คิดค่าธรรมเนียมจัดการ)<br>- ค่าธรรมเนียมได้ก่อนก่อน 3 ปี = 2.00% ของส่วนที่ชำระเกิน<br>- ค่าประเมิน 2,500 บาท (กรณีซื้อทรัพย์สินธนาคาร ไม่คิดค่าธรรมเนียมประเมิน)   |
| 4. ธนาคารกสิกรไทย      | - กู้ใหม่, ซื้อต่อ<br>- เปลี่ยนสถาบันการเงิน (Refinance)                          | - 80% ของราคาประเมิน (วงเงินกู้สูงสุด ไม่เกิน 10 ล้านบาท)<br>- ระยะเวลาให้กู้สูงสุด 30 ปี  | แบบที่ 1<br>- คงที่ 1 ปี 3.00%<br>- คงที่ 2 ปี 4.00%<br>- คงที่ 3 ปี 5.00%                               | - ค่าธรรมเนียมเงินกู้ 0.25% ของวงเงินกู้ เมื่อเซ็นสัญญาขั้นต่ำ 2,500 บาท<br>ได้รับยกเว้นกรณีเป็นทรัพย์สินของธนาคาร  |



| ชื่อสถาบันการเงิน           | วัตถุประสงค์การให้กู้  | วงเงินให้กู้  | อัตราดอกเบี้ย   | ค่าธรรมเนียม  |
|-----------------------------|--|---|---|---|
| 4. ธนาคาร<br>กสิกรไทย (ต่อ) |  |   | - คงที่ 5 ปี 5.50%<br>หลังจากนั้นคิด<br>อัตรา MLR-0.50%<br><b>แบบที่ 2</b><br>อัตราดอกเบี้ยลอย<br>ตัวพิเศษ<br>- ลอยตัว 1 ปีแรก<br>MLR-3.50%<br>- ลอยตัว 2 ปีแรก<br>MLR-2.50%<br>- ลอยตัว 3 ปีแรก<br>MLR-1.50%<br>หลังจากนั้นคิด<br>อัตรา MLR-0.50%<br>- ลอยตัวพิเศษ<br>MLR-0.75%<br>ตลอดอายุสัญญา | - ค่าธรรมเนียมยื่นกู้ 0.75% คำนวณ<br>จากยอดหนี้คงค้าง( กรณีเป็นลูกค้าเก่า<br>ของธนาคารประสงค์จะเข้าโครงการ<br>ขั้นต่ำ 5,000 บาท )<br>- ค่าธรรมเนียมได้ด่อนก่อน 3 ปี =<br>2.00% ของวงเงินกู้ตามสัญญา<br>- ค่าประเมิน 2,000 บาท บวกภาษี<br>มูลค่าเพิ่ม ชำระในวันยื่นกู้   |
| 5. ธนาคาร คีบีเอส<br>ไทยทูน | - กู้ใหม่, ซื้อมือ<br>- เปลี่ยนสถาบันการเงิน<br>(Refinance)<br>- ให้กู้ค่าใช้จ่ายและค่า<br>จดจำนอง | - 90% ของราคาประเมิน<br>หรือ ซื้อมือ<br>- ที่ดินเปล่า 50% ของ<br>ราคาประเมิน และต้อง<br>ปลูกสร้างบ้าน ภายใน 2<br>ปี<br>- ระยะเวลากู้ สูงสุด 30 ปี | - ปีที่ 1 คงที่ 3.00%<br>- ปีที่ 2 คงที่ 3.50%<br>หลังจากนั้นคิด<br>อัตรา MLR-1.50%   | - ค่าธรรมเนียมการยื่นกู้ 1,500 บาท<br>บวกภาษีมูลค่าเพิ่ม เมื่อพิจารณาเงิน<br>สัญญาอนุมัติสินเชื่อ<br>- ค่าธรรมเนียมได้ด่อนก่อนกำหนด =<br>3.00% ของวงเงินกู้ตามสัญญา ขั้นต่ำ<br>30,000 บาท<br>- ค่าประเมิน 2,500 บาท บวกภาษี<br>มูลค่าเพิ่ม (ไม่คิดค่าประเมิน กรณี<br>ธนาคารทำการประเมินราคาโครงการ<br>เรียบร้อยแล้ว (Block Appraisal) |
| 6. ธนาคาร<br>ทหารไทย        | - กู้ใหม่, ซื้อมือ, ปลูก<br>สร้างบ้าน<br>- เปลี่ยนสถาบันการเงิน<br>(Refinance)                     | - 80% ของราคาซื้อขาย<br>แต่ไม่เกิน 100% ของ<br>ราคาประเมิน<br>- ระยะเวลากู้ สูงสุด 25 ปี  | <b>แบบที่ 1</b><br>- ปีที่ 1 คงที่ 3.00%<br>- ปีที่ 2 คิดอัตรา<br>MLR -2.00%  | - ค่าธรรมเนียมสำรวจหลักทรัพย์<br>0.25% ของวงเงินสินเชื่อที่ขอ ขั้นต่ำ<br>1,000 บาท สูงสุดไม่เกิน รายละเอียด<br>5,000 บาท  |

