

ปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัย
ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล

สารนิพนธ์
ของ
นางสาวนิตยา เลิศปัญญาอาวุธ

เสนอต่อบัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา
ตามหลักสูตรปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์การจัดการ
พฤษภาคม 2548
ลิขสิทธิ์เป็นของมหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ

333 338
น 578 ป
ร 3

ปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัย
ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล

บทคัดย่อ

ของ

นางสาวนิตยา เลิศปัญญาอาวุธ

F. 5 ก.ธ. 2548

เสนอต่อบัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา
ตามหลักสูตรปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์การจัดการ
พฤษภาคม 2548

h 277512

นิตยา เลิศปัญญาอาวุธ (2548) ปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และ
ปริมณฑล สารนิพนธ์ ศ ม (เศรษฐศาสตร์การจัดการ) กรุงเทพฯ บัณฑิตวิทยาลัย
มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ อาจารย์ที่ปรึกษาสารนิพนธ์ อาจารย์ไมตรี อภิพัฒนะ
มนตรี

การวิจัยในครั้งนี้มีจุดมุ่งหมายเพื่อศึกษาสภาพการณ์ทั่วไปของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ
และปริมณฑล และปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล โดย
วิเคราะห์ปัจจัยต่างๆ ที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล พร้อมทั้ง
การพยากรณ์แนวโน้มอุปสงค์ที่อยู่อาศัย ในช่วงปี พ ศ 2547-2551

การศึกษาค้นคว้านี้ใช้ข้อมูลทุติยภูมิ ในช่วงปี พ ศ 2532-2546 รวมทั้งสิ้น 15 ปี โดยการสร้าง
สมการถดถอยเชิงพหุ เพื่อหาสมการอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ที่เหมาะสม
และทำการพยากรณ์แนวโน้มอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล โดยสมการอุปสงค์ที่
อยู่อาศัยที่เหมาะสม คือ

$$Q = 302,003.300 + 0.683 L - 3,059.458 P$$

ผลการวิจัยพบว่า ปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล
ได้แก่ ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และดัชนีราคาที่อยู่อาศัย โดยปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมี
ทิศทางเดียวกันกับอุปสงค์ที่อยู่อาศัย และดัชนีราคาที่อยู่อาศัยมีทิศทางตรงกันข้ามกับอุปสงค์ที่อยู่
อาศัย ในส่วนของการพยากรณ์แนวโน้มอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในช่วงปี
พ ศ 2547-2551 คาดคะเนว่าแนวโน้มของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยมีลักษณะลดลงอย่างต่อเนื่อง

FACTORS AFFECTING DEMAND FOR HOUSING IN BANGKOK
METROPOLITAN AREA AND VICINITY REGION AREA

AN ABSTRACT

BY

MISS NITTAYA LERDPANYA-ARVUT

Presented in partial fulfillment of the requirements
for the Master of Economics degree in Managerial Economics
at Srinakharinwirot University

May 2005

Nittaya Lerdpanya-arvut (2005) *Factors Affecting Demand for Housing in Bangkok Metropolitan Area and Vicinity Region Areas* Master's Project M Econ (Managerial Economics) Bangkok Graduate School, Srinakharinwirot University
Project Advisor Maitri Abhibhatanamontri

The research had an aimed to study situation of housing in Bangkok metropolitan area and vicinity region areas and factors affecting demand for housing in Bangkok metropolitan area and vicinity region areas To find the factors affecting demand for housing in Bangkok metropolitan area and vicinity region areas and forecast the demand for housing during 2004-2008

The multiple regression model was formulated using the secondary data since 1985 - 2003 for fifteen years in order to attain the objectives set forth were

$$Q = 302,003.300 + 0.683 L - 3.059.458 P$$

The results of the study revealed that factors affecting demand for housing in Bangkok Metropolitan Area and Vicinity Region Areas were housing credit and housing price index Housing credit changed in the same direction with the demand for housing and housing price index changed negatively with the demand for housing in Bangkok Metropolitan Area and Vicinity Region Areas The trend of demand for housing in Bangkok Metropolitan Area and Vicinity Region Areas forecasting during 2004-2008 to see trend of demand for housing in Bangkok Metropolitan Area and Vicinity Region Areas is characterize to decrease

อาจารย์ที่ปรึกษาสารนิพนธ์ ประธานคณะกรรมการบริหารหลักสูตร และคณะกรรมการสอบ
ได้พิจารณาสารนิพนธ์ฉบับนี้แล้ว เห็นสมควรรับเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญา
เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์การจัดการ ของมหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒได้

อาจารย์ที่ปรึกษาสารนิพนธ์



(อาจารย์ไมตรี อภิพัฒนะมนตรี)

ประธานคณะกรรมการบริหารหลักสูตร



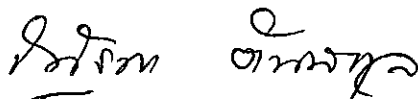
(รองศาสตราจารย์ ดร. พิชัย จารุจิตติพันธ์)

คณะกรรมการสอบ



ประธาน

(อาจารย์ไมตรี อภิพัฒนะมนตรี)



กรรมการสอบสารนิพนธ์

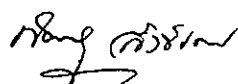
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ณัฐภา ตันสกุล)



กรรมการสอบสารนิพนธ์

(อาจารย์ประพาฬ เพื่องฟูสกุล)

อนุมัติให้รับสารนิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญา
เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์การจัดการ ของมหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ



คณบดีคณะสังคมศาสตร์

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. กิตติมา สังข์เกษม)

วันที่ ๖๐ เดือน พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๔๘

ประกาศคุณูปการ

สารนิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลงได้ด้วยความช่วยเหลือจากอาจารย์ไมตรี อภิพัฒนะมนตรี อาจารย์ที่ปรึกษาสารนิพนธ์ อีกทั้งผู้ช่วยศาสตราจารย์ณัฐกา ตันสกุล และอาจารย์ประพาฬ เพื่องฟูสกุล ที่ได้เสียสละเวลาให้คำปรึกษา ข้อเสนอแนะ ตรวจสอบแก้ไขข้อบกพร่อง และปรับปรุง เพื่อให้สารนิพนธ์ฉบับนี้เสร็จสมบูรณ์ ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณคณาจารย์ด้วยความเคารพอย่างสูง และขอกราบขอบพระคุณคณาจารย์คณะเศรษฐศาสตร์ทุกท่าน ที่ได้มอบความรู้อันเป็นทุนชีวิตแก่ผู้วิจัย

ขอขอบคุณเจ้าหน้าที่ภาควิชาเศรษฐศาสตร์ คณะสังคมศาสตร์ และบัณฑิตวิทยาลัยทุกท่าน ตลอดจนผู้มีส่วนร่วมในความสำเร็จต่องานวิจัยนี้ทุกท่าน

ขอขอบพระคุณ ในความช่วยเหลือของผู้ให้ข้อมูลจากหน่วยงานต่างๆ และเพื่อนๆ เศรษฐศาสตร์การจัดการ รุ่น 2 ที่คอยห่วงใย ใส่ใจดูแลกันเสมอมา และขอขอบคุณ คุณสมพร แซ่จิ่ง ที่ให้กำลังใจและความช่วยเหลือตลอดมา

สุดท้ายนี้ การทำสารนิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลงไปได้ จากการได้รับความรัก ความเอาใจใส่ และกำลังใจจากคุณพ่อคุณแม่ที่ทำให้ผู้วิจัยผ่านอุปสรรคต่างๆ มาได้จนถึงบัดนี้

นิตยา เลิศปัญญาอาวุธ

สารบัญ

บทที่	หน้า
1 บทนำ	1
ภูมิหลัง	1
ความมุ่งหมายของการวิจัย	5
ความสำคัญของการวิจัย	5
ขอบเขตของการวิจัย	5
ตัวแปรที่ศึกษาวิจัย	6
นิยามศัพท์เฉพาะ	6
กรอบแนวคิดในการวิจัย	9
สมมติฐานในการวิจัย	9
2 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	11
แนวคิดทฤษฎีของอุปสงค์	11
การวิเคราะห์อุปสงค์ที่อยู่อาศัย	16
ปัจจัยทางเงินตออุปสงค์ที่อยู่อาศัย	21
วิวัฒนาการของที่อยู่อาศัย	27
ประเภทที่อยู่อาศัย	31
ลักษณะของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยตามวงจรธุรกิจที่อยู่อาศัย	33
พฤติกรรมของตลาดที่อยู่อาศัยของผู้ประกอบการและผู้บริโภค	36
หลักในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย	40
เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	42
3 วิธีการดำเนินการศึกษาค้นคว้า	47
ข้อมูลที่ใช้ในการวิจัย	47
เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล	48
การเก็บรวบรวมข้อมูล	48
การจัดกระทำข้อมูลและการวิเคราะห์ข้อมูล	50

สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
4 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล	59
สัญลักษณ์ที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล	59
ผลการวิเคราะห์ข้อมูล	61
5 สรุป อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ	78
ความมุ่งหมายของการวิจัย ความสำคัญของการวิจัย	78
ขอบเขตของการวิจัย สมมติฐานในการวิจัย	79
ผลการวิเคราะห์ข้อมูล	83
การอภิปรายผล	90
ข้อเสนอแนะ	93
บรรณานุกรม	95
ภาคผนวก	100
ประวัติย่อผู้ทำสารนิพนธ์	107

บัญชีตาราง

ตาราง	หน้า
1 จำนวนประชากรในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ช่วงปี พ ศ 2528 -2546	2
2 จำนวนที่อยู่อาศัยทั้งหมดในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ช่วงปี พ ศ 2528-2546	3
3 จำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้น จำนวนประชากรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล อัตราดอกเบี้ย และปริมาณสินเชื่อแก่บุคคลทั่วไปที่ปล่อยใหม่ ช่วงปี พ ศ 2528-2531	30
4 จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จและจดทะเบียนเพิ่มขึ้น ช่วงปี พ ศ 2544-2546	32
5 ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย ในช่วงปีพ ศ 2532-2546	61
6 จำนวนประชากรในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล ในช่วงปีพ ศ 2532-2546	62
7 รายได้ของประชากรในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล ในช่วงปีพ ศ 2532-2546	63
8 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย ในช่วงปีพ ศ 2532-2546	64
9 ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ในช่วงปีพ ศ 2532-2546	65
10 อุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล ในช่วงปีพ ศ 2532-2546	66
11 จำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนบ้านเพิ่มขึ้น รายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี จำนวนประชากร ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ และปริมาณสินเชื่อแก่บุคคลทั่วไปที่ปล่อยใหม่ ช่วงปี พ ศ 2532-2546	68
12 การวิเคราะห์การถดถอยเชิงพหุแบบลำดับขั้นของปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ ปริมณฑล	69
13 การพยากรณ์แนวโน้มของดัชนีราคาที่อยู่อาศัย	73
14 การพยากรณ์แนวโน้มของปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย	75
15 แนวโน้มผลการพยากรณ์แนวโน้มปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และดัชนีราคาที่อยู่อาศัย ในช่วงปี พ ศ 2547-2551	89
16 ผลการพยากรณ์แนวโน้มอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในช่วงปี พ ศ 2547-2551	89

บัญชีภาพประกอบ

ภาพประกอบ

หน้า

1 กรอบแนวความคิดในการวิจัย

9

บทที่ 1

บทนำ

ภูมิหลัง

ที่อยู่อาศัย เป็นปัจจัยที่สำคัญอย่างยิ่งในการดำรงชีวิต เนื่องจากบ้านหรือที่อยู่อาศัยเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ของมนุษย์ ซึ่งมนุษย์ขาดเสียมิได้ มนุษย์ย่อมต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองเพื่อหลักประกันความมั่นคงในชีวิต โดยเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครซึ่งเป็นเมืองหลวงของประเทศสาเหตุหนึ่งมาจากการพัฒนาของประเทศที่ทำให้เกิดการขยายตัวของเมือง ประชาชนจากชนบทอพยพเข้ามาทำงานในเมือง ดังนั้นความต้องการที่อยู่อาศัยจึงขยายตัวอย่างรวดเร็ว (เสรี รณรงค์ 2544 : 102) ทั้งนี้เนื่องจากกรุงเทพฯ เป็นศูนย์กลางความเจริญทั้งทางเศรษฐกิจ สังคม การเมือง การศึกษา โอกาสและความก้าวหน้าในหน้าที่การงาน ตลอดจนความมั่นคงทางเศรษฐกิจดีกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับเมืองอื่นๆ ซึ่งปัจจุบันนี้ความเจริญดังกล่าวได้กระจายไปสู่จังหวัดในเขตปริมณฑลแล้ว จึงดูเหมือนกับว่ากรุงเทพฯ และปริมณฑลเป็นอาณาเขตเดียวกัน โดยจะเห็นได้จากสถานที่สำคัญต่างๆ ได้กระจายไปแถบชานเมืองมากขึ้น ได้แก่ มหาวิทยาลัยของรัฐบาลและเอกชน โรงพยาบาล ถนนสายสำคัญ หน่วยงานราชการ เป็นต้น นอกจากนี้ทางราชการยังกำหนดให้กรุงเทพฯ และจังหวัดในเขตปริมณฑล เป็นภาคเดียวกัน เรียกว่า ภาคกรุงเทพฯ และปริมณฑล (Bangkok Metropolitan and Vicinity Region) (กาญจนา พิทักษ์ธีระธรรม 2537 : 1)

เมื่อพิจารณาถึงจำนวนประชากรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2528-2534 แล้ว พบว่าโดยส่วนใหญ่แล้วมีลักษณะเพิ่มขึ้นมาโดยตลอด จะเห็นได้จากปี พ.ศ. 2528 มีจำนวนประชากร 7.8 ล้านคน (ตาราง 1) และในปี พ.ศ. 2534 มีจำนวนประชากร 8.7 ล้านคน และได้มีการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรอย่างต่อเนื่องจนถึงในปี พ.ศ. 2545 มีจำนวนประชากรถึง 9.6 ล้านคน ซึ่งการเพิ่มขึ้นของประชากรดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อความต้องการที่อยู่อาศัย จึงส่งผลให้กรุงเทพฯ และปริมณฑลเป็นเขตพื้นที่ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นเป็นอย่างมาก โดยจะเห็นได้จากจำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลในแต่ละปี ตั้งแต่ พ.ศ. 2528-2546 มีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งในช่วงปี พ.ศ. 2528 มีจำนวนที่อยู่อาศัยที่ได้จดทะเบียนจำนวน 1,369,988 หน่วย (ตาราง 2) และได้มีการจดทะเบียนเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ จนในถึงปี พ.ศ. 2546 ได้มีจำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นเป็น 3,545,519 หน่วย ดังนั้นนอกจากจำนวนประชากรที่มีผลกระทบต่อความต้องการที่อยู่อาศัยแล้ว จึงน่าจะมีปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยที่ยังมีผลกระทบต่อความต้องการที่อยู่อาศัยด้วยเช่นกัน

ตาราง 1 จำนวนประชากรในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ช่วงปี พ.ศ. 2528-2546

ปี พ.ศ.	จำนวนประชากร (คน)	อัตราการเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
2528	7,839,816	-
2529	8,031,374	2.44
2530	8,292,009	3.25
2531	8,509,386	2.62
2532	8,728,335	2.57
2533	8,538,610	-2.17
2534	8,701,374	1.91
2535	8,661,228	-0.46
2536	8,769,341	1.25
2537	8,851,189	0.93
2538	8,896,513	0.51
2539	9,009,017	1.26
2540	9,114,864	1.17
2541	9,242,049	1.4
2542	9,308,931	0.72
2543	9,400,478	0.98
2544	9,528,891	1.37
2545	9,668,854	1.47
2546	9,858,743	1.96

ที่มา ศูนย์ประมวลผลการทะเบียน สำนักบริหารการทะเบียน กรมการปกครอง

รวบรวมโดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตาราง 2 จำนวนที่อยู่อาศัยทั้งหมดในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ช่วงปี พ.ศ. 2528-2546

ปี พ.ศ.	จำนวน (หน่วย)	อัตราเพิ่ม (ร้อยละ)
2528	1,369 988	-
2529	1 403,710	2 46
2530	1,526 020	8 71
2531	1,640,571	7 51
2532	1,723,944	5 08
2533	1,837 930	6 61
2534	1,965,029	6 92
2535	2,132,539	8 52
2536	2,400,384	12 56
2537	2 586 675	7 76
2538	2,792,321	7 95
2539	2,929,068	4 9
2540	3,111 457	6 23
2541	3 201,376	2 89
2542	3 245,363	1 37
2543	3,298,371	1 63
2544	3,354,165	1 69
2545	3,429,987	2 26
2546	3,545,519	3 37

หมายเหตุ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ เทียบเป็น 1 หลัง ต่อ 1 หน่วย

แฟลตหรืออพาร์ทเมนต์ และอาคารชุด เทียบเป็น 1 ยูนิต ต่อ 1 หน่วย

ที่มา ศูนย์ประมวลผลผลการทะเบียน สำนักบริหารการทะเบียน กรมการปกครอง

รวบรวมโดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ดังนั้น การทราบความสำคัญของปัจจัยต่างๆ ที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ย่อมเป็นสิ่งที่จำเป็น ในด้านการวางแผนและเตรียมการในด้านสาธารณูปโภค และสาธารณูปการสำหรับที่อยู่อาศัยให้เหมาะสมกับความต้องการของประชากร เช่น ราคาของที่อยู่อาศัยของแต่ละประเภท อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย และปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย เป็นต้น นอกจากนี้ก็ยังเป็นประโยชน์ต่อนักลงทุนด้านที่อยู่อาศัย โดยจะทำให้สามารถประมาณการความต้องการที่อยู่อาศัยของคนในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลได้อย่างถูกต้อง เพื่อการป้องกันอุปทานล้นตลาด

ความมุ่งหมายของการวิจัย

ในการวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยได้ตั้งความมุ่งหมายไว้ดังนี้

- 1 เพื่อศึกษาสภาพการณ์ทั่วไปของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล
- 2 เพื่อศึกษาถึงปัจจัยต่างๆ ที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล
- 3 เพื่อพยากรณ์แนวโน้มอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ช่วงปี พ.ศ. 2547 - 2551

ความสำคัญของการวิจัย

- 1 สามารถทราบว่ามีปัจจัยอะไรบ้าง ที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล
- 2 ทำให้สามารถวิเคราะห์และพยากรณ์แนวโน้มอุปสงค์ของที่อยู่อาศัยได้ เมื่อปัจจัยต่างๆ ที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ของที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงไป โดยภาครัฐบาลและเอกชนสามารถทราบว่ามีปัจจัยใดที่มีความสำคัญต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล

ขอบเขตของการวิจัย

การศึกษาในที่นี้จำกัดขอบเขตของความสนใจดังต่อไปนี้

- 1 ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล หมายถึง กรุงเทพมหานคร สมุทรปราการ นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรสาคร และนครปฐม
- 2 ที่อยู่อาศัย หมายถึง ที่อยู่อาศัยที่อยู่ในภาคที่เป็นทางการ ที่ได้รับการยอมรับจากราชการ เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ แฟลตและอาคารชุด ซึ่งจดทะเบียนใหม่กับกองทะเบียน กระทรวงมหาดไทย
- 3 ศึกษาอุปสงค์ที่อยู่อาศัย โดยสมมติว่าที่อยู่อาศัยประเภทต่างๆ เป็นสินค้าที่มีลักษณะและขนาดเหมือนกันทุกประการ
- 4 ข้อมูลที่ใช้เป็นข้อมูลอนุกรมเวลา (Time series data) ระหว่างปี พ.ศ. 2532-2546 รวมทั้งสิ้น 15 ปี

ตัวแปรที่ศึกษาวิจัย

- 1 ตัวแปรอิสระ (Independent variables) ประกอบด้วย
 - ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย (Housing Price Index P)
 - จำนวนประชากรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล (Population Pop)
 - รายได้ของประชากรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล (Revenue Rev)
 - อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย (Minimum Loan Rate Int)
 - ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Housing credit L)
- 2 ตัวแปรตาม (Dependent variables)
 - อุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล (Quantity demand Q)

นิยามศัพท์เฉพาะ

1 ที่อยู่อาศัย โดยสามารถแบ่งประเภทออกเป็น 5 ประเภทใหญ่ๆ ดังนี้

- 1.1 บ้านเดี่ยว ได้แก่ บ้านหลังโดดๆ มีบริเวณที่ดินโดยรอบเป็นบ้านชั้นเดียว สองชั้น หรือมากกว่าก็ได้
- 1.2 บ้านแฝด ได้แก่ บ้านที่มีผนังด้านหนึ่งติดกัน (ผนังรวม) ดังนั้นรั้วด้านหนึ่งจึงใช้ร่วมกันด้วย ส่วนอีก 3 ด้านจะมีบริเวณที่ดินโดยรอบ
- 1.3 ทาวน์เฮาส์ ได้แก่ บ้านหลายๆ หลังติดต่อกันเป็นบ้านแถว จำนวนมากกว่า 3 หลัง แต่เดิมถ้าการก่อสร้างใช้ไม้เป็นวัสดุส่วนใหญ่ เรามักจะเรียกกันว่า ห้องแถวหรือเรือนแถว แต่ถ้าเป็นโครงสร้างคอนกรีตผนังก่ออิฐก็จะเรียกว่า ตึกแถว
- 1.4 แฟลตหรืออพาร์ทเมนต์ เป็นที่อยู่อาศัยที่เกิดจากความต้องการที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมากในที่ดินที่จำกัด จึงต้องก่อสร้างเป็นอาคารหลายชั้น ความสูงตั้งแต่ 4 ชั้นขึ้นไป จึงทำให้สามารถสร้างได้หลายห้องในอาคารเดียว การเป็นกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยประเภทนี้จะมีสิทธิ์เฉพาะในห้องส่วนตนเองเท่านั้น ไม่มีสิทธิ์ในอาคารส่วนรวม เช่น ทางเดินบันได หรือในที่ดินที่อาคารนั้นๆ ตั้งอยู่ และเนื้อที่แต่ละห้องจะเล็กมาก ตลอดจนไม่สามารถมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินด้วย จึงมักเป็นการเช่าอยู่ชั่วคราวมากกว่าจะซื้อขายกัน

15 อาคารชุด (Condominium) เป็นที่อยู่อาศัยที่มีการก่อสร้างเป็นอาคารสูง หลายห้อง และหลายชั้น เช่นเดียวกับอพาร์ทเมนต์ แต่มีการจัดขายและแบ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินทั้งหมด ตั้งแต่ทางเดินบันได ลิฟท์ และที่ดิน อาคารชุดนอกจากจะมีห้องพักจำนวนหนึ่งแล้วบางแห่งจะมีสาธารณูปโภค เพื่ออำนวยความสะดวกสบายให้แก่ผู้อยู่อาศัยอีกด้วย เช่น สระว่ายน้ำ สนามเทนนิส ห้องออกกำลังกาย ห้องประชุม เป็นต้น

โดยสมมติว่าที่อยู่อาศัยทั้ง 5 ประเภท ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ แฟลต หรืออพาร์ทเมนต์ และอาคารชุด มีลักษณะเหมือนกันทุกประการ

2 สภาพการณ์ทั่วไปของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล หมายถึง ความเคลื่อนไหว และการเปลี่ยนแปลงของดัชนีราคาที่อยู่อาศัย จำนวนประชากรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล รายได้ของประชากรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย และปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ในระยะเวลาที่ผ่านมา ในช่วงปี พ.ศ. 2532 – 2546

3 อุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล หมายถึง ปริมาณที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ที่ได้รับการขจองทะเบียนบ้านเพิ่มขึ้นในแต่ละปี ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ แฟลตและอาคารชุด ซึ่งจดทะเบียนใหม่กับกองทะเบียน กระทรวงมหาดไทย

4 ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย หมายถึง ราคาที่อยู่อาศัยในรูปดัชนี ตามราคาคงที่ โดยใช้ปี พ.ศ. 2541 เป็นปีฐาน เก็บรวบรวมโดยกองดัชนีเศรษฐกิจการค้า กรมเศรษฐกิจการพาณิชย์ กระทรวงพาณิชย์

5 จำนวนประชากรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล หมายถึง จำนวนประชากรที่มีอายุ 15 ปีขึ้นไป และอาศัยอยู่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล และเป็นผู้ที่มีงานทำ ซึ่งผู้มีงานทำ หมายถึง ผู้ที่ทำงานอย่างน้อย 1 ชั่วโมง โดยได้รับค่าจ้าง เงินเดือน ผลกำไร เงินปันผล หรือค่าตอบแทน โดยนำมาจากการรายงานผลสำรวจภาวะการทำงานของประชากร จากสำนักงานสถิติแห่งชาติ สำนักงานนายกรัฐมนตรี

6 รายได้ของประชากรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล หมายถึง รายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปีในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ตามราคาตลาด โดยนำข้อมูลจากสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ สำนักงานนายกรัฐมนตรี

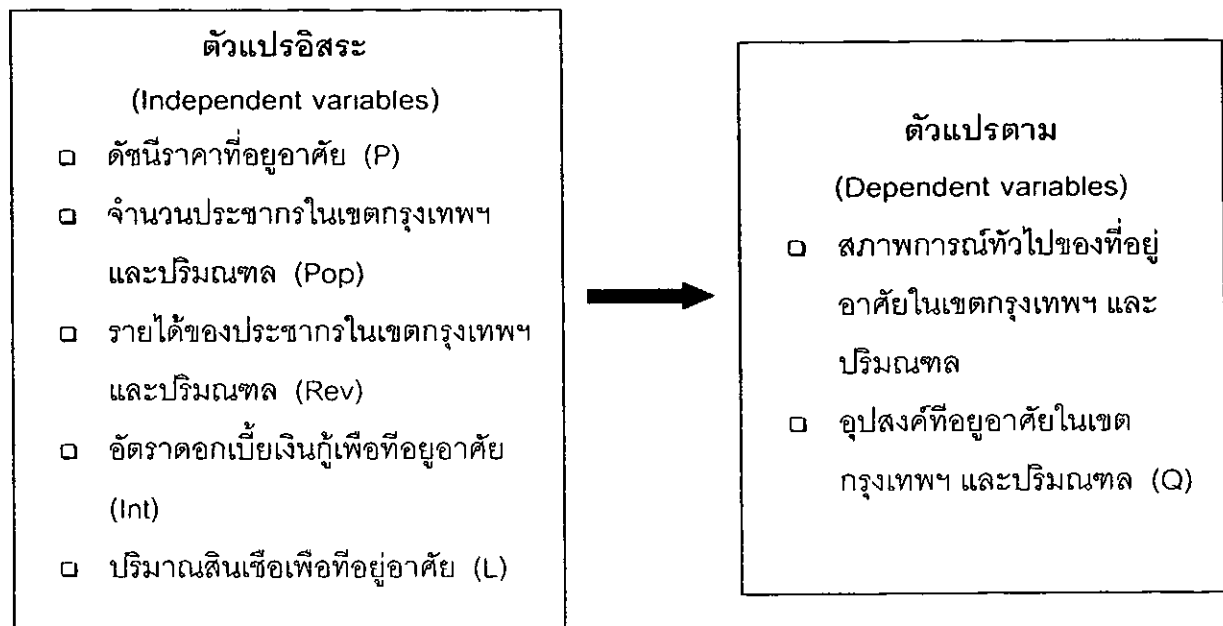
7 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย หมายถึง ปริมาณอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย อัตราดอกเบี้ยที่นิยมใช้เป็นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบมีระยะเวลาที่ธนาคารพาณิชย์เรียกเก็บจากลูกค้ารายย่อยชั้นดี (Minimum Loan Rate MLR) (คิดเฉลี่ยจากธนาคาร 6 แห่ง ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารกรุงไทย ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารไทยพาณิชย์ และธนาคารกรุงศรีอยุธยา) เก็บรวบรวมโดยศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

8 ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย หมายถึง ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแก่บุคคลทั่วไปที่ปล่อยสินเชื่อใหม่ในแต่ละปี โดยเป็นการปล่อยสินเชื่อใหม่ในทุกๆ ปี ซึ่งไม่มีการนำเอาปริมาณสินเชื่อคงค้างในปีก่อนมาคำนวณ เก็บรวบรวมโดยศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

9 จำนวนที่อยู่อาศัยทั้งหมดในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล หมายถึง จำนวนที่อยู่อาศัยทั้งหมดในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ แฟลตและอาคารชุด ที่มีการจดทะเบียนบ้านแล้ว โดยรวมจำนวนทั้งหมดทั้งอดีตและปัจจุบันของทุกประเภทในแต่ละปี ที่เก็บรวบรวมโดย ศูนย์ประมวลผลการทะเบียน สำนักบริหารการทะเบียน กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

กรอบแนวคิดในการวิจัย

เพื่อศึกษาถึงปัจจัยต่างๆ ที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล โดยสร้างแบบจำลองปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล มีดังนี้



ภาพประกอบ 1 กรอบแนวความคิดในการวิจัย

สมมติฐานในการวิจัย

1 ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล กล่าวคือ เมื่อระดับราคาที่อยู่อาศัยสูงขึ้น ในขณะที่ปัจจัยอื่นๆ คงที่ จะทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยลดลง และในทางตรงกันข้ามถ้าหากระดับราคาที่อยู่อาศัยลดลง ก็จะทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น

2 จำนวนประชากรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกับอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล กล่าวคือ เมื่อจำนวนประชากรเพิ่มสูงขึ้น ในขณะที่ปัจจัยอื่นๆ คงที่ จะทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น และในทางตรงกันข้ามถ้าหากจำนวนประชากรลดลง ก็จะทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยลดลง

3 รายได้ของประชากรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกับอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล กล่าวคือ เมื่อระดับรายได้ของประชากรสูงขึ้น ในขณะที่ปัจจัยอื่นๆ คงที่ จะทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น และในทางตรงกันข้ามถ้าหากระดับรายได้ของประชากรลดลง ก็จะทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยลดลง

4 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล กล่าวคือ เมื่อระดับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยสูงขึ้น ในขณะที่ปัจจัยอื่นๆ คงที่ จะทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยลดลง และในทางตรงกันข้ามถ้าหากระดับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยลดลง ก็จะทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น

5 ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกับอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล กล่าวคือ เมื่อระดับปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสูงขึ้น ในขณะที่ปัจจัยอื่นๆ คงที่ จะทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น และในทางตรงกันข้ามถ้าหากระดับปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยลดลง ก็จะทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยลดลง

บทที่ 2

เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาวิจัยเรื่อง “ปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล” ผู้วิจัยได้ศึกษาค้นคว้าเอกสารต่างๆ และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นแนวทางประกอบการศึกษา ดังนี้

- 1 แนวคิดทฤษฎีของอุปสงค์
- 2 การวิเคราะห์อุปสงค์ที่อยู่อาศัย
- 3 ปัจจัยทางการเงินต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัย
- 4 วิวัฒนาการของที่อยู่อาศัย
- 5 ประเภทที่อยู่อาศัย
- 6 ลักษณะของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยตามวงจรธุรกิจที่อยู่อาศัย
- 7 พฤติกรรมของตลาดที่อยู่อาศัยของผู้ประกอบการและผู้บริโภค
- 8 หลักในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย
- 9 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

1 แนวคิดทฤษฎีของอุปสงค์

ในการศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล จะอาศัยทฤษฎีเศรษฐศาสตร์จุลภาคในส่วนของอุปสงค์ เพื่อใช้เป็นแนวทางในการวิเคราะห์ (วันรักษ์ มิ่งมณีนาคนิ 2545 31-36)

อุปสงค์ทางเศรษฐศาสตร์นั้น ประกอบด้วยเงื่อนไข 3 ประการ คือ ความต้องการธรรมดา (Want) แต่เป็นเพียงความต้องการที่มีอำนาจซื้อ (Purchasing power) กำกับอยู่ด้วย กล่าวคือ ผู้บริโภคจะต้องมีเงินเพียงพอและมีความเต็มใจ (Ability and willingness) ที่จะจ่ายซื้อสินค้าหรือบริการนั้นๆ ได้ด้วย ยกตัวอย่างเช่น นาย ก ต้องการมีบ้านพักตากอากาศหนึ่งหลัง และนาย ก มีเงินเพียงพอที่จะจ่ายเป็นค่าบ้าน ความต้องการของนาย ก สามารถทำให้เป็นจริงได้ จึงเป็นอุปสงค์สัมฤทธิ์ผล (Effective demand) ในกรณีตรงข้าม หากนาย ก ไม่มีเงินที่จะจ่ายเป็นค่าบ้าน ความต้องการที่ปราศจากอำนาจซื้อเช่นนี้ไม่ถือว่าเป็นอุปสงค์

กฎแห่งอุปสงค์ (Law of Demand) ระบุว่า ปริมาณสินค้าและบริการชนิดใดชนิดหนึ่ง ซึ่งผู้บริโภคต้องการย่อมแปรผกผันกับราคาของสินค้าและบริการนั้นเสมอ หมายความว่าเมื่อราคาของสินค้านั้นสูงขึ้น ผู้บริโภคจะซื้อสินค้านั้นในปริมาณที่น้อยลง และเมื่อราคาของสินค้านั้นลดลง ผู้บริโภคจะซื้อสินค้าในปริมาณมากขึ้น ที่เป็นเช่นนี้ เกิดจากตัวกำหนดอุปสงค์ หรือตัวแปร (variable) หรือปัจจัยต่างๆ ที่มีอิทธิพลต่อสินค้าและบริการที่ผู้บริโภคต้องการซื้อ ปัจจัยเหล่านี้มีอิทธิพลต่อปริมาณซื้อ (Quantity Demand) มากน้อยไม่เท่ากัน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับพฤติกรรมของผู้บริโภคแต่ละคน และระยะเวลา ปัจจัยเหล่านี้มีหลายอย่างดังนี้

1 ราคาของสินค้านั้น ตามปกติเมื่อราคาสินค้าเพิ่มสูงขึ้น ปริมาณการซื้อจะมีน้อย แต่ราคาสินค้าลดต่ำลง ปริมาณการซื้อจะมีมากขึ้น

2 รายได้เฉลี่ยของครัวเรือน โดยทั่วไปเมื่อประชากรมีรายได้สูงขึ้น ความต้องการบริโภคสินค้าและบริการจะเปลี่ยนไป คือมักจะลดการบริโภคสินค้าราคาถูก และขณะเดียวกันก็หันไปบริโภคสินค้าราคาแพง

3 ราคาสินค้าอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ตามปกติความต้องการของผู้บริโภค อาจสนองด้วยสินค้าหลายชนิด ถ้าสินค้าหนึ่งมีราคาสูงขึ้นอยู่กับผู้บริโภคจะซื้อสินค้านั้นน้อยลง และหันไปซื้อสินค้าอีกชนิดหนึ่งที่ใช้ทดแทนกันได้

4 รสนิยมของผู้บริโภค และความนิยมของคนส่วนใหญ่ในสังคม รสนิยมอาจเกี่ยวข้องกับความรู้สึกนิยมชมชอบชั่วขณะหนึ่ง ซึ่งเปลี่ยนไปอย่างรวดเร็ว สิ่งที่กำหนดรสนิยมของผู้บริโภค ได้แก่ อายุ เพศ ความเชื่อ ค่านิยม การศึกษา แฟชั่น และอิทธิพลของการโฆษณา รสนิยมเป็นสิ่งที่มิมีผลต่อธุรกิจการค้า ดังนั้นหน่วยธุรกิจจึงยอมทุ่มเทเงินจำนวนมหาศาลโฆษณา เพื่อหวังผลในการเปลี่ยนแปลงรสนิยมหรือมิฉะนั้นเพื่อรักษารสนิยมของผู้บริโภคให้คงเดิม

5 จำนวนประชากร ตามปกติเมื่อประชากรเพิ่มจำนวนมากขึ้น ความต้องการสินค้าและบริการจะเพิ่มตาม แต่การเพิ่มจำนวนประชากรยังไม่เป็นการเพียงพอ เพราะประชากรเหล่านั้นต้องมีอำนาจซื้อด้วย จึงจะสามารถซื้อสินค้าได้มากขึ้น

6 ฤดูกาล ยกตัวอย่าง ในประเทศที่อยู่ในเขตร้อน เมื่อย่างเข้าฤดูหนาว ประชาชนจำเป็นต้องจัดหาเครื่องนุ่งห่มกันหนาว ทำให้ความต้องการสินค้าเครื่องกันหนาวต่างๆ ในช่วงเวลาดังกล่าวเพิ่มขึ้น

เราสามารถแสดงความสัมพันธ์ระหว่างปริมาณซื้อกับตัวกำหนดอุปสงค์เหล่านี้ด้วยฟังก์ชันอุปสงค์ ดังนี้

$$Q_x = f(P_x, A_1, A_2, A_3, \dots)$$

จากฟังก์ชันอุปสงค์ดังกล่าวแสดงว่า ปริมาณซื้อสินค้า X (Q_x) เป็นตัวแปรตาม (Dependent variable) ส่วนตัวกำหนดต่างๆ เป็นตัวแปรอิสระ (Independent variable) และเนื่องจากบรรดาตัวกำหนดทั้งหลาย P_x เป็นตัวกำหนดที่มีอิทธิพลต่อ Q_x มากที่สุด ดังนั้นเราจึงให้ P_x เป็นตัวกำหนดโดยตรง (Direct determinant) และตัวแปรอื่นๆ ที่เหลือเป็นตัวกำหนดโดยอ้อม (Indirect determinant)

กรณีอุปสงค์ที่อยู่อาศัยก็เช่นเดียวกับอุปสงค์ของสินค้าและบริการอื่นๆ ก็จะต้องมีความต้องการเกิดขึ้น และต้องมีอำนาจซื้อ (กาญจนา พัทธษิระธรรม 2537 15-16) เมื่อครบสององค์ประกอบ จึงเรียกว่ามีอุปสงค์ ดังนี้

1 มีความต้องการที่อยู่อาศัยเกิดขึ้น เนื่องจากที่อยู่อาศัยเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ที่มีความจำเป็นต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์ และเป็นองค์ประกอบพื้นฐานสำคัญที่มนุษย์จะขาดเสียมิได้ แบ่งเป็นความต้องการทางกายภาพ และความต้องการทางจิตใจ โดยความต้องการทางกายภาพเนื่องจากมนุษย์ต้องการความปลอดภัย จึงใช้ที่อยู่อาศัยเป็นที่ปกป้องอันตรายจากสัตว์ร้ายหรือคนร้าย และมนุษย์ยังต้องการความสะดวกสบาย จึงใช้ที่อยู่อาศัยเป็นที่นอนหลับพักผ่อนพักผ่อนสบาย ส่วนความต้องการทางจิตใจนั้น มนุษย์มีที่อยู่อาศัยทำให้เกิดความมั่นคงในชีวิต เป็นหลักประกันในชีวิตครอบครัว เป็นแหล่งรวมความรัก ความอบอุ่น ความเข้าใจในครอบครัว นอกจากนี้การมีที่อยู่อาศัยถือว่าเป็นศักดิ์ศรี เพราะที่อยู่อาศัยถือว่ามีราคาสูง ผู้เป็นเจ้าของเกิดความรู้สึกภาคภูมิใจ เป็นที่ยอมรับของสังคม ไม่ต้องอาศัยผู้อื่น โดยทั่วไปความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยจะเกิดขึ้น ด้วยเหตุผลที่แตกต่างกันหลายประการ ดังที่กล่าวมาแล้วในข้างต้น จึงสามารถจำแนกความต้องการที่เกิดขึ้นได้ดังนี้ (สุริยา สุพัฒนะสกุล 2542 12 อ้างอิงจาก สุนีย์ รักษวิทย์ 2536)

ก ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยด้วยความจำเป็นหลัก หมายถึง การซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อตอบสนองความจำเป็นพื้นฐานของชีวิตในฐานะที่เป็นปัจจัยสี่ ทั้งนี้เพื่อการอยู่อาศัยของตนเองและครอบครัว ส่วนใหญ่เป็นการซื้อที่อยู่อาศัยเป็นบ้านหลังแรกตามกำลังซื้อที่มีอยู่ ซึ่งถือได้ว่าเป็นอุปสงค์ที่อยู่อาศัยที่แท้จริง นอกจากนี้ผู้ซื้อจะซื้อเป็นที่อยู่อาศัยของตนเองแล้ว ยังอาจซื้อที่อยู่อาศัยนั้นเพื่อประกอบอาชีพการงาน เพื่อแสวงหารายได้ได้ด้วย ความต้องการที่อยู่อาศัยที่แท้จริงนี้มักมีอยู่

ตลอดเวลาในทุกสถานการณ์ทางเศรษฐกิจ ตราบเท่าที่ประชากรมีการขยายตัว และมีการแยกครอบครัวเกิดขึ้น

ข ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยด้วยแรงจูงใจพิเศษอื่นๆ ความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทนี้ ผู้ซื้อมักจะซื้อเพื่อตอบสนองความต้องการพิเศษอื่นๆ โดยมักจะซื้อเพิ่มเติมจากบ้านหลังแรกหรือบ้านหลักของครอบครัว ด้วยจุดมุ่งหมายแตกต่างกัน เช่น เพื่อการอยู่อาศัยและพักผ่อนหย่อนใจชั่วคราว นอกจากนี้ผู้ซื้ออาจซื้อบ้านเพื่อการลงทุนหรือหารายได้ในอนาคต ได้แก่ การซื้อแล้วให้เช่าเพื่อหารายได้ประจำเดือน การซื้อเพื่อเก็งกำไรในระยะสั้นจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นในอนาคต หรือการซื้อเพื่อการลงทุนระยะยาวเพื่ออนาคตของลูกหลาน เป็นต้น ความต้องการซื้อประเภทนี้มักจะแปรผันขึ้นลงเสมอตามภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย รวมทั้งเงื่อนไขอื่นๆ เช่น แนวโน้มราคา ภาวะอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ และกลยุทธ์ด้านการตลาดของผู้ขาย เป็นต้น

ค ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อเลื่อนชั้นคุณภาพชีวิต เพราะที่อยู่อาศัยนอกจากจะเป็นปัจจัยพื้นฐานที่จำเป็นของชีวิต ยังเป็นเครื่องชี้คุณภาพชีวิต รวมทั้งฐานะทางสังคมและเศรษฐกิจของประชาชนด้วย ดังนั้น ประชาชนโดยทั่วไปแม้จะมีที่อยู่อาศัยอยู่แล้วก็จะพยายามยกฐานะตนเองหรือเลื่อนชั้นตนเอง โดยการแสวงหาบ้านที่มีคุณภาพสูงขึ้นไปตามลำดับ ตามกำลังเงินที่จะซื้อได้ การซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อเลื่อนชั้นคุณภาพชีวิตนี้จะมีอยู่ตลอดเวลา

2 ต้องมีอำนาจซื้อที่อยู่อาศัย เป็นความต้องการที่อยู่อาศัยที่ประชาชนสามารถจ่ายและเต็มใจจ่ายเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย ซึ่งขึ้นอยู่กับราคาที่อยู่อาศัย รายได้ และปัจจัยอื่นๆ ที่เป็นตัวเร่ง หรือลดอำนาจซื้อ ได้แก่ ปริมาณเงินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย การคาดการณ์ราคาที่อยู่อาศัยหรือราคาวัสดุก่อสร้าง ระยะเวลา เป็นต้น

อุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเชิงเศรษฐศาสตร์ปริมาณ (สunit รักษวิทย์ 2536 48-49)

อุปสงค์ที่อยู่อาศัยจะขึ้นอยู่กับประชากร รายได้ครัวเรือนโดยเฉลี่ย ราคาที่อยู่อาศัยหรือวัสดุก่อสร้าง และปัจจัยอื่นๆ ที่เป็นตัวเร่ง เช่น ปริมาณเงินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและการคาดการณ์เรื่องราคาวัสดุก่อสร้างที่ทำให้ราคาบ้านในอนาคตสูงขึ้น เป็นต้น เราสามารถเขียนฟังก์ชันอุปสงค์ที่อยู่อาศัยได้ดังนี้

$$\begin{aligned}
 H &= f(N, P, Y, E) \\
 \text{โดยที่} \quad H &= \text{อุปสงค์ที่อยู่อาศัย} \\
 N &= \text{จำนวนประชากร} \\
 P &= \text{ราคาวัสดุก่อสร้างหรือราคาบ้าน}
 \end{aligned}$$

Y = ระดับรายได้ของครัวเรือน

E = ตัวแปรอื่นๆ นอกจากที่กล่าวมาแล้ว เช่น รสนิยม, ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย เป็นต้น

ลักษณะของอุปสงค์ที่อยู่อาศัย จะขึ้นอยู่กับ

1 ปริมาณ คือ มีปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัย

2 ชนิด คือ มีความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทไหน เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว แฟลต หรืออาคารชุด ทั้งนี้ทั้งนั้นขึ้นอยู่กับรสนิยม การคมนาคม และรายได้

3 ขนาด คือ มีความต้องการที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่ ขนาดกลาง ขนาดเล็ก โดยที่ถ้าคนต้องการมีที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่ก็จะทำให้อุปสงค์น้อย เพราะผู้บริโภคจะไม่มีอำนาจซื้อ ในทางตรงกันข้ามถ้าต้องการที่อยู่อาศัยขนาดเล็ก ก็จะทำให้เกิดอุปสงค์ที่อยู่อาศัยมากมาย

ปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์ที่อยู่อาศัย (เบญจวรรณ และณลินี 2530 1-3)

ความต้องการที่อยู่อาศัยที่แตกต่างกันมาก ทำให้ยากที่จะกำหนดความต้องการที่อยู่อาศัย ทั้งนี้เพราะการกำหนดความต้องการว่ามีปริมาณเท่าใดนั้นอาจไม่ถูกต้อง เนื่องจากที่อยู่อาศัยมีอยู่หลายประเภทและที่อยู่อาศัยเป็นสินค้าคงทน (Consumer durable) และเป็นสินค้าที่มีความแตกต่างกันมาก (Heterogeneous commodity) การเลือกเช่าหรือซื้อที่อยู่อาศัยแต่ละประเภทจึงขึ้นอยู่กับอรรถประโยชน์ (Utility) ว่าแต่ละคนพอใจในที่อยู่อาศัยประเภทไหน ดังนั้นปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์จึงได้มาจากสมการอรรถประโยชน์ (Utility function) ซึ่งมีปัจจัยทางเศรษฐกิจเป็นตัวกำหนด ดังนี้

1 รายได้ ในที่นี้หมายถึง รายได้ที่แท้จริง (Real income) ซึ่งเป็นรายได้ที่มีเหลือเพื่อการใช้จ่าย (Disposable income) และต้องเป็นรายได้ถาวร (Permanent income) ทั้งนี้เพราะที่อยู่อาศัยเป็นสินค้าที่มีลักษณะพิเศษ คือ เป็นสินค้าลงทุน (Investment goods) และสินค้าประเภทคงทน ดังนั้นผู้ที่มีเงินรวมมากพอหรือผู้ที่มีรายได้เหลือเพื่อการจ่ายซื้อที่อยู่อาศัยมากเท่าใด โอกาสที่จะทำให้อุปสงค์เกิดผล (Effective demand) ย่อมมีมากขึ้นเท่านั้น

2 ราคาที่อยู่อาศัยรวมที่ดินเป็นปัจจัยที่สำคัญเช่นกัน ถ้าราคาที่อยู่อาศัยกับรายได้ที่เหลือเพื่อใช้จ่ายต่างกันมากเท่าใด ความสามารถที่จะทำให้เกิดอุปสงค์เกิดผล (Effective demand) ขึ้นก็น้อยลงเท่านั้น ทั้งนี้เพราะความสามารถในการที่จะมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองนั้นต้องใช้เวลาอันที่จะสะสมเงิน เนื่องจากราคาที่อยู่อาศัยเมื่อเทียบกับรายได้ต่อเดือนมักเป็นหลายสิบเท่าของเงินเดือน ดังนั้น ระบบผ่อนชำระจึงมีอิทธิพลมากที่จะทำให้ผู้บริโภคสามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้

นอกจากจะพิจารณาถึงราคาที่อยู่อาศัยแล้ว ผู้บริโภคยังควรต้องพิจารณาถึงเงินต้นและดอกเบี้ยที่ใช้ในการผ่อนชำระ ตลอดจนค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษากัน เป็นต้น

3 ที่ตั้งทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยก็เป็นปัจจัยหนึ่งที่กำหนดความต้องการ ถ้าอยู่ใกล้ที่ทำงานหรือแหล่งทำมาหากิน หรือแหล่งการศึกษา ก็เป็นการเพิ่มค่าใช้จ่ายในการเดินทาง และในที่สุดก็หมายถึงค่าใช้จ่ายประจำที่เพิ่มขึ้น

4 ประชากร การเพิ่มของจำนวนครัวเรือน ซึ่งส่วนหนึ่งเกิดจากการแต่งงานและการมีบุตร กล่าวคือ คู่สมรสส่วนใหญ่มักจะแยกครอบครัวมาอยู่ต่างหาก หรือมีจะนั้นก็อาศัยอยู่กับครอบครัวของพ่อแม่สักระยะหนึ่ง แล้วจึงแยกครอบครัวมาอยู่ต่างหาก รวมทั้งการย้ายถิ่นฐานของประชาชน ทำให้มีความต้องการที่อยู่อาศัยมากกว่าจำนวนที่อยู่อาศัยที่มีอยู่

5 สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ผู้บริโภคที่มีรายได้น้อยหรือระดับรายได้ปานกลางมักจะกู้เงินเพื่อซื้อบ้านที่อยู่อาศัย ถ้าหากสถาบันการเงินให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น โดยคิดดอกเบี้ยไม่สูงนัก ย่อมก่อให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยมากขึ้น แต่ในทางตรงกันข้ามถ้าหากแหล่งการเงินน้อยลง หรือไม่มีการขยายปริมาณสินเชื่อเพื่อการนี้ ย่อมส่งผลให้ความต้องการที่อยู่อาศัยหดตัวลงด้วย

6 ฐานะทางการเงินและทรัพย์สิน (Wealth) ประชาชนส่วนใหญ่อำนาจซื้อบ้านที่อยู่อาศัย โดยอาศัยทรัพย์สินมากกว่าอาศัยเฉพาะเงินหรือรายได้เท่านั้น ทรัพย์สินและความมั่งคั่งอาจเกิดจากมรดกตกทอดหรือรายได้ของตนเองก็ได้

2 การวิเคราะห์อุปสงค์ที่อยู่อาศัย (สนธิ์ รักษวิทย์ 2536 20-30)

สาเหตุของความขาดแคลนที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล มาจากการเปลี่ยนแปลงของอุปสงค์เป็นส่วนใหญ่ โดยเกิดจากหลายปัจจัยไม่ว่าจะเป็นการเปลี่ยนแปลงของจำนวนประชากร ขนาดของจำนวนประชากรต่อบ้านที่เล็กลง รายได้ ราคาวัสดุก่อสร้างและที่อยู่อาศัย หรือมาตรการของรัฐบาล เช่น การเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยและภาษี เป็นต้น แต่จากการศึกษาโดยส่วนใหญ่ของประเทศไทยได้ละเลยตัวแปรเหล่านี้ไป โดยจะให้ความสนใจแต่เพียงประชากร โดยไม่คำนึงถึงกำลังซื้อ (Purchasing power) ว่าจะมีหนี้หลังหรือไม่ จึงเป็นเพียงการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยที่มีศักยภาพ (Potential demand) เท่านั้น แต่ความต้องการที่เป็นประโยชน์ต่อการวางแผนการผลิตควรเป็นอุปสงค์ที่แท้จริง (Effective demand)

ในทางเศรษฐศาสตร์ปัจจัยกำหนดความต้องการที่อยู่อาศัยนั้น มักจะได้รับอิทธิพลจากตัวแปรสำคัญ 2 กลุ่ม คือ ราคาเปรียบเทียบ และรายได้ที่แท้จริง โดยจะแยกพิจารณากลุ่มผู้ซื้อเป็น 2 กลุ่มคือ พฤติกรรมของกลุ่มผู้ซื้อที่อยู่อาศัย ระดับรายได้สูง ซึ่งพบว่า รายได้ไม่ค่อยได้เป็นตัวกำหนดมากเท่าไรนัก หากแต่เป็นคุณภาพของบ้าน รูปแบบ ตลอดจนความน่าเชื่อถือของโครงการที่อยู่อาศัยมากกว่า นั่นคือ ผู้ซื้อจะเลือกเฉพาะโครงการที่อยู่อาศัยที่ตนไว้วางใจ โดยดูจากผู้เป็นเจ้าของโครงการที่เคยทำมาในอดีต (Brand loyalty) ขณะที่ราคามีความสำคัญต่อการตัดสินใจในระดับรองมา ผลการสำรวจการจำหน่ายที่อยู่อาศัยจากผู้ประกอบการ 119 ราย ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ระหว่างปีพ.ศ. 2521-2524 โดยธนาคารแห่งประเทศไทย พบว่า การลดลงของมูลค่าการจำหน่ายที่อยู่อาศัยหรือความต้องการในปีพ.ศ. 2522-2523 ประมาณร้อยละ 10 เป็นเพราะราคาจำหน่ายสูงขึ้น ถ้ากำหนดให้ปัจจัยด้านคุณภาพที่อยู่อาศัยไม่มีการเปลี่ยนแปลงแล้ว ราคาจะมีบทบาทต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยมากขึ้น เมื่อเป็นลักษณะนี้ค่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยต่อราคา (Price elasticity of demand) ควรจะสูงกว่าค่าความยืดหยุ่นต่อรายได้ (Income elasticity of demand) เพราะฉะนั้นการเปลี่ยนแปลงราคาที่อยู่อาศัยจะก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงมูลค่าการจำหน่ายหรือความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูงมากกว่าการเปลี่ยนแปลงของรายได้ ในทางตรงข้ามตัวกำหนดรายได้จะมีอิทธิพลสูงกว่าราคา ในกลุ่มผู้ซื้อที่มีรายได้น้อย ธนาคารกสิกรไทยได้ศึกษาโดยแบ่งกลุ่มรายได้เป็น 2 กลุ่ม โดยที่กลุ่มแรกกำหนดให้มีรายได้ต่อเดือนเท่ากับ 2 235-7 780 บาท และกลุ่มหลังมีรายได้ต่อเดือนสูงกว่า 7 781 บาท ผลการศึกษาความสามารถในการซื้อบ้านจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ในกลุ่มแรกเพิ่มสูงขึ้นกว่าในกลุ่มหลัง กล่าวคือ ประมาณร้อยละ 25 และ 16 ตามลำดับ นั่นคือ ปัจจัยด้านรายได้มีความสำคัญต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในกลุ่มผู้มีรายได้น้อย

การศึกษาผลกระทบของราคาที่อยู่อาศัย (Price effect) ในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2518-2521 อันเป็นช่วงที่ธุรกิจที่อยู่อาศัยเฟื่องฟู เพราะมีปัจจัยบวกหลายอย่าง เช่น อัตราดอกเบี้ยต่ำ และนโยบายการก่อสร้างที่อยู่อาศัยชัดเจน ขณะที่ช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2523-2526 เป็นช่วงวิกฤติการณ์น้ำมันครั้งที่ 2 และวิกฤติการณ์ทางการเงิน ทำให้ต้นทุนการผลิตสูงขึ้น โดยทำให้ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยสูงขึ้นโดยเฉลี่ย จากร้อยละ 4.4 ในปี พ.ศ. 2518-2521 เป็นร้อยละ 10.4 ในปี พ.ศ. 2523-2526 การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวไม่ได้ส่งผลให้มูลค่าที่อยู่อาศัยหรือความต้องการที่อยู่อาศัยลดลงแต่อย่างใด แต่กลับทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยโดยเฉลี่ยเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 22 เมื่อเปรียบเทียบกับอัตราการเพิ่มเพียงร้อยละ 18.6 ในช่วงปี พ.ศ. 2518-2521 ความสัมพันธ์ที่ผิดไปจากทฤษฎีอุปสงค์นั้นนี้อาจเกิดจากปัจจัยอื่นๆ ที่ไม่ใช่ราคามาเป็นตัวกำหนดความต้องการ โดยส่วนหนึ่งมาจากการเก็งกำไร (Speculation) และการคาดการณ์ในราคา (Price expectation) ของผู้ซื้อ แต่อย่างไรก็ตามความสัมพันธ์ระหว่างราคากับความต้องการที่อยู่อาศัยในทางเศรษฐศาสตร์ของกลุ่มผู้มีรายได้ต่ำจะไม่

มีทางเกิดขึ้น นั้นแสดงว่าปัจจัยกำหนดความต้องการระหว่างราคา และรายได้ในกลุ่มผู้มีรายได้ต่ำนั้น ปัจจัยทางด้านรายได้จะอิทธิพลต่อความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้มีรายได้ต่ำมากกว่าปัจจัยด้านราคา

ปัจจัยกำหนดความต้องการที่อยู่อาศัยนอกเหนือจากราคาและรายได้ ดังกล่าวข้างต้น ประกอบด้วย

1 สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ทุกครัวเรือนปรารถนาเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย แต่มิงบประมาณจำกัด ขณะที่ที่อยู่อาศัยเป็นสินค้าราคาสูง ปัญหาการเงินจึงเป็นเงื่อนไขหลักในการซื้อที่อยู่อาศัย เพราะฉะนั้นปัจจัยที่สำคัญที่จะช่วยกระตุ้นการขยายตัวของอุตสาหกรรมที่อยู่อาศัยคือ การอุดหนุนทางการเงินจากสถาบันการเงินในด้านการให้กู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัย ซึ่งจะเป็นแรงจูงใจให้แก่ผู้ซื้อให้เข้ามาสู่ตลาดที่อยู่อาศัยด้วยวิธีการซื้อแบบเงินผ่อนรายเดือน (Monthly installment) เพราะฉะนั้นความสามารถหาได้ของสินเชื่อจะกระทบความต้องการที่อยู่อาศัย

2 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัย การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยจะกระทบต่ออำนาจซื้อของประชากร โดยที่การเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1 จะทำให้จำนวนเงินผ่อนต่องวดเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 5 ในภาวะเศรษฐกิจมีสภาพคล่องทางการเงินสูง อัตราดอกเบี้ยต่ำ หรือถ้าสถาบันการเงินเพิ่มระยะเวลาการผ่อนชำระเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยให้ยาวนานขึ้น ก็จะทำให้ภาระในการซื้อบ้านต่ำลง ส่งผลให้ความต้องการที่อยู่อาศัยแท้จริงสูงขึ้น ในทางตรงข้ามเมื่อเศรษฐกิจประสบวิกฤตการณ์ทางการเงิน อัตราดอกเบี้ยสูงขึ้นหรือการลดระยะเวลาผ่อนชำระให้สั้นลง ก็จะทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยลดลง เนื่องจากผู้ซื้อจะชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยออกไปก่อน โดยกำหนดให้เงื่อนไขปัจจัยอื่นคงที่ ผลการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยปี พ.ศ. 2531 โดยธนาคารกสิกรไทย พบว่า เมื่ออัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยลดลงจากร้อยละ 15 เมื่อกลางปี พ.ศ. 2529 เหลือเพียงร้อยละ 11.0 ได้มีส่วนช่วยให้ความสามารถในการผ่อนชำระที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.8 และการที่มีเงื่อนไขระยะเวลาการผ่อนชำระจาก 15 ปี เป็น 20 ปี ทำให้ความสามารถในการผ่อนชำระที่อยู่อาศัยของประชาชนสูงขึ้น เป็นร้อยละ 26.3

