

ปัจจัยที่มีผลต่อการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร

นางสาวนภัศพร จันทวงษ์



การศึกษาค้นคว้าอิสระนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต
วิชาเอกเศรษฐศาสตร์ธุรกิจ สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช

พ.ศ. 2557

**Factors Affecting Real Estate Business Investment of
Condominiums in Bangkok Metropolis**

Miss Napassaporn Juntawong



An Independent Study Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements for
the Degree of Master of Economics in Business Economics

School of Economics

Sukhothai Thammathirat Open University

2014

หัวข้อการศึกษาค้นคว้าอิสระ ปัจจัยที่มีผลต่อการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภท
อาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร
ชื่อและนามสกุล นางสาวนภัสพร จันทวงษ์
วิชาเอก เศรษฐศาสตร์ธุรกิจ
สาขาวิชา เศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช
อาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์รัชฎาพร เลิศโกคานนท์

การศึกษาค้นคว้าอิสระนี้ ได้รับความเห็นชอบให้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา
ตามหลักสูตรระดับปริญญาโท เมื่อวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2558

คณะกรรมการสอบการศึกษาค้นคว้าอิสระ

รัชฎาพร เลิศ

ประธานกรรมการ

(รองศาสตราจารย์รัชฎาพร เลิศโกคานนท์)

กรรมการ

(รองศาสตราจารย์ ดร. ณรงค์ศักดิ์ ธนวิบูลย์ชัย)

ณ

(รองศาสตราจารย์อรรณพคณา เข้มนวล)

ประธานกรรมการประจำสาขาวิชาเศรษฐศาสตร์

ชื่อการศึกษาค้นคว้าอิสระ ปัจจัยที่มีผลต่อการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคาร
ชุดในเขตกรุงเทพมหานคร

ผู้ศึกษา นางสาวนภัสพร จันทวงษ์ รหัสนักศึกษา 2566001315 **ปริญญา** เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต
อาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์รัชฎาพร เลิศโกถานนท์ **ปีการศึกษา** 2557

บทคัดย่อ

การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษา 1) ปัจจัยที่มีผลต่อการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร และ 2) วิเคราะห์ความสัมพันธ์ของปัจจัยที่มีผลต่อการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร

ข้อมูลที่ใช้ในการศึกษาเป็นข้อมูลทุติยภูมิ ประเภทอนุกรมเวลารายปี ในช่วงปี 2542 ถึง 2556 รวมระยะเวลา 15 ปี เพื่อใช้วิเคราะห์เชิงปริมาณในส่วนของปัจจัยที่มีผลต่อการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร และวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของปัจจัยที่มีผลต่อการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร โดยใช้วิธีวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณด้วยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด และใช้จำนวนหน่วยของอาคารชุดที่จดทะเบียนในเขตกรุงเทพมหานครแทนการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร

ผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยที่มีผลต่อการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครประกอบด้วย ดัชนีราคาอาคารชุด ปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ รายได้เฉลี่ยต่อหัวของประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง และอัตราค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำในเขตกรุงเทพมหานครจากการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของปัจจัยที่มีผลต่อการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร พบว่าดัชนีราคาอาคารชุด ปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ รายได้เฉลี่ยต่อหัวของประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร และผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกัน ส่วนอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง และอัตราค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำในเขตกรุงเทพมหานคร มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงข้าม ที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95

คำสำคัญ การลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ อาคารชุด เขตกรุงเทพมหานคร

Independent Study title: Factors Affecting Real Estate Business Investment of Condominiums in Bangkok Metropolis

Author: Miss Napassaporn Juntawong; **ID:** 2566001315; **Degree:** Master of Economics;

Independent Study advisor: Ratchadaporn Lertphokanon, Associate Professor;

Academic year: 2014

Abstract

This study aimed to study 1) factors affecting the real estate business investment of condominiums in Bangkok Metropolis and 2) to analyze the relationship of factors affecting the real estate business investment of condominiums in Bangkok Metropolis.

The study employed quantitative analysis to explore factors affecting the real estate business investment of condominiums in Bangkok Metropolis and analyzed the relationship of factors affecting the real estate business investment of condominiums in Bangkok Metropolis by using annual time series secondary data during 1999 to 2013 for a total of 15 years. The data were analyzed using the multiple regression analysis by ordinary least squares method. The number of condominium units registered in Bangkok was taken to present the real estate business investment of condominiums in Bangkok Metropolis.

The results of the study were as follows: Factors affecting the real estate business investment of condominiums in Bangkok Metropolis consist of condo price index, real estate loans, the average income per capita in Bangkok, gross domestic product, the interest rate loan, construction materials price index and minimum wages rate in Bangkok. Condo price index, real estate loans, the average income per capita in Bangkok and gross domestic product were founded positive relationship. The interest rate loan, construction materials price index and minimum wages rate in Bangkok were founded negative relationship at 95% confidence level.

Keywords: Real estate investment, Condominiums, Bangkok Metropolis

กิตติกรรมประกาศ

การศึกษาค้นคว้าอิสระฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี ด้วยความเมตตาและอนุเคราะห์ช่วยเหลืออย่างดียิ่งจาก รองศาสตราจารย์รัชฎาพร เลิศโกถกานนท์ ซึ่งท่านได้สละเวลาอันมีค่าให้คำปรึกษา แนะนำ แก้ไขปรับปรุงข้อบกพร่องต่างๆ จนสามารถจัดทำการศึกษาค้นคว้าอิสระฉบับนี้ให้มีความสมบูรณ์ ซึ่งผู้ศึกษาขอกราบขอบพระคุณเป็นอย่างสูง ในความเมตตาและความปรารถนาดีของท่านอาจารย์ไว้ ณ ที่นี้ด้วย

ขอกราบขอบพระคุณรองศาสตราจารย์ ดร. ณรงค์ศักดิ์ ธนวิบูลย์ชัย กรรมการสอบการศึกษาค้นคว้าอิสระ คณาจารย์สาขาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราชที่ได้ให้ความรู้ และขอขอบพระคุณเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องของสาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ ที่ช่วยอำนวยความสะดวกในด้านต่างๆ

คุณค่าและประโยชน์อันพึงมีจากการศึกษาค้นคว้าอิสระฉบับนี้ ผู้ศึกษาขอบแต่คุณพ่อคุณแม่ และผู้มีพระคุณทุกๆ ท่าน ตลอดจนองค์กรที่ผู้ศึกษาปฏิบัติงาน ความผิดพลาดและข้อบกพร่องต่างๆ ที่เกิดขึ้นในการจัดทำการศึกษาค้นคว้าอิสระฉบับนี้ ผู้ศึกษาขอน้อมรับไว้เพียงผู้เดียว

นภัสพร จันทวงษ์

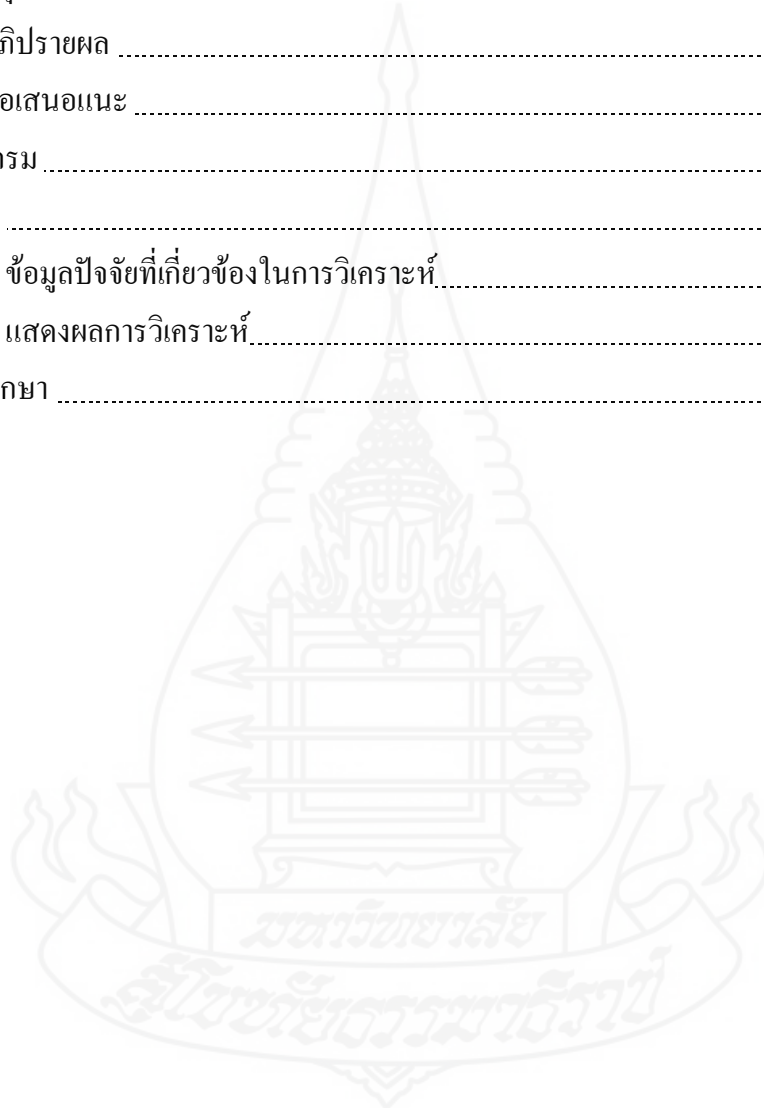
ธันวาคม 2557

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	จ
กิตติกรรมประกาศ	ฉ
สารบัญตาราง	ฅ
สารบัญภาพ	ญ
บทที่ 1 บทนำ	1
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	1
วัตถุประสงค์ของการศึกษา	7
สมมติฐานของการศึกษา	7
ขอบเขตการศึกษา	7
นิยามศัพท์เฉพาะ	7
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	9
บทที่ 2 วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง	10
แนวคิดทฤษฎีทางเศรษฐศาสตร์	10
งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	21
บทที่ 3 วิธีดำเนินการศึกษา	28
ประชากร	28
การเก็บรวบรวมข้อมูล	28
กรอบแนวคิดของการศึกษา	28
เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา	29
ตัวแปรที่ใช้ในการศึกษา	30
สมมติฐานในการศึกษา	32
การวิเคราะห์ข้อมูล	32
บทที่ 4 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล	35
ผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภท อาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร	35

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
บทที่ 5 สรุปผลการศึกษา อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ	40
สรุปผลการศึกษา	40
อภิปรายผล	41
ข้อเสนอแนะ	43
บรรณานุกรม	45
ภาคผนวก	48
ก ข้อมูลปัจจัยที่เกี่ยวข้องในการวิเคราะห์	49
ข แสดงผลการวิเคราะห์	58
ประวัติผู้ศึกษา	60



สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 1.1 สถิติการจดทะเบียนอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2539-2556	5
ตารางที่ 2.1 ปัจจัยคาดการณ์การขยับตัวของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละช่วง	14
ตารางที่ 2.2 ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรตามและตัวแปรอิสระจากงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	25



ญ

สารบัญภาพ

	หน้า
ภาพที่ 2.1 เส้นอุปทานของสินค้าในตลาด	10
ภาพที่ 2.2 ความสัมพันธ์ระหว่างตลาดที่อยู่อาศัยและการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่	15
ภาพที่ 2.3 การเปลี่ยนแปลงการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ เมื่ออัตราดอกเบี้ยสูงขึ้น	18
ภาพที่ 3.1 กรอบแนวคิดการศึกษา	29



บทที่ 1

บทนำ

1. ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย เป็นธุรกิจที่มีความสำคัญอย่างยิ่งในฐานะที่เป็นหนึ่งในปัจจัย 4 ที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิต และเป็นหนึ่งในสินทรัพย์ที่แสดงความมั่งคั่งทางเศรษฐกิจและสังคมของประชาชน ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยนั้นเป็นธุรกิจซึ่งมีโครงสร้างซับซ้อน เพราะมีความหลากหลายในประเภทของสินค้า อีกทั้งทำเลที่ตั้งทางภูมิศาสตร์ ขนาดของสินค้า ลักษณะการใช้งาน และคุณภาพของโครงการก็แตกต่างกันด้วย นอกจากนี้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังมีผลต่อเนื่องถึงภาคเศรษฐกิจอื่นๆอีกหลายสาขา จึงนับเป็นภาคเศรษฐกิจนำ (leading sector) ที่สำคัญซึ่งจะเห็นได้จากการที่อสังหาริมทรัพย์เป็นทั้งปัจจัย (input) ที่เอื้อต่อการผลิตและการลงทุนของประเทศ เป็นทั้งผลผลิต (output) ของภาคการก่อสร้าง และเป็นผลผลิตของภาคการผลิตของธุรกิจต่อเนื่องอื่นๆ ด้วย

ในสภาวะการณ์ปัจจุบันธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีบทบาทสำคัญที่สะท้อนถึงการพัฒนาของประเทศต่างๆ รวมทั้งของประเทศไทย เนื่องจากเป็นตัวขับเคลื่อนเศรษฐกิจและธุรกิจต่างๆ ที่มีความเชื่อมโยงไปสู่ธุรกิจอื่นๆ ไม่ว่าจะเป็นธุรกิจด้านการก่อสร้าง วัสดุก่อสร้าง เครื่องใช้ไฟฟ้า การพัฒนาระบบการคมนาคมขนส่ง และสาธารณูปโภค ก่อให้เกิดการจ้างงานและการค้าในหลายมิติ อีกทั้งยังเชื่อมโยงกับสถาบันการเงินในเรื่องการให้บริการสินเชื่อ โดยแยกออกเป็นสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และสินเชื่อแก่ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ถึงแม้ว่าในระยะเวลาที่ผ่านมาประเทศไทยได้รับผลกระทบจากวิกฤตการเงินปี พ.ศ. 2540 และวิกฤตเศรษฐกิจโลก เนื่องมาจากเศรษฐกิจตกต่ำของประเทศสหรัฐอเมริกา หรือแม้แต่ผลกระทบจากปัจจัยทางการเมืองที่เกิดขึ้นภายในประเทศ รัฐบาลได้ออกมาตรการที่สนับสนุนและส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย มาตรการกระตุ้นทางด้านภาษี ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ รวมถึงการร่วมมือกับสถาบันการเงินในการใช้นโยบายการเงินแบบผ่อนคลาย โดยกำหนดอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อที่อยู่อาศัย ทรงตัวในอัตราต่ำ เพื่อเป็นการกระตุ้นเศรษฐกิจ และสร้างแรงจูงใจให้กับประชาชนในการซื้อที่อยู่อาศัย โดยมาตรการดังกล่าวได้ส่งผลให้ตลาดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีการเจริญเติบโตอย่างต่อเนื่อง

ระหว่างปี พ.ศ. 2535 - 2555 ประเทศไทย มีประชากรเพิ่มขึ้นจาก 58 ล้านคนเป็น 68.8 ล้านคน อัตราการเพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 0.75 ต่อปี มีจำนวนที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นจากปี 2543 ที่มี 15.88 ล้านครัวเรือน เป็น 20.364 ล้านครัวเรือน ในปี 2553 อัตราการเพิ่มเฉลี่ยร้อยละ 2.8 ต่อปี จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลระหว่างปี พ.ศ. 2536 - 2555 รวม 1.87 ล้านหน่วย หรือร้อยละ 9.2 ของที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ โดยอาจแบ่งสถานการณ์ที่อยู่อาศัยได้เป็น 6 ช่วงดังนี้

1. ช่วงอสังหาริมทรัพย์เฟื่องฟูปี พ.ศ. 2530 – 2539 ในช่วงนี้รัฐบาลเปิดรับการลงทุนจากต่างประเทศ ทำให้กำลังซื้อของผู้บริโภคเพิ่มสูงขึ้นมาก เกิดการลงทุนโครงการที่อยู่อาศัยและอาคารชุดเป็นจำนวนมาก เกิดภาวะการเก็งกำไร ราคาที่ดินและที่อยู่อาศัยสูงขึ้นเป็นประวัติการณ์ ดัชนีราคาที่ดินในปี 2535 ได้ขยายตัวสูงถึงร้อยละ 19.4 ดัชนีราคาบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดินขยายตัวสูงถึงร้อยละ 13.5 ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ส่งสัญญาณเตือนและพยายามลดภาวะร้อนแรงอย่างต่อเนื่องแต่ก็ไม่สามารถหยุดยั้งกระแสตลาดได้

2. ช่วงวิกฤติเศรษฐกิจและวิกฤติอสังหาริมทรัพย์ปี พ.ศ. 2540 เป็นหนึ่งในประวัติศาสตร์วิกฤติเศรษฐกิจการเงินที่มีจุดกำเนิดในประเทศไทย และส่งผลกระทบไปยังทั่วโลก มีผลกระทบรุนแรงและสร้างความเสียหายอย่างมหาศาล ที่อยู่อาศัยมีภาวะล้นตลาด ในปีที่วิกฤติ 2540 มีบ้านรอความต้องการอยู่ถึง 383,000 หน่วย มีการปิดบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ 56 แห่ง ทำให้ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมตกต่ำอย่างรุนแรง ประชาชนขาดกำลังซื้อที่อยู่อาศัย ผู้ประกอบการต้องลดราคาขายลงร้อยละ 50 – 70 ตลาดที่อยู่อาศัยมีภาวะซบเซาอย่างหนัก ราคาขายที่ดินและที่อยู่อาศัยลดลงอย่างมาก ที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่มีจำนวนลดลงมาก

3. ช่วงอสังหาริมทรัพย์ตกต่ำปี พ.ศ. 2540 – 2544 หลังวิกฤติปี พ.ศ. 2540 การฟื้นตัวของอสังหาริมทรัพย์เป็นไปอย่างค่อยเป็นค่อยไป ภาครัฐมีการออกมาตรการต่างๆ เพื่อช่วยเหลือทั้งผู้บริโภคและผู้ประกอบการ ในปี พ.ศ. 2541 ออกแผนฟื้นฟูสถาบันทางการเงิน นโยบายกำกับดูแลสินเชื่อที่อยู่อาศัย กำหนดให้ธนาคารพาณิชย์ต้องมีเงินทุนสำรอง ปี พ.ศ. 2542 รัฐบาลขอรับเงินกู้จาก IMF ธนาคารโลก และมีયાชาว่า รวมทั้งจัดตั้งองค์กรเพื่อการปฏิรูปสถาบันการเงิน (ป.ร.ส.) และบริษัทบริหารสินทรัพย์แห่งชาติ (บ.ส.ท.) เพื่อแก้ปัญหาหนี้ค้างชำระ (NPL) ออกพระราชกำหนดแก้ไขปัญหาวิกฤติเศรษฐกิจเพิ่มเติมรวมเป็น 11 ฉบับ ปรับกฎหมายถือที่ดินของคนต่างชาติ และในปี พ.ศ. 2542 ได้มีพระราชบัญญัติ การกระจายอำนาจให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ให้เป็นองค์กรหลักในการจัดการที่อยู่อาศัยในพื้นที่รับผิดชอบ

4. ช่วงอสังหาริมทรัพย์พื้นตัว ปี พ.ศ. 2544 – 2547 ในช่วงนี้รัฐบาลใช้นโยบายที่อยู่อาศัยเป็นหนึ่งในเครื่องมือ เพื่อการกระตุ้นเศรษฐกิจและประชานิยม ในปี พ.ศ. 2544 มีการประกาศนโยบาย “บ้านล้านหน่วย” ให้การเคหะแห่งชาติ จัดสร้าง “บ้านเอื้ออาทร” สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนดำเนินการ “บ้านมั่นคง” ธนาคารอาคารสงเคราะห์ดำเนินการ “บ้านธ.อ.ส. - ก.บ.ข.” มีการออกพระราชบัญญัติตั้งกองทุนหมู่บ้านและชุมชนเมือง เป็นส่วนสนับสนุนทางการเงินแก่องค์กรชุมชนในการพัฒนา “บ้านมั่นคง” นโยบายนี้ส่งผลให้ที่ดินและวัสดุก่อสร้างขึ้นราคา ก่อให้เกิดการหมุนเวียนทางเศรษฐกิจไปพร้อมกับการได้คะแนนนิยมจากประชาชน นอกจากนั้นยังมีนโยบายการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน การตั้งโครงการธนาคารประชาชน ธนาคารวิสาหกิจขนาดเล็ก ตั้งคณะกรรมการเพื่อการฟื้นฟูอสังหาริมทรัพย์ และการตั้งศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ แม้ในปี พ.ศ. 2546 จะเกิดเหตุการณ์ความไม่สงบในภาคใต้จำนวนที่อยู่อาศัยเปิดตัวใน กทม. ก็ไม่ได้ลดลง