| ชื่อสถาบันการเงิน      | วัตถุประสงค์การให้กู้  | วงเงินให้กู้  | อัตราดอกเบี้ย   | ค่าธรรมเนียม  |
|------------------------|--|---|---|---|
| 6. ธนาคารทหารไทย (ต่อ) |  |   | - ปีที่ 3 คิดอัตรา MLR - 1.25% หลังจากนั้นคิดอัตรา MLR-0.50%<br>แบบที่ 2<br>- ปีที่ 1 คงที่ 3.50%<br>- ปีที่ 2 คงที่ 3.50%<br>- ปีที่ 3 คิดอัตรา MLR - 1.25% หลังจากนั้นคิดอัตรา MLR-0.50%                | - ค่าธรรมเนียมได้ด่อนก่อน 3 ปี = 2.00% ของวงเงินกู้ตามสัญญา ขั้นต่ำ 2,000 บาท   |
| 7. ธนาคารธนชาต         | - ซื้อบ้าน, ต่อเติม, ปลูกสร้างบ้าน<br>- เปลี่ยนสถาบันการเงิน (Refinance) | - สำหรับซื้อบ้าน, ต่อเติม, ปลูกสร้างบ้าน ที่เป็นบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ และห้องชุด = 85% ของราคาประเมิน<br>- ที่ดินเปล่าในโครงการจัดสรร = 80% ของราคาประเมิน<br>- สำหรับได้ด่อนจากสถาบันการเงินอื่น (Refinance) บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ และห้องชุด = 120% ของยอดหนี้คงเหลือ (แต่ไม่เกิน 100% ของราคาประเมิน และไม่เกินวงเงินกู้เคหะเดิม)<br>- ระยะเวลากู้ สูงสุด 30 ปี เมื่อรวมอายุผู้กู้ ไม่เกิน 65 ปี | แบบที่ 1<br>- คงที่ 1.00% หลังจากนั้น คิดอัตรา MLR (กรณีซื้อบ้าน)<br>แบบที่ 2<br>- ปีที่ 1 = 2.50%<br>- ปีที่ 2 = 3.50%<br>- ปีที่ 3 = 4.50%<br>หลังจากนั้นคิดอัตรา MLR-1.00% (กรณีซื้อบ้านและ Refinance) | - ค่าประเมิน 2,675 บาท (ได้รับยกเว้นกรณีเป็นทรัพย์สินธนาคาร)<br>- ค่าธรรมเนียมเงินกู้<br>กรณีซื้อบ้าน : คิด 0.50% ของวงเงินกู้ (ได้รับยกเว้นกรณีเป็นทรัพย์สินธนาคาร)<br>กรณี Refinance : คิด 0.25% ของวงเงินกู้<br>- ค่าธรรมเนียมการชำระคืนก่อนครบกำหนด<br>แบบที่ 1 คิด 4.00% ของจำนวนเงินที่ชำระคืนก่อนกำหนด 3 ปีแรก<br>แบบที่ 2<br>กรณีซื้อบ้าน : คิด 2.00% ของจำนวนเงินที่ชำระคืนก่อนกำหนด 5 ปี<br>กรณี Refinance : คิด 2.00% ของวงเงินกู้ กรณีชำระคืนก่อนกำหนด 5 ปี |

