

ปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัย



เสนอต่อบัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา
ตามหลักสูตรปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์การจัดการ
มิถุนายน 2555

ปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัย



เสนอต่อบัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา
ตามหลักสูตรปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์การจัดการ

มิถุนายน 2555

ลิขสิทธิ์ เป็นของ มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ

ปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัย



เสนอต่อบัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา
ตามหลักสูตรปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์การจัดการ
มิถุนายน 2555

อริยะ จรุงศิริเสถียร. (2555). *ปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัย*. ปริญญาโท ศ.ม. (เศรษฐศาสตร์การจัดการ). กรุงเทพฯ: บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ
คณะกรรมการควบคุม อาจารย์ ดร.อดุลย์ สุภานนท์, ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สารี วรวิสุทธิ
สารกุล

การศึกษาครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาสภาพทั่วไปของอุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัย และวิเคราะห์ปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ในการศึกษาครั้งนี้ได้ทำการศึกษาที่อยู่อาศัย 3 ประเภทอันประกอบด้วย บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และอาคารชุด โดยใช้ข้อมูลทุติยภูมิเป็นรายเดือน ตั้งแต่เดือน มกราคม ปีพ.ศ. 2551 ถึง เดือนธันวาคม ปีพ.ศ. 2554 ซึ่งอุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยนั้นวัดจากปริมาณการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ผลการศึกษาพบว่า ปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวมีแนวโน้มลดลง ปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ยังคงมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นและปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นอย่างมาก ขณะที่ดัชนีราคาของที่อยู่อาศัยทั้ง 3 ประเภทยังคงมีแนวโน้มที่เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะดัชนีราคาของอาคารชุดที่มีแนวโน้มที่จะเพิ่มสูงขึ้นอย่างมาก

การวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่ออุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยได้ใช้วิธีกำลังสองน้อยที่สุด (OLS) ผลการศึกษาพบว่า การเพิ่มขึ้นของปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยคงค้างและอัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบมีระยะเวลาสำหรับลูกค้ารายใหญ่ขึ้นดี (MLR) ส่งผลให้ปริมาณอุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยทั้งสาม 3 ประเภทลดลง การเพิ่มขึ้นของรายได้ประชากรที่แท้จริงส่งผลให้ปริมาณอุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยทั้งสาม 3 ประเภทเพิ่มขึ้น การเพิ่มขึ้นของดัชนีราคาบ้านเดี่ยวส่งผลให้อุปสงค์สำหรับบ้านเดี่ยวลดลง ขณะที่การเพิ่มขึ้นของดัชนีราคาของทาวน์เฮาส์และอาคารชุดกลับทำให้ปริมาณอุปสงค์ของทาวน์เฮาส์และอาคารชุดสูงขึ้นตามลำดับ

นอกจากนั้นข้อสรุปของผลการศึกษาครั้งนี้ยังสะท้อนให้เห็นว่า ในปัจจุบันประชาชนในเขตกรุงเทพและปริมณฑลจะตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด หรือ ทาวน์เฮาส์ มากกว่าการซื้อบ้านเดี่ยว

FACTORS AFFECTING DEMAND FOR HOUSING



Presented in Partial Fulfillment of the Requirements for the
Master of Economics Degree in Managerial Economics
at Srinakharinwirot University

June 2012

Ariya Jaroonsiristean. (2012). *Factors Affecting Demand for Housing*. Master Thesis, M.Econ. (Managerial Economics). Bangkok: Graduate School, Srinakharinwirot University. Advisor committee: Dr. Adul Supanut, Assistant Professor Dr. Saree Worawisutsarakul

This paper aims to study and analyze the factors affecting demand for housing in Bangkok Metropolitan region. In this study, we focus on three types of housing that consists of detached houses, townhouses and condominiums and collected monthly secondary data from January 2008 to December 2011. The demand for housing is represented by the amount of transferred housing. The result shows that the demand for detached houses tended to decline. While the demand for townhouses tends to rise and the demand for condominiums tends to extremely rise. Moreover, the price index of three types of housing tends to grow, particularly the price index of condominiums.

This study is employed Ordinary Least Squares (OLS) method to analyze the factors that affect the demand for housing; the main finding showed that the increase of total loans outstanding and minimum loan rate (MLR) reduced the demand for housing in all three types of housing. On the other hands, the increase of real gross domestic product also expanded the demand of these three types of housing. The demand of detached houses declined when their index prices rise. However, the demand for townhouses and condominiums still increase, even though their prices moved up over time.

Furthermore the conclusion of this study shows that the people who live in Bangkok Metropolitan area decide to purchase condominiums or townhouses than detached houses.

ปริญญานิพนธ์
เรื่อง
ปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัย
ของ
อริยะ จริญศิริเสถียร

ได้รับอนุมัติจากบัณฑิตวิทยาลัยให้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร
ปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์การจัดการ
ของมหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ

..... คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย
(รองศาสตราจารย์ ดร.สมชาย สันติวัฒนกุล)
วันที่ เดือน มิถุนายน พ.ศ. 2555

คณะกรรมการควบคุมปริญญานิพนธ์

คณะกรรมการสอบปากเปล่า

..... ประธาน
(อาจารย์ ดร.อดุลย์ ศุภนัท)

..... ประธาน
(อาจารย์ ดร.จิรวัฒน์ เจริญสถาพรกุล)

..... กรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สารี วรวิสุทธิสารกุล)

..... กรรมการ
(อาจารย์ ดร.อดุลย์ ศุภนัท)

..... กรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สารี วรวิสุทธิสารกุล)

..... กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร.พิศมัย จารุจิตติพันธ์)

ประกาศคุณูปการ

ปริญญานิพนธ์เล่มนี้ สำเร็จลุล่วงลงได้ด้วยความกรุณาเป็นอย่างยิ่งจากคณะกรรมการที่
ปรึกษาปริญญานิพนธ์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งอาจารย์ ดร.อดุลย์ ศุภนัท ประธานที่ปรึกษาปริญญานิพนธ์ และผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สารี วรวิสุทธิสารกุล กรรมการที่ปรึกษาปริญญานิพนธ์ ผู้วิจัย
ขอกราบขอบพระคุณเป็นอย่างสูง

ขอกราบขอบพระคุณคณาจารย์หลักสูตรเศรษฐศาสตร์ที่กรุณาเป็นกรรมการสอบปริญญานิพนธ์ และได้ให้คำแนะนำที่ทำให้ปริญญานิพนธ์ฉบับนี้สมบูรณ์ยิ่งขึ้น และขอกราบขอบพระคุณ
อาจารย์ทุกท่านที่ได้อบรมสั่งสอนให้วิชาความรู้ทางเศรษฐศาสตร์และความรู้ที่อยู่นอกเหนือ
เศรษฐศาสตร์ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อการทำปริญญานิพนธ์ฉบับนี้ จนสำเร็จลุล่วง

ขอบคุณเจ้าหน้าที่ห้องสมุดธนาคารแห่งประเทศไทยและเจ้าหน้าที่ศูนย์ข้อมูล
อสังหาริมทรัพย์ซึ่งให้ความอนุเคราะห์ข้อมูลในการทำวิจัย และคำแนะนำ เพื่อใช้ในการศึกษาวิจัย
ในครั้งนี้

กราบขอบพระคุณ คุณแม่ คุณพ่อ และครอบครัวอันเป็นที่รักที่ให้กำลังใจและความห่วงใย
ตลอดมา รวมทั้งขอบคุณเพื่อนๆ พี่ๆ น้องๆ ทุกคนที่เป็นกำลังใจ และคอยให้ความช่วยเหลือ
ผู้วิจัยมาโดยตลอด

คุณค่าทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากปริญญานิพนธ์เล่มนี้ผู้วิจัยน้อมรำลึกและบูชาพระคุณแก่บุพการี
ของผู้วิจัย อาจารย์ทุกท่าน และผู้อยู่เบื้องหลังในการวางรากฐานการศึกษาให้กับผู้วิจัยตั้งแต่อดีต
จนถึงปัจจุบัน

สุดท้ายนี้ขอขอบคุณอีกครั้งสำหรับทุกกำลังใจ ที่ผมได้รับจากครอบครัว และคนรอบข้าง
ซึ่งเป็นเหมือนแรงผลักดันให้ผมทำวิจัยฉบับนี้จนเสร็จสมบูรณ์

อริยะ จุฑุมศิริเสถียร

สารบัญ

บทที่	หน้า
1 บทนำ.....	1
ภูมิหลัง.....	1
ความมุ่งหมายของงานวิจัย.....	3
ความสำคัญของการวิจัย.....	4
นิยามศัพท์เฉพาะ.....	4
กรอบแนวคิด.....	5
สมมุติฐานในงานวิจัย.....	6
2 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	8
อุปสงค์ อุปทาน และดุลยภาพตลาด.....	8
แนวคิดเรื่องการลงทุน.....	11
งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	12
3 วิธีการดำเนินการวิจัย.....	19
การสร้างเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....	19
การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	20
การจัดกระทำและการวิเคราะห์ข้อมูล.....	20
4 การวิเคราะห์ข้อมูล.....	29
การวิเคราะห์ข้อมูล.....	29
สภาพทั่วไปของที่อยู่อาศัย.....	29
วิเคราะห์ปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัย.....	34
สัญลักษณ์ที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล.....	34
5 สรุป อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ.....	44
ความมุ่งหมาย.....	44
ความสำคัญของงานวิจัย.....	44
ขอบเขตของการวิจัย.....	44
การวิเคราะห์ข้อมูล.....	45
ผลการวิเคราะห์ข้อมูล.....	45
อภิปรายผล.....	50

สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
5 (ต่อ)	
ข้อเสนอแนะในการวิจัย.....	57
ข้อเสนอแนะในการทำวิจัยครั้งต่อไป.....	57
บรรณานุกรม	58
ภาคผนวก.....	62
ประวัติย่อผู้วิจัย.....	75



บัญชีตาราง

ตาราง	หน้า
1 แสดงจำนวนประชากร จำนวนที่อยู่อาศัย และอัตราส่วนประชากร ต่อที่จำนวนอยู่อาศัย.....	2
2 แสดงการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยประเภทต่างๆ แสดงข้อมูลเป็นรายครึ่งปี ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2551 ถึง 2554.....	32
3 แสดงดัชนีราคาที่อยู่อาศัยประเภทต่างๆ แสดงข้อมูลเป็นรายครึ่งปี ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2551 ถึง 2554.....	33
4 แสดงผลการวิเคราะห์ห่อุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยแบบบ้านเดี่ยว ด้วยวิธีการ สมการถดถอยเชิงซ้อนแบบธรรมดา (Ordinary least square : OLS).....	35
5 แสดงผลการวิเคราะห์ห่อุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยแบบทาวน์เฮ้าส์ ด้วยวิธีการ สมการถดถอยเชิงซ้อนแบบธรรมดา (Ordinary least square : OLS).....	38
6 แสดงผลการวิเคราะห์ห่อุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุด ด้วยวิธีการ สมการถดถอยเชิงซ้อนแบบธรรมดา (Ordinary least square : OLS).....	41
7 แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์และอาคารชุด ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเป็น รายเดือนในปีพ.ศ. 2551.....	62
8 แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์และอาคารชุด ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเป็น รายเดือนในปีพ.ศ. 2552.....	63
9 แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์และอาคารชุด ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเป็น รายเดือนในปีพ.ศ. 2553.....	64
10 แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์และอาคารชุด ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเป็น รายเดือนในปีพ.ศ. 2554.....	65
11 แสดงจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเป็นรายเดือน ในปีพ.ศ. 2551.....	66
12 แสดงจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเป็นรายเดือน ในปีพ.ศ. 2552.....	67

บัญชีตาราง (ต่อ)

ตาราง	หน้า
13 แสดงจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเป็นรายเดือน ในปีพ.ศ. 2553.....	68
14 แสดงจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเป็นรายเดือน ในปีพ.ศ. 2554.....	69
15 แสดงดัชนีราคาอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารชุด เป็นรายเดือนในปีพ.ศ. 2551.....	70
16 แสดงดัชนีราคาอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารชุด เป็นรายเดือนในปีพ.ศ. 2552.....	71
17 แสดงดัชนีราคาอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารชุด เป็นรายเดือนในปีพ.ศ. 2553.....	72
18 แสดงดัชนีราคาอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารชุด เป็นรายเดือนในปีพ.ศ. 2554.....	73

บัญชีภาพประกอบ

ภาพประกอบ	หน้า
1 มูลค่าการลงทุนในหมวดการลงทุนต่างๆ ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย.....	1
2 แสดงปริมาณที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในเขตกรุงเทพและ ปริมณฑลปีพ.ศ. 2549 ถึง 2553.....	3
3 แสดงการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยประเภทต่างๆ แสดงข้อมูลเป็นรายครึ่งปี ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2551 ถึง 2554.....	32
4 แสดงดัชนีราคาที่อยู่อาศัยประเภทต่างๆ แสดงข้อมูลเป็นรายครึ่งปี ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2551 ถึง 2554.....	33

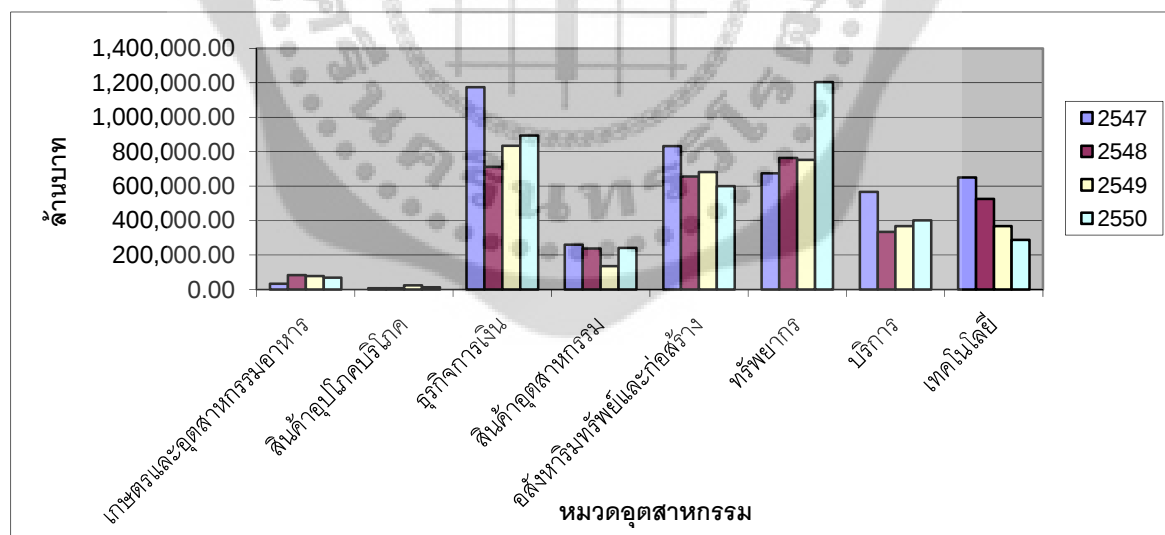


บทที่ 1

บทนำ

ภูมิหลัง

ประเทศไทยได้มีการพัฒนาระบบโครงสร้างเศรษฐกิจให้มีความเจริญทัดเทียมกับนานาชาติ โดยเปลี่ยนแปลงโครงสร้างเศรษฐกิจจากการผลิตภาคเกษตรกรรม มาเป็นการผลิตภาคอุตสาหกรรมเพิ่มขึ้น จึงส่งผลให้มีความเจริญเติบโตทางด้านเศรษฐกิจในอัตราที่สูงขึ้น อันเป็นแรงผลักดันในการพัฒนาที่อยู่อาศัยอสังหาริมทรัพย์ให้ปรับตัวตามกระแสเศรษฐกิจที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นภาคธุรกิจที่มีความสำคัญต่อการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศ และยังมีความเกี่ยวข้องกับหน่วยเศรษฐกิจอื่นๆ เช่น สถาบันการเงิน ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประชาชนทั่วไปที่ซื้อที่อยู่อาศัย ผู้ใช้แรงงาน วิศวกร ผู้รับเหมาก่อสร้าง ตลอดจนหน่วยผลิตต่อเนื่องอีกมากมาย นอกจากนั้นหากเทียบอันดับจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในช่วงปี พ.ศ. 2547 ถึง 2550 จะเห็นได้ว่าการลงทุนในภาคอสังหาริมทรัพย์มีการลงทุนเฉลี่ยเป็นอันดับสาม รองจากธุรกิจการเงิน และทรัพยากรเท่านั้นเอง นั้นแสดงให้เห็นถึงความสำคัญของอุตสาหกรรมที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ดังภาพประกอบ 1



ภาพประกอบ 1 มูลค่าการลงทุนในหมวดการลงทุนต่างๆ ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ที่มา: ข้อมูลสถิติการซื้อขายหลักทรัพย์ (Factbook), สืบค้นเมื่อ 24 มกราคม 2555,

จาก http://www.set.or.th/th/market/market_statistics.html

เมื่อเทียบสมัยก่อนซึ่งครอบครัวของคนไทยเป็นครอบครัวขนาดใหญ่ อันเนื่องมาจากความต้องการใช้แรงงานในการทำการเกษตร แต่ในยุคสมัยปัจจุบัน ประเทศไทยได้มีการพัฒนาไปมาก อัน

เนื่องมาจาก แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติที่ได้เปลี่ยนไปจากการเน้นเกษตรกรรมไปเป็น การเน้นอุตสาหกรรม มีการพัฒนาเทคโนโลยีให้ทันสมัยมากยิ่งขึ้น จากการต้องการแรงงาน ทางด้านการเกษตร เปลี่ยนมาเป็นการต้องการแรงงานทางด้านอุตสาหกรรม ดังนั้นความรวดเร็ว ความคล่องตัวในการทำงาน จึงมีความจำเป็นมากยิ่งขึ้น ส่งผลให้ขนาดของครอบครัวมีขนาดเล็กลง เกิดความแออัดของชุมชนเมือง สามารถแสดงให้เห็นถึงความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มมากขึ้น ดัง แสดงในตาราง 1

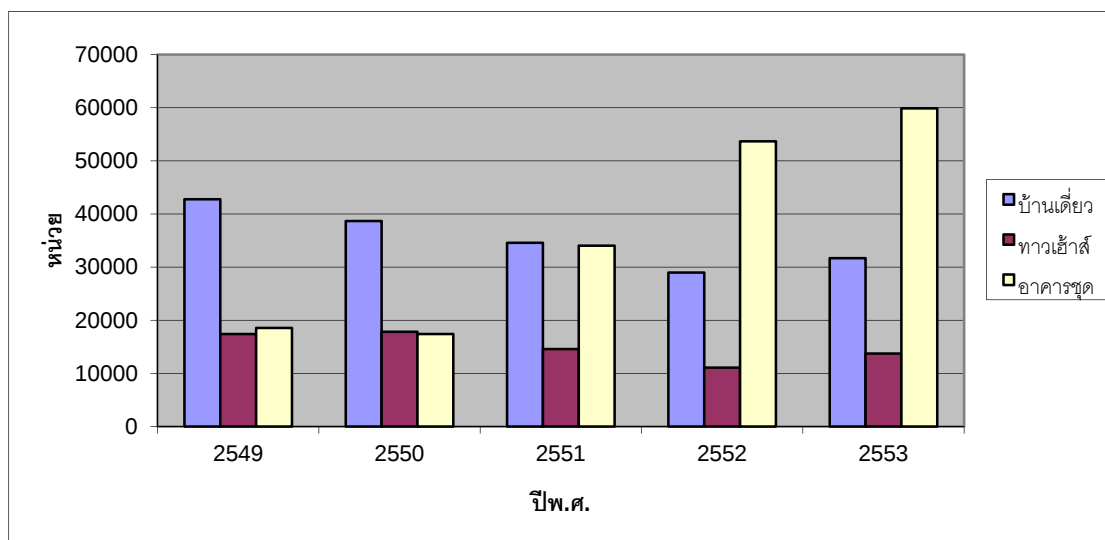
ตาราง 1 แสดงจำนวนประชากร จำนวนที่อยู่อาศัย และอัตราส่วนประชากร ต่อจำนวนที่อยู่อาศัย

พ.ศ.	จำนวนประชากร	จำนวนที่อยู่อาศัย	อัตราส่วนประชากร ต่อจำนวนที่อยู่อาศัย
2541	61,466,178	15,888,639	3.87
2542	61,661,701	16,248,890	3.79
2543	61,878,746	16,516,322	3.75
2544	62,308,887	16,910,473	3.68
2545	62,799,872	17,309,344	3.63
2546	63,079,765	17,853,423	3.53
2547	61,973,621	18,432,937	3.36
2548	62,418,054	19,016,784	3.28
2549	62,828,706	19,582,845	3.21
2550	63,038,247	20,089,221	3.14
2551	63,389,730	20,608,269	3.08

ที่มา: จำนวนประชากรและบ้าน, สืบค้นเมื่อ 24 มกราคม พ.ศ. 2555

จาก <http://www.dopa.go.th/xstat/popyear.html>

สอดคล้องความต้องการที่อยู่อาศัยในช่วงหลัง ซึ่งได้เปลี่ยนแปลงไปจากความต้องการบ้านเดี่ยวเป็นความต้องการอาคารชุดสามารถดูได้จากปริมาณที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนดังแสดงในรูปภาพประกอบ 2



ภาพประกอบ 2 แสดงปริมาณที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในเขตกรุงเทพมหานครและ
ปริมณฑลปีพ.ศ. 2549 - 2553

ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์, สืบค้นเมื่อ 24 มกราคม พ.ศ. 2555

จาก <http://www.reic.or.th/InfoService/DownloadPage.aspx?PageId=1>

จากภาพประกอบ 2 จะเห็นได้ว่าปริมาณการสร้างอาคารชุดมีแนวโน้มมากขึ้นเรื่อยๆ ในขณะที่บ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์มีแนวโน้มที่มีปริมาณการสร้างลดลง แสดงให้เห็นถึงความต้องการที่อยู่อาศัยที่เปลี่ยนไปจากอดีต ประกอบกับงานของผู้วิจัยท่านอื่นๆ อาทิเช่น ชนาภา รัชชรอด (2550) ได้ทำการศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นการศึกษาอุปสงค์ของที่อยู่อาศัยทุกประเภทรวมกัน คือ รวมที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารชุดเข้าด้วยกันเลย ไม่ได้แยกการศึกษาของที่อยู่อาศัยแต่ละประเภท หรืองานวิจัยของ ปานคำ ศรีทองคำ (2548) ได้ศึกษาเรื่องปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ก็เป็นการศึกษาอุปสงค์ที่อยู่อาศัยทุกประเภทรวมกัน ดังนั้นผู้วิจัยจึงมีความสนใจที่จะศึกษาและวิเคราะห์ปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัย โดยแยกศึกษาแต่ละประเภทของที่อยู่อาศัย คือ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารชุด เพื่อตอบสนองต่อความต้องการของที่อยู่อาศัยประเภทต่างๆ ได้อย่างดียิ่งขึ้น

ความมุ่งหมายของงานวิจัย

1. เพื่อศึกษาสภาพทั่วไปของที่อยู่อาศัย
2. เพื่อศึกษาและวิเคราะห์ปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยในประเทศไทย

ความสำคัญของการวิจัย

เนื่องจากที่อยู่อาศัยถือเป็นหนึ่งในปัจจัย 4 ที่สำคัญต่อการดำรงชีวิต ดังนั้นการทราบว่ามีปัจจัยทางเศรษฐกิจใดบ้างที่ส่งผลกระทบต่ออุปสงค์ของที่อยู่อาศัยประเภทต่างๆ ซึ่งผลการศึกษาที่ได้จากการศึกษาครั้งนี้สามารถนำไปใช้เป็นข้อมูลพื้นฐานในการตัดสินใจหรือการวางแผนองภาคเอกชนได้ โดยเฉพาะภาคเอกชนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ขณะเดียวกันภาครัฐก็สามารถนำข้อมูลไปใช้ในการกำหนดนโยบายให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงขออุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยได้

นิยามศัพท์เฉพาะ

1. **ที่อยู่อาศัย** หมายถึง บ้านเดี่ยว, ทาวน์เฮ้าส์ และ อาคารชุด
 2. **บ้านเดี่ยว (Detached house)** หมายถึง บ้านที่มีพื้นที่ใช้สอย 90 ถึง 1300 ตารางเมตร มีขนาดที่ดิน 50 ถึง 1000 ตารางวา มีความสูง 1 ถึง 3 ชั้น อายุไม่เกิน 30 ปี และมีราคาประเมิน 500,000 ถึง 90,000,000 บาท
 3. **บ้านแถวหรือทาวน์เฮ้าส์ (Townhouse)** หมายถึง บ้านที่มีพื้นที่ใช้สอย 60 ถึง 400 ตารางเมตร มีขนาดที่ดิน 16 ถึง 45 ตารางวา มีความสูง 1 ถึง 3 ชั้น อายุไม่เกิน 30 ปี และมีราคาประเมิน 300,000 ถึง 40,000,000 บาท
 4. **อาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม (Condominium)** หมายถึง บ้านที่มีพื้นที่ใช้สอย 20 ถึง 700 ตารางเมตร ไม่มีที่ดิน มีความสูงตั้งแต่ชั้นที่ 1 ถึงชั้นที่ 60 อายุไม่เกิน 30 ปี และมีราคาประเมิน 300,000 ถึง 75,000,000 บาท
 5. **อุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัย** หมายถึง การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย
 6. **การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย** หมายถึง การจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยประเภท “ขาย” เท่านั้นไม่นับรวม “ขายฝาก จำนอง ให้ มรดก” เฉพาะเอกสารสิทธิ์ประเภทโฉนด น.ส.3 และ น.ส.3 ก. ไม่นับรวมการโอนกรรมสิทธิ์ด้วยเอกสารประเภทอื่นๆ
- จำนวนหน่วย ในที่นี้หมายถึง จำนวนแปลงที่ดินที่นำมาจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งที่อยู่อาศัยประเภท บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์ อาคารชุด และที่ดินเปล่า จำนวน 1 หน่วย คือ 1 แปลง แต่สำหรับอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น 1 หน่วย อาจประกอบด้วย แปลงที่ดินมากกว่า 1 แปลงก็ได้
7. **อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบมีระยะเวลาสำหรับลูกค้ารายใหญ่ขั้นต่ำ (Minimum Loan Rate: MLR)** หมายถึง อัตราดอกเบี้ยเงินกู้อ้างอิงที่ธนาคารพาณิชย์อาจใช้คิดกับลูกค้าสินเชื่อรายใหญ่หรือลูกค้าขั้นต่ำ เช่น มีประวัติการเงินที่ดี มีหลักทรัพย์ค้ำประกันอย่างเพียงพอ โดยส่วนใหญ่ใช้กับเงินกู้ระยะยาวที่มีกำหนดระยะเวลาที่แน่นอน
 8. **รายได้ประชาชาติ** หมายถึง ผลรวมของมูลค่าของสินค้าและบริการขั้นสุดท้ายที่ผลิตได้ภายในประเทศในรอบระยะเวลาหนึ่ง