5. ช่วงอสังหาริมทรัพย์ทรงตัว ปี พ.ศ. 2548 – 2550 ในช่วงนี้จำนวนที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จและเปิดตัวใหม่ไม่ได้ลดลง แม้ว่าในปลายปี พ.ศ. 2547 เกิดพิบัติภัยสึนามิ สร้างความเสียหายแก่ที่อยู่อาศัย และอสังหาริมทรัพย์ในหลายจังหวัดภาคใต้ การท่องเที่ยวชะงักจุดเศรษฐกิจชะลอตัว ซึ่งส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการที่โครงการบ้านเอื้ออาทรเริ่มเสร็จ และจำนวนบ้านที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนก็เพิ่มขึ้นมา เนื่องจากเอกชนที่รับดำเนินการบ้านเอื้ออาทรได้ขอรับการส่งเสริมการลงทุนไปพร้อมกัน เอกชนเริ่มหันมาสนใจการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้ปานกลางค่อนข้างน้อย และรายได้ไม่น้อยมากขึ้น และผลของการดำเนินงาน “บ้านมั่นคง” ได้รับการยกย่องจากองค์กรสหประชาชาติ ให้เป็นตัวอย่งการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในปี พ.ศ. 2548 พร้อมกับที่ประเทศไทยได้เป็นเจ้าภาพ “วันที่อยู่อาศัยโลก” รัฐบาลประกาศ “นโยบายปราศจากสลัมในปี พ.ศ. 2551” แม้ในปี พ.ศ. 2549 จะมีวิกฤติการเมืองจำนวนที่อยู่อาศัยเปิดตัวก็ไม่ได้ลดลง รูปแบบที่อยู่อาศัยเริ่มเปลี่ยนแปลงจากบ้านเดี่ยวชานเมืองมาเป็นอาคารชุดมากขึ้น หลังจากที่มีการเปิดใช้ระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนในปี พ.ศ. 2542 (สุขุมวิท - สีลม) และ 2547 (หัวลำโพง - บางซื่อ) ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร 2549 ส่งเสริมการพัฒนาที่อยู่อาศัยในเขตเมืองและพยายามจำกัดการเติบโตของที่อยู่อาศัยชานเมืองที่เติบโตอย่างกระจัดกระจาย ส่งผลให้เกิดการพัฒนาอาคารชุดตามสถานีเส้นทางรถไฟฟ้ามากขึ้น

6. ช่วงสะดุดปี พ.ศ. 2551 ผลจากวิกฤติเศรษฐกิจในสหรัฐอเมริกาและแพร่ขยายไปยุโรปได้ส่งผลทำให้เศรษฐกิจไทยชะลอตัว ทำให้จำนวนที่อยู่อาศัยเปิดตัวลดลง แต่จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จยังเพิ่มขึ้นซึ่งเป็นผลจากจำนวนหน่วยแล้วเสร็จของบ้านเอื้ออาทรและอาคารชุดตามแนวรถไฟฟ้า นอกจากนั้นประเทศไทยเกิดมีวิกฤติการความขัดแย้งทางการเมืองทำให้มีการเปลี่ยนแปลงนายกรัฐมนตรีถึง 3 ครั้งในช่วงปี พ.ศ. 2549 – 2552

7. ช่วงสถานการณ์ไม่แน่นอนปี พ.ศ. 2552 – ปัจจุบัน ปัจจุบันประเทศไทยอยู่ในช่วงที่ไม่มีความมั่นคงทางการเมือง จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จในกรุงเทพฯ และปริมณฑลมีการขึ้นและลงระหว่างปีละ 95,000 ถึง 130,000 หน่วย จำนวนที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ก็มีแนวโน้มขึ้นและลงเช่นกันระหว่าง 50,000 - 100,000 หน่วยต่อปี ในปี พ.ศ. 2556 มีจำนวนที่อยู่อาศัยแล้วเสร็จมากที่สุด 131,954 หน่วย ซึ่งกลับไปใกล้เคียงกับช่วงก่อนวิกฤติเศรษฐกิจปี พ.ศ. 2540 โดยเกิดที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดตามแนวรถไฟฟ้าเป็นจำนวนมาก รัฐบาลมีการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและมีการปรับกฎเกณฑ์การส่งเสริมการลงทุนที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้อ่อนและผู้มีรายได้น้อย ในปี พ.ศ. 2552 โดยเพิ่มราคาขั้นต่ำจาก 6 แสนบาทเป็น 1 ล้านบาท และลดขนาดพื้นที่หน่วยพักอาศัยลง รัฐมีนโยบายบ้านหลังแรกเพื่อกระตุ้นตลาดอีกครั้งในปี พ.ศ. 2542 การเกิดมหาอุทกภัยปลายปี พ.ศ. 2554 ส่งผลให้ที่อยู่อาศัยตามแนวราบชะลอตัวลง 12% อาคารชุดและบ้านมือสองเข้าสู่ตลาดมากขึ้น ในปี พ.ศ. 2555 ตลาดในภูมิภาคขยายตัวอย่างก้าวกระโดด เมื่อรัฐบาลอนุมัติงบประมาณในการก่อสร้างรถไฟความเร็วสูง 2 สาย (กรุงเทพฯ - เชียงใหม่และกรุงเทพฯ - หอนงคาย) ราคาที่ดินในจังหวัดต่างๆ ตามเส้นทางดังกล่าวสูงขึ้นกว่า 30% ในปี พ.ศ. 2556 แม้จะมีปัจจัยเสี่ยงเศรษฐกิจตกต่ำในยุโรป อัตราเงินเฟ้อสูง หนี้ครัวเรือนสูงขึ้นมาก และมีวิกฤติการเมือง จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จและเปิดตัวยังคงมีปริมาณเพิ่มขึ้นอย่างมาก โดยส่วนใหญ่เป็นอาคารชุดราคาประหยัดไม่เกิน 2 ล้านบาท

ในระยะเวลาหลายปีที่ผ่านมา จะพบว่าปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงตลาดที่อยู่อาศัยของไทยที่สำคัญ ได้แก่ ปัจจัยทางเศรษฐกิจ นโยบายและมาตรการของรัฐบาล การพัฒนาระบบคมนาคมขนส่ง กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ภัยพิบัติครั้งสำคัญๆ และสถานการณ์ทางการเมือง

กรุงเทพมหานครในฐานะที่เป็นเมืองหลวงและศูนย์กลางสำคัญในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจของประเทศ เป็นศูนย์รวมความเจริญก้าวหน้าทางด้านเทคโนโลยี การศึกษา และแหล่งงานทำให้ผู้คนหลั่งไหลเข้ามาเพื่อประกอบอาชีพ เพื่อการศึกษา และเพื่อความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น ส่งผลให้อัตราการเพิ่มของประชากรในกรุงเทพมหานครสูงขึ้นเรื่อยๆ ได้ส่งผลให้ความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้นด้วย กรุงเทพมหานครจึงเป็นแหล่งอุปสงค์สำคัญของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และเมื่อพิจารณาถึงจำนวนที่อยู่อาศัย (Housing Stock) ที่จัดเก็บโดยกรมการปกครอง พบว่า ในปี พ.ศ. 2556 มีจำนวนที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครมากที่สุด คือ 2.52 ล้านหน่วย ซึ่งในรอบหลายปีที่ผ่านมา (ปี พ.ศ. 2536 - 2556) มีจำนวนที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นในเขตกรุงเทพมหานครเป็นปริมาณที่สูง จะเห็นได้ว่าการขยายตัวของจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจะมีลักษณะที่เป็นวงจรเฟื่องฟูและตกต่ำตามภาวะเศรษฐกิจของประเทศ แต่เนื่องจากความหนาแน่นของประชากรในเขตกรุงเทพมหานครเป็นไปอย่างรวดเร็ว ประกอบกับข้อจำกัดทางด้านการใช้ที่ดิน อันหมายถึงการขาดแคลนที่ดินหรือพื้นที่ใน

การก่อสร้างที่อยู่อาศัยที่มีศักยภาพ ทำให้ผู้ประกอบการต่างพัฒนารูปแบบการใช้ที่ดินบริเวณ ศูนย์กลางธุรกิจในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยที่มีลักษณะเป็นแนวสูง (high rise) เช่น อาคารชุด แทนการ ก่อสร้างที่อยู่อาศัยที่มีลักษณะเป็นแนวราบ (low rise) เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ เพื่อให้สามารถใช้ประโยชน์จากที่ดินได้อย่างสูงสุด

จากสถิติการจดทะเบียนอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร ระหว่างปี พ.ศ. 2539 – 2556 แสดงในตารางที่ 1.1 จะเห็นว่า สถิติการจดทะเบียนอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครภายหลังวิกฤต การการเงินปี พ.ศ. 2540 มีการหดตัวอย่างรวดเร็ว คือ มีอัตราการลดลงจากปี พ.ศ. 2539 กว่าร้อยละ 74 ใน ปี พ.ศ. 2541 มีอัตราการลดลงจากปี พ.ศ. 2540 ร้อยละ 45 และในปี พ.ศ. 2542 มีอัตราการลดลงจากปี พ.ศ. 2541 ร้อยละ 36 จนกระทั่งในปี พ.ศ. 2545 สถิติการจดทะเบียนอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร เริ่มมีการปรับตัวสูงขึ้นอีกครั้ง และมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ โดยเห็นได้ว่าอาคารชุดได้เข้ามามี บทบาทต่อผู้บริโภคซึ่งเป็นผู้อาศัยในกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้น จึงกล่าวได้ว่าสถิติการจดทะเบียน อาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครเป็นปัจจัยที่สะท้อนถึงการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นจากที่อยู่อาศัยทุก ประเภทได้เป็นอย่างดี

ตารางที่ 1.1 สถิติการจดทะเบียนอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2539-2556

ปี พ.ศ.	จำนวนหน่วย (ยูนิต) ของอาคารชุดที่จดทะเบียน
2539	63,823
2540	47,067
2541	20,473
2542	7,639
2543	5,395
2544	4,121
2545	5,511
2546	7,185
2547	8,063
2548	9,939
2549	12,776
2550	14,816
2551	26,275
2552	29,618
2553	42,108

ตารางที่ 1.1 (ต่อ)

ปี พ.ศ.	จำนวนหน่วย (ยูนิต) ของอาคารชุดที่จดทะเบียน
2554	29,055
2555	34,461
2556	50,602

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย (2557)

หากพิจารณาถึงภาพรวมตลาดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครในปี พ.ศ. 2556 พบว่า มีจำนวน 116,967 หน่วย คิดเป็นมูลค่าตลาดรวมอยู่ที่ 348,546 ล้านบาท โดยอยู่ในกลุ่มอาคารชุดถึงร้อยละ 55 ของที่อยู่อาศัยทั้งหมด ซึ่งมีจำนวน 71,392 ยูนิต คิดเป็นมูลค่าตลาดรวม 190,471 ล้านบาท ซึ่งแสดงให้เห็นว่า ผู้อยู่อาศัยในปัจจุบันให้ความสำคัญกับที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดมากขึ้น ทำให้อาคารชุดถือว่าเป็นที่อยู่อาศัยหลักของคนในเขตกรุงเทพมหานคร และในปัจจุบันธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดเป็นธุรกิจที่มีผลกระทบต่อภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่อยู่อาศัยเป็นอย่างมาก เนื่องจากเป็นธุรกิจที่มีการลงทุนสูง เพราะใช้ระยะเวลาการก่อสร้างค่อนข้างนาน และก่อหนี้ค่อนข้างมาก อีกทั้งอาคารชุดยังเป็นแหล่งสร้างงานและใช้วัตถุดิบภายในประเทศในอัตราส่วนที่สูงมาก ซึ่งหากเกิดอะไรขึ้นกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดก็จะส่งผลกระทบต่อระบบเศรษฐกิจ

เนื่องจากการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในปัจจุบันมีมูลค่าการลงทุนมากขึ้น และได้ส่งผลกระทบต่อการเติบโตทางเศรษฐกิจของธุรกิจต่างๆ ที่เกี่ยวข้องในหลายภาคส่วน เป็นสาเหตุที่ทำให้ผู้ศึกษามีความสนใจที่จะศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลต่อการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร โดยศึกษาว่ามีปัจจัยใดบ้างที่มีผลต่อการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งจะทำให้เกิดประโยชน์แก่ผู้ประกอบการในการตัดสินใจลงทุน และวางแผนธุรกิจภายใต้สถานการณ์ต่างๆ ได้อย่างเหมาะสม อีกทั้งภาครัฐยังสามารถนำผลการศึกษาไปใช้เพื่อการวางแผน ปรับปรุง และพัฒนาระบบสาธารณูปโภค รวมถึงระบบการขนส่งสาธารณะให้สอดคล้อง และรองรับกับอุปสงค์อาคารชุดที่เกิดขึ้นในปัจจุบันและที่จะเกิดขึ้นในอนาคตได้

2. วัตถุประสงค์การศึกษา

2.1 เพื่อศึกษาถึงปัจจัยต่างๆ ที่ส่งผลต่อการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร

2.2 เพื่อวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของปัจจัยที่มีผลต่อการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร

3. สมมติฐานการศึกษา

การลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร มีความสัมพันธ์ทิศทางเดียวกับดัชนีราคาอาคารชุด ปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ รายได้เฉลี่ยต่อหัวของประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร และผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ และมีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง และอัตราค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำในเขตกรุงเทพมหานคร

4. ขอบเขตของการศึกษา

การศึกษาครั้งนี้ ผู้ศึกษาได้ทำการศึกษาเฉพาะอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร โดยทำการศึกษาถึงตัวแปรที่มีผลต่อการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร ได้แก่ ดัชนีราคาอาคารชุด ปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ รายได้เฉลี่ยต่อหัวของประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง และอัตราค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำในเขตกรุงเทพมหานคร ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2542 ถึง 2556 โดยใช้ข้อมูลทุติยภูมิ (secondary data) ประเภทอนุกรมเวลา (time series) รายปี รวม 15 ปี

5. นิยามศัพท์เฉพาะ

5.1 อสังหาริมทรัพย์ หมายถึง ที่ดิน ทรัพย์อันติดกับที่ดินหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน ซึ่งรวมถึงสิทธิทั้งหลายอันเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ที่ดินด้วย

5.2 อาคารชุด (Condominium) หมายถึง อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วม ในทรัพย์ส่วนกลาง

5.3 ดัชนีราคาอาคารชุด หมายถึง ดัชนีราคาอาคารชุดที่จัดทำโดยศูนย์ข้อมูล อสังหาริมทรัพย์ และธนาคารอาคารสงเคราะห์ ซึ่งฐานข้อมูลดิบมาจากฐานข้อมูลหลักประกันของ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เนื่องจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ครอบครองตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัย สำหรับบุคคล ผู้มีรายได้ปานกลางลงมาเป็นส่วนใหญ่ ดังนั้นดัชนีราคานี้จึงสะท้อนการเปลี่ยนแปลง ระดับราคาโดยทั่วไปของอาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้ปานกลางลงมาได้ดี ซึ่งการจัดทำดัชนีจะใช้ ข้อมูล เฉพาะอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร

5.4 ปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ หมายถึง สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคาร พาณิชยที่เป็นยอดคงค้างของสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ที่ให้สินเชื่อแก่ผู้ประกอบการ อสังหาริมทรัพย์ ณ วันสุดท้ายของเวลารายงาน

5.5 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ หมายถึง ผลตอบแทนหรือจำนวนเงินที่ผู้กู้ต้องจ่ายชำระให้แก่ ผู้ให้กู้ โดยข้อมูลที่น่ามาใช้จะเป็นอัตราดอกเบี้ยลูกค้ายรายใหญ่ขั้นต่ำ (MLR: Minimum Loan Rate) เป็นอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้แบบมีระยะเวลาที่ธนาคารพาณิชย์เรียกเก็บจากลูกค้ายรายใหญ่ขั้นต่ำเฉลี่ย ของธนาคารพาณิชย์จดทะเบียนในประเทศ

5.6 รายได้เฉลี่ยต่อหัวของประชากร หมายถึง รายได้หรือค่าตอบแทนที่ได้รับจากการ ทำงานประเภทใดประเภทหนึ่ง เช่น เงินเดือน โบนัส เงินช่วยเหลือ เงินค่าคอมมิชชั่น เป็นต้น ซึ่งเป็นรายได้หรือค่าตอบแทน

5.7 ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ หมายถึง มูลค่าตลาดของสินค้าและบริการขั้น สุดท้ายที่ถูกผลิตในประเทศในช่วงเวลาหนึ่งๆ โดยไม่คำนึงว่าผลผลิตนั้นจะผลิตขึ้นมาด้วย ทรัพยากรของชาติใด

5.8 ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง หมายถึง ดัชนีที่คำนวณเพื่อใช้วัดการเปลี่ยนแปลงของ ราคาสินค้าวัสดุก่อสร้างโดยเฉลี่ยในช่วงเวลาหนึ่ง เปรียบเทียบกับสินค้าในกลุ่มเดียวกันในช่วงปี ฐาน

5.9 อัตราค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำ หมายถึง อัตราค่าจ้างที่คณะกรรมการค่าจ้างกำหนดตาม พระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน พ.ศ. 2541 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2551 โดยคณะกรรมการค่าจ้างมีแนวคิดเกี่ยวกับอัตราค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำว่า “เป็น อัตราค่าจ้างที่เพียงพอสำหรับแรงงาน เพื่อพัฒนาฝีมือ 1 คน ให้สามารถดำรงชีพอยู่ได้ตามสมควรแก่

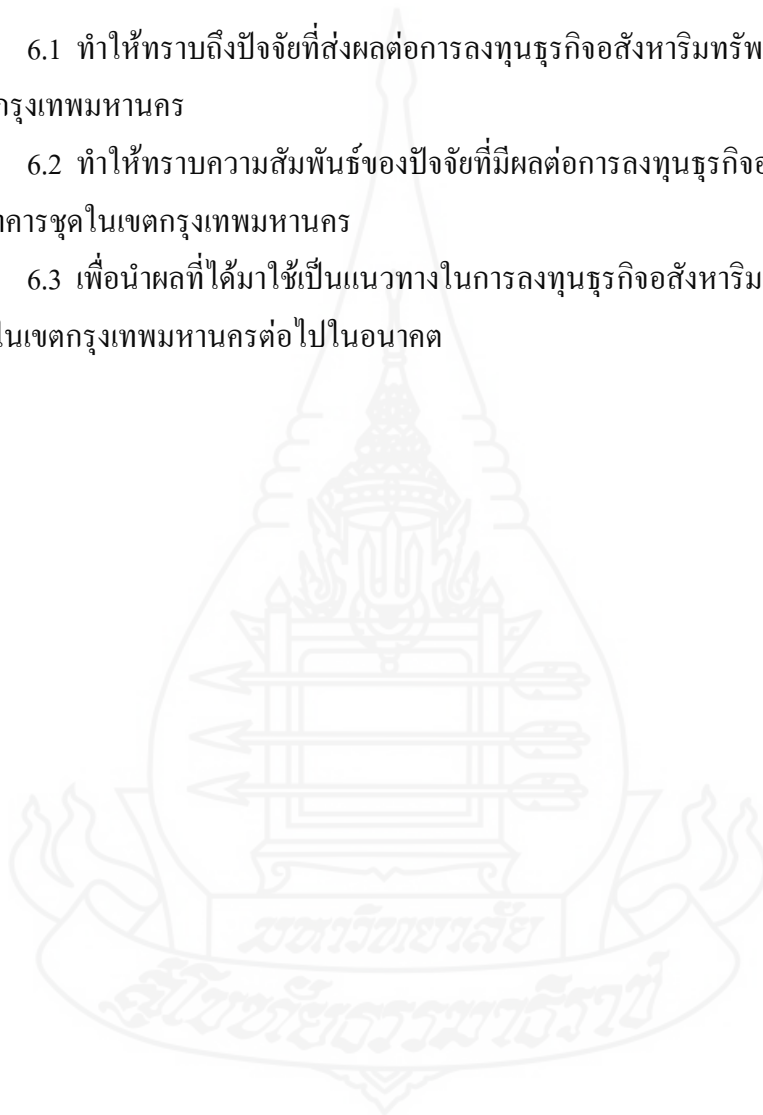
สภาพเศรษฐกิจและสังคม โดยมีมาตรฐานการครองชีพที่เหมาะสมตามความสามารถของธุรกิจ
ท้องถิ่นนั้น”

6. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

6.1 ทำให้ทราบถึงปัจจัยที่ส่งผลต่อการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคาร
ชุดในเขตกรุงเทพมหานคร

6.2 ทำให้ทราบความสัมพันธ์ของปัจจัยที่มีผลต่อการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร

6.3 เพื่อนำผลที่ได้มาใช้เป็นแนวทางในการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภท
อาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครต่อไปในอนาคต



บทที่ 2

วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

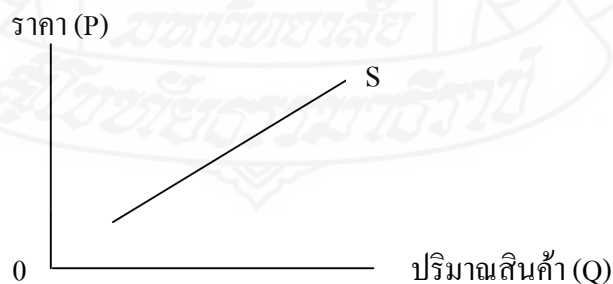
ในการศึกษาเรื่องปัจจัยที่มีผลต่อการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร ได้ทำการทบทวนแนวคิดทางทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง จากเอกสารบทความวิชาการ รวมทั้งข้อมูลเว็บไซต์ต่างๆ โดยในส่วนของแนวคิดทฤษฎีได้ทำการทบทวนทฤษฎีอุปทาน แนวคิดวัฏจักรอสังหาริมทรัพย์ และทฤษฎีการลงทุนทางด้านการก่อสร้าง สำหรับในส่วนของงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ได้ทบทวนงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับเรื่องที่ทำการศึกษา โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1. แนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

1.1 ทฤษฎีอุปทาน (supply theory)

อุปทาน (Supply) หมายถึง ปริมาณสินค้าหรือบริการชนิดหนึ่งๆ ที่ผู้ขายยินดีนำออกขาย ณ ระดับราคาต่างๆ กัน ตลอดช่วงระยะเวลาใดเวลาหนึ่ง โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่นๆ ที่มีส่วนกำหนดปริมาณสินค้าที่ผู้ขายยินดีนำออกขายคงที่

กฎอุปทาน (Law of Supply) กล่าวว่า “ปริมาณอุปทานจะแปรผันโดยตรงกับราคาสินค้าโดยที่ปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลต่ออุปทานมีค่าคงที่”



ภาพที่ 2.1 เส้นอุปทานของสินค้าในตลาด

เมื่อนำปริมาณอุปทานของสินค้าหรือบริการชนิดหนึ่ง ณ ระดับราคาต่างๆ ตลอดช่วงระยะเวลาหนึ่งมาเขียนเส้นกราฟอุปทาน (supply curve) ซึ่งเป็นเส้นที่ลากจากล่างซ้ายขึ้นไปบนขวา มีค่าความชันเป็นบวก (แสดงในภาพที่ 1) แสดงว่า ผู้ขายนำปริมาณสินค้าออกขายมากขึ้น เมื่อราคาสูงขึ้น หรือนำปริมาณสินค้าออกขายน้อยลง เมื่อราคาลดลง ซึ่งสอดคล้องกับกฎอุปทาน โดยปัจจัยที่ผลต่ออุปทาน มีดังนี้

1. ราคาสินค้า โดยทั่วไปถ้าราคาสินค้าสูงขึ้น ผู้ผลิตยินดีที่จะผลิตมากขึ้น แต่ถ้าหากราคาสินค้าลดลงผู้ผลิตก็จะลดจำนวนการผลิตลง
2. เป้าหมายของธุรกิจหรือผู้ผลิตที่กำหนดอย่างชัดเจน
3. เทคโนโลยีที่ใช้ในการผลิต ผู้ผลิตสามารถนำเทคโนโลยีและวิทยาการที่ทันสมัยมาใช้เพื่อลดต้นทุนการผลิต ต้นทุนแรงงาน เพื่อเป็นการเพิ่มผลผลิตให้มากขึ้น
4. ราคาของปัจจัยการผลิต มีผลกระทบต่อกำไรของธุรกิจ หากราคาปัจจัยการผลิตสูงขึ้น ย่อมส่งผลให้กำไรลดลง ปริมาณอุปทานผลผลิตออกขายลดลงตามไปด้วย
5. จำนวนผู้ผลิตหรือผู้ขายในตลาด ในกรณีที่ตลาดมีผู้ผลิตหลายราย ปริมาณอุปทานผลผลิตออกขายมีมากกว่ากรณีที่ตลาดผูกขาดโดยผู้ขายเพียงรายเดียว
6. การดำเนินนโยบายจากรัฐบาลที่มีผลต่อการดำเนินธุรกิจในช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง

สำหรับปัจจัยที่กำหนดค่าความยืดหยุ่นของอุปทานจะมีค่าสูงหรือต่ำนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยดังนี้

1. ประเภทของสินค้า ถ้าเป็นสินค้าอุตสาหกรรม เส้นอุปทานย่อมมีค่าความยืดหยุ่นมากกว่าสินค้าเกษตรกรรม เพราะเมื่อราคาสินค้าเปลี่ยนแปลงไป ผู้ผลิตจะสามารถเพิ่มหรือลดปริมาณการผลิตได้มากกว่าสินค้าเกษตรกรรมที่มีการผลิตไปตามฤดูกาล โดยสินค้าอุตสาหกรรมเป็นสินค้าคงทน เมื่อราคาสินค้าลดลง ผู้ขายสามารถเก็บสินค้านั้นไว้ได้ ดังนั้น โดยทั่วไปอุปทานของสินค้าอุตสาหกรรมจะมีค่าความยืดหยุ่นสูงกว่าสินค้าเกษตรกรรม
2. ค่าใช้จ่ายและระยะเวลาที่ใช้ในการผลิต หากเป็นสินค้าที่ต้องใช้เวลาในการผลิตนาน การปรับปริมาณเสนอขายตามการเปลี่ยนแปลงของราคาก็จะทำได้ยากขึ้น
3. ระยะเวลาในการพิจารณา โดยอุปทานในระยะยาวของสินค้าจะมีค่าความยืดหยุ่นที่มากกว่าในระยะสั้น ทั้งนี้เพราะในระยะยาวผู้ผลิตสามารถปรับปริมาณการใช้ปัจจัยการผลิตทุกชนิดได้ จึงสามารถเพิ่มหรือลดปริมาณการผลิตได้มากกว่าในระยะสั้น

อุปทานที่อยู่อาศัยประกอบด้วย ที่อยู่อาศัยที่มีการก่อสร้างใหม่และที่อยู่อาศัยที่เป็นบ้านมือสอง โดยปัจจัยที่กำหนดอุปทานมีดังนี้

1. ราคาที่อยู่อาศัย ถ้าราคาที่อยู่อาศัยสูงขึ้น โดยราคาที่ดินและค่าก่อสร้างคงเดิม ย่อมทำให้ผู้ก่อสร้างได้รับกำไรสูงขึ้นและมีแรงจูงใจให้ผู้ประกอบการสร้างที่อยู่อาศัยมากขึ้น
2. ต้นทุนทั้งหมด หมายถึง ค่าที่ดิน ค่าใช้จ่ายก่อนการก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายระหว่างการก่อสร้างและหลังการก่อสร้าง ถ้าหากว่าระหว่างดำเนินงานมีค่าใช้จ่ายสูงขึ้น โดยราคาที่อยู่อาศัยคงที่ ย่อมทำให้กำไรของผู้ประกอบการลดลง
3. ปริมาณสินเชื่อโครงการที่อยู่อาศัย เนื่องจากผู้ประกอบการส่วนใหญ่ต้องกู้ยืมเงินลงทุนเพื่อการนี้ ฉะนั้นถ้าหากสถาบันการเงินปล่อยสินเชื่อเพื่อโครงการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ย่อมทำให้จำนวนการก่อสร้างที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะผู้จัดสรรรายใหญ่
4. ระยะเวลาที่ใช้ในการก่อสร้าง อุปทานจะมีปริมาณเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเพียงใจจะขึ้นอยู่กับระยะเวลาในการก่อสร้างด้วย

1.2 แนวคิดวัฏจักรอสังหาริมทรัพย์ (real estate cycle)

โดยทั่วไปการศึกษาระบบสัญญาณเตือนภัยหรือดัชนีชี้แนวโน้มในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จำเป็นต้องศึกษาถึงวัฏจักรของธุรกิจก่อน การศึกษาวัฏจักรอสังหาริมทรัพย์เป็นสิ่งจำเป็นเพื่อนำมาใช้วิเคราะห์ถึงแนวโน้มการปรับตัวและการเคลื่อนไหวของธุรกิจตั้งแต่อดีตถึงปัจจุบัน รวมถึงทิศทางในอนาคต โดยความผันผวนที่เกิดต่างกันขึ้นอยู่กับผลกระทบภายในสินทรัพย์นั่นเอง ไม่ว่าจะเป็ปัจจัยในการกำหนดการซื้อ (demand determinants) หรือปัจจัยในการกำหนดการขาย (supply determinant) รวมถึงปัจจัยจากภายนอก เช่น นโยบายจากรัฐบาล รวมถึงภาวะความผันผวนของเศรษฐกิจ โดยวัฏจักรภาคอสังหาริมทรัพย์จะมีราคาเพิ่มขึ้นในช่วงขาขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป เป็นระยะเวลานาน และจะลดลงอย่างรวดเร็วและรุนแรงในช่วงขาลง โดยดัชนีราคาอสังหาริมทรัพย์มีโอกาสเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 40 อย่างต่อเนื่อง และในกรณีที่มีการปรับตัวอย่างรุนแรงก็จะลดลงอย่างรวดเร็วประมาณร้อยละ 30 ซึ่งการปรับตัวจากจุดสูงสุดถึงจุดต่ำสุดจะกินเวลาประมาณ 4 ปี และมักจะเคลื่อนไหวพร้อมๆ กับสภาวะเศรษฐกิจและรายได้ประชาชาติ

ตลาดอสังหาริมทรัพย์มีการปรับตัวแบบคลื่นวัฏจักร คือ มีการขึ้นลงของราคาหรือมูลค่าของที่อยู่อาศัยในตลาด รวมถึงผลกระทบต่อค่าเช่าบ้านที่สร้างเสร็จและมีการอาศัยอยู่แล้วหรือบ้านใหม่ที่กำลังก่อสร้างโดยตลาดอสังหาริมทรัพย์มีการเคลื่อนไหวแบบพลวัต อันมีสาเหตุมาจากการเปลี่ยนแปลงจากหลายปัจจัยที่กำหนดทางด้านอุปสงค์และอุปทานของตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยรวม เมื่อเกิดอุปทานมากกว่าอุปสงค์ก็จะนำมาสู่อัตราบ้านว่าง (vacancy rate) ที่สูงขึ้น ผู้สร้างต้องปรับค่าเช่ารวมถึงราคาบ้านลง ทำให้มูลค่าของบ้านลดลงอย่างรวดเร็วตามมา โดยวัฏจักรอสังหาริมทรัพย์เกิดขึ้นได้ในตลาดบ้านที่อยู่อาศัย (residential property) และตลาด

อาคารเพื่อการพาณิชย์ (commercial property) โดยผลกระทบต่อการขึ้นลงของราคาดังกล่าวขึ้นอยู่กับ
ต่อเจ้าของบ้าน ผู้เช่าบ้าน นักลงทุน และ ผู้ปล่อยสินเชื่อหรือธนาคารพาณิชย์ต่างๆ

นอกจากปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์และอุปทานของตลาดอสังหาริมทรัพย์แล้วนั้น
การเก็งกำไร (speculation) ก็เป็นส่วนสำคัญในการกำหนดการขึ้นหรือลงของวัฏจักร ซึ่งการเก็ง
กำไร คือ การที่ผู้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์คาดการณ์ว่าจะสามารถขาย (ซื้อ) ต่อสินทรัพย์นั้นได้ใน
ราคาที่สูงขึ้น (ต่ำลง) กว่าที่ซื้อมาในช่วงระยะเวลาใดเวลาหนึ่ง โดยการเก็งกำไรเป็นปัจจัยหลักนำมา
สู่ภาวะความผันผวนของราคาอสังหาริมทรัพย์ และเป็นการคาดการณ์ที่ไม่สมเหตุสมผล (irrational
expectation) เป็นปัจจัยหนึ่งที่ทำให้เกิดภาวะฟองสบู่

ในการตั้งราคาของอสังหาริมทรัพย์จะขึ้นอยู่กับมูลค่าที่ได้มีการคาดการณ์ไว้ใน
อนาคต รวมถึงปัจจัยทางด้านอัตราดอกเบี้ย โดยมูลค่าจะถูกกำหนดจากปัจจัยที่เปลี่ยนแปลง
ทางด้านอุปสงค์ (demand driven) เช่น รายได้ประชาชาติ อัตราการเพิ่มของประชากร ปริมาณการ
ขอสินเชื่อสำหรับผู้ซื้อบ้าน เป็นต้น โดยปัจจัยทางด้านอุปทานจะไม่มีผลต่อราคามากนัก เนื่องจาก
อุปทานในตลาดอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่มีความยืดหยุ่นต่ำ (relatively inelastic supply) เนื่องจาก
ปริมาณที่ดินที่มีประมาณคงที่ (fixed supply of land) และใช้เวลาในการก่อสร้างนาน ทำให้ปริมาณ
ของบ้านที่สร้างขึ้นไม่มีผลตอบสนองจากราคาบ้านมากนัก ดังนั้น ปัจจัยการเคลื่อนไหวของราคา
อสังหาริมทรัพย์พื้นฐานจึงถูกกำหนดจากปัจจัยทางด้านตลาด (market demand and supply) ปัจจัย
ทางด้านข้อมูลข่าวสาร (information) และปัจจัยทางด้านตลาดเงิน (financial market) แต่ปัญหาจาก
ส่วนประกอบของปัจจัยเหล่านี้ ได้แก่ ข้อมูลข่าวสารที่ไม่สมบูรณ์ (imperfect information)
ระยะเวลาที่ยาวนานในการตอบสนองของอุปทาน (supply rigidities) และตลาดการเงินที่ไม่สมดุล
(imbalanced financial market) สามารถนำมาสู่การเคลื่อนไหวของราคาอสังหาริมทรัพย์ที่สูงกว่า
ราคาพื้นฐานที่ควรจะเป็น และนำมาสู่วิกฤตการณ์ฟองสบู่ในภาคอสังหาริมทรัพย์ได้ในอนาคต

ตารางที่ 2.1 ปัจจัยคาดการณ์การขยับตัวของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละช่วง

ตัวชี้วัด	หดตัว	ฟื้นตัว	ขยายตัว	ถดถอย
อุปทาน	ลดลง	เริ่มกระเตื้อง	เพิ่มขึ้น	เพิ่มขึ้นมากกว่าอุปสงค์
อุปสงค์	ลดลง	เริ่มกระเตื้อง	เพิ่มขึ้นมากกว่าอุปทาน	เพิ่มขึ้นแต่เป็นไปอย่างช้าๆ
อัตรารับวาง	เพิ่มขึ้นสูงมาก	ลดลงถึงจุดปกติ	ลดลงกว่าจุดปกติ	เพิ่มขึ้นเข้าสู่จุดปกติ
ค่าเช่า	ลดลง	ไม่เปลี่ยนแปลง	มีอัตรารายขยายตัว	มีอัตราการขยายตัวแต่ไม่มากนัก
การลงทุน	การซื้อขายน้อย	แทบไม่มีการซื้อขายเลย	มีการซื้อขายมาก	มีการซื้อขายมาก
ผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์	ค่าเช่าลดลง cap rate เพิ่มขึ้น	ค่าเช่าเพิ่มขึ้น cap rate สูงสุดไม่เปลี่ยนแปลง	ค่าเช่าเพิ่มขึ้น cap rate ลดลง	ค่าเช่าคงที่ หรือลดลง แต่ cap rate เริ่มปรับตัวสูงขึ้น

หมายเหตุ: cap rate ย่อมาจาก capital rate. ปรับปรุงจาก “การประมาณการวัฏจักรอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย” โดย พิริยะ ผลพิรุฬห์, 2553, วารสารพัฒนาบริหารศาสตร์, 50, น. 15. ลิขสิทธิ์ 2553 โดยวารสารพัฒนาบริหารศาสตร์.

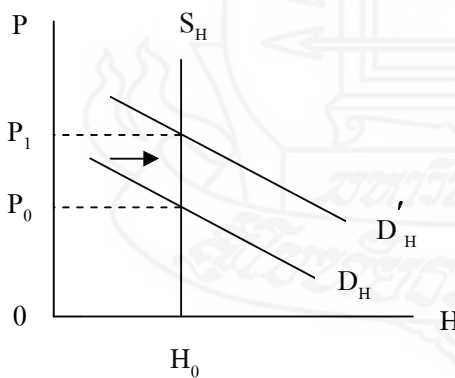
จากตารางที่ 2.1 แสดงให้เห็นว่า ช่วงที่วัฏจักรอสังหาริมทรัพย์จะขยับตัวขึ้นเนื่องมาจากอุปสงค์เพิ่มขึ้นมากกว่าอุปทาน และช่วงที่วัฏจักรอสังหาริมทรัพย์ขยับตัวลดลงก็เนื่องมาจากอุปทานเริ่มเพิ่มขึ้นมากกว่าอุปสงค์ ดังนั้น ปัจจัยที่สามารถกำหนดการเคลื่อนไหวขึ้นลงของวัฏจักรอสังหาริมทรัพย์สามารถทำได้โดยการดูตัวแปรทางด้านอุปสงค์และอุปทานในตลาดเปรียบเทียบกัน เพื่อสะท้อนถึงราคาของอสังหาริมทรัพย์ โดยราคาบ้านที่เพิ่มขึ้นจะแสดงถึงช่วงขยายตัวของตลาด และหากราคาบ้านลดลงแสดงถึงช่วงที่ตลาดมีการหดตัว

โดยทั่วไปปัจจัยทางกายภาพจะมีผลกระทบโดยตรงกับอัตราราคาเช่า และการเพิ่มขึ้นของค่าเช่า โดยถ้าเกิดอุปทานส่วนเกิน (excess supply) ของบ้านมากจะทำให้อัตรารับวางเพิ่มขึ้น จะส่งผลให้รายได้หรืออัตราราคาเช่าบ้านลดลงตามมา ปัจจัยทางด้านตลาดทุนมีผลกระทบ

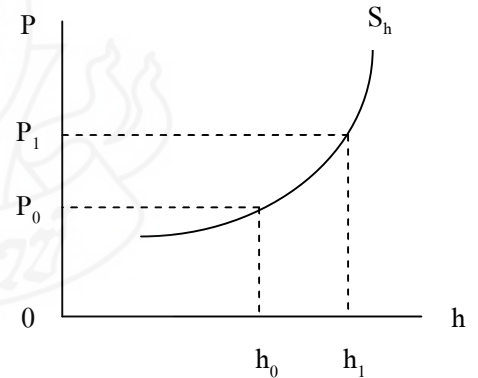
โดยตรงต่ออัตราดอกเบี้ย ถ้าอัตราดอกเบี้ยลดลงจะส่งผลต่อความต้องการซื้อบ้านสูงขึ้น และนำมาสู่ราคาของบ้านที่สูงขึ้นตามมา การที่มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์พื้นฐาน (fundamental real estate value) จะเคลื่อนไหวขึ้นลงนั้นขึ้นอยู่กับเคลื่อนไหวของค่าเช่าบ้าน หรืออัตราดอกเบี้ย หรือทั้งสองอย่าง ตัวอย่างเช่น ถ้าค่าเช่าบ้านเพิ่มขึ้น ในขณะที่อัตราดอกเบี้ยไม่มีการเปลี่ยนแปลง ก็จะทำให้มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์นั้นเพิ่มขึ้น ในขณะเดียวกันถ้าค่าเช่าบ้านคงที่ แต่อัตราดอกเบี้ยสูงขึ้นก็จะทำให้มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ลดลง ดังนั้นในช่วงที่ขยายตัวมากนั้นสืบเนื่องมาจากค่าเช่าบ้านที่เพิ่มขึ้น หรืออัตราดอกเบี้ยที่ลดลงในขณะเดียวกัน

1.3 ทฤษฎีการลงทุนทางการก่อสร้าง

การลงทุนทางการก่อสร้าง หมายถึง การก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ เช่น บ้าน อาคารชุด เป็นต้น เนื่องจากที่อยู่อาศัยเป็นสิ่งก่อสร้างที่มีอายุการใช้งานนาน และเมื่อมีการลงทุนสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ขึ้นมาแล้ว จะเป็นการซื้อขายในตลาดแรก คือ เป็นการซื้อขายระหว่างผู้ลงทุนสร้างที่อยู่อาศัยกับผู้ซื้อ และในเวลาต่อมาผู้ซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ในตอนแรกอาจขายที่อยู่อาศัยนั้นให้กับบุคคลอื่น นั่นคือเกิดการซื้อขายที่อยู่อาศัยในตลาดรอง ดังนั้น ตลาดซื้อขายที่อยู่อาศัยในงวดเวลาใด ประกอบด้วย ตลาดแรกซึ่งซื้อขายที่อยู่อาศัยที่ก่อสร้างใหม่ในงวดเวลาปัจจุบัน และตลาดรองซึ่งขายที่อยู่อาศัยเก่าที่สร้างขึ้นในงวดเวลาเดิม ซึ่งตลาดซื้อขายที่อยู่อาศัยจะเป็นตัวกำหนดราคาที่อยู่อาศัย และราคาที่อยู่อาศัยจะเป็นตัวกำหนดปริมาณการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยอีกทอดหนึ่ง