| ชื่อสถาบันการเงิน           | วัตถุประสงค์การให้กู้  | วงเงินให้กู้   | อัตราดอกเบี้ย   | ค่าธรรมเนียม  |
|-----------------------------|--|--|---|---|
| 8. ธนาคาร นครหลวงไทย        | - กู้ใหม่, ปลุกสร้างบ้าน, ตกแต่ง, ซ่อมแซม                      | - 80% ของราคาประเมิน<br>- ระยะเวลากู้ สูงสุด 30 ปี<br>เมื่อรวมอายุผู้กู้ ไม่เกิน 65 ปี   | <b>แบบที่ 1</b><br>คงที่ 1 ปี 2.50%<br>หลังจากนั้น คิด<br>อัตรา MLR-0.5%<br><b>แบบที่ 2</b><br>คงที่ 2 ปี 3.50%<br>หลังจากนั้น คิด<br>อัตรา MLR-0.5%<br><b>แบบที่ 3</b><br>คงที่ 3 ปี 4.50%<br>หลังจากนั้น คิด<br>อัตรา MLR-0.5%<br>(วงเงินกู้ต้องไม่<br>น้อยกว่า 500,000<br>บาท)   | - ค่าประเมิน ขั้นต่ำ 2,500 บาท<br>(รวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว) อาจได้รับ<br>ยกเว้นในบางกรณี ตามรายการ<br>ส่งเสริมการขาย<br>- ไม่คิดค่าจัดการสินเชื่อ<br>- ค่าธรรมเนียมอื่นๆ การจัดทำ<br>นิติกรรมสัญญา ขั้นต่ำ 2,500 บาท<br>(รวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว)<br>- ค่าธรรมเนียมชำระคืนเงินกู้ก่อน<br>กำหนด กรณีไถ่ถอนภายใน 3 ปีแรก<br>หรือ ไถ่ถอนไปธนาคารอื่น คิด<br>2.00% จากภาระหนี้คงเหลือ |
| 9. ธนาคาร ยูโอบี<br>รัตนสิน | - กู้ใหม่, ซื้อมือต่อ<br>- เปลี่ยนสถาบันการเงิน<br>(Refinance) | - บ้านเดี่ยว 80-85% ของ<br>ราคาประเมิน<br>- ทาวน์เฮาส์ ห้องชุด<br>80% ของราคาประเมิน<br>- อาคารพาณิชย์ 70%<br>ของราคาประเมิน<br>- ระยะเวลากู้ สูงสุด 25 ปี | <b>บ้านใหม่</b><br>- <b>แบบที่ 1</b><br>ปีที่ 1 = 2.49%<br>ปีที่ 2 = 2.99%<br>ปีที่ 3 = MLR-<br>3.26%<br>หลังจากนั้น MLR<br>- <b>แบบที่ 2</b><br>ปีที่ 1-2 = 2.99%<br>ปีที่ 3-4 = 4.00%<br>หลังจากนั้น MLR<br><b>บ้านมือสอง</b><br>- <b>แบบที่ 1</b><br>ปีที่ 1 = 2.99%<br>ปีที่ 2 = MLR-<br>2.75%<br>ปีที่ 3 = MLR-<br>2.25% | - ค่าประเมิน 2,675 บาท บวกภาษี<br>มูลค่าเพิ่ม<br>- ค่าธรรมเนียมการยื่นกู้ 0.10%<br>สำหรับบ้านใหม่ และ 0.20% สำหรับ<br>บ้านมือสอง และ Refinance<br>- ค่าธรรมเนียมไถ่ถอนก่อน 3 ปี<br>= 3.00% ของวงเงินกู้ตามสัญญา   |