9. รายได้ประชาชาติแท้จริง หมายถึง ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศที่ผ่านการคำนวณโดยขจัดเอาการเปลี่ยนแปลงทางด้านราคาออกแล้ว ทั้งนี้มีวิธีการคิดโดยอาศัยราคาของปีใดปีหนึ่งที่เราต้องการใช้เป็นปีหลักสำหรับการเปรียบเทียบ เรียกปีหลักดังกล่าวว่าเป็นปีอ้างอิงหรือปีฐาน (Base year) ในที่นี้ใช้ปีพ.ศ. 2531 เป็นปีฐาน

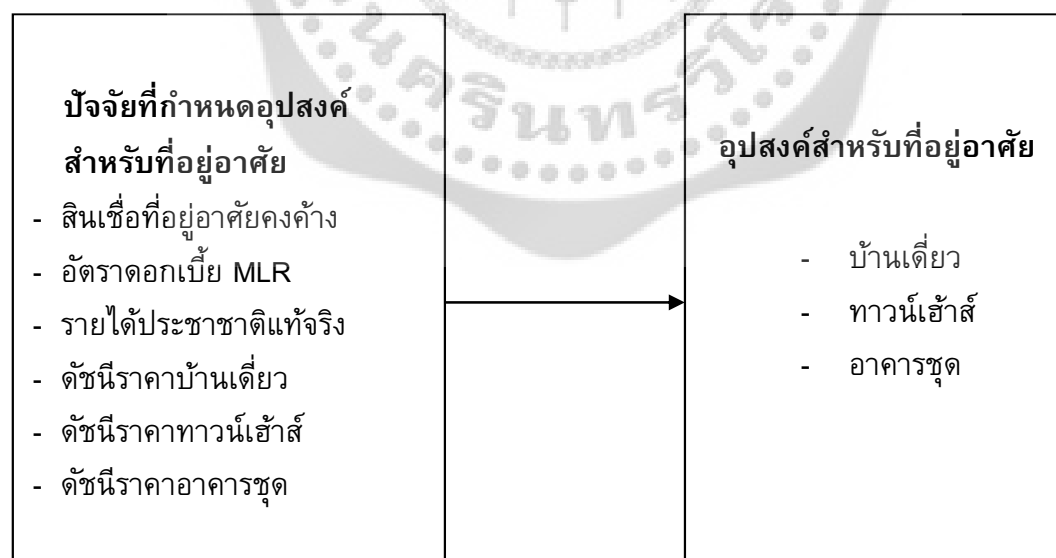
10. ปริมาณสินเชื่อกู้ยืมที่อยู่อาศัยคงค้าง หมายถึง เงินให้กู้ยืมที่สถาบันการเงินให้กู้แก่บุคคลเพื่อที่อยู่อาศัยทั้งเก่าและใหม่รวมกันเป็นยอดคงค้างรวม ณ วันสิ้นงวดของรายการประเภทเดียวกันของสถาบันการเงินต่างๆ ตั้งแต่ปี 2534 และมีหน่วยเป็นล้านบาท ประกอบด้วย

10.1 การซื้อที่ดินเปล่า และการซื้อที่ดินเปล่าเพื่อสร้างบ้าน

10.2 การจัดหาที่อยู่อาศัย ได้แก่ การซื้อบ้านหรือที่ดินพร้อมบ้านเพื่ออยู่อาศัย การซื้อห้องชุดในอาคารชุดหรือแฟลตเพื่ออยู่อาศัย การซื้ออาคารพาณิชย์หรือตึกแถวเพื่ออยู่อาศัย และการก่อสร้างที่อยู่อาศัยบนที่ดินของตนเอง

11. ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยของไทยประกอบด้วยดัชนีราคาที่อยู่อาศัย 3 ประเภทได้แก่ ดัชนีราคาบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดิน ทาวน์เฮ้าส์พร้อมที่ดิน อาคารชุด โดยคำนวณจากข้อมูลสินเชื่อกู้ยืมที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกันของธนาคารพาณิชย์ที่จดทะเบียนในประเทศไทย 17 ธนาคาร ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

กรอบแนวคิด



6. ดัชนีราคาอาคารชุด มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด และมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกับอุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์และบ้านเดี่ยว กล่าวคือ หากดัชนีราคาอาคารชุดเพิ่มขึ้น ในขณะที่ปัจจัยอื่นๆคงที่ จะส่งผลให้อุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดลดลง และอุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์และบ้านเดี่ยวเพิ่มขึ้น และในทางตรงกันข้ามหากดัชนีราคาอาคารชุดลดลง จะส่งผลให้อุปสงค์

สำหรับที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดเพิ่มขึ้น และอุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์และบ้านเดี่ยวลดลง



บทที่ 2

เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในการวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยได้ศึกษาเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง และได้นำเสนอตามหัวข้อต่อไปนี้

1. อุปสงค์ และดุลยภาพตลาด
2. แนวคิดเรื่องการลงทุน
3. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

1. อุปสงค์ และดุลยภาพตลาด

ในระบบเศรษฐกิจแบบทุนนิยมและแบบผสม กลไกราคาจะเป็นเครื่องมือในการแก้ปัญหาพื้นฐานทางเศรษฐกิจว่าจะผลิตอะไร และผลิตอย่างไร ซึ่งสิ่งที่เป็นตัวกำหนดราคาสินค้าและบริการในทางเศรษฐกิจ คือ อุปสงค์ของผู้บริโภค และอุปทานของผู้ผลิตนั่นเอง

1.1 อุปสงค์ (Demand)

1.1.1 ความหมายของอุปสงค์

อุปสงค์ (Demand) หมายถึง ปริมาณสินค้าและบริการชนิดใดชนิดหนึ่งที่มีผู้ต้องการซื้อ ณ ระดับราคาต่างๆ ของสินค้าชนิดนั้นภายในระยะเวลาใดเวลาหนึ่ง โดยสมมติให้ปัจจัยอื่นๆ ที่กำหนดอุปสงค์คงที่ ความต้องการในที่นี้ต้องมีอำนาจซื้อ (Purchasing power หรือ Ability to pay) ด้วย ถ้าบุคคลใดบุคคลหนึ่งมีแต่ความต้องการในตัวสินค้าโดยไม่มีเงินที่จะจ่ายซื้อ เราเรียกความต้องการลักษณะนั้นว่า ความต้องการ (Want) ไม่ใช่ อุปสงค์ (Demand) ดังนั้น องค์ประกอบของอุปสงค์ จะประกอบด้วย ความต้องการและอำนาจซื้อ

1.1.2 กฎของอุปสงค์ (Law of Demand)

กฎของอุปสงค์ (Law of Demand) อธิบายถึงพฤติกรรมของผู้บริโภคในการตัดสินใจซื้อสินค้าเมื่อราคาสินค้าเปลี่ยนแปลงไป กฎของอุปสงค์กล่าวว่า "ปริมาณสินค้าที่ผู้บริโภคต้องการซื้อในขณะใดขณะหนึ่งจะมีความสัมพันธ์ในทางตรงกันข้ามกับราคาสินค้าชนิดนั้น" โดยมีข้อสมมติให้ปัจจัยอื่นๆ คงที่

1.1.3 อุปสงค์ต่อราคาสินค้าอื่น

อุปสงค์ต่อราคาสินค้าอื่นหรือ อุปสงค์ไขว้ เป็นการศึกษากฎความสัมพันธ์ระหว่างปริมาณซื้อสินค้าชนิดหนึ่ง ซึ่งเปลี่ยนแปลงไปตามราคาสินค้าชนิดอื่นที่เกี่ยวข้อง (โดยให้ปัจจัยอื่นๆ คงที่) สินค้าอื่นที่เกี่ยวข้องนั้นพิจารณาได้เป็น 2 กรณี

สินค้าที่ใช้ประกอบกัน (Complementary goods) เช่น ไม้ตีกอล์ฟกับลูกกอล์ฟ รถยนต์กับน้ำมัน จะเห็นได้ว่า ถ้ารถยนต์ถูกลดลงคนจะใช้รถยนต์มากขึ้นทำให้การใช้น้ำมันมากขึ้น นั่นก็คือกรณีสินค้าที่ใช้ประกอบกัน ปริมาณเสนอซื้อสินค้าชนิดหนึ่งกับราคาสินค้าอีกชนิดหนึ่งจะมีทิศทางไปทางตรงกันข้ามกัน

สินค้าที่ใช้ทดแทนกัน (Substitute goods) เช่น ชากับกาแฟ น้ำมันหมูกับน้ำมันพืช จะเห็นได้ว่า ถ้าน้ำมันหมูราคาแพงขึ้นคนจะหันมาใช้ น้ำมันพืชมากขึ้น นั่นก็คือกรณีสินค้าที่ใช้ทดแทนกัน ปริมาณเสนอซื้อสินค้าชนิดหนึ่งกับราคาสินค้าอีกชนิดหนึ่งจะมีทิศทางไปในทางเดียวกัน

1.1.4 ปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์

ปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์ของสินค้านอกจากราคาของสินค้าแล้ว ยังมีปัจจัยอื่นๆ อีก ดังนี้

รายได้ของผู้บริโภค ความสัมพันธ์ระหว่างรายได้และปริมาณการเสนอซื้อสินค้าขึ้นอยู่กับชนิดของสินค้า ในกรณีสินค้าปกติ (Normal goods) และสินค้าฟุ่มเฟือย (Superior goods) รายได้และปริมาณการเสนอซื้อสินค้าของผู้บริโภคจะมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกัน ส่วนในสินค้าด้อย (Inferior goods) รายได้และปริมาณการเสนอซื้อสินค้าของผู้บริโภคจะมีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้าม

ระดับราคาสินค้าชนิดอื่น ปริมาณการเสนอซื้อสินค้าถูกกำหนดโดยราคาสินค้าชนิดอื่นด้วย เนื่องจากสินค้าที่ซื้อขายในตลาดมีความสัมพันธ์กัน กล่าวคือ สินค้าบางชนิดสามารถใช้แทนกันได้ (Substitute goods) หรือสินค้าบางชนิดต้องใช้ร่วมกัน (Complementary goods) ดังนั้น การที่ผู้บริโภคจะซื้อสินค้าชนิดใดชนิดหนึ่งปริมาณเท่าใดต้องพิจารณาถึงราคาของสินค้าชนิดอื่นที่สัมพันธ์กันด้วย

รสนิยมของผู้บริโภค รสนิยมของบุคคลโดยทั่วไปจะแตกต่างกันไปตาม อายุ อาชีพ ขนบธรรมเนียมประเพณี ระดับการศึกษา และบุคลิกส่วนตัว นอกจากนี้ยังเปลี่ยนแปลงตามกาลเวลา ยุคสมัย นอกจากนี้ความนิยมในแต่ละสินค้ายังเปลี่ยนแปลงได้เร็วช้าแตกต่างกันขึ้นอยู่กับสินค้าที่พิจารณา

การคาดคะเนเหตุการณ์ในอนาคต การคาดคะเนเหตุการณ์ในอนาคตเป็นปัจจัยหนึ่งที่ทำให้อุปสงค์ของสินค้าเปลี่ยนแปลงไป ขึ้นอยู่กับการคาดคะเนของผู้บริโภคแต่ละคน

ขนาดและโครงสร้างของประชากร โดยปกติถ้าจำนวนประชากรเพิ่มขึ้นอุปสงค์ของสินค้าแทบทุกชนิดย่อมเพิ่มขึ้น แต่ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับลักษณะโครงสร้างประชากรด้วย ลักษณะโครงสร้างประชากรมีผลให้อุปสงค์ของสินค้าบางชนิดเพิ่มขึ้นและบางชนิดลดลง

ปัจจัยอื่น ๆ การที่ผู้บริโภคจะมีอุปสงค์ต่อสินค้ายังขึ้นอยู่กับอีกหลายปัจจัย เช่น อุปนิสัยในการใช้จ่าย ลักษณะการจัดเก็บภาษีของรัฐ อัตราดอกเบี้ย เป็นต้น

1.2 ดุลยภาพตลาด (Market Equilibrium)

ในระบบเศรษฐกิจแบบทุนนิยม กลไกราคา (Price mechanism) เป็นสิ่งสำคัญในการควบคุม อุปสงค์และอุปทานในตลาดให้เกิดความสมดุล ถ้าอุปสงค์และอุปทานไม่เท่ากันจะมีการปรับตัวจนกระทั่งเกิดสมดุลหรืออุปสงค์เท่ากับอุปทาน ดุลยภาพจะไม่เปลี่ยนแปลงตราบเท่าที่ปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์และอุปทานไม่เปลี่ยนแปลง ราคาสินค้า ณ จุดที่อุปสงค์เท่ากับอุปทานเรียกว่า “ราคาดุลยภาพตลาด (Market equilibrium price)” ปริมาณสินค้า ณ จุดนั้นเรียกว่า “ปริมาณดุลยภาพตลาด (Market equilibrium quantity)” และเรียกจุดดังกล่าวว่า “ดุลยภาพตลาด (Market equilibrium)”

ระดับราคาที่อยู่เหนือราคาดุลยภาพจะทำให้เกิดภาวะสินค้าล้นตลาด (Excess supply or Surplus) เนื่องจากระดับราคาดังกล่าวสูงกว่าที่ควรจะเป็น ทำให้ผู้ผลิตมีความต้องการที่จะเสนอขายมาก แต่ผู้บริโภคมีความต้องการซื้อน้อย เกิดความไม่สมดุล ณ ระดับราคาดังกล่าว ถ้าผู้ผลิตมีความต้องการที่จะขายก็จะต้องลดราคาลงมา เพื่อกระตุ้นหรือจูงใจผู้บริโภคให้ตัดสินใจซื้อ (มีความต้องการซื้อ) มากขึ้น โดยสรุป ราคาจะมีแนวโน้มลดลงจากเดิมจนเข้าสู่ราคาดุลยภาพ ในทางกลับกัน ถ้าราคาอยู่ต่ำกว่าราคาดุลยภาพจะทำให้เกิดภาวะสินค้าขาดตลาด (Excess demand or Shortage) ซึ่งราคาดังกล่าวต่ำกว่าที่ควรจะเป็น ทำให้ผู้ผลิตมีความต้องการที่จะเสนอขายน้อย แต่ผู้บริโภคกลับมีความต้องการซื้อสูง เกิดความไม่สมดุล เมื่อผู้บริโภคมีความต้องการซื้อสูง (อุปสงค์เพิ่ม) ส่งผลให้ราคาสินค้ามีแนวโน้มสูงขึ้น เพื่อจูงใจให้ผู้ผลิตเสนอขายสินค้ามากขึ้น ในที่สุดราคาจะมีแนวโน้มเข้าสู่ราคาดุลยภาพ

กล่าวโดยสรุป ระดับราคาที่อยู่สูงกว่าหรือต่ำกว่าราคาดุลยภาพจะเป็นระดับราคาที่ไม่มีความเสถียรภาพ ราคาที่อยู่สูงกว่าราคาดุลยภาพจะมีแนวโน้มลดลงมา ส่วนราคาที่อยู่ต่ำกว่าราคาดุลยภาพ จะมีแนวโน้มสูงขึ้น จนในที่สุดเข้าสู่ดุลยภาพของตลาด ซึ่งเป็นระดับราคาที่ค่อนข้างจะมีความเสถียรภาพ เป็นระดับราคา ณ จุดที่อุปสงค์เท่ากับอุปทาน (เส้นอุปสงค์ตัดกับเส้นอุปทาน)

2. แนวคิดเรื่องการลงทุน

2.1 การลงทุน (Investment) หมายถึง การซื้อสังหาริมทรัพย์หรือหลักทรัพย์ของบุคคลหรือสถาบัน ซึ่งให้ผลตอบแทนเป็นสัดส่วนกับความเสี่ยงตลอดเวลาอันยาวนานประมาณ 10 ปี แต่อย่างต่ำไม่ต่ำกว่า 3 ปี การลงทุนแบ่งออกเป็นประเภทใหญ่ ๆ ได้ 3 ประเภท คือ (เพชร ชุมทรัพย์, 2554, หน้า 1 – 2)

2.1.1 การลงทุนเพื่อการบริโภค (Consumer investment)

2.1.2 การลงทุนในธุรกิจ (Business or Economic investment)

2.1.3 การลงทุนในหลักทรัพย์ (Financial or Securities investment)

2.1.1 การลงทุนเพื่อการบริโภค (Consumer investment) การลงทุนของผู้บริโภคเป็นเรื่องเกี่ยวกับการซื้อสินค้าประเภทคงทนถาวร (Durable goods) เช่น รถยนต์ เครื่องดูดฝุ่น เครื่องซักผ้า ตู้เย็น โทรทัศน์ เป็นต้น การลงทุนในลักษณะนี้ไม่ได้หวังในกำไรในรูปของตัวเงิน แต่ผู้ลงทุนหวังความพอใจในการใช้สินทรัพย์เหล่านั้นมากกว่า

การซื้อบ้านเป็นที่อยู่อาศัยถือได้ว่าเป็นการลงทุนอย่างหนึ่งของผู้บริโภค หรือที่เรียกว่า ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real estate investment) เงินที่จ่ายซื้อเป็นเงินที่ได้จากการออม การซื้อบ้านเป็นที่อยู่อาศัยนอกจากจะให้ความพอใจแก่เจ้าของแล้ว ในกรณีที่อุปสงค์ (Demand) ในที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นมากกว่าอุปทาน (Supply) มูลค่าของบ้านที่ซื้อไว้อาจสูงขึ้น หากขายจะได้กำไรซึ่งถือได้ว่าเป็นเพียงผลพลอยได้

2.1.2 การลงทุนในธุรกิจ (Business or Economic investment) การลงทุนในความหมายเชิงธุรกิจ หมายถึง การซื้อทรัพย์สินเพื่อประกอบธุรกิจหารายได้ โดยหวังอย่างน้อยที่สุดรายได้ที่ได้นี้เพียงพอที่จะชดเชยกับความเสี่ยงในการลงทุน มีข้อสังเกตว่าเป้าหมายในการลงทุนของธุรกิจ คือกำไร กำไรจะเป็นตัวดึงดูดผู้ลงทุนนำเงินมาลงทุน การลงทุนตามความหมายนี้จะกล่าวโดยสรุปได้ว่า เป็นการนำเงินออม (Saving) หรือเงินที่สะสมไว้ (Accumulated fund) และ/หรือเงินกู้ยืมจากธนาคาร (Bank credit) มาลงทุนเพื่อจัดสร้างหรือจัดหาสินค้าประเภททุน ซึ่งประกอบด้วยเครื่องจักร อุปกรณ์ และสินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์ได้แก่ การลงทุนในที่ดิน โรงงาน และอาคารสิ่งปลูกสร้าง เพื่อนำมาใช้ประโยชน์ผลิตสินค้าและบริการเพื่อสนองความต้องการของผู้บริโภค ธุรกิจที่ลงทุนในสินทรัพย์เหล่านี้มุ่งหวังกำไรจากการลงทุนเป็นผลตอบแทน

2.1.3 การลงทุนในหลักทรัพย์ (Financial or Securities investment) การลงทุนตามความหมายทางการเงิน หรือการลงทุนในหลักทรัพย์ที่เป็นการซื้อสินทรัพย์ (Asset) ในรูปของ

หลักทรัพย์ (Securities) เช่น พันธบัตร (Bond) หุ้นกู้หรือหุ้น (Stock) การลงทุนในลักษณะนี้เป็น การลงทุนทางอ้อม ซึ่งแตกต่างจากการลงทุนทางธุรกิจ ผู้มีเงินออมเมื่อไม่ต้องการที่จะเป็นผู้ ประกอบธุรกิจเอง เนื่องจากมีความเสี่ยงหรือผู้ออมยังมีเงินไม่มากพอ ผู้ลงทุนอาจนำเงินที่ออมได้จะ มากหรือน้อยก็ตามไปซื้อหลักทรัพย์ที่เขาพอใจที่จะลงทุนโดยให้ผลตอบแทนในรูปของดอกเบี้ย หรือ เงินปันผลแล้วแต่ประเภทหลักทรัพย์ที่ทำการลงทุน นอกจากนี้ผู้ลงทุนอาจจะได้ผลตอบแทนอีก ลักษณะหนึ่งก็คือ กำไรจากการขายหลักทรัพย์ (Capital gain) หรือการขาดทุนจากการขาย หลักทรัพย์ (Capital loss) อัตราผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้จากการลงทุนที่เรียกว่า Yield ซึ่งไม่ได้ หมายถึงอัตราดอกเบี้ยหรือเงินปันผลที่ได้รับเพียงอย่างเดียว แต่ยังได้คำนึงถึงกำไรจากการขาย หลักทรัพย์ หรือขาดทุนจากการขายหลักทรัพย์ที่เกิดขึ้น หรือที่คาดว่าจะเกิดขึ้น Yield ที่ผู้ลงทุน ได้รับจากการลงทุนไม่ว่าจะมาก หรือน้อยก็ย่อมขึ้นอยู่กับความเสี่ยง (Risk) ของหลักทรัพย์ที่ลงทุน นั้น ๆ โดยปกติแล้ว ผู้ลงทุนพยายามเลือกลงทุนในหลักทรัพย์ที่ให้ผลตอบแทนสูงสุด ณ ระดับความ เสี่ยงหนึ่ง

3. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

Piet Eichholtz (2007) ได้ศึกษาวิธีการที่ประชากรใช้กำหนดปริมาณ และอุปสงค์คุณภาพ ของ Housing service ซึ่งทำให้เกิดกระแสการวิจัยการอยู่สามประการ โดยประการแรกตาม รายละเอียด 2001 Cross-section ของครัวเรือนชาวอังกฤษพบว่า ทุนมนุษย์เป็นตัวขับเคลื่อนหลัก สำหรับความต้องการที่อยู่อาศัย ประการที่สอง เกิดขึ้นโดยกลั่นกรองจากวิธีการเดิม โดยแบ่งแยก ระหว่างตัวแปรวงจรชีวิตที่คาดว่าจะเปลี่ยนแปลงตามอายุสำหรับแต่ละครัวเรือน และกลุ่มตัวแปร ซึ่ง ถูกกำหนดโดย Household's birth-cohort กลุ่มบุคคลที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน และไม่ตามอายุ ประการที่สาม สิ่งที่ค้นพบนั้นมีความเกี่ยวข้องกับประเทศยุโรปอื่นๆ ที่มีประสบการณ์การลดลงของ ประชากรอย่างที่ไม่เคยปรากฏมาก่อน ซึ่งการวิเคราะห์สถานการณ์ที่มีการคาดประมาณประชากรที่ แตกต่างกันแสดงให้เห็นว่าในกรณีของจำนวนครัวเรือนหยุดนิ่งนั้น ตัวเลขความต้องการโดยรวม ยังคงสามารถเพิ่มขึ้นเช่นเกี่ยวกับประชากรที่มีอายุเพิ่มขึ้น

Pon Vajiranivesa (2008) ได้ทำการศึกษารูปแบบอุปสงค์ที่อยู่อาศัย: กรณีศึกษาจากเขต กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ประเทศไทย งานวิจัยนี้แสดงให้เห็นว่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยสามารถจำลองโดย ใช้วิธี System dynamics ซึ่งแนวคิดการสร้างแบบจำลองนี้ได้ถูกตั้งค่าโดยใช้ปัจจัยที่ทำให้เกิดความ ต้องการที่อยู่อาศัย ทั้งนี้ ปัจจัยเชิงสาเหตุที่มีอิทธิพลต่อความต้องการที่อยู่อาศัยจะถูกรวบรวมและ วางแผน ทำให้แบบจำลองความต้องการที่อยู่อาศัยได้รับการพัฒนา ปัจจัยที่เกี่ยวข้องนี้ได้แก่ปัจจัย ทางด้านสังคมและเศรษฐกิจ โดยแบบจำลองจะถูกนำเสนอด้วยมุมมองที่จะหาแนวทางใหม่ ๆ สำหรับการสร้างแบบจำลองอุปสงค์ของที่อยู่อาศัย แนวความคิดหลักที่มีการพัฒนาแนวคิดเกี่ยวกับ

วิธีการหาปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัย และผลของการจำลองนั้นจะสามารถใช้เป็นพื้นฐานสำหรับการกำหนดนโยบายและการตัดสินใจในตลาดที่อยู่อาศัยได้

Orazio P. et al. (2011) ได้ทำโมเดลความต้องการที่อยู่อาศัยของแต่ละบุคคลตามวัฏจักรชีวิตและแสดงผลสรุปสิ่งที่เกี่ยวข้องกับพฤติกรรมนี้ พบว่าคนทั่วไปชะลอการซื้อบ้านเมื่อรายได้ต่ำหรือมีความไม่มั่นใจ หนึ่ง บ้านที่ราคาสูงจะส่งผลทำให้ครัวเรือนขนาดเล็กลงมากกว่าที่จะหยุดการซื้อขาย ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายคงที่ (ภาษีธุรกรรมอสังหาริมทรัพย์) มีผลกระทบที่สำคัญต่อสวัสดิการและการตัดสินใจซื้อบ้าน โดยรวมแล้วการกระตุ้นราคาบ้านที่ดี (Positive house price shock) ทำให้การซื้อขายมีมากในกลุ่มคนรุ่นเก่าแต่น้อยมากสำหรับกลุ่มคนรุ่นใหม่ และทำให้ลดความต้องการที่อยู่อาศัย ซึ่งการกระตุ้นราคาบ้านที่ดีควรนำไปสู่การซื้อขายอย่างแพร่หลายในกลุ่มคนรุ่นใหม่และเพิ่มความต้องการที่อยู่อาศัยด้วย

วารีย์ โดวัน (2530) ได้ทำการศึกษาแนวโน้มอุปสงค์ที่อยู่อาศัยของประชาชนในเขตกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2529 ถึง 2534 โดยใช้ข้อมูลสถิติตั้งแต่ปี พ.ศ. 2519 ถึง 2528 จากหน่วยงานในภาครัฐ ทำการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงปริมาณด้วยวิธีการทางสถิติ ศึกษาว่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยของประชาชนในกรุงเทพฯ ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ ในลักษณะใด โดยสร้างสมการถดถอยพหุคูณเชิงเส้นที่เหมาะสมด้วยวิธีกำลังสองน้อยน้อยที่สุด และใช้วิธีแนวโน้มเวลาในการวิเคราะห์แนวโน้มอุปสงค์ที่อยู่อาศัยของประชาชนในเขตกรุงเทพมหานคร ผลจากการศึกษาพบว่า อุปสงค์ที่อยู่อาศัยของประชาชนในเขตกรุงเทพมหานครสัมพันธ์อยู่กับจำนวนประชากรในกรุงเทพมหานคร และราคาวัสดุก่อสร้างเทียบได้กับรายได้เฉลี่ยของประชาชนในกรุงเทพมหานคร และเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกัน โดยที่จำนวนประชากรมีอิทธิพลต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยมากกว่าราคาวัสดุก่อสร้างเทียบกับรายได้เฉลี่ย นอกจากนี้ยังพบว่า อุปสงค์ที่อยู่อาศัยของประชาชนในกรุงเทพมหานครมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นปีละประมาณ 31,333 หน่วย

สุนีย์ รักษวิทย์ (2536) ได้ทำการศึกษาดตลาดที่อยู่อาศัย: กรณีศึกษาอุปสงค์ที่อยู่อาศัย ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ทำการศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดอุปสงค์ที่อยู่อาศัยโดยการใช้แบบจำลองทางเศรษฐมิติ เมื่อกำหนดให้ตลาดที่อยู่อาศัยและตลาดทุนเป็นตลาดแข่งขันสมบูรณ์ แต่อยู่ในดุลยภาพนั้น พบว่าการเปลี่ยนแปลงอุปสงค์ที่อยู่อาศัยขึ้นอยู่กับการเปลี่ยนแปลงด้านรายได้มากกว่าด้านราคา ส่วนพฤติกรรมการซื้อขายที่อยู่อาศัยเพื่อเก็งกำไรในระหว่างปี 2530 ถึง 2533 ส่งผลให้อุปสงค์เพิ่มขึ้น ในขณะที่การเปลี่ยนแปลงของปริมาณสินเชื่อ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ และนโยบายรัฐที่ส่งเสริมให้ประชาชนสามารถเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นไม่ได้ทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงมากนัก

กาญจนา พิทักษ์ธีระธรรม (2537) ได้ทำการศึกษปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล รวมถึงพยากรณ์แนวโน้มอุปสงค์ที่อยู่อาศัย ในช่วงปี พ.ศ.