(ก) ตลาดซื้อขายที่อยู่อาศัย



(ข) การลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่

ภาพที่ 2.2 ความสัมพันธ์ระหว่างตลาดที่อยู่อาศัย และการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่

จากภาพที่ 2.2 (ก) แสดงตลาดซื้อขายที่อยู่อาศัย โดยเส้นอุปสงค์ที่อยู่อาศัยเป็น D_H เป็นเส้นที่ลาดเอียงจากซ้ายมาขวาเช่นเดียวกับเส้นอุปสงค์ทั่วไป ส่วนเส้นอุปทานที่อยู่อาศัย S_H แสดงจำนวนของที่อยู่อาศัยที่มีอยู่ในตลาดขณะใดขณะหนึ่ง ซึ่งมีปริมาณคงที่เท่ากับ $0H_0$ ทำให้เส้น S_H เป็นเส้นตั้งฉากกับแกนนอน ส่วนเส้นอุปสงค์ที่อยู่อาศัย D_H ตัดกับเส้นอุปทานที่อยู่อาศัย S_H จะได้การกำหนดราคาขายที่อยู่อาศัยเท่ากับ OP_0

จากภาพที่ 2.2 (ข) แสดงเส้นอุปทานที่อยู่อาศัยใหม่ ซึ่งมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกับราคาซื้อขายที่อยู่อาศัย คือ หากราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยต่ำลง ปริมาณการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่จะลดลง แต่ถ้าราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยสูงขึ้น ปริมาณการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่จะสูงขึ้นเช่นกัน ดังนั้น S_H เป็นเส้นที่ลาดเอียงขึ้นจากซ้ายไปขวา

จะพบว่าเส้น S_H ดังแสดงในภาพที่ 2.2 (ก) และเส้น S_H ดังแสดงในภาพที่ 2.2 (ข) มีค่าของตัวแปรที่แตกต่างกัน โดยเส้น S_H แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยที่มีอยู่ในขณะใดขณะหนึ่ง แต่เส้น S_H แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยใหม่ที่ก่อสร้างขึ้นในงวดเวลาใดเวลาหนึ่ง เมื่อตลาดที่อยู่อาศัยดังแสดงในภาพที่ 2.2 (ก) กำหนดราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยเท่ากับ OP_0 อุปทานที่อยู่อาศัยใหม่เท่ากับ $0h_0$ ดังนั้น การลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยจะเปลี่ยนแปลงก็ต่อเมื่อราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลง หรือเส้นอุปทานการก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่เปลี่ยนแปลง โดยสามารถอธิบายได้ดังนี้

1. ผลของการเปลี่ยนแปลงราคาซื้อขายที่อยู่อาศัย มีสาเหตุที่ทำให้ราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงไป คือ เส้นอุปสงค์ที่อยู่อาศัย D_H หรือเส้นอุปทานที่อยู่อาศัย S_H เปลี่ยนแปลงไป สมมติให้เส้นอุปทานที่อยู่อาศัย S_H คงที่ แต่เส้นอุปสงค์ที่อยู่อาศัยเลื่อนไปทางขวาเป็นเส้น D'_H ดังแสดงในภาพที่ 2.2 (ก) แสดงว่าผู้บริโภคมีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยมากขึ้น ทำให้ราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยจะสูงขึ้นเป็น OP_1 ซึ่งจะกระตุ้นให้ผู้ผลิตที่อยู่อาศัยลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ เพื่อตอบสนองต่อความต้องการของผู้บริโภคที่เพิ่มขึ้น การลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่เพิ่มขึ้นจาก $0h_0$ เป็น $0h_1$ ดังแสดงในภาพที่ 2.2 (ข) การที่เส้นอุปสงค์ที่อยู่อาศัยเลื่อนระดับไปทางขวา อาจเกิดขึ้นได้ทั้งในระยะสั้นและในระยะยาว ดังนี้

1.1 ในระยะสั้น ปัจจัยสำคัญที่กระตุ้นความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยสูงขึ้น ได้แก่ การลดลงของอัตราดอกเบี้ย ทำให้ผู้บริโภคสามารถกู้ยืมเงินซื้อที่อยู่อาศัยในต้นทุนต่ำลง การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อจะทำให้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงต่ำลง การขยายสินเชื่อทางด้านที่อยู่อาศัย ซึ่งทำให้ผู้บริโภคสามารถจัดหาสินเชื่อเพื่อนำมาซื้อที่อยู่อาศัยได้ง่ายขึ้น และระดับรายได้ประชาชาติสูงขึ้น จะทำให้ผู้บริโภคมีอำนาจสูงขึ้น

1.2 ในระยะยาว ปัจจัยสำคัญที่กระตุ้นความต้องการที่อยู่อาศัยคือ การเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากร และอัตราเงินเฟ้อที่คาดคะเนว่าจะเพิ่มสูงขึ้นเป็นต้น

เส้นอุปทานที่อยู่อาศัยดังแสดงในภาพที่ 2.2 (ก) แสดงถึงจำนวนที่อยู่อาศัยที่มีอยู่ในขณะใดขณะหนึ่งอาจเปลี่ยนแปลงได้เช่นกัน ตัวอย่างเช่น จำนวนที่อยู่อาศัยในปลายปีที่ t สูงกว่าจำนวนที่อยู่อาศัยในปลายปีที่ $t-1$ เพราะในงวดเวลา t มีการก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ขึ้นมา นั่นคือ

$$SH_t = SH_{t-1} + Sh_t$$

โดยที่ SH_t คือ จำนวนที่อยู่อาศัยในงวดเวลา t

SH_{t-1} คือ จำนวนที่อยู่อาศัยในงวดเวลา $t-1$

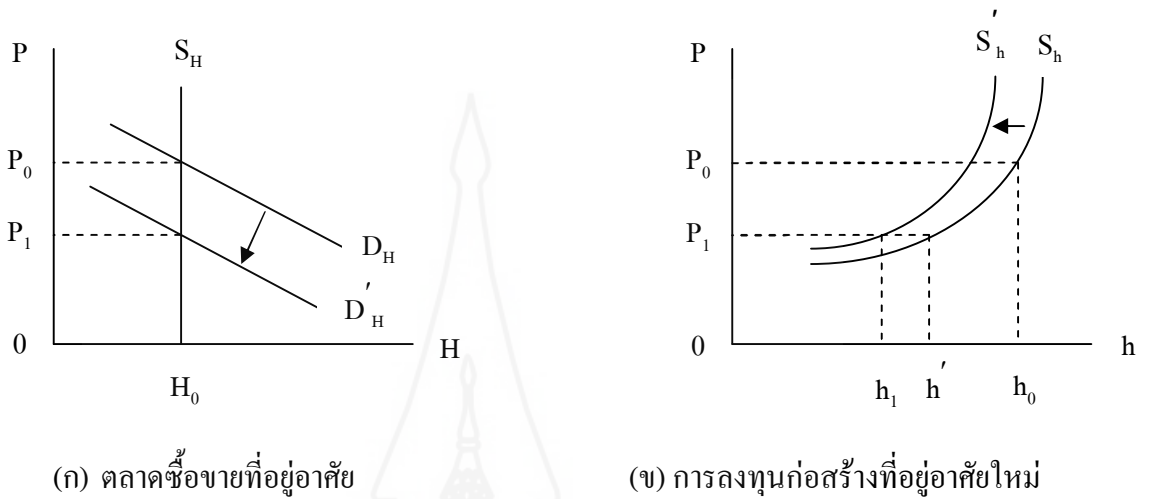
Sh_t คือ การลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ในงวดเวลา t

ดังนั้น เมื่อระยะเวลาผ่านไป จำนวนที่อยู่อาศัยจะเพิ่มมากขึ้น ทำให้เส้น S_H เลื่อนไปทางขวา ถ้าเส้นอุปสงค์ที่อยู่อาศัยคงที่ ราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยจะลดลง ในที่สุดจะส่งผลให้มีการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ลดลงด้วย

2. ผลของการเปลี่ยนแปลงเส้นอุปทานการก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ เส้นอุปทานการก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ S_H ดังแสดงในภาพที่ 2.2 (ข) เลื่อนระดับไปทางซ้าย เนื่องจากต้นทุนการผลิตสูงขึ้น แสดงว่าราคาที่อยู่อาศัยจะสูงขึ้น กระตุ้นให้ผู้ผลิตลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่เป็นจำนวนเท่าเดิม อาจเป็นเพราะการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยจำนวนเท่าเดิมต้องเสียดต้นทุนของเงินทุนสูงขึ้น ตัวอย่างเช่น ถ้าอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้นต้นทุนของเงินทุนที่ผู้ผลิตจัดหาใช้ในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่จะต้องสูงขึ้น หรือราคาปัจจัยการผลิตที่ใช้ในการก่อสร้างเพิ่มสูงขึ้น หรือธนาคารกลางจำกัดการขยายสินเชื่อเพื่อการก่อสร้าง ทำให้จัดหาเงินทุนเพื่อการก่อสร้างทำได้ยากขึ้น และต้องเสียดต้นทุนของเงินทุนสูง ส่งผลให้ผู้ผลิตตัดสินใจลงทุนการก่อสร้างทำได้ยากขึ้น ก็ต่อเมื่อราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยต้องสูงขึ้นเป็นการชดเชย เส้นอุปทานของการก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่จึงเลื่อนระดับไปทางซ้ายของเส้นเดิม ผลของการเลื่อนระดับของเส้นอุปทานการก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ S_H ดังแสดงในภาพที่ 2.2 (ข) เมื่อเส้น S_H และ D_H ดังแสดงในภาพที่ 2.2 (ก) คงที่ ทำให้การลงทุนการก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ลดลง

3. ผลของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย สมมติให้อัตราดอกเบี้ยเปลี่ยนแปลงสูงขึ้น ทำให้เกิดผลกระทบต่อการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ เมื่อพิจารณาจากภาพที่ 2.3 (ก) เดิมปริมาณที่อยู่อาศัยที่มีในตลาดเท่ากับ OH_0 และราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยเท่ากับ OP_0 ทำให้การลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ ดังแสดงในภาพที่ 2.3 (ข) เท่ากับ Oh_0 ต่อมาอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้นจะก่อให้เกิดผลกระทบ คือ เส้นอุปสงค์ที่อยู่อาศัยเลื่อนระดับไปทางซ้ายของเส้น D_H เป็นเส้น D'_H ดังแสดงในภาพที่ 2.3 (ก) และเส้นอุปทานที่อยู่อาศัยใหม่ดังแสดงในภาพที่ 2.3 (ข) เลื่อนระดับไปทางซ้าย เช่นเดียวกันจากเส้น S_H เป็นเส้น S'_H ผลจากการเลื่อนของเส้น D_H ทำให้ราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยลดลง

ซึ่งจะทำให้การลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ลดลงจาก $0h_0$ เป็น $0h'$ แต่เมื่อเส้น S_h เลื่อนไปเป็นเส้น S'_h ทำให้การลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ลดลงไปอีก โดยลดลงไปจนถึง $0h_1$



ภาพที่ 2.3 การเปลี่ยนแปลงการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ เมื่ออัตราดอกเบี้ยสูงขึ้น

ในทางตรงกันข้ามสามารถวิเคราะห์ได้ว่า การลดลงของอัตราดอกเบี้ยจะเกิดการกระตุ้นให้มีการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่เพิ่มมากขึ้นเช่นกัน ตัวแปรสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อ การลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ ได้แก่ รายได้ประชาชาติที่แท้จริง อัตราดอกเบี้ย และอัตราเงินเฟ้อ สามารถเขียนฟังก์ชันการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ ดังนี้

$$i_{ht} = i(y_t, r_t, P_t)$$

โดยที่ i_{ht} คือ การลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ในงวดเวลา t

y_t คือ ระดับรายได้ประชาชาติในงวดเวลา t

r_t คือ อัตราดอกเบี้ยในงวดเวลา t

P_t คือ อัตราเงินเฟ้อในงวดเวลา t

จากสมการฟังก์ชันการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ หมายความว่า การลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ในงวดเวลา t ขึ้นอยู่กับระดับรายได้ประชาชาติ อัตราดอกเบี้ย และอัตราเงินเฟ้อในงวดเวลาเดียวกัน โดยการสูงขึ้นของระดับรายได้ประชาชาติ และอัตราเงินเฟ้อจะส่งผลให้ การลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่สูงขึ้น ขณะที่การสูงขึ้นของอัตราดอกเบี้ยจะส่งผลให้การลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ลดลง

1.4 ทฤษฎีเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย

ทฤษฎีอัตราดอกเบี้ยของคลาสสิก (classical theory of interest) นักเศรษฐศาสตร์สำนักคลาสสิกที่เป็นผู้วางรากฐานของทฤษฎีอัตราดอกเบี้ย ได้แก่ เฮอร์วี่ ฟิชเชอร์ โดย Fisher ได้กล่าวว่า เมื่อผู้ให้กู้คาดว่าจะเกิดภาวะเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ยที่ผู้ให้กู้คิดกับผู้ขอกู้จะรวมส่วนเกินเพื่อชดเชยค่าของเงินที่ลดลง เนื่องจากเกิดภาวะเงินเฟ้อที่เรียกว่า premium for inflation ไว้ด้วย ขณะเดียวกันผู้ขอกู้จะยอมจ่ายดอกเบี้ยตามอัตราดังกล่าว เพราะคาดว่าเงินต้นที่จะจ่ายคืนเมื่อครบกำหนดจะมีค่าลดลง จึงกล่าวได้ว่าอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (real interest rate) กับอัตราเงินเฟ้อที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (expected inflation rate) แสดงได้โดยสมการต่อไปนี้

$$NR_t = RR_t + P_t^e$$

โดยที่ NR_t คือ อัตราดอกเบี้ยที่เป็นตัวเงิน (nominal interest rate)

RR_t คือ อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (real interest rate)

P_t^e คือ อัตราเงินเฟ้อที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (expected inflation rate)

นอกจากนี้ Fisher ยังได้ศึกษาความสัมพันธ์ของอัตราดอกเบี้ยกับระดับราคาโดยสรุปได้ดังนี้

1. อัตราดอกเบี้ยมีแนวโน้มสูงขึ้น และมีแนวโน้มลดลง จะเกิดขึ้นถ้าผู้ขอกู้และผู้ให้กู้มีการคาดการณ์เกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงระดับราคาในอนาคตได้อย่างถูกต้อง (perfect foresight)

2. การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยจะเกิดขึ้นหลังจากระดับราคาเปลี่ยนแปลงไปแล้ว เนื่องจากผู้ขอกู้และผู้ให้กู้ไม่สามารถคาดการณ์การเปลี่ยนแปลงระดับราคาในอนาคตได้อย่างถูกต้องโดยทันที ดังนั้น จึงทำให้ในระยะสั้นความสัมพันธ์ระหว่างอัตราดอกเบี้ย และระดับราคาไม่เป็นไปตามข้อ 1. ข้างต้น

3. จากการศึกษาทางสถิติ พบว่า อัตราดอกเบี้ยและค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการเปลี่ยนแปลงของระดับราคาในอดีตมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์สูง

ในอดีตที่ผ่านมา มีนักเศรษฐศาสตร์สำนักคลาสสิกหลายคนพยายามที่จะอธิบายอัตราดอกเบี้ย นักเศรษฐศาสตร์เหล่านี้เชื่อว่า การเปลี่ยนแปลงของการออมและการลงทุนจะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย ซึ่งเรียกว่าเป็น A Real Model of Interest Rate อัตราดอกเบี้ยในเศรษฐกิจการเงินนี้ Wicksell ได้อธิบายว่ามี 2 อัตรา คือ

1. อัตราดอกเบี้ยธรรมชาติ หรืออัตราผลตอบแทนของการลงทุน ซึ่งขึ้นอยู่กับวิทยาการในการผลิต และสถานะของอุปสงค์และอุปทานของเงินทุน

2. อัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารคิดจากเงินให้กู้ยืม ซึ่งในระยะสั้นเจ้าหน้าที่ทางการเงินจะเป็นผู้กำหนด การเพิ่มขึ้นของปริมาณเงินจะทำให้อัตราดอกเบี้ยลดลง แต่การลดปริมาณเงินกลับทำให้อัตราดอกเบี้ยสูงขึ้น

อัตราดอกเบี้ยทั้งสองนี้จะเท่ากันในระยะยาว ทั้งนี้ ถ้าอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมสูงกว่าอัตราดอกเบี้ยธรรมชาติ ผู้ลงทุนย่อมไม่ต้องการกู้ยืมเงินไปลงทุน เพราะผลตอบแทนไม่คุ้มกับอัตราดอกเบี้ยที่ต้องจ่าย ถ้าอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมต่ำกว่าอัตราผลตอบแทน ความต้องการเงินกู้เพื่อการลงทุนก็จะมากขึ้น และในที่สุดอัตราดอกเบี้ยทั้งสองจะเท่ากัน

ต่อมานักเศรษฐศาสตร์สำนักนีโอคลาสสิกได้อธิบายถึงอัตราดอกเบี้ยเพิ่มเติมว่า อัตราดอกเบี้ยมิได้ขึ้นอยู่กับอารมณ์เท่านั้น แต่ขึ้นกับทุนที่สามารถนำออกมาให้กู้ยืมได้ อันได้แก่เงินทุนที่อยู่ในระบบธนาคาร และการเปลี่ยนแปลงปริมาณเงินที่ประชาชนสะสมไว้โดยไม่มีดอกผล

ความคิดเรื่องอัตราดอกเบี้ยของคลาสสิกดังกล่าวได้รับการคัดค้านจากนักเศรษฐศาสตร์สมัยใหม่ คือ Keynes โดยได้ค้านทฤษฎีของคลาสสิกว่า การออมไม่ได้ขึ้นกับอัตราดอกเบี้ยแต่เพียงอย่างเดียว แต่ขึ้นกับรายได้ด้วย ทฤษฎีอัตราดอกเบี้ยคลาสสิกจึงไม่ตรงกับความจริงเท่าที่ควร ปัจจัยที่กำหนดอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงจึงเป็นปัจจัยในภาคเศรษฐกิจการเงิน โดยเฉพาะคือ อัตราดอกเบี้ยขึ้นอยู่กับปริมาณเงิน (money stock) และความชอบถือเงิน (liquidity preference) เป็นสำคัญ ซึ่งต่างจากสำนักคลาสสิกที่ขึ้นกับการลงทุนและการออม

ในระยะต่อมา Friedman ได้อธิบายถึงอัตราดอกเบี้ยด้วยการแยกออกเป็น อัตราดอกเบี้ยของหลักทรัพย์ อัตราดอกเบี้ยของหลักทรัพย์ที่คาดว่าจะได้ และอัตราดอกเบี้ยในระยะสั้น การอธิบายอัตราดอกเบี้ยของ Friedman ต่างจากของ Keynes ในบางประเด็น ดังนี้

1. Keynes ชี้ให้เห็นว่า การเปลี่ยนแปลงปริมาณเงินจะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย ซึ่งจะเป็นกลไกกำหนดการลงทุน ต่อจากนั้นการลงทุนจะก่อให้เกิดการจ้างงานตลอดจนผลิตภัณฑ์ประชาชาติโดยตรง ส่วน Friedman กลับเห็นว่า การเปลี่ยนแปลงปริมาณเงินจะมีผลต่อผลิตภัณฑ์ประชาชาติ โดยไม่ผ่านกลไกของอัตราดอกเบี้ย

2. Keynes เห็นว่า การลงทุนมีความยืดหยุ่นต่ออัตราดอกเบี้ย แต่ Friedman เห็นว่า การลงทุนอาจขึ้นอยู่กับปัจจัยอื่น เช่น บรรยากาศการลงทุน ทำให้ความยืดหยุ่นของการลงทุนต่ออัตราดอกเบี้ยมีน้อย

อย่างไรก็ตาม เมื่อนักเศรษฐศาสตร์มีแนวคิดเกี่ยวกับการกำหนดอัตราดอกเบี้ยแตกต่างกัน ทำให้มีทฤษฎีเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยที่แตกต่างกัน

2. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในส่วนของงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับเรื่องการศึกษา ผู้ศึกษาได้ทบทวนงานวิจัยของผู้ที่ทำการศึกษาในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับเรื่องนี้ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

สุรียา สุพัฒนะสกุล (2542) ทำการศึกษาเรื่องปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการเกิดอุปทานส่วนเกินของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล การศึกษาค้นคว้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ทราบถึงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อจำนวนบ้านไร้ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พร้อมทั้งพยากรณ์แนวโน้มจำนวนบ้านไร้ที่อยู่อาศัยระหว่างปี พ.ศ. 2541-2545 โดยใช้ข้อมูลทฤษฎีภูมิที่เก็บรวบรวมจากหน่วยงานต่างๆ ระหว่างปี พ.ศ. 2530-2540 โดยการสร้างสมการถดถอยเชิงซ้อน (multiple regression) ด้วยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด (ordinary least square method) ในการประมาณสมการบ้านไร้ที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมเพื่อแสดงความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระต่างๆ ว่ามีผลกระทบต่อจำนวนบ้านไร้ที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นตัวแปรตามอย่างไร

ผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อจำนวนบ้านไร้ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ได้แก่ จำนวนประชากรในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล รายได้ของประชาชน ราคาที่อยู่อาศัย ปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัย พฤติกรรมการซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อการเก็งกำไร โดยจำนวนประชากรในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับจำนวนบ้านไร้ที่อยู่อาศัย ในขณะที่รายได้ของประชาชน ราคาที่อยู่อาศัย ปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัย และพฤติกรรมการซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อการเก็งกำไร มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับจำนวนบ้านไร้ที่อยู่อาศัย สำหรับการพยากรณ์แนวโน้มจำนวนบ้านไร้ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลช่วงปี พ.ศ. 2541-2545 มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น โดยมีสาเหตุจากการซื้อเพื่อการเก็งกำไร

ปริญญา ภูอินอ้อย (2543) ทำการศึกษาเรื่องแนวโน้มการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทยปี 2542-2545 การศึกษาค้นคว้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ทราบแนวโน้มของดัชนีราคาที่อยู่อาศัย ปริมาณบ้านว่าง ปริมาณบ้านว่างสะสม ปริมาณบ้านสร้างเสร็จสะสม และปริมาณการก่อสร้างบ้านใหม่ และเพื่อทราบความสัมพันธ์ระหว่างปริมาณบ้านสร้างใหม่กับปัจจัยที่กำหนด ได้แก่ ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย ปริมาณสินเชื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ อัตราดอกเบี้ย และอัตราเงินเฟ้อ โดยใช้ข้อมูลทฤษฎีจากการสำรวจของ Agency for Real Estate Affairs และธนาคารอาคารสงเคราะห์ระหว่างปี พ.ศ. 2530-2540 ซึ่งใช้แบบจำลองการวิเคราะห์การถดถอยทางสถิติ (Regression Model) 2 แบบ คือ Curvilinear Regression Model และ Multiple Linear Regression Model

ผลการศึกษาพบว่า ในการวิเคราะห์แนวโน้มปี พ.ศ. 2543-2545 ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย และปริมาณการก่อสร้างบ้านใหม่มีแนวโน้มลดลง ส่วนปริมาณบ้านว่าง ปริมาณบ้านว่างสะสม และปริมาณบ้านสร้างเสร็จสะสมมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น ส่วนการศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างปริมาณการก่อสร้างบ้านใหม่กับปัจจัยที่กำหนด พบว่า มีเพียงดัชนีราคาที่อยู่อาศัยเท่านั้นที่มีนัยสำคัญทางสถิติ โดยดัชนีราคาที่อยู่อาศัยมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับปริมาณการก่อสร้างบ้านใหม่ ส่วนตัวแปรอื่น ได้แก่ ปริมาณสินเชื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ อัตราดอกเบี้ย และอัตราเงินเฟ้อ ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติต่อปริมาณการก่อสร้างบ้านใหม่แต่อย่างใด

สรุปลง (2548) ทำการศึกษาเรื่องผลกระทบของภาษีธุรกิจเฉพาะต่ออุปทานของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาผลกระทบของการใช้มาตรการลดอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะจากการขายอสังหาริมทรัพย์ลงร้อยละ 3.3 คงเหลือร้อยละ 0.11 ตั้งแต่วันที่ 5 กรกฎาคม พ.ศ. 2543 ถึง 31 ธันวาคม พ.ศ. 2546 ต่ออุปทานของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล รวมทั้งศึกษาถึงปัจจัยอื่นที่เป็นตัวกำหนดอุปทานของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลด้วย โดยใช้ข้อมูลทุติยภูมิจากหน่วยงานราชการ ตั้งแต่ไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2540 ถึงไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2546 รวมทั้งรวม 28 ไตรมาส โดยทำการสร้างสมการถดถอยพหุคูณเชิงเส้นวิเคราะห์ด้วยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด เพื่อศึกษาผลกระทบของมาตรการด้านภาษีและปัจจัยต่างๆ ที่เป็นตัวแปรอิสระ ที่มีต่ออุปทานของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ได้แก่ ดัชนีราคาบ้านเดี่ยวในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ ค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้สำหรับลูกค้าชั้นดีและการใช้มาตรการลดอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะจากการขายอสังหาริมทรัพย์

ผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปทานของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ได้แก่ ดัชนีราคาบ้านเดี่ยวในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ ค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำ และการใช้มาตรการลดอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะจากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยดัชนีราคาบ้านเดี่ยวในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ และมาตรการลดอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะจากการขายอสังหาริมทรัพย์มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอุปทานของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ในขณะที่ค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำ มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอุปทานของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ส่วนอัตราดอกเบี้ยเงินกู้สำหรับลูกค้าชั้นดีนั้น ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ ผลการศึกษานี้ชี้ให้เห็นว่าเมื่อภาครัฐมีการใช้มาตรการลดอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะลงนั้น ทำให้

อุปทานของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในเขตกรุงเทพและปริมณฑลเพิ่มขึ้น เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่ทางรัฐบาลต้องการ

จริญญา นาชัยเลิศ (2550) ทำการศึกษาเรื่องปัจจัยกำหนดการเติบโตของอาคารชุดพักอาศัยในประเทศไทย การศึกษาครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงปัจจัยกำหนดการเติบโตของอาคารชุดพักอาศัยในประเทศไทย โดยใช้ข้อมูลทุติยภูมิ (secondary data) แบบอนุกรมเวลา (time series) รายปี ระหว่างปี พ.ศ. 2530-2549 วิธีการศึกษาใช้แบบจำลองทางเศรษฐมิติ โดยการวิเคราะห์สมการถดถอย และประมาณค่าสัมประสิทธิ์แบบ Ordinary Least Squares (OLS) โดยใช้จำนวนอาคารชุดที่จดทะเบียนในแต่ละปีแทนค่าการเติบโตของอาคารชุดพักอาศัย

ผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยกำหนดการเติบโตของอาคารชุดพักอาศัยในประเทศไทย ได้แก่ จำนวนอาคารชุดพักอาศัยที่จดทะเบียนในปีที่ผ่านมา ผลัดกันที่มวลรวมประชากรชาติของปีที่ผ่านมา ปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้าง รายได้ต่อหัวของประชากร โดยจำนวนอาคารชุดพักอาศัยที่จดทะเบียนในปีที่ผ่านมา ผลัดกันที่มวลรวมประชากรชาติของปีที่ผ่านมา และรายได้ต่อประชากรมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับจำนวนอาคารชุดที่จดทะเบียนในปีที่ t ในขณะที่ปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้างมีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับจำนวนอาคารชุดพักอาศัยที่จดทะเบียนในปีที่ t ทั้งนี้ค่าประมาณการของตัวแปรอิสระทั้งหมดเป็นไปตามสมมติฐานที่ตั้งไว้ และเป็นปัจจัยที่กำหนดอัตราการเติบโตของอาคารชุดพักอาศัยในประเทศไทยอย่างมีนัยสำคัญ

จันทร์จิรา ต่อศักดิ์อุดม (2552) ทำการศึกษาเรื่องปัจจัยที่กำหนดการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศประเภทธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย การศึกษาครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศประเภทธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย โดยใช้แบบจำลองสมการถดถอยเชิงซ้อนด้วยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด ข้อมูลทุติยภูมิที่ใช้ในการศึกษาเป็นข้อมูลรายปี ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2536-2550 โดยปัจจัยที่นำมาวิเคราะห์ ได้แก่ ผลัดกันที่มวลรวมในประเทศ ดัชนีราคาผู้บริโภค อัตราค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย มูลค่าผลัดกันที่มวลรวมในประเทศสาขาอสังหาริมทรัพย์ ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จและจดทะเบียนเพิ่มในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์

ผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยที่กำหนดการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศประเภทธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ได้แก่ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยมีความสัมพันธ์ในทิศทาง

ตรงกันข้ามกับปริมาณเงินลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศประเภทธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และปัจจัยดัชนีราคาที่อยู่อาศัย มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับปริมาณเงินลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศประเภทธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จากข้อมูลดังกล่าวหากประเทศไทยต้องการที่จะดึงดูดเงินลงทุนจากต่างประเทศในธุรกิจประเภทนี้ให้มากขึ้น รัฐบาลและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องควรส่งเสริมและสร้างปัจจัยจูงใจเพื่อให้มีการลงทุนอย่างต่อเนื่อง ตลอดจนกำหนดมาตรการที่ก่อให้เกิดการลงทุนที่มีประสิทธิภาพเพื่อยกระดับสวัสดิการสังคมของประเทศโดยรวม

อธีร์ พันธุ์รัมย์ (2553) ทำการศึกษาเรื่องปัจจัยกำหนดอุปทานของที่อยู่อาศัยแบบห้องชุดในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล การศึกษาครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงปัจจัยที่กำหนดอุปทานของที่อยู่อาศัยแบบห้องชุดสร้างเสร็จจดทะเบียนในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยใช้ข้อมูลทุติยภูมิแบบอนุกรมเวลารายปี ระหว่างปี 2535-2551 วิธีการศึกษาใช้แบบจำลองเศรษฐมิติในรูปแบบการถดถอยเชิงซ้อนและประมาณค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรด้วยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด โดยใช้จำนวนที่อยู่อาศัยแบบห้องชุดสร้างเสร็จจดทะเบียนในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในแต่ละปี แทนจำนวนของอุปทานของที่อยู่อาศัยแบบห้องชุด

ผลการศึกษาพบว่า ปริมาณสินเชื่อของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในสถาบันการเงินดัชนีราคาที่อยู่อาศัยพร้อมที่ดิน ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง อัตราค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำรายวันในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล มาตรการส่งเสริมภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จากรัฐบาล และวิกฤตเศรษฐกิจทางการเงินปี พ.ศ. 2540 สามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงของจำนวนที่อยู่อาศัยแบบห้องชุดสร้างเสร็จจดทะเบียนในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ได้ร้อยละ 95.41 และ Durbin-Watson มีค่าเท่ากับ 2.24 ซึ่งอยู่ในช่วงที่บอกไม่ได้ว่าเกิดปัญหาอัตสหสัมพันธ์ (autocorrelation) โดยปริมาณสินเชื่อของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในสถาบันการเงิน ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยพร้อมที่ดิน และมาตรการส่งเสริมภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จากรัฐบาลเปลี่ยนแปลงในทิศทางเดียวกันกับจำนวนของอุปทานของที่อยู่อาศัยแบบห้องชุดในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ซึ่งสอดคล้องกับสมมติฐานที่ตั้งไว้ ส่วนดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง อัตราค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำรายวันในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และวิกฤตเศรษฐกิจทางการเงินปี พ.ศ. 2540 เปลี่ยนแปลงในทิศทางตรงกันข้ามกับจำนวนของอุปทานของที่อยู่อาศัยแบบห้องชุดในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ซึ่งสอดคล้องกับสมมติฐานที่กำหนด

โดยสรุปจากการทบทวนทฤษฎีและวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องกับเรื่องที่ทำการศึกษา พบว่างานวิจัยที่เกี่ยวข้องได้นำทฤษฎีทางเศรษฐศาสตร์ที่เกี่ยวข้องหลายทฤษฎีมาใช้ในการศึกษา สำหรับการศึกษารื่องปัจจัยที่มีผลต่อการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในครั้งนี้ ผู้ศึกษาได้นำแนวคิด และทฤษฎีหลายทฤษฎีมาใช้ คือ ทฤษฎีอุปทาน แนวคิดวัฏจักรอสังหาริมทรัพย์ ทฤษฎี

การลงทุนทางด้านการศึกษา และทฤษฎีเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย จากการทบทวนผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง พบว่า ตัวแปรที่มีความสอดคล้องกับเรื่องที่ทำการศึกษา ได้แก่ ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย ปริมาณสินเชื่อสั่งหาริมทรัพย์ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ รายเฉลี่ยต่อหัวของประชากร ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง อัตราค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำ ตัวแปรทั้งเจ็ดนี้มีผลต่ออุปทานของที่อยู่อาศัย และมีความสัมพันธ์ในทิศทางที่แตกต่างกันซึ่งสามารถสรุปได้ ดังตารางที่ 2.2 ดังนี้

ตารางที่ 2.2 ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรตามและตัวแปรอิสระจากงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ตัวแปรอิสระ	อุปทานของที่อยู่อาศัย		
	ความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกัน	ความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้าม	ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ
ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย	สุริยา สุพัฒนະสกุล (2542) ปริญญา ภูอินอ้อย (2543) สรัญญา แสงประทุม (2548) จันทร์จีรา ต่อศักดิ์อุดม (2552) อธีร์ พันธุ์รัมย์ (2553)		
ปริมาณสินเชื่อสั่งหาริมทรัพย์	สุริยา สุพัฒนະสกุล (2542) อธีร์ พันธุ์รัมย์ (2553)	จริญญา นาชัยเลิศ (2550)	ปริญญา ภูอินอ้อย (2543) จันทร์จีรา ต่อศักดิ์อุดม (2552)
อัตราดอกเบี้ยเงินกู้		จันทร์จีรา ต่อศักดิ์อุดม (2552)	ปริญญา ภูอินอ้อย (2543) สรัญญา แสงประทุม (2548)
รายเฉลี่ยต่อหัวของประชากร	สุริยา สุพัฒนະสกุล (2542) จริญญา นาชัยเลิศ (2550)		
ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ	สรัญญา แสงประทุม (2548) จริญญา นาชัยเลิศ (2550)		จันทร์จีรา ต่อศักดิ์อุดม (2552)
ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง		อธีร์ พันธุ์รัมย์ (2553)	จันทร์จีรา ต่อศักดิ์อุดม (2552)
อัตราค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำ		สรัญญา แสงประทุม (2548) อธีร์ พันธุ์รัมย์ (2553)	จันทร์จีรา ต่อศักดิ์อุดม (2552)

ตารางที่ 2.2 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรตามและตัวแปรอิสระจากงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง งานวิจัยของสุริยา สุพัฒนະสกุล ได้ทำการศึกษาเรื่องปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปทานส่วนเกินของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พบว่า ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย ปริมาณสินเชื่อสั่งหาริมทรัพย์ และรายได้ของประชาชนมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับ

อุปทานของที่อยู่อาศัย งานวิจัยของปริญญา ภูอินอ้อย ศึกษาเรื่องแนวโน้มการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทยปี 2542-2545 พบว่า ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอุปทานของที่อยู่อาศัย ในขณะที่ตัวแปรปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ให้ผลลัพธ์ที่ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ งานวิจัยของสรัญญา แสงประทุม ศึกษาเรื่องผลกระทบของภาษีธุรกิจเฉพาะต่ออุปทานของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พบว่า ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย และผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอุปทานของที่อยู่อาศัย ส่วนอัตราค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำมีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอุปทานของที่อยู่อาศัย งานวิจัยของจริญญา นาชัยเลิศ ศึกษาเรื่องปัจจัยกำหนดการเติบโตของอาคารชุดพักอาศัยในประเทศไทย พบว่า รายได้ของประชาชน และผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอุปทานของที่อยู่อาศัย ส่วนปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอุปทานของที่อยู่อาศัย งานวิจัยของจันทร์จิรา ต่อศักดิ์อุดม ศึกษาเรื่องปัจจัยกำหนดการลงทุน โดยตรงจากต่างประเทศประเภทธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย พบว่า ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอุปทานของที่อยู่อาศัย ส่วนอัตราดอกเบี้ยเงินกู้มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอุปทานของที่อยู่อาศัย ในขณะที่ตัวแปรปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง และอัตราค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำให้ผลลัพธ์ที่ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ งานวิจัยของอธีร์ พันธุ์รัมย์ ศึกษาเรื่องปัจจัยกำหนดอุปทานของที่อยู่อาศัยแบบห้องชุดในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พบว่า ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย และปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอุปทานของที่อยู่อาศัย ส่วนดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง และอัตราค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำมีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอุปทานของที่อยู่อาศัย ความสัมพันธ์ของตัวแปรดังกล่าว สรุปได้ดังนี้

ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอุปทานของที่อยู่อาศัย ได้แก่ ผลการศึกษาของสุริยา สุพัฒนะสกุล ปริญญา ภูอินอ้อย สรัญญา แสงประทุม จันทร์จิรา ต่อศักดิ์อุดม และอธีร์ พันธุ์รัมย์

ปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอุปทานของที่อยู่อาศัย ได้แก่ ผลการศึกษาของสุริยา สุพัฒนะสกุล และอธีร์ พันธุ์รัมย์ ส่วนผลการศึกษาของจริญญา นาชัยเลิศ มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้าม ในขณะที่ผลการศึกษาของปริญญา ภูอินอ้อย และจันทร์จิรา ต่อศักดิ์อุดม ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ

อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอุปทานของที่อยู่อาศัย จากผลการศึกษาของ จันทร์จิรา ต่อศักดิ์อุดม ในขณะที่ผลการศึกษาของปริญญา ภูอินอ้อย และสรัญญา แสงประทุม ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ

รายได้ของประชาชน มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอุปทานของที่อยู่อาศัย ได้แก่ ผลการศึกษาของสุริยา สุพัฒนะสกุล และจริญญา นาชัยเลิศ

ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอุปทานของที่อยู่อาศัย ได้แก่ ผลการศึกษาของสรัญญา แสงประทุม และจริญญา นาชัยเลิศ ในขณะที่ผลการศึกษาของ จันทรจิรา ต่อศักดิ์อุดม ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ

ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอุปทานของที่อยู่อาศัย จากผลการศึกษาของ อธิร์ พันธุ์รัมย์ ในขณะที่ผลการศึกษาของจันทรจิรา ต่อศักดิ์อุดม ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ

อัตรากำลังแรงงานขั้นต่ำ มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอุปทานของที่อยู่อาศัย ได้แก่ ผลการศึกษาของสรัญญา แสงประทุม และอธิร์ พันธุ์รัมย์ ในขณะที่ผลการศึกษาของ จันทรจิรา ต่อศักดิ์อุดม ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ

จากการทบทวนแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการศึกษา เรื่องปัจจัยที่มีผลต่อการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร ที่กล่าวมาข้างต้น ผู้ศึกษาพบว่าตัวแปร 7 ปัจจัย คือ ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย ปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ รายได้เฉลี่ยต่อหัวของประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง และอัตรากำลังแรงงานขั้นต่ำในเขตกรุงเทพมหานคร โดยตัวแปรดังกล่าวนี้เป็นตัวแปรที่อยู่ในตลาดปัจจัยการผลิต ตลาดผลผลิต และตลาดทางการเงิน เป็นตัวแปรที่มีผลต่อการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร ผู้ศึกษาจึงได้นำตัวแปรดังกล่าวมาใช้สำหรับการศึกษาในครั้งนี้

บทที่ 3

วิธีดำเนินการศึกษา

การศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่มีผลต่อการลงทุนธุรกิจสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครในครั้งนี้ได้ออกแบบวิธีดำเนินการศึกษาให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์การศึกษาที่กำหนดไว้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ประชากร