เมื่อพิจารณามูลค่าการจำหน่ายที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในระหว่างปี พ.ศ. 2519-2521 ที่มีสภาพคล่องการเงินสูงขึ้น ทำให้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลดลงจากร้อยละ 14.2 ในปี พ.ศ. 2518 เป็นร้อยละ 12.9 โดยเฉลี่ยต่อปีในช่วงดังกล่าว ซึ่งมีผลให้อัตราการขยายตัวของมูลค่าการจำหน่ายที่อยู่อาศัยสูงขึ้นจากร้อยละ -5.2 ในปี 2518 เป็นร้อยละ 26.5 โดยเฉลี่ยต่อปีระหว่างปี 2526-2521 ในทำนองเดียวกันการที่อัตราดอกเบี้ยลดลงจากร้อยละ 18 ในช่วงระหว่างปี 2526-2528 เป็น

ร้อยละ 12.4 ในช่วงระหว่างปี 2529-2532 เป็นสาเหตุให้มูลค่าการจำหน่ายสูงขึ้นร้อยละ 14.2 เป็นร้อยละ 37.4 ในช่วงดังกล่าวที่จัดตลาดที่อยู่อาศัยเฟื่องฟูที่สุดในรอบ 10 ปีที่ผ่านมา

สำหรับภาวะตลาดที่อยู่อาศัยจัดว่าซบเซา เกิดขึ้นในช่วงปี พ.ศ. 2523 เนื่องจากเศรษฐกิจประสบวิกฤติการณ์น้ำมัน ทำให้เกิดภาวะเงินตึง ธนาคารแห่งประเทศไทยต้องจำกัดสินเชื่อ ซึ่งมีผลกระทบต่อสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยด้วย อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยได้เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 14.2 ในปี 2522 เป็นร้อยละ 15.2 ในปี 2523 ส่งผลให้ภาวะการจำหน่ายที่อยู่อาศัยขยายตัวในอัตราลดลงจากร้อยละ 31.0 ในปี 2521 เป็นร้อยละ 15.9 ในปี 2523 ลักษณะดังกล่าวแสดงให้เห็นว่า การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยมีส่วนสำคัญในการทำให้ความต้องการเปลี่ยนแปลงอย่างมากด้วย

3 นโยบายของรัฐ ความเฟื่องฟูหรือความซบเซาของตลาดที่อยู่อาศัยมักจะขึ้นอยู่กับนโยบายของรัฐเป็นสำคัญ เช่นเดียวกับตลาดสินค้าอื่นๆ จึงต้องนับนโยบายของรัฐเป็นปัจจัยกำหนดความต้องการที่อยู่อาศัยด้วย นโยบายของรัฐในระยะที่ผ่านมามีผลกระทบต่อความต้องการที่อยู่อาศัยในตลาดที่อยู่อาศัย ดังนี้

3.1 การเปลี่ยนแปลงวิธีการจัดเก็บภาษีเงินได้นิติบุคคลในปี พ.ศ. 2522 โดยเปลี่ยนจากการเก็บภาษีในอัตราก้าวหน้าตามช่วงกำไรธุรกิจ เป็นผู้ประกอบการทุกรายต้องเสียภาษีดังกล่าว ในอัตราที่เท่ากันจากกำไรในการดำเนินงาน ซึ่งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวทำให้ต้นทุนการก่อสร้างที่อยู่อาศัยสูงขึ้นจากปกติ และทำให้ผู้ประกอบการต้องหาหนทางลดต้นทุนที่เกิดขึ้น ด้วยการผลักภาระภาษีไปยังผู้ซื้อในรูปของการตั้งราคาสินค้า มีผลให้มูลค่าการจำหน่ายที่อยู่อาศัยลดลง

3.2 มาตรการลดค่าเงินบาทและจำกัดสินเชื่อ 18% เพื่อแก้ปัญหาการขาดดุลการค้าของประเทศ ได้ส่งผลกระทบต่อตลาดที่อยู่อาศัย ในลักษณะที่ผู้ประกอบการขาดเงินทุนหมุนเวียน จึงไม่สามารถขยายโครงการลงทุนต่อไปได้ ในขณะที่ผู้ต้องการที่อยู่อาศัยขาดกำลังซื้อ เพราะขาดการสนับสนุนจากสถาบันการเงินทำให้อัตราการขายตัวของการจำหน่ายที่อยู่อาศัยลดลงจากร้อยละ 24 โดยเฉลี่ยต่อปีในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2524-2526 เป็นร้อยละ -4.5 ในปี พ.ศ. 2529

3.3 การอนุญาตให้สามารถนำรายจ่ายค่าดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อการเคหะมาเป็นค่าใช้จ่ายในการคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาตามที่จ่ายจริง แต่ไม่เกิน 7,000 บาทในปี พ.ศ. 2530 ซึ่งเป็นการเพิ่มกำลังซื้อให้แก่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัย

3.4 การจัดสรรวงเงิน Rediscount ของธนาคารแห่งประเทศไทย ให้มีอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยทั่วไป เพื่อสนับสนุนตลาดที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

35 การส่งเสริมการลงทุนในกิจการปลูกสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย โดยสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ได้แก่ เขตการส่งเสริม ประเภทโครงการ และราคาขาย เป็นต้น โดยหากได้รับการส่งเสริมการลงทุน ผู้ประกอบการจะได้รับการลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล ทำให้ต้นทุนการก่อสร้างที่อยู่อาศัยลดลง อันเป็นการสนับสนุนให้ผู้มีรายได้น้อยสามารถซื้อบ้านได้

โดยทั่วไปแล้ว ธุรกิจสังหาริมทรัพย์ซึ่งที่อยู่อาศัยก็อยู่ในธุรกิจนี้ด้วย มักถูกมองว่าเป็นธุรกิจที่มีความเสี่ยงสูง ทั้งนี้เพราะทั้งอุปสงค์และอุปทานของการก่อสร้างนั้นต้องพึ่งเงินกู้จากสถาบันการเงินค่อนข้างสูง จึงทำให้ค่อนข้างจะอ่อนไหวต่อการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยสูงมาก นอกจากนี้ธนาคารแห่งประเทศไทยมักจะใช้มาตรการสินเชื่อเฉพาะด้าน (Selective credit control) ในการแก้ไขปัญหาความไร้เสถียรภาพทางเศรษฐกิจ และมักจะจัดให้ธุรกิจทางด้านนี้ร่วมอยู่ในกิจกรรมที่ “ไม่ก่อให้เกิดผลผลิต” (Unproductive activity) นั้น ก็ยิ่งทำให้ธุรกิจได้รับผลกระทบจากการดำเนินนโยบายการเงินแบบรัดตัวมากกว่าธุรกิจอื่น

4 การเปลี่ยนแปลงด้านประชากร ที่สำคัญได้แก่ จำนวนประชากร โครงสร้างอายุ สถานภาพการสมรสและจำนวนสมาชิกครอบครัว เป็นต้น จำนวนประชากรในกรุงเทพฯ และปริมณฑล จะเกิดจาก 2 ทางคือ การเพิ่มขึ้นโดยธรรมชาติ และการอพยพย้ายถิ่นของแรงงานเข้าสู่เมือง ซึ่งจำนวนประชากรในประเภทหลังกับโครงสร้างอายุของประชากรที่มีอายุตั้งแต่ 25 ปีขึ้นไป และมีครอบครัวแล้วน่าจะเป็นปัจจัยกำหนดความต้องการที่อยู่อาศัยที่สำคัญ

5 การย้ายถิ่น (Migration) จำนวนประชากรและรายได้มีบทบาทอย่างมากต่อความต้องการที่อยู่อาศัย แต่การอพยพของประชากรจากพื้นที่ชนบทเข้าสู่เมือง ก็เป็นปัจจัยที่กระทบต่อความต้องการที่อยู่อาศัยด้วย การย้ายถิ่นมีแรงกดดันขึ้นพื้นฐานจากปัญหาด้านเศรษฐกิจ โดยเฉพาะอย่างยิ่งจากปัจจัยด้านการจ้างงาน

6 รสนิยมและทำเลที่ตั้ง รสนิยมของครัวเรือนจะมีอิทธิพลจากสภาพแวดล้อมอันเก่าก่อน โดยที่ถ้าสภาพแวดล้อมเปลี่ยนแปลง รสนิยมของเขาก็อาจจะเปลี่ยนแปลงได้ ผู้ซื้อไม่สามารถคาดการณ์ถึงทัศนคติของเพื่อนบ้านใหม่ได้อย่างชัดเจนจากคำโฆษณา หรือคำเชิญชวนชักชวนในด้านความสะดวกสบาย การตัดสินใจของผู้ซื้อจะพิจารณาว่าราคาสมเหตุสมผลกับความสะดวกสบายและเงื่อนไขของบ้านที่มีราคาสูงขึ้น อันเนื่องมาจากคุณภาพของบ้านสูงกว่ามาตรฐาน จึงทำให้ต้นทุนสูงขึ้นหรือไม่ ตลอดจนพื้นที่ใช้สอยของบ้านก็ถือเป็นปัจจัยอันหนึ่งของรสนิยมของครัวเรือน

ทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยมีผลกระทบต่อความต้องการที่อยู่อาศัย ในลักษณะที่โครงการที่อยู่อาศัยที่ตั้งอยู่ในชุมชนรอบๆ เมืองใหญ่นั้น เหมาะสมสำหรับใช้เป็นที่อยู่อาศัยเนื่องจากมีความหนาแน่นน้อยกว่า มลภาวะอากาศ และเสียงเป็นพิษต่ำกว่า จึงดึงดูดครัวเรือนที่ต้องการพักอาศัยในสถานที่ที่

มีความสงบ รมรื่น แต่ในปัจจุบันปัญหาการจราจรได้เข้ามามีบทบาทต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย เพราะเวลาที่ถูกใช้ไปในการเดินทางเป็นปัจจัยที่สำคัญที่มีผลกระทบต่อความต้องการที่อยู่อาศัย เนื่องจากต้องเสียเวลามากเพื่อจะเดินทางเข้ามาในเขตเมืองชั้นใน รสนิยมจึงอาจเปลี่ยนแปลงจากการทำงานที่หนึ่ง (Work place) และที่อยู่ (Live place) แต่ละแห่งกันมาเป็นที่เดียวกันหรืออยู่ใกล้กันมากขึ้น เพื่อประหยัดเวลาการเดินทางอันเนื่องจากปัญหาการจราจรที่ทวีความรุนแรงขึ้นทุกที ซึ่งยังไม่สามารถแก้ปัญหาได้ นั่นคือ ในอนาคตครัวเรือนจะมีรสนิยมของการอยู่อาศัยมากขึ้น ด้วยอาคารชุดจะเป็นทางออกในการพัฒนาเมืองใหญ่ เช่น กรุงเทพมหานครในอนาคต นอกจากนี้มีโครงการสร้างบ้านเมืองใหม่ให้มีทั้งแหล่งงานและที่อยู่อาศัยในโครงการเดียวกัน เช่น โครงการธนาซิตี้ เป็นต้น ก็ถือเป็นทางออกที่ดีอันหนึ่ง

7 สถานภาพทางสังคมและการเมือง ผลกระทบจากความเจริญของชาวตะวันตกได้เข้ามามีบทบาทสำคัญต่อสังคมไทย เนื่องจากวัฒนธรรมของประเทศตะวันตกนั้น คู่สมรสใหม่มีแนวโน้มแยกออกไปอยู่เอง เนื่องจากเป็นค่านิยมของสังคม ทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยมากขึ้น

ความไม่แน่นอนของสถานการณ์การเมืองของประเทศเพื่อนบ้าน และความไม่มีเสถียรภาพของรัฐบาลไทย ก็จะมีผลกระทบต่อความต้องการที่อยู่อาศัย เพราะประชาชนจะชะลอการตัดสินใจที่จะนำเงินมาลงทุนระยะยาว เช่น การซื้อบ้าน ดังนั้น ถ้าสถานการณ์การเมืองไม่แจ่มชัดจะมีผลกระทบต่อความต้องการที่อยู่อาศัย

8 โครงการการปรับปรุงเมืองใหม่ (Urban renewal) บ้านจำนวนมากต้องถูกรื้อถอนเพราะเสื่อมโทรมไปตามสภาพ และไม่สามารถซ่อมแซมให้ปลอดภัยเพื่อจะอยู่อาศัยต่อไปได้ หรือการรื้อถอนเพื่อใช้วัตถุประสงค์อื่นๆ หรือด้วยปัจจัยอื่นๆ ที่สมเหตุสมผลเพียงพอ ซึ่งมีความสำคัญเล็กน้อยมากหรือไม่สามารถยอมรับได้ แนวโน้มการรื้อถอนบ้านเก่าหรือทรัพย์สินน่าจะเพิ่มขึ้น ดังนั้นข้อเท็จจริงก็คือว่าโครงการปรับปรุงเมืองใหม่จะเพิ่มความต้องการที่อยู่อาศัยขึ้น

3 ปัจจัยทางการเงินต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัย

เพื่อให้เห็นผลกระทบของปัจจัยทางการเงินต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัย จึงได้ประมวลภาพรวมทั้งหมดของเหตุการณ์ต่างๆ ที่เคยเกิดขึ้นซึ่งเกี่ยวพันกันระหว่างการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยทางอุปสงค์ที่อยู่อาศัยดังนี้(อัญชลี มณีเกียรติไพฑูรย์ 2540 34-41)

ตลาดที่อยู่อาศัยได้เริ่มเป็นรูปชัดเจนขึ้นในต้นทศวรรษที่ 2500 แต่จากข้อจำกัดของสถาบันการเงินต่างๆ ในการให้สินเชื่อแก่ทั้งผู้ประกอบการและผู้ซื้อ ทำให้ตลาดที่อยู่อาศัยขยายตัวอย่างล่าช้า และชะลอตัว ต่อมาในปี พ.ศ. 2511 ได้เกิดธุรกิจ “หมู่บ้านจัดสรร” ขึ้น ประกอบกับเศรษฐกิจของประเทศเติบโตอย่างต่อเนื่องและมั่นคง ระบบการเงินมีเสถียรภาพ สถาบันการเงินต่างก็มีสภาพคล่อง จึงสามารถขยายการให้สินเชื่อเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2514 - 2515 นอกจากนี้ รัฐบาลยังได้ส่งเสริมการผลิตที่อยู่อาศัยและแก้ไขปัญหาคาราคาเผลนอุปทานที่อยู่อาศัย โดยการตั้งการเคหะแห่งชาติขึ้น ซึ่งเป็นรัฐวิสาหกิจที่ทำหน้าที่หลักในการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนทั่วไปที่มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลางและได้โอนบทบาทในการจัดสรรที่ดินและที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ให้กับการเคหะแห่งชาติเป็นผู้ดำเนินการแทน โดยธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้หันมามีบทบาทหลักในการเป็นธนาคารเฉพาะกิจเพื่อการให้สินเชื่อแก่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยและผู้ประกอบการในการพัฒนาโครงการอย่างจริงจัง ซึ่งบทบาทการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพียงประการเดียว (Specialized Housing Finance Institution) ดังกล่าว มีส่วนช่วย เพิ่มความสามารถ ในการซื้อที่อยู่อาศัยของประชาชนได้มากขึ้น

ธุรกิจบ้านจัดสรรได้เริ่มเข้าสู่สภาวะถดถอยลงเมื่อเกิดวิกฤตการณ์น้ำมันเกิดขึ้นครั้งแรกในปี พ.ศ. 2516 ทำให้อัตราเงินเฟ้อทรงตัวอยู่ในระดับสูงมาก ธนาคารแห่งประเทศไทยจึงได้ใช้นโยบายการเงินที่เข้มงวดเพื่อรักษาเสถียรภาพของระดับราคาในประเทศ โดยการเพิ่มอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ขยายเพดานอัตราดอกเบี้ยเงินฝากและเงินให้กู้ยืมของธนาคารพาณิชย์ทุกประเภทให้สูงขึ้นและเพิ่มอัตราส่วนเงินสดสำรองจากร้อยละ 7 เป็นร้อยละ 8 ทำให้ต้นทุนในการผลิตที่อยู่อาศัยซึ่งได้แก่ราคาวัสดุก่อสร้างและค่าแรงงานปรับตัวสูงขึ้น อีกทั้งกำลังซื้อของประชาชนก็ลดต่ำลง การผลิตที่อยู่อาศัยในช่วงปี 2516-2517 จึงมีการขยายตัวลดลงอย่างเห็นได้ชัด

สาเหตุที่ทำให้ธุรกิจที่อยู่อาศัยเริ่มกลับมาฟื้นตัว เนื่องจากธนาคารพาณิชย์และสถาบันการเงินส่วนใหญ่มีสภาพคล่องทางการเงินสูง ส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยปรับตัวลดลงและสามารถขยายการให้สินเชื่อไปยังธุรกิจจัดสรรที่ดินมากขึ้น แต่แล้วธุรกิจจัดสรรก็กลับมาซบเซาอีกครั้งเมื่อธนาคารพาณิชย์ได้เข้มงวดการปล่อยสินเชื่อเพื่อการลงทุนด้านที่อยู่อาศัยและได้เกิดวิกฤตการณ์น้ำมันครั้งที่ 2 ในช่วงปี พ.ศ. 2522-2523 ซึ่งในประเทศไทยเองก็ประสบกับปัญหาเศรษฐกิจในประเทศเริ่มรุนแรงขึ้น

จากวิกฤตการณ์บริษัทเงินทุนขนาดใหญ่บางแห่งและวิกฤตการณ์ตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนจนปัญหาภาวะเงินเฟ้อ ธนาคารแห่งประเทศไทยได้แก้ปัญหาโดยปรับปรุงอัตราแลกเปลี่ยนเงินโดยการลดค่าเงินบาทลง 2 ครั้งในปี พ.ศ. 2524 และเพิ่มอัตราภาษีต่างๆ ตลอดจนการตัดทอนรายจ่ายในบางปีงบประมาณ นอกจากนี้ ยังดำเนินนโยบายการเงินที่เข้มงวด โดยเพิ่มอัตราดอกเบี้ยให้สูงเพื่อเร่งระดมเงินออมให้สอดคล้องกับอัตราดอกเบี้ยต่างประเทศ รวมทั้งมีนโยบายชะลอการขยายตัวของปริมาณสินเชื่อลง จากมาตรการเข้มงวดที่ธนาคารแห่งประเทศไทยใช้ต่อภาคอสังหาริมทรัพย์โดยการจำกัดเพดานสินเชื่อเพื่อการก่อสร้าง ทำให้ธนาคารพาณิชย์บริษัทเงินทุน รวมทั้งธนาคารอาคารสงเคราะห์ จำต้องชะลอการปล่อยสินเชื่อพัฒนาโครงการลงจำนวนมาก

ธุรกิจที่อยู่อาศัยเริ่มฟื้นตัวขึ้นในช่วงสั้นๆ ในปี พ.ศ. 2526 เนื่องจากธนาคารแห่งประเทศไทยได้ดำเนินนโยบายการเงินแบบผ่อนคลาย โดยปรับอัตราดอกเบี้ยมาตรฐานลงและลดเพดานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมของธนาคารพาณิชย์และสถาบันการเงิน ทำให้สถาบันการเงินต่างๆ เริ่มมีสภาพคล่องทางการเงินดีขึ้น แต่ในปี พ.ศ. 2527 ตลาดที่อยู่อาศัยก็กลับมาซบเซาลงอีกครั้งจากนโยบายลดค่าเงินบาทของรัฐบาลและการกำหนดเพดานเงินกู้ยืมจากต่างประเทศเพื่อมิให้มีการก่อหนี้มากเกินไป และนโยบายการจำกัดสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารแห่งประเทศไทยนอกจากนี้ยังได้มีการขอความช่วยเหลือทางการเงินจากกองทุนการเงินระหว่างประเทศ มีการปรับราคาสินค้าพลังงานให้สอดคล้องกับความเป็นจริงมากขึ้น ซึ่งต่อมาได้เกิดวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจขึ้นจนทางการต้องเข้ามาช่วยเหลือฟื้นฟูการเงินและสร้างความมั่นใจให้ผู้ฝากเงิน ในเดือนมีนาคม 2528 มีการปรับโครงสร้างภาษีครั้งใหญ่ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ได้ปรับตัวสูงขึ้น กำลังซื้อของประชาชนได้หดตัวลดลง ภาวะการขายที่อยู่อาศัยได้ซบเซาลงอย่างมาก ผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินต่างประสบปัญหาขาดเงินทุนหมุนเวียนอย่างรุนแรง ต้นทุนการก่อสร้าง และต้นทุนเงินกู้ยืมต่างประเทศได้ปรับตัวสูงขึ้น ตลาดที่อยู่อาศัยจึงตกอยู่ในภาวะซบเซาอย่างต่อเนื่องมาจนถึงปี พ.ศ. 2529

จากภาวะซบเซาของเศรษฐกิจและตลาดที่อยู่อาศัย ทำให้ต้นปี พ.ศ. 2529 รัฐบาลได้กำหนดนโยบายเร่งรัดการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้เป็นธุรกิจหลักนำการฟื้นฟูและพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศ เนื่องจากเห็นว่าธุรกิจที่อยู่อาศัยเป็นอุตสาหกรรมที่ส่งผลกระทบต่อเนื่องไปถึงอุตสาหกรรมอื่นๆ รวมทั้งก่อให้เกิดการจ้างงาน จึงมีการขยายบทบาทของธนาคารอาคารสงเคราะห์ให้ปล่อยสินเชื่อแก่ผู้ซื้อบ้านรายย่อยมากขึ้น การสนับสนุนให้ธนาคารพาณิชย์หันมาปล่อยสินเชื่อเพื่อการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยและยังให้มีการกู้ยืมเพื่อกิจการที่อยู่อาศัยได้จากบริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัยและกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ การกำหนดมาตรการภาษีโดยการให้ผู้กู้ดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยจำนวน 7,000 บาท มาหักลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา และปรับปรุงข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินที่ออกตาม ปว 286 เพื่อให้ผู้ประกอบการสามารถผลิตที่อยู่อาศัยได้ในระดับราคาที่

ถูกลงและสามารถที่จะขออนุญาตได้รวดเร็วขึ้น นอกจากนี้ธนาคารแห่งประเทศไทยยังมียุทธศาสตร์สนับสนุนการให้สินเชื่อเพื่อการจัดหาที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อย โดยจัดไว้ในภาคเศรษฐกิจสำคัญ และให้ธนาคารพาณิชย์คิดอัตราดอกเบี้ยไม่เกินกว่า MLR และธนาคารพาณิชย์ไม่ต้องนำสินทรัพย์ร้อยละ 20 ในภาคเศรษฐกิจสำคัญและภาคนี้มานับรวมเป็นสินทรัพย์เสี่ยงที่ต้องดำรงเงินกองทุน อันเป็นแรงกระตุ้นการปล่อยสินเชื่อในภาคที่อยู่อาศัยแก่ธนาคารพาณิชย์ ซึ่งในช่วงเศรษฐกิจของประเทศมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ทำให้รายได้ของประชาชนเพิ่มขึ้น ส่งผลให้กำลังซื้อประชาชนเพิ่มมหาศาล

ในช่วงปลายปี พ.ศ. 2533 ธนาคารแห่งประเทศไทยได้พยายามลดภาวะร้อนแรงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยการจำกัดเพดานการขยายตัวของสินเชื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และกำหนดนโยบายควบคุมอัตราดอกเบี้ยในระดับสูง ประกอบกับได้เกิดเหตุการณ์ความไม่สงบทั้งจากในและต่างประเทศที่ทำให้เศรษฐกิจชะงักกันไปทั่วโลก ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ยกเลิกการกำหนดให้ธนาคารพาณิชย์คิดดอกเบี้ยจากสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายได้น้อยไม่เกินกว่า MLR ส่งผลให้ผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินขาดเงินทุนหมุนเวียน ภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เริ่มถดถอยในปี พ.ศ. 2533 ต่อเนื่องถึงปี พ.ศ. 2534 และตกต่ำลงในปี พ.ศ. 2535

ในปี พ.ศ. 2536 รัฐบาลได้กระตุ้นการลงทุนในตลาดที่อยู่อาศัย นอกจากนั้น ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ผ่อนคลายนโยบายการดำรงเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยงตามมาตรฐาน BIS (Bank for International Settlement) โดยให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีที่ดินหรือสินทรัพย์ค้ำประกันถือเป็นสินเชื่อที่มีความเสี่ยงต่ำ ซึ่งจะนำเพียงร้อยละ 50 ของยอดสินเชื่อนี้มาคำนวณเป็นสินทรัพย์เสี่ยงที่ต้องดำรงเงินกองทุน และอนุญาตธนาคารพาณิชย์และสถาบันการเงินต่างประเทศทำกิจการวิเทศธนกิจ (BIBF) ได้ รวมทั้งยังให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารออมสินมีบทบาทในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ทำให้ธนาคารพาณิชย์และสถาบันการเงินต่าง ๆ หันมาแข่งขันกันปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น ถือเป็นการเพิ่มอำนาจการซื้อที่อยู่อาศัยให้กับประชาชน ส่วนผู้ประกอบการก็ได้เร่งระดมทุนและออกตราสารหนี้เพื่อนำเงินมาชื้อที่ดินสะสมการพัฒนา โดยเฉพาะบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ได้มีการระดมทุนจากการออกตราสารหนี้ต่างประเทศเพื่อนำเงินมาซื้อ “ที่ดินสะสม” (Land Bank) เนื่องจากการปฏิบัติตามเงื่อนไขของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่กำหนดให้บริษัทพัฒนาที่ดินจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ต้องมีที่ดินสะสมเพื่อเตรียมไว้รับการพัฒนาในอีก 5 ปีข้างหน้า

ในปี พ.ศ. 2538 ภาวะเศรษฐกิจถดถอยลง ผู้ประกอบการต้องแข่งขันกันรุนแรงจากภาวะบ้านล้นตลาดและยังมีบ้านมือสองเหลือในตลาดอีกจำนวนมาก ทำให้ราคาที่อยู่อาศัยไม่เปลี่ยนแปลงมากนัก และอุปสงค์เทียมหรือการซื้อเพื่อเก็งกำไรได้ลดลง ส่วนอัตราดอกเบี้ยก็มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นตามนโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทยที่ประกาศตรึงอัตราดอกเบี้ยเพื่อสกัดกั้นปัญหาเงินเฟ้อ ทำให้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในปี พ.ศ. 2538 ได้มีการปรับเพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2537 นอกจากนั้นธนาคารแห่งประเทศไทยยังได้ออกมาตรการจำกัดการขยายสินเชื่อของสถาบันการเงินต่างๆ และปรับอัตราดอกเบี้ยเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยงของธนาคารพาณิชย์จากร้อยละ 8 เป็นร้อยละ 8.5 ส่งผลให้ผู้ประกอบการที่ขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินทั้งการซื้อที่ดินสะสมและการก่อสร้างต้องแบกรับดอกเบี้ยที่ต้องจ่ายต่อเดือนเป็นจำนวนเพิ่มมหาศาล ผู้ประกอบการเริ่มชะลอการลงทุนใหม่

ในปี พ.ศ. 2539 เศรษฐกิจของประเทศได้ชะลอตัวลงอย่างต่อเนื่อง จากการดำเนินนโยบายการเงินที่เข้มงวดของธนาคารแห่งประเทศไทยในช่วง 1-2 ปีที่ผ่านมา โดยมีนโยบายจำกัดสินเชื่อธุรกิจสังหาริมทรัพย์และควบคุมการปล่อยสินเชื่อเงินตราต่างประเทศ (BIBF) เพื่อบรรเทาภาวะเงินเฟ้อของประเทศและแก้ปัญหาการขาดดุลบัญชีเดินสะพัด ทำให้สถาบันการเงินต่างๆ ชะลอการปล่อยสินเชื่อลง เนื่องจากธุรกิจสังหาริมทรัพย์ถูกกำหนดเป็นธุรกิจที่เอื้อประโยชน์ต่อเศรษฐกิจค่อนข้างน้อย (Non-Production) ส่งผลให้ผู้ประกอบการขาดแหล่งเงินทุนและขาดสภาพคล่องในการดำเนินการ ความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยได้ขยายตัวในอัตราที่ลดลง นอกจากนั้น จากราคาวัตถุดิบและค่าจ้างแรงงานที่ปรับเพิ่มขึ้นทำให้ภาวะการส่งออกถดถอยลง ปัญหาการขาดดุลบัญชีเดินสะพัดและปัญหาอัตราเงินเฟ้อรุนแรงมากขึ้น เกิดภาวะเงินตึงตัว ตลาดที่อยู่อาศัยอยู่ในภาวะซบเซาอย่างหนัก ภาวะบ้านว่างซึ่งมีผู้ซื้อแต่ไม่เข้าไปอยู่อาศัยเหลือค้างอยู่ในตลาดเป็นจำนวนมหาศาล ยอดขายโครงการต่างๆ ได้ลดลง ตลาดที่อยู่อาศัยจึงอยู่ในภาวะสินค้าล้นตลาดและส่งผลกระทบลูกกลายไปยังธุรกิจที่เกี่ยวข้องอื่นๆ อีก ได้แก่ สถาบันการเงินในฐานะเจ้าหนี้ ซึ่งต้องแบกรับความเสี่ยงหนี้เสียของธุรกิจสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง ธุรกิจค้าวัสดุก่อสร้าง ธุรกิจโฆษณา เป็นต้น

ผลของความซบเซาในธุรกิจที่อยู่อาศัยในปี พ.ศ. 2539 ได้ดำเนินอย่างต่อเนื่องมาถึงปี พ.ศ. 2540 และยิ่งประสบกับภาวะซบเซาหนักขึ้น จากนโยบายปรับระบบแลกเปลี่ยนเงินตราเป็นระบบอัตราแลกเปลี่ยนลอยตัวภายใต้การควบคุม (Managed Floating) ซึ่งได้ส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยปรับตัวเพิ่มขึ้น เพื่อสกัดการไหลออกของเงินทุนและการดำรงไว้ซึ่งสภาพคล่องของสถาบันการเงิน ทำให้ธุรกิจสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องอาศัยเงินกู้จากสถาบันการเงินเป็นปัจจัยหลักต้องได้รับผลกระทบอย่างรุนแรง นอกจากนั้น ธนาคารแห่งประเทศไทยยังได้มีคำสั่งระงับการดำเนินกิจการของบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์และบริษัทเงินทุนรวมทั้งสิ้น 56 แห่ง ซึ่งนอกจากจะทำให้ผู้ประกอบการในธุรกิจ

อสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะผู้ประกอบการที่มีความสัมพันธ์กับบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ดังกล่าวต้องได้รับผลกระทบกระเทือนแล้ว ยังส่งผลกระทบต่อผู้กู้รายย่อยในสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยอีกด้วย เนื่องจากก่อให้เกิดปัญหาการว่างงานสูงขึ้น ทำให้อำนาจซื้อลดลง ซึ่งผลกระทบของภาวะตกต่ำในธุรกิจที่อยู่อาศัยก็ยังคงดำเนินต่อเนื่องมาจนถึงปัจจุบัน โดยจะสามารถพิจารณาปัจจัยทางการเงินที่สำคัญต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยได้ ดังนี้

1 ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

เมื่อปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในระบบเพิ่มขึ้น จะทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นตาม เนื่องจากประชาชนจะมีโอกาสที่จะได้รับอนุมัติเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยสูงขึ้น สำหรับประเทศไทย ในช่วงแรกของการพัฒนาตลาดที่อยู่อาศัย (ปี พ.ศ. 2500-2510) นั้น ตลาดการเงินยังไม่มีพัฒนาการมาก สถาบันการเงินต่างๆ ยังไม่มีบทบาทที่สำคัญในการปล่อยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย ทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยยังไม่สูงมาก ต่อมาเมื่อระบบการเงินพัฒนามากขึ้น โดยในช่วงปี พ.ศ. 2526, 2530-2531 และปี พ.ศ. 2536 ปริมาณเงินฝากในสถาบันการเงินได้ขยายตัวสูงขึ้น ซึ่งในช่วงนี้ อุปสงค์ที่อยู่อาศัยได้มีการขยายตัวเพิ่มขึ้นมาก แต่ในปี พ.ศ. 2527, 2534 และในปี พ.ศ. 2538-2539 ธนาคารแห่งประเทศไทย มีนโยบายจำกัดสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของสถาบันการเงิน ทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยขยายตัวลดลง

2 อัตราดอกเบี้ย

การเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยในปี พ.ศ. 2523-2525, 2537, 2534 และปี พ.ศ. 2538-2539 มีผลทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยลดลง เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยถือเป็นต้นทุนที่สำคัญของที่อยู่อาศัยทั้งต่อผู้ประกอบการและผู้บริโภค เพราะที่อยู่อาศัยจัดเป็นสินค้าคงทนที่มีราคาสูง จึงต้องมีการกู้ยืมเงินมาจากสถาบันการเงินซึ่งต้องเสียดอกเบี้ย เมื่ออัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจึงผลักดันให้ต้นทุนเงินกู้สูงตามและเมื่ออัตราดอกเบี้ยลดลงในปี พ.ศ. 2526, 2530-2533 และในปี พ.ศ. 2537 จึงทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยขยายตัวเพิ่มขึ้น

3 ระดับราคาที่อยู่อาศัย

ที่ผ่านมาระดับที่อยู่อาศัยของประเทศไทยมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นโดยตลอด จะมีเพียงบางช่วงเท่านั้นที่ราคาที่อยู่อาศัยอยู่ในระดับคงที่ ซึ่งเป็นสาเหตุสำคัญที่ทำให้เกิดอุปสงค์เทียมในการเก็งกำไรธุรกิจที่อยู่อาศัย พิจารณาได้จากดัชนีราคาที่อยู่อาศัยที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นทุกปี โดยเฉพาะในช่วงปี พ.ศ. 2522-2524 และปี พ.ศ. 2538 ทำให้ช่วงเวลาดังกล่าว อัตราการขยายตัวของความต้องการที่อยู่อาศัยลดลง นอกจากนี้ ปัจจัยทางด้านราคาน้ำมันก็เป็นสิ่งสำคัญต่อการกำหนดราคาที่อยู่อาศัย เนื่องจากน้ำมันถือเป็นต้นทุนที่สำคัญในการขนส่งวัสดุอุปกรณ์สิ่งก่อสร้างและเป็นเชื้อเพลิงของ

เครื่องจักร ซึ่งเป็นต้นทุนที่สำคัญของที่อยู่อาศัย การปรับตัวของราคาน้ำมันในช่วงปี พ.ศ. 2516, 2522 จึงทำให้ราคาที่อยู่อาศัยปรับตัวตาม ส่งผลให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยลดลง

4 รายได้

การเพิ่มขึ้นของรายได้เป็นการเพิ่มอำนาจซื้อ (Purchasing Power) ให้กับประชาชน เมื่อรายได้ของประชาชนเพิ่มขึ้น จะทำให้ประชาชนสามารถบริโภคสินค้าได้เพิ่มขึ้น ซึ่งในช่วงปี พ.ศ. 2519-2521, 2529-2532 อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศเพิ่มขึ้น ทำให้ประชาชนมีรายได้เพิ่มขึ้น อุปสงค์ที่อยู่อาศัยจึงเพิ่มขึ้น

4 วิวัฒนาการของที่อยู่อาศัย

วิวัฒนาการของที่อยู่อาศัยในระยะเวลาที่ผ่านมา สามารถแบ่งออกเป็น ช่วงเวลาด้วยกัน ดังนี้ (เสรี วรรณงศ์ 2540 92-102)

4.1 ช่วงปี พ.ศ. 2500-2510

เนื่องจากการเร่งรัดพัฒนาประเทศไทยโดยเน้นที่ภาคอุตสาหกรรมและการส่งเสริมการลงทุนจากต่างประเทศอย่างขนานใหญ่ในต้นทศวรรษที่ 2500 โดยเฉพาะในพื้นที่เขตกรุงเทพฯ รัฐบาลในขณะนั้นจึงได้ออกประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 49 พุทธศักราช 2502 ให้ยกเลิกกฎหมายที่ดินที่ว่าด้วยการจำกัดสิทธิในการถือครองที่ดิน ด้วยเหตุผลว่ากฎหมายดังกล่าวเป็นอุปสรรคต่อการลงทุนในประเทศ ซึ่งผลของการประกาศคณะปฏิวัติฉบับนี้ได้เปิดโอกาสให้มีการกว้านซื้อที่ดินแถบชานเมืองกรุงเทพฯ มากักตุนไว้เพื่อเก็งกำไร (Land speculation) กันอย่างมาก ในเวลานั้น การสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อขายหรือให้เช่าได้เกิดขึ้นบ้างแล้วในเมือง รูปแบบของที่อยู่อาศัยที่นิยมสร้างกันในช่วงนั้นได้แก่ เรือนแถว (Row house) และตึกแถว (Shop house) ซึ่งใช้เป็นทั้งที่อยู่อาศัยและที่ประกอบการค้า นอกจากนี้ ก็เริ่มสร้างที่อยู่อาศัยให้เช่าประเภทอาคารสูงขึ้นบ้างแล้ว โดยเรียกว่า แฟลต (Flat) คอร์ต (Court) หรืออพาร์ทเมนต์ (Apartment) โดยกลุ่มลูกค้าเป็นผู้มีรายได้ระดับปานกลางขึ้นไปรวมทั้งชาวต่างประเทศด้วย

อย่างไรก็ดี กิจกรรมที่นับว่าคึกคักและเฟื่องฟูที่สุดในช่วงเวลานี้ก็คือ การจัดสรรที่ดิน (Land subdivision) ซึ่งได้แก่ การแบ่งที่ดินออกเป็นแปลงย่อยๆ เพื่อขาย พร้อมกันนั้นก็จัดให้มีสาธารณูปโภคเข้าไปจนถึงที่ดินที่จัดสรรตามสมควร เช่น ถนน ไฟฟ้า น้ำประปา โดยมีระยะเวลาการผ่อนชำระแตกต่างกันไป ท่าเลที่ตั้งของโครงการที่ดินจัดสรรส่วนใหญ่อยู่แถบชานเมืองกรุงเทพฯ โดยเฉพาะย่านพระโขนง บางกะปิ และบางเขน

ต่อมาธุรกิจจัดสรรเริ่มซบเซาลงในปี พ.ศ. 2510 เนื่องจากตลาดที่ดินจัดสรรเริ่มเปลี่ยนสภาพกลายเป็นตลาดของการเก็งกำไรมากขึ้นทุกทีทำให้ความเสี่ยงสูงขึ้นไปด้วย สถาบันการเงินทั้งหลายในเวลานั้นจึงไม่ให้ความสนับสนุนทางการเงินแก่ผู้ประกอบการจัดสรรที่ดิน (Land developers) ซึ่งนับเป็นสาเหตุสำคัญที่ทำให้ธุรกิจจัดสรรที่ดินซบเซาลง

4.2 ช่วงปี พ.ศ. 2511-2515

จากการซบเซาของธุรกิจจัดสรรที่ดินในช่วงปี พ.ศ. 2510 ทำให้ผู้ประกอบการบางรายไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้ จึงหาทางออกด้วยการลงทุนแบบใหม่ที่สามารถขายและเรียกผลตอบแทนได้เร็วกว่าการขายที่ดินเพียงอย่างเดียว นั่นคือ การจัดทำโครงการบ้านจัดสรร (Land and housing subdivision) ปรากฏว่าได้รับความสำเร็จอย่างสูง และได้มีการขยายตัวเป็นอย่างมาก ระยะเฟื่องฟูของธุรกิจบ้านจัดสรรยุคต้นนี้ อยู่ระหว่างปี พ.ศ. 2512-2515 เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจโดยทั่วไปค่อนข้างดี สถาบันการเงินมีสภาพคล่องที่ดีด้วย จึงให้การสนับสนุนแก่ธุรกิจนี้มากขึ้นโดยจัดระบบสินเชื่อระยะยาวให้แก่ผู้ซื้อบ้าน ประกอบกับต้นทุนการผลิตยังต่ำอยู่และไม่มีกฎหมายควบคุมการจัดสรร ต่อมาปลายปี พ.ศ. 2515 รัฐบาลได้ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 เพื่อควบคุมมิให้ผู้ประกอบการธุรกิจจัดสรรที่ดินกระทำการอันเป็นการหลอกลวงหรือเอารัดเอาเปรียบประชาชน ซึ่งกำหนดเงื่อนไขหลายประการจนผู้จัดสรรบางรายไม่สามารถปฏิบัติได้ จึงเป็นอุปสรรคในการดำเนินธุรกิจประเภทนี้

-

4.3 ช่วงปี พ.ศ. 2516-2518

ในช่วงกลางปี พ.ศ. 2516 ธุรกิจที่อยู่อาศัยก็เริ่มซบเซาลง ทั้งนี้เพราะผลกระทบจากวิกฤติการณ์น้ำมันครั้งที่ 1 ได้ก่อให้เกิดภาวะเศรษฐกิจทั่วไปตกต่ำ นอกจากจะทำให้ราคาวัสดุก่อสร้างและค่าแรงสูงขึ้นแล้ว ยังมีผลให้อำนาจซื้อของประชาชนถดถอยลงไปด้วย ภาวะเช่นนี้ทำให้ผู้ประกอบการและสถาบันการเงิน จำเป็นต้องพิจารณาการดำเนินงานกันอย่างระมัดระวังยิ่งขึ้น ทำให้ปริมาณที่อยู่อาศัยลดลง อย่างไรก็ตามจากการที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ซึ่งเริ่มการให้สินเชื่อระยะสั้นเพื่อการก่อสร้างและสินเชื่อระยะยาวเพื่อการซื้อบ้านมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2515 ได้มีส่วนช่วยให้ธุรกิจที่อยู่อาศัยสามารถดำเนินต่อไปได้

4.4 ช่วงปี พ.ศ. 2519-2522

ในช่วงนี้ธุรกิจที่อยู่อาศัยเริ่มฟื้นตัวขึ้น เนื่องจากรัฐบาลขณะนั้นได้กำหนดนโยบายที่อยู่อาศัยไว้อย่างชัดเจนว่า จะสร้างที่อยู่อาศัยให้ได้ถึง 120,000 หน่วย ภายในระยะเวลา 5 ปี โดยให้การเคหะแห่งชาติเป็นผู้ดำเนินการ ซึ่งมีสวนกระตุ้นตลาดที่อยู่อาศัยได้บ้าง นอกจากนั้นผลของวิกฤติการณ์น้ำมันครั้งที่ 1 ทำให้ภาวะการลงทุนในภาคเศรษฐกิจอื่นๆ ชะลอตัวลง อัตราดอกเบี้ยค่อนข้างต่ำ ทำให้ธุรกิจที่อยู่อาศัยหาแหล่งเงินเชื่อได้สะดวกขึ้น ประกอบกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้เข้ามามีบทบาทสนับสนุนด้านการเงินแก่ภาคเอกชนอย่างจริงจังตั้งแต่ปี พ.ศ. 2520 โดยการให้สินเชื่อแก่ผู้ประกอบการควบคู่กับการให้สินเชื่อระยะยาวแก่ผู้ซื้อบ้าน โดยคิดอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าสถาบันการเงินอื่นๆ ในระยะนี้เองได้เกิดโครงการประเภททาวน์เฮ้าส์ขึ้นในเขตเมืองชั้นใน เนื่องจากผู้อยู่อาศัยในแถบชานเมืองประสบปัญหาเกี่ยวกับการเดินทางเข้าเมือง ซึ่งเป็นรูปแบบหนึ่งของที่อยู่อาศัยที่นิยมกันมากในขณะนั้น จนกระทั่งในปี พ.ศ. 2522 ได้มีผู้ประกอบการเริ่มโครงการอาคารชุด (Condominium) ขึ้นในบริเวณใจกลางเมืองและเสนอขายในราคาไม่สูงมากนัก ซึ่งได้รับความสำเร็จอย่างมาก

4.5 ช่วงปี พ.ศ. 2523-2525

ในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2523-2525 ธุรกิจที่อยู่อาศัยเพิ่งเริ่มฟื้นตัวได้ไม่นานก็ถูกผลของวิกฤติการณ์น้ำมันครั้งที่ 2 และผลของวิกฤติการณ์ทางการเงินทำให้ต้องซบเซาลงไปอีก กล่าวคือ วิกฤติการณ์น้ำมันครั้งที่ 2 ในปี พ.ศ. 2523 ทำให้ราคาวัสดุก่อสร้างและค่าแรงถีบตัวสูงขึ้นไปอีก นอกจากนี้ ผู้ประกอบการยังประสบกับปัญหาเรื่องเครดิตการซื้อวัสดุก่อสร้างโดยเปลี่ยนจากเดิมที่เคยซื้อด้วยเครดิตมาเป็นซื้อด้วยเงินสด ถึงแม้บางรายจะยังคงใช้เครดิตได้อยู่แต่เงื่อนไขการชำระเงินก็เร็วขึ้น ยิ่งไปกว่านั้น อัตราดอกเบี้ยของต่างประเทศก็ถีบตัวสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว ในระยะปี พ.ศ. 2523-2524 ทำให้รัฐบาลต้องประกาศปรับปรุงโครงสร้างอัตราดอกเบี้ยเงินฝากและเงินกู้ ธนาคารอาคารสงเคราะห์เองได้รับผลกระทบด้วยเช่นกัน โดยประสบกับภาวะการจ่ายคืนดอกเบี้ยเงินกู้ทั้งภายในและภายนอกประเทศที่สูงขึ้น ขณะเดียวกันก็ไม่สามารถหาเงินทุนหมุนเวียนมาให้ประชาชนกู้ได้มากดังแต่ก่อน จึงได้ชะลอการให้สินเชื่อแก่ประชาชนลง ทั้งหมดนี้ส่งผลให้ปริมาณการผลิตที่อยู่อาศัยลดลงอย่างมาก

เมื่อประสบกับภาวะการณ์เช่นนี้ บรรดาผู้ประกอบการหันมาแบ่งโครงการออกเป็นขนาดย่อยๆ ดำเนินการสร้างและขายเป็นระยะๆ ไป อีกวิธีหนึ่งที่หันมาใช้กันก็คือ การสร้างบ้านตัวอย่างขึ้นในโครงการก่อนเพียงไม่กี่หลัง เมื่อมีผู้สั่งจองแล้วจึงค่อยลงมือสร้างบ้าน ซึ่งวิธีดังกล่าวนี้เป็นที่นิยมมาจนถึงปัจจุบัน โดยเฉพาะโครงการระดับราคาตั้งแต่ปานกลางค่อนข้างสูงขึ้นไป

4.6 ช่วงปี พ.ศ. 2526-2531

ธุรกิจที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มดีขึ้น อันเป็นผลจากการที่อัตราดอกเบี้ยมีแนวโน้มลดลงและสถาบันการเงินต่างๆ มีสภาพคล่องมากขึ้น อย่างไรก็ตาม ในต้นปี พ.ศ. 2527 ธนาคารแห่งประเทศไทยได้กำหนดมาตรการจำกัดสินเชื่อร้อยละ 18 ซึ่งส่งผลกระทบต่อธุรกิจที่อยู่อาศัยด้วยถึงแม้ว่าในเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2527 รัฐบาลได้ประกาศผ่อนผันให้ธนาคารพาณิชย์ปล่อยเงินกู้ให้แก่โครงการก่อสร้างที่ได้เริ่มไว้แล้วก่อนการประกาศมาตรการจำกัดสินเชื่อก็ตาม แต่โครงการก่อสร้างที่เริ่มหลังจากนั้นธนาคารก็ยังคงควบคุมการให้สินเชื่ออยู่ และในช่วงกลางปี พ.ศ. 2528 ธนาคารพาณิชย์มีสภาพคล่องดีขึ้น และให้สินเชื่อด้านที่อยู่อาศัยมากพอสมควร ทำให้ในด้านสินเชื่อสำหรับผู้ซื้อบ้านไม่ค่อยมีปัญหา แต่สินเชื่อสำหรับผู้ประกอบการที่อยู่อาศัยนั้นธนาคารยังคงเข้มงวดอยู่โดยพิจารณาเป็นรายๆ ไป

ตาราง 3 จำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้น จำนวนประชากรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล อัตราดอกเบี้ย และปริมาณสินเชื่อแก่บุคคลทั่วไปที่ปล่อยใหม่ ช่วงปี พ.ศ. 2528-2535

ปี พ.ศ.	¹ จำนวนที่อยู่อาศัยที่ จดทะเบียนใหม่(หน่วย)	² จำนวนประชากร (คน)	³ อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	⁴ ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (ล้านบาท)
2528	50 086	7 839 816	16 08	15 066
2529	33 722	8 031 374	13 38	29 927
2530	122,310	8 292 009	11 54	54 470
2531	114 551	8 509 386	11 38	40 110

หมายเหตุ ³ อัตราดอกเบี้ย คิดเฉลี่ยจากธนาคาร 6 แห่ง ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารกรุงไทย ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารไทยพาณิชย์ และธนาคารกรุงศรีอยุธยา

ที่มา ^{1 4} ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

อนึ่งตั้งแต่ปี พ.ศ. 2527 เป็นต้นมา ปรากฏว่ามีผู้ประกอบการสนใจทำธุรกิจที่อยู่อาศัยที่ราคาสูงมากขึ้น ทั้งนี้เนื่องจากอุปสงค์ของบ้านในระดับราคานี้มีมากกว่าอุปทาน อีกทั้งการแข่งขันก็ยังไม่มากนักแต่พอปี พ.ศ. 2528 ได้มีผู้ประกอบการที่อยู่อาศัยหลายรายหันไปจัดโครงการระดับต่ำกันอย่างเป็นที่น่าสังเกต โดยส่วนหนึ่งหันมาทำโครงการที่อยู่อาศัยประเภทที่สร้างบ้านให้กับหน่วยงานราชการต่างๆ เช่น กองทัพอากาศ กองบัญชาการทหารสูงสุด และกระทรวงกลาโหม ฯลฯ เนื่องจาก

โครงการดังกล่าวไม่มีความเสี่ยง มีกลุ่มลูกค้าที่แน่นอนอยู่แล้ว รวมทั้งได้รับการสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงินบางแห่งเป็นอย่างดี เช่น ธนาคารทหารไทย เป็นต้น และในปี พ.ศ. 2529 รัฐบาลได้เริ่มพิจารณาที่จะดำเนินมาตรการต่างๆ ที่เอื้ออำนวยต่อธุรกิจที่อยู่อาศัยมากขึ้น

ในช่วงปี พ.ศ. 2530-2531 ธุรกิจที่อยู่อาศัยขยายตัวอย่างสูง นักธุรกิจต่างก็กล่าวกันทั่วไปว่าเป็นยุคทองของการลงทุน ทั้งนี้เนื่องจากมีปัจจัยหลายประการเป็นตัวผลักดันให้ธุรกิจที่อยู่อาศัยขยายตัวอย่างก้าวกระโดดมากกว่าหลายปีที่ผ่านมา ได้แก่ การที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดโลกลดลง ทำให้ธนาคารพาณิชย์มีสภาพคล่องเพิ่มขึ้นและส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยในประเทศมีแนวโน้มต่ำลง สถาบันการเงินแข่งขันกันให้สินเชื่อในโครงการที่อยู่อาศัย นอกจากนี้สำหรับผู้ซื้อบ้านก็ได้รับประโยชน์จากการที่สถาบันการเงินได้ขยายระยะเวลาในการผ่อนชำระเงินกู้จาก 15 ปี เป็น 20 ปี ส่งผลให้อำนาจซื้อของประชากรสูงขึ้นด้วย จึงเกิดอุปสงค์ที่อยู่อาศัยทั้งแบบอยู่เองหรือเพื่อเปลี่ยนบ้านให้มีขนาดและมาตรฐานดีขึ้น และบางกลุ่มก็ซื้อเพื่อเป็นการลงทุนโดยให้ผู้อื่นเช่าต่อ โดยที่นักลงทุนเหล่านั้นมีความเชื่อว่านับวันอัตราเงินเฟ้อจะสูงขึ้น ตลอดจนมีอุปสงค์ที่อยู่อาศัยเพื่อเก็งกำไร ทั้งๆ ที่ในปีนั้นราคาที่ดินซึ่งเป็นปัจจัยหลักในการผลิตที่อยู่อาศัยได้เพิ่มสูงขึ้น โดยส่งผลกระทบต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย กล่าวคือ มีการผลิตที่อยู่อาศัยในลักษณะบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดลดลง ขณะที่บ้านแถวและอาคารชุดมีปริมาณสูงขึ้น

5 ประเภทที่อยู่อาศัย

เราสามารถแบ่งที่อยู่อาศัยตามสภาพทางเศรษฐกิจและสังคมของคนกรุงเทพฯ ในปี 2530 เป็นประเภทใหญ่ๆ ได้ดังนี้ (มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาราช 2533 124-125)

1 ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรพร้อมที่ดิน มีทั้งที่เป็นบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และบ้านแถว โดยส่วนใหญ่ที่ตั้งของบ้านจัดสรรแต่ละโครงการจะกระจายอยู่ในบริเวณรอบๆ กรุงเทพมหานคร หรือแถบชานเมือง ราคาจะอยู่ในระดับปานกลางไปจนถึงราคาสูง ส่วนบ้านจัดสรรที่อยู่บริเวณใกล้ใจกลางเมืองจะเป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูง

2 ที่อยู่อาศัยประเภทที่ผู้ประกอบการรับจัดสรรเฉพาะที่ดิน ส่วนการปลูกสร้างเจ้าของบ้านจะเป็นผู้จัดหาเอง ซึ่งถ้าเป็นโครงการของผู้ที่มีรายได้สูงทางโครงการจะมีสิ่งอำนวยความสะดวกให้ครบครัน อาทิ มีสนามกอล์ฟ สโมสร สระว่ายน้ำ โดยในส่วนของตัวบ้านเจ้าของบ้านก็มักจะให้สถาปนิกออกแบบก่อนแล้วจึงว่าจ้างผู้รับเหมาปลูกสร้าง แต่ถ้าเป็นโครงการสำหรับผู้ที่มีรายได้ต่ำ ทางโครงการจะจัดให้เฉพาะสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานเท่านั้น เช่น ถนนลาดยาง หรือแบ่งพื้นที่เป็นแปลงสวนเกษตร

เป็นต้น ส่วนของตัวบ้านเจ้าของอาจจะวางจ้างช่างมาปลูกบ้าน โดยแบบบ้านมักเป็นแบบเรียบๆ เช่นเดียวกับบ้านในชนบท

3 ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด แต่ละโครงการจะมีมาตรฐานที่แตกต่างกันออกไปตั้งแต่ขนาดของห้อง การใช้วัสดุและอุปกรณ์ต่างๆ รวมไปถึงการออกแบบพื้นที่ใช้สอย ถ้าเป็นอาคารชุดในย่านธุรกิจ เช่น ถนนสีลม สาทร ราชประสงค์ สุขุมวิทต้นๆ จะมีการตกแต่งอย่างหรูหรา ส่วนอาคารชุดที่อยู่ในทำเลที่ราคาที่ดินถูกกว่า เช่น ถนนเพชรบุรี ถนนสุขุมวิท ถนนบางรัก จะการตกแต่งจะเป็นแบบเรียบๆ แต่ถ้าเป็นอาคารชุดที่อยู่ในย่านของผู้มีรายได้น้อย เช่น ย่านสามเสน งามคำแหง อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ พื้นที่ใช้สอยจะเป็นไปอย่างจำกัด เพื่อให้เกิดการประหยัดมากที่สุด จึงค่อนข้างจะแออัด

4 ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารเช่า จะมีกระจายอยู่ทั่วไป โดยจะมีชื่อเรียกต่างๆกันไป เช่น แฟลต คอร์ต อพาร์ทเมนต์ หรือหอพัก เป็นต้น ค่าเช่าจะมีตั้งแต่ถูกสุดประมาณ 1,500 ต่อเดือน เรื่อยไปจนถึงระดับราคาหลายหมื่นบาทต่อเดือน ซึ่งจากการสำรวจพบว่ามีผู้นิยมอยู่อาศัยในอาคารเช่าที่มีราคาถูกเป็นจำนวนมาก เนื่องจากผู้เช่าเหล่านี้ส่วนมากยังไม่มีรายได้ หรือยังไม่ได้ตัดสินใจว่าจะตั้งถิ่นฐานอยู่ที่ใดแน่นอน

ตาราง 4 จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จและจดทะเบียนเพิ่มขึ้น ตามประเภท ช่วงปี พ.ศ. 2544-2546

ประเภทที่อยู่อาศัย	จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จและจดทะเบียนเพิ่มขึ้น		
	ปี พ.ศ.		
	2544	2545	2546
บ้านเดี่ยว	24,041	24,973	34,592
บ้านแฝด	227	80	1,144
บ้านแถวและอาคารพาณิชย์	5,062	7,011	12,950
แฟลตและอาคารชุด	4,693	1,971	1,908
รวม	34,023	34,035	50,594

ที่มา การเคหะแห่งชาติ

รวบรวมโดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

6 ลักษณะของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยตามวงจรธุรกิจที่อยู่อาศัย

อุปสงค์ที่อยู่อาศัย (Housing demand) โดยทั่วไปมักจะมีความสัมพันธ์กับภาวะเศรษฐกิจโดยรวม และมีการเปลี่ยนแปลงตามภาวะของตลาดที่อยู่อาศัย โดยลักษณะของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยจะแบ่งออกเป็น 2 ช่วง คือ ช่วงที่ตลาดที่อยู่อาศัยฟื้นตัวและรุ่งเรือง และช่วงที่ตลาดที่อยู่อาศัยตกต่ำและซบเซา ซึ่งสามารถแยกวิเคราะห์ได้ดังนี้ (ธนาคารอาคารสงเคราะห์ 2540 15-18)

6.1 อุปสงค์ในช่วงที่ตลาดฟื้นตัวและรุ่งเรือง

ตลาดที่อยู่อาศัยในช่วงรุ่งเรืองนั้น จะเริ่มต้นเมื่อภาวะตลาดเริ่มฟื้นตัวขึ้นจากที่เคยซบเซา ซึ่งในช่วงที่ตลาดฟื้นตัวและขยายตัวต่อไปจนเกิดภาวะรุ่งเรืองนั้น ลักษณะของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยจะแปรเปลี่ยนไปดังนี้

ก. อุปสงค์แฝง (Latent demand)

ในช่วงที่ภาวะเศรษฐกิจตกต่ำหรือซบเซา ก่อนที่จะเปลี่ยนมาเป็นภาวะฟื้นตัวนั้น จะมีประชาชนกลุ่มหนึ่งที่มีความใฝ่ฝัน หรือความอยากที่จะมีบ้านเป็นของตนเอง แต่กำลังซื้อหรือรายได้มีไม่เพียงพอจึงไม่อาจหาซื้อบ้านได้ หรือมีกลุ่มหนึ่งที่มีกำลังซื้อพอแต่ไม่ประสงค์ที่จะซื้อในขณะนั้น ทั้งนี้เพราะเหตุผลต่างๆ เช่น คาดหวังว่าราคามันน่าจะตกลงไปอีก หรืออัตราดอกเบี้ยเงินกู้มันจะมีแนวโน้มที่ลดลง หรือไม่ตัดสินใจซื้อเพราะไม่มั่นใจในรายได้ของตนในอนาคต วาจะมีความมั่นคงต่อเนื่องเพียงใด หรือไม่เชื่อมั่นในผู้ประกอบการว่าจะสร้างบ้านได้ตามโฆษณา ไม่เชื่อมั่นว่าจะขอสินเชื่อได้หรือไม่ เป็นต้น ดังนั้น อุปสงค์ของคนจำนวนมากแม้จะมีอยู่ในตลาด แต่ก็มีลักษณะที่ยังแฝงอยู่เท่านั้น ยังไม่มีการตัดสินใจซื้อบ้าน เพราะรอคอยจังหวะที่จะเอื้ออำนวย ซึ่งอาจกล่าวได้ว่าในระหว่างปี พ.ศ. 2539-2540 ตลาดที่อยู่อาศัยของไทยอยู่ในภาวะตกต่ำ อุปสงค์ซื้อบ้านแม้จะยังมีอยู่ แต่ก็อยู่ในสภาพที่แฝงเร้น ดังนั้นจึงขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจโดยรวม และเงื่อนไขทางการตลาดของผู้ประกอบการว่าจะสามารถแปรสภาพอุปสงค์แฝงนี้ให้เป็นอุปสงค์ที่มีการตัดสินใจซื้อได้อย่างไร ซึ่งหากทำได้ตลาดจะเริ่มฟื้นตัวต่อไป

ข. อุปสงค์เต็ม (Full demand)

ในช่วงที่ตลาดฟื้นตัวความต้องการบ้านและที่ดินจะค่อยๆ มากขึ้น เนื่องจากประชาชนมีรายได้เพิ่มขึ้นจากภาวะเศรษฐกิจที่เริ่มขยายตัว และเงื่อนไขตลาดที่เอื้ออำนวยต่อการซื้อมีมากขึ้น เช่น ราคามันและที่ดินที่ทรงตัวในขณะที่กำลังซื้อเพิ่มขึ้น อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลดต่ำลง เป็นต้น จึงทำให้อุปสงค์แฝงที่เคยดำรงอยู่ปรากฏออกมา การซื้อขายมีมากขึ้น จนกระทั่งอุปทานบ้านเดิมที่มีอยู่ค่อยๆ เหลือน้อยลงตามลำดับ ราคาขายจะขยับตัวสูงขึ้น ดังเช่นภาวะตลาดที่เกิดขึ้นในช่วงปี พ.ศ.