| ชื่อสถาบันการเงิน                | วัตถุประสงค์การให้กู้                                      | วงเงินให้กู้  | อัตราดอกเบี้ย  | ค่าธรรมเนียม   |
|----------------------------------|--|---|--|--|
| 9. ธนาคาร ยูโอบี<br>รตณสิน (ต่อ) |  |   | หลังจากนั้น MLR<br>- แบบที่ 2<br>ปีที่ 1 = 2.49%<br>ปีที่ 2-3 = 2.99%<br>หลังจากนั้น MLR   |  |
| 10. ธนาคารออมสิน                 | - กู้ใหม่, ซ้ำต่อ<br>- เปลี่ยนสถาบันการเงิน<br>(Refinance) | - 85% ของราคาประเมิน<br>เฉพาะห้องชุด 70% ของ<br>ราคาประเมิน<br>- ระยะเวลาผู้ สูงสุด 30 ปี | <u>อัตราดอกเบี้ยคงที่</u><br>4 ปี มีให้เลือก 2<br>แบบ คือ<br>แบบที่ 1<br>ปีที่ 1-2 = 3.00%<br>ปีที่ 3 = 4.00%<br>ปีที่ 4 = 5.00%<br>แบบที่ 2<br>ปีที่ 1 = 2.50%<br>ปีที่ 2 = 3.50%<br>ปีที่ 3 = 4.25%<br>ปีที่ 4 = 4.75%<br><u>อัตราดอกเบี้ยแบบ<br/>ลอยตัว</u><br>- กู้ไม่เกิน 100,000<br>บาท MLR-0.75<br>- ไม่เกิน 200,000<br>บาท MLR-0.50<br>- ไม่เกิน 1,000,000<br>บาท MLR-0.25<br>- ไม่เกิน 3,000,000<br>บาท MLR<br>- เกิน 3,000,000<br>บาท MLR+0.25 | - ค่าประเมิน กรณีธนาคารเป็นผู้<br>ประเมินคิด 0.25% ของวงเงินขอกู้<br>ขั้นต่ำ 1,000 บาท และสูงสุด 10,000<br>บาท กรณีบริษัทประเมินเป็นผู้<br>ประเมิน คิด 1,500 บาท ในวงเงินไม่<br>เกิน 500,000 บาท และ 1,900 บาท<br>ในวงเงินตั้งแต่ 500,000 บาทขึ้นไป<br>- ค่าธรรมเนียมการให้บริการ<br>กู้ไม่เกิน 500,000 บาท = 100 บาท<br>500,001-1,000,000 = 300 บาท<br>1,000,001-5,000,000 = 500 บาท<br>5,000,001-10,000,000 = 1,000 บาท<br>10,000,001 ขึ้นไป = 1,500 บาท<br>- ค่าธรรมเนียมได้ก่อนก่อนกำหนด<br>คิด 3.00% ของจำนวนเงินกู้ตาม<br>สัญญา ( กรณีอัตราดอกเบี้ยคงที่ ) |

| ชื่อสถาบันการเงิน        | วัตถุประสงค์การให้กู้  | วงเงินให้กู้  | อัตราดอกเบี้ย  | ค่าธรรมเนียม   |
|--------------------------|--|---|--|--|
| 11. ธนาคารอาคารสงเคราะห์ | - กู้ใหม่, ซื้อมือต่อ<br>- เปลี่ยนสถาบันการเงิน (Refinance)                | - 80% ของราคาประเมิน เฉพาะห้องชุด อาคารพาณิชย์ 70% ของราคาประเมิน<br>- ระยะเวลากู้ สูงสุด 30 ปี   | <u>อัตราดอกเบี้ยคงที่</u><br>มีให้เลือก 3 แบบ คือ<br><b>แบบที่ 1</b><br>คงที่ 1 ปี 3.00%<br><b>แบบที่ 2</b> คง ที่ 2 ปี<br>ปีที่ 1 = 3.75%<br>ปีที่ 2 = 4.00%<br><b>แบบที่ 3</b> คงที่ 3 ปี<br>ปีที่ 1 = 3.25%<br>ปีที่ 2 = 4.25%<br>ปีที่ 3 = 5.25%<br>หลังจากนั้น คิด MRR-0.75<br><u>อัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัว</u><br>- กู้ไม่เกิน 200,000 บาท MRR-0.75<br>- ไม่เกิน 3,000,000 บาท MRR-0.25<br>- เกิน 3,000,000 บาท MRR | - ค่าธรรมเนียมประเมิน วงเงินไม่เกิน 500,000 บาท คิด 1,700 บาท ถ้าเกิน 500,000 บาทขึ้นไป คิด 2,100 บาท (กรณีเป็นทรัพย์สินธนาคารไม่คิดค่าประเมิน)<br>- ค่าธรรมเนียมในการทำนิติกรรม สำหรับสำนักงานที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร คิดรายละ 400 บาท และในเขตปริมณฑล คิดรายละ 500 บาท (เริ่ม 1 ตุลาคม 2546)<br>- ค่าธรรมเนียมชำระค้ำก่อนกำหนด 3 ปี โดยชำระค้ำภายใน 1 ปี คิด 3.00% ภายใน 2 ปี คิด 2.50% และภายใน 3 ปี คิด 2.00% ของวงเงินกู้ ตามสัญญา |
| 12. ธนาคารเอเชีย         | - กู้ใหม่, ซื้อมือต่อ<br>- เปลี่ยนสถาบันการเงิน (Refinance)<br>- ปลุกสร้าง | - บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ = 85% ของราคาประเมิน<br>- ห้องชุด = 80% ของราคาประเมิน<br>- สำหรับได้ถอนจากสถาบันการเงินอื่น (Refinance) เท่ากับยอดหนี้คงเหลือ (แต่ไม่เกิน 100% ของราคาประเมินก่อสร้าง และไม่เกิน 85% | - ปีที่ 1 = 3.00%<br>- ปีที่ 2 = 4.00%<br>- ปีที่ 3-4 = 5.00%<br>หลังจากนั้น MLR-1.00  | - ค่าธรรมเนียมการขอสินเชื่อ 0.10% ของวงเงินกู้ เมื่อเซ็นสัญญา<br>- ค่าประเมิน 2,500 บาท บวกภาษีมูลค่าเพิ่ม อาจได้รับยกเว้นตามรายการส่งเสริมการขายแต่ละช่วง<br>- ค่าธรรมเนียมได้ถอนก่อนกำหนด 3 ปี คิด 2.00% ของวงเงินกู้ตามสัญญา  |