2535 ถึง 2540 โดยใช้ข้อมูลทุติยภูมิ ช่วงปี 2520 ถึง 2534 สร้างสมการถดถอยพหุคูณเชิงเส้นเพื่อประมาณสมการอุปสงค์ที่อยู่อาศัยที่เหมาะสม และทำการพยากรณ์แนวโน้มอุปสงค์ที่อยู่อาศัยจากสมการอุปสงค์ที่เหมาะสมดังกล่าว พบว่าปัจจัยที่มีผลกระทบต่่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลได้แก่ ราคาที่อยู่อาศัยในรูปดัชนี จำนวนประชากรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และนโยบายของรัฐบาลที่มีส่วนกระตุ้นความต้องการที่อยู่อาศัย ทั้งนี้ ราคาที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงในทิศทางตรงกันข้ามกับอุปสงค์ที่อยู่อาศัย ในขณะที่ปัจจัยที่เหลือเปลี่ยนแปลงในทิศทางเดียวกันกับอุปสงค์ที่อยู่อาศัย สำหรับการพยากรณ์แนวโน้มอุปสงค์ที่อยู่อาศัย ของช่วงปี พ.ศ. 2535 ถึง 2540 พบว่าแนวโน้มดังกล่าวมีลักษณะเพิ่มขึ้น อนึ่ง หากมีรัฐบาลมีนโยบายที่มีส่วนกระตุ้นความต้องการที่อยู่อาศัย จะทำให้มีแนวโน้มของอุปสงค์เพิ่มมากขึ้น

อภิสิทธิ์ นิมนานพัชรินทร์ (2543) ได้ทำการศึกษาปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์ที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร เนื่องจากอาคารชุดเป็นทางเลือกหนึ่งสำหรับผู้ที่ต้องการที่จะมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองที่ใกล้กับที่ทำงานและสามารถผ่อนชำระได้ ทำการศึกษาโดยการสัมภาษณ์ผู้ที่พักอาศัยในอาคารชุดในช่วงเดือนตุลาคมถึงเดือนธันวาคม พ.ศ. 2539 จำนวน 347 ตัวอย่าง และข้อมูลจากเอกสารงานวิจัยต่างๆ ที่เกี่ยวกับอาคารชุดและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และได้วิเคราะห์ข้อมูลในเชิงพรรณนา พบว่า ปัญหาในการเดินทางเป็นปัจจัยสำคัญที่สุดที่มีผลต่อการย้ายที่อยู่อาศัย ส่วนปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกซื้ออาคารชุดมากที่สุดคือ รายได้ และปัจจัยรองลงมาคือการอยู่ใกล้แหล่งชุมชนและธุรกิจ

เสรี รณรงค์ (2544) ได้ทำการศึกษาเรื่องตัวชี้วัดสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ : ศึกษากรณีเรื่องที่อยู่อาศัยของประเทศไทย ได้ศึกษาถึงการเปลี่ยนแปลงการใช้จ่ายภาครัฐบาล(G) ปริมาณเงิน(M) อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะสั้น(RS) อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาว(RL) ผลิตภัณฑ์ประชาชาติ(Y) และดัชนีราคาผู้บริโภค(P) ที่มีผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัย(สินเชื่อที่อยู่อาศัย(HCr)) เพื่อใช้เป็นตัวชี้วัดของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยอาศัยการวิเคราะห์แบบจำลอง Vector Autoregressive (VAR) ได้ผลการศึกษาดังนี้

ผลการทดสอบ Unit Root ตามวิธี ADF-test พบว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาว(RL) มีคุณสมบัติ Stationary at level หรือ I(0) ส่วนตัวแปรที่เหลือ ได้แก่ การเปลี่ยนแปลงการใช้จ่ายภาครัฐบาล(G) ปริมาณเงิน M2 (M) อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะสั้น(RS) ผลิตภัณฑ์ประชาชาติ(Y) และดัชนีราคาผู้บริโภค(P) มีคุณสมบัติ Stationary เมื่อผ่านการหาผลต่างครั้งที่ 1 (First differencing) หรือ I(1)

ผลการเลือกกระยะเวลาล้าหลัง (Lagged Length) ของตัวแปรล่าช้าที่เหมาะสมจากค่าสถิติ Log Likelihood Ratio (LR-test) และค่า Akaike Information Criteria (AIC-test) พบว่า lag 3 ให้ค่า AIC ต่ำสุด (12.994888) และค่า LR-test (113.71) ที่ได้จากการคำนวณมากกว่าค่าสถิติไคสแควร์ที่เปิดจากตาราง ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 นั่นคือสามารถปฏิเสธสมมติฐานหลัก (Null

hypothesis) ที่ขนาดของ lag ที่เหมาะสมเท่ากับ 2 และยอมรับสมมติฐานรอง (Alternative hypothesis) ที่ขนาดของ lag ที่เหมาะสมเท่ากับ 3

สมภูมิ แสงกุล (2546) ได้ทำการศึกษาวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร โดยใช้ข้อมูลทุติยภูมิช่วงปี พ.ศ. 2525 ถึง 2544 และข้อมูลประกอบจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการโครงการบ้านจัดสรรและสถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งในการศึกษานี้มี 6 ปัจจัย ประกอบด้วย จำนวนประชากร รายได้ถาวร ราคาที่อยู่อาศัยในรูปดัชนีราคา อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และอัตราเงินเฟ้อ ทั้งนี้ จากผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครมากที่สุด คือ อัตราเงินเฟ้อ รองลงมาได้แก่ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเทียบกับดัชนีราคาที่อยู่อาศัย และรายได้ถาวร ตามลำดับ โดยปัจจัยด้านรายได้ถาวรมีการเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกันกับอุปสงค์อย่างมีนัยสำคัญ ในขณะที่ปัจจัยด้านอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเทียบกับดัชนีราคาที่อยู่อาศัย และอัตราเงินเฟ้อ เปลี่ยนแปลงไปในทิศทางตรงกันข้ามกับอุปสงค์ที่อยู่อาศัยอย่างมีนัยสำคัญ อนึ่ง จากผลการศึกษาวิจัยสามารถนำไปใช้เป็นแนวทางในการวางแผนพัฒนาที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครได้โดยการกำหนดนโยบายสนับสนุนสถาบันการเงินเชิงภาครัฐ ในการกำหนดอัตราดอกเบี้ยพิเศษในระดับต่ำ สำหรับการจัดหาที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนผู้มีรายได้น้อย เพื่อให้ผู้มีรายได้น้อยสามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้

มธุรส สารณียะธรรม (2546) ได้ทำการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกทำเลที่ตั้ง และอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร โดยใช้ข้อมูลในภาคตัดขวางในปี 2543 ศึกษาเฉพาะที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารชุดที่ตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานคร จากการวิเคราะห์ข้อมูลและใช้โปรแกรมสำเร็จรูป Eviews สำหรับการประมวลผลพบว่า ขั้นตอนการเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยของครัวเรือนนั้นถูกกำหนดจากตัวแปรระยะทางระหว่างที่ทำงานและที่พักอาศัยอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติสูงสุด รองลงมาคือตัวแปรรายได้หลังหักค่าใช้จ่ายในการเดินทาง และสุดท้ายคือตัวแปรราคาประเมินที่ดิน เมื่อพิจารณาขั้นตอนการเลือกประเภทที่อยู่อาศัย พบว่าตัวแปรทำเลที่ตั้งเป็นปัจจัยที่มีผลต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยทั้งสามประเภท โดยเป็นปัจจัยที่มีความสำคัญสูงสุดสำหรับอุปสงค์บ้านเดี่ยว รองลงมาคือ ตัวแปรค่าธรรมเนียมและค่าอากรแสตมป์ และตัวแปรระดับรายได้ ในขณะที่ตัวแปรราคาบ้านเดี่ยวที่มีบริการสาธารณะและไม่มีบริการสาธารณะไม่มีความสัมพันธ์กับอุปสงค์บ้านเดี่ยว ในทำนองเดียวกัน ตัวแปรทำเลที่ตั้งมีผลต่ออุปสงค์ทาวน์เฮ้าส์มากที่สุดเช่นกัน รองลงมาคือ ตัวแปรสัดส่วนระหว่างราคาทาวน์เฮ้าส์ต่อราคาบ้านเดี่ยว ทั้งนี้ ระดับรายได้ไม่มีความสัมพันธ์กับอุปสงค์ทาวน์เฮ้าส์ อย่างไรก็ตามปัจจัยที่เป็นตัวกำหนดที่มีความสำคัญสูงสุดต่ออุปสงค์ของอาคารชุด คือ ตัวแปรราคาบ้านเดี่ยว รองลงมาคือระดับรายได้ และทำเลที่ตั้ง ตามลำดับ ดังนั้นสำหรับการเลือกซื้อบ้านเดี่ยว ครัวเรือนจะพิจารณาผลทางรายได้เป็นหลัก และจะพิจารณาผลการทดแทนเป็นหลักในการเลือกซื้อทาวน์เฮ้าส์และอาคารชุด

การวิเคราะห์แยกส่วนความแปรปรวน (VDs) และการวิเคราะห์ปฏิกริยาตอบสนองต่อความแปรปรวน (IRFs) พบว่าสามารถแบ่งตัวแปรทั้งหมดออกเป็น 3 กลุ่มโดยพิจารณาจากอิทธิพลต่อการแปลงสินเชื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งตัวแปรกลุ่มแรกเป็นตัวแปรที่มีอิทธิพลในสัดส่วนสูงที่สุด ประกอบด้วย การเปลี่ยนแปลงค่าในอดีตของตัวแปรสินเชื่อที่อยู่อาศัยและอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาว ส่วนตัวแปรกลุ่มที่สองมีอิทธิพลในสัดส่วนที่สูงรองลงมา ประกอบด้วย การเปลี่ยนแปลงดัชนีราคาผู้บริโภค การเปลี่ยนแปลงผลิตภัณฑ์ประชาชาติ และการเปลี่ยนแปลงการใช้จ่ายภาครัฐบาล ส่วนตัวแปรกลุ่มสุดท้ายซึ่งมีอิทธิพลในสัดส่วนที่น้อยมาก ประกอบด้วย การเปลี่ยนแปลงปริมาณเงิน และการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะสั้น โดยสรุปตัวแปรที่สามารถใช้เป็นตัวชี้วัดสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ คือ การเปลี่ยนแปลงค่าในอดีตของตัวแปรสินเชื่อที่อยู่อาศัย และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาว

นิตยา เลิศปัญญาอาวุธ (2548) ได้ศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล พร้อมทั้งการพยากรณ์แนวโน้มอุปสงค์ที่อยู่อาศัย ในช่วงปีพ.ศ.2547-2551 โดยใช้ข้อมูลทุติยภูมิในช่วงปี พ.ศ. 2532 ถึง 2546 รวมทั้งสิ้น 15 ปี โดยสร้างสมการถดถอยเชิงพหุ จากผลการศึกษาริ้วยพบว่า ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและดัชนีราคาที่อยู่อาศัย เป็นปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล โดยปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีทิศทางเดียวกันกับอุปสงค์ที่อยู่อาศัย และดัชนีราคาที่อยู่อาศัยมีทิศทางตรงกันข้ามกับอุปสงค์ที่อยู่อาศัย สำหรับการพยากรณ์แนวโน้มอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล ในช่วงปีพ.ศ. 2547 ถึง 2551 มีแนวโน้มที่มีลักษณะลดลงอย่างต่อเนื่อง

ปานคำ ศรีทองคำ (2548) ได้ทำการศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล โดยศึกษาสภาพทั่วไปของการพัฒนาที่อยู่อาศัยในอดีตและศึกษาปัจจัยสำคัญที่เป็นตัวกำหนดอุปสงค์ในช่วงปี พ.ศ. 2533 ถึง 2547 พบว่าปัจจัยที่มีความสำคัญในการศึกษาได้แก่ ดัชนีราคาผู้บริโภค ทั้งนี้ เมื่อดัชนีราคาผู้บริโภคเปลี่ยนแปลง 1 หน่วย จะทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงในทิศทางเดียวกันตรงกันข้าม 19,268.82 หน่วย รองลงมา หากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ธนาคารสงเคราะห์เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1 จะทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงในทิศทางเดียวกัน 5.70 หน่วย และปริมาณที่อยู่อาศัยระยะ 1 ปี เปลี่ยนแปลง 1 หน่วย จะทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงในทิศทางเดียวกัน 0.31 หน่วย และหากกำหนดให้ตัวแปรอิสระทุกตัวที่นำมาใช้ในการศึกษามีค่าเท่ากับศูนย์ ส่วนตัวแปรอิสระอื่นที่ไม่ได้นำมาใช้ในการศึกษานี้มีผลทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 482,004 หน่วย

ชฎาภา รักษรอด (2550) ได้ศึกษาปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร โดยตัวแปรที่นำมาศึกษาได้แก่ ดัชนีราคาผู้บริโภค (CPI) มูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมของกรุงเทพมหานคร (GPP) และ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลูกค้ารายย่อยชั้นดี (MLR) เป็นข้อมูลในช่วง พ.ศ.

2538 ถึง 2549 โดยใช้วิธีการทางเศรษฐศาสตร์มิติในการวิเคราะห์แบบสมการถดถอยพหุคูณเชิงซ้อนด้วยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด จากผลการศึกษา พบว่า ปัจจัยที่มีความสำคัญต่อการศึกษาคครั้งนี้ ได้แก่ ดัชนีราคาผู้บริโภค อนึ่ง หากดัชนีราคาผู้บริโภคเปลี่ยนแปลง 1 หน่วย จะทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงในทิศทางตรงกันข้าม 7,611.15 หน่วย และมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมของกรุงเทพมหานครเปลี่ยนแปลง 1 หน่วย จะทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น 59.12 หน่วย ขณะที่อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมรายย่อยขั้นดีไม่มีความสัมพันธ์กับอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร และเมื่อกำหนดให้ตัวแปรอิสระทุกตัวที่นำมาใช้ในการศึกษานี้มีค่าเท่ากับศูนย์ ตัวแปรอิสระอื่นที่ไม่ได้นำมาใช้มีผลทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 473,881 หน่วย

ศรัณยา บุนนาค (2552) ได้ทำการศึกษากำหนดอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในภาคใต้ของประเทศไทย: กรณีศึกษาในอำเภอหาดใหญ่ โดยทำการสัมภาษณ์ประชากรตัวอย่างในอำเภอหาดใหญ่ จำนวน 1,200 ราย มีอายุเฉลี่ย 41 ปี การศึกษาเฉลี่ยระดับมัธยมปลาย เกือบทั้งหมดนับถือศาสนาพุทธ โดยร้อยละ 29 ยังเป็นโสด ส่วนใหญ่อาศัยอยู่ในครอบครัวเดี่ยว มีจำนวนสมาชิกครัวเรือนเฉลี่ย 5.4 คน มีจำนวนบุตรเฉลี่ย 2.5 คน ประกอบอาชีพค้าขายโดยส่วนใหญ่เป็นเจ้าของกิจการเอง รองลงมาเป็นข้าราชการ และทำงานรับจ้าง โดยมีรายได้ครัวเรือนเฉลี่ย 30,354 บาท/เดือน อีก 14.7% ของประชากรตัวอย่างมีรายได้ไม่เพียงพอกับรายจ่าย โดยปัจจุบันอาศัยอยู่ในอาคารพาณิชย์มากที่สุด รองลงมาเป็นทาวเฮ้าส์ บ้านเดี่ยว แฟลตและอื่นๆ ตามลำดับ ซึ่งประมาณครึ่งหนึ่งของประชากรตัวอย่างได้มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดย 29% ของประชากรตัวอย่างใช้บ้านทำเป็นร้านค้าด้วย ทั้งนี้ ประเภทที่อยู่อาศัยที่ต้องการซื้อ มากที่สุดในอนาคตได้แก่ บ้านเดี่ยว รองลงมาเป็นอาคารพาณิชย์ แฟลต และทาวเฮ้าส์ ตามลำดับ และยังพบว่าปัจจัยที่เป็นตัวกำหนดอุปสงค์ในที่อยู่อาศัยได้แก่ อาชีพ ลักษณะของที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน จำนวนสมาชิกในครัวเรือน ระดับการศึกษา รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย/ปี เขตที่อยู่อาศัยของบ้านเกิด จำนวนคู่สมรสในครัวเรือน การมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ความคิดที่จะย้ายออกไปจากหาดใหญ่ ศาสนา สถานภาพสมรส และระยะเวลาที่อาศัยอยู่ในหาดใหญ่

จิตนภา แซ่มกัน, ณัฐนันท์ ลิ้มโสภิตพรรณ, หนึ่งฤทัย วงศ์คำจันทร์ (2552) ได้ศึกษาเรื่องผลกระทบของปัจจัยทางเศรษฐกิจที่มีต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP) อัตราดอกเบี้ย อัตราเงินเฟ้อ และจำนวนประชากร ที่มีต่อ มูลค่าการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ การขอลดทะเบียนอาคารชุด การออกไปอนุญาตจัดสรรที่ดินในประเทศไทย โดยแบ่งข้อมูลที่ศึกษาออกเป็น 3 ช่วง คือ ช่วงที่ 1 ใช้ข้อมูลในปีพ.ศ. 2531 ถึง 2550 ช่วงที่ 2 ใช้ข้อมูลในปีพ.ศ. 2531 ถึง 2539 และช่วงที่ 3 ใช้ข้อมูลในปีพ.ศ. 2542-2550 การศึกษาทั้ง 3 ช่วงนี้ใช้การวิเคราะห์เชิงพรรณนาโดยอาศัยค่าสถิติ ตัวเลขต่างๆ ในรูปของอัตราส่วนหรือร้อยละ ประกอบตารางในการอธิบาย โดยมีการวิเคราะห์ความสัมพันธ์โดยใช้ Correlation และเทคนิคการเลิกตัวแปรอิสระเข้าสมการความถดถอยโดยใช้ Stepwise

ผลการศึกษาในช่วงแรก คือตั้งแต่ปีพ.ศ. 2531 ถึง 2550 พบว่า มูลค่าการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์มีความสัมพันธ์กับ ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ อัตราเงินเฟ้อ จำนวนประชากร ไปในทิศทางเดียวกัน และมีความสัมพันธ์กับอัตราดอกเบี้ยในทิศทางตรงกันข้าม ช่วงที่ 2 คือตั้งแต่ปีพ.ศ. 2531 ถึง 2539 พบว่า มูลค่าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกับ อัตราเงินเฟ้อมากที่สุด รองลงมาได้แก่ ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ และ จำนวนประชากร ส่วนอัตราดอกเบี้ยไม่มีความสัมพันธ์กับมูลค่าการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ส่วนอัตราดอกเบี้ยไม่มีความสัมพันธ์กับมูลค่าการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ช่วงที่ 3 คือตั้งแต่ปีพ.ศ. 2542 ถึง 2550 มูลค่าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกับ ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศมากที่สุด รองลงมาได้แก่ อัตราเงินเฟ้อ ส่วนอัตราดอกเบี้ย มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้าม และจำนวนประชากรไม่มีความสัมพันธ์กับมูลค่าการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์



บทที่ 3

วิธีดำเนินการวิจัย

ในการวิจัยเรื่อง ปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัย ผู้วิจัยได้ดำเนินการตามขั้นตอนดังนี้

1. การสร้างเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย
2. การเก็บรวบรวมข้อมูล
3. การจัดกระทำและการวิเคราะห์ข้อมูล

1. การสร้างเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

ขั้นตอนการสร้างเครื่องมือในการวิจัย

2.1 ศึกษาเอกสาร ตำรา บทความ และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องเพื่อกำหนดขอบเขตของการวิจัยให้ครอบคลุมความมุ่งหมายในการวิจัย

2.2 สร้างตารางบันทึกข้อมูล ให้ครอบคลุมตัวแปรที่ต้องการศึกษาวิจัย

2.3 รวบรวมข้อมูลตัวแปร เพื่อนำมาใช้ในการศึกษาวิจัย

ในการวิจัยครั้งนี้สามารถแสดงความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรต่าง และความต้องการที่อยู่อาศัยด้วยฟังก์ชัน ดังแสดงในสมการที่ 3.1, 3.2 และ 3.3

$$DH_t = f(M_t, MLR_t, GDP_t, PH_t, PT_t, PC_t) \quad (3.1)$$

$$DT_t = g(M_t, MLR_t, GDP_t, PH_t, PT_t, PC_t) \quad (3.2)$$

$$DC_t = h(M_t, MLR_t, GDP_t, PH_t, PT_t, PC_t) \quad (3.3)$$

เมื่อ

DH_t	คือ ปริมาณอุปสงค์สำหรับบ้านเดี่ยวในเดือนที่ t
DT_t	คือ ปริมาณอุปสงค์สำหรับทาวน์เฮาส์ในเดือนที่ t
DC_t	คือ ปริมาณอุปสงค์สำหรับอาคารชุดในเดือนที่ t
PH_t	คือ ดัชนีราคาของบ้านเดี่ยวในเดือนที่ t
PT_t	คือ ดัชนีราคาของทาวน์เฮาส์ในเดือนที่ t
PC_t	คือ ดัชนีราคาของอาคารชุดในเดือนที่ t
GDP_t	คือ รายได้ประชาชาติแท้จริงในเดือนที่ t
MLR_t	คือ อัตราดอกเบี้ย MLR ในเดือนที่ t
M_t	คือ ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยคงค้างในเดือนที่ t

2. การเก็บรวบรวมข้อมูล

ในการศึกษาวิเคราะห์ปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัย(ศึกษากรณีบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และอาคารชุด) ใช้ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) ในช่วงปี พ.ศ. 2551 - 2554 เป็นแบบรายเดือน โดยรวบรวมจากเอกสาร และรายงานการวิจัยต่างๆที่เกี่ยวข้องทั้งจากหน่วยงานของภาครัฐและเอกชน ข้อมูลและแหล่งข้อมูลที่สำคัญได้แก่

3.1 ปริมาณอุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัย โดยใช้ข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์ของที่อยู่อาศัยในเขต กรุงเทพฯและปริมณฑล โดยเก็บรวบรวมข้อมูลจาก ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

3.2 อัตราดอกเบี้ยอัตราดอกเบี้ยลูกค้ำรายใหญ่ชั้นดี ประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (MLR) เก็บรวบรวมข้อมูลจากธนาคารแห่งประเทศไทย

3.3 ปริมาณเงินให้กู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยคงค้าง เก็บรวบรวมข้อมูลจากธนาคารแห่งประเทศไทย

3.4 รายได้ประชาชาติแท้จริง เก็บรวบรวมข้อมูลจากสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการ เศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

3.5 ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย เก็บรวบรวมข้อมูลจากธนาคารแห่งประเทศไทย

3. การจัดทำและการวิเคราะห์ข้อมูล

3.1 การวิเคราะห์เชิงพรรณนา (Descriptive Analysis) เป็นการศึกษาสภาพทั่วไปของการ โอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั้ง 3 ประเภทอันประกอบด้วยที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ที่อยู่อาศัย ประเภททาวน์เฮาส์ และที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด และดัชนีราคาที่อยู่อาศัยในช่วงปี พ.ศ. 2550 ถึง พ.ศ. 2553

3.2 การวิเคราะห์เชิงปริมาณ (Quantitative Analysis) เป็นการศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อ อุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัยทั้ง 3 ประเภท อันประกอบด้วยที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ที่อยู่อาศัย ประเภททาวน์เฮาส์ และที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดโดยใช้วิธีการวิเคราะห์ความถดถอยเชิง พหุคูณ (Multiple Regression Analysis)

ขั้นตอนที่ 1 พิจารณาว่าตัวแปรอิสระตัวใดบ้างที่มีความสัมพันธ์กับตัวแปรตาม

ขั้นตอนที่ 2 สร้างสมการแสดงความสัมพันธ์ ถ้าคาดว่าตัวแปรตามและตัวแปรอิสระมีความสัมพันธ์กันก็นำมาใส่ในสมการ ซึ่งจะได้สมการในลักษณะนี้

$$\ln Y = \beta_0 + \ln \beta_1 x_1 + \ln \beta_2 x_2 + \dots + \ln \beta_k x_k$$

ขั้นตอนที่ 3 ใช้การวิเคราะห์ความแปรปรวนแบบทางเดียว (1-WAY ANOVA) ตรวจสอบความสัมพันธ์ระหว่าง Y กับ $x_1, \dots, x_k$ โดยตั้งสมมุติฐานดังนี้

H_0 : ตัวแปรตามไม่ขึ้นกับตัวแปรอิสระทั้ง K ตัว

H_1 : ตัวแปรตามขึ้นกับตัวแปรอิสระอย่างน้อย 1 ตัว

ขั้นตอนที่ 4 การตรวจสอบความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรตามกับตัวแปรอิสระครั้งละ 1 ตัว โดยทำการทดสอบสมมุติฐาน K ครั้ง สำหรับตัวแปรอิสระ K ตัว สำหรับการทดสอบความสัมพันธ์ระหว่าง Y กับ x_i สามารถตั้งสมมุติฐานเพื่อการทดสอบได้ดังนี้

H_0 : ตัวแปรตาม (Y) ไม่ขึ้นกับตัวแปรอิสระตัวที่ $i (x_i); i=1, 2, \dots, k$

H_1 : ตัวแปรตาม (Y) ขึ้นกับตัวแปรอิสระตัวที่ $i (x_i)$

ขั้นตอนที่ 5 ศึกษาระดับความสัมพันธ์

จากขั้นตอนที่ 4 ทำให้ทราบว่าตัวแปรอิสระใดบ้างที่มีความสัมพันธ์กับตัวแปรตาม Y จากนั้นจะศึกษาความสัมพันธ์ในที่นี้ใช้ R^2 ในการหาระดับความสัมพันธ์โดยที่

$$R^2 = \frac{SS \text{ Regression}}{SS \text{ Total}} \quad \text{และ} \quad 0 \leq R^2 \leq 1$$