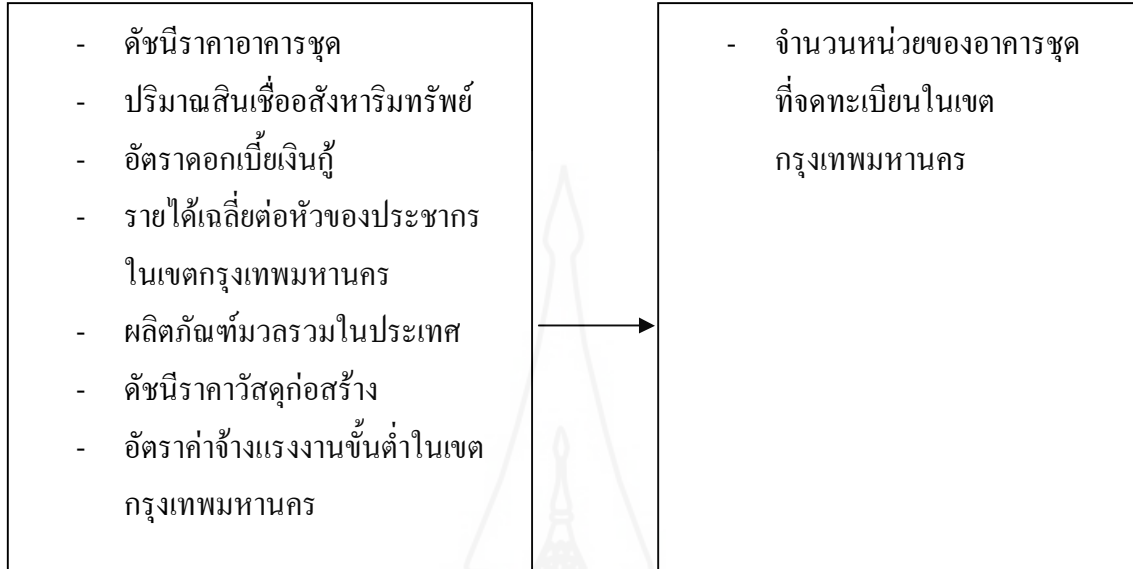
ประชากรที่ใช้ในการศึกษา คือ จำนวนอาคารชุดที่จดทะเบียนในเขตกรุงเทพมหานคร

2. การเก็บรวบรวมข้อมูล

การศึกษาครั้งนี้ใช้ข้อมูลทุติยภูมิ (secondary data) ประเภทอนุกรมเวลา (time series) รายปี ตั้งแต่ปี 2542-2556 รวม 15 ปี โดยทำการเก็บรวบรวมจากเอกสาร วารสารทั้งในประเทศและต่างประเทศ และจากหน่วยงานต่างๆ ได้แก่ ธนาคารแห่งประเทศไทย ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ สำนักงานสถิติแห่งชาติ กระทรวงพาณิชย์ กระทรวงแรงงาน ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ห้องสมุดมหาวิทยาลัยต่างๆ ตลอดจนเว็บไซต์ รายงาน และบทความต่างๆที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด

3. กรอบแนวคิดของการศึกษา

การศึกษาครั้งนี้ได้นำทฤษฎีและแนวคิดทางเศรษฐศาสตร์ที่ได้จากการทบทวนวรรณกรรม มาใช้เป็นกรอบแนวคิดการศึกษา ปัจจัยที่มีผลต่อการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร แสดงในภาพที่ 3.1

ตัวแปรอิสระตัวแปรตาม

ภาพที่ 3.1 กรอบแนวคิดการศึกษา

4. เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา

การศึกษาเรื่องปัจจัยที่มีผลต่อการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร ได้ใช้แบบจำลองการถดถอยพหุคูณ (Multiple Regression Model) วิเคราะห์สมการประมาณค่า ด้วยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด (Ordinary Least Squares: OLS) เพื่ออธิบายปัจจัยที่มีผลต่อการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร โดยกำหนดให้ฟังก์ชันของแบบจำลองเป็นดังนี้

$$Q = f(\text{CPI, Loan, MLR, INC, GDP, MPI, WT})$$

เขียนให้อยู่ในรูปสมการทางคณิตศาสตร์ได้ ดังนี้

$$Q = c_0 + c_1\text{CPI} + c_2\text{Loan} + c_3\text{MLR} + c_4\text{INC} + c_5\text{GDP} + c_6\text{MPI} + c_7\text{WT} + \varepsilon$$

กำหนดให้ Q	=	จำนวนหน่วยของอาคารชุดที่จดทะเบียนในเขตกรุงเทพมหานคร (หน่วย: ยูนิต)
CPI	=	ดัชนีราคาอาคารชุด
Loan	=	ปริมาณสินเชื่อสังหาริมทรัพย์ (หน่วย: ล้านบาท)
MLR	=	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ (หน่วย: ร้อยละ)
INC	=	รายได้เฉลี่ยต่อหัวของประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร (หน่วย: บาท)
GDP	=	ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (หน่วย: พันล้านบาท)
MPI	=	ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง
WT	=	อัตราค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำในเขตกรุงเทพมหานคร (หน่วย: บาทต่อวัน)

จากสมการดังกล่าวปรับความแตกต่างในหน่วยวัดของแต่ละตัวแปรที่นำมาใช้ในการศึกษาให้เป็นฐานเดียวกัน ซึ่งจะได้สมการ ดังนี้

$$\ln Q = c_0 + c_1 \ln CPI + c_2 \ln Loan + c_3 \ln MLR + c_4 \ln INC + c_5 \ln GDP + c_6 \ln MPI + c_7 \ln WT + \varepsilon$$

5. ตัวแปรที่ใช้ในการศึกษา

5.1 ตัวแปรตาม ในที่นี้ใช้จำนวนหน่วยของอาคารชุดที่จดทะเบียนในเขตกรุงเทพมหานครแทนการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร โดยใช้ข้อมูลเป็นรายปี ตั้งแต่ปี 2542 ถึงปี 2556 รวม 15 ปี

5.2 ตัวแปรอิสระ ที่ใช้ในการศึกษาประกอบด้วย 8 ตัวแปร ดังนี้

5.2.1 **ดัชนีราคาอาคารชุด (CPI)** เป็นตัวแปรที่สะท้อนถึงความต้องการอาคารชุด ดังนั้น เมื่อดัชนีราคาอาคารชุดเพิ่มขึ้น ในขณะที่ปัจจัยอื่นๆคงที่ จะมีผลทำให้การลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้น ในทางตรงข้ามเมื่อดัชนีราคาอาคารชุดลดลง จะมีผลทำให้การลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครลดลง

5.2.2 ปริมาณสินเชื่อสั่งหาปริมาณ (Loan) เป็นตัวแปรที่สะท้อนถึงแหล่งเงินทุนในการลงทุนสั่งหาปริมาณ ดังนั้น เมื่อปริมาณสินเชื่อสั่งหาปริมาณเพิ่มขึ้น ในขณะที่ปัจจัยอื่นๆคงที่ จะส่งผลทำให้การลงทุนธุรกิจสั่งหาปริมาณประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้น ในทางตรงข้ามเมื่อปริมาณสินเชื่อสั่งหาปริมาณลดลง จะส่งผลทำให้การลงทุนธุรกิจสั่งหาปริมาณประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครลดลง

5.2.3 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ (MLR) เป็นตัวแปรที่สะท้อนถึงต้นทุนทางการเงินของผู้ประกอบการและผู้บริโภค ดังนั้น เมื่ออัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพิ่มขึ้น ในขณะที่ปัจจัยอื่นๆคงที่ จะส่งผลทำให้การลงทุนธุรกิจสั่งหาปริมาณประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครลดลง ในทางตรงข้ามเมื่ออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลดลง จะส่งผลทำให้การลงทุนธุรกิจสั่งหาปริมาณประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้น

5.2.4 รายได้เฉลี่ยต่อหัวของประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร (INC) เป็นตัวแปรที่สะท้อนถึงกำลังซื้อของผู้บริโภค ดังนั้น เมื่อรายได้เฉลี่ยต่อหัวของประชากรในเขตกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้น ในขณะที่ปัจจัยอื่นๆคงที่ จะส่งผลทำให้การลงทุนธุรกิจสั่งหาปริมาณประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้น ในทางตรงข้ามเมื่อรายได้เฉลี่ยต่อหัวของประชากรในเขตกรุงเทพมหานครลดลง จะส่งผลทำให้การลงทุนธุรกิจสั่งหาปริมาณประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครลดลง

5.2.5 ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) เป็นตัวแปรที่สะท้อนถึงอัตราการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจและขนาดของตลาดภายในประเทศ ดังนั้น เมื่อมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศเพิ่มขึ้น ในขณะที่ปัจจัยอื่นๆคงที่ จะส่งผลทำให้การลงทุนธุรกิจสั่งหาปริมาณประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้น ในทางตรงข้ามเมื่อมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศลดลง จะส่งผลทำให้การลงทุนธุรกิจสั่งหาปริมาณประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครลดลง

5.2.6 ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง (MPI) เป็นตัวแปรที่สะท้อนถึงราคาของปัจจัยการผลิต ดังนั้น เมื่อดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างเพิ่มขึ้น ในขณะที่ปัจจัยอื่นๆคงที่ จะส่งผลทำให้การลงทุนธุรกิจสั่งหาปริมาณประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครลดลง ในทางตรงข้ามเมื่อดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างลดลง จะส่งผลทำให้การลงทุนธุรกิจสั่งหาปริมาณประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้น

5.2.7 อัตราค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำในเขตกรุงเทพมหานคร (WT) เป็นตัวแปรที่สะท้อนถึงราคาของปัจจัยการผลิต ดังนั้น เมื่ออัตราค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำในเขตกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้น ในขณะที่ปัจจัยอื่นๆคงที่ จะส่งผลทำให้การลงทุนธุรกิจสั่งหาปริมาณประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครลดลง ในทางตรงข้ามเมื่ออัตราค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำในเขตกรุงเทพมหานคร

ลดลง จะมีผลทำให้การลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร เพิ่มขึ้น

6. สมมติฐานการศึกษา

การศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร ได้มีการกำหนดสมมติฐานเกี่ยวกับความสัมพันธ์ของตัวแปร ดังต่อไปนี้

6.1 ดัชนีราคาอาคารชุด มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร เมื่อกำหนดปัจจัยอื่นๆ คงที่

6.2 ปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร เมื่อกำหนดปัจจัยอื่นๆ คงที่

6.3 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร เมื่อกำหนดปัจจัยอื่นๆ คงที่

6.4 รายได้เฉลี่ยต่อหัวของประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร เมื่อกำหนดปัจจัยอื่นๆ คงที่

6.5 ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร เมื่อกำหนดปัจจัยอื่นๆ คงที่

6.6 ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร เมื่อกำหนดปัจจัยอื่นๆ คงที่

6.7 อัตราค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำในเขตกรุงเทพมหานคร มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร เมื่อกำหนดปัจจัยอื่นๆ คงที่

7. การวิเคราะห์ข้อมูล

การศึกษาในครั้งนี้ ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้วิธีการศึกษาเชิงปริมาณ (Quantitative Analysis) ศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร โดยใช้วิธีการทางเศรษฐมิติประมาณค่าการถดถอยพหุคูณ (Multiple Regression) ด้วยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด (Ordinary Least Squares: OLS) เพื่อแสดงให้เห็นถึง

ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรต่างๆ ได้แก่ ดัชนีราคาอาคารชุด (CPI) ปริมาณสินเชื่อสั่งหาทรัพย์สิน (Loan) อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ (MLR) รายได้เฉลี่ยต่อหัวของประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร (INC) ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP) ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง (MPI) และอัตราค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำในเขตกรุงเทพมหานคร (WT) โดยใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์สำเร็จรูป Eviews ช่วยในการประมวลผล

ข้อมูลตัวแปรต่างๆ ที่เก็บรวบรวมจะนำมาวิเคราะห์เชิงปริมาณ ซึ่งผลที่ได้จะพิจารณาจากค่า Adjusted R^2 , F-Statistic, t-Statistic, Durbin Watson และพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรตามและตัวแปรอิสระแต่ละตัว ดังนี้

7.1 ค่าสัมประสิทธิ์การตัดสินใจที่ได้ปรับแล้ว : Adjusted R^2 (adjusted coefficient of determination) เป็นค่าที่ใช้ในการอธิบายตัวแปรอิสระทั้ง 7 ว่า สามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงของตัวแปรตามได้ดีเพียงใด แบบจำลองที่สร้างขึ้นมานั้นมีความเหมาะสมเพียงใด การใช้ Adjusted R^2 แทนการใช้ R^2 เนื่องจากเหตุผลว่า บางครั้งการเพิ่มตัวแปรเข้าไปในแบบจำลองจะทำให้ค่า R^2 มีค่าสูงทั้งๆ ที่ตัวแปรอิสระนั้นอาจไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ สมการถดถอยที่ดีควรจะได้ค่า Adjusted R^2 สูง โดยมีค่าอยู่ระหว่าง 0-1 ถ้า Adjusted R^2 มีค่าเข้าใกล้ 1 แสดงว่าสมการถดถอยที่ประมาณได้นั้นสามารถอธิบายความแปรปรวนของตัวแปรตามได้ดี

7.2 ค่า F-statistic เป็นค่าที่ใช้ในการทดสอบสมมติฐานว่าค่าสัมประสิทธิ์ของชุดตัวแปรอิสระมีค่าเป็นศูนย์พร้อมกันทุกตัวซึ่งเป็นสมมติฐานหลัก (H_0) ดังนั้น หากยอมรับสมมติฐานนี้ แสดงว่าตัวแปรอิสระทุกตัวในสมการถดถอยที่ได้มานั้นไม่สามารถอธิบายความแปรปรวนของตัวแปรตามได้ แต่หากค่าสถิติ F มีค่าสูงจนทำให้ปฏิเสธสมมติฐานได้ แสดงว่า สมการถดถอยที่ได้มานั้นมีตัวแปรอิสระบางตัวที่ไม่เป็นศูนย์ และสามารถอธิบายความแปรปรวนของตัวแปรตามได้ ในกรณีที่สมการมีตัวแปรอิสระมากกว่า 1 ตัวขึ้นไป วิธีการทดสอบโดยการนำค่าสถิติ F ที่คำนวณได้จากแบบจำลองนำไปเปรียบเทียบกับค่าสถิติ F จากตาราง โดยกำหนดระดับนัยสำคัญ และองศาความเป็นอิสระ ถ้า $F_0 > F_{\alpha, n-k-1}$ แสดงว่าค่าที่คำนวณได้อยู่ในบริเวณวิกฤต ก็จะปฏิเสธ H_0 และยอมรับ H_1 ซึ่งหมายความว่าค่าสัมประสิทธิ์อย่างน้อย 1 ตัวที่มีความแตกต่างจากศูนย์อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ แต่ถ้า $F_0 < F_{\alpha, n-k-1}$ แสดงว่าค่าที่คำนวณได้อยู่นอกบริเวณวิกฤต หรืออยู่ในบริเวณของการยอมรับสมมติฐานว่าง ก็ต้องยอมรับ H_0 และปฏิเสธ H_1 แสดงว่าค่าสัมประสิทธิ์ทุกตัวไม่มีความแตกต่างจากศูนย์อย่างมีนัยสำคัญ

7.3 ค่า t-statistic เป็นค่าที่ใช้ในการตรวจสอบค่าสัมประสิทธิ์ของชุดตัวแปรอิสระแต่ละตัวในสมการที่แสดงให้เห็นถึงความสัมพันธ์กันหรือความเป็นเหตุเป็นผลของตัวแปรตามกับตัวแปรอิสระแต่ละตัวในสมการถดถอยนั้นๆ ว่าตัวแปรอิสระแต่ละตัวสามารถอธิบายความแปรปรวน

ของตัวแปรตามได้หรือไม่ ซึ่งเป็นการวิเคราะห์ที่ละเอียดกว่าค่า F-statistic วิธีการทดสอบ คือ การนำค่า t-statistic ที่คำนวณได้จากแบบจำลองนำไปเปรียบเทียบกับค่า t-statistic ที่ได้จากตาราง โดยมีความเป็นอิสระเท่ากับ $n-k-1$ การเปรียบเทียบก็คือดูว่า ค่า t-statistic ที่คำนวณได้ตกอยู่ในบริเวณวิกฤตซึ่งอยู่ที่บริเวณส่วนปลายของทั้งสองข้างของโค้งการแจกแจง t หรือไม่ โดยการศึกษาในครั้งนี้ บริเวณวิกฤตของการทดสอบ t อยู่ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 และความเป็นอิสระเท่ากับ $n-k-1$ ถ้าค่า t ที่คำนวณได้ตกอยู่ในบริเวณที่มีใช่บริเวณวิกฤต นั่นคือตกอยู่ในช่วง $-t_{0.025}$ และ $t_{0.025}$ จะยอมรับสมมติฐานว่าง (H_0) สรุปได้ว่า ที่ระดับความเชื่อมั่นของการทดสอบ 95 เปอร์เซ็นต์ ตัวแปรอิสระไม่มีอิทธิพลต่อตัวแปรตาม ณ ระดับความเชื่อมั่นดังกล่าว แต่ถ้าค่า t ที่คำนวณได้ตกอยู่ในบริเวณวิกฤต จะปฏิเสธสมมติฐานว่าง (H_0) นั่นคือการเปลี่ยนแปลงในตัวแปรอิสระมีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงของตัวแปรตามอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ

7.4 ค่า Durbin Watson เป็นค่าที่ใช้ในการตรวจสอบว่าสมการที่สร้างขึ้นนั้นเกิดปัญหา serial correlation หรือ autocorrelation หรือไม่ ซึ่งเป็นลักษณะที่ค่าคลาดเคลื่อน (disturbance term) เกิดความสัมพันธ์กันในแต่ละกลุ่มของตัวแปรอิสระหรือในแต่ละช่วงเวลา แต่การเกิดปัญหานี้ไม่มีผลกระทบต่อค่าประมาณสัมประสิทธิ์ของปัจจัยนั้นๆ แต่อย่างไรก็ตาม เนื่องจากค่าประมาณสัมประสิทธิ์ยังคงเป็นแบบไม่ลำเอียง (unbiased) ซึ่งสามารถยอมรับได้ โดยมีหลักเกณฑ์ในการตรวจสอบดังนี้

ถ้าค่า DW เข้าใกล้ 2 แสดงว่าไม่มีปัญหา serial correlation หรือ autocorrelation

ถ้าค่า DW เข้าใกล้ 0 แสดงว่ามีปัญหา serial correlation หรือ autocorrelation

เป็นบวก

ถ้าค่า DW เข้าใกล้ 4 แสดงว่ามีปัญหา serial correlation หรือ autocorrelation

เป็นลบ

ค่านัยสำคัญทางสถิติ หาได้จากการหาค่าจากตาราง t-statistic และ F-statistic แล้วนำมาเทียบกับค่าที่หาได้ตามนัยสำคัญต่างๆ หรือหาจากค่า p-value ที่ได้จากการคำนวณโปรแกรมคอมพิวเตอร์

บทที่ 4

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

การศึกษาเรื่องปัจจัยที่มีผลต่อการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครในครั้งนี้แสดงผลการวิเคราะห์ข้อมูลตามวัตถุประสงค์ของการศึกษา คือ 1) ศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลต่อการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร 2) วิเคราะห์ความสัมพันธ์ของปัจจัยที่มีผลต่อการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร ดังนี้

1. ผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร

1.1 ผลการวิเคราะห์แบบจำลองโดยใช้วิธีการถดถอยพหุคูณ ได้สมการประมาณค่า ดังนี้

$$\begin{aligned} \ln Q &= -31.79492 + 2.173283 \ln \text{CPI} + 2.424100 \ln \text{Loan} - 1.106155 \ln \text{MLR} \\ &\quad (-4.511409) \quad (3.304775)** \quad (6.943876)** \quad (-2.457592)** \\ &+ 3.225565 \ln \text{INC} + 3.722663 \ln \text{GDP} - 1.952543 \ln \text{MPI} - 2.620458 \ln \text{WT} \\ &\quad (3.738065)** \quad (2.717052)** \quad (-2.469898)** \quad (-2.560546)** \end{aligned}$$

$$\text{R-squared} = 0.988050$$

$$\text{Adjusted R-squared} = 0.976101$$

$$\text{F-statistic} = 82.68465$$

$$\text{Durbin-Watson stat} = 2.311180$$

หมายเหตุ: ค่าในวงเล็บคือ ค่า t-statistic

** แสดงนัยสำคัญทางสถิติ ที่ระดับ 0.05

ผลการศึกษาตามแบบจำลองข้างต้น สรุปได้ว่า

1.1.1 ค่า Adjusted R² เท่ากับ 0.976101 แสดงว่า ตัวแปรอิสระในแบบจำลองนี้สามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงจำนวนอาคารชุดที่จดทะเบียนในเขตกรุงเทพมหานครได้ร้อยละ 97.61 และเกิดจากปัจจัยอื่นๆ อีกร้อยละ 2.39 จึงนับว่าเป็นตัวแปรที่สามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงจำนวนอาคารชุดที่จดทะเบียนในเขตกรุงเทพมหานครได้ดีพอสมควร