| ชื่อสถาบันการเงิน       | วัตถุประสงค์การให้กู้  | วงเงินให้กู้  | อัตราดอกเบี้ย  | ค่าธรรมเนียม  |
|-------------------------|--|---|--|---|
| 12. ธนาคารเอเซีย (ต่อ)  |  | ของราคาประเมินรวมที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง)<br>- ระยะเวลากู้ สูงสุด 30 ปี  |  |   |
| 13. ธนาคารไทยพาณิชย์    | - กู้ใหม่, ซื้อมอเตอร์<br>- ซ้อมแซม  | - 90% ของราคาประเมิน<br>- ระยะเวลากู้ สูงสุด 30 ปี  | แบบที่ 1<br>คงที่ 1 ปี 2.95%<br>หลังจากนั้น MLR<br>แบบที่ 2<br>คงที่ 2 ปี 4.00%<br>หลังจากนั้น MLR<br>แบบที่ 3<br>คงที่ 3 ปี 4.75%<br>หลังจากนั้น MLR                    | - ค่าธรรมเนียมการขอสินเชื่อ<br>กรณีใช้อัตราคงที่ 1 ปี คิด 0.05%<br>ของวงเงินกู้ ส่วน 2 ปี และ 3 ปี คิด 0.25% ของวงเงินกู้<br>- ค่าบริการจดจำนอง 0.05% ของวงเงินกู้ บวกภาษีมูลค่าเพิ่ม<br>- ค่าธรรมเนียมไถ่ถอนก่อนกำหนด 3 ปี กรณีใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว คิด 3.00% ของจำนวนเงินชำระคืน ส่วนกรณีใช้อัตราดอกเบี้ยคงที่แล้วขอเปลี่ยนมาใช้แบบลอยตัว หรือชำระคืนก่อนกำหนด คิด 3.00% ของวงเงินกู้ |
| 14. ธนาคารไทยธนาคาร     | - ไม่มีการกำหนด-   |   |  |   |
| 15. เมืองไทยประกันชีวิต | - กู้ซื้อบ้านใหม่, ปลูกสร้าง, ต่อเติม, ตกแต่ง<br>- ทรัพย์สินรอกการขายของบริษัท<br>- เปลี่ยนสถาบันการเงิน (Refinance) | - บ้านเดี่ยว ห้องชุด อาคารพาณิชย์<br>ทาว์นเฮาส์ = 85% ของราคาประเมิน<br>- ที่ดินเปล่า = 70% ของราคาประเมิน<br>- ไถ่ถอนจากสถาบันการเงินอื่น (Refinance) = 85% ของราคาประเมิน | - ปีที่ 1-2 คงที่ 3.99%<br>- ปีที่ 3-12 คงที่ 7.00%<br>- ปีที่ 13-30 ปรับตามภาวะตลาด<br>- ทรัพย์สินรอกการขายของบริษัท คิด 5.00% คงที่ 5 ปี<br>หลังจากนั้นปรับตามภาวะตลาด | - ไม่คิดค่าธรรมเนียมเงินกู้<br>- ค่าประเมิน 3,500 บาท บวกภาษีมูลค่าเพิ่ม โดยใช้ผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับการยอมรับจากกรมการประกันภัย<br>- ค่าธรรมเนียมไถ่ถอนก่อนกำหนด 3 ปี คิด 2.00% ของวงเงินกู้   |