2530-2531 ภาวะการขายจะเริ่มคึกคักขึ้นจนผู้ประกอบการขายบ้านที่มีอยู่จนหมด อุปสงค์ที่อยู่อาศัยจะเพิ่มขึ้นจนใกล้เคียงกับหน่วยขายที่มีอยู่ในตลาด เรียกว่ามีอุปสงค์เต็มตลาด ส่งผลให้ราคาบ้านปรับตัวสูงขึ้นตามลำดับ ประชาชนที่มีรายได้หรือกำลังซื้อที่เพียงพอจะซื้อบ้านในรูปแบบและราคาที่เหมาะสมกับตน ในช่วงนี้กลุ่มผู้ซื้อส่วนใหญ่จะซื้อเพื่อต้องการอยู่อาศัยจริง (Real demand)

ค อุปสงค์ล้น (Overfull demand)

ในช่วงที่เกิดอุปสงค์เต็มและราคาบ้านขยับขึ้นอย่างรวดเร็ว เนื่องจากอุปทานเริ่มขาดแคลน เพราะบ้านสร้างไม่ทันขาย ในช่วงนี้จะกระตุ้นให้ผู้ประกอบการเร่งเปิดโครงการใหม่จำนวนมาก ประกอบกับในช่วงเวลาดังกล่าว กลุ่มประชาชนทั่วไปจะมีรายได้สูงหรือมีกำลังซื้อเพิ่มขึ้น เนื่องจากมีการจ้างงานและขยายตัวทางธุรกิจต่างๆ มากขึ้น เศรษฐกิจรุ่งเรืองดังเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นในระหว่างปี พ.ศ. 2532-2533 นอกจากนี้การที่ราคาขายเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วได้กระตุ้นให้ประชาชนรีบตัดสินใจซื้อบ้านอย่างเร่งด่วน เพราะเกรงว่าถ้าตัดสินใจช้า ราคาบ้านจะขยับเพิ่มขึ้นอีกจนซื้อไม่ได้อีกในภายหลัง เรียกว่าเป็นปรากฏการณ์อุปสงค์ล้น ประชาชนจำนวนมากซื้อบ้านไม่ใช่เพียงเพื่อการอยู่อาศัยของตนเท่านั้น หากมีจำนวนมากที่ซื้อเป็นบ้านหลังที่สอง หรือซื้อให้บุตรหลานอยู่อาศัยในอนาคต กระตุ้นให้ผู้ประกอบการทั้งมืออาชีพและสมัครเล่นเข้าสู่ธุรกิจที่อยู่อาศัยมากมาย

ง อุปสงค์เก็งกำไร (Speculative demand)

ในช่วงที่ตลาดที่สภาพอุปสงค์ล้น จนสร้างบ้านไม่พอขายนั้น ราคาจะขยับเพิ่มขึ้นอย่างก้าวกระโดด ส่งผลให้มีการซื้อบ้านเพื่อการลงทุนระยะยาวและซื้อเพื่อเก็งกำไรระยะสั้น หรือที่เรียกว่า อุปสงค์เก็งกำไร เพิ่มขึ้นอย่างมากมาย ทั้งนี้เพราะผู้ซื้อสามารถขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยได้ง่ายแม้ในช่วงที่ผ่อนดาวน์อยู่ นอกจากนี้ประชาชนส่วนใหญ่ยังเชื่อมั่นว่าภาวะเศรษฐกิจจะขยายตัวสูงต่อไป ราคาที่ดินและที่อยู่อาศัยจะปรับตัวสูงขึ้นกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินฝาก ดังนั้นจึงทำให้ประชาชนที่ไม่มีความต้องการที่อยู่อาศัยที่แท้จริงนำเงินออมของตนมาซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อแสวงหากำไรจากการขายต่อในอนาคต ซึ่งช่วงที่เศรษฐกิจของไทยรุ่งเรืองสุดขีดระหว่างปี พ.ศ. 2532-2533 นั้นปรากฏว่านักเก็งกำไรมีการซื้อขายบ้านเปลี่ยนมือที่อยู่อาศัยกันเป็นรายวัน และส่วนใหญ่ผู้ขายมีเพียงสัญญาจะซื้อหรือขายจากเจ้าของโครงการเท่านั้น โดยยังไม่มีการเริ่มลงมือก่อสร้าง ซึ่งในช่วงเศรษฐกิจรุ่งเรืองนี้ อุปสงค์เก็งกำไรหรืออุปสงค์เทียมจะมีสัดส่วนที่สูงมาก และในที่สุดก็ได้เกิดปรากฏการณ์ที่ชี้ให้เห็นชัดเจนจากภาวะบ้านที่สร้างเสร็จ แต่ไม่มีการเข้าอยู่อาศัยปล่อยว่างมหาศาลในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล จำนวนกว่า 300,000 หน่วยในสิ้นปี พ.ศ. 2538 จากผลการวิจัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ การขยายตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และอุตสาหกรรมต่อเนื่องจำนวนมาก จึงเป็นภาพลงตาที่ส่งผลให้

เศรษฐกิจไทยขยายตัวแบบฟองสบู่ และได้แตกสลายไปในปี พ.ศ. 2539-2540 ส่งผลกระทบต่อความมั่นคงของสถาบันการเงินและภาวะตกต่ำของเศรษฐกิจของประเทศในปัจจุบัน

จ. อุปสงค์ลงทุน (Investment demand)

อุปสงค์ลงทุนมักเกิดขึ้นในภาวะที่ตลาดขยายตัวสูง ประชาชนคาดหวังว่าราคาที่ดินและที่อยู่อาศัยจะปรับตัวสูงกว่ารายได้จากอัตราดอกเบี้ยเงินฝากเช่นเดียวกัน แต่ผู้ซื้อบ้านกลุ่มนี้มักมีรายได้ที่มากพอและไม่หวังการเก็งกำไรในระยะสั้น แต่ต้องการซื้อบ้านไว้เป็นทรัพย์สินเก็บไว้ขายในอนาคตหรือเพื่อการให้เช่า บางคนอาจซื้อบ้านหรือที่ดินไว้โดยถือเป็นการออม และการลงทุนที่มั่นคงปลอดภัยทางหนึ่ง

6.2 อุปสงค์ในช่วงที่ตลาดตกต่ำและซบเซา

หลังจากภาวะรุ่งเรืองวงจรตลาดที่ตามมาคือภาวะถดถอยและซบเซา ซึ่งปรากฏการณ์ที่ชี้ให้เห็นคือ ปริมาณที่อยู่อาศัยที่เสนอขายล้นตลาด ยอดขายของผู้ประกอบการจะลดลงเกิดการแข่งขันด้านการขายที่รุนแรง ผู้ประกอบการจัดสรรจะพยายามใช้กลยุทธ์ทางการตลาดและการขายดึงดูดการตัดสินใจซื้อ และหากการแข่งขันรุนแรงเพิ่มขึ้น ผู้ประกอบการมักจะใช้วิธีลดราคาบ้าน ทำให้ผู้ซื้อคาดหวังว่าราคาบ้านจะปรับลดลงอีก ทำให้ภาวะการขายชะลอตัวยิ่งขึ้นจากภาวะในช่วงตลาดตกต่ำและชะลอตัวเช่นนี้ จะเกิดอุปสงค์ที่อยู่อาศัยของประชาชนหลายลักษณะดังนี้

ก. อุปสงค์ตก (Falling demand)

ในภาวะเศรษฐกิจโดยรวมชะลอตัวลง ประชาชนทั่วไปจะมีรายได้ลดน้อยลง ความต้องการซื้อและกำลังซื้อจะลดลง เพราะประชาชนที่ต้องการที่อยู่อาศัยได้ซื้อหาซื้อที่อยู่อาศัยไปแล้วในช่วงที่ตลาดรุ่งเรือง ปริมาณบ้านในตลาดจึงเหลือขายมากขึ้น ราคามันจะเริ่มทรงตัว ความต้องการซื้อบ้านเพื่อเก็งกำไรและความต้องการลงทุนในที่ดินและที่อยู่อาศัยจะหดหายไปจากตลาด จะเหลือเฉพาะความต้องการที่แท้จริงของผู้ที่ต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยเอง (Owner occupation) เป็นส่วนใหญ่ ส่งผลให้ยอดขายโดยรวมลดลง ดังปรากฏในระหว่างปี พ.ศ. 2538-2539 และตกรุนแรงมากขึ้นในปี พ.ศ. 2540

ข. อุปสงค์หนี้ (Negative demand)

ในภาวะตลาดซบเซาตลาดที่อยู่อาศัยจะเป็นของผู้ซื้อ (Buyer's market) เนื่องจากที่อยู่อาศัยมีขายเป็นจำนวนมาก ทั้งบ้านมือหนึ่งและบ้านมือสอง การแข่งขันทางด้านการตลาดและด้านการขายเป็นไปอย่างรุนแรง ผู้ซื้อบ้านมีทางเลือกมากในการซื้อ จึงอาจหนีจากการซื้อในบางพื้นที่

เพื่อให้สามารถตอบสนองความต้องการและกำลังซื้อของตนเองได้ดียิ่งขึ้น จึงอาจเรียกความต้องการซื้อบ้านชนิดนี้ว่า อุปสงค์หนี อาทิ หลีกหนีจากการซื้อบ้านในย่านน้ำท่วม บ้านที่อยู่ไกลเกินไป การคมนาคมไม่สะดวก บ้านที่ขายในกระดาศไม่มีความคืบหน้าในการก่อสร้าง บ้านในโครงการที่บริษัทมีฐานะทางการเงินไม่มั่นคง บ้านในโครงการที่ไม่มีการอยู่อาศัยปล่อยว่างหรือรกร้างมาก บ้านที่ขายแพงเกินไปไม่ยอมลดราคา ฯลฯ

ค ไม่มีอุปสงค์ (No demand)

ในบางช่วงตลาดมีความซบเซามาก เนื่องจากประชาชนไม่ต้องการซื้อบ้านเพราะมีบ้านอยู่แล้ว หรือต้องการซื้อบ้านแต่ไม่มีกำลังซื้อเพียงพอ เพราะบ้านราคาสูงเกินกว่าที่จะซื้อได้ ในภาวะเช่นนี้ผู้ขายจะหาทางกระตุ้นอุปสงค์ โดยการกระตุ้นตลาดทำให้เกิดความต้องการซื้อ เช่น กระตุ้นให้มีการเปลี่ยนบ้านใหม่ที่มีคุณภาพดีขึ้น จากห้องชุดเป็นทาวน์เฮ้าส์หรือบ้านเดี่ยว หรือการสร้างกำลังซื้อให้เกิดโดยการลดราคาลงมาจนถึงจุดที่ผู้บริโภคจะสามารถซื้อได้ เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ภาวะที่ไม่มีอุปสงค์ที่อยู่อาศัยหรือที่เรียกว่าตลาดนิ่งจนแทบไม่มีการซื้อขายนั้นมักเกิดขึ้น หากจะเกิดขึ้นก็เพียงช่วงสั้นๆ เท่านั้น เพราะที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัย 4 ของมนุษย์ ตราบใดที่จำนวนประชากรยังเพิ่มขึ้นและยังขยายตัวอยู่ ความต้องการที่อยู่อาศัยจะยังคงมีอยู่ต่อไป ทั้งการซื้อบ้านหลังแรกและการซื้อบ้านใหม่เพื่อเลื่อนชั้นคุณภาพที่อยู่อาศัย ดังนั้นแม้ในช่วงที่ตลาดตกต่ำในปี พ.ศ. 2540 นี้ แต่อุปสงค์แฝงก็คาดว่าจะมีอยู่เป็นจำนวนมาก

7 พฤติกรรมของตลาดที่อยู่อาศัยของผู้ประกอบการและผู้บริโภค

(นิพนธ์ พัวพงศกร และณรงค์ ขวนใช้ 2542 29-33)

พฤติกรรมของผู้ประกอบการและผู้บริโภคมีบทบาทในการแข่งขันในปัจจุบันมากยิ่งขึ้น ดังนั้นผู้ประกอบการที่จะสามารถดำรงอยู่ในธุรกิจตลาดที่อยู่อาศัยได้อย่างมั่นคงนั้น สิ่งที่สำคัญที่ผู้ประกอบการขาดเสียมิได้คือ ผู้ประกอบการต้องรู้จักคู่แข่ง และลูกค้าเป็นอย่างดี ดังนั้นจึงสรุปพฤติกรรมของตลาดในการแข่งขัน ได้ดังนี้

7.1 พฤติกรรมของผู้ประกอบการ

นอกจากกำไรแล้วผู้ประกอบการยังต้องคำนึงถึงชื่อเสียงของบริษัทด้วย (goodwill) ในกรณีที่จะดำเนินโครงการต่อไป ชื่อเสียงจะเป็นใบเบิกทางที่สำคัญที่จะทำให้เกิดความสำเร็จเกิดขึ้น ผู้ประกอบธุรกิจด้านที่อยู่อาศัยที่จะสามารถประสบความสำเร็จได้จะต้องเดินตามคติไทยโบราณที่ว่า “ปลูกเรือนตามใจผู้อยู่ ผูกคู่ตามใจผู้นอน” ดังนั้นการสร้างบ้านจึงมุ่งเน้นตอบสนองความต้องการของ

ผู้บริโภคและความพึงพอใจของผู้ซื้อ ไม่ว่าจะเป็นการเลือกการตั้งราคา การหากลยุทธ์ทางการตลาด เพื่อจูงใจผู้บริโภคมากที่สุด

ตลาดที่อยู่อาศัยมีลักษณะเป็นตลาดกึ่งแข่งขันกึ่งผูกขาด (Monopolistic competition) เนื่องจากในระยะยาวบ้านแต่ละประเภทไม่ว่าจะเป็นบ้านจัดสรร ทาวน์เฮ้าส์ ตึกแถว คอนโดมิเนียม แฟลต อพาร์ทเมนต์ และบ้านหรือห้องเช่าอื่นๆ มีแนวโน้มที่จะทดแทนกันได้มากขึ้น นอกจากนี้ หลังจากวิกฤตการณ์เศรษฐกิจในปี 2540 หดสิ้นไป ภาวะตลาดกับอุปสงค์จะมีผู้ประกอบการกลับเข้าสู่ตลาดที่อยู่อาศัยอีก

ในปัจจุบันผู้ประกอบการพยายามสร้างความแตกต่างในตัวสินค้า (Product differentiate) คือ พยายามเสนอขายบ้านที่แตกต่างจากสินค้าของผู้ขายรายอื่นๆ ในสายตาและความรู้สึกของผู้ซื้อ ความแตกต่างของสินค้าอยู่ในรูปของความแตกต่างในชื่อเสียงของบริษัท คุณภาพสินค้า ตลอดจน บริการและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่ให้แก่ผู้ซื้อ แม้ว่าปัจจุบันบ้านประเภทต่างๆ จะอยู่ในลักษณะทดแทนกันไม่ได้สมบูรณ์ แต่คาดว่าในระยะยาวการเปลี่ยนแปลงทางด้านทัศนคติและรสนิยมที่เกิดขึ้นมาจากข้อจำกัดทางสังคมไม่ว่าจะเป็นการดำเนินชีวิต การเดินทางและแฟชั่น จะมีส่วนทำให้ผู้ประกอบการพยายามสร้างที่อยู่อาศัยประเภทต่างๆ ให้สามารถทดแทนกันได้ของบ้านแต่ละประเภท เพิ่มมากขึ้นตามลำดับ

7.2 กลยุทธ์ในการแข่งขันตลาดที่อยู่อาศัย

แม้ว่าที่ดินจะเป็นทรัพยากรที่มีอยู่อย่างจำกัดก็ตาม แต่ประเทศไทยหรือแม้ว่าจะกล่าวให้แคบลงเฉพาะกรุงเทพฯ และปริมณฑล ยังมีที่ดินที่ยังไม่ได้รับการพัฒนาอยู่อีกมาก ที่ดินมิได้ถูกผูกขาดโดยบุคคลหรือองค์กรหนึ่งองค์กรใด ประชาชนยังมีสิทธิที่จะซื้อขายกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้อย่างเสรี ดังนั้นตลาดบ้านจัดสรรซึ่งเป็นรูปแบบหนึ่งของการพัฒนาที่ดินย่อมไม่ใช่ตลาดที่มีการผูกขาด แต่เป็นตลาดที่มีการแข่งขันสูง ในปัจจุบันคาดว่าบ้านจัดสรรราคาต่ำในกรุงเทพฯ และปริมณฑลนิยมใช้การแข่งขันด้านราคาเป็นหลัก ช่วงความแตกต่างของราคาตั้งแต่ 10,000 บาท จนถึงหลายแสนบาท ความแตกต่างของราคามีผลกระทบต่อตัดสินใจซื้อของลูกค้าค่อนข้างมาก อย่างไรก็ตามในภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ เราพบว่าโครงการที่อยู่อาศัยราคาสูงมีการแข่งขันลดราคาลงร้อยละ 30-50 เพราะบริษัทมีภาระหนี้สูงมาก

ทำเลเป็นสิ่งหนึ่งที่มีการแข่งขันระหว่างบ้านจัดสรรโครงการต่างๆ แม้ว่าจะมีที่ดินว่างเปล่าอยู่มาก แต่ที่ดินขนาดแปลงพอเหมาะทำเลดีมีสิ่งอำนวยความสะดวก สำหรับบ้านระดับราคากลางและราคาต่ำ ทำเลที่ดีเยี่ยม หมายถึง ทำเลที่มีการคมนาคมสะดวก ที่สำคัญ คือ ต้องมีรถไฟฟ้าผ่าน หรือถ้าอยู่ใน

ชอย จะต้องมียอดสองแถวหรืออื่นๆ บริการ เรื่องการคมนาคมค่อนข้างมีผลกระทบต่อโครงการบ้านจัดสรรมาก เช่น บ้านจัดสรรบริเวณถนนพุทธมณฑลค่อนข้างจะเสียเปรียบในด้านทำเลอื่นเพราะไม่มีรถเมล์ผ่าน แต่ถ้าหากเป็นบ้านจัดสรรระดับราคาสูงทำเลดี สามารถเดินทางเข้าสู่เขตชั้นในได้สะดวก โดยรถส่วนบุคคลและเป็นบริเวณที่มีสภาพแวดล้อมดี ตัวอย่างที่เห็นได้ชัดเจนคือ ทำเลถนนบางนา-ตราด ซึ่งมีบ้านจัดสรรระดับราคาสูงจำนวนมาก เนื่องจากมีสภาพแวดล้อมเป็นเขตชานเมือง แต่สามารถเดินทางโดยทางด่วนเข้าพื้นที่ชั้นในกรุงเทพฯ ได้อย่างรวดเร็ว

นอกจากนั้น ราคาบ้านยังแตกต่างกันตามคุณภาพของวัสดุก่อสร้าง สิ่งแวดล้อมในโครงการ ฯลฯ กล่าวโดยสรุป คือ ธุรกิจที่อยู่อาศัยต้องให้วิธีการแข่งขันแบบ product differentiation ทำให้ราคาแตกต่างกันมาก

การแข่งขันการโฆษณา แม้ว่าตลาดบ้านจัดสรรจะมีตลาดผูกขาด แต่ในขณะเดียวกัน มีตลาดแข่งขันสมบูรณ์ที่ผู้ขายจะนำเอาสินค้ามาวางแบบให้ผู้ซื้อได้ดูชมและเปรียบเทียบกันระหว่างสินค้าจากผู้ผลิตต่างๆ เพราะบ้านและที่ดินเป็นอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งไม่สามารถเคลื่อนย้ายได้และผู้ซื้อไม่สามารถตระเวนดูหมู่บ้านจัดสรรต่างๆ ได้ครบถ้วน นอกจากนั้นผู้บริโภคยังประสบปัญหาด้านการไว้วางใจผู้ประกอบการ ดังนั้น วิธีการที่จะให้ข้อมูลข่าวสารแก่ผู้ซื้อได้จึงต้องอาศัยการโฆษณา ผ่านสื่อต่างๆ เช่น วิทยุ โทรทัศน์ หนังสือพิมพ์ นิตยสาร เป็นต้น ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาได้เป็นค่าใช้จ่ายที่สำคัญอันหนึ่งของธุรกิจบ้านจัดสรร แต่จะมีสัดส่วนแตกต่างกันไปในแต่ละโครงการ การโฆษณานอกจากจะให้ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการแล้วยังเป็นการสร้างชื่อเสียงของผู้ประกอบการด้วย

การส่งเสริมการขายเป็นการสร้างกิจกรรมที่ทำให้ผู้ซื้อเกิดความสนใจในสินค้าหรือบริการมากขึ้น ซึ่งอาจจะทำได้โดยการเสนอประโยชน์พิเศษให้แก่ผู้ซื้อ เช่น การให้ของแถมของแถม หรือการส่งเสริมการขายอาจจะกระทำเป็นการชั่วคราวในช่วงเวลาที่กำหนดหรือตลอดช่วงระยะเวลาการขายบ้านในโครงการเลยก็ได้ กลยุทธ์ที่ธุรกิจบ้านจัดสรรนิยมใช้สามารถจำแนกออกได้เป็น การแข่งขันด้านราคาและการแข่งขันที่ไม่ใช่ราคา

การแข่งขันด้านราคา (Price competition) ได้แก่ การลดราคาบ้านในโครงการ การลดจำนวนเงินดาวน์ (down payment) ให้น้อยกว่าปกติ การเปิดให้จองบ้านในราคาพิเศษ หรือการที่ไม่ต้องมีเงินจอง การแจกแถม เช่น โทรศัพท์ โทรทัศน์ ตู้เย็น เครื่องปรับอากาศ มุ้งลวดเหล็กดัด และสิทธิพิเศษในสโมสรหรือสนามกอล์ฟ การจ่ายโอนจำนวนให้แก่ลูกค้า ให้อัปดอเบี้ยต่ำหรืออัตราดอกเบี้ยคงที่ การปลอดดอกเบี้ยช่วงการผ่อนดาวน์ การจ่ายดอกเบี้ยเงินดาวน์คืนให้ผู้ซื้อ เป็นต้น

การแข่งขันที่ไม่ใช่ราคา (Non-price competition) การเสนอบริการให้แก่ลูกค้าเป็นพิเศษ เช่น บริการตกแต่ง การป้องกันปลวก บริการดูแลรักษา และบริการให้คำปรึกษา การตกแต่งสวน

การทำประกันภัย และการให้สิทธิพิเศษแก่ผู้ซื้อบ้านในโครงการในกรณีซื้อบ้านของผู้ประกอบการเดียวกันในโครงการอื่น หรือเมื่อแนะนำลูกค้ามาซื้อบ้านในโครงการ

อย่างไรก็ดี แม้ว่าการส่งเสริมการขายจะมีส่วนช่วยกระตุ้นให้เกิดความต้องการซื้อของลูกค้าเพิ่มขึ้น แต่โดยเหตุที่บ้านจัดเป็นสินค้าจำเป็นที่มีราคาค่อนข้างสูง การซื้อบ้านแต่ละครั้งผู้ซื้อมักต้องพิจารณาปัจจัยวิเคราะห์โดยละเอียดก่อนซื้อเสมอ ปัจจัยที่สำคัญที่สุดในการตัดสินใจซื้อ ได้แก่ ทำเล และราคาบ้านเป็นสำคัญ กลยุทธ์การตลาดอย่างอื่นเป็นเพียงส่วนประกอบส่วนน้อยในการตัดสินใจในการซื้อบ้านเท่านั้น

7.3 โครงสร้างราคาของที่อยู่อาศัย

ต้นทุนหลักในการผลิตที่อยู่อาศัยมี 2 ประการด้วยกันคือ ต้นทุนที่ดินและต้นทุนอาคารที่ก่อสร้าง คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 35-40 ของยอดขายทั้งหมด นอกจากนี้ยังมีต้นทุนการพัฒนาที่ดิน อัตราดอกเบี้ยจ่าย ค่าบริหาร ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ เป็นต้น จะเห็นได้ว่าถ้าผู้ประกอบการรายใดที่สามารถลดต้นทุนที่ดินและค่าก่อสร้าง กล่าวคือ สามารถซื้อที่ดินได้ในราคาถูก และมีการออกแบบ จัดหาวัสดุราคาถูก จะมีความได้เปรียบผู้ประกอบการรายอื่นมาก ในช่วงตลาดที่อยู่อาศัยเริ่มซบเซาผู้ประกอบการจำเป็นต้องใช้จ่ายค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์และค่าจ้างในการบริหารงานเพิ่มขึ้น อัตราดอกเบี้ยที่ต้องจ่าย ต้นทุนในการพัฒนาที่ดินและค่าก่อสร้างเพิ่มสูงขึ้นตามผลจากสภาวะตลาดซบเซานี้มีผลต่อผู้ประกอบการรายใหญ่รุนแรงกว่าผู้ประกอบการขนาดเล็ก เพราะฝ่ายแรกมักอาศัยการกู้ยืมเงินจากต่างประเทศเข้ามาลงทุน ดังจะเห็นได้ว่ามีบริษัทในตลาดหลักทรัพย์จำนวนมากที่ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนและขาดทุนจากต้นทุนดอกเบี้ยเงินกู้ที่เพิ่มสูงขึ้น ส่วนผู้ประกอบการรายย่อยและขนาดกลางที่มีสินค้าไม่มากและสามารถปรับตัวได้ง่ายอาจจะได้รับผลกระทบค่อนข้างน้อย เพราะไม่ต้องแบกรับภาระดอกเบี้ยเงินกู้มากนัก เนื่องจากใช้เงินทุนของตนเองเป็นหลัก

7.4 พฤติกรรมผู้บริโภคในการซื้อบ้าน

จากการสำรวจของ Agency for Real Estate Affairs พบว่าผู้บริโภคมักจะได้รับข้อมูลจากสื่อหนังสือพิมพ์และวารสารต่างๆ คิดเป็นร้อยละ 44 ของแหล่งข้อมูลเกี่ยวกับบ้าน ข้อมูลจากการจัดมหกรรมที่อยู่อาศัยมีร้อยละ 21 และจากการบอกต่อของเพื่อนหรือญาติร้อยละ 20 ข้อมูลสองแหล่งแรกเป็นข้อมูลที่ผู้บริโภคแทบจะไม่สามารถจับต้องได้ เช่น มาตรฐานการก่อสร้าง วัสดุที่ใช้ ความน่าเชื่อถือของผู้ประกอบการ การจัดการกับสาธารณูปโภค เป็นต้น แต่จะเห็นได้ว่าผู้บริโภคตัดสินใจซื้อเนื่องจากมีตัวอย่างให้เลือกมากมาย ข้อมูลหาได้ง่ายไม่ต้องเดินทางไปถึงสถานที่ตั้งโครงการแต่ละ

โครงการ ประหยัดเวลา และผู้บริโภคในกลุ่มนี้ตัดสินใจจากราคาและการลดแลกแจกแถมเป็นหลัก ทำให้ผู้บริโภคกลุ่มนี้บางส่วนที่ไม่ได้ตรวจสอบคุณภาพของที่อยู่อาศัยอย่างถี่ถ้วน หรือตรวจสอบชื่อเสียงของผู้ประกอบการ การสร้างปัญหาค่อนข้างมากมากกว่าผู้บริโภคที่ได้รับข้อมูลจากญาติหรือเพื่อนที่เคยเข้าไปอยู่อาศัยกับโครงการของผู้ประกอบการรายเดิม

8 หลักในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย

จากแนวความคิดข้างต้นที่กล่าวถึงปัจจัยภายในอันได้แก่ ความต้องการ แรงจูงใจ บุคลิกภาพ การรับรู้ และปัจจัยภายนอกได้แก่ อิทธิพลของครอบครัว สังคม ธุรกิจ วัฒนธรรม เศรษฐกิจ ปัจจัยเหล่านี้ทำให้วิถีชีวิตของคนในปัจจุบันเปลี่ยนไป เนื่องจากคนรุ่นใหม่ต้องทำงาน แข่งกับเวลา และธุรกิจมากขึ้น ขณะเดียวกันก็ต้องเอาชนะปัญหารถติด ต้องเผชิญกับสภาพบีบบังคับต่างๆ โดยปัจจัยแต่ละส่วนก็ย่อมจะมีอิทธิพลแตกต่างกันไป ดังนั้นสิ่งที่สำคัญที่สุดในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยก็คือ จะต้องอาศัยภูมิปัญญา ความรอบรู้ต่างๆ เพื่อแยกแยะปัจจัยแต่ละส่วนอย่างละเอียด เพื่อให้ได้มาซึ่งที่อยู่อาศัยที่ตรงกับความต้องการ ดังนี้