1.1.2 ค่า Durbin-Watson เป็นค่าที่ทดสอบปัญหาตัวคลาดเคลื่อนมีความสัมพันธ์กัน (Autocorrelation) โดยตามแบบจำลอง กำหนดนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 จำนวนตัวแปรอิสระทั้ง 7 ตัว ($k = 7$) มีจำนวนตัวอย่าง 15 ตัวอย่าง ($N = 15$) ตั้งสมมติฐานหลักว่า ตัวคลาดเคลื่อนไม่มีความสัมพันธ์กัน และสมมติฐานรองตัวคลาดเคลื่อนมีความสัมพันธ์กัน ได้ค่าวิกฤต $d_L = 0.343$ และ $d_U = 2.727$ นำไปเปรียบเทียบกับค่า D.W. ที่ได้จากการคำนวณมีค่าเท่ากับ 2.311180 ซึ่งอยู่ในช่วงที่ไม่เกิดปัญหาสหสัมพันธ์ของตัวคลาดเคลื่อน

1.1.3 ค่า F-statistic เท่ากับ 82.68465 และจากตารางที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05 ที่องศาความเป็นอิสระเท่ากับ 7 และ 7 จะได้ค่า F-statistic เท่ากับ 3.79 ค่า F-statistic ในแบบจำลองมากกว่าค่า F-statistic จากตาราง แสดงว่ามีตัวแปรอิสระอย่างน้อยหนึ่งตัวที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงจำนวนอาคารชุดที่จดทะเบียนในเขตกรุงเทพมหานคร (Q) ได้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

1.1.4 ค่า t-statistic ของค่าสัมประสิทธิ์การถดถอยของตัวแปรอิสระทุกตัวมีนัยสำคัญทางสถิติ ที่ระดับ 0.05 คือ ดัชนีราคาอาคารชุด (มีค่า t-statistic เท่ากับ 3.304775) ปริมาณสินเชื่อสหกรณ์ (มีค่า t-statistic เท่ากับ 6.943876) อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ (มีค่า t-statistic เท่ากับ -2.457592) รายได้เฉลี่ยต่อหัวของประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร (มีค่า t-statistic เท่ากับ 3.738065) ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (มีค่า t-statistic เท่ากับ 2.717052) ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง (มีค่า t-statistic เท่ากับ -2.469898) และอัตราค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำในเขตกรุงเทพมหานคร (มีค่า t-statistic เท่ากับ -2.577410) จากตารางค่า t-statistic ที่องศาความเป็นอิสระเท่ากับ 7 และระดับนัยสำคัญ 0.05 ดังนั้นบริเวณวิกฤต คือ $-t_{0.025,7} = -2.3646$ และ $t_{0.025,7} = 2.3646$ ค่า t-statistic จากแบบจำลองของตัวแปรทั้งเจ็ดตัวข้างต้นตกอยู่ในบริเวณวิกฤต แสดงว่า การเปลี่ยนแปลงในตัวแปรอิสระทั้งหมดข้างต้นในแบบจำลองมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของจำนวนอาคารชุดที่จดทะเบียนในเขตกรุงเทพมหานครอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

2.2 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลและความสัมพันธ์ของตัวแปรต่างๆ สรุป ดังนี้

2.2.1 ดัชนีราคาอาคารชุด (CPI) เป็นปัจจัยที่มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ซึ่งสอดคล้องกับสมมติฐานการศึกษาที่กำหนดไว้ เนื่องจากดัชนีราคาอาคารชุดเป็นตัวแปรที่สะท้อนถึงความต้องการของผู้บริโภคที่มีต่อตลาดอาคารชุด ดังนั้น เมื่อดัชนีราคาอาคารชุดเพิ่มขึ้น ในขณะที่ปัจจัยอื่นๆคงที่ จะมีผลทำให้การลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้น ในทางตรงข้ามเมื่อดัชนีราคาอาคารชุดลดลง ความต้องการของผู้บริโภคที่มีต่อตลาดอาคารชุดลดลง จะมีผลทำให้การลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครลดลงด้วย

2.2.2 ปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ (Loan) เป็นปัจจัยที่มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ซึ่งสอดคล้องกับสมมติฐานการศึกษาที่กำหนดไว้ เนื่องจากปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์เป็นตัวแปรที่สะท้อนถึงแหล่งเงินทุนในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น เมื่อปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น ในขณะที่ปัจจัยอื่นๆคงที่ จะมีผลทำให้การลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้น ในทางตรงข้ามเมื่อปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ลดลง เงินทุนในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ลดลง จะมีผลทำให้การลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครลดลงด้วย

2.2.3 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ (MLR) เป็นปัจจัยที่มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ซึ่งสอดคล้องกับสมมติฐานการศึกษาที่กำหนดไว้ เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เป็นตัวแปรที่สะท้อนถึงต้นทุนทางการเงินของผู้ประกอบการและผู้บริโภค เมื่ออัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพิ่มขึ้น ในขณะที่ปัจจัยอื่นๆคงที่ จะมีผลทำให้การลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครลดลง ในทางตรงข้ามเมื่ออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลดลง ต้นทุนทางการเงินของผู้ประกอบการและผู้บริโภคลดลง จะมีผลทำให้การลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้น

2.2.4 รายได้เฉลี่ยต่อหัวของประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร (INC) เป็นปัจจัยที่มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ซึ่งสอดคล้องกับสมมติฐานการศึกษาที่กำหนดไว้ เนื่องจากรายได้เฉลี่ยต่อหัวของประชากรในเขตกรุงเทพมหานครเป็นตัวแปรที่สะท้อนถึงกำลังซื้อของผู้บริโภค ดังนั้น เมื่อรายได้เฉลี่ยต่อหัวของประชากรในเขตกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้น

ในขณะที่ปัจจัยอื่นๆคงที่ จะมีผลทำให้การลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้น ในทางตรงข้ามเมื่อรายได้เฉลี่ยต่อหัวของประชากรในเขตกรุงเทพมหานครลดลง กำลังซื้อของผู้บริโภคลดลง จะมีผลทำให้การลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครลดลงด้วย

2.2.5 ผลผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) เป็นปัจจัยที่มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ซึ่งสอดคล้องกับสมมติฐานการศึกษาที่กำหนดไว้ เนื่องจากผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศเป็นตัวแปรที่สะท้อนถึงอัตราการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจและขนาดของตลาดในประเทศ ดังนั้น เมื่อมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศเพิ่มขึ้น ในขณะที่ปัจจัยอื่นๆคงที่ จะมีผลทำให้การลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้น ในทางตรงข้ามเมื่อมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศลดลง อัตราการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจและขนาดของตลาดในประเทศลดลง จะมีผลทำให้การลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครลดลงด้วย

2.2.6 ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง (MPI) เป็นปัจจัยที่มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ซึ่งสอดคล้องกับสมมติฐานการศึกษาที่กำหนดไว้ เนื่องจากดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างเป็นตัวแปรที่สะท้อนถึงราคาของปัจจัยการผลิต ดังนั้น เมื่อดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างเพิ่มขึ้น ในขณะที่ปัจจัยอื่นๆคงที่ จะมีผลทำให้การลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครลดลง ในทางตรงข้ามเมื่อดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างลดลง ราคาของปัจจัยการผลิตลดลง จะมีผลทำให้การลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้น

2.2.7 อัตราค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำในเขตกรุงเทพมหานคร (WT) เป็นปัจจัยที่มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ซึ่งสอดคล้องกับสมมติฐานการศึกษาที่กำหนดไว้ เนื่องจากอัตราค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำในเขตกรุงเทพมหานครเป็นตัวแปรที่สะท้อนถึงราคาของปัจจัยการผลิต ดังนั้น เมื่ออัตราค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำในเขตกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้น ในขณะที่ปัจจัยอื่นๆคงที่ จะมีผลทำให้การลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครลดลง ในทางตรงข้ามเมื่ออัตราค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำในเขตกรุงเทพมหานครลดลง ราคาของปัจจัยการผลิตลดลง จะมีผลทำให้การลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้น

สรุปผลจากการศึกษาแสดงให้เห็นว่า ปัจจัยที่มีผลต่อการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร ตั้งแต่ปี 2542 ถึงปี 2556 พบว่า ดัชนีราคาอาคารชุด (CPI) ปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ (Loan) รายได้เฉลี่ยต่อหัวของประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร (INC) และผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร (Q) เมื่อกำหนดปัจจัยอื่นๆ คงที่ อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ซึ่งสอดคล้องกับสมมติฐานการศึกษาที่ตั้งไว้ ในขณะที่อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ (MLR) ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง (MPI) และอัตราค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำในเขตกรุงเทพมหานคร (WT) มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร (Q) เมื่อกำหนดปัจจัยอื่นๆ คงที่ อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ซึ่งสอดคล้องกับสมมติฐานการศึกษาที่ตั้งไว้



บทที่ 5

สรุปผลการศึกษา อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

การศึกษาเรื่องปัจจัยที่มีผลต่อการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครในครั้งนี้มีบทสรุปการศึกษา อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ ดังนี้

1. สรุปผลการศึกษา

1.1 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1.1.1 เพื่อศึกษาถึงปัจจัยต่างๆ ที่ส่งผลต่อการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร

1.1.2 เพื่อวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของปัจจัยที่มีผลต่อการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร

1.2 วิธีการดำเนินการศึกษา

การศึกษาในครั้งนี้ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้วิธีการศึกษาเชิงปริมาณ (Quantitative Analysis) เป็นการศึกษาโดยใช้แบบจำลองทางสถิติในรูปแบบของสมการถดถอยพหุคูณ (Multiple Regression Model) ด้วยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด (Ordinary Least Squares: OLS) ทำการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร โดยตัวแปรอิสระหรือตัวแปรต้น (Independent Variable) ได้แก่ ดัชนีราคาอาคารชุด (CPI) ปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ (Loan) อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ (MLR) รายได้เฉลี่ยต่อหัวของประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร (INC) ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง (MPI) และอัตราค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำในเขตกรุงเทพมหานคร (WT) ส่วนตัวแปรตาม (Dependent Variable) คือ จำนวนอาคารชุดที่จดทะเบียนในเขตกรุงเทพมหานคร (Q) โดยนำตัวแปรต่างๆ ดังกล่าว มาสร้างแบบจำลองโดยใช้วิธีการทางเศรษฐมิติ และใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์สำเร็จรูป Eviews ในการคำนวณหาค่าความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรต่างๆ

1.3 ผลการศึกษา

1.3.1 ปัจจัยที่มีผลต่อการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร

ผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยที่มีผลต่อการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกัน ได้แก่ ดัชนีราคาอาคารชุด (CPI) ปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ (Loan) รายได้เฉลี่ยต่อหัวของประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร (INC) และผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) เป็นไปตามสมมติฐานของการศึกษา ส่วนอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ (MLR) ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง (MPI) และอัตราค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำในเขตกรุงเทพมหานคร (WT) มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นไปตามสมมติฐานของการศึกษา

2. อภิปรายผลการศึกษา

ผลการศึกษาแสดงให้เห็นว่าปัจจัยที่มีผลต่อการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร ตั้งแต่ปี 2542 ถึงปี 2556 พบว่า ปัจจัยที่มีผลต่อการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร ได้แก่ ดัชนีราคาอาคารชุด ปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ รายได้เฉลี่ยต่อหัวของประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง และอัตราค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำในเขตกรุงเทพมหานคร

ดัชนีราคาอาคารชุด มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร เนื่องจากดัชนีราคาอาคารชุดเป็นตัวแปรที่สะท้อนถึงความต้องการของผู้บริโภคที่มีต่อตลาดอาคารชุด เมื่อดัชนีราคาอาคารชุดเพิ่มขึ้น ทำให้ความต้องการของผู้บริโภคที่มีต่อตลาดอาคารชุดเพิ่มขึ้น ส่งผลให้การลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้น เป็นไปตามสมมติฐานการศึกษาที่กำหนดไว้ และสอดคล้องกับทฤษฎีอุปทาน แนวคิดวัฏจักรอสังหาริมทรัพย์ ทฤษฎีการลงทุนทางด้าน การก่อสร้าง และผลงานวิจัยของสุริยา สุพัฒนะสกุล (2542), ปริญญา ภูอินอ้อย (2543), สรัญญา แสงประทุม (2548), จันทร์จิรา ต่อศักดิ์อุดม (2552) และอชิษฐ์ พันธุ์รัมย์ (2553)

ปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร เนื่องจากปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์เป็นตัวแปรที่สะท้อนถึงแหล่งเงินทุนในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ เมื่อปริมาณสินเชื่อ

อสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น ทำให้เงินทุนในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น ส่งผลให้การลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้น เป็นไปตามสมมติฐานการศึกษาที่กำหนดไว้ และสอดคล้องกับทฤษฎีอุปทาน แนวคิดวัฏจักรอสังหาริมทรัพย์ ทฤษฎีการลงทุนทางด้านการก่อสร้างและผลงานวิจัยของสุริยา สุพัฒนะสกุล (2542) และอธีร์ พันธุ์รัมย์ (2553)

รายได้เฉลี่ยต่อหัวของประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร เนื่องจากรายได้เฉลี่ยต่อหัวของประชากรในเขตกรุงเทพมหานครเป็นตัวแปรที่สะท้อนถึงกำลังซื้อของผู้บริโภค เมื่อรายได้เฉลี่ยต่อหัวของประชากรในเขตกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้น ทำให้กำลังซื้อของผู้บริโภคเพิ่มขึ้น ส่งผลให้การลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้น เป็นไปตามสมมติฐานการศึกษาที่กำหนดไว้ และสอดคล้องกับทฤษฎีอุปทาน และผลงานวิจัยของสุริยา สุพัฒนะสกุล (2542) และจริญญา นาชัยเลิศ (2550)

ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร เนื่องจากผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศเป็นตัวแปรที่สะท้อนถึงอัตราการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจและขนาดของตลาดในประเทศ เมื่อผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศเพิ่มขึ้น ทำให้อัตราการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจและขนาดของตลาดในประเทศเพิ่มขึ้น ส่งผลให้การลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้น เป็นไปตามสมมติฐานการศึกษาที่กำหนดไว้ และสอดคล้องกับแนวคิดวัฏจักรอสังหาริมทรัพย์ และผลงานวิจัยของสรัญญา แสงประทุม (2548) และจริญญา นาชัยเลิศ (2550)

อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เป็นตัวแปรที่สะท้อนถึงต้นทุนทางการเงินของผู้ประกอบการและผู้บริโภค เมื่ออัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพิ่มขึ้น ทำให้ต้นทุนทางการเงินของผู้ประกอบการและผู้บริโภคเพิ่มขึ้น ส่งผลให้การลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครลดลง เป็นไปตามสมมติฐานการศึกษาที่กำหนดไว้ และสอดคล้องกับแนวคิดวัฏจักรอสังหาริมทรัพย์ ทฤษฎีการลงทุนทางด้านการก่อสร้าง ทฤษฎีเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย และผลงานวิจัยของจันทร์จิรา ต่อศักดิ์อุดม (2552)

ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร เนื่องจากดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างเป็นตัวแปรที่สะท้อนถึงราคาของปัจจัยการผลิต เมื่อดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างเพิ่มขึ้น ทำให้ราคาของปัจจัยการผลิตเพิ่มขึ้น ส่งผลให้การลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร

ลดลง เป็นไปตามสมมติฐานการศึกษาที่กำหนดไว้ และสอดคล้องกับทฤษฎีอุปทาน และผลงานวิจัยของอิธีร์ พันธุ์รัมย์ (2553)

อัตราค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำในเขตกรุงเทพมหานคร มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร เนื่องจากอัตราค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำในเขตกรุงเทพมหานครเป็นตัวแปรที่สะท้อนถึงราคาของปัจจัยการผลิต เมื่ออัตราค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำในเขตกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้น ทำให้ราคาของปัจจัยการผลิตเพิ่มขึ้น ส่งผลให้การลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครลดลง เป็นไปตามสมมติฐานการศึกษาที่กำหนดไว้ และสอดคล้องกับทฤษฎีอุปทาน และผลงานวิจัยของสร้อยญาแสงประทุม (2548) และอิธีร์ พันธุ์รัมย์ (2553)

3. ข้อเสนอแนะ

3.1 ข้อเสนอแนะเพื่อนำไปใช้

3.1.1 การศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร ทำให้ทราบว่า ดัชนีราคาอาคารชุด ปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ รายได้เฉลี่ยต่อหัวของประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง และอัตราค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำในเขตกรุงเทพมหานคร มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร และสามารถนำข้อมูลที่ได้ศึกษามาใช้ในการวางแผนการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครต่อไปในอนาคต

3.1.2 ในการส่งเสริมให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในกรุงเทพมหานครให้มีการเติบโตเพิ่มมากขึ้น รัฐบาลควรดำเนินมาตรการสนับสนุนสำหรับผู้ประกอบการและผู้บริโภค เพื่อเป็นการกระตุ้นตลาดอสังหาริมทรัพย์ เช่น ดำเนินมาตรการทางการเงินแบบผ่อนคลาย คงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในอัตราค่า เพื่อทำให้ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สามารถขยายฐานการลงทุนและสนับสนุนการเจริญเติบโตของเศรษฐกิจในประเทศ โดยมาตรการนี้ควรใช้กระตุ้นการลงทุนและการบริโภคในระยะสั้นๆ เท่านั้น เนื่องจากมาตรการนี้จะส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงในตลาดเงินปรับลดลง และกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่เพิ่มขึ้นนั้น จะส่งผลให้เกิดอัตราเงินเฟ้อเพิ่มขึ้นด้วยเช่นกัน ส่วนในระยะยาวควรมีมาตรการสนับสนุนและส่งเสริมให้เกิดการลงทุนในภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง และมีเสถียรภาพ เพื่อรองรับการขยายตัวของ

ที่อยู่อาศัยที่กระจายความเจริญสู่เขตปริมณฑล เพื่อป้องกันปัญหาการจำกัดของพื้นที่ก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานคร

3.2 ข้อเสนอแนะเพื่อการวิจัยครั้งต่อไป

3.2.1 การศึกษาครั้งนี้เป็นการศึกษาแบบเชิงปริมาณ (Quantitative Research) ดังนั้น การศึกษาในครั้งต่อไปอาจศึกษาแบบเชิงคุณภาพ โดยการเก็บข้อมูลแบบปฐมภูมิ ทำการสัมภาษณ์ หรือใช้แบบสอบถาม พร้อมทั้งเก็บข้อมูลเพิ่มเติม เพื่อให้ได้ข้อมูลอื่นๆ มาศึกษา การคัดเลือกตัวแปรต่างๆ ที่น่าสนใจ แต่มีได้นำมาศึกษา เช่น ดัชนีราคาที่ดิน ดัชนีราคาผู้บริโภค อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม จำนวนประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร นโยบายและมาตรการส่งเสริมภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จากรัฐบาล เป็นต้น เพื่อให้ได้ผลการศึกษาที่มีความครบถ้วนมากขึ้นว่าปัจจัยใดที่มีผลต่อการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร

3.2.2 การศึกษาในครั้งต่อไป อาจเลือกกลุ่มตัวอย่างให้แคบลง เช่น ศึกษาตามการแบ่งเขตในกรุงเทพมหานคร หรือแบ่งตามพื้นที่ในเขตกรุงเทพมหานคร เช่น พื้นที่ชั้นใน พื้นที่ชั้นกลาง และพื้นที่ชั้นนอก ซึ่งจะช่วยให้ทราบถึงปัจจัยที่อาจมีผลแตกต่างกันในแต่ละพื้นที่

3.2.3 สำหรับผู้สนใจศึกษาวิเคราะห์อุปทานของอสังหาริมทรัพย์ในเชิงเศรษฐศาสตร์ สามารถนำวิธีการศึกษา และแบบจำลองไปประยุกต์ใช้กับกรณีศึกษาทางด้านอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์ เป็นต้น



บรรณานุกรม



บรรณานุกรม

- กระทรวงแรงงาน. (ม.ป.ป.). *ข้อมูลอัตราค่าจ้าง*. สืบค้นจาก <http://www.mol.go.th>
- จันทร์จิรา ต่อศักดิ์อุดม. (2552). *ปัจจัยที่กำหนดการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศประเภทธุรกิจ
อสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย (การศึกษาค้นคว้าอิสระปริญญาโทฉบับจิต ไม่ได้
ตีพิมพ์)*. มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์, กรุงเทพมหานคร
- จริญญา นาชัยเลิศ. (2550). *ปัจจัยกำหนดการเติบโตของอาคารชุดพักอาศัยในประเทศไทย
(สารนิพนธ์ปริญญาโทฉบับจิต ไม่ได้ตีพิมพ์)*. มหาวิทยาลัยรามคำแหง,
กรุงเทพมหานคร
- ธนาคารแห่งประเทศไทย. (ม.ป.ป.). *สถิติดัชนีและเครื่องชี้เศรษฐกิจ*. สืบค้นจาก
<http://www.bot.or.th>
- ธนาคารอาคารสงเคราะห์. (2557). *เหลียวหลัง แลหน้า 20 ปี ที่อยู่อาศัยไทย. วารสารธนาคาร
อาคารสงเคราะห์, 20(77), 23-32.*
- นราทิพย์ ชูดวงศ์. (2542). *ทฤษฎีเศรษฐศาสตร์จุลภาค (พิมพ์ครั้งที่ 4)*. กรุงเทพมหานคร:
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ปริญญา ภูอินอ้อย. (2543). *แนวโน้มการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย ปี 2543-2545
(วิทยานิพนธ์ปริญญาโทฉบับจิต ไม่ได้ตีพิมพ์)*. มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์,
กรุงเทพมหานคร
- พิริยะ ผลพิรุฬห์. (2553). *การประมาณการวัฏจักรอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย. วารสาร
พัฒนาบริหารศาสตร์, 50(1), 12-16.*
- รัตนา สายคณิต. (2539). *มหเศรษฐศาสตร์วิเคราะห์: จากทฤษฎีสู่นโยบาย (พิมพ์ครั้งที่ 3).*
กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- วเรศ อุปปาดิก. (2544). *เศรษฐศาสตร์การเงินและการธนาคาร*. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์. (ม.ป.ป.). *ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์*. สืบค้นจาก <http://www.reic.or.th>
- สรัญญา แสงประทุม. (2548). *ผลกระทบของภาษีธุรกิจเฉพาะต่ออุปทานของที่อยู่อาศัยประเภท
บ้านเดี่ยวในกรุงเทพฯ และปริมณฑล (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทฉบับจิต ไม่ได้ตีพิมพ์).*
มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์, กรุงเทพมหานคร
- สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ. (2557). *สถิติความยากจนและ
การกระจายรายได้*. สืบค้นจาก <http://www.nesdb.go.th>

สำนักงานปลัดกระทรวงพาณิชย์. (2557). ข้อมูลดัชนีรวมราคาวัสดุก่อสร้าง. สืบค้นจาก

<http://www.ops.moc.go.th>

สำนักงานสถิติแห่งชาติ. (ม.ป.ป.). สถิติรายได้และความยากจน. สืบค้นจาก <http://www.nso.go.th>

สุริยา สุพัฒนะสกุล. (2542). ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการศึกษาของที่อยู่อาศัยในเขต

กรุงเทพฯ และปริมณฑล (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ ไม่ได้ตีพิมพ์).

มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์, กรุงเทพมหานคร

อชิรร์ พันธุ์รัมย์. (2553). ปัจจัยกำหนดคุณภาพของที่อยู่อาศัยแบบห้องชุดในเขตกรุงเทพมหานคร

และปริมณฑล (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ ไม่ได้ตีพิมพ์). มหาวิทยาลัย

รามคำแหง, กรุงเทพมหานคร





ภาคผนวก



ภาคผนวก ก

ข้อมูลปัจจัยที่เกี่ยวข้องในการวิเคราะห์

ตารางผนวกที่ 1 จำนวนหน่วยของอาคารชุดที่จดทะเบียนในเขตกรุงเทพมหานครปี
พ.ศ. 2542-2556

(หน่วย: ยูนิต)

ปี พ.ศ.	จำนวนหน่วยของอาคารชุดที่จดทะเบียนในเขต กรุงเทพมหานคร (Q)
2542	7,639
2543	5,395
2544	4,121
2545	5,511
2546	7,185
2547	8,063
2548	9,939
2549	12,776
2550	14,816
2551	26,275
2552	29,618
2553	42,108
2554	29,055
2555	34,461
2556	50,602

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย (2557)

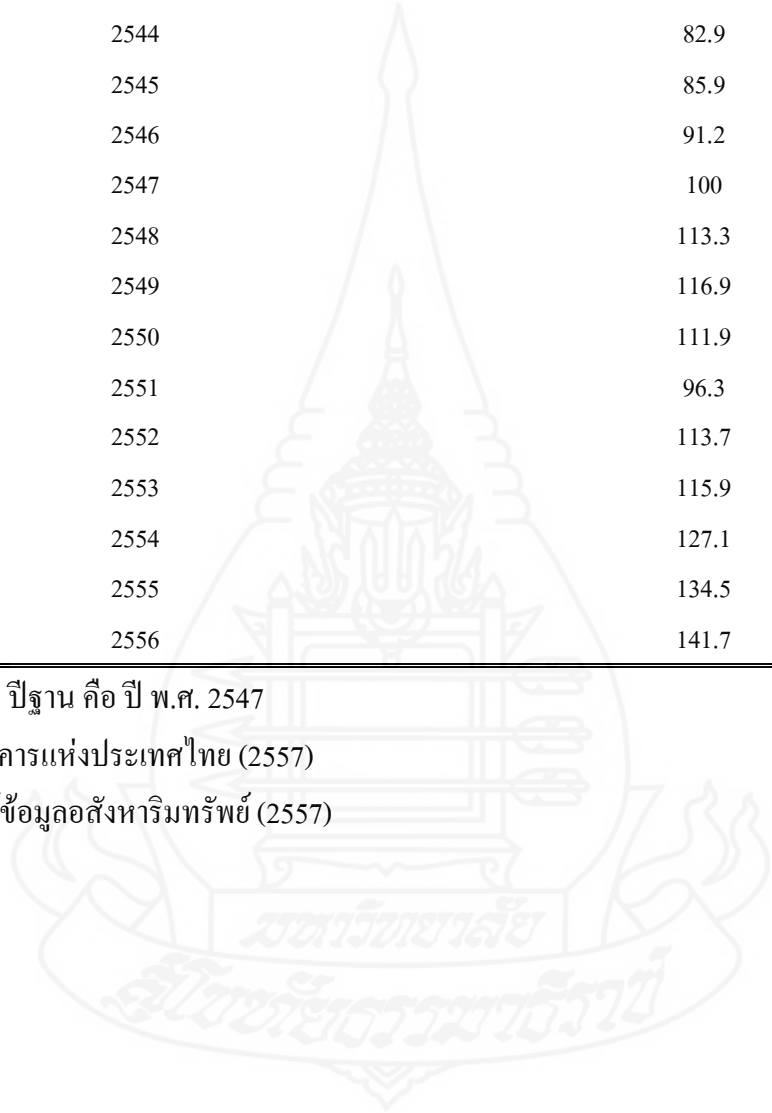
ตารางผนวกที่ 2 ดัชนีราคาอาคารชุดปี พ.ศ. 2542-2556

ปี พ.ศ.	ดัชนีราคาอาคารชุด (CPI)
2542	84.8
2543	81.9
2544	82.9
2545	85.9
2546	91.2
2547	100
2548	113.3
2549	116.9
2550	111.9
2551	96.3
2552	113.7
2553	115.9
2554	127.1
2555	134.5
2556	141.7

หมายเหตุ: ปีฐาน คือ ปี พ.ศ. 2547

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย (2557)

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ (2557)



ตารางผนวกที่ 3 ปริมาณสินเชื่อสั่งหาริมทรัพย์ปี พ.ศ. 2542-2556

(หน่วย: ล้านบาท)

ปี พ.ศ.	ปริมาณสินเชื่อสั่งหาริมทรัพย์ (Loan)
2542	904,844
2543	710,420
2544	600,049
2545	655,463
2546	666,864.62
2547	822,795.15
2548	933,109.19
2549	1,019,113.30
2550	1,144,358.58
2551	1,284,339.41
2552	1,336,872.68
2553	1,448,306.24
2554	1,606,923.49
2555	1,795,475.56
2556	2,053,857.34

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย (2557)



ตารางผนวกที่ 4 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เฉลี่ยปี พ.ศ. 2542-2556

(หน่วย: ร้อยละ)

ปี พ.ศ.	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เฉลี่ย (MLR)
2542	8.25
2543	7.50
2544	7.00
2545	6.50
2546	5.50
2547	5.50
2548	6.50
2549	7.50
2550	6.85
2551	6.75
2552	5.85
2553	6.12
2554	7.25
2555	7.00
2556	6.75

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย (2557)



ตารางผนวกที่ 5 รายได้เฉลี่ยต่อหัวของประชากรในเขตกรุงเทพมหานครปี พ.ศ. 2542-2556

(หน่วย: บาท)

ปี พ.ศ.	รายได้เฉลี่ยต่อหัวของประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร (INC)
2542	24,656
2543	26,054
2544	27,656
2545	29,589
2546	29,843
2547	30,925
2548	31,296
2549	36,658
2550	39,020
2551	40,797
2552	42,380
2553	46,076
2554	48,951
2555	49,060
2556	49,191

ที่มา: สำนักงานสถิติแห่งชาติ (2557)

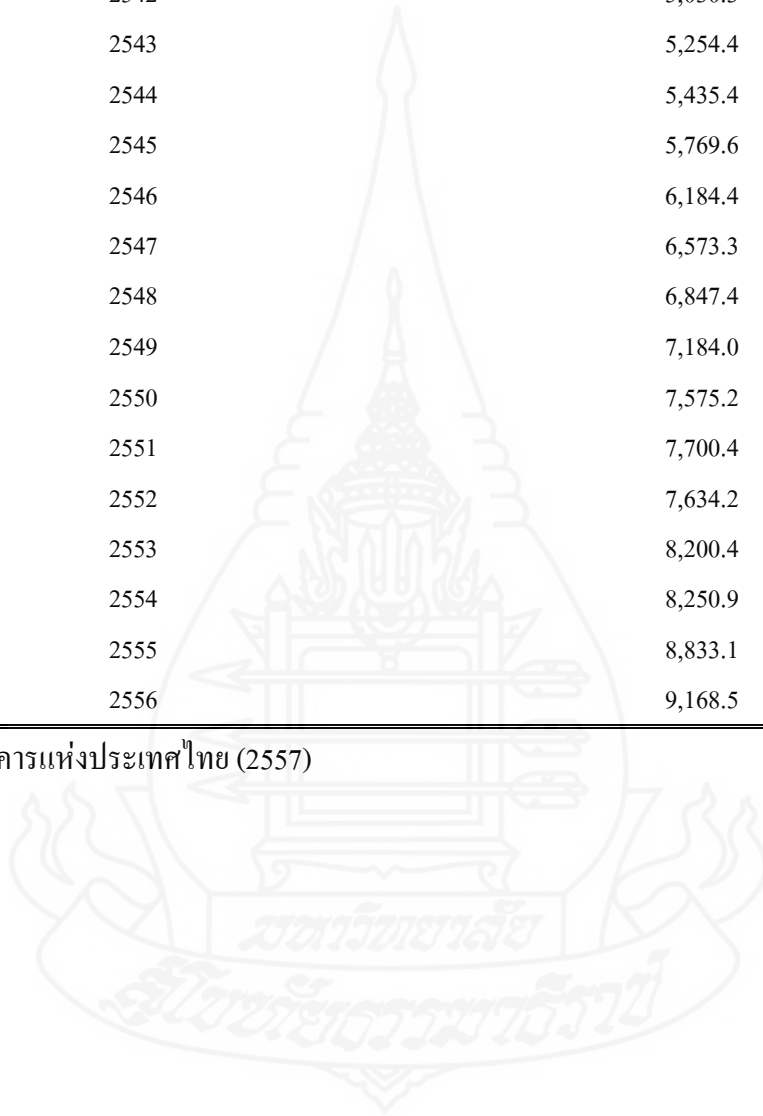
สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (2557)

ตารางผนวกที่ 6 ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศปี พ.ศ. 2542-2556

(หน่วย: พันล้านบาท)

ปี พ.ศ.	ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP)
2542	5,030.3
2543	5,254.4
2544	5,435.4
2545	5,769.6
2546	6,184.4
2547	6,573.3
2548	6,847.4
2549	7,184.0
2550	7,575.2
2551	7,700.4
2552	7,634.2
2553	8,200.4
2554	8,250.9
2555	8,833.1
2556	9,168.5

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย (2557)

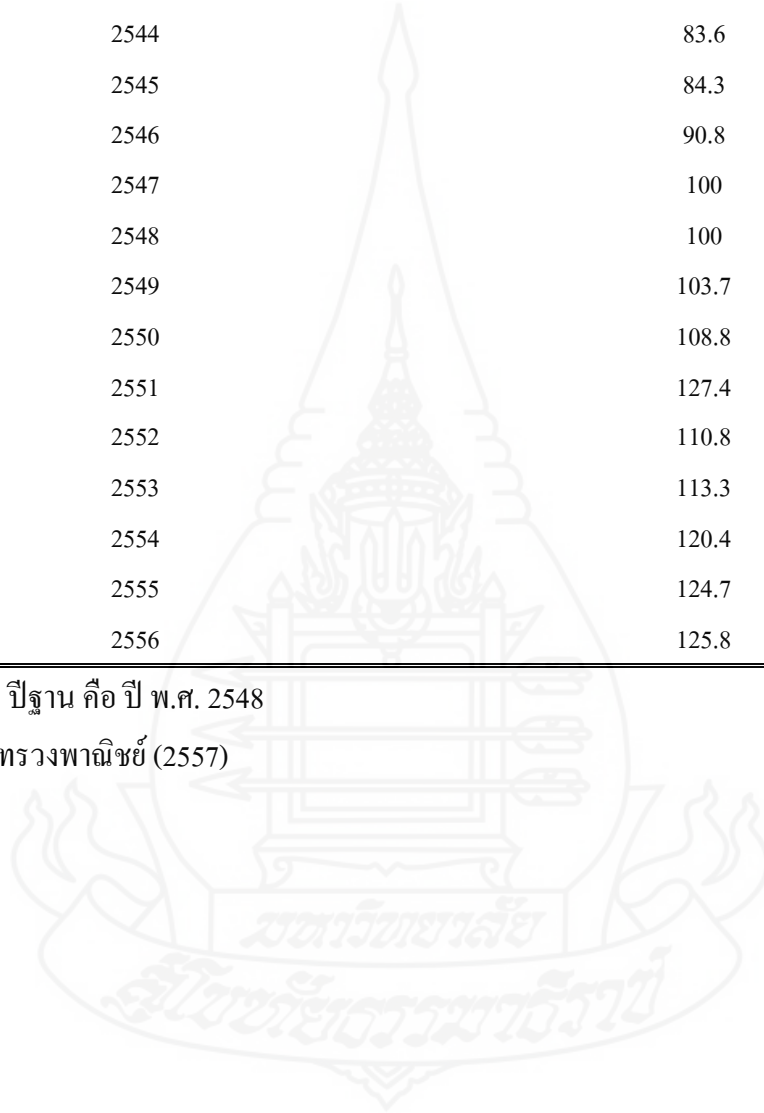


ตารางผนวกที่ 7 ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างปี พ.ศ. 2542-2556

ปี พ.ศ.	ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง (MPI)
2542	79.9
2543	80.5
2544	83.6
2545	84.3
2546	90.8
2547	100
2548	100
2549	103.7
2550	108.8
2551	127.4
2552	110.8
2553	113.3
2554	120.4
2555	124.7
2556	125.8

หมายเหตุ: ปีฐาน คือ ปี พ.ศ. 2548

ที่มา: กระทรวงพาณิชย์ (2557)

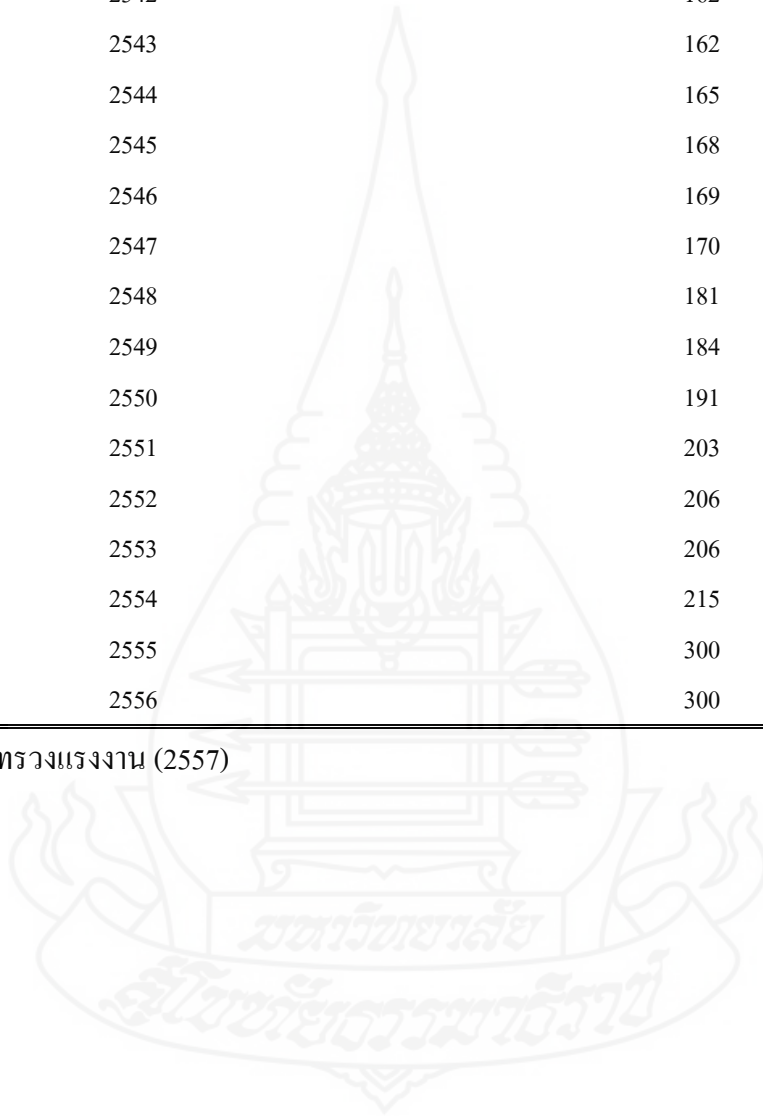


ตารางผนวกที่ 8 อัตราค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำในเขตกรุงเทพมหานครปี พ.ศ. 2542-2556

(หน่วย: บาทต่อวัน)

ปี พ.ศ.	อัตราค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำในเขตกรุงเทพมหานคร (WT)
2542	162
2543	162
2544	165
2545	168
2546	169
2547	170
2548	181
2549	184
2550	191
2551	203
2552	206
2553	206
2554	215
2555	300
2556	300

ที่มา: กระทรวงแรงงาน (2557)





ภาคผนวก ข
แสดงผลการวิเคราะห์

ผลการวิเคราะห์

Dependent Variable: LOG(Q)

Method: Least Squares

Date: 12/12/14 Time: 10:28

Sample: 1999 2013

Included observations: 15

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	-31.79492	7.047670	-4.511409	0.0028
LOG(CPI)	2.173283	0.657619	3.304775	0.0108
LOG(LOAN)	2.424100	0.349099	6.943876	0.0002
LOG(MLR)	-1.106155	0.450097	-2.457592	0.0431
LOG(INC)	3.225565	0.862897	3.738065	0.0082
LOG(GDP)	3.722663	1.370111	2.717052	0.0264
LOG(MPI)	-1.952543	0.790536	-2.469898	0.0428
LOG(WT)	-2.620458	1.023398	-2.560546	0.0398
R-squared	0.988050	Mean dependent var		9.552479
Adjusted R-squared	0.976101	S.D. dependent var		0.831737
S.E. of regression	0.128581	Akaike info criterion		-0.959983
Sum squared resid	0.115732	Schwarz criterion		-0.582356
Log likelihood	15.19987	F-statistic		82.68465
Durbin-Watson stat	2.311180	Prob(F-statistic)		0.000003

ประวัติผู้ศึกษา

ชื่อ	นางสาวนภัสพร จันทวงษ์
วัน เดือน ปีเกิด	1 ตุลาคม 2529
สถานที่เกิด	อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี
ประวัติการศึกษา	วท.บ. (ประมง) เกียรตินิยมอันดับหนึ่ง มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ พ.ศ. 2549 วท.ม. (สถิติ) มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ พ.ศ. 2557
สถานที่ทำงาน	บริษัทไทยสวัสดิ์-ไทยวิวัฒน์ เขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร
ตำแหน่ง	ผู้จัดการบริษัท