| ชื่อสถาบันการเงิน           | วัตถุประสงค์การให้กู้  | วงเงินให้กู้   | อัตราดอกเบี้ย   | ค่าธรรมเนียม   |
|-----------------------------|--|--|---|--|
| 16. ไทยสมุทร<br>ประกันชีวิต | - กู้ซื้อบ้านใหม่, มือสอง,<br>ต่อเติมบ้าน<br>- เปลี่ยนสถาบันการเงิน<br>(Refinance) | - ไม่เกิน 85% ของราคา<br>ประเมิน หรือราคาขาย<br>สำหรับบ้านเดี่ยว หรือ<br>บ้านแฝด                             | มีให้เลือก 3 แบบ<br>- คงที่ 1 ปี 3.25%<br>- คงที่ 2 ปี 4.50%<br>- คงที่ 3 ปี 5.50%<br>หลังจากนั้น คิด<br>MLR ของธนาคาร<br>กรุงเทพ | - ค่าธรรมเนียมเงินกู้ ถ้ากู้ไม่เกิน<br>500,000 บาท คิด 1,500 บาท<br>ถ้ามากกว่า 500,000 บาท คิด<br>2,500 บาท<br>- ค่าธรรมเนียมไถ่ถอนก่อนกำหนด<br>3 ปี คิด 2.00% ของวงเงินกู้  |
| 17. เอไอเอ                  | - กู้ซื้อบ้านพร้อมที่ดิน<br>- เปลี่ยนสถาบันการเงิน<br>(Refinance)                  | - บ้านเดี่ยว บ้านแฝด<br>ทาวน์เฮาส์ = 80% ของ<br>ราคาประเมิน หรือราคา<br>ซื้อขาย โดยเลือกราคาใด<br>ที่ต่ำกว่า | แบบที่ 1<br>คงที่ 5.75% ตลอด<br>สัญญา<br>แบบที่ 2<br>ปีที่ 1-3 MLR-<br>1.50%<br>หลังจากนั้นคิด<br>MLR-0.50%                       | - ค่าธรรมเนียมเงินกู้ทุกวงเงินกู้ คิด<br>2,500 บาท<br>- ค่าประเมิน คิดตามมูลค่าหลักทรัพย์<br>ขั้นต่ำ 2,500 บาท สูงสุด 5,500 บาท<br>บวกภาษีมูลค่าเพิ่ม<br>- ค่าธรรมเนียมไถ่ถอนก่อนกำหนด<br>3 ปี คิด 2.50% ของเงินต้นคงเหลือ |

ที่มา : สินเชื่อที่อยู่อาศัย, สมาคม "อัตราดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียม" (ออนไลน์) จาก <http://www.hfathai.com>

(เข้าถึง 20 กุมภาพันธ์ 2547)

มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมศาสตร์  
สำนักบรรณสารสนเทศ

ประวัติผู้วิจัย

|                  |  |
|------------------|--|
| ชื่อ             | นายสมภูมิ แสงกุล   |
| วัน เดือน ปีเกิด | 4 สิงหาคม 2516   |
| สถานที่เกิด      | กรุงเทพมหานคร  |
| ประวัติการศึกษา  | นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยกรุงเทพ พ.ศ. 2537<br>ประกาศนียบัตร การเงินและการธนาคาร ระดับต้น (โดยทุนธนาคาร<br>นครหลวงไทย จำกัด (มหาชน) สมาคมสถาบันการศึกษาการธนาคาร<br>และการเงินไทย พ.ศ. 2542 |
| สถานที่ทำงาน     | ธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมแห่งประเทศไทย  |
| ตำแหน่ง          | เจ้าหน้าที่ส่วนพัฒนาองค์ความรู้ SMEs   |