- ถ้าค่า R^2 มีค่าใกล้เคียง 1 แสดงว่าตัวแปรอิสระชุดนั้นมีความสัมพันธ์กับตัวแปรตามมาก
- แต่ถ้า R^2 มีค่าใกล้เคียง 0 แสดงว่าตัวแปรอิสระชุดนั้นไม่มีความสัมพันธ์กับตัวแปรตาม หรือมีความสัมพันธ์น้อยมาก

เมื่อประมวลผลตามขั้นตอนข้างต้นแล้วจะได้แบบจำลองขึ้นมา โดยมีวัตถุประสงค์เพื่ออธิบายถึงปัจจัยต่างๆ ที่มีกำหนดอุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัย

กำหนดให้

β_0 คือ ค่าคงที่

β_j คือ ค่าสัมประสิทธิ์ เมื่อ $j = 1, 2, \dots, 6$

e_t คือ ค่าความคลาดเคลื่อน

$$\ln DH_t = \beta_0 + \beta_1 \ln GDP_t + \beta_2 \ln M_t + \beta_3 MLR_t + \beta_4 PH_t + \beta_5 PT_t + \beta_6 PC_t + e_t$$

$$\ln DT_t = \beta_0 + \beta_1 \ln GDP_t + \beta_2 \ln M_t + \beta_3 MLR_t + \beta_4 PH_t + \beta_5 PT_t + \beta_6 PC_t + e_t$$

$$\ln DC_t = \beta_0 + \beta_1 \ln GDP_t + \beta_2 \ln M_t + \beta_3 MLR_t + \beta_4 PH_t + \beta_5 PT_t + \beta_6 PC_t + e_t$$

การวิเคราะห์ข้อมูลตามสมการแสดงปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยใช้การประมาณค่าด้วยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด (OLS) โดยมีการคาดคะเนผลกระทบของตัวแปรอิสระต่างๆ สำหรับบ้านเดี่ยว ตามสมมติฐานที่ได้วางไว้ ดังนี้

GDP_t	มีเครื่องหมายของสัมประสิทธิ์เป็นบวก
MLR_t	มีเครื่องหมายของสัมประสิทธิ์เป็นลบ
M_t	มีเครื่องหมายของสัมประสิทธิ์เป็นลบ
PH_t	มีเครื่องหมายของสัมประสิทธิ์เป็นลบ
PT_t	มีเครื่องหมายของสัมประสิทธิ์เป็นบวก
PC_t	มีเครื่องหมายของสัมประสิทธิ์เป็นบวก

ผลกระทบของตัวแปรอิสระดังกล่าวข้างต้นต่ออุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวมีเหตุผลรองรับดังนี้

- 1) การเพิ่มขึ้นของรายได้ประชาชาติที่แท้จริง ส่งผลให้อุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวเพิ่มสูงขึ้น เนื่องจากที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวเป็นสินค้าปกติ เมื่อรายได้ประชาชาติที่แท้จริงเพิ่มขึ้น จึงส่งผลให้ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวเพิ่มมากขึ้น
- 2) การเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย MLR ส่งผลให้อุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวลดลง เนื่องจาก อัตราดอกเบี้ย MLR เป็นอัตราดอกเบี้ยที่ใช้เพื่อการกู้หรือจำนอง เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว เมื่ออัตราดอกเบี้ย MLR เพิ่มขึ้นทำให้ภาระในการผ่อนมีมากขึ้น
- 3) การเพิ่มขึ้นของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยคงค้าง ส่งผลให้อุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวลดลง ทั้งนี้เนื่องจากเมื่อปริมาณเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยคงค้างเพิ่มขึ้น ส่งผลให้การปล่อยกู้ให้ลูกค้ารายใหม่ของธนาคารยากขึ้น การซื้อที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวจึงลดลง
- 4) การเพิ่มขึ้นของดัชนีราคาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ส่งผลให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวลดลง เนื่องจากที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวเป็นสินค้าปกติ เมื่อราคาเพิ่มขึ้นความต้องการจึงลดลง เป็นไปตามกฎของอุปสงค์
- 5) การเพิ่มขึ้นของดัชนีราคาที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์และอาคารชุด ส่งผลให้อุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวเพิ่มขึ้น เนื่องจากเป็นสินค้าทดแทนกัน การเพิ่มขึ้นของราคาสินค้าที่สามารถใช้ทดแทนกันได้ส่งผลให้อุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวเพิ่มขึ้น

การวิเคราะห์ข้อมูลตามสมการแสดงปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยใช้การประมาณค่าด้วยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด (OLS) โดยมีการคาดคะเนผลกระทบของตัวแปรอิสระต่างๆ สำหรับทาวน์เฮ้าส์ ตามสมมติฐานที่ได้วางไว้ ดังนี้

GDP_t	มีเครื่องหมายของสัมประสิทธิ์เป็นบวก
MLR_t	มีเครื่องหมายของสัมประสิทธิ์เป็นลบ
M_t	มีเครื่องหมายของสัมประสิทธิ์เป็นลบ
PH_t	มีเครื่องหมายของสัมประสิทธิ์เป็นบวก
PT_t	มีเครื่องหมายของสัมประสิทธิ์เป็นลบ
PC_t	มีเครื่องหมายของสัมประสิทธิ์เป็นบวก

ผลกระทบของตัวแปรอิสระดังกล่าวข้างต้นต่ออุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์มีเหตุผลรองรับดังนี้

- 1) การเพิ่มขึ้นของรายได้ประชาชาติที่แท้จริง ส่งผลให้อุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์เพิ่มสูงขึ้น เนื่องจากที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์เป็นสินค้าปกติ เมื่อรายได้ประชาชาติเพิ่มขึ้น จึงส่งผลให้ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์เพิ่มมากขึ้น
- 2) การเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย MLR ส่งผลให้อุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ลดลง เนื่องจาก อัตราดอกเบี้ย MLR เป็นอัตราดอกเบี้ยที่ใช้เพื่อการกู้หรือจำนอง เพื่อซื้อที่อยู่อาศัย เมื่ออัตราดอกเบี้ย MLR เพิ่มขึ้นทำให้ภาระในการผ่อนมีมากขึ้น
- 3) การเพิ่มขึ้นของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยคงค้าง ส่งผลให้อุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ลดลง ทั้งนี้เนื่องจากเมื่อปริมาณเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยคงค้างเพิ่มขึ้น ส่งผลให้การปล่อยกู้ให้ลูกค้ารายใหม่ของธนาคารยากขึ้น การซื้อที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์จึงลดลง
- 4) การเพิ่มขึ้นของดัชนีราคาที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ ส่งผลให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ลดลง เนื่องจากที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์เป็นสินค้าปกติ เมื่อราคาเพิ่มขึ้น ความต้องการจึงลดลง เป็นไปตามกฎของอุปสงค์
- 5) การเพิ่มขึ้นของดัชนีราคาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและอาคารชุด ส่งผลให้อุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์เพิ่มขึ้น เนื่องจากเป็นสินค้าทดแทนกัน การเพิ่มขึ้นของราคาสินค้าที่สามารถใช้ทดแทนกันได้ส่งผลให้อุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์เพิ่มขึ้น

การวิเคราะห์ข้อมูลตามสมการแสดงปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยใช้การประมาณค่าด้วยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด (OLS) โดยมีการคาดคะเนผลกระทบของตัวแปรอิสระต่างๆ สำหรับอาคารชุด ตามสมมุติฐานที่ได้วางไว้ ดังนี้

GDP_t	มีเครื่องหมายของสัมประสิทธิ์เป็นบวก
MLR_t	มีเครื่องหมายของสัมประสิทธิ์เป็นลบ
M_t	มีเครื่องหมายของสัมประสิทธิ์เป็นลบ
PH_t	มีเครื่องหมายของสัมประสิทธิ์เป็นบวก

PT_t	มีเครื่องหมายของสัมประสิทธิ์เป็นบวก
PC_t	มีเครื่องหมายของสัมประสิทธิ์เป็นลบ

ผลกระทบของตัวแปรอิสระดังกล่าวข้างต้นต่ออุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดมีเหตุผลรองรับดังนี้

- 1) การเพิ่มขึ้นของรายได้ประชาชาติที่แท้จริง ส่งผลให้อุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดเพิ่มสูงขึ้น เนื่องจากที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดเป็นสินค้าปกติ เมื่อรายได้ประชาชาติเพิ่มขึ้น จึงส่งผลให้ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดเพิ่มมากขึ้น
- 2) การเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย MLR ส่งผลให้อุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดลดลง เนื่องจาก อัตราดอกเบี้ย MLR เป็นอัตราดอกเบี้ยที่ใช้เพื่อการกู้หรือจำนอง เพื่อซื้อที่อยู่อาศัย เมื่ออัตราดอกเบี้ย MLR เพิ่มขึ้นทำให้ภาระในการผ่อนมีมากขึ้น
- 3) การเพิ่มขึ้นของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยคงค้าง ส่งผลให้อุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดลดลง ทั้งนี้เนื่องจากเมื่อปริมาณเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยคงค้างเพิ่มขึ้น ส่งผลให้การปล่อยกู้ให้ลูกค้ารายใหม่ของธนาคารยากขึ้น การซื้อที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์จึงลดลง
- 4) การเพิ่มขึ้นของดัชนีราคาที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด ส่งผลให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดลดลง เนื่องจากที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดเป็นสินค้าปกติ เมื่อราคาเพิ่มขึ้น ความต้องการจึงลดลง เป็นไปตามกฎของอุปสงค์
- 5) การเพิ่มขึ้นของดัชนีราคาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ ส่งผลให้อุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดเพิ่มขึ้น เนื่องจากเป็นสินค้าทดแทนกัน การเพิ่มขึ้นของราคาสินค้าที่สามารถใช้ทดแทนกันได้ส่งผลให้อุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดเพิ่มขึ้น

ขั้นตอนที่ 6 ตรวจสอบปัญหาทางเศรษฐมิติ

ทั้งนี้เนื่องจากข้อมูลที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้มีลักษณะเป็นข้อมูลอนุกรมเวลา (Time Series Data) ดังนั้นจึงจำเป็นต้องมีการตรวจสอบปัญหาทางเศรษฐมิติดังต่อไปนี้

ข้อสมมติของ Classical Linear Regression Model (CLRM)

ค่าพารามิเตอร์ $\beta_1, \dots, \beta_5$ และ β_6 เป็นค่าที่คำนวณจากประชากรทั้งหมด ซึ่งหากประชากรมีขนาดใหญ่มาแล้ว เป็นไปไม่ได้เลยที่จะทราบค่าที่แท้จริงของค่าพารามิเตอร์ $\beta_1, \dots, \beta_5$ และ β_6 ดังนั้น เราจึงต้องคำนวณหาตัวประมาณค่าพารามิเตอร์ $\beta_1, \dots, \beta_5$ และ β_6

การที่จะอ้างอิงค่าพารามิเตอร์ β_j เมื่อ $j = 1, \dots, 6$ จำเป็นต้องมีข้อสมมติเกี่ยวกับตัวแปรสุ่มคลาดเคลื่อน (μ_i) ซึ่งเรียกว่าเป็นข้อสมมติของ Classical Linear Regression Model (CLRM) โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. สมการถดถอยเป็นรูปเชิงเส้นในค่าพารามิเตอร์ (Linearly in parameters) กล่าวคือ ค่าพารามิเตอร์ β_j ในสมการถดถอยต้องยกกำลังหนึ่ง ดังนี้

$$Y_i = \beta_1 + \beta_2 X_i + \dots + \beta_6 X_i + \mu_i$$

2. ตัวแปรอิสระ X_i ในสมการถดถอยเป็นค่าคงที่ซึ่งทราบค่าในการสุ่มตัวอย่างแต่ละครั้ง

3. ณ ค่าตัวแปร X_i ค่าหนึ่ง ค่าเฉลี่ยของตัวแปรสุ่มคลาดเคลื่อน μ_i มีค่าเท่ากับศูนย์ หรือเขียนได้ว่า

$$E(\mu_i | X_i) = 0$$

4. ณ ค่าตัวแปรอิสระ X_i ค่าหนึ่ง ความแปรปรวนของตัวแปรสุ่มคลาดเคลื่อน μ_i มีค่าคงที่ค่าหนึ่ง (Homoscedasticity) หรือเขียนได้ว่า

$$\text{Var}(\mu_i | X_i) = \sigma^2$$

5. ณ ค่าตัวแปรอิสระ X_i และ X_j เมื่อ $i \neq j$ ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรสุ่มคลาดเคลื่อน μ_i และ μ_j จะเท่ากับศูนย์ หรือ μ_i และ μ_j ไม่มีความสัมพันธ์กันนั่นเอง (No autocorrelation) ซึ่งเขียนเป็นสมการได้ว่า

$$\text{Cov}(\mu_i, \mu_j) = 0$$

6. ไม่มีความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรสุ่มคลาดเคลื่อน μ_i และตัวแปรสุ่ม X_i หรือเขียนได้ว่า

$$\text{Cov}(\mu_i, X_i) = 0$$

7. จำนวนตัวอย่างที่ใช้ต้องมากกว่าค่าพารามิเตอร์ที่ต้องการประมาณในแบบจำลอง

8. ข้อมูลของตัวแปรอิสระ X_i ที่ใช้ในการประมาณค่าพารามิเตอร์ห้ามมีค่าเท่ากันทั้งหมด นั่นคือ ค่าความแปรปรวนของตัวแปรอิสระ X ต้องมีค่าเป็นบวก

9. แบบจำลองสมการถดถอยจะต้องถูกกำหนดขึ้นมาอย่างถูกต้อง กล่าวคือ ทั้งรูปแบบฟังก์ชันของสมการถดถอยต้องถูกต้องและตัวแปรอิสระถูกใส่ไปในแบบจำลองครบถ้วน

10. หากมีตัวแปรอิสระมากกว่าหนึ่งตัว ตัวแปรอิสระเหล่านั้นต้องไม่มีความสัมพันธ์เชิงเส้นกันอย่างสมบูรณ์ (No perfect multicollinearity)

ปัญหาความสัมพันธ์เชิงเส้นต่อกันของตัวแปรอิสระ (Multicollinearity)

สาเหตุของการเกิดปัญหาความสัมพันธ์เชิงเส้นกันเองของตัวแปรอิสระ (Multicollinearity) สรุปได้ดังนี้

- วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล กล่าวคือ การเก็บรวบรวมข้อมูลอาจเก็บจากกลุ่มตัวอย่างที่ให้ค่าตัวแปรอิสระเพียงช่วงแคบๆ
- ข้อจำกัดที่เกิดจากแบบจำลองหรือข้อจำกัดของประชากรที่ใช้ในการสุ่มตัวอย่าง กล่าวคือ ตัวแปรอิสระที่ใช้ในแบบจำลองจะต้องมีความสัมพันธ์กันเองเป็นปรกติอยู่แล้ว
- การเลือกตัวแปรอิสระในแบบจำลองที่ใช้ในการศึกษา เช่น หากเรานำตัวแปรอิสระคือ X และ X^2 แม้ว่าจะไม่เกิดปัญหาความสัมพันธ์เชิงเส้นต่อกันอย่างสมบูรณ์ (Perfect multicollinearity) แต่ตัวแปรอิสระสองตัวนี้ก็ยังมีความสัมพันธ์เชิงเส้นต่อกัน โดยเฉพาะถ้าค่าของตัวแปรอิสระ X อยู่ในช่วงแคบๆแล้วมักจะพบว่าตัวแปรอิสระ X และ X^2 จะมีความสัมพันธ์เชิงเส้นต่อกันสูงผลของการวิเคราะห์การถดถอยเมื่อมีตัวแปรอิสระที่มีความสัมพันธ์เชิงเส้นต่อกัน
- กรณีที่ตัวแปรอิสระมีความสัมพันธ์เชิงเส้นต่อกันอย่างสมบูรณ์ จะพบว่าค่าพารามิเตอร์ในแบบจำลองไม่สามารถประมาณได้ อีกทั้งส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของตัวประมาณค่าสัมประสิทธิ์ก็ไม่สามารถหาค่าได้เช่นกัน
- กรณีที่ตัวแปรอิสระมีความสัมพันธ์เชิงเส้นต่อกันอย่างไม่สมบูรณ์ จะพบว่ายังสามารถประมาณค่าพารามิเตอร์ในแบบจำลองได้ แต่ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของตัวประมาณค่าจะสูงเกินจริง ซึ่งจะกระทบต่อการทดสอบสมมติฐานต่างๆ ของค่าพารามิเตอร์ด้วย

กล่าวโดยสรุป จะเห็นได้ว่ายิ่งตัวแปรอิสระมีความสัมพันธ์เชิงเส้นต่อกันมากเท่าไร ปัญหาที่เห็นได้ก็จะชัดเจนขึ้น ความแปรปรวนจะมีค่าสูงมากขึ้น ทำให้ค่าสถิติ t ที่ใช้ทดสอบสมมติฐานของค่าพารามิเตอร์รายตัวจะมีค่าที่ต่ำมาก

การแก้ไขปัญหามือเมื่อตัวแปรอิสระมีความสัมพันธ์เชิงเส้นต่อกันในระดับสูง

ตัวแปรอิสระที่พบว่ามีความสัมพันธ์เชิงเส้นกับตัวแปรอิสระอื่น วิธีนี้เป็นวิธีที่ง่ายที่สุดแต่เราต้องแน่ใจว่าตัวแปรอิสระที่ถูกตัดออกไปนั้นต้องไม่มีอิทธิพลต่อตัวแปรตาม มิฉะนั้นเราจะเจอปัญหาใหม่ คือ การกำหนดแบบจำลองผิดพลาด

เพิ่มจำนวนข้อมูลที่ใช้ในการประมาณค่าพารามิเตอร์ ทั้งนี้เพราะเป็นไปได้ว่าข้อมูลที่เก็บมาเพิ่มขึ้นนั้นอาจเป็นข้อมูลที่ทำให้ตัวแปรอิสระมีความสัมพันธ์เชิงเส้นต่อกันลดลง

เราอาจสร้างตัวแปรใหม่ ซึ่งเป็นตัวแปรที่ประกอบด้วยตัวแปรอิสระต่างๆที่มีความสัมพันธ์เชิงเส้นต่อกัน และใช้ตัวแปรที่สร้างใหม่นี้ในแบบจำลองสมการถดถอย วิธีการสร้างตัวแปรใหม่นี้อาจใช้เทคนิคทางสถิติที่เรียกว่า Principal component หรือ Factor analysis

ปัญหาความไม่คงที่ของความแปรปรวนในตัวแปรสุ่มคลาดเคลื่อน (Heteroscedasticity)

การที่เราไม่ทราบค่าความแปรปรวนของ μ_i คงที่หรือไม่ จะทำให้เราไม่สามารถทราบว่าควรใช้ค่าสถิติ heteroscedasticity-robust t^* หรือค่าสถิติ t^* ซึ่งหากเลือกผิดจะทำให้ผลการทดสอบสมมติฐานสรุปผิดพลาดได้ อย่างไรก็ตามแม้ว่าเราทราบว่าความแปรปรวนของ.....ไม่คงที่ ซึ่งทำให้ต้องใช้ค่า heteroscedasticity-robust t^* ในการทดสอบสมมติฐานนั้นก็มีข้อแม้ว่าตัวอย่างที่ใช้จะต้องมีขนาดใหญ่ มิฉะนั้นค่าสถิติ heteroscedasticity-robust t^* จะไม่มีการแจกแจงแบบ t นั่นคือ ค่าวิกฤติจะไม่สามารถหาได้จากตาราง t

หากแบบจำลองของสมการถดถอยพบว่า ความแปรปรวนของ μ_i มีค่าไม่คงที่แล้ว ผลการประมาณค่าพารามิเตอร์ด้วยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด จะให้ผลเหมือนกับกรณีที่ความแปรปรวนของ μ_i มีค่าคงที่ ดังนั้นตัวประมาณค่ายังคงมีคุณสมบัติไม่เอนเอียง (Unbiased) นั้นเอง แต่ความแปรปรวนประมาณค่าพบว่าจะมีค่าไม่เหมือนกัน ซึ่งจะมีผลกระทบต่อการทดสอบสมมติฐานของค่าพารามิเตอร์ได้ เราจึงควรทราบว่าแบบจำลองที่ชั้นความแปรปรวนของ μ_i มีค่าคงที่หรือไม่

วิธีการประมาณค่าพารามิเตอร์เมื่อความแปรปรวนของ μ_i ไม่คงที่

หากความแปรปรวน μ_i ในแบบจำลองที่ใช้อยู่ไม่คงที่ ควรใช้ค่า heteroscedasticity-robust t^* ในการทดสอบสมมติฐาน อย่างไรก็ตาม ผลการทดสอบที่ใช้ดังกล่าวจะเชื่อถือได้ก็ต่อเมื่อมีตัวอย่างขนาดใหญ่ นอกจากนี้ ถึงแม้ว่าตัวประมาณค่าด้วยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด (Ordinary Least Squares : OLS) เมื่อความแปรปรวน μ_i ในแบบจำลองไม่คงที่นั้นยังคงมีคุณสมบัติไม่เอนเอียง (Unbiased) แต่เราพบว่าความแปรปรวนของตัวประมาณค่านี้จะมีค่าความแปรปรวนที่ไม่ต่ำที่สุดเมื่อเปรียบเทียบกับตัวประมาณค่าด้วยวิธีอื่นที่ให้ผลตัวประมาณค่ามีความไม่เอนเอียง (Unbiased) เหมือนกัน

ดังนั้น เราจะศึกษาวิธีการประมาณค่าพารามิเตอร์แบบอื่นที่ให้ตัวประมาณค่าที่มีคุณสมบัติไม่เอนเอียงเหมือนกับวิธีกำลังสองน้อยที่สุด แต่ให้ความแปรปรวนของตัวประมาณค่าที่ต่ำที่สุดซึ่งจะทำให้สามารถนำมาใช้คำนวณค่าสถิติ t^* ตามปกติในการทดสอบสมมติฐาน แม้ว่าตัวอย่างมีขนาดไม่ใหญ่ก็ตาม ซึ่งวิธีนี้เรียกว่าวิธีกำลังสองน้อยที่สุดแบบทั่วไป (Generalized Least Squares : GLS)

ปัญหาความสัมพันธ์กันเองของตัวแปรสุ่มคลาดเคลื่อน (Autocorrelation)

หากเราใช้ข้อมูลอนุกรมเวลาในการวิเคราะห์การถดถอยแล้ว มีโอกาสเป็นไปได้ว่า μ_i และ μ_j ($i \neq j$) จะไม่เป็นอิสระต่อกันหรือมีความสัมพันธ์ต่อกัน ซึ่งภาษาอังกฤษใช้คำว่า Autocorrelation หรือ Serially correlation error ได้

หากตัวแปรสุ่มคลาดเคลื่อนของแบบจำลองมีความสัมพันธ์กันเองหรือไม่ก็ตาม สูตรการคำนวณค่า R^2 จะไม่มีการเปลี่ยนแปลงใดๆ ดังนั้น Autocorrelation จึงไม่ส่งผลกระทบต่อ R^2 อย่างไรก็ดี หากพบว่าตัวแปรตามและตัวแปรอิสระไม่มีเสถียรภาพ (Nonstationary) แล้วค่า R^2 และ Adjusted R^2 จะเชื่อถือไม่ได้ ดังนั้นหากเราไม่ทราบว่าแบบจำลองที่กำลังพิจารณาอยู่นั้นมีปัญหาเกิดขึ้นหรือไม่ จะทำให้เราไม่ทราบว่าควรนำส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานที่คำนวณไปใช้ในการคำนวณค่าสถิติ t^* และ F^*

หากแบบจำลองที่กำลังพิจารณาตัวแปรสุ่มคลาดเคลื่อนมีความสัมพันธ์กันเองในลำดับที่หนึ่งแล้ว ต้องแปลงรูปตัวแปรตามและตัวแปรอิสระเพื่อให้ตัวแปรสุ่มคลาดเคลื่อนไม่มีความสัมพันธ์กันเอง การแปลงรูปของตัวแปรตามและตัวแปรอิสระนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสมมติของ CLRM นั้น เรียกว่า วิธีกำลังสองน้อยที่สุดแบบทั่วไป (Generalized Least Squares: GLS) และตัวประมาณค่าด้วยวิธีกำลังสองน้อยที่สุดแบบทั่วไป (GLS estimators) จะมีคุณสมบัติเป็น BLUE (Best Linear Unbiased Estimators) ดังนั้นค่าสถิติ t^* และ F^* จะสามารถนำมาใช้ได้

บทที่ 4

การวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูลของการศึกษาเรื่องปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัย โดยผู้วิจัยได้เก็บรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิจากแหล่งต่าง ๆ ผู้วิจัยได้แบ่งการวิเคราะห์ออกเป็น 2 ส่วน

การวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูล ผู้วิจัยได้นำเสนอผลการวิเคราะห์ข้อมูลออก 2 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 สภาพทั่วไปของที่อยู่อาศัย

ส่วนที่ 2 วิเคราะห์ปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัย

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

ส่วนที่ 1 สภาพทั่วไปของที่อยู่อาศัย

ในส่วนนี้เป็นการวิเคราะห์สภาพทั่วไปของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร ตั้งแต่ ปี 2550 ถึง ปี 2552 โดยในต้นปี 2550 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวลงเนื่องจากในปี 2549 ราคาของน้ำมันปรับตัวสูงขึ้น ส่งผลให้ค่าครองชีพปรับตัวสูงขึ้นตามไปด้วย อย่างไรก็ตามในช่วงครึ่งหลังของปี 2550 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้เริ่มปรับตัวดีขึ้นเรื่อย

เมื่อพิจารณาทางด้านอุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยในช่วงแรกของปี 2550 พบว่าจำนวนรายการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเริ่มปรับตัวสูงขึ้นจากปลายปี 2549 เล็กน้อย แต่น้อยกว่าเมื่อเทียบกับระยะเดียวกันปีก่อน อย่างไรก็ตามปริมาณการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในช่วงครึ่งหลังของปี 2550 ได้ขยายตัวต่อเนื่องโดยเฉพาะในไตรมาสที่ 4 ซึ่งเป็นผลมาจากการจัดงานมหกรรมและมีกิจกรรมส่งเสริมการขายอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ยังมีการเร่งซื้อขายบ้านมือสองในช่วงปลายปี เพื่อใช้สิทธิลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนและการจดจำนองก่อนสิ้นสุดมาตรการในวันที่ 31 ธันวาคม 2550 รวมทั้งมีการเร่งโอนที่ดินก่อนการปรับราคาประเมินที่ดินใหม่ในวันที่ 1 มกราคม 2551 ประกอบกับอัตราดอกเบี้ยสำหรับสินเชื่อที่อยู่อาศัยอยู่ในระดับที่เอื้ออำนวยจากการแข่งขันของสถาบันการเงินสะท้อนจากยอดคงค้างสินเชื่อส่วนบุคคลเพื่ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ในปี 2550 ที่ได้เพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 12.6