1 ทำเลที่ตั้ง เป็นหลักเบื้องต้นที่มีความสำคัญอย่างใหญ่หลวง ปัจจุบันที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ ได้ขยายตัวออกไปในย่านต่างๆ โดยรอบอย่างต่อเนื่อง จะเลือกทำเลใดขึ้นอยู่กับความต้องการ อิทธิพลของครอบครัว และอิทธิพลทางเศรษฐกิจเป็นสำคัญ เนื่องจากบุคคลย่อมมีความต้องการอยู่อาศัยในที่สะดวกสบาย ปลอดภัย ให้ความอบอุ่นกันจิตใจ ในขณะเดียวกันก็ต้องพิจารณาถึงภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบันและแนวโน้มในอนาคต วารายได้ที่มีอยู่ในปัจจุบัน และรายได้ที่จะได้รับในอนาคต จะเพียงพอที่จะซื้อที่อยู่อาศัยในทำเลนั้นหรือไม่ ผู้ทำหน้าที่ตัดสินใจจะต้องคำนึงถึงความสมดุลของปัจจัยเหล่านี้ เพราะถ้าเลือกที่อยู่อาศัยในทำเลที่ตั้งที่ไม่สมดุล ย่อมจะสร้างปัญหาต่างๆ ให้เกิดขึ้นในอนาคต

2 สภาพแวดล้อมของบ้าน นับว่ามีความสำคัญต่อสภาพจิตใจเป็นอย่างมาก เนื่องจากเมื่อตัดสินใจซื้อบ้านแล้ว บางทีอาจจะต้องอยู่อาศัยไปตลอดชีวิต โดยเฉพาะลูกหลานที่ยังเล็ก หากอยู่ในสภาพแวดล้อมที่ดี มีเพื่อนบ้านและสังคมรอบข้างที่ดี ก็จะมีผลต่อลูกหลานในอนาคตด้วย ความพึงพอใจในสภาพแวดล้อมรอบๆ บ้านของแต่ละบุคคลอาจเหมือนหรือแตกต่างกัน ขึ้นอยู่กับปัจจัยภายในและปัจจัยภายนอกที่มีอิทธิพล

3 ตัวบ้านและการจัดวางผัง ผู้บริโภคจะต้องคิดถึงแบบบ้านว่ามีพื้นที่ใช้สอยตรงความต้องการหรือไม่ แทนจะไม่ต้องอธิบายกันเลยว่า ผู้บริโภคควรจะเอาความต้องการในการใช้สอยห้องและบริเวณต่างๆ มาเป็นสมการตั้ง จากนั้นหาแบบบ้านที่แก้สมการความต้องการของตนเองได้มาเป็น

ตัวเลือก เช่น หากอยู่ในครอบครัวที่เพิ่งเริ่มต้นใหม่ รายได้ไม่สูงมาก ก็จำเป็นต้องการบ้าน 2-3 ห้องนอน มีห้องครัวเล็กๆ พร้อมบริเวณรับประทานอาหารและห้องรับแขกกับห้องนั่งเล่น พิจารณาว่าการจัดห้อง ประตู หน้าต่าง หลังคาระบายความร้อนดีหรือไม่ เป็นต้น นอกจากนี้จะพิจารณาถึงการจัดวางผัง ซึ่งหมู่บ้านจัดสรรที่ดีจะต้องจัดแบ่งพื้นที่ส่วนหนึ่งของบ้านไว้สำหรับการพักผ่อนหย่อนใจ โดยให้มีสัดส่วนสอดคล้องกัน เช่น อาจจะกันพื้นที่ส่วนหนึ่งเป็นสวนหรือสนามหญ้าไว้สำหรับปลูกต้นไม้ หรือเดินเล่น เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยได้มีพื้นที่ทำกิจกรรมต่างๆตามต้องการ เพราะถ้าโครงการไหนไม่ทำ มุ่งแต่จะก่อสร้างตัวบ้านให้เต็มพื้นที่ ก็อาจจะทำให้โครงการนั้นขาดความน่าสนใจ

4 ความปลอดภัย เจ้าของบ้านทุกคนมักมีความวิตกกังวลถึงปัญหาเรื่องความปลอดภัย ซึ่งผู้ประกอบการที่อยู่อาศัยล้วนตระหนักถึงความต้องการดังกล่าวของผู้บริโภค เราจึงพบว่าผู้ประกอบการหลายรายต่างแข่งขันเสนอกรรมธรรม์ประกันภัย เพื่อคุ้มครองความเสียหาย ความสูญเสียให้กับทรัพย์สินต่างๆ ที่อยู่ภายในบ้านของผู้บริโภค ตลอดจนเสนอว่าจะชดใช้ ซ่อมแซมให้แก่ผู้ซื้อบ้านตามสมควรหากเกิดความชำรุด หรือถูกขโมย

5 การคมนาคม เป็นเรื่องของความสะดวกรวดเร็วในการเดินทาง เช่น หมู่บ้านนั้นมีรถรับจ้างบริการหรือไม่ หรือถนนสายใหญ่มีรถประจำทางสายใดผ่านบ้าง ต้องเดินทางด้วยรถประจำทางกี่สายกว่าจะถึงที่ทำงาน ในยานั้นรถติดหรือไม่ ตลอดจนศึกษาเส้นทางคมนาคมในอนาคตด้วย นอกจากนี้ควรจะเป็นชุมชนที่พัฒนาแล้ว มีสถานที่อำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น โรงเรียน สถานพยาบาล สถานที่ทางราชการ และตลาด เป็นต้น

6 ระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก ว่ามีถนนกว้างหรือแคบเพียงใด มีระบบบริการน้ำบาดาลหรือน้ำประปา ระบบระบายน้ำและระบบบำบัดน้ำเสียเป็นอย่างไร โครงการมีบริการพื้นฐานรูปแบบใดบ้างที่จัดไว้สำหรับบริการลูกค้า เริ่มตั้งแต่การจัดหาสถาบันการเงินในอำนวยความสะดวกให้ลูกค้าในการขอสินเชื่อ บริการให้คำแนะนำในการหาบริษัทตกแต่งบ้าน แต่งสวน หรือขออนุญาตให้สาธารณูปโภคพื้นฐานต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นน้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ เลขที่บ้าน

7 ราคาบ้าน ผู้ซื้อบ้านจะต้องพิจารณาว่าเป็นราคาที่เหมาะสมกับสภาพบ้านและเนื้อที่หรือไม่ ทั้งนี้การพิจารณาขึ้นอยู่กับประสบการณ์รับรู้และพิจารณาของข้อมูลของผู้ซื้อเองว่ามีมากน้อยเพียงใด ซึ่งผู้ซื้อไม่จำเป็นจะต้องเรียนรู้ด้านนี้โดยตรง แต่จะต้องสนใจศึกษาอย่างละเอียด สุขุมรอบคอบเป็นพิเศษ เพราะการซื้อบ้านแต่ละครั้งต้องใช้เงินสะสมเป็นจำนวนมาก หรือบางคนอาจต้องใช้เงินสะสมทั้งหมด

8 ความมั่นคงและความน่าเชื่อถือของโครงการ ผู้ซื้อควรศึกษาสถานะของเจ้าของโครงการ ควบคู่กับการตัดสินใจด้วยว่า บริษัทเจ้าของโครงการมีความมั่นคง น่าเชื่อถือเพียงใด ซึ่งผู้ซื้อสามารถ

ทราบได้โดยการรับรู้ผ่านช่องทางต่างๆ ซึ่งผู้ซื้อแต่ละคนอาจจะตีความสิ่งที่รับรู้ต่างกัน เนื่องจากผู้ซื้อแต่ละคนมีพื้นเพความเป็นมา มีประสบการณ์ที่ต่างกัน

9 การรับประกันคุณภาพและบริการหลังการขาย ได้แก่ การรับประกันทั้งในส่วนของการก่อสร้าง และโครงสร้างบ้าน บริการบำรุงรักษามอบให้สามารถใช้งานอย่างมีประสิทธิภาพ บริการเหล่านี้เสมือนเครื่องมือวัดใจผู้ประกอบการกับลูกค้าว่าเมื่อขายได้แล้วก็จบกัน หรือจะผูกใจไปนานๆ เผื่อนาคตลูกค้าในวันนี้ จะกลายเป็นผู้ช่วยขายในวันหน้าได้

9 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

อุปสงค์ที่อยู่อาศัย

สุนีย์ รัชวิทย์ (2536 : 126-128) ศึกษาเรื่อง ตลาดที่อยู่อาศัย กรณีศึกษาอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล โดยการใช้แบบจำลองทางเศรษฐมิติ เมื่อกำหนดให้ตลาดที่อยู่อาศัยและตลาดทุนเป็นตลาดแข่งขันสมบูรณ์ ปรากฏว่าการเปลี่ยนแปลงอุปสงค์ที่อยู่อาศัยขึ้นอยู่กับ การเปลี่ยนแปลงด้านรายได้มากกว่าด้านราคา พฤติกรรมการซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อการเก็งกำไรในปี พ.ศ. 2530-2533 มีผลทำให้อุปสงค์เพิ่มขึ้น ขณะที่การเปลี่ยนแปลงของปริมาณสินเชื่อ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ และนโยบายของรัฐบาลที่ส่งเสริมให้ประชาชนสามารถเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ไม่ได้ทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงมากนัก ส่วนผลการประมาณค่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่อรายได้และค่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่อราคา มีค่าเท่ากับ 1.98 และ -1.85 ตามลำดับ ด้วยเหตุผลคือ เมื่อรายได้เพิ่มขึ้นก็จะทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ทั้งจากผู้ที่มีที่อยู่อาศัยอยู่แล้ว โดยซื้อที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพดีขึ้นและการซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อการลงทุน ทำให้อุปสงค์เพิ่มขึ้น และเนื่องจากที่อยู่อาศัยเป็นสินค้าคงทนถาวร (Durable goods) โดยเมื่อราคาลดลงจะทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น รวมทั้งการขยายตัวของประชาชนในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลด้วย

ผลจากการศึกษา แนวโน้มอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ระหว่างปี พ.ศ. 2534-2543 พบว่า มีอัตราการขยายตัวโดยเฉลี่ยต่อปีประมาณร้อยละ 10 และ 8 ในขณะที่อัตราการขยายตัวของความต้องการที่อยู่อาศัยระหว่างปี พ.ศ. 2524-2533 โดยเฉลี่ยต่อปีประมาณร้อยละ 13 และ 10 ตามลำดับ ซึ่งจากการศึกษาแนวโน้มอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในอนาคตพบปัญหาอำนาจซื้อตามไม่ทันกับการเปลี่ยนแปลงราคาที่อยู่อาศัย รัฐบาลอาจเข้าช่วยเหลือโดยการเพิ่มค่าลดหย่อนดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยให้มากขึ้น ซึ่งเป็นการเพิ่มอำนาจซื้อ และการสร้างแรงจูงใจให้ภาคเอกชนเข้ามามีบทบาทในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้ต่ำมากขึ้น โดยวิธีการสนับสนุนด้านระบบการเงินทั้งแก่ผู้ผลิตและผู้ซื้อ

กาญจนา พัทธกษิธีธรรม (2537 93-95) ศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในการศึกษาครั้งนี้ใช้ข้อมูลทุติยภูมิ ช่วงปี พ.ศ. 2520-2534 โดยสร้างสมการพหุคูณเชิงเส้น เพื่อประมาณสมการอุปสงค์ที่อยู่อาศัยที่เหมาะสม ซึ่งแสดงถึง ปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัย และทำการพยากรณ์แนวโน้มที่อยู่อาศัย จากสมการอุปสงค์ดังกล่าว ผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ได้แก่ ราคาที่อยู่อาศัยในรูปดัชนี จำนวนประชากรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และนโยบายของรัฐบาลที่มีส่วนกระตุ้นความต้องการที่อยู่อาศัย โดยราคาที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงในทิศทางตรงกันข้ามกับอุปสงค์ที่อยู่อาศัย ขณะที่สามปัจจัยหลังเปลี่ยนแปลงในทิศทางเดียวกันกับอุปสงค์ที่อยู่อาศัย ส่วนการพยากรณ์แนวโน้มอุปสงค์ที่อยู่อาศัยมีลักษณะเพิ่มขึ้น และหากมีนโยบายของรัฐบาลที่มีส่วนกระตุ้นความต้องการที่อยู่อาศัย จะทำให้แนวโน้มอุปสงค์ยิ่งมีลักษณะเพิ่มมากขึ้น ดังนั้นจึงควรมีการวางแผนและจัดเตรียมในส่วนต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น สาธารณูปการ และสาธารณูปโภค ให้เพียงพอในอนาคต

กฤษฎา เจริญกลกิจ (2537 77-80) ศึกษาเรื่อง การประมาณค่าความยืดหยุ่นของความต้องการที่อยู่อาศัยต่อราคา รายได้ และอัตราดอกเบี้ย ศึกษาโดยประมาณค่าระบบสมการโครงสร้างใช้วิธีการ three-stage least square และการแปลงระบบสมการโครงสร้างเป็นระบบสมการลดรูป โดยใช้ข้อมูลรายปีตั้งแต่ปี พ.ศ. 2525-2534

ผลการศึกษาในระยะสั้นพบว่า ปัจจัยที่มีส่วนในการกำหนดความต้องการบ้านประเภทต่างๆ อย่างมีนัยสำคัญ ได้แก่ ปริมาณสินเชื่อมีส่วนในการกำหนดความต้องการบ้านเดี่ยวในทิศทางตรงกันข้าม แต่มีส่วนกำหนดความต้องการทาวน์เฮ้าส์ในทิศทางเดียวกัน ส่วนปัจจัยด้านราคา ราคาบ้านแฝดมีส่วนกำหนด ความต้องการบ้านแฝดในทิศทางตรงกันข้าม ส่วนปัจจัยด้านอัตราดอกเบี้ยมีส่วนในการกำหนดความต้องการทาวน์เฮ้าส์ในทิศทางตรงกันข้ามด้วย

ผลการศึกษาในระยะยาวพบว่า ปัจจัยรายได้มีผลในทางตรงกันข้ามกับความต้องการบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด แต่มีผลในทิศทางเดียวกันกับความต้องการทาวน์เฮ้าส์ ส่วนปัจจัยทางด้านอัตราดอกเบี้ยมีผลต่อความต้องการบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ในทิศทางเดียวกัน แต่จะมีผลในทิศทางตรงกันข้ามกับความต้องการบ้านแฝด

ข้อเสนอแนะในเชิงนโยบายคือ ในระยะสั้นต้องมีการเพิ่มปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ส่วนในระยะยาวต้องมีมาตรการเพิ่มรายได้ของประชาชน โดยเฉพาะกลุ่มผู้มีรายได้น้อย ตลอดจนต้องมีการส่งเสริมให้มีการลงทุนในที่อยู่อาศัยราคาถูก เพื่อมารองรับกับความต้องการที่เพิ่มขึ้นด้วย

สุริยา สุพัฒนะสกุล (2542 101-103) ศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการเกิดอุปทานล้มตลาดของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เพื่อทราบถึงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อจำนวนบ้านไร้ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล พร้อมทั้งพยากรณ์แนวโน้มจำนวนบ้านไร้ที่อยู่อาศัยระหว่างปี พ.ศ. 2541-2545 ซึ่งการศึกษานี้ใช้ข้อมูลทุติยภูมิที่เก็บรวบรวมจากหน่วยงานต่างๆ ระหว่างปี พ.ศ. 2530-2540 โดยสร้างสมการถดถอยเชิงซ้อน เพื่อประมาณการสมการบ้านไร้ที่อยู่อาศัยที่เหมาะสม

ผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อจำนวนบ้านไร้ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ได้แก่ จำนวนประชากรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล รายได้ของประชาชน ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย ปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัย และการซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อเก็งกำไร ตามลำดับ โดยจำนวนประชากรมีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับจำนวนบ้านไร้ที่อยู่อาศัย ในขณะที่รายได้ของประชาชน ราคาที่อยู่อาศัย ปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัย และการซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อเก็งกำไร มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับจำนวนบ้านไร้ที่อยู่อาศัย สำหรับการพยากรณ์แนวโน้มจำนวนบ้านไร้ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในช่วงปี พ.ศ. 2541-2545 ปรากฏว่า จะมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะเมื่อมีการซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อการเก็งกำไร ดังนั้น หน่วยงานภาครัฐจึงควรหามาตรการป้องกันการซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อการเก็งกำไร และสนับสนุนให้มีการเผยแพร่ข้อมูลที่อยู่อาศัยที่ถูกต้องและทันสมัย เพื่อให้ผู้ประกอบการสามารถวางแผนการลงทุนได้อย่างเหมาะสมกับความต้องการที่แท้จริงของตลาด

อุษณี ทอย (2542 65-74) ศึกษาเรื่อง การวิเคราะห์อุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล การศึกษาโดยการรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิ ตั้งแต่ 2518 – 2539 จากแหล่งข้อมูลต่างๆ แล้วนำมาสร้างสมการถดถอยพหุคูณเชิงเส้นที่เหมาะสมด้วยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด และวิเคราะห์อุปสงค์ที่อยู่อาศัยของประชาชนในกรุงเทพฯ และปริมณฑลว่ามีแนวโน้มในลักษณะอย่างไร นอกจากนี้ยังศึกษาวิเคราะห์ความยืดหยุ่นของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยว่าเป็นอย่างไร

ผลการศึกษาพบว่า อุปสงค์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล สัมพันธ์กับจำนวนประชากรในกรุงเทพฯ และปริมณฑล และเปลี่ยนแปลงในทิศทางตรงกันข้าม และจากการหาแนวโน้มอุปสงค์ที่อยู่อาศัยของประชาชนในกรุงเทพฯ และปริมณฑล พบว่ามีแนวโน้มสูงขึ้น ผลของความยืดหยุ่นของอุปสงค์ที่อยู่อาศัย กับจำนวนประชากรในกรุงเทพฯ และปริมณฑลจะมีความยืดหยุ่นมาก

ปัจจัยต่างๆที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัย

อัญชลี มณีเกียรติไพบุลย์ (2540 72-75) ศึกษาเรื่อง การวิเคราะห์เศรษฐกิจของปัจจัยทางการเงินต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัย กรณีศึกษารณาคารอาคารสงเคราะห์ มีวัตถุประสงค์ในการทดสอบเชิงเศรษฐกิจเพื่อคัดเลือกแบบจำลองที่เหมาะสมในการวิเคราะห์ผลกระทบของปัจจัยทางการเงินต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัย โดยใช้รณาคารอาคารสงเคราะห์ในช่วงปี 2521-2539 เป็นกรณีศึกษา และนำแบบจำลองที่ได้ประมาณการแนวโน้มอุปสงค์ที่อยู่อาศัยภายใต้นโยบายทางการเงินรูปแบบต่างๆ ด้วยวิธี Scenario Study ในช่วงปี 2540-2542 เพื่อทดลองศึกษาหาแนวทางการแก้ไขปัญหาความตกต่ำของภาวะที่อยู่อาศัยในประเทศไทย

ผลการศึกษา พบว่า แบบจำลอง Stock-Flow ซึ่งให้ความสำคัญกับปัจจัยทางการเงิน มีความเหมาะสมในการใช้วิเคราะห์ เนื่องจากให้ค่าทางสถิติที่ดีที่สุด และให้ค่าความผิดพลาดน้อยที่สุด โดยปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยที่มีบทบาทสำคัญที่สุดที่กระทบโดยตรงต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัย ส่วนราคาที่อยู่อาศัย รายได้ถาวร และอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงมีบทบาทสำคัญรองลงมาไปตามลำดับ สำหรับปัจจัยที่มีอิทธิพลในทางอ้อม ประกอบด้วย ปริมาณเงินกองทุน ปริมาณเงินฝาก ปริมาณหนี้เสีย และอัตราดอกเบี้ยเงินฝากของธนาคารอาคารสงเคราะห์

ข้อเสนอแนะในการกระตุ้นอุปสงค์ที่อยู่อาศัยผ่านทางธนาคารอาคารสงเคราะห์ จึงควรมีการดำเนินมาตรการที่ขยายปัจจัยสินเชื่อเป็นอันดับแรก ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญ และให้ประสิทธิผลสูงสุด อีกทั้งเป็นปัจจัยที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์สามารถควบคุมได้ ส่วนปัจจัยด้านราคาที่อยู่อาศัยนั้นจะขึ้นอยู่กับตลาดสินใจของผู้ประกอบการ

ศิลา เล็งพานิช (2544 65) ศึกษาเรื่อง เปรียบเทียบดอกเบี้ยจ่ายในการใช้อัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัว และอัตราดอกเบี้ยแบบคงที่ สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย กรณีศึกษา ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด(มหาชน) ที่อยู่อาศัยเป็นหนึ่งในปัจจัยที่สำคัญต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์ และความต้องการที่อยู่อาศัยในปัจจุบันมีแนวโน้มที่ขยายตัวสูงขึ้น ส่งผลให้สถาบันการเงินต่างๆ กำหนดนโยบายการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยให้มีอัตราดอกเบี้ยที่หลากหลาย เพื่อเป็นทางเลือกให้แก่ผู้ขอสินเชื่อมากขึ้น

วัตถุประสงค์การศึกษาก็เพื่อศึกษาถึงการเปรียบเทียบดอกเบี้ยจ่ายในการเลือกใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้สำหรับสินเชื่อเคหะแบบต่างๆ ในการศึกษาครั้งนี้ได้ใช้กรณีศึกษาของธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด(มหาชน) เพื่อใช้เป็นแนวทางในการตัดสินใจของผู้ที่ต้องการใช้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

กับสถาบันการเงิน โดยสามารถเลือกใช้อัตราดอกเบี้ยที่ประหยัดค่าใช้จ่ายที่สุดระหว่างอัตราดอกเบี้ยลอยตัว กับอัตราดอกเบี้ยคงที่

จากการศึกษาพบว่า การผ่อนชำระภายในระยะเวลา 3 ปีแรก ได้ผลสรุปออกมาว่าการเลือกใช้อัตราดอกเบี้ยคงที่จะประหยัดค่าใช้จ่ายได้มากกว่าการเลือกใช้อัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัว เพราะการใช้อัตราดอกเบี้ยคงที่จะมีค่าใช้จ่ายต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยลอยตัว จึงควรใช้อัตราดอกเบี้ยแบบคงที่ในช่วงแรกของการกู้ยืมเงินมากกว่าการเลือกใช้อัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัว เนื่องจากการเลือกใช้อัตราดอกเบี้ยแบบคงที่จะสามารถช่วยให้ผู้กู้ประหยัดรายจ่ายจากการผ่อนชำระเงินกู้ในแต่ละเดือนได้เป็นจำนวนมาก

บทที่ 3

วิธีดำเนินการวิจัย

ในการวิจัยครั้งนี้เป็นการศึกษา ปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล โดยผู้วิจัยได้ดำเนินการตามขั้นตอนดังนี้

- 1 ข้อมูลที่ใช้ในการวิจัย
- 2 เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล
- 3 การเก็บรวบรวมข้อมูล
- 4 การจัดกระทำข้อมูลและการวิเคราะห์ข้อมูล

ข้อมูลที่ใช้ในการวิจัย

ในการศึกษาวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ใช้ข้อมูลทุติยภูมิ(Secondary Data) โดยรวบรวมจากแหล่งต่างๆ ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ สำนักงานสถิติแห่งชาติ และสำนักบริหารการทะเบียน กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย รวมทั้งเว็บไซต์ต่างๆที่เกี่ยวข้อง และห้องสมุดของมหาวิทยาลัยต่างๆ รายละเอียดดังนี้

- 1 ข้อมูลปริมาณอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในช่วงปี พ.ศ. 2532-2546 โดยเป็นข้อมูลรายปี
- 2 ข้อมูลปริมาณดัชนีราคาที่อยู่อาศัย ในช่วงปี พ.ศ. 2532-2546 โดยเป็นข้อมูลรายปี
- 3 ข้อมูลจำนวนประชากรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในช่วงปี พ.ศ. 2532-2546 โดยเป็นข้อมูลรายปี
- 4 ข้อมูลปริมาณรายได้ของประชากรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในช่วงปี พ.ศ. 2532-2546 โดยเป็นข้อมูลรายปี
- 5 ข้อมูลปริมาณอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย (อัตราดอกเบี้ยที่นิยมใช้เป็นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบมีระยะเวลาที่ธนาคารพาณิชย์เรียกเก็บจากลูกค้ารายใหญ่ขึ้นดี (Minimum Loan Rate MLR) ในช่วงปี พ.ศ. 2532-2546 โดยเป็นข้อมูลรายปี (คิดเฉลี่ยจากธนาคาร 6 แห่งได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารกรุงไทย ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารไทยพาณิชย์ และธนาคารกรุงศรีอยุธยา)
- 6 ข้อมูลปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ในช่วงปี พ.ศ. 2532-2546 โดยเป็นข้อมูลรายปี

เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล

ในการวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยได้ใช้ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) จากธนาคารอาคารสงเคราะห์ และเว็บไซต์ต่างๆ ที่ได้มีการเก็บรวบรวม โดยมีเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยดังนี้

1 แบบบันทึกตารางข้อมูลเกี่ยวกับปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล

2 ผู้วิจัยขอความอนุเคราะห์จากบัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ ประสานมิตร ทำหนังสือขอความร่วมมือไปยัง สำนักบริหารการทะเบียน กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย เพื่อขอข้อมูลที่ใช้ในการวิจัย คือ จำนวนปริมาณที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนบ้านเพิ่มขึ้นในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2528-2546

ขั้นตอนในการสร้างเครื่องมือวิจัย

การสร้างเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ มีขั้นตอนดังนี้

1 ศึกษาตำรา เอกสาร บทความ ทฤษฎีหลักการ และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อกำหนดขอบเขตของการวิจัย และสร้างเครื่องมือในการวิจัยให้ครอบคลุมตามความมุ่งหมายการวิจัย

2 สร้างตารางข้อมูลให้ครอบคลุมกับตัวแปรที่ต้องการศึกษาตามความมุ่งหมายของการวิจัย

3 รวบรวมข้อมูลตัวแปรต่างๆ เพื่อนำมาใช้เป็นตัวแปรในการศึกษา

การเก็บรวบรวมข้อมูล

ข้อมูลที่นำมาใช้ในการศึกษาครั้งนี้ เป็นข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary data) ในช่วงปี พ.ศ. 2532-2546 รวมทั้งสิ้น 15 ปี โดยทำการจัดเก็บรวบรวมข้อมูลจากหน่วยงานต่างๆ ตั้งแต่วันที่ 10 - 25 มีนาคม พ.ศ. 2548 ซึ่งเก็บรวบรวมข้อมูลจากหน่วยงานต่างๆ ดังต่อไปนี้

1 อุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ใช้ข้อมูลจำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนบ้านเพิ่มขึ้นในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล โดยเก็บรวบรวมข้อมูลจากสำนักบริหารการทะเบียน กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

2 ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย เก็บรวบรวมโดยกองดัชนีเศรษฐกิจการค้า กรมเศรษฐกิจการพาณิชย์ กระทรวงพาณิชย์

3 จำนวนประชากรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในการศึกษาครั้งนี้ได้กำหนดให้พิจารณาจากจำนวนประชากรที่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลที่มีอายุ 15 ปีขึ้นไป และเป็นผู้ที่มีงานทำที่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล เก็บรวบรวมจากสำนักงานสถิติแห่งชาติ สำนักงานนายกรัฐมนตรี

4 รายได้ของประชากรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในการศึกษาครั้งนี้ได้กำหนดให้พิจารณาจากรายได้เฉลี่ยต่อคนในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล เก็บรวบรวมข้อมูลจากสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ สำนักงานนายกรัฐมนตรี

5 ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย เก็บรวบรวมข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

6 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย เก็บรวบรวมข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

นอกจากนี้ยังอาศัยข้อมูลทุติยภูมิที่เกี่ยวกับอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล จากแหล่งต่างๆ ดังนี้

1 วารสารและบทความที่เกี่ยวข้อง เช่น วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ วารสารฉบับพิเศษ(ฐานเศรษฐกิจ) และรายงานผลการสำรวจภาวะการทำงานของประชากร เป็นต้น

2 งานวิจัย และวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้องจากห้องสมุดต่างๆ เช่น มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ห้องสมุดสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ และกองคลังข้อมูลและสนเทศสถิติ เป็นต้น

3 เว็บไซต์ต่างๆที่เกี่ยวข้อง เช่น เว็บไซต์ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ เว็บไซต์ของกระทรวงพาณิชย์ เว็บไซต์ของธนาคารแห่งประเทศไทย เว็บไซต์ของสำนักงานสถิติแห่งชาติ เว็บไซต์ของกระทรวงมหาดไทย เป็นต้น

การจัดกระทำข้อมูลและการวิเคราะห์ข้อมูล

ในการศึกษาครั้งนี้ จะทำการวิเคราะห์ทั้งในแบบเชิงพรรณนา (Descriptive method) และแบบเชิงปริมาณ (Quantitative method) ดังนี้

1 การวิเคราะห์เชิงพรรณนา เป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลในช่วงปี พ.ศ. 2532-2546 เพื่อแสดงให้เห็นสภาพการณ์ทั่วไปของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ได้แก่ ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย จำนวนประชากรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล รายได้ของประชากรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล โดยบางส่วนได้นำเสนอในรูปแบบของการบรรยายในเชิงพรรณนา

2 วิเคราะห์เชิงปริมาณ โดยใช้ข้อมูลอนุกรมเวลาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2532-2546 มาทำการวิเคราะห์การถดถอยเชิงพหุ (Multiple Regression Analysis) โดยใช้การวิเคราะห์สมการถดถอยเชิงพหุแบบลำดับขั้น (Stepwise Multiple Regression Analysis) เพื่อเป็นการตรวจสอบสมมติฐานการวิจัย พร้อมทั้งหาสมการอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลที่เหมาะสมที่สุด และดูความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยต่างๆ ที่เป็นตัวแปรอิสระว่ามีผลกระทบต่อความต้องการที่อยู่อาศัยอย่างไร พร้อมทั้งการพยากรณ์แนวโน้มอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ซึ่งการวิเคราะห์เชิงปริมาณนี้จะอาศัยโปรแกรมสำเร็จรูป Statistic Package for Social Sciences SPSS 11.0 ในการประมวลผล

สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล แบ่งออกเป็นประเภทต่างๆดังนี้

1 การวิเคราะห์ความถดถอยเชิงพหุ (Multiple Regression Analysis) (กัลยา วานิชย์
บัญชา 2545 : 449 - 450)