ในขณะที่ดัชนีราคาของที่อยู่อาศัยปรับตัวสูงขึ้นไม่มากนัก แม้ว่าต้นทุนการก่อสร้างได้ปรับตัวสูงขึ้นตามราคาขายส่งของวัสดุก่อสร้างที่เร่งตัวขึ้นร้อยละ 4.9 โดยดัชนีราคาบ้านเดี่ยวพร้อม

ที่ดินและทาว์นแฮสพร้อมที่ดินในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2550 เพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 1.0 และ 2.2 ตามลำดับ

สำหรับอุปสงค์ของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2551 ขยายตัวร้อยละ 8.4 และ 18.0 เทียบกับปีก่อน ตามลำดับ ซึ่งสอดคล้องกับการขยายตัวของยอดคงค้างสินเชื่อส่วนบุคคลเพื่อที่อยู่อาศัย โดยอุปสงค์ของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในช่วงไตรมาสแรกชะลอตัวลงตามการชะลอการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคเพื่อรอรับสิทธิประโยชน์จากมาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนและการจดจำนอง ซึ่งมีผลบังคับใช้ในวันที่ 29 มีนาคม 2551 สำหรับอุปสงค์ของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในช่วงไตรมาสที่ 2 และ 3 ขยายตัวในอัตราสูงสะท้อนจากจำนวนรายการและมูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ขยายตัวร้อยละ 14.4 และ 30.7 จากระยะเดียวกันของปีก่อนตามลำดับ อย่างไรก็ตามอุปสงค์ของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในช่วงไตรมาสที่ 4 อ่อนตัวลงจากความเชื่อมั่นของผู้บริโภคที่อยู่ในระดับต่ำ ตามการชะลอตัวของภาวะเศรษฐกิจในประเทศโดยรวมที่ได้รับผลกระทบจากวิกฤตการณ์การเงินโลกและความไม่แน่นอนทางการเมือง รวมถึงผู้บริโภครอดูแนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยจากมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาล

ในปี 2551 ราคาที่อยู่อาศัยโดยรวมหดตัวเล็กน้อยตามอุปสงค์ที่ชะลอตัวเป็นสำคัญ โดยดัชนีราคาบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดินและบ้านเดี่ยวไม่รวมที่ดินหดตัวร้อยละ 1.1 และ 13.9 ตามลำดับ ในขณะที่ดัชนีราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.5 ทั้งนี้ ในช่วงสามไตรมาสแรกของปีแรงกดดันทางด้านต้นทุนการก่อสร้างที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น เห็นได้จากดัชนีราคาขายส่งวัสดุก่อสร้างที่เร่งตัวเพิ่มขึ้นมาก โดยเฉพาะดัชนีราคาผลิตภัณฑ์เหล็กตามการเพิ่มขึ้นของราคาวัตถุดิบในตลาดโลก ส่วนในไตรมาสที่ 4 ต้นทุนการก่อสร้างที่อยู่อาศัยลดลงจนมาอยู่ระดับปกติใกล้เคียงกับระดับปี 2550

โดยรวมในปี 2552 ขยายตัวจากปี 2551 แม้จะได้รับผลกระทบจากการชะลอตัวของภาวะเศรษฐกิจ และปัญหาเสถียรภาพทางการเมืองในช่วงครึ่งแรกของปี แต่ตลาดค่อยๆฟื้นตัวต่อเนื่องในช่วงครึ่งหลังของปีตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโดยรวม ความเชื่อมั่นของผู้บริโภคและผู้ประกอบการที่ปรับตัวดีขึ้น รวมทั้งมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ของรัฐ โดยเฉพาะมาตรการลดหย่อนภาษีสำหรับผู้มีบ้านหลังแรกที่สิ้นสุดลงในเดือนธันวาคม 2552 อัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับต่ำต่อเนื่อง และการแข่งขันปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงินต่างๆ

อุปสงค์ของตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยรวมของปี 2552 ขยายตัวจากปีก่อน สะท้อนจากจำนวนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลที่ขยายตัวร้อยละ 9.6 โดยในช่วงไตรมาสแรกของปีขยายตัวมากเทียบกับระยะเวลาเดียวกันในปีก่อน จากการเร่งจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจากความไม่แน่นอนของการต่ออายุมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ของรัฐจะสิ้นสุดในเดือนมีนาคม 2552 ในช่วงไตรมาสที่ 2 อุปสงค์ตลาดอสังหาริมทรัพย์หดตัว ตามการหดตัวของเศรษฐกิจไทยที่ได้รับผลกระทบจากวิกฤตเศรษฐกิจโลกและความไม่แน่นอนทางการเมือง อย่างไรก็ตาม อุปสงค์ค่อยๆฟื้นตัวในช่วงครึ่งหลังของปี

การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพและปริมณฑลส่วนใหญ่กระจุกตัวในที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด ร้อยละ 34.9 รองลงมาคือ ทาวน์เฮ้าส์ และบ้านเดี่ยวร้อยละ 32.1 และ 20.6 ตามลำดับ

ราคาเฉลี่ยของทาวน์เฮ้าส์และอาคารชุดที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2552 มีราคาเฉลี่ย 1.8 – 1.9 ล้านบาท ขณะที่ราคาเฉลี่ยบ้านเดี่ยวอยู่ที่ 3.4 ล้านบาท สำหรับอัตราการขายอาคารชุดเฉลี่ยปี 2552 อยู่ที่ร้อยละ 68.2 สูงกว่าทาวน์เฮ้าส์และบ้านเดี่ยวที่อยู่ที่ร้อยละ 34.6 และ 27.8 ตามลำดับ ส่วนหนึ่งเนื่องจากมีความต้องการอาคารชุดเพื่อการลงทุนจากอัตราผลตอบแทนที่ดี

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ขยายตัวในทุกประเภทที่อยู่อาศัย โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ อัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับต่ำ และการแข่งขันกันปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน ทำให้ผู้บริโภคเร่งตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในช่วงครึ่งปีแรก โดยเฉพาะอาคารชุดที่ขยายตัวสูงขึ้นมาจากความนิยมของผู้บริโภคและรูปแบบการดำเนินชีวิตในเมืองที่เปลี่ยนแปลงไป

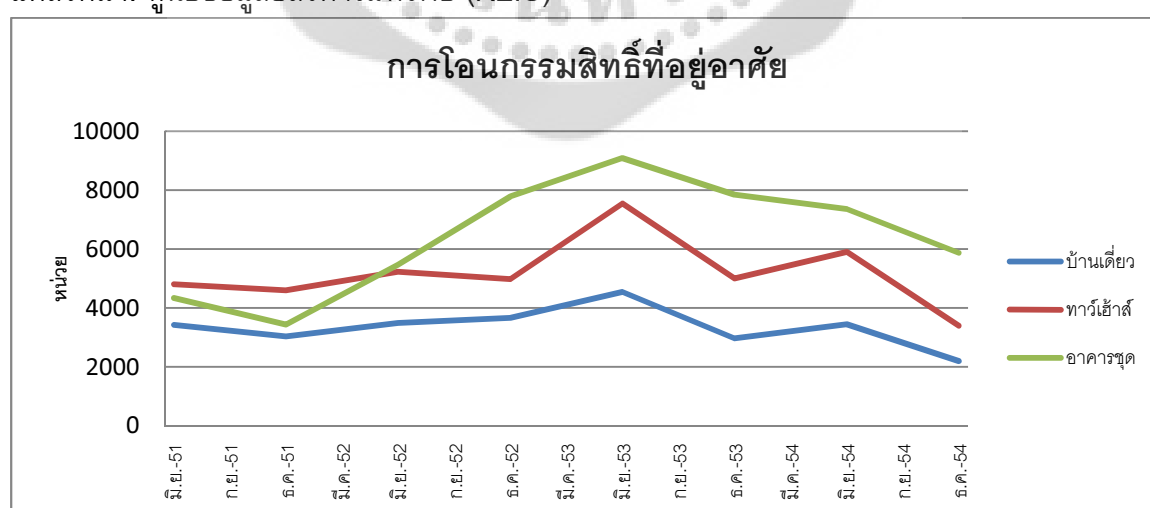
อย่างไรก็ตาม แม้ความต้องการจะชะลอลงภายหลังมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์สิ้นสุดในเดือนมิถุนายน 2553 แต่จากปัจจัยพื้นฐานเศรษฐกิจที่ดีทำให้ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยได้ทยอยปรับเพิ่มขึ้นตามลำดับ โดยที่แนวโน้มความต้องการซื้อของอาคารชุดเพิ่มสูงขึ้น ขณะที่แนวโน้มความต้องการซื้อของทาวน์เฮ้าส์เพิ่มสูงขึ้น แต่ความต้องการซื้อของบ้านเดี่ยวกลับลดลง ดังแสดงในตาราง 2 และ ภาพประกอบ 3 ถึงอย่างไรก็ตามภาพรวมของโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพ และปริมณฑล ยังคงขยายตัวร้อยละ 10.5 จากปีก่อน

ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้น ผู้ประกอบการจึงเร่งเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยและก่อสร้างให้แล้วเสร็จในปีนี้เป็นจำนวนมาก ส่งผลให้ยอดที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.6 จากปีก่อนซึ่งสูงสุดเป็นประวัติการณ์นับตั้งแต่วิกฤตในปี 2540 ในจำนวนนี้ครึ่งหนึ่งเป็นอาคารชุด อย่างไรก็ตามถึงแม้จะมีการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพิ่มมากขึ้นก็ตาม แต่ปริมาณอุปทานสำหรับที่อยู่อาศัยยังคงไม่สามารถรองรับปริมาณอุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยที่มีอยู่อย่างมากได้อย่างเพียงพอ ส่งผลให้ดัชนีราคาเฉลี่ยของที่อยู่อาศัยที่ได้รับการอนุมัติสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ในปี 2553 เพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 2.4 จากปีก่อน โดยเฉพาะดัชนีราคาอาคารชุด ดังแสดงในตาราง 3 และ ภาพประกอบ 4

ตาราง 2 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยประเภทต่างๆ แสดงข้อมูลเป็นรายครึ่งปีตั้งแต่ปี พ.ศ. 2551 ถึง 2554

เดือน-ปีพ.ศ.	การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว	การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์	การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด
มิ.ย.-2551	3431	4804	4334
ธ.ค.-2551	3033	4603	3438
มิ.ย.-2552	3488	5225	5465
ธ.ค.-2552	3663	4985	7786
มิ.ย.-2553	4549	7545	9085
ธ.ค.-2553	2974	5003	7847
มิ.ย.-2554	3449	5904	7360
ธ.ค.-2554	2198	3394	5868

แหล่งที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC)

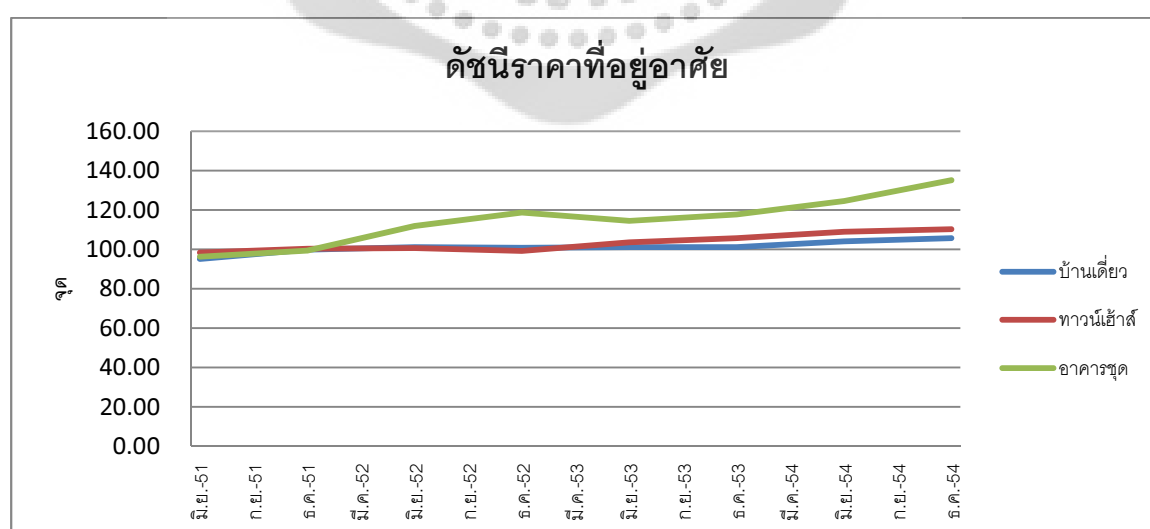


ภาพประกอบ 3 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยประเภทต่างๆ แสดงข้อมูลเป็นรายครึ่งปีตั้งแต่ปี พ.ศ. 2551 – 2554

ตาราง 3 ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยประเภทต่างๆ แสดงข้อมูลเป็นรายครึ่งปีตั้งแต่ปี พ.ศ. 2551 ถึง 2554

เดือน-ปีพ.ศ.	ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย ประเภทบ้านเดี่ยว	ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย ประเภททาวน์เฮ้าส์	ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย ประเภทอาคารชุด
มิ.ย.-2551	95.10	98.30	96.30
ธ.ค.-2551	99.80	100.40	99.30
มิ.ย.-2552	101.10	100.60	111.90
ธ.ค.-2552	100.80	99.20	118.70
มิ.ย.-2553	101.10	103.50	114.40
ธ.ค.-2553	101.10	105.70	117.80
มิ.ย.-2554	104.10	109.00	124.50
ธ.ค.-2554	105.70	110.30	135.20

แหล่งที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย



ภาพประกอบ 4 ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยประเภทต่างๆ แสดงข้อมูลเป็นรายครึ่งปีตั้งแต่ปี พ.ศ. 2551 ถึง 2554

ส่วนที่ 2 วิเคราะห์ปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัย

เพื่อให้เกิดความเข้าใจในการแปลความหมายของการวิเคราะห์ข้อมูล ผู้วิจัยได้กำหนดสัญลักษณ์และอักษรย่อในการวิเคราะห์ข้อมูล ดังนี้

สัญลักษณ์ที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล

n	แทน	จำนวนข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์
R^2	แทน	ค่าสัมประสิทธิ์การตัดสินใจเชิงซ้อน (R-Square)
$AdjustR^2$	แทน	ค่าสัมประสิทธิ์การตัดสินใจเชิงซ้อนหลังการปรับค่าสัมประสิทธิ์แล้ว
D.W.	แทน	ค่าสถิติที่ใช้ในการทดสอบปัญหาสหสัมพันธ์ข้ามเวลาของ (Durbin Watson) ตัวแปรความคลาดเคลื่อนอันดับหนึ่ง (First auto correlation)
F-Statistic	แทน	ค่าสัมประสิทธิ์ที่ใช้ในการทดสอบนัยสำคัญของตัวแปรทุกตัวรวมกัน (F-test)
t-Statistic	แทน	ค่าสัมประสิทธิ์ที่ใช้ในการทดสอบนัยสำคัญของตัวแปรแต่ละตัว (t-test)
$coefficient$	แทน	ค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรแต่ละตัวในสมการถดถอย
$Std.Error$	แทน	ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของ $coefficient$
$prob$	แทน	ค่านัยสำคัญจากการคำนวณ (P-value)
***	แทน	ระดับนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99
**	แทน	ระดับนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95
*	แทน	ระดับนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 90

การวิเคราะห์ปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัย ตั้งแต่ พ.ศ. 2551 ถึง 2554 โดยทำการวิเคราะห์สมการถดถอยเชิงซ้อน (Multiple regression) เพื่อดูความสัมพันธ์ของปัจจัยต่าง ๆ ที่กำหนดอุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัย เพื่อเป็นการทดสอบสมมติฐานการวิจัยสมการอุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัย โดยนำสมการดังกล่าวมาประมาณการในแบบจำลองด้วยวิธีการกำลังสองน้อยที่สุดแบบธรรมดา (Ordinary Least Square : OLS) โดยใช้ข้อมูลทุติยภูมิแบบอนุกรมเวลารายเดือน ตั้งแต่ พ.ศ. 2551 ถึง 2554 รวมระยะเวลาที่ศึกษาทั้งสิ้น 4 ปี แล้วนำมาประมวลผลด้วยโปรแกรมสำเร็จรูปทางสถิติ โดยมีผลการวิเคราะห์ตามตาราง ดังนี้

ตาราง 4 แสดงผลการวิเคราะห์อุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยแบบบ้านเดี่ยว ด้วยวิธีการสมการถดถอย
เชิงซ้อนแบบธรรมดา (Ordinary least square : OLS)

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	51.88093	16.33752	3.175569	0.0029 ***
LOG(M)	-7.689644	1.727942	-4.450174	0.0001 ***
MLR	-0.172720	0.095576	-1.807150	0.0785 *
LOG(GDP)	3.677720	1.240362	2.965037	0.0051 ***
PH	0.000251	0.013891	0.018043	0.9857 ns
PT	0.091764	0.022994	3.990760	0.0003 ***
PC	0.022052	0.011509	1.916168	0.0627 *
R^2	= 0.418802	F-statistic	= 4.683793	
Adjust R^2	= 0.329387	Prob. (F-statistic)	= 0.001122	
n	= 46	Durbin-Watson stat	= 2.190237	

หมายเหตุ : *** ระดับนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99
 ** ระดับนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95
 * ระดับนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 90
 ns ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ

ซึ่งสามารถสรุปผลการวิเคราะห์ทางสถิติ ดังนี้

1. ค่าสัมประสิทธิ์การตัดสินใจเชิงซ้อน (R^2) มีค่าเท่ากับ 0.418802 แสดงว่า ตัวแปรอิสระทุกตัวในแบบจำลอง ได้แก่ สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคล อัตราดอกเบี้ย MLR รายได้ประชาชาติ แท้จริง ดัชนีราคาของบ้านเดี่ยว ดัชนีราคาของทาวเฮ้าส์ และดัชนีราคาของอาคารชุด มีอิทธิพลต่ออุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ได้ร้อยละ 41.89 ส่วนอีกร้อยละ 58.11 เป็นผลการจากเปลี่ยนแปลงของตัวแปรอื่น ที่มีได้นำมาวิเคราะห์ในแบบจำลอง

2. ค่าสถิติ F-Statistic (F-test) มีค่าเท่ากับ 4.683793 หรืออาจพิจารณาจากค่า Sig (F-statistic) ที่คำนวณได้มีค่าเท่ากับ 0.001 หมายความว่า ตัวแปรอิสระทุกตัวมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 สรุปได้ว่ายอมรับสมมติฐาน H_0 หรือสมมติฐาน H_0 เป็นจริง หมายความว่า ตัวแปรอิสระทุกตัวมีนัยสำคัญต่อตัวแปรตาม (DH)

3. ค่าสถิติ Durbin Watson มีค่าเท่ากับ 2.190237 ซึ่งเมื่อนำค่าสถิติดังกล่าวมาวิเคราะห์ทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95 พบว่า ค่าสถิติที่วิเคราะห์ได้ไม่ตกในช่วงที่เกิดปัญหาสหสัมพันธ์ข้ามเวลาของตัวแปรความคลาดเคลื่อน (Auto correlation) เนื่องจากมีค่าอยู่ในช่วงระหว่าง $dL = 1.239 - dU = 1.835$ สรุปได้ว่ายอมรับสมมติฐาน H_0 หรือสมมติฐาน H_0 เป็นจริง

D_L อีกทั้งไม่เกิดปัญหา Heteroscedasticity ส่วนปัญหา Multicollinearity จากการพิจารณาค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์จาก Correlation matrix พบว่า ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของตัวแปรอิสระ 2 ตัว มีค่ามากกว่า 0.80 แสดงว่า คือ ตัวแปรดัชนีราคาของทาวเฮ้าส์ (PT) และดัชนีราคาของอาคารชุด (PC) กับ สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคล (M) ตัวแปรทั้ง 2 ตัวนี้ไม่เป็นอิสระซึ่งกันและกัน หรือมีความสัมพันธ์ซึ่งกันและกันในรูปแบบเชิงเส้น ดังนั้น การวิจัยครั้งนี้ไม่ได้ดำเนินการแก้ไขปัญหา Multicollinearity เนื่องจากความพยายามในการแก้ไขปัญหาดังกล่าวอาจทำให้เกิดผลเสียหลายๆ ด้านต่อตัวประมาณค่าของสมการถดถอย นอกจากนี้ปัญหา Multicollinearity ไม่ได้ก่อให้เกิด Bias และในบางครั้งก็ไม่ได้ทำให้ t-Statistic ที่คำนวณได้มีขนาดลดลงจนไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ (อัครพงศ์ อันทอง, 2550)

4. ค่าสถิติ t-Statistic (t-test) พบว่า ตัวแปรอิสระได้แก่ สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคล มีความสัมพันธ์กับตัวแปรตามในระดับนัยสำคัญที่ 99 และตัวแปรรายได้ประชากรชาติแท้จริงและดัชนีราคาของทาวเฮ้าส์ ความสัมพันธ์กับตัวแปรตามในระดับนัยสำคัญที่ 95 และตัวแปรอัตราดอกเบี้ย MLR และดัชนีราคาของอาคารชุด มีความสัมพันธ์กับตัวแปรตามในระดับนัยสำคัญที่ 90 ส่วนตัวแปรดัชนีราคาของบ้านเดี่ยว ไม่มีความสัมพันธ์กับตัวแปรตาม

จึงสรุปได้ว่า จากการวิเคราะห์สถิติด้วยวิธีการสมการถดถอยเชิงซ้อนแบบธรรมดา (Ordinary Least Square : OLS) ของสมการอุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยแบบบ้านเดี่ยว ของสมการข้างต้น เป็นสมการที่เหมาะสมที่สุด

สำหรับผลการวิเคราะห์ปัจจัยแต่ละตัวที่กำหนดอุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยแบบบ้านเดี่ยว ได้ผลสรุปดังนี้

1. สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคล (M) มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอุปสงค์สำหรับบ้านเดี่ยว อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 โดยมีค่าสัมประสิทธิ์เท่ากับ 7.689644 หมายความว่า เมื่อกำหนดให้ปัจจัยอื่น ๆ คงที่แล้ว หากสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคล เพิ่มขึ้น ร้อยละ 1 จะทำให้อุปสงค์สำหรับบ้านเดี่ยว ลดลง ร้อยละ 7.689644 และในทางกลับกัน ถ้าสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคล ลดลง ร้อยละ 1 จะทำให้อุปสงค์สำหรับบ้านเดี่ยว เพิ่มขึ้น ร้อยละ 7.689644

2. อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบมีระยะเวลาสำหรับลูกค้ารายใหญ่ขั้นดี (MLR) มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอุปสงค์สำหรับบ้านเดี่ยว อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 90 โดยมีค่าสัมประสิทธิ์เท่ากับ 0.172720 หมายความว่า เมื่อกำหนดให้ปัจจัยอื่น ๆ คงที่แล้ว หากอัตราดอกเบี้ย MLR เพิ่มขึ้น ร้อยละ 1 จะทำให้อุปสงค์สำหรับบ้านเดี่ยว ลดลง ร้อยละ 0.172720 และในทางกลับกัน ถ้าอัตราดอกเบี้ย MLR ลดลง ร้อยละ 1 จะทำให้อุปสงค์สำหรับบ้านเดี่ยว เพิ่มขึ้น ร้อยละ 0.172720

3. รายได้ประชาชาติแท้จริง (*GDP*) มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอุปสงค์สำหรับบ้านเดี่ยว อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 โดยมีค่าสัมประสิทธิ์เท่ากับ 3.677720 หมายความว่า เมื่อกำหนดให้ปัจจัยอื่น ๆ คงที่แล้ว หากรายได้ประชาชาติแท้จริงเพิ่มขึ้น ร้อยละ 1 จะทำให้อุปสงค์สำหรับบ้านเดี่ยว เพิ่มขึ้น ร้อยละ 3.677720 และในทางกลับกัน ถ้ารายได้ประชาชาติแท้จริง ลดลง ร้อยละ 1 จะทำให้อุปสงค์สำหรับบ้านเดี่ยว ลดลง ร้อยละ 3.677720

4. ดัชนีราคาของบ้านเดี่ยว (*PH*) มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอุปสงค์สำหรับบ้านเดี่ยว อย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ

5. ดัชนีราคาของทาวเฮ้าส์ (*PT*) มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอุปสงค์สำหรับบ้านเดี่ยว อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 โดยมีค่าสัมประสิทธิ์เท่ากับ 0.091764 หมายความว่า เมื่อกำหนดให้ปัจจัยอื่น ๆ คงที่แล้ว หากดัชนีราคาของทาวเฮ้าส์ เพิ่มขึ้น 1 จุด จะทำให้อุปสงค์สำหรับบ้านเดี่ยว เพิ่มขึ้น ร้อยละ 0.091764 และในทางกลับกัน ถ้าดัชนีราคาของทาวเฮ้าส์ ลดลง 1 จุด จะทำให้อุปสงค์สำหรับบ้านเดี่ยว ลดลง ร้อยละ 0.091764

6. ดัชนีราคาของอาคารชุด (*PC*) มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอุปสงค์สำหรับบ้านเดี่ยว อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 90 โดยมีค่าสัมประสิทธิ์เท่ากับ 0.022052 หมายความว่า เมื่อกำหนดให้ปัจจัยอื่น ๆ คงที่แล้ว หากดัชนีราคาของอาคารชุด เพิ่มขึ้น 1 จุด จะทำให้อุปสงค์สำหรับบ้านเดี่ยว เพิ่มขึ้น ร้อยละ 0.022052 และในทางกลับกัน ถ้าดัชนีราคาของอาคารชุด ลดลง 1 จุด จะทำให้อุปสงค์สำหรับบ้านเดี่ยว ลดลง ร้อยละ 0.022052

ตาราง 5 แสดงผลการวิเคราะห์อุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยแบบทาวเฮ้าส์ ด้วยวิธีการสมการถดถอย
เชิงซ้อนแบบธรรมดา (Ordinary Least Square : OLS)

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	32.00461	15.01053	2.132144	0.0393 **
LOG(M)	-5.680731	1.587592	-3.578205	0.0009 ***
MLR	-0.205963	0.087813	-2.345474	0.0242 **
LOG(GDP)	3.374370	1.139615	2.960973	0.0052 ***
PH	0.000366	0.012763	0.028696	0.9773 ns
PT	0.080299	0.021126	3.800895	0.0005 ***
PC	0.013248	0.010574	1.252918	0.2177 ns
R^2	= 0.370155	F-statistic	= 3.820000	
Adjust R^2	= 0.273256	Prob. (F-statistic)	= 0.004331	
n	= 46	Durbin-Watson stat	= 2.107261	

หมายเหตุ : *** ระดับนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99
 ** ระดับนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95
 ns ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ

ซึ่งสามารถสรุปผลการวิเคราะห์ทางสถิติ ดังนี้

1. ค่าสัมประสิทธิ์การตัดสินใจเชิงซ้อน (R^2) มีค่าเท่ากับ 0.370155 แสดงว่า ตัวแปรอิสระทุกตัวในแบบจำลอง ได้แก่ สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคล อัตราดอกเบี้ย MLR รายได้ประชาชาติ แท้จริง ดัชนีราคาของบ้านเดี่ยว ดัชนีราคาของทาวเฮ้าส์ และดัชนีราคาของอาคารชุด มีอิทธิพลต่ออุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัยประเภททาวเฮ้าส์ได้ร้อยละ 37.02 ส่วนอีกร้อยละ 62.98 เป็นผลการจากเปลี่ยนแปลงของตัวแปรอื่น ที่มีได้นำมาวิเคราะห์ในแบบจำลอง

2. ค่าสถิติ F-Statistic (F-test) มีค่าเท่ากับ 3.820000 หรืออาจพิจารณาจากค่า Sig (F-statistic) ที่คำนวณได้มีค่าเท่ากับ 0.004 หมายความว่า ตัวแปรอิสระทุกตัวมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95 สรุปได้ว่ายอมรับสมมติฐาน H_0 หรือสมมติฐาน H_0 เป็นจริงหมายความว่า ตัวแปรอิสระทุกตัวมีนัยสำคัญต่อตัวแปรตาม (DT)

3. ค่าสถิติ Durbin Watson มีค่าเท่ากับ 2.107261 ซึ่งเมื่อนำค่าสถิติดังกล่าวมาวิเคราะห์ทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95 พบว่า ค่าสถิติที่วิเคราะห์ได้ไม่ตกในช่วงที่เกิดปัญหาสหสัมพันธ์ข้ามเวลาของตัวแปรความคลาดเคลื่อน (Auto correlation) เนื่องจากมีค่าอยู่ในช่วง

ระหว่าง $dL = 1.239 - dU = 1.835$ สรุปได้ว่ายอมรับสมมติฐาน H_0 หรือสมมติฐาน H_0 เป็นจริง D_L อีกทั้งไม่เกิดปัญหา Heteroscedasticity ส่วนปัญหา multicollinearity จากการพิจารณาค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์จาก Correlation Matrix พบว่า ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของตัวแปรอิสระ 2 ตัว มีค่ามากกว่า 0.80 แสดงว่า คือ ตัวแปรดัชนีราคาของทาวเฮ้าส์ (PT) และดัชนีราคาของอาคารชุด (PC) กับ สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคล (M) ตัวแปรทั้ง 2 ตัวนี้ไม่เป็นอิสระซึ่งกันและกัน หรือมีความสัมพันธ์ซึ่งกันและกันในรูปแบบเชิงเส้น ดังนั้น การวิจัยครั้งนี้ไม่ได้ดำเนินการแก้ไขปัญหา Multicollinearity เนื่องจากความพยายามในการแก้ไขปัญหาดังกล่าวอาจทำให้เกิดผลเสียหลายๆ ด้านต่อตัวประมาณค่าของสมการถดถอย นอกจากนี้ปัญหา Multicollinearity ไม่ได้ก่อให้เกิด Bias และในบางครั้งก็ไม่ได้ทำให้ t-Statistic ที่คำนวณได้มีขนาดลดลงจนไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ (อัศวพงศ์ อันทอง, 2550)

4. ค่าสถิติ t-Statistic (t-test) พบว่า ตัวแปรอิสระได้แก่ สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคล และดัชนีราคาของทาวเฮ้าส์ มีความสัมพันธ์กับตัวแปรตามในระดับนัยสำคัญที่ 99 และตัวแปรอัตราดอกเบี้ย MLR และรายได้ประชากรชาติแท้จริง มีความสัมพันธ์กับตัวแปรตามในระดับนัยสำคัญที่ 95 ส่วนตัวแปรดัชนีราคาของบ้านเดี่ยวและดัชนีราคาของอาคารชุด ไม่มีความสัมพันธ์กับตัวแปรตาม

จึงสรุปได้ว่า จากการวิเคราะห์สถิติด้วยวิธีการสมการถดถอยเชิงซ้อนแบบธรรมดา (Ordinary Least Square : OLS) ของสมการอุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยแบบทาวเฮ้าส์ ของสมการข้างต้น เป็นสมการที่เหมาะสมที่สุด

สำหรับผลการวิเคราะห์ปัจจัยแต่ละตัวที่กำหนดอุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยแบบทาวเฮ้าส์ ได้ผลสรุปดังนี้

1. สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคล (M) มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอุปสงค์สำหรับทาวเฮ้าส์ อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 โดยมีค่าสัมประสิทธิ์เท่ากับ 5.680731 หมายความว่า เมื่อกำหนดให้ปัจจัยอื่น ๆ คงที่แล้ว หากสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคล เพิ่มขึ้น ร้อยละ 1 จะทำให้อุปสงค์สำหรับทาวเฮ้าส์ ลดลง ร้อยละ 5.680731 และในทางกลับกัน ถ้าสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคล ลดลง ร้อยละ 1 จะทำให้อุปสงค์สำหรับทาวเฮ้าส์ เพิ่มขึ้น ร้อยละ 5.680731

2. อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบมีระยะเวลาสำหรับลูกค้ารายใหญ่ขึ้นดี (MLR) มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอุปสงค์สำหรับทาวเฮ้าส์ อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95 โดยมีค่าสัมประสิทธิ์เท่ากับ 0.205963 หมายความว่า เมื่อกำหนดให้ปัจจัยอื่น ๆ คงที่แล้ว หากอัตราดอกเบี้ย MLR เพิ่มขึ้น ร้อยละ 1 จะทำให้อุปสงค์สำหรับทาวเฮ้าส์ ลดลง ร้อยละ 0.205963 และในทางกลับกัน ถ้าอัตราดอกเบี้ย MLR ลดลง ร้อยละ 1 จะทำให้อุปสงค์สำหรับทาวเฮ้าส์ เพิ่มขึ้น ร้อยละ 0.205963

3. รายได้ประชาชาติแท้จริง (*GDP*) มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับกับอุปสงค์สำหรับทาวเฮ้าส์ อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 โดยมีค่าสัมประสิทธิ์เท่ากับ 3.374370 หมายความว่า เมื่อกำหนดให้ปัจจัยอื่น ๆ คงที่แล้ว หากรายได้ประชาชาติแท้จริงเพิ่มขึ้น ร้อยละ 1 จะทำให้อุปสงค์สำหรับทาวเฮ้าส์ เพิ่มขึ้น ร้อยละ 3.374370 และในทางกลับกัน ถ้ารายได้ประชาชาติแท้จริง ลดลง ร้อยละ 1 จะทำให้อุปสงค์สำหรับทาวเฮ้าส์ ลดลง ร้อยละ 3.374370

4. ดัชนีราคาของบ้านเดี่ยว (*PH*) มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอุปสงค์สำหรับทาวเฮ้าส์ อย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ

5. ดัชนีราคาของทาวเฮ้าส์ (*PT*) มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับกับอุปสงค์สำหรับทาวเฮ้าส์ อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 โดยมีค่าสัมประสิทธิ์เท่ากับ 0.080299 หมายความว่า เมื่อกำหนดให้ปัจจัยอื่น ๆ คงที่แล้ว หากดัชนีราคาของทาวเฮ้าส์ เพิ่มขึ้น 1 จุด จะทำให้อุปสงค์สำหรับทาวเฮ้าส์ เพิ่มขึ้น ร้อยละ 0.080299 และในทางกลับกัน ถ้าดัชนีราคาของทาวเฮ้าส์ ลดลง 1 จุด จะทำให้อุปสงค์สำหรับทาวเฮ้าส์ ลดลง ร้อยละ 0.080299

6. ดัชนีราคาของอาคารชุด (*PC*) มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับกับอุปสงค์สำหรับทาวเฮ้าส์ อย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ



ตาราง 6 แสดงผลการวิเคราะห์อุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุด ด้วยวิธีการสมการถดถอย

เชิงซ้อนแบบธรรมดา (Ordinary Least Square : OLS)

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	39.93941	19.45272	2.053153	0.0468 **
LOG(M)	-6.868823	2.057422	-3.338558	0.0019 ***
MLR	-0.222122	0.113800	-1.951865	0.0582 *
LOG(GDP)	3.740538	1.476871	2.532745	0.0155 **
PH	-0.014108	0.016540	-0.852970	0.3989 ns
PT	0.107903	0.027378	3.941176	0.0003 ***
PC	0.030732	0.013703	2.242681	0.0307 **
R^2	= 0.379514	F-statistic	= 3.975661	
Adjust R^2	= 0.284055	Prob. (F-statistic)	= 0.003378	
n	= 648	Durbin-Watson stat	= 2.127666	

หมายเหตุ : *** ระดับนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99
 ** ระดับนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95
 * ระดับนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 90
 ns ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ

ซึ่งสามารถสรุปผลการวิเคราะห์ทางสถิติ ดังนี้

1. ค่าสัมประสิทธิ์การตัดสินใจเชิงซ้อน (R^2) มีค่าเท่ากับ 0.379514 แสดงว่า ตัวแปรอิสระทุกตัวในแบบจำลอง ได้แก่ สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคล อัตราดอกเบี้ย MLR รายได้ประชาชาติ แท้จริง ดัชนีราคาของบ้านเดี่ยว ดัชนีราคาของทาวเฮ้าส์ และดัชนีราคาของอาคารชุด มีอิทธิพลต่ออุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดได้ร้อยละ 37.95 ส่วนอีกร้อยละ 62.05 เป็นผลการจากเปลี่ยนแปลงของตัวแปรอื่น ที่มีได้นำมาวิเคราะห์ในแบบจำลอง

2. ค่าสถิติ F-Statistic (F-test) มีค่าเท่ากับ 3.975661 หรืออาจพิจารณาจากค่า Sig (F-statistic) ที่คำนวณได้มีค่าเท่ากับ 0.003 หมายความว่า ตัวแปรอิสระทุกตัวมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95 สรุปได้ว่ายอมรับสมมติฐาน H_0 หรือสมมติฐาน H_0 เป็นจริง หมายความว่า ตัวแปรอิสระทุกตัวมีนัยสำคัญต่อตัวแปรตาม (DC)

3. ค่าสถิติ Durbin Watson มีค่าเท่ากับ 2.127666 ซึ่งเมื่อนำค่าสถิติดังกล่าวมาวิเคราะห์ทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95 พบว่า ค่าสถิติที่วิเคราะห์ได้ไม่ตกในช่วงที่เกิดปัญหา

สหสัมพันธ์ข้ามเวลาของตัวแปรความคลาดเคลื่อน (Auto correlation) เนื่องจากมีค่าอยู่ในช่วงระหว่าง $dL = 1.239 - dU = 1.835$ สรุปได้ว่ายอมรับสมมติฐาน H_0 หรือสมมติฐาน H_0 เป็นจริง D_L อีกทั้งไม่เกิดปัญหา Heteroscedasticity ส่วนปัญหา multicollinearity จากการพิจารณาค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์จาก Correlation Matrix พบว่า ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของตัวแปรอิสระ 2 ตัว มีค่ามากกว่า 0.80 แสดงว่า คือ ตัวแปรดัชนีราคาของทาวเฮ้าส์ (PT) และดัชนีราคาของอาคารชุด (PC) กับ สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคล (M) ตัวแปรทั้ง 2 ตัวนี้ไม่เป็นอิสระซึ่งกันและกัน หรือมีความสัมพันธ์ซึ่งกันและกันในรูปแบบเชิงเส้น ดังนั้น การวิจัยครั้งนี้ไม่ได้ดำเนินการแก้ไขปัญหา Multicollinearity เนื่องจากความพยายามในการแก้ไขปัญหาดังกล่าวอาจทำให้เกิดผลเสียหลาย ๆ ด้านต่อตัวประมาณค่าของสมการถดถอย นอกจากนี้ปัญหา Multicollinearity ไม่ได้ก่อให้เกิด Bias และในบางครั้งก็ไม่ได้ทำให้ t-Statistic ที่คำนวณได้มีขนาดลดลงจนไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ (อัครพงศ์ อ้นทอง, 2550)

4. ค่าสถิติ t-Statistic (t-test) พบว่า ตัวแปรอิสระได้แก่ ดัชนีราคาของทาวเฮ้าส์ มีความสัมพันธ์กับตัวแปรตามในระดับนัยสำคัญที่ 99 และตัวแปรสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคล รายได้ประชากรแท้จริง และดัชนีราคาของอาคารชุด มีความสัมพันธ์กับตัวแปรตามในระดับนัยสำคัญที่ 95 และตัวแปรอัตราดอกเบี้ย MLR มีความสัมพันธ์กับตัวแปรตามในระดับนัยสำคัญที่ 90 ส่วนตัวแปรดัชนีราคาของบ้านเดี่ยว ไม่มีความสัมพันธ์กับตัวแปรตาม

จึงสรุปได้ว่า จากการวิเคราะห์สถิติด้วยวิธีการสมการถดถอยเชิงซ้อนแบบธรรมดา (Ordinary Least Square : OLS) ของสมการอุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุด ของสมการข้างต้น เป็นสมการที่เหมาะสมที่สุด

สำหรับผลการวิเคราะห์ปัจจัยแต่ละตัวที่กำหนดอุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุด ได้ผลสรุปดังนี้

1. สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคล (M) มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอุปสงค์สำหรับอาคารชุด อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 โดยมีค่าสัมประสิทธิ์เท่ากับ 6.868823 หมายความว่า เมื่อกำหนดให้ปัจจัยอื่น ๆ คงที่แล้ว หากสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคล เพิ่มขึ้น ร้อยละ 1 จะทำให้อุปสงค์สำหรับอาคารชุด ลดลง ร้อยละ 6.868823 และในทางกลับกัน ถ้าสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคล ลดลง ร้อยละ 1 จะทำให้อุปสงค์สำหรับอาคารชุด เพิ่มขึ้น ร้อยละ 6.868823

2. อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบมีระยะเวลาสำหรับลูกค้ารายใหญ่ขั้นดี (MLR) มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอุปสงค์สำหรับอาคารชุด อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 90 โดยมีค่าสัมประสิทธิ์เท่ากับ 0.222122 หมายความว่า เมื่อกำหนดให้ปัจจัยอื่น ๆ คงที่แล้ว หากอัตราดอกเบี้ย MLR เพิ่มขึ้น ร้อยละ 1 จะทำให้อุปสงค์สำหรับอาคารชุด ลดลง ร้อยละ

0.222122 และในทางกลับกัน ถ้าอัตราดอกเบี้ย MLR ลดลง ร้อยละ 1 จะทำให้อุปสงค์สำหรับอาคารชุด เพิ่มขึ้น ร้อยละ 0.222122

3. รายได้ประชาชาติแท้จริง (*GDP*) มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับกับอุปสงค์สำหรับอาคารชุด อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95 โดยมีค่าสัมประสิทธิ์เท่ากับ 3.740538 หมายความว่า เมื่อกำหนดให้ปัจจัยอื่น ๆ คงที่แล้ว หากรายได้ประชาชาติแท้จริงเพิ่มขึ้น ร้อยละ 1 จะทำให้อุปสงค์สำหรับอาคารชุด เพิ่มขึ้น ร้อยละ 3.740538 และในทางกลับกัน ถ้ารายได้ประชาชาติแท้จริง ลดลง ร้อยละ 1 จะทำให้อุปสงค์สำหรับอาคารชุด ลดลง ร้อยละ 3.740538

4. ดัชนีราคาของบ้านเดี่ยว (*PH*) มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอุปสงค์สำหรับอาคารชุด อย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ

5. ดัชนีราคาของทาวเฮ้าส์ (*PT*) มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับกับอุปสงค์สำหรับอาคารชุด อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 โดยมีค่าสัมประสิทธิ์เท่ากับ 0.107903 หมายความว่า เมื่อกำหนดให้ปัจจัยอื่น ๆ คงที่แล้ว หากดัชนีราคาของทาวเฮ้าส์ เพิ่มขึ้น 1 จุด จะทำให้อุปสงค์สำหรับอาคารชุด เพิ่มขึ้น ร้อยละ 0.107903 และในทางกลับกัน ถ้าดัชนีราคาของทาวเฮ้าส์ ลดลง 1 จุด จะทำให้อุปสงค์สำหรับอาคารชุด ลดลง ร้อยละ 0.107903

6. ดัชนีราคาของอาคารชุด (*PC*) มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับกับอุปสงค์สำหรับอาคารชุด อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95 โดยมีค่าสัมประสิทธิ์เท่ากับ 0.030732 หมายความว่า เมื่อกำหนดให้ปัจจัยอื่น ๆ คงที่แล้ว หากดัชนีราคาของอาคารชุด เพิ่มขึ้น 1 จุด จะทำให้อุปสงค์สำหรับอาคารชุด เพิ่มขึ้น ร้อยละ 0.030732 และในทางกลับกัน ถ้าดัชนีราคาของอาคารชุด ลดลง 1 จุด จะทำให้อุปสงค์สำหรับอาคารชุด ลดลง ร้อยละ 0.030732

บทที่ 5

สรุป อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

การวิจัยครั้งนี้เป็นการศึกษาปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อที่อยู่อาศัย โดยแบ่งประเภทของที่อยู่อาศัยออกเป็น 3 ประเภท คือ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์และอาคารชุด โดยมีรายละเอียดดังนี้ คือ

ความมุ่งหมายของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาสภาพทั่วไปของที่อยู่อาศัย
2. เพื่อศึกษาและวิเคราะห์ปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยในประเทศไทย

ความสำคัญของการวิจัย

เนื่องจากที่อยู่อาศัยถือเป็นหนึ่งในปัจจัย 4 ที่สำคัญต่อการดำรงชีวิต ดังนั้นการทราบว่ามีปัจจัยทางเศรษฐกิจใดบ้างที่ส่งผลกระทบต่ออุปสงค์ของที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ ซึ่งผลการศึกษาที่ได้จากการศึกษาครั้งนี้สามารถนำไปใช้เป็นข้อมูลพื้นฐานในการตัดสินใจหรือการวางแผนองภาคเอกชนได้ โดยเฉพาะภาคเอกชนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ขณะเดียวกันภาครัฐก็สามารถนำข้อมูลไปใช้ในการกำหนดนโยบายให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของอุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยได้

ขอบเขตการวิจัย

1. ใช้ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) ซึ่งเป็นข้อมูลรายเดือนตั้งแต่เดือนมกราคม พ.ศ. 2551 ถึง เดือนธันวาคม พ.ศ. 2554
2. ที่อยู่อาศัย หมายถึง บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และ อาคารชุด
3. ใช้การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย เป็นการตัวแทนของอุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัย
4. งานวิจัยนี้ศึกษาเฉพาะในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลซึ่งประกอบด้วย นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร และนครปฐม

การวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์เชิงพรรณนา (Descriptive Analysis) เป็นการศึกษาสภาพทั่วไปของการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั้ง 3 ประเภท และดัชนีราคาที่อยู่อาศัยในช่วงปี พ.ศ. 2550 ถึง พ.ศ. 2553

การวิเคราะห์เชิงปริมาณ (Quantitative Analysis) เป็นการศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัยทั้ง 3 ประเภท โดยใช้วิธีการวิเคราะห์ความถดถอยเชิงพหุคูณ (Multiple Regression Analysis)

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

ส่วนที่ 1 วิเคราะห์สภาพทั่วไปของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล

ในส่วนนี้เป็นการวิเคราะห์สภาพทั่วไปของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร ตั้งแต่ ปี 2550 ถึง ปี 2552 โดยในต้นปี 2550 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ค่อนข้างชะลอตัวลงทั้งนี้เนื่องจากในปี 2549 ราคาของน้ำมันปรับตัวสูงขึ้น ส่งผลให้ค่าครองชีพจึงปรับตัวสูงขึ้นตามไปด้วย อย่างไรก็ตามในช่วงครึ่งหลังของปี 2550 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้ปรับตัวดีขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป

เมื่อพิจารณาทางด้านอุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยในช่วงแรกของปี 2550 พบว่าจำนวนรายการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเริ่มปรับตัวสูงขึ้นเล็กน้อยจากปลายปี 2549 แต่น้อยกว่าเมื่อเทียบกับระยะเดียวกันปีก่อน อย่างไรก็ตามปริมาณการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในช่วงครึ่งหลังของปี 2550 ได้เร่งตัวอย่างต่อเนื่องโดยเฉพาะในไตรมาสที่ 4 ซึ่งเป็นผลมาจากการจัดงานมหกรรมและมีกิจกรรมส่งเสริมการขายอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ยังมีการเร่งซื้อขายบ้านมือสองในช่วงปลายปีเพื่อใช้สิทธิลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนและการจดจำนองก่อนสิ้นสุดมาตรการในวันที่ 31 ธันวาคม 2550 รวมทั้งมีการเร่งโอนที่ดินก่อนการปรับราคาประเมินที่ดินใหม่ในวันที่ 1 มกราคม 2551 ประกอบกับอัตราดอกเบี้ยสำหรับสินเชื่อที่อยู่อาศัยอยู่ในระดับที่เอื้ออำนวยจากการแข่งขันของสถาบันการเงินสะท้อนจากยอดคงค้างสินเชื่อส่วนบุคคลเพื่ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ในปี 2550 ที่ได้เพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 12.6 เนื่องจากธนาคารพาณิชย์สามารถยึดครองส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินเฉพาะกิจมาได้มากขึ้นรวมถึงมีการเพิ่มขึ้นในส่วนของการสินเชื่อเพื่อซื้อที่ดินเปล่า ขณะที่ในปี 2551 อุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยขยายตัวร้อยละ 8.4 และ 18.0 เมื่อเทียบกับปีก่อนตามลำดับ ซึ่งสอดคล้องกับการขยายตัวของยอดคงค้างสินเชื่อส่วนบุคคลเพื่อที่อยู่อาศัยโดยอุปสงค์ของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในช่วงไตรมาสแรกชะลอตัวลงตามการชะลอการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคเพื่อรอรับสิทธิประโยชน์จากมาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนและการจดจำนองซึ่งมีผลบังคับใช้ในวันที่ 29 มีนาคม 2551 สำหรับอุปสงค์ของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในช่วงไตรมาสที่ 2 และ 3 ขยายตัวในอัตราสูงสะท้อนจากจำนวนรายการและมูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูก

สร้างที่ขยายตัวร้อยละ 14.4 และ 30.7 จากระยะเดียวกันของปีก่อนตามลำดับ อย่างไรก็ตามอุปสงค์ของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในช่วงไตรมาสที่ 4 อ่อนตัวลงอันเนื่องมาจากความเชื่อมั่นของผู้บริโภคที่อยู่ในระดับต่ำซึ่งเป็นผลจากการชะลอตัวของภาวะเศรษฐกิจในประเทศโดยรวมที่ได้รับผลกระทบจากวิกฤตการณ์การเงินโลกและความไม่แน่นอนทางการเมือง รวมถึงผู้บริโภครอคูนแนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยจากมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาล

ขณะที่ดัชนีราคาของที่อยู่อาศัยไม่ได้ปรับตัวสูงขึ้นมากนัก ถึงแม้ว่าราคาขายส่งของวัสดุก่อสร้างที่เร่งตัวขึ้นร้อยละ 4.9 โดยดัชนีราคาบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดินและทาวน์เฮ้าส์พร้อมที่ดินในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2550 เพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 1.0 และ 2.2 ตามลำดับส่วนในปี 2551 ราคาที่อยู่อาศัยโดยรวมหดตัวเล็กน้อยตามอุปสงค์ที่ชะลอตัวเป็นสำคัญ โดยดัชนีราคาบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดินและบ้านเดี่ยวไม่รวมที่ดินหดตัวร้อยละ 1.1 และ 13.9 ตามลำดับในขณะที่ดัชนีราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.5 ทั้งนี้ ในช่วงสามไตรมาสแรกของปีเร่งกดดันทางด้านต้นทุนการก่อสร้างที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น เห็นได้จากดัชนีราคาขายส่งวัสดุก่อสร้างที่เร่งตัวเพิ่มขึ้นมากโดยเฉพาะดัชนีราคาผลิตภัณฑ์เหล็กตามการเพิ่มขึ้นของราคาวัตถุดิบในตลาดโลก ส่วนในไตรมาสที่ 4 ต้นทุนการก่อสร้างที่อยู่อาศัยลดลงจนมาอยู่ระดับปกติใกล้เคียงกับระดับปี 2550 ราคาเฉลี่ยของทาวน์เฮ้าส์และอาคารชุดที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2552 มีราคาเฉลี่ย 1.8 ถึง 1.9 ล้านบาท ขณะที่ราคาเฉลี่ยบ้านเดี่ยวอยู่ที่ 3.4 ล้านบาท สำหรับอัตราการขายอาคารชุดเฉลี่ยปี 2552 อยู่ที่ร้อยละ 68.2 สูงกว่าทาวน์เฮ้าส์และบ้านเดี่ยวที่อยู่ร้อยละ 34.6 และ 27.8 ตามลำดับ ส่วนหนึ่งเนื่องจากมีความต้องการอาคารชุดเพื่อการลงทุนจากอัตราผลตอบแทนที่ดีประกอบกับอาคารชุดมีขยายตัวสูงขึ้นมาจากความนิยมของผู้บริโภคและรูปแบบการดำเนินชีวิตในเมืองที่เปลี่ยนแปลงไป

ส่วนที่ 2การวิเคราะห์ปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยตั้งแต่ปีพ.ศ. 2551 ถึง 2554 โดยทำการวิเคราะห์สมการถดถอยเชิงซ้อน(Multiple regression) เพื่อดูความสัมพันธ์ของปัจจัยต่างๆที่กำหนดอุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยเพื่อเป็นการทดสอบสมมติฐานการวิจัยสมการอุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยโดยนำสมการดังกล่าวมาประมาณการในแบบจำลองด้วยวิธีการกำลังสองน้อยที่สุดแบบธรรมดา (Ordinary Least Square : OLS) โดยใช้ข้อมูลทุติยภูมิแบบอนุกรมเวลารายเดือนตั้งแต่พ.ศ.2551 ถึง 2554รวมระยะเวลาที่ศึกษาทั้งสิ้น 4ปีแล้วนำมาประมวลผลด้วยโปรแกรมสำเร็จรูปทางสถิติโดยมีผลการวิเคราะห์ดังนี้

ผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยแบบบ้านเดี่ยว

$$\ln DH = 51.88093 - 7.689644 \ln M - 0.172720 MLR + 3.677720 \ln GDP$$

(3.18)** (-4.45)*** (-1.80)* (2.97)***

$$- 0.000251 PH + 0.091764 PT + 0.022052 PC$$

(0.01)^{ns} (3.99)*** (1.92)*

$$R^2 = 0.418802$$

$$F\text{-statistic} = 4.683793$$

$$\text{Adjust } R^2 = 0.329387$$

$$\text{Prob. (F-statistic)} = 0.001122$$

หมายเหตุ : ค่าในวงเล็บคือค่า t-statistics

*** ระดับนัยสำคัญ 0.01

** ระดับนัยสำคัญ 0.05

* ระดับนัยสำคัญ 0.1

ns ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ

สำหรับผลการวิเคราะห์ปัจจัยแต่ละตัวที่กำหนดอุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยแบบบ้านเดี่ยวได้ผลสรุปดังนี้

1. ค่าสัมประสิทธิ์การตัดสินใจเชิงซ้อน (R^2) มีค่าเท่ากับ 0.418802 แสดงว่า ตัวแปรอิสระทุกตัวในแบบจำลอง ได้แก่ สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคล อัตราดอกเบี้ย MLR รายได้ประชาชาติ แท้จริง ดัชนีราคาของบ้านเดี่ยว ดัชนีราคาของทาวเฮ้าส์ และดัชนีราคาของอาคารชุด มีอิทธิพลต่ออุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัยประเภททาวเฮ้าส์ได้ร้อยละ 41.89 ส่วนอีกร้อยละ 58.11 เป็นผลการจากเปลี่ยนแปลงของตัวแปรอื่น ที่มีได้นำมาวิเคราะห์ในแบบจำลอง

2. สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคล (M) มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอุปสงค์สำหรับบ้านเดี่ยว ณ ระดับนัยสำคัญ 0.01 โดยมีค่าสัมประสิทธิ์เท่ากับ -7.689644 ซึ่งหมายความว่าเมื่อกำหนดให้ปัจจัยอื่นๆคงที่ หากสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคลเปลี่ยนแปลงไปร้อยละ 1 จะทำให้อุปสงค์สำหรับบ้านเดี่ยวเปลี่ยนแปลงไป ร้อยละ 7.689644 ในทิศทางตรงกันข้าม

3. อัตราดอกเบี้ย MLR (MLR) มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอุปสงค์สำหรับบ้านเดี่ยว ณ ระดับนัยสำคัญ 0.1 โดยมีค่าสัมประสิทธิ์เท่ากับ -0.172720 ซึ่งหมายความว่าเมื่อกำหนดให้ปัจจัยอื่นๆคงที่ หากอัตราดอกเบี้ย MLR เปลี่ยนแปลงไปร้อยละ 1 จะทำให้อุปสงค์สำหรับบ้านเดี่ยวเปลี่ยนแปลงไป ร้อยละ 0.172720 ในทิศทางตรงกันข้าม

4. รายได้ประชาชาติแท้จริง (GDP) มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอุปสงค์สำหรับบ้านเดี่ยว ณ ระดับนัยสำคัญ 0.01 โดยมีค่าสัมประสิทธิ์มีค่าเท่ากับ 3.677720 ซึ่ง

หมายความว่าเมื่อกำหนดให้ปัจจัยอื่นๆคงที่ หากรายได้ประชาชาติที่แท้จริงเปลี่ยนแปลงไปร้อยละ 1 จะทำให้อุปสงค์สำหรับบ้านเดี่ยวเปลี่ยนแปลงไป ร้อยละ 3.677720 ในทางทิศทางเดียวกัน

5. ดัชนีราคาของบ้านเดี่ยว (PH) มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอุปสงค์สำหรับบ้านเดี่ยวอย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ โดยมีค่าสัมประสิทธิ์มีค่าเท่ากับ -0.000251 ซึ่งหมายความว่าเมื่อกำหนดให้ปัจจัยอื่นๆคงที่ หากดัชนีราคาของบ้านเดี่ยวเปลี่ยนแปลงไปร้อยละ 1 จะทำให้อุปสงค์สำหรับบ้านเดี่ยวเปลี่ยนแปลงไป ร้อยละ 0.000251 ในทางทิศทางตรงกันข้าม

6. ดัชนีราคาของทาวเฮ้าส์ (PT) มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอุปสงค์สำหรับบ้านเดี่ยว ณ ระดับนัยสำคัญ 0.05 โดยมีค่าสัมประสิทธิ์เท่ากับ 0.091764 ซึ่งหมายความว่าเมื่อกำหนดให้ปัจจัยอื่นๆคงที่ หากดัชนีราคาของทาวเฮ้าส์เปลี่ยนแปลงไป 1 จุด จะทำให้อุปสงค์สำหรับบ้านเดี่ยวเพิ่มเปลี่ยนแปลง ร้อยละ 0.09176 ในทิศทางเดียวกัน

7. ดัชนีราคาของอาคารชุด (PC) มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอุปสงค์สำหรับบ้านเดี่ยว ณ ระดับนัยสำคัญ 0.1 โดยมีค่าสัมประสิทธิ์เท่ากับ 0.022052 ซึ่งหมายความว่าเมื่อกำหนดให้ปัจจัยอื่นๆคงที่ หากดัชนีราคาของอาคารชุดเปลี่ยนแปลงไป 1 จุด จะทำให้อุปสงค์สำหรับบ้านเดี่ยวเพิ่มเปลี่ยนแปลงไปร้อยละ 0.022052 ในทิศทางเดียวกัน

ผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยแบบทาวเฮ้าส์

$$\ln DT = 32.00461 - 5.680731 \ln M - 0.205963 MLR + 3.374370 \ln GDP + 0.000366 PH + 0.080299 PT + 0.013248 PC$$

(2.13)** (-3.58)*** (-2.35)** (2.96)***
 (0.02)^{ns} (3.80)*** (1.25)^{ns}

$$R^2 = 0.370155$$

$$F\text{-statistic} = 3.820000$$

$$Adjust R^2 = 0.273256$$

$$Prob. (F\text{-statistic}) = 0.004331$$

หมายเหตุ :

ค่าในวงเล็บคือค่า t-statistics

*** ระดับนัยสำคัญ 0.01

** ระดับนัยสำคัญ 0.05

* ระดับนัยสำคัญ 0.1

ns ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ

สำหรับผลการวิเคราะห์ปัจจัยแต่ละตัวที่กำหนดอุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยแบบทาวเฮ้าส์ได้ผลสรุปดังนี้

1. ค่าสัมประสิทธิ์การตัดสินใจเชิงซ้อน (R^2) มีค่าเท่ากับ 0.370155 แสดงว่า ตัวแปรอิสระทุกตัวในแบบจำลอง ได้แก่ สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคล อัตราดอกเบี้ย MLR รายได้ประชาชาติ แท้จริง ดัชนีราคาของบ้านเดี่ยว ดัชนีราคาของทาวน์เฮ้าส์ และดัชนีราคาของอาคารชุด มีอิทธิพลต่ออุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ได้ร้อยละ 37.02 ส่วนอีกร้อยละ 62.98 เป็นผลการจากเปลี่ยนแปลงของตัวแปรอื่น ที่มีได้นำมาวิเคราะห์ในแบบจำลอง

2. สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคล (M) มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอุปสงค์สำหรับทาวน์เฮ้าส์ ณ ระดับนัยสำคัญ 0.01 โดยมีค่าสัมประสิทธิ์มีค่าเท่ากับ -5.680731 ซึ่งหมายความว่าเมื่อกำหนดให้ปัจจัยอื่นๆคงที่ หากสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคลเปลี่ยนแปลงไปร้อยละ 1 จะทำให้อุปสงค์สำหรับทาวน์เฮ้าส์เปลี่ยนแปลงไป ร้อยละ 5.680731 ในทิศทางตรงกันข้าม

3. อัตราดอกเบี้ย MLR (MLR) มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอุปสงค์สำหรับทาวน์เฮ้าส์อย่าง ณ ระดับนัยสำคัญ 0.05 โดยมีค่าสัมประสิทธิ์เท่ากับ -0.205963 ซึ่งหมายความว่าเมื่อกำหนดให้ปัจจัยอื่นๆคงที่ หากอัตราดอกเบี้ย MLR เปลี่ยนแปลงไปร้อยละ 1 จะทำให้อุปสงค์สำหรับทาวน์เฮ้าส์เปลี่ยนแปลงไปร้อยละ 0.205963 ในทิศทางตรงกันข้ามกัน

4. รายได้ประชาชาติแท้จริง (GDP) มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับกับอุปสงค์สำหรับทาวน์เฮ้าส์ ณ ระดับนัยสำคัญ 0.01 โดยมีค่าสัมประสิทธิ์เท่ากับ 3.374370 ซึ่งหมายความว่าเมื่อกำหนดให้ปัจจัยอื่นๆคงที่แล้ว หากรายได้ประชาชาติแท้จริงเปลี่ยนแปลงไปร้อยละ 1 จะทำให้อุปสงค์สำหรับทาวน์เฮ้าส์เปลี่ยนแปลงไปร้อยละ 3.374370 ในทิศทางเดียวกัน

5. ดัชนีราคาของบ้านเดี่ยว (PH) มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอุปสงค์สำหรับทาวน์เฮ้าส์อย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ โดยมีค่าสัมประสิทธิ์มีค่าเท่ากับ 0.000366 ซึ่งหมายความว่าเมื่อกำหนดให้ปัจจัยอื่นๆคงที่ หากดัชนีราคาของบ้านเดี่ยวเปลี่ยนแปลงไปร้อยละ 0.000366 จะทำให้อุปสงค์สำหรับบ้านเดี่ยวเปลี่ยนแปลงไป ร้อยละ 0.000366 ในทางทิศทางเดียวกัน

6. ดัชนีราคาของทาวน์เฮ้าส์ (PT) มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับกับอุปสงค์สำหรับทาวน์เฮ้าส์ ณ ระดับนัยสำคัญ 0.01 โดยมีค่าสัมประสิทธิ์เท่ากับ 0.091764 ซึ่งหมายความว่าเมื่อกำหนดให้ปัจจัยอื่นๆคงที่ หากดัชนีราคาของทาวน์เฮ้าส์เปลี่ยนแปลงไป 1 จุด จะทำให้อุปสงค์สำหรับทาวน์เฮ้าส์เปลี่ยนแปลง ร้อยละ 0.09176 ในทิศทางเดียวกัน

7. ดัชนีราคาของอาคารชุด (PC) มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับกับอุปสงค์สำหรับทาวน์เฮ้าส์อย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ โดยมีค่าสัมประสิทธิ์เท่ากับ 0.13248 ซึ่งหมายความว่าเมื่อกำหนดให้ปัจจัยอื่นๆคงที่ หากดัชนีราคาของอาคารชุดเปลี่ยนแปลงไป 1 จุด จะทำให้อุปสงค์สำหรับทาวน์เฮ้าส์เพิ่มเปลี่ยนแปลงไปร้อยละ 0.13248 ในทิศทางเดียวกัน

ผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุด

$$\ln DC = 39.93941 - 6.868823 \ln M - 0.222122 MLR + 3.740538 \ln GDP$$

(2.05)** (-3.34)*** (-1.95)* (2.53)**
 - 0.014108 PH + 0.107903 PT + 0.030732 PC
 (-0.85)^{ns} (3.94)*** (2.24)**

$$R^2 = 0.379514$$

$$F\text{-statistic} = 3.975661$$

$$Adjust R^2 = 0.284055$$

$$Prob. (F\text{-statistic}) = 0.003378$$

หมายเหตุ : ค่าในวงเล็บคือค่า t-statistics

*** ระดับนัยสำคัญ 0.01

** ระดับนัยสำคัญ 0.05

* ระดับนัยสำคัญ 0.1

ns ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ

สำหรับผลการวิเคราะห์ปัจจัยแต่ละตัวที่กำหนดอุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดได้ผลสรุปดังนี้

1. ค่าสัมประสิทธิ์การตัดสินใจเชิงซ้อน (R^2) มีค่าเท่ากับ 0.379514 แสดงว่า ตัวแปรอิสระทุกตัวในแบบจำลอง ได้แก่ สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคล อัตราดอกเบี้ย MLR รายได้ประชาชาติแท้จริง ดัชนีราคาของบ้านเดี่ยว ดัชนีราคาของทาวน์เฮ้าส์ และดัชนีราคาของอาคารชุด มีอิทธิพลต่ออุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดได้ร้อยละ 37.95 ส่วนอีกร้อยละ 62.05 เป็นผลการจากเปลี่ยนแปลงของตัวแปรอื่น ที่มีได้นำมาวิเคราะห์ในแบบจำลอง

2. สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคล (M) มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอุปสงค์สำหรับอาคารชุด ณ ระดับนัยสำคัญ 0.01 โดยมีค่าสัมประสิทธิ์มีค่าเท่ากับ -6.868823 ซึ่งหมายความว่าเมื่อกำหนดให้ปัจจัยอื่นๆคงที่ หากสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคลเปลี่ยนแปลงไปร้อยละ 1 จะทำให้อุปสงค์สำหรับอาคารชุดเปลี่ยนแปลงไป ร้อยละ 6.868823 ในทิศทางตรงกันข้าม

3. อัตราดอกเบี้ย MLR (MLR) มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอุปสงค์สำหรับอาคารชุด ณ ระดับนัยสำคัญ 0.1 โดยมีค่าสัมประสิทธิ์เท่ากับ -0.222122 ซึ่งหมายความว่าเมื่อกำหนดให้ปัจจัยอื่นๆคงที่ หากอัตราดอกเบี้ย MLR เปลี่ยนแปลงไปร้อยละ 1 จะทำให้อุปสงค์สำหรับอาคารชุดเปลี่ยนแปลงไปร้อยละ 0.222122 ในทิศทางตรงกันข้ามกัน

4. รายได้ประชาชาติแท้จริง (GDP) มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอุปสงค์สำหรับอาคารชุด ณ ระดับนัยสำคัญ 0.05 โดยมีค่าสัมประสิทธิ์เท่ากับ 3.740538 ซึ่งหมายความว่า

เมื่อกำหนดให้ปัจจัยอื่นๆคงที่แล้ว หากรายได้ประชาชาติแท้จริงเปลี่ยนแปลงไปร้อยละ 1 จะทำให้อุปสงค์สำหรับอาคารชุดเปลี่ยนแปลงไปร้อยละ 3.740538 ในทิศทางเดียวกัน

5. ดัชนีราคาของบ้านเดี่ยว (PH) มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอุปสงค์สำหรับอาคารชุดอย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ โดยมีค่าสัมประสิทธิ์มีค่าเท่ากับ -0.014018 ซึ่งหมายความว่าเมื่อกำหนดให้ปัจจัยอื่นๆคงที่ หากดัชนีราคาของบ้านเดี่ยวเปลี่ยนแปลงไปร้อยละ 0.014018 จะทำให้อุปสงค์สำหรับอาคารชุดเปลี่ยนแปลงไป ร้อยละ 0.014108 ในทางทิศทางตรงกันข้าม

6. ดัชนีราคาของทาวน์เฮ้าส์ (PT) มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับกับอุปสงค์สำหรับอาคารชุด ณ ระดับนัยสำคัญ 0.01 โดยมีค่าสัมประสิทธิ์เท่ากับ 0.107903 ซึ่งหมายความว่าเมื่อกำหนดให้ปัจจัยอื่นๆคงที่ หากดัชนีราคาของทาวน์เฮ้าส์เปลี่ยนแปลงไป 1 จุด จะทำให้อุปสงค์สำหรับอาคารชุดเปลี่ยนแปลง ร้อยละ 0.107903 ในทิศทางเดียวกัน

7. ดัชนีราคาของอาคารชุด (PC) มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับกับอุปสงค์สำหรับอาคารชุด ณ ระดับนัยสำคัญ 0.05 โดยมีค่าสัมประสิทธิ์เท่ากับ 0.030732 ซึ่งหมายความว่าเมื่อกำหนดให้ปัจจัยอื่นๆคงที่ หากดัชนีราคาของอาคารชุดเปลี่ยนแปลงไป 1 จุด จะทำให้อุปสงค์สำหรับอาคารชุดเพิ่มเปลี่ยนแปลงไปร้อยละ 0.030732 ในทิศทางเดียวกัน

การอภิปรายผล

จากการศึกษาในครั้งนี้มีจุดมุ่งหมายเพื่อที่จะศึกษาปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อที่อยู่อาศัย ซึ่งผลการศึกษาพบว่าปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยมีดังนี้ ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว ดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์ ดัชนีราคาอาคารชุด ปริมาณเงินให้กู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยคงค้าง และอัตราดอกเบี้ย MLR โดยที่การอภิปรายผลมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- สมมติฐานที่ไดวางไว้ สำหรับบ้านเดี่ยว
- สมมติฐานที่ไดวางไว้ สำหรับทาวน์เฮ้าส์
- สมมติฐานที่ไดวางไว้ สำหรับอาคารชุด

สมมติฐานที่ไดวางไว้ สำหรับบ้านเดี่ยว มีดังนี้

M_{it}	มีเครื่องหมายของสัมประสิทธิ์เป็นลบ
MLR_{it}	มีเครื่องหมายของสัมประสิทธิ์เป็นลบ
GDP_{it}	มีเครื่องหมายของสัมประสิทธิ์เป็นบวก
PH_{it}	มีเครื่องหมายของสัมประสิทธิ์เป็นลบ
PT_{it}	มีเครื่องหมายของสัมประสิทธิ์เป็นบวก
PC_{it}	มีเครื่องหมายของสัมประสิทธิ์เป็นบวก

ผลกระทบของตัวแปรอิสระดังกล่าวข้างต้นที่มีต่ออุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวมีเหตุผลรองรับดังนี้

1) การเพิ่มขึ้นของปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยคงค้าง ส่งผลให้อุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวลดลงซึ่งเป็นไปตามสมมติฐานที่วางเอาไว้ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 กล่าวคือ เมื่อกำหนดให้ปัจจัยอื่นๆคงที่แล้ว หากปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยคงค้าง เพิ่มขึ้นร้อยละ 1 จะทำให้อุปสงค์สำหรับบ้านเดี่ยวลดลงร้อยละ 7.69 ทั้งนี้เนื่องจากเมื่อปริมาณเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยคงค้างเพิ่มขึ้น ส่งผลให้การปล่อยกู้ให้ลูกค้ารายใหม่ของธนาคารยากขึ้นทำให้ความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยลดลง อุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวจึงลดลง

2) การเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย MLR ส่งผลให้อุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวลดลงเป็นไปตามสมมติฐานที่วางเอาไว้ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 90 คือ เมื่อกำหนดให้ปัจจัยอื่นๆคงที่แล้ว เมื่ออัตราดอกเบี้ย MLR เพิ่มขึ้นร้อยละ 1 ส่งผลให้อุปสงค์สำหรับบ้านเดี่ยวลดลง ร้อยละ 0.17เนื่องจากอัตราดอกเบี้ย MLR เป็นอัตราดอกเบี้ยหลักที่ใช้เพื่อการกู้หรือจำนอง ดังนั้นเมื่ออัตราดอกเบี้ย MLR เพิ่มขึ้นทำให้ภาระในการผ่อนมีมากขึ้น ทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวลดลง สอดคล้องกับงานวิจัยของ สมภูมิ แสงกุล (2546) ได้ทำการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร พบว่าตัวแปรอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ (MLR) มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับความต้องการที่อยู่อาศัย อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ร้อยละ 99 และจากงานศึกษาของ กาญจนา พิทักษ์ธรรม (2537) ได้ทำการศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล พบว่า อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เฉลี่ยเพื่อที่อยู่อาศัย มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับความต้องการที่อยู่อาศัย อย่างไม่มีนัยสำคัญ

3) การเพิ่มขึ้นของรายได้ประชาชาติที่แท้จริง ส่งผลให้อุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวเพิ่มขึ้นเป็นไปตามสมมติฐานที่วางเอาไว้ ที่นัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95คือ เมื่อกำหนดให้ปัจจัยอื่นๆคงที่แล้วหากรายได้ประชาชาติที่แท้จริงเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 จะทำให้อุปสงค์สำหรับบ้านเดี่ยวเพิ่มขึ้น ร้อยละ 3.68เนื่องจากที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวเป็นสินค้าปกติ เมื่อรายได้ประชาชาติเพิ่มขึ้น จึงส่งผลให้ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวเพิ่มมากขึ้น สอดคล้องกับงานวิจัยของ สมภูมิ แสงกุล (2546) ได้ทำการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร พบว่าตัวแปรรายได้ถาวรมีความสัมพันธ์กับในทิศทางเดียวกับความต้องการที่อยู่อาศัย อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ร้อยละ 99 และงานศึกษาของ มธุรส สารณียะธรรม (2540) ได้ทำการศึกษปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกทำเลที่ตั้งและอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร พบว่าตัวแปรระดับรายได้ มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกับความต้องการที่อยู่อาศัย อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ร้อยละ 90

4) การเพิ่มขึ้นของดัชนีราคาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวส่งผลให้อุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวเพิ่มขึ้นอย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ

5) การเพิ่มขึ้นของดัชนีราคาที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ ส่งผลให้อุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวเพิ่มขึ้น เป็นไปตามสมมติฐานที่วางเอาไว้ ที่นัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95 คือ เมื่อกำหนดให้ปัจจัยอื่นๆคงที่แล้ว หากการเพิ่มขึ้นของดัชนีราคาที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ เพิ่มขึ้น 1 จุด จะทำให้อุปสงค์สำหรับบ้านเดี่ยว เพิ่มขึ้น ร้อยละ 0.09 เนื่องจากทาวน์เฮ้าส์เป็นสินค้าที่สามารถใช้ทดแทนบ้านเดี่ยวได้ การเพิ่มขึ้นของดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์จึงส่งผลให้อุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวเพิ่มขึ้น

6) การเพิ่มขึ้นของดัชนีราคาที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด ส่งผลให้อุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวเพิ่มขึ้น เป็นไปตามสมมติฐานที่วางเอาไว้ ที่นัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 90 คือ เมื่อกำหนดให้ปัจจัยอื่นๆคงที่แล้ว หากการเพิ่มขึ้นของดัชนีราคาที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด เพิ่มขึ้น 1 จุด จะทำให้อุปสงค์สำหรับบ้านเดี่ยว เพิ่มขึ้น ร้อยละ 0.02 เนื่องจากที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดเป็นสินค้าที่สามารถใช้ทดแทนบ้านเดี่ยวได้ การเพิ่มขึ้นของดัชนีราคาอาคารชุดจึงส่งผลให้อุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวเพิ่มขึ้น

สมมุติฐานที่ได้วางไว้ สำหรับทาวน์เฮ้าส์ มีดังนี้

M_{it}	มีเครื่องหมายของสัมประสิทธิ์เป็นลบ
MLR_{it}	มีเครื่องหมายของสัมประสิทธิ์เป็นลบ
GDP_{it}	มีเครื่องหมายของสัมประสิทธิ์เป็นบวก
PH_{it}	มีเครื่องหมายของสัมประสิทธิ์เป็นบวก
PT_{it}	มีเครื่องหมายของสัมประสิทธิ์เป็นลบ
PC_{it}	มีเครื่องหมายของสัมประสิทธิ์เป็นบวก

ผลกระทบของตัวแปรอิสระดังกล่าวข้างต้นต่ออุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์มีเหตุผลรองรับดังนี้

1) การเพิ่มขึ้นของปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยคงค้าง ส่งผลให้อุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ลดลง เป็นไปตามสมมติฐานที่วางเอาไว้ ที่นัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 คือ เมื่อกำหนดให้ปัจจัยอื่นๆคงที่แล้ว หากปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยคงค้าง เพิ่มขึ้นร้อยละ 1 จะทำให้อุปสงค์สำหรับทาวน์เฮ้าส์ ลดลง ร้อยละ 5.68 ทั้งนี้เนื่องจากเมื่อปริมาณ

เงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยคงค้างเพิ่มขึ้น ส่งผลให้การปล่อยกู้ให้ลูกค้ารายใหม่ของธนาคารยากขึ้น ทำให้ความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยลดลง การซื้อที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์จึงลดลง

2) การเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย MLR ส่งผลให้อุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ลดลงเป็นไปตามสมมติฐานที่วางเอาไว้ ที่นัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95 คือ เมื่อกำหนดให้ปัจจัยอื่นๆคงที่แล้วอัตราดอกเบี้ย MLR เพิ่มขึ้นร้อยละ 1 จะทำให้อุปสงค์สำหรับบ้านเดี่ยวลดลง ร้อยละ 0.20 เนื่องจากอัตราดอกเบี้ย MLR เป็นอัตราดอกเบี้ยที่ใช้เพื่อการกู้หรือจำนอง หรือเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ เมื่ออัตราดอกเบี้ย MLR เพิ่มขึ้นทำให้ภาระในการผ่อนมีมากขึ้น เสมือนกับมีรายได้ต่อเดือนที่น้อยลง ทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ลดลง สมภูมิ แสงกุล (2546) ได้ทำการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร พบว่าตัวแปรอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ (MLR) มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับความต้องการที่อยู่อาศัย อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ร้อยละ 99 และจากงานศึกษาของ กาญจนา พิทักษ์ธรรม (2537) ได้ทำการศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล พบว่า อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เฉลี่ยเพื่อที่อยู่อาศัย มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับความต้องการที่อยู่อาศัย อย่างไม่มีนัยสำคัญ

3) การเพิ่มขึ้นของรายได้ประชาชาติที่แท้จริง ส่งผลให้อุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์เพิ่มขึ้นเป็นไปตามสมมติฐานที่วางเอาไว้ ที่นัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95 คือ เมื่อกำหนดให้ปัจจัยอื่นๆคงที่แล้วหากรายได้ประชาชาติแท้จริงเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 จะทำให้อุปสงค์สำหรับบ้านเดี่ยวเพิ่มขึ้น ร้อยละ 3.37 เนื่องจากที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์เป็นสินค้าปกติ เมื่อรายได้ประชาชาติเพิ่มขึ้น จึงส่งผลให้ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์เพิ่มมากขึ้น สอดคล้องกับงานวิจัยของ สมภูมิ แสงกุล (2546) ได้ทำการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร พบว่าตัวแปรรายได้ถาวรมีความสัมพันธ์กับในทิศทางเดียวกับความต้องการที่อยู่อาศัย อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ร้อยละ 99 และงานศึกษาของ มธุรส สารณิยะธรรม (2540) ได้ทำการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกทำเลที่ตั้งและอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร พบว่าตัวแปรระดับรายได้ มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกับความต้องการที่อยู่อาศัย อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ร้อยละ 90

4) การเพิ่มขึ้นของดัชนีราคาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ส่งผลให้อุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ เพิ่มขึ้นอย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ

5) การเพิ่มขึ้นของดัชนีราคาที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ ส่งผลให้อุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ลดลงไม่เป็นไปตามสมมติฐานที่วางเอาไว้ ที่นัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 คือ เมื่อกำหนดให้ปัจจัยอื่นๆคงที่แล้ว หากการเพิ่มขึ้นของดัชนีราคาที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ เพิ่มขึ้น 1 จุด จะทำให้อุปสงค์สำหรับทาวน์เฮ้าส์ เพิ่มขึ้น ร้อยละ 0.08 อันเนื่องมาจากที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์เป็นที่ต้องการมากโดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตกรุงเทพฯและ

ปริมาณพล ซึ่งเป็นเขตที่ที่อยู่อาศัยมีอยู่อย่างจำกัดแต่ปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยกลับเพิ่มขึ้น และรัฐบาลได้มีนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจทางด้านอสังหาริมทรัพย์ จึงทำให้ช่วงที่ทำการศึกษากเกิดการโอนที่อยู่อาศัยมากถึงแม้ดัชนีราคาทาว์นเฮ้าส์จะสูงขึ้นก็ตาม

6) การเพิ่มขึ้นของดัชนีราคาที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด ส่งผลให้อุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวเพิ่มขึ้น อย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ

สมมติฐานที่ได้วางไว้ สำหรับอาคารชุด มีดังนี้

M_{it}	มีเครื่องหมายของสัมประสิทธิ์เป็นลบ
MLR_{it}	มีเครื่องหมายของสัมประสิทธิ์เป็นลบ
GDP_{it}	มีเครื่องหมายของสัมประสิทธิ์เป็นบวก
PH_{it}	มีเครื่องหมายของสัมประสิทธิ์เป็นบวก
PT_{it}	มีเครื่องหมายของสัมประสิทธิ์เป็นบวก
PC_{it}	มีเครื่องหมายของสัมประสิทธิ์เป็นลบ

ผลกระทบของตัวแปรอิสระดังกล่าวข้างต้นต่ออุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดมีเหตุผลรองรับดังนี้

1) การเพิ่มขึ้นของปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยคงค้าง ส่งผลให้อุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดลดลง เป็นไปตามสมมติฐานที่วางเอาไว้ ที่นัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95 คือ เมื่อกำหนดให้ปัจจัยอื่นๆคงที่แล้ว หากปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยคงค้างเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 จะทำให้อุปสงค์สำหรับอาคารชุด ลดลง ร้อยละ 6.87 ทั้งนี้เนื่องจากเมื่อปริมาณเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยคงค้างเพิ่มขึ้น ส่งผลให้การปล่อยกู้ให้ลูกค้ารายใหม่ของธนาคารยากขึ้น ทำให้ความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยลดลง การซื้อที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดจึงลดลง

2) การเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย MLR ส่งผลให้อุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดลดลงเป็นไปตามสมมติฐานที่วางเอาไว้ ที่นัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 90 คือ เมื่อกำหนดให้ปัจจัยอื่นๆคงที่แล้วอัตราดอกเบี้ย MLR เพิ่มขึ้นร้อยละ 1 จะทำให้อุปสงค์สำหรับบ้านเดี่ยวลดลง ร้อยละ 0.22 เนื่องจากอัตราดอกเบี้ย MLR เป็นอัตราดอกเบี้ยที่ใช้เพื่อการกู้หรือจำนองหรือเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด เมื่ออัตราดอกเบี้ย MLR เพิ่มขึ้นทำให้ภาระในการผ่อนมีมากขึ้น เสมือนกับมีรายได้ต่อเดือนที่น้อยลง ทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด

ลดลง สมภูมิ แสงกุล (2546) ได้ทำการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร พบว่าตัวแปรอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ (MLR) มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับความต้องการที่อยู่อาศัย อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ร้อยละ 99 และจากงานศึกษาของ กาญจนา พิทักษ์ธรรม (2537) ได้ทำการศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล พบว่า อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เฉลี่ยเพื่อที่อยู่อาศัย มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับความต้องการที่อยู่อาศัย อย่างไม่มีนัยสำคัญ

3) การเพิ่มขึ้นของรายได้ประชาชาติที่แท้จริง ส่งผลให้อุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดเพิ่มขึ้น เป็นไปตามสมมติฐานที่วางเอาไว้ ที่นัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95 คือ เมื่อกำหนดให้ปัจจัยอื่นๆคงที่แล้วหากรายได้ประชาชาติที่แท้จริงเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 จะทำให้อุปสงค์สำหรับอาคารชุดเพิ่มขึ้น ร้อยละ 3.74 เนื่องจากที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดเป็นสินค้าปกติ เมื่อรายได้ประชาชาติเพิ่มขึ้น จึงส่งผลให้ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดเพิ่มมากขึ้น สอดคล้องกับงานวิจัยของ สมภูมิ แสงกุล (2546) ได้ทำการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร พบว่าตัวแปรรายได้ถาวรมีความสัมพันธ์กับในทิศทางเดียวกับความต้องการที่อยู่อาศัย อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ร้อยละ 99 และงานศึกษาของ มธุรส สารณิยะธรรม (2540) ได้ทำการศึกษปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกทำเลที่ตั้งและอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร พบว่าตัวแปรระดับรายได้ มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกับความต้องการที่อยู่อาศัย อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ร้อยละ 90

4) การเพิ่มขึ้นของดัชนีราคาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ส่งผลให้อุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด เพิ่มขึ้น อย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ

5) การเพิ่มขึ้นของดัชนีราคาที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ ส่งผลให้อุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดเพิ่มขึ้น เป็นไปตามสมมติฐานที่วางเอาไว้ ที่นัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 คือ เมื่อกำหนดให้ปัจจัยอื่นๆคงที่แล้ว หากการเพิ่มขึ้นของดัชนีราคาที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ เพิ่มขึ้น 1 จุด จะทำให้อุปสงค์สำหรับอาคารชุด เพิ่มขึ้น ร้อยละ 0.11 เนื่องจากทาวน์เฮ้าส์เป็นสินค้าที่สามารถใช้ทดแทนอาคารชุดได้ การเพิ่มขึ้นของดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์จึงส่งผลให้อุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดเพิ่มขึ้น

6) การเพิ่มขึ้นของดัชนีราคาที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด ส่งผลให้อุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด ลดลงไม่เป็นไปตามสมมติฐานที่วางเอาไว้ ที่นัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95 คือ เมื่อกำหนดให้ปัจจัยอื่นๆคงที่แล้ว หากการเพิ่มขึ้นของดัชนีราคาที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด เพิ่มขึ้น 1 จุด จะทำให้อุปสงค์สำหรับอาคารชุด เพิ่มขึ้น ร้อยละ 0.03 อันเนื่องมาจากที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดเป็นสิ่งที่ต้องการมากโดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล ซึ่งเป็นเขตที่อยู่อาศัยมีอยู่อย่างจำกัดแต่ปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยกลับเพิ่มขึ้น

และรัฐบาลได้มีนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจทางด้านอสังหาริมทรัพย์ จึงทำให้ช่วงที่ทำการศึกษากเกิดการโอนที่อยู่อาศัยมากถึงแม้ดัชนีราคาอาคารชุดจะสูงขึ้นก็ตาม

ข้อเสนอแนะ

1. จากผลการศึกษาในงานวิจัยฉบับนี้พบว่า ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อที่อยู่อาศัยทั้งสามประเภทอย่างมีนัยสำคัญ คือ รายได้ประชากรชาติแท้จริง ปริมาณเงินให้กู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยคงค้าง และอัตราดอกเบี้ย MLR ซึ่งสามารถนำไปสู่ข้อเสนอที่ส่งเสริมการกระตุ้นปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยให้เพิ่มมากขึ้นได้ดังนี้ อันประกอบด้วย การปรับเงินเดือนให้สูงขึ้น การจัดการให้ปริมาณสินเชื่ที่อยู่อาศัยคงค้างให้น้อยลงและลดอัตราดอกเบี้ยสำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
2. ถึงแม้ว่าระดับราคาของที่อยู่อาศัยจะมีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้นเรื่อยๆ อย่างไรก็ตาม ปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยยังคงเพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด ทั้งนี้ส่วนหนึ่งเกิดจากการซื้ออาคารชุดเพื่อเก็งกำไร ดังนั้นผู้กำหนดนโยบายควรมีมาตรการควบคุมการซื้ออาคารชุดเพื่อเก็งกำไร เพื่อให้ราคาของอาคารชุดสูงขึ้นเกินความเป็นจริง
3. เนื่องจากที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยพื้นฐานที่มีความสำคัญต่อการดำรงชีพของผู้บริโภค ประกอบกับจำนวนประชากรมีเพิ่มมากขึ้นเรื่อย จึงส่งผลให้ระดับราคาของที่อยู่อาศัยจึงเพิ่มสูงขึ้น ดังนั้นรัฐบาลสามารถบรรเทาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยของประชาชนโดยเฉพาะบุคคลที่มีรายได้น้อยได้ เช่น โครงการบ้านเอื้ออาทร

ข้อเสนอแนะสำหรับการวิจัยครั้งต่อไป

1. ควรมีการเพิ่มตัวแปรหุ่น (Dummy Variable) เข้ามาในแบบจำลองอุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัย เพื่อให้ผลการถดถอยมีความแม่นยำมากขึ้น ยกตัวอย่างเช่น ภาวะเศรษฐกิจ นโยบายต่างๆของธนาคารอาคารสงเคราะห์ เป็นต้น
2. เนื่องจากตัวแปรทั้งหมดที่ใช้ในการวิเคราะห์ในการศึกษาครั้งนี้สามารถอธิบายความต้องการของที่อยู่อาศัยประเภทต่างๆได้ค่อนข้างต่ำ ดังนั้นควรมีการพิจารณาตัวแปรอื่นๆเข้ามาในแบบจำลอง เช่น จำนวนปัจจัยประชากร ขนาดของครัวเรือน เป็นต้น



บรรณานุกรม

- กาญจนา พิทักษ์ธีระธรรม. (2537). *ปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล*. วิทยานิพนธ์เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์. นครปฐม : บัณฑิตวิทยาลัยมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ (กำแพงแสน).
- จิตนภา แซ่มกัน และ ฐนันทน์ ลิ้มโสภิตพรณ และ หนึ่งฤทัย วงศ์คำจันทร์. (2552). *ผลกระทบของปัจจัยทางเศรษฐกิจที่มีต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์*. สารนิพนธ์บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยนเรศวร.
- ชญาภา รักษรอด. (2550). *ปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร*. สารนิพนธ์เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิตมหาวิทยาลัยรามคำแหง. กรุงเทพฯ : บัณฑิตวิทยาลัยมหาวิทยาลัยรามคำแหง.
- ธนาคารแห่งประเทศไทย. (2550). *รายงานเศรษฐกิจและการเงิน ปีพ.ศ. 2550*.
- _____. (2551). *รายงานเศรษฐกิจและการเงิน ปีพ.ศ. 2551*.
- _____. (2552). *รายงานเศรษฐกิจและการเงิน ปีพ.ศ. 2552*.
- _____. (2553). *รายงานเศรษฐกิจและการเงิน ปีพ.ศ. 2553*.
- นิภา ศรีไพโรจน์. (2527). *หลักการวิจัยเบื้องต้น*. กรุงเทพฯ : บริษัทศึกษาพร จำกัด
- นิตยา เลิศปัญญาอาวุธ. (2548). *ปัจจัยที่มีผลต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล*. สารนิพนธ์เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิตมหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ. กรุงเทพฯ : บัณฑิตวิทยาลัยมหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ.
- บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ. (2550). *คู่มือการจัดทำปริญญานิพนธ์และสารนิพนธ์*. พิมพ์ครั้งที่ 3. กรุงเทพฯ : โครงการศูนย์การพิมพ์ มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ.
- ปานคำ ศรีทองคำ. (2548). *ปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล*. สารนิพนธ์เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิตมหาวิทยาลัยรามคำแหง. กรุงเทพฯ : บัณฑิตวิทยาลัยมหาวิทยาลัยรามคำแหง.
- พุดพิงศ์ อรุณฤกษ์. (2551). *โครงสร้างธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยในประเทศไทย*. สารนิพนธ์เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิตมหาวิทยาลัยรามคำแหง. กรุงเทพฯ : บัณฑิตวิทยาลัยมหาวิทยาลัยรามคำแหง.
- ภูมิฐาน รังกุลวัฒน์. (2552). *เศรษฐกิจเบื้องต้น*. พิมพ์ครั้งที่ 1. กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- มธุรส สารานียะธรรม. (2546). *การศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกทำเลที่ตั้ง และอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร*. วิทยานิพนธ์เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์. กรุงเทพฯ : บัณฑิตวิทยาลัยมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.

- วารีย์ โตรวัน. (2530). *แนวโน้มอุปสงค์ที่อยู่อาศัยของประชาชนในเขตกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2529-2534*. วิทยานิพนธ์เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิตมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์. นครปฐม : บัณฑิตวิทยาลัยมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์(กำแพงแสน).
- ศรัณยา บุนนาค. (2552). *ตัวกำหนดอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในภาคใต้ของประเทศไทย กรณีศึกษาในอำเภอหาดใหญ่*. วิทยานิพนธ์บริหารธุรกิจมหาบัณฑิตมหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์.
- ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์. (2551 กรกฎาคม – กันยายน). *วารสารศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ฉบับที่ 8*.
- _____. (2553 มกราคม – มีนาคม). *วารสารศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ฉบับที่ 14*.
- _____. (2553 กรกฎาคม – กันยายน). *วารสารศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ฉบับที่ 16*.
- _____. (2554 มกราคม – มีนาคม). *วารสารศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ฉบับที่ 18*.
- _____. (2555 มกราคม – มีนาคม). *วารสารศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ฉบับที่ 22*.
- สุนีย์ รัชวิทย์. (2536). *ตลาดที่อยู่อาศัย กรณีศึกษาอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล*. วิทยานิพนธ์เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิตมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. กรุงเทพฯ : บัณฑิตวิทยาลัยมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- เสรี รณรงค์. (2544). *ตัวชี้วัดสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ : ศึกษากรณีเรื่องที่อยู่อาศัยของประเทศไทย*. วิทยานิพนธ์เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิตมหาวิทยาลัยรามคำแหง. กรุงเทพฯ : บัณฑิตวิทยาลัยมหาวิทยาลัยรามคำแหง.
- สมภูมิ แสงกุล. (2546). *การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร*. วิทยานิพนธ์เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิตมหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช. สุโขทัย : สำนักบรรณสารสนเทศ.
- อัศวพงศ์ อ้นทอง. (2550). *คู่มือการใช้โปรแกรมEViews เบื้องต้น : สำหรับการวิเคราะห์ทางเศรษฐมิติ*. สถาบันวิจัยสังคม มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
- อัญชลี ค้อคงคา และ วรณี จิเจริญ. (2543). *เศรษฐศาสตร์ทั่วไป*. พิมพ์ครั้งที่ 2. สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยรามคำแหง.
- อภิรักษ์ณ นิมมานพัชรินทร์. (2543). *ปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์ที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร*. วิทยานิพนธ์เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิตมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์. นครปฐม : บัณฑิตวิทยาลัยมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์(กำแพงแสน).
- Attanasio, Orazio P. & Bottazzi, Renata & Low, Hamish W & Nesheim, Lars & Wakefield, Matthew. (2011). *Modelling the Demand for Housing over the Lifecycle*.
- Denise, D. and C. W. William. (1996). *Urban Economics and Real Estate Markets*. New Jersey: Prentice Hall.
- Eichholtz, Piet & Lindenthal, Thies. (2007). *Demographics, Human Capital, and the Demand for Housing*. Maastricht University, The Netherlands.

- Frank, Darcy. (1999). *PROGRAM ON HOUSING AND URBAN POLICY*. University of California
- Gujarati. (2004). *Basic Econometrics, Fourth Edition*. The McGraw-Hill Companies
- Marshall, Alfred. (1898). *Elements of economics*. New York: The Macmillan company.
- Vajiranivesa, Pon. (2008). *A Housing demand model: A case study of the Bangkok Metropolitan Region, Thailand*. School of Property, Construction and Project Management Design and Social Context Portfolio. RMIT University





ตาราง 7 แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์
เฮ้าส์และอาคารชุด ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเป็นรายเดือนในปีพ.ศ. 2551

เดือน	ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จ จดทะเบียนประเภท บ้านเดี่ยว	ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จ จดทะเบียนประเภททาวน์ เฮ้าส์	ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จ จดทะเบียนประเภท อาคารชุด
มกราคม	3106		1194
กุมภาพันธ์	2848		1099
มีนาคม	2691		2625
เมษายน	2128	731	468
พฤษภาคม	2721	1032	2719
มิถุนายน	2973	857	1088
กรกฎาคม	3190	1118	4840
สิงหาคม	4602	198	5016
กันยายน	2636	259	2997
ตุลาคม	2874	1529	5107
พฤศจิกายน	2528	995	3105
ธันวาคม	2321	918	3791

ตาราง 8 แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์
เฮ้าส์และอาคารชุด ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเป็นรายเดือนในปีพ.ศ. 2552

เดือน	ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จ จดทะเบียนประเภท บ้านเดี่ยว	ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จ จดทะเบียนประเภททาวน์ เฮ้าส์	ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จ จดทะเบียนประเภท อาคารชุด
มกราคม	2252	251	2140
กุมภาพันธ์	2384	1292	4098
มีนาคม	3232	849	1746
เมษายน	1862	402	1052
พฤษภาคม	2715	1186	6935
มิถุนายน	2542	497	4811
กรกฎาคม	2107	617	3916
สิงหาคม	2293	168	6713
กันยายน	2558	493	2958
ตุลาคม	2286	1165	4033
พฤศจิกายน	2458	537	8075
ธันวาคม	2309	823	7248

ตาราง 9 แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์
เฮ้าส์และอาคารชุด ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเป็นรายเดือนในปีพ.ศ. 2553

เดือน	ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จ จดทะเบียนประเภท บ้านเดี่ยว	ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จ จดทะเบียนประเภททาวน์ เฮ้าส์	ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จ จดทะเบียนประเภท อาคารชุด
มกราคม	2265	1333	3154
กุมภาพันธ์	2173	728	6852
มีนาคม	2490	1129	8875
เมษายน	1779	507	206
พฤษภาคม	2514	562	5798
มิถุนายน	2963	1469	762
กรกฎาคม	2696	1705	299
สิงหาคม	2671	495	3047
กันยายน	2687	781	7236
ตุลาคม	2743	983	4515
พฤศจิกายน	3725	863	12806
ธันวาคม	2981	531	6010

ตาราง 10 แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์
เฮ้าส์และอาคารชุด ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเป็นรายเดือนในปีพ.ศ. 2554

เดือน	ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จ จดทะเบียนประเภท บ้านเดี่ยว	ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จ จดทะเบียนประเภททาวน์ เฮ้าส์	ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จ จดทะเบียนประเภท อาคารชุด
มกราคม	3596	668	4112
กุมภาพันธ์	2488	1431	3014
มีนาคม	3682	885	1457
เมษายน	1840	623	1298
พฤษภาคม	2747	580	4437
มิถุนายน	2681	881	4146
กรกฎาคม	2658	810	2921
สิงหาคม	3601	1458	4132
กันยายน	2940	1438	3605
ตุลาคม	2195	588	1639
พฤศจิกายน	1475	665	2083
ธันวาคม	1696	1230	1207

ตาราง 11 แสดงจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารชุด
ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเป็นรายเดือนในปีพ.ศ. 2551

เดือน	การโอนกรรมสิทธิ์ที่ อยู่อาศัยประเภทบ้าน เดี่ยว	การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่ อาศัยประเภททาวน์ เฮ้าส์	การโอนกรรมสิทธิ์ที่ อยู่อาศัยประเภท อาคารชุด
มกราคม	1838	2711	2576
กุมภาพันธ์	2246	3213	3088
มีนาคม	2100	3053	2098
เมษายน	2709	4077	4643
พฤษภาคม	2689	3883	3714
มิถุนายน	3431	4804	4334
กรกฎาคม	2959	4410	4600
สิงหาคม	2765	4151	5374
กันยายน	3130	4289	4874
ตุลาคม	2855	4511	4560
พฤศจิกายน	2574	4242	2516
ธันวาคม	3033	4603	3438

ตาราง 12 แสดงจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารชุด
ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเป็นรายเดือนในปีพ.ศ. 2552

เดือน	การโอนกรรมสิทธิ์ที่ อยู่อาศัยประเภทบ้าน เดี่ยว	การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่ อาศัยประเภททาวน์ เฮ้าส์	การโอนกรรมสิทธิ์ที่ อยู่อาศัยประเภท อาคารชุด
มกราคม	1868	3228	3101
กุมภาพันธ์	2162	3938	3382
มีนาคม	3673	5477	6550
เมษายน	1580	2665	2641
พฤษภาคม	2313	3533	3216
มิถุนายน	3488	5225	5465
กรกฎาคม	2747	4284	4751
สิงหาคม	2799	4204	4845
กันยายน	3516	4675	5143
ตุลาคม	2681	4205	4439
พฤศจิกายน	2778	5473	4795
ธันวาคม	3663	4985	7786

ตาราง 13 แสดงจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารชุด
ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเป็นรายเดือนในปีพ.ศ. 2553

เดือน	การโอนกรรมสิทธิ์ที่ อยู่อาศัยประเภทบ้าน เดี่ยว	การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่ อาศัยประเภททาวน์ เฮ้าส์	การโอนกรรมสิทธิ์ที่ อยู่อาศัยประเภท อาคารชุด
มกราคม	1925	3357	3859
กุมภาพันธ์	2464	4372	5625
มีนาคม	6601	10510	17917
เมษายน	1359	2840	3049
พฤษภาคม	2774	4815	6253
มิถุนายน	4549	7545	9085
กรกฎาคม	1079	1841	1784
สิงหาคม	1920	3575	3032
กันยายน	2303	4219	4838
ตุลาคม	1985	3609	3938
พฤศจิกายน	2354	4425	6137
ธันวาคม	2974	5003	7847

ตาราง 14 แสดงจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารชุด
ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเป็นรายเดือนในปีพ.ศ. 2554

เดือน	การโอนกรรมสิทธิ์ที่ อยู่อาศัยประเภทบ้าน เดี่ยว	การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่ อาศัยประเภททาวน์ เฮ้าส์	การโอนกรรมสิทธิ์ที่ อยู่อาศัยประเภท อาคารชุด
มกราคม	1803	3177	3565
กุมภาพันธ์	1863	3451	3828
มีนาคม	3034	5042	5805
เมษายน	1937	3530	3811
พฤษภาคม	2174	3700	4806
มิถุนายน	3449	5904	7360
กรกฎาคม	2307	4484	5153
สิงหาคม	2726	4981	5554
กันยายน	2991	4650	7461
ตุลาคม	1306	2402	3319
พฤศจิกายน	1020	1766	3748
ธันวาคม	2198	3394	5868

ตาราง 15 แสดงดัชนีราคาอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารชุด เป็นรายเดือน
ในปีพ.ศ. 2551

เดือน	ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย ประเภทบ้านเดี่ยว	ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย ประเภททาวน์เฮ้าส์	ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย ประเภทอาคารชุด
มีนาคม	91.6	96.5	90.2
เมษายน	93.5	97.4	91.9
พฤษภาคม	94.3	97.9	94.4
มิถุนายน	95.1	98.3	96.3
กรกฎาคม	95.9	98.0	98.2
สิงหาคม	96.9	98.5	99.5
กันยายน	98.1	99.2	99.6
ตุลาคม	98.5	100.4	97.1
พฤศจิกายน	99.4	101.6	97.9
ธันวาคม	99.8	100.4	99.3

ตาราง 16 แสดงดัชนีราคาอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารชุด เป็นรายเดือน
ในปีพ.ศ. 2552

เดือน	ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย ประเภทบ้านเดี่ยว	ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย ประเภททาวน์เฮ้าส์	ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย ประเภทอาคารชุด
มกราคม	100.0	100.0	100.0
กุมภาพันธ์	99.0	99.5	102.0
มีนาคม	99.1	101.1	106.3
เมษายน	99.2	101.2	110.6
พฤษภาคม	100.5	100.6	111.8
มิถุนายน	101.1	100.6	111.9
กรกฎาคม	101.0	101.0	113.5
สิงหาคม	101.2	101.4	115.8
กันยายน	100.6	101.2	117.9
ตุลาคม	100.6	99.8	119.7
พฤศจิกายน	100.3	99.3	119.5
ธันวาคม	100.8	99.2	118.7

ตาราง 17 แสดงดัชนีราคาอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารชุด เป็นรายเดือน
ในปีพ.ศ. 2553

เดือน	ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย ประเภทบ้านเดี่ยว	ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย ประเภททาวน์เฮ้าส์	ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย ประเภทอาคารชุด
มกราคม	100.8	100.3	118.5
กุมภาพันธ์	101.0	100.7	116.9
มีนาคม	101.9	102.8	118.6
เมษายน	102.0	102.0	117.6
พฤษภาคม	102.1	104.0	118.0
มิถุนายน	101.1	103.5	114.4
กรกฎาคม	101.0	103.7	113.9
สิงหาคม	100.9	102.6	112.8
กันยายน	101.5	102.9	112.9
ตุลาคม	101.4	104.6	114.5
พฤศจิกายน	101.6	105.0	116.3
ธันวาคม	101.1	105.7	117.8

ตาราง 18 แสดงดัชนีราคาอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารชุด เป็นรายเดือน
ในปีพ.ศ. 2554

เดือน	ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย ประเภทบ้านเดี่ยว	ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย ประเภททาวน์เฮ้าส์	ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย ประเภทอาคารชุด
มกราคม	101.8	105.9	117.7
กุมภาพันธ์	102.2	107.0	119.5
มีนาคม	102.8	107.3	119.1
เมษายน	102.8	107.6	120.2
พฤษภาคม	103.6	108.1	121.6
มิถุนายน	104.1	109.0	124.5
กรกฎาคม	105.1	111.1	127.8
สิงหาคม	105.3	112.4	128.4
กันยายน	105.5	112.3	129.0
ตุลาคม	105.0	111.5	128.4
พฤศจิกายน	105.1	110.6	131.1
ธันวาคม	105.7	110.3	135.2



ประวัติย่อผู้วิจัย

ประวัติย่อผู้วิจัย

ชื่อ ชื่อสกุล	นายอริยะ จรุงศิริเสถียร
วันเดือนปีเกิด	26 กรกฎาคม พ.ศ. 2528
สถานที่เกิด	โรงพยาบาลสงขลานครินทร์ อ.หาดใหญ่ จ.สงขลา
สถานที่อยู่ปัจจุบัน	4 ถ. ชีอุทิศ อ. หาดใหญ่ จ. สงขลา 90110
ประวัติการศึกษา	
พ.ศ. 2539	ประถมศึกษาชั้นปีที่ 1 ถึง 6 จากโรงเรียนกิตติวิทย์หาดใหญ่
พ.ศ. 2545	มัธยมศึกษาชั้นปีที่ 1 ถึง 6 จากโรงเรียนหาดใหญ่วิทยาลัย
พ.ศ. 2549	วิทยาศาสตร์บัณฑิต (วิทยาการคอมพิวเตอร์) จากมหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์
พ.ศ. 2555	เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต (เศรษฐศาสตร์การจัดการ) จากมหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