ถ้ามีตัวแปรอิสระ k ตัว ($X_1, X_2, \dots, X_k$) มีความสัมพันธ์กับตัวแปรตาม Y โดยที่ความสัมพันธ์อยู่ในรูปเชิงเส้น จะได้สมการความถดถอยเชิงพหุ ซึ่งแสดงความสัมพันธ์ระหว่าง Y และ $X_1, X_2, \dots, X_k$ ดังนี้

$$Y = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_k X_k + e$$

กำหนดให้

$$\beta_0 = \text{ส่วนตัดแกน } Y \text{ เมื่อกำหนดให้ } X_1 = X_2 = \dots = X_k = 0$$

$$\beta_1, \beta_2, \dots, \beta_k \text{ เป็นสัมประสิทธิ์ความถดถอยเชิงส่วน}$$

$$e = \text{ค่าความคลาดเคลื่อน}$$

การวิเคราะห์สมการถดถอยเชิงพหุแบบลำดับขั้น(Stepwise Multiple Regression Analysis)

การคำนวณสมการถดถอยเชิงพหุมีหลายวิธีด้วยกัน แต่วิธีที่ผู้วิจัยใช้คือแบบลำดับขั้น (Stepwise Multiple Regression Analysis) โดยมีขั้นตอนดังนี้ (ธวัชชัย งามสันติวงศ์ 2542 : 561)

การคำนวณค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรตามและตัวแปรอิสระ นำตัวแปรที่มีความสัมพันธ์สูงสุดเข้าไปในสมการถดถอยแล้วคำนวณค่าต่างๆ ที่ใช้ในสมการ เช่น R, R^2 , F-Test เป็นต้น นำตัวแปรที่ไม่ได้เข้าสมการมาหาค่า Partial F-Test หรือใช้ t-Test แล้วนำค่า t-Test ที่มากที่สุดมาพิจารณาค่า Sig Tmax ถ้าค่า Sig Tmax มีค่าน้อยกว่าหรือเท่ากับ 0.05 นำตัวแปรดังกล่าวเข้าสู่สมการแล้วนำตัวแปรที่เหลือมาคำนวณค่า Partial r หาค่าตัวแปรที่มีค่า Partial r สูงสุดเข้าในสมการ แต่ถ้า Sig Tmax มากกว่า 0.05 แล้วจะหยุดการคำนวณและได้สมการถดถอยที่เหมาะสม

เมื่อได้ตัวแปรอิสระตั้งแต่ตัวที่ 2 เข้ามาในสมการถดถอย Stepwise Multiple Regression Analysis จะมีการตรวจสอบตัวแปรทั้งหมดที่อยู่ในสมการถึงลำดับการเข้า ของสมการและตรวจสอบตัวแปรใหม่ที่จะเข้ามาในสมการถดถอย ทั้งเพราะการที่ตัวแปรใหม่เข้าไปอาจจะมีความสัมพันธ์กับตัวแปรอิสระที่อยู่ในสมการอยู่ก่อนแล้ว ซึ่งในลักษณะนี้จะมีการตัดตัวแปรที่มีความสัมพันธ์น้อยที่สุดออก จากนั้นนำตัวแปรที่เหลือมาคำนวณค่าที่จำเป็น เช่นนี้เรื่อยไปจนกระทั่งได้สมการที่เหมาะสมที่สุด

แบบจำลองที่ใช้ในการวิจัย

ในการศึกษาอุปสงค์ที่อยู่อาศัยครั้งนี้ได้สร้างแบบจำลองขึ้นมา โดยมีวัตถุประสงค์เพื่ออธิบายถึงปัจจัยต่างๆ ที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล แบบจำลองแสดงปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล มีดังนี้

$$Q_t = f(P_t, Pop_t, Rev_t, Int_t, L_t)$$

กำหนดให้

Q_t = อุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในปีที่ t (หน่วย)

P_t = ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยในปีที่ t

Pop_t = จำนวนประชากรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในปีที่ t (คน)

Rev_t = รายได้ของประชากรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในปีที่ t (ล้านบาท)

Int_t = อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย ในปีที่ t (ร้อยละต่อปี)

L_t = ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ในปีที่ t (ล้านบาท)

ในที่นี้จะทำการศึกษาสมการอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในรูปเส้นตรง เพื่อให้ได้รูปแบบสมการที่อยู่อาศัยที่เหมาะสม ซึ่งจะลองทำการทดสอบสมการอุปสงค์ที่อยู่อาศัย คือ

$$Q_t = a_0 + a_1 P_t + a_2 \text{Pop}_t + a_3 \text{Rev}_t + a_4 \text{Int}_t + a_5 L_t + U_t \quad (1)$$

กำหนดให้

a_0 = ค่าคงที่

a_1 - a_5 = ค่าสัมประสิทธิ์

U_t = ค่าความคาดเคลื่อน

การศึกษาอุปสงค์ที่อยู่อาศัยโดยวิธีการวิเคราะห์เชิงปริมาณ จึงได้มีการกำหนดความหมายและรายละเอียดของตัวแปรต่างๆ ดังนี้

1 อุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล (Q_t) เป็นตัวแปรตาม (Dependent variables) ของการศึกษาสมการอุปสงค์ที่อยู่อาศัย ในที่นี้จะศึกษาอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในลักษณะที่เป็นสินค้าโดยรวม กล่าวคือ ที่อยู่อาศัยทุกประเภทและขนาดเสมือนว่ามีลักษณะเหมือนกัน (homogeneous) จึงไม่ได้แยกพิจารณาถึงประเภทและขนาดของที่อยู่อาศัย เนื่องจากผู้บริโภคจะเลือกที่อยู่อาศัยให้ได้อรรถประโยชน์ (utility) สูงสุด ซึ่งเปรียบเทียบระหว่างบุคคล เช่น นางสาว ก อาศัยอยู่ในบ้านเดี่ยวสองชั้น จะถือว่า นางสาว ก ได้อรรถประโยชน์มากกว่า นางสาว ข ซึ่งอาศัยอยู่ในบ้านหลังเล็กชั้นเดียวไม่ได้ เพราะนางสาว ข อาจมีความพอใจและได้อรรถประโยชน์จากการอาศัยในบ้านหลังเล็กชั้นเดียวมากกว่าบ้านเดี่ยวสองชั้นก็ได้ (กาญจนา พิทักษ์ธีระธรรม 2537 : 20) ดังนั้นในการศึกษาครั้งนี้จึงไม่ได้ศึกษาลงไปรายละเอียดของประเภทและขนาดของที่อยู่อาศัย ดังนั้นความต้องการที่อยู่อาศัยจึงใช้จำนวนที่อยู่อาศัยทุกประเภทที่ได้รับการยอมรับจากราชการ ซึ่งการจดทะเบียนบ้านเพิ่มขึ้นในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล จึงเป็นตัวแทนในการศึกษาถึงปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล

2 ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย (P_t) ในการรวบรวมราคาที่อยู่อาศัย จะพบปัญหาความหลากหลายของราคา ซึ่งเกิดจากประเภทที่อยู่อาศัย ขนาด ทำเลที่ตั้ง ดังนั้นการศึกษาโดยส่วนใหญ่จะอยู่ในรูปของดัชนีราคา และในการศึกษาครั้งนี้ได้นำดัชนีราคาที่อยู่อาศัย (housing price index) เป็นตัวแทนในการศึกษา ซึ่งข้อมูลทางด้านสถิติ เก็บรวบรวมโดยกองระดับราคา กรมเศรษฐกิจการพาณิชย์ กระทรวงพาณิชย์

การคำนวณดัชนีราคาผู้บริโภคในทางปฏิบัติจะใช้สูตรดัดแปลงด้วยวิธีพีชคณิต จากสูตรลาสเปร์ (Modified Laspeyres) (สำนักดัชนีเศรษฐกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์)

$$I^{0t} = \frac{\sum_{i=1}^n \left[Q_i^0 P_i^{t-1} \times \frac{P_i^t}{P_i^{t-1}} \right]}{\sum_{i=1}^n (Q_i^0 P_i^{t-1})} \times I^{0t-1}$$

กำหนดให้

- I^{0t} คือ ดัชนี ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง (t) เปรียบเทียบกับดัชนี ณ เวลาในพื้นฐาน (0)
- Q_i^0 คือ ปริมาณสินค้าแต่ละรายการ (i) ในพื้นฐาน ในที่นี้ใช้เป็นน้ำหนัก
- P_i^t คือ ราคาเฉลี่ยของสินค้าแต่ละรายการที่ซื้อในเดือนปัจจุบัน
- P_i^{t-1} คือ ราคาเฉลี่ยของสินค้าแต่ละรายการที่ซื้อในเดือนก่อนหน้า
- $Q_i^0 P_i^{t-1}$ คือ รายจ่ายที่ใช้ซื้อสินค้าแต่ละรายการในเดือนก่อนหน้า (t-1)
- n คือ จำนวนรายการสินค้าทั้งหมดสำหรับคำนวณดัชนี

3 จำนวนประชากรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล (Pop_t) เป็นตัวแทนในการศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัย เพราะจำนวนประชากรเป็นสาเหตุที่แท้จริงที่มีผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นจำนวนประชากรสุทธิที่ได้รับการพิจารณาถึงจำนวนการเกิด การตาย และการอพยพเข้าออกจากกรุงเทพฯ และปริมณฑล

4 รายได้ของประชากรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล (Rev_t) ในการศึกษาครั้งนี้ได้กำหนดให้พิจารณาจากรายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปีในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล และเพื่อต้องการพิจารณาถึงการเปลี่ยนแปลงของรายได้ที่แท้จริงที่เกิดขึ้นในปีนั้นๆ โดยมีได้มีการเปลี่ยนแปลงของค่าเงินเข้ามาเกี่ยวข้อง ดังนั้นจึงใช้รายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปีในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ตามราคาตลาด เป็นตัวแทนในการศึกษา

5 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย (Int_t) เนื่องจากที่อยู่อาศัยถือได้ว่าเป็นทรัพย์สินที่มีราคาสูง โดยส่วนใหญ่แล้วการจะซื้อที่อยู่อาศัยได้จะต้องอาศัยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน ซึ่งระยะเวลาในการผ่อนชำระเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยนั้นส่วนใหญ่แล้วเป็นการผ่อนในระยะยาวคือตั้งแต่ 10-20 ปี และสถาบันการเงินส่วนใหญ่จะคิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้โดยอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาวสำหรับลูกค้ารายย่อยขั้นต่ำ (Minimum loan rates MLR) ดังนั้นในการศึกษาในครั้งนี้จึงได้กำหนดให้ตัวแปรอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยจะใช้เป็นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาวสำหรับ

ลูกค้าชั้นดีเฉลี่ยของ 6 แห่ง ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ธนาคารกรุงไทย ธนาคารไทยพาณิชย์ และธนาคารอาคารสงเคราะห์

6 ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (L_i) ในการศึกษาถึงอุปสงค์ที่อยู่อาศัยครั้งนี้จะพิจารณาเฉพาะที่อยู่อาศัยของประชากรเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยเท่านั้น มิได้รวมถึงสิ่งปลูกสร้างอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ดังนั้นในการศึกษานี้จะนำปริมาณสินเชื่อที่ใช้ในการบริโภคส่วนบุคคลเพื่อที่อยู่อาศัยของทุกสถาบันการเงินเป็นตัวแทนในการศึกษา โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงของค่าเงินเข้ามาเกี่ยวข้อง ดังนั้นจึงใช้ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

สถิติที่ใช้ในการทดสอบสมมติฐาน

1 สถิติทดสอบ F-test เป็นการทดสอบสมการว่าตัวแปรอิสระทั้งหมดส่งผลต่อตัวแปรตามหรือไม่

(กัลยา วานิชย์บัญชา 2540 : 238)

ตั้งสมมติฐาน ดังนี้

$$H_0 \quad \beta_1 = \beta_2 = \dots = \beta_k = 0$$

$$H_1 \quad \text{มี } \beta_i \text{ อย่างน้อย 1 ค่าที่ } \neq 0, i = 1, 2, \dots, k$$

สถิติทดสอบ

$$F = \frac{MSR}{MSE}$$

โดยที่ F = ค่าสถิติที่พิจารณาใน F – distribution

MSR = ค่าเฉลี่ยความแปรปรวนของตัวแปรตาม (Y) เนื่องจากอิทธิพลของตัวแปรอิสระ ($X_1, X_2, \dots, X_k$)

$$= \frac{SSR}{k}$$

MSE = ค่าเฉลี่ยความแปรปรวนของตัวแปรตาม (Y) เนื่องจากอิทธิพลอื่นๆ

$$= \frac{SSE}{(n - k - 1)}$$

n = จำนวนของข้อมูลทั้งหมด

k = จำนวนกลุ่มทั้งหมดที่ใช้ทดสอบ

ผลการทดสอบสมมติฐาน มีดังนี้ คือ

1 ยอมรับสมมติฐาน H_0 $\beta_1 = \beta_2 = \dots = \beta_k = 0$ ซึ่งสรุปได้ว่าตัวแปรตามไม่มีความสัมพันธ์กับตัวแปรอิสระ (X ทั้ง k ตัว) ในรูปเชิงเส้น

2 ปฏิเสธสมมติฐาน H_0 หรือ ยอมรับสมมติฐาน H_1 ซึ่งสรุปได้ว่า มีตัวแปรอิสระอย่างน้อย 1 ตัว ที่มีความสัมพันธ์ตัวแปรตามในรูปเชิงเส้น จึงต้องทดสอบต่อไปว่าตัวแปรอิสระตัวใดที่มีความสัมพันธ์กับตัวแปรตามโดยใช้สถิติทดสอบ t

2 สถิติทดสอบ t -test เพื่อทดสอบว่าตัวพยากรณ์แต่ละตัวส่งผลต่อการทำนายตัวเกณฑ์หรือไม่ ทดสอบโดยใช้สูตร (กัลยา วานิชย์บัญชา 2540 : 239 - 240) ตั้งสมมติฐาน ดังนี้

$$\begin{aligned} H_0 & \quad \beta_i = 0 \\ H_1 & \quad \beta_i \neq 0, i = 1, 2, \dots, k \\ t & = \frac{b_i - 0}{S_{b_i}} \end{aligned}$$

โดยที่

t = ค่าสถิติที่จะใช้เปรียบเทียบกับค่าวิกฤตจากการแจกแจง แบบ t เพื่อทราบความ
นัยสำคัญ

b_i = สัมประสิทธิ์การถดถอยของตัวพยากรณ์ตัวที่ i ที่ต้องการทดสอบ นัยสำคัญ

S_{b_i} = ความคลาดเคลื่อนมาตรฐานของสัมประสิทธิ์การถดถอย

ผลการทดสอบสมมติฐานอาจจะเป็น

1 ยอมรับสมมติฐาน H_0 $\beta_i = 0$ ซึ่งสรุปได้ว่าตัวแปรตามไม่มีความสัมพันธ์กับตัวแปรอิสระ
ในรูปเชิงเส้น

2 ปฏิเสธสมมติฐาน H_0 หรือ ยอมรับสมมติฐาน H_1 ซึ่งสรุปได้ว่า ตัวแปรอิสระมี
ความสัมพันธ์ตัวแปรตามในรูปเชิงเส้น

3 สัมประสิทธิ์การตัดสินใจ (Coefficient of Determination R^2 หรือ r^2) เป็นสัดส่วนหรือ
เปอร์เซ็นต์ที่ตัวแปรอิสระ ($X_1, X_2, \dots, X_k$) สามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงของตัวแปรตาม (Y) ได้
(กัลยา วานิชย์บัญชา 2540 : 240 - 241)

$$R^2 = \frac{SSR}{SST} = \frac{SST - SSE}{SST}, \quad SST = SSR + SSE$$

หรือ

$$R^2 = \frac{(SST - SSE)}{SST} = 1 - \frac{SSE}{SST}$$

โดยที่ $0 \leq R^2 \leq 1$

SSR = ความแปรปรวนของตัวแปรตาม (Y) เนื่องจากอิทธิพลของ
ตัวแปรอิสระ ($X_1, X_2, \dots, X_k$)

SSE = ความแปรปรวนของตัวแปรตาม (Y) เนื่องจากอิทธิพลอื่น

SST = ความแปรปรวนทั้งหมด

ถ้าค่า R^2 ที่ใกล้ 1 จะหมายถึง $X_1, X_2, \dots, X_k$ มีความสัมพันธ์กับ Y มาก แต่ถ้าค่า R^2 เข้าใกล้ 0 จะหมายถึง $X_1, X_2, \dots, X_k$ มีความสัมพันธ์กับ Y น้อย

ค่า R^2 (Coefficient of Determination) เป็นการบอกสัดส่วนที่ตัวแปร X สามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงของตัวแปร Y ได้ ดังนั้น ถ้า R^2 มีค่ามากแสดงว่า Y และ X มีความสัมพันธ์กันมากหรือ X สามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงของค่า Y ได้มาก โดยพิจารณาดังนี้

- ถ้า R^2 มีค่าเข้าใกล้ 1 แสดงว่าเปอร์เซ็นต์ที่ X สามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงของ Y มีความสัมพันธ์กันมาก
- ถ้า R^2 มีค่าเข้าใกล้ 0 แสดงว่าเปอร์เซ็นต์ที่ X สามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงของ Y มีความสัมพันธ์กันน้อย

4 สัมประสิทธิ์การตัดสินใจเชิงพหุที่ปรับปรุงแล้ว (Adjusted Multiple Coefficient of Determination Adjusted R^2)

Adjusted R^2 คือ การนำค่าองศาแห่งความเป็นอิสระของข้อมูลมาปรับค่าสัมประสิทธิ์แห่งการตัดสินใจ และเรียกค่าที่ปรับว่าค่าสัมประสิทธิ์การตัดสินใจเชิงพหุที่ปรับปรุงแล้ว (สมจิต วัฒนา ชยากุล 2545 173-174)

$$\text{Adjusted } R^2 = 1 - \left(\frac{n-1}{n-k} \right) (1 - R^2)$$

เมื่อ

- n แทน จำนวนข้อมูล
 k แทน จำนวนตัวแปรอิสระ
 R^2 แทน สัมประสิทธิ์การตัดสินใจเชิงพหุ

5 การตรวจสอบความเป็นอิสระกันของความคลาดเคลื่อน

การทดสอบความเป็นอิสระกันของค่าความคลาดเคลื่อน โดยใช้การทดสอบของ Durbin-Watson เป็นการทดสอบความสัมพันธ์ของ e_t และ e_{t-1} โดยที่ t เป็นช่วงเวลา (กัลยา วานิชย์บัญชา 2540 : 332) โดยสถิติทดสอบ Durbin-Watson

$$D.W. = \frac{\sum_{t=1}^n (e_t - e_{t-1})^2}{\sum_{t=1}^n e_t^2}$$

กำหนดให้

- D.W. = ค่าสถิติทดสอบ Durbin-Watson
 $\sum$ = ผลรวม
 e_t = ค่าความคลาดเคลื่อนของปีที่ t
 e_{t-1} = ค่าความคลาดเคลื่อนของปีที่ $t-1$
 e_t^2 = ค่าความคลาดเคลื่อนของปีที่ t ยกกำลัง 2

2 การพยากรณ์แนวโน้มโดยใช้แนวโน้ม (Trend Projection)

โดยวิธีการพยากรณ์โดยใช้แนวโน้ม เราจะมองลักษณะแนวโน้มของข้อมูลซึ่งพยากรณ์โดยลากเส้นให้ใกล้เคียงกับข้อมูลในอดีตให้มากที่สุด ซึ่งเส้นดังกล่าวอาจมีลักษณะได้หลายแบบ แต่ในที่นี้จะพิจารณาเฉพาะกรณีที่ให้เส้นตรงเท่านั้น เส้นตรงที่ลากเลยจากเวลาในอดีตจะสามารถให้ค่าพยากรณ์ในอนาคตได้ ซึ่งการที่จะสรุปได้ว่าเส้นตรงใดให้ค่าพยากรณ์ที่ดีที่สุดนั้นก็อยู่ที่ว่าเส้นตรงเส้นใดใกล้เคียงกับข้อมูลในอดีตมากที่สุด มีความคลาดเคลื่อนน้อยที่สุด ในการนี้เราสามารถหาเส้นตรงที่มีความคลาดเคลื่อนน้อยที่สุดโดยใช้วิธีการทางคณิตศาสตร์ ดังนี้ (สุทธิมา ขำนาญเวช 2546 433-434)

หาค่าความชันของเส้นตรงและจุดตัดแกน y ได้โดยใช้สมการต่อไปนี้

$$b = \frac{\sum XY - n\bar{X}\bar{Y}}{\sum X^2 - n\bar{X}^2}$$

$$a = \bar{Y} - b\bar{X}$$

จากค่า a และ b นำมาเขียนสมการเส้นตรงเพื่อหาค่าพยากรณ์ได้ดังนี้

$$\hat{Y} = a + bX$$

กำหนดให้ a = จุดตัดแกน y

b = ความชันของเส้นตรง

X = ค่าตัวแปรอิสระ ในที่นี้คือ ปี เช่น 1, 2, 3, ..., 15

Y = ค่าตัวแปรตาม ในที่นี้ คือ ปริมาณสินค้าเพื่อที่อยู่อาศัย และดัชนีราคาที่อยู่อาศัย

n = จำนวนข้อมูล

$\hat{Y}$ = ค่าพยากรณ์

บทที่ 4

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

สัญลักษณ์ที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล

การศึกษาวิจัยครั้งนี้เป็นการศึกษา ปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล โดยผู้วิจัยได้เก็บรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิจากแหล่งต่าง ๆ และเพื่อให้เกิดความเข้าใจในการแปลความหมายของการวิเคราะห์ข้อมูล ผู้วิจัยได้กำหนดสัญลักษณ์ต่างๆที่ใช้แทนความหมายดังต่อไปนี้

n	แทน	จำนวนข้อมูล
R	แทน	ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์
R ²	แทน	สัมประสิทธิ์การตัดสินใจ
Adj R ²	แทน	สัมประสิทธิ์การตัดสินใจเชิงพหุที่ปรับปรุงแล้ว
Durbin-Watson	แทน	ค่าสถิติของ เดอร์บิน-วัตสัน (Durbin-Watson Statistic)
β	แทน	สัมประสิทธิ์ความถดถอย
S E	แทน	ค่าความคลาดเคลื่อน
F-test	แทน	ค่าสถิติการแจกแจงแบบเอฟ
t-test	แทน	ค่าสถิติการแจกแจงแบบที
p_value	แทน	ค่านัยสำคัญจากการคำนวณ (Significance Value)
*	แทน	มีนัยสำคัญที่ระดับความเชื่อมั่น 99%

นอกจากนี้ ในการแสดงผลการวิเคราะห์ข้อมูล ผู้วิจัยได้ใช้ตัวย่อแทนหัวข้อหรือตัวแปรต่างๆที่ใช้ในการศึกษา ดังนี้

Q	แทน	อุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล
P	แทน	ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย
Pop	แทน	จำนวนประชากรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล
Rev	แทน	รายได้ของประชากรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล

Int	แทน	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย
L	แทน	ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
a	แทน	จุดตัดแกน y
b	แทน	ความชันของเส้นตรง
X	แทน	ค่าตัวแปรอิสระในที่คือ ปี เช่น ปีที่ 1 2, 3, 10
Y_L	แทน	ค่าตัวแปรตามในที่นี้คือ ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
Y_P	แทน	ค่าตัวแปรตามในที่นี้คือ ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย
$\hat{Y}_L$	แทน	ค่าพยากรณ์ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
$\hat{Y}_P$	แทน	ค่าพยากรณ์ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย

การวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูล ผู้วิจัยได้เสนอผลการวิเคราะห์ข้อมูล แบ่งออกเป็น 3 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 วิเคราะห์สภาพการณ์ทั่วไปของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในช่วงปี พ.ศ. 2532 – 2546

ส่วนที่ 2 วิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในช่วงปี พ.ศ. 2532 – 2546 โดยทำการวิเคราะห์การถดถอยเชิงพหุ (Multiple Regression Analysis) โดยวิธีการวิเคราะห์สมการถดถอยเชิงพหุแบบลำดับขั้น (Stepwise Multiple Regression Analysis) เพื่อเป็นการตรวจสอบสมมติฐานการวิจัย พร้อมทั้งหาสมการอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลที่เหมาะสมที่สุด

ส่วนที่ 3 การพยากรณ์แนวโน้มอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ช่วงปี พ.ศ. 2547 - 2551

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

ส่วนที่ 1 วิเคราะห์สภาพการณ์ทั่วไปของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในช่วงปี พ.ศ. 2532 – 2546

ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย

ตาราง 5 ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย ในช่วงปี พ.ศ. 2532-2546

ปี พ.ศ.	ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย	%การเปลี่ยนแปลง
2532	73.6	-
2533	76.2	3.53
2534	78.5	3.02
2535	80.3	2.29
2536	82.2	2.37
2537	84.9	3.28
2538	89.0	4.83
2539	91.9	3.26
2540	94.7	3.05
2541	100.0	5.60
2542	100.1	0.10
2543	101.6	1.50
2544	103.2	1.57
2545	103.2	0
2546	102.7	-0.48

ตาราง 5 แสดงให้เห็นถึง ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย ในช่วงปี พ.ศ. 2532-2546 โดยจะเห็นได้ว่า ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2532 – 2546 ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยมีทิศทางเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากในช่วงนั้น ประเทศมีการขยายตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์ และการให้สินเชื่อเป็นไปอย่างรวดเร็ว ต่อมาในปี พ.ศ. 2546 ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยได้ปรับตัวลดลง 102.7 โดยอัตราการเปลี่ยนแปลงลดลง ร้อยละ 0.48 ซึ่งอาจเกิดจากการที่ประเทศมีการหดตัวของภาคการผลิต การจ้างงาน และปัญหาของสถาบันการเงินต่างๆ

จำนวนประชากรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล

ตาราง 6 จำนวนประชากรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในช่วงปี พ.ศ. 2532-2546

		หน่วย	พันคน
ปี พ.ศ.	จำนวนประชากรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล	%การเปลี่ยนแปลง	
2532	3,048 5	-	
2533	3,147 6	3 25	
2534	3,349 2	6 40	
2535	3,342 4	-0 20	
2536	3,427 5	2 55	
2537	3,356 1	-2 08	
2538	3,682 5	9 73	
2539	3,763 1	2 19	
2540	4,051 6	7 67	
2541	4,067 3	0 39	
2542	4,056 9	- 0 26	
2543	4,266 5	5 17	
2544	4,432 0	3 88	
2545	4,444 3	0 28	
2546	4,586 7	3 20	

ตาราง 6 แสดงให้เห็นถึง จำนวนประชากรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในช่วงปี พ.ศ. 2532-2546 โดยจะเห็นได้ว่าตั้งแต่ปี พ.ศ. 2532-2539 จำนวนประชากรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลมีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในทุกๆ ปี โดยในปี พ.ศ. 2546 จำนวนประชากรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล มีจำนวนอยู่ที่ 4 586 7 พันคน โดยอัตราการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 20

รายได้ของประชากรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล

ตาราง 7 รายได้ของประชากรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในช่วงปี พ.ศ. 2532-2546

		หน่วย	บาท
ปี พ.ศ.	รายได้ของประชากรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล	%การเปลี่ยนแปลง	
2532	105,363		
2533	127,099	20	63
2534	142,084	11	79
2535	155,214	9	24
2536	174,054	12	14
2537	190,982	9	73
2538	210,713	10	33
2539	222,781	5	73
2540	221,701	-0	48
2541	201,349	-9	18
2542	201,378	0	01
2543	208,631	3	60
2544	213,565	2	36
2545	208,680	-2	29
2546	203,997	-2	24

ตาราง 7 แสดงให้เห็นถึง รายได้ของประชากรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในช่วงปี พ.ศ. 2532-2546 โดยจะเห็นได้ว่าตั้งแต่ปี พ.ศ. 2532 -2539 รายได้ของประชากรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลมีทิศทางที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยในปี พ.ศ. 2539 จะเห็นได้ว่ารายได้ของประชากรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล มีมากถึง 222,781 บาท อย่างไรก็ตามในปี พ.ศ. 2540 - 2541 นั้นประเทศประสบกับปัญหาวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจอย่างรุนแรง มีการหดตัวของภาคการผลิต การจ้างงาน โดยเฉพาะในปี พ.ศ. 2541 รายได้ของประชากรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลลดลงถึง 201,349 บาท โดยในปี พ.ศ. 2546 รายได้ของประชากรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล อยู่ที่ 203,997 บาท โดยลดลงจากปี พ.ศ. 2545 ถึงร้อยละ 2.24

อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย

ตาราง 8 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย ในช่วงปี พ.ศ. 2532-2546

		หน่วย ร้อยละ
ปี พ.ศ.	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย	%การเปลี่ยนแปลง
2532	12 00	-
2533	12 75	6 25
2534	15 88	24 55
2535	14 50	-8 69
2536	11 63	-19 79
2537	10 00	-14 02
2538	11 50	15 00
2539	13 25	15 22
2540	12 63	- 4 68
2541	15 13	19 79
2542	11 75	-22 34
2543	8 75	-25 53
2544	8 00	-8 57
2545	7 23	-9 62
2546	6 63	-8 30

ตาราง 8 แสดงให้เห็นถึง ระดับของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ 5 แห่ง ได้แก่ ธ.กรุงเทพ ธ.กสิกรไทย ธ.กรุงศรีอยุธยา ธ.กรุงไทย และธ.ไทยพาณิชย์ ในช่วงปี พ.ศ. 2532 – 2546 หลังจากวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจของประเทศไทยในปี พ.ศ. 2540 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยอยู่ในในระดับสูงมาก โดยเฉพาะในปี พ.ศ. 2541 สูงถึงร้อยละ 15 13 ต่อมาอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยเริ่มมีการปรับอัตราลดลงในช่วงปี พ.ศ. 2542 เป็นต้นมา โดยในปี พ.ศ. 2546 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยได้ลดลงถึงร้อยละ 6 63 ซึ่งอยู่ในระดับต่ำสุดในประวัติการณ์

ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

ตาราง 9 ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ในช่วงปี พ.ศ. 2532-2546

		หน่วย	ล้านบาท
ปี พ.ศ.	ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย	%การเปลี่ยนแปลง	
2532	53,736		
2533	59,368	10	48
2534	78,306	31	90
2535	111,346	42	19
2536	147,829	32	77
2537	209,811	41	93
2538	223,408	6	48
2539	241,172	7	95
2540	204,303	-15	29
2541	103,733	-49	23
2542	64,301	-38	01
2543	108,886	69	34
2544	111,700	2	58
2545	159,490	42	78
2546	178,951	12	20

ตาราง 9 แสดงให้เห็นถึง ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ในช่วงปี พ.ศ. 2532-2546 โดยจะเห็นได้ว่าตั้งแต่ปี พ.ศ. 2532 – 2539 ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยอยู่ในระดับสูงทุกปี โดยในปี พ.ศ. 2539 จะเห็นได้ว่าปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีมากถึง 241,172 ล้านบาท เนื่องจากในช่วงนั้นประเทศมีการขยายตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์ และการให้สินเชื่อเป็นไปอย่างรวดเร็ว อย่างไรก็ตาม ในปี พ.ศ. 2540 – 2541 นั้น ประเทศไทยประสบกับปัญหาวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจอย่างรุนแรง ปัญหาของสถาบันการเงิน การอ่อนตัวของค่าเงินบาท ดังนั้นปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีปริมาณลดลงอย่างมาก โดยเฉพาะในปี พ.ศ. 2542 ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยลดลงมากถึง 64,301 ล้านบาท จนในปี พ.ศ. 2546 ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยอยู่ที่ 178,951 ล้านบาท โดยมีอัตราการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2545 ถึงร้อยละ 12.20

อุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล

ตาราง 10 อุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในช่วงปี พ.ศ. 2532-2546

		หน่วย	หน่วย
ปี พ.ศ.	อุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล	%การเปลี่ยนแปลง	
2532	83,373		
2533	113,986	36	72
2534	127,099	11	50
2535	141,611	11	42
2536	175,337	23	82
2537	186,291	6	25
2538	205,646	10	39
2539	154,747	- 24	75
2540	164,389	6	23
2541	80,499	- 51	03
2542	53,407	- 33	66
2543	47,079	-11	85
2544	61,723	31	11
2545	75,822	22	84
2546	115,532	52	37

ตาราง 10 แสดงให้เห็นถึง อุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในช่วงปี พ.ศ. 2532-2546 โดยจะเห็นได้ว่าตั้งแต่ปี พ.ศ. 2536-2538 อุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลอยู่ในระดับสูงในทุกปี โดยในปี พ.ศ. 2538 จะเห็นได้ว่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลมีมากถึง 205,646 หน่วย เนื่องจากในช่วงนั้นประเทศมีการขยายตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์ และการให้สินเชื่อเป็นไปอย่างรวดเร็วอย่างไรก็ตามในปี พ.ศ. 2540-2541 นั้นประเทศไทยประสบกับปัญหาวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจอย่างรุนแรง และมีการหดตัวของภาคการผลิต การจ้างงาน ปัญหาของสถาบันการเงิน การอ่อนตัวของค่าเงินบาท ทำอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลลดลงอย่างมาก โดยเฉพาะในปี พ.ศ. 2542 อุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลเหลือแค่ 53,407 หน่วย จนในปี พ.ศ. 2546 อุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลอยู่ที่ 115,532 หน่วย โดยมีอัตราการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2545 ถึงร้อยละ 52.37

ส่วนที่ 2 วิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และ
ปริมณฑล ในช่วงปี พ.ศ. 2532 – 2546 โดยทำการวิเคราะห์การถดถอยเชิงพหุ (Multiple
Regression Analysis) โดยวิธีการวิเคราะห์สมการถดถอยเชิงพหุแบบลำดับขั้น (Stepwise Multiple
Regression Analysis) เพื่อเป็นการตรวจสอบสมมติฐานการวิจัย พร้อมทั้งหาสมการอุปสงค์ที่อยู่
อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลที่เหมาะสมที่สุด

การวิเคราะห์ข้อมูลของการวิจัยเรื่องปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขต
กรุงเทพฯ และปริมณฑล ระหว่าง พ.ศ. 2532 ถึง พ.ศ. 2546 ได้วิเคราะห์จากการรวบรวมข้อมูล
จากหน่วยงานต่างๆ โดยดำเนินการตามขั้นตอน โดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูป Statistic Package for
Social Sciences SPSS 11.0 ในการประมวลผลเพื่อให้เป็นไปตามความมุ่งหมายของการวิจัย ดังนี้

ตาราง 11 อุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล รายได้ของประชากรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล จำนวนประชากรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย และปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ช่วงปี พ.ศ. 2532-2546

ปี	¹ Q	² Rev	³ Pop	⁴ P	⁵ Int	⁶ L
พ.ศ.	(หน่วย หน่วย)	(หน่วย บาท)	(หน่วย พันคน)	(หน่วย ร้อยละ)	(หน่วย ร้อยละ)	(หน่วย ล้านบาท)
2532	83,373	105,363	3,048.5	73.6	12.00	53,736
2533	113,986	127,099	3,147.6	76.2	12.75	59,368
2534	127,099	142,084	3,349.2	78.5	15.88	78,306
2535	141,611	155,214	3,342.4	80.3	14.50	111,346
2536	175,337	174,054	3,427.5	82.2	11.63	147,829
2537	186,201	190,982	3,356.1	84.9	10.00	209,811
2538	205,646	210,713	3,682.5	89.0	11.50	223,408
2539	154,747	222,781	3,763.1	91.9	13.25	241,172
2540	164,389	221,701	4,051.6	94.7	12.63	204,303
2541	80,499	201,349	4,067.3	100.0	15.13	103,733
2542	53,407	201,378	4,056.9	100.1	11.75	64,301
2543	47,079	208,631	4,266.5	101.6	8.75	108,886
2544	61,723	213,565	4,432.0	103.2	8.00	111,700
2545	75,822	208,680	4,444.3	103.2	7.23	159,490
2546	115,532	203,997	4,586.7	102.7	6.63	178,951

ที่มา

- ¹ สำนักบริหารการทะเบียน กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย
- ² สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ สำนักงานกฤษฎามนตรี
- ³ สำนักงานสถิติแห่งชาติ สำนักงานกฤษฎามนตรี
- ⁴ กองดัชนีเศรษฐกิจการค้า กรมเศรษฐกิจการพาณิชย์ กระทรวงพาณิชย์
- ⁵ คัดเฉลี่ยจากธนาคาร 6 แห่ง ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารกรุงไทย ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารไทยพาณิชย์ และธนาคารกรุงศรีอยุธยา
- ⁶ ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ระหว่างพ.ศ. 2532 ถึง พ.ศ. 2546 เป็นการหาความสัมพันธ์ระหว่างอุปสงค์ที่อยู่อาศัยกับปัจจัยทางเศรษฐกิจต่างๆ ที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัย โดยการสร้างสมการถดถอยเชิงพหุ (Multiple Regression Analysis) โดยทำการพิจารณาความสัมพันธ์ของตัวแปร เพื่อเป็นการตรวจสอบสมมติฐานการวิจัยที่กำหนดไว้ว่า ปัจจัยรายได้ของประชากรทั้งหมดในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล จำนวนประชากรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย และปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ส่งผลในสมการอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล โดยการวิเคราะห์ปัจจัยด้านใดบ้างที่ส่งผลในสมการอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล เพื่อทำการทดสอบหาสมการอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลที่เหมาะสมที่สุด โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตาราง 12 การวิเคราะห์การถดถอยเชิงพหุแบบลำดับขั้น (Stepwise Multiple Regression Analysis) ของปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล

ตัวแปรอิสระ	β_i	SE	t	p_value	F	p_value
Constant (β_0)	302,003.30	41,060.05	7.355	.000*	49.392	.000*
L (β_1)	0.683	0.078	8.722	.000*		
P (β_2)	-3,059.46	461.2	-6.634	.000*		
R	0.944		Durbin-Watson	2.260		
R ²	0.892		N	15		
Adj R ²	0.874					

* มีนัยสำคัญที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99

ตาราง 12 แสดงถึงปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ได้แก่ ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และดัชนีราคาที่อยู่อาศัย อย่างมีนัยสำคัญที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 พบว่า ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ (R) มีค่าเท่ากับ 0.944 แสดงว่า ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และดัชนีราคาที่อยู่อาศัย มีความสัมพันธ์กับอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล คิดเป็นร้อยละ 94.40 ต่อมาพิจารณาค่าสัมประสิทธิ์การตัดสินใจ (R²) เท่ากับ 89.2 %

นั่นคือ ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและดัชนีราคาที่อยู่อาศัย อธิบายการเปลี่ยนแปลงของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลได้ 89.2 % ส่วนอีก 10.8 % เกิดจากอิทธิพลของตัวแปรอื่นๆ ที่ไม่ได้นำมาพิจารณาในแบบจำลองอุปสงค์ที่อยู่อาศัย และพบว่ามียอดขายน้อยหนึ่งตัวแปรที่มีความสัมพันธ์กับอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล อย่างมีนัยสำคัญที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 และค่าสัมประสิทธิ์การตัดสินใจเชิงพหุที่ปรับปรุงแล้ว ($Adj R^2$) มีค่าเท่ากับ 0.874 แสดงให้เห็นว่า ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและดัชนีราคาที่อยู่อาศัยส่งผลต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล คิดเป็นร้อยละ 87.40

เมื่อทดสอบนัยสำคัญทางสถิติของค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรอิสระทุกตัวโดยพิจารณาจากค่า F-test ซึ่งมีค่าเท่ากับ 49.392 หมายความว่า ตัวแปรอิสระทั้ง 2 ตัว ได้แก่ ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และดัชนีราคาที่อยู่อาศัย มีความสัมพันธ์กับอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 และจากการทดสอบค่าสหสัมพันธ์ของตัวคลาดเคลื่อน บรากูวาคา Durbin-Watson เท่ากับ 2.260 แสดงว่าคลาดเคลื่อนเป็นอิสระต่อกัน หมายความว่า ค่าความคลาดเคลื่อนไม่มีความสัมพันธ์กันเอง ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขของการวิเคราะห์ความถดถอย ดังนั้น สมการนี้สามารถใช้อธิบายความสัมพันธ์ของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลได้

การทดสอบเกี่ยวกับค่าคงที่ (β_0) พบว่า ค่านัยสำคัญของการทดสอบ (Significant) ของค่าคงที่ มีค่าเท่ากับ 0.00 น้อยกว่าค่านัยสำคัญที่ตั้งไว้ ($\alpha=0.01$) หมายความว่า ตัวแปรอิสระมีความสัมพันธ์กับตัวแปรตามในรูปแบบเชิงเส้น ที่ระดับนัยสำคัญ 0.01

การทดสอบเกี่ยวกับสัมประสิทธิ์ความถดถอย (β_1) พบว่า ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและดัชนีราคาที่อยู่อาศัย มีความสัมพันธ์กับอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล จากผลการวิเคราะห์สมการถดถอย สามารถอธิบายผลการวิเคราะห์ ได้ดังนี้

ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย(L) โดยมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกัน อย่างมีนัยสำคัญที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 โดยมีสัมประสิทธิ์การถดถอย (β_1) เท่ากับ 0.683 ซึ่งเป็นไปตามสมมติฐานที่ได้กำหนดไว้

ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้าม อย่างมีนัยสำคัญที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 มีสัมประสิทธิ์การถดถอย (β_2) เท่ากับ -3.059.458 ซึ่งเป็นไปตามสมมติฐานที่ได้กำหนดไว้

จากการทดสอบค่านัยสำคัญทางสถิติของค่าสัมประสิทธิ์แต่ละตัวแปรอิสระ แสดงให้เห็นว่า ตัวแปรอิสระทั้ง 2 ตัว มีความสัมพันธ์กับตัวแปรตามที่ระดับนัยสำคัญร้อยละ 99 โดยสามารถสร้างสมการอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ได้ดังนี้

$$Q = 302,003.300 + 0.683 L - 3,059.458 P$$

4.1

ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (L) มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล (Q) ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 กล่าวคือ เมื่อกำหนดให้ปัจจัยอื่นคงที่แล้ว หากปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น 1 ล้านบาท จะมีผลทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น 0.683 หน่วย หรือประมาณ 1 หน่วย และในทางกลับกันหากปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยลดลง 1 ล้านบาท จะมีผลทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยลดลงประมาณ 1 หน่วย

ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย (P) มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล (Q) ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 กล่าวคือ เมื่อกำหนดให้ปัจจัยอื่นคงที่แล้ว หากดัชนีราคาที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น 1 หน่วย จะมีผลทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยลดลง 3,059.458 หน่วย หรือประมาณ 3,059 หน่วย และในทางกลับกันหากดัชนีราคาที่อยู่อาศัยลดลง 1 หน่วย จะมีผลทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น 3,059 หน่วย

จากผลการศึกษาข้างต้น เมื่อพิจารณาจากค่าสถิติ เช่น R^2 เท่ากับ 0.892, $Adj R^2$ เท่ากับ 0.874 ซึ่งค่าสถิติทั้ง 2 ตัว มีค่าเข้าใกล้ 1 แสดงให้เห็นว่า ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย และปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีความสัมพันธ์กับอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลมาก และ F-test มีค่าเท่ากับ 49.392 เป็นที่น่าพอใจ เนื่องจากมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่นที่สูงถึงระดับร้อยละ 99 แต่เมื่อทำการทดสอบค่านัยสำคัญของค่าสัมประสิทธิ์ด้วย t-test แล้ว พอสรุปได้ว่า การเปลี่ยนแปลงของดัชนีราคาที่อยู่อาศัย และปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีผลกระทบต้ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในขณะที่การเปลี่ยนแปลงของรายได้ของประชากรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล จำนวนประชากรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย กลับไม่มีผลกระทบต้ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล

จากการศึกษาสมการอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล สรุปได้ว่าสมการที่ 4.1 เป็นสมการที่มีความเหมาะสมที่สุด โดยพิจารณาจากค่าสถิติต่างๆ พบว่าเครื่องหมายหน้าสัมประสิทธิ์ของปัจจัยต่างๆ เป็นไปตามสมมติฐานที่กำหนดไว้ในแบบจำลองอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ประกอบกับการพิจารณาค่า F-test ถือว่าตัวแปรอิสระสามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลได้ อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ

ความเชื่อมั่นที่สูงถึงระดับร้อยละ 99 รวมทั้งเมื่อพิจารณาค่า t-test แล้วพบว่า ค่านัยสำคัญทางสถิติของค่าสัมประสิทธิ์ตัวแปรอิสระทุกตัวอยู่ในระดับความเชื่อมั่นที่สูงถึงระดับร้อยละ 99 จึงสรุปได้ว่าสมการที่ 4.1 เป็นสมการอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลที่เหมาะสมที่สุด คือ

$$Q = 302,003.300 + 0.683 L - 3,059.458 P$$

กำหนดให้

Q = อุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล (หน่วย)

P = ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย (ร้อยละ)

L = ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (ล้านบาท)

ส่วนที่ 3 การพยากรณ์แนวโน้มอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ช่วงปี

พ.ศ. 2547 - 2551

จากสมการอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ที่ได้เลือกกว่ามีความเหมาะสมที่สุด ในการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ผู้วิจัยจึงได้มีการพยากรณ์แนวโน้มอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในการนี้สามารถหาเส้นตรงที่มีความคลาดเคลื่อนน้อยที่สุดโดยใช้วิธีการทางคณิตศาสตร์ ดังนี้

หาค่าความชันของเส้นตรงและจุดตัดแกน y ได้โดยใช้สมการต่อไปนี้

$$b = \frac{\sum XY - n\bar{X}\bar{Y}}{\sum X^2 - n\bar{X}^2}$$

$$a = \bar{Y} - b\bar{X}$$

จากค่า a และ b นำมาเขียนสมการเส้นตรงเพื่อหาค่าพยากรณ์ได้ดังนี้

$$\hat{Y} = a + bX$$

กำหนดให้ a = จุดตัดแกน y

b = ความชันของเส้นตรง

X = ค่าตัวแปรอิสระ ในที่นี้คือ ปี เช่น 1, 2, 3, ..., 15

Y = ค่าตัวแปรตาม ในที่นี้คือ ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และดัชนีราคาที่อยู่อาศัย

n = จำนวนข้อมูล

$\hat{Y}$ = ค่าพยากรณ์

จากสมการเส้นตรงข้างต้น นำมาพยากรณ์แนวโน้มอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และ
ปริมณฑล ได้ โดยนำปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ที่ได้
จากสมการอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ได้แก่ ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย และ
ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย มาทำการพยากรณ์แนวโน้มอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และ
ปริมณฑล ในช่วงปี พ.ศ. 2547-2551 ได้ดังนี้

ตาราง 13 การพยากรณ์แนวโน้มของดัชนีราคาที่อยู่อาศัย

ปี	ปีที่(X)	ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย(Y_p)	X^2	XY_p
2532	1	73 6	1	73 60
2533	2	76 2	4	152 40
2534	3	78 5	9	235 50
2535	4	80 3	16	321 20
2536	5	82 2	25	411 00
2537	6	84 9	36	509 40
2538	7	89 0	49	623 00
2539	8	91 9	64	735 20
2540	9	94 7	81	852 30
2541	10	100 0	100	1 000 00
2542	11	100 1	121	1,101 10
2543	12	101 6	144	1,219 20
2544	13	103 2	169	1,341 60
2545	14	103 2	196	1,444 80
2546	15	102 7	225	1,540 50
ผลรวม	120	1,362 1	1,240	11,560 8

$$\bar{X} = \frac{120}{15} = 8$$

$$\bar{Y}_p = \frac{1362.1}{15} = 90.806$$

$$b = \frac{\sum XY_p - n\bar{X}\bar{Y}_p}{\sum X^2 - n\bar{X}^2}$$

$$n = 15$$

$$b = \frac{11,560.8 - (15)(8)(90.81)}{1,240 - (15)(64)} = 2.37$$

$$a = \bar{Y}_p - b\bar{X}$$

$$= 90.81 - (2.37)(8)$$

$$= 71.85$$

จากค่า a และ b ที่คำนวณได้ นำมาเขียนสมการเส้นตรงเพื่อหาค่าพยากรณ์แนวโน้มดัชนีราคาที่อยู่อาศัย ในช่วงปี พ.ศ. 2547-2551 ได้จากสูตรสมการเส้นตรง ดังนี้

$$\hat{Y}_p = a + bX$$

$$\hat{Y}_p = 71.85 + 2.37(X)$$

$$\text{ปี พ.ศ. 2547} \quad 71.85 + 2.37(16) = 90.8$$

$$\text{ปี พ.ศ. 2548} \quad 71.85 + 2.37(17) = 112.1$$

$$\text{ปี พ.ศ. 2549} \quad 71.85 + 2.37(18) = 114.5$$

$$\text{ปี พ.ศ. 2550} \quad 71.85 + 2.37(19) = 116.9$$

$$\text{ปี พ.ศ. 2551} \quad 71.85 + 2.37(20) = 119.3$$

ตาราง 14 การพยากรณ์แนวโน้มของปริมาณสินค้าเพื่อที่อยู่อาศัย

ปี	ปีที่(X)	ปริมาณสินค้าเพื่อที่อยู่อาศัย(Y_L)	X^2	XY_L
2532	1	53,736	1	53,736
2533	2	59,368	4	118,736
2534	3	78,306	9	234,918
2535	4	111,346	16	445,384
2536	5	147,829	25	739,145
2537	6	209,811	36	1,258,866
2538	7	223,408	49	1,563,856
2539	8	241,172	64	1,929,376
2540	9	204,303	81	1,838,727
2541	10	103,733	100	1,037,330
2542	11	64,301	121	707,311
2543	12	108,886	144	1,306,632
2544	13	111,700	169	1,452,100
2545	14	159,490	196	2,232,860
2546	15	178,951	225	2,684,265
ผลรวม	120	2,056,340	1,240	17,603,242

$$\bar{X} = \frac{120}{15} = 8$$

$$\bar{Y}_L = \frac{2,056,340}{15} = 137,089.33$$

$$n = 15$$

$$b = \frac{\sum XY_L - n\bar{X}\bar{Y}_L}{\sum X^2 - n\bar{X}^2}$$

$$b = \frac{17,603,242 - (15)(8)(137,089)}{1,240 - (15)(64)}$$

$$= 4,116.15$$

$$a = \bar{Y}_L - b\bar{X}$$

$$= 137,089 - (4,116.15)(8)$$

$$= 137,070$$

จากค่า a และ b ที่คำนวณได้ นำมาเขียนสมการเส้นตรงเพื่อหาพยากรณ์แนวโน้มปริมาณสินค้าเพื่อที่อยู่อาศัย ในช่วงปี พ.ศ. 2547-2551 ได้จากสูตรสมการเส้นตรง ดังนี้

$$\hat{Y}_L = a + bX$$

$$\hat{Y}_L = 137,070 + 4,116.15(X)$$

$$\text{ปี พ.ศ. 2547} \quad 137,070 + 4,116.15(16) = 202,929 \text{ ล้านบาท}$$

$$\text{ปี พ.ศ. 2548} \quad 137,070 + 4,116.15(17) = 207,045 \text{ ล้านบาท}$$

$$\text{ปี พ.ศ. 2549} \quad 137,070 + 4,116.15(18) = 211,161 \text{ ล้านบาท}$$

$$\text{ปี พ.ศ. 2550} \quad 137,070 + 4,116.15(19) = 215,277 \text{ ล้านบาท}$$

$$\text{ปี พ.ศ. 2551} \quad 137,070 + 4,116.15(20) = 219,393 \text{ ล้านบาท}$$

รายละเอียดของสมการอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ที่แสดงความสัมพันธ์ของปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ได้แก่ ปริมาณสินค้าเพื่อที่อยู่อาศัย และดัชนีราคาที่อยู่อาศัยนั้น ซึ่งจากสมการดังกล่าวสามารถนำมาพยากรณ์แนวโน้มอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในช่วงปี พ.ศ. 2547-2551 รวมทั้งสิ้น 5 ปี ปรากฏว่าแนวโน้มของปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ทั้งสองตัว โดยมีลักษณะเพิ่มขึ้นตามกาลเวลา หลังจากนั้นก็นำค่าที่ได้ไปแทนค่าในสมการที่ 4.1 ก็จะสามารถพยากรณ์แนวโน้มอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในช่วงปี พ.ศ. 2547-2551 ได้ดังนี้

$$Q_x = 302,003.300 + 0.683 \hat{Y}_L - 3,059.458 \hat{Y}_P$$

$$\text{ปี พ.ศ. 2547} \quad 302,003.300 + 0.683(202,929) - 3,059.458(109.8) = 104,675 \text{ หน่วย}$$

$$\text{ปี พ.ศ. 2548} \quad 302,003.300 + 0.683(207,045) - 3,059.458(112.1) = 100,144 \text{ หน่วย}$$

$$\text{ปี พ.ศ. 2549} \quad 302,003.300 + 0.683(211,161) - 3,059.458(114.5) = 95,918 \text{ หน่วย}$$

$$\text{ปี พ.ศ. 2550} \quad 302,003.300 + 0.683(215,277) - 3,059.458(116.9) = 91,387 \text{ หน่วย}$$

$$\text{ปี พ.ศ. 2551} \quad 302,003.300 + 0.683(219,393) - 3,059.458(119.3) = 86,855 \text{ หน่วย}$$

จากการพยากรณ์แนวโน้มอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในช่วงปี พ.ศ. 2547-2551 มีแนวโน้มลดลงอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากเป็นการพยากรณ์แนวโน้มอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลจากฐานของการเพิ่มขึ้นของปัจจัยที่กำหนดไว้ แต่ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย (housing demand) ที่แท้จริงนั้นอาจจะแปรผันเพิ่มขึ้นหรือลดลงตามปัจจัยอื่นๆ เช่น ภาวะเศรษฐกิจที่หดตัว ปัญหาการว่างงานและกำลังซื้อของประชาชนลดลง เงื่อนไขการให้สินเชื่อของสถาบันการเงินและอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้น

บทที่ 5

สรุป อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

การวิจัยครั้งนี้เป็นการศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล โดยต้องการทราบถึงปัจจัยทางเศรษฐกิจตัวใดบ้างที่ส่งผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล โดยสามารถนำผลการวิเคราะห์ที่ได้ไปใช้เป็นข้อมูลพื้นฐานสำหรับภาครัฐและเอกชนที่เกี่ยวข้อง เพื่อใช้ในการพยากรณ์แนวโน้มอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลได้อย่างถูกต้อง เพื่อการป้องกันอุปทานล้นตลาด ซึ่งการศึกษาพอสรุปขั้นตอนและผลการศึกษาค้นคว้าได้ดังนี้

ความมุ่งหมายของการวิจัย

ในการวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยได้ตั้งความมุ่งหมายไว้ดังนี้

- 1 เพื่อศึกษาสภาพการณ์ทั่วไปของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล
- 2 เพื่อศึกษาถึงปัจจัยต่างๆ ที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล
- 3 เพื่อพยากรณ์แนวโน้มอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ช่วงปี พ.ศ. 2547 - 2551

ความสำคัญของการวิจัย

- 1 สามารถทราบว่าปัจจัยอะไรบ้าง ที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล
- 2 ทำให้สามารถวิเคราะห์และพยากรณ์แนวโน้มอุปสงค์ของที่อยู่อาศัยได้ เมื่อปัจจัยต่างๆ ที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ของที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงไป โดยภาครัฐบาลและเอกชนสามารถทราบว่าปัจจัยใดที่มีความสำคัญต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล

ขอบเขตของการวิจัย

การศึกษาในที่นี้จำกัดขอบเขตของความสนใจดังต่อไปนี้

- 1 ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล หมายถึง กรุงเทพมหานคร สมุทรปราการ นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรสาคร และนครปฐม
- 2 ที่อยู่อาศัย หมายถึง ที่อยู่อาศัยที่อยู่ในภาคที่เป็นทางการ ที่ได้รับการยอมรับจากทางราชการ เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ แฟลตและอาคารชุด ซึ่งจดทะเบียนบ้านใหม่กับกองทะเบียน กระทรวงมหาดไทย
- 3 ศึกษาอุปสงค์ที่อยู่อาศัย โดยสมมติว่าที่อยู่อาศัยประเภทต่างๆ เป็นสินค้าที่มีลักษณะและขนาดเหมือนกันทุกประการ
- 4 ข้อมูลที่ใช้เป็นข้อมูลอนุกรมเวลา (Time series data) ระหว่างปี พ.ศ. 2532-2546 รวมทั้งสิ้น 15 ปี

สมมติฐานในการวิจัย

- 1 ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล กล่าวคือ เมื่อระดับราคาที่อยู่อาศัยสูงขึ้น ในขณะที่ปัจจัยอื่นๆ คงที่ จะทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยลดลง และในทางตรงกันข้ามถ้าหากระดับราคาที่อยู่อาศัยลดลง ก็จะทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น
- 2 จำนวนประชากรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกับอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล กล่าวคือ เมื่อจำนวนประชากรเพิ่มสูงขึ้น ในขณะที่ปัจจัยอื่นๆ คงที่ จะทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น และในทางตรงกันข้ามถ้าหากจำนวนประชากรลดลง ก็จะทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยลดลง
- 3 รายได้ของประชากรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกับอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล กล่าวคือ เมื่อระดับรายได้ของประชากรสูงขึ้น ในขณะที่ปัจจัยอื่นๆ คงที่ จะทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น และในทางตรงกันข้ามถ้าหากระดับรายได้ของประชากรลดลง ก็จะทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยลดลง
- 4 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล กล่าวคือ เมื่อระดับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยสูงขึ้น ในขณะที่ปัจจัยอื่นๆ คงที่ จะทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยลดลง และในทางตรงกันข้ามถ้าหากระดับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยลดลง ก็จะทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น

5 ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกับอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล กล่าวคือ เมื่อระดับปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสูงขึ้น ในขณะที่ปัจจัยอื่นๆ คงที่ จะทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น และในทางตรงกันข้ามถ้าหากระดับปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยลดลง ก็จะทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยลดลง

เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล

ในการวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยได้ใช้ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) จากธนาคารอาคารสงเคราะห์ และเว็บไซต์ต่างๆ ที่ได้มีการเก็บรวบรวม โดยมีเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยดังนี้

1 แบบบันทึกตารางข้อมูลเกี่ยวกับปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล

2 ผู้วิจัยขอความอนุเคราะห์จากบัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ ประสานมิตร ทำหนังสือขอความร่วมมือไปยังสำนักบริหารการทะเบียน กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย เพื่อขอข้อมูลที่ใช้ในการวิจัย คือ จำนวนปริมาณที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนบ้านใหม่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2528-2546

ขั้นตอนในการสร้างเครื่องมือวิจัย

การสร้างเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ มีขั้นตอนดังนี้

1 ศึกษาตำรา เอกสาร บทความ ทฤษฎีหลักการ และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อกำหนดขอบเขตของการวิจัย และสร้างเครื่องมือในการวิจัยให้ครอบคลุมตามความมุ่งหมายการวิจัย

2 สร้างตารางข้อมูลให้ครอบคลุมกับตัวแปรที่ต้องการศึกษาตามความมุ่งหมายของการวิจัย

3 รวบรวมข้อมูลตัวแปรต่างๆ เพื่อนำมาใช้เป็นตัวแปรในการศึกษา

การเก็บรวบรวมข้อมูล

ข้อมูลที่นำมาใช้ในการศึกษาครั้งนี้ เป็นข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary data) ในช่วงปี พ.ศ. 2532-2546 รวมทั้งสิ้น 15 ปี โดยทำการจัดเก็บรวบรวมข้อมูลจากหน่วยงานต่างๆ ตั้งแต่วันที่ 10 - 25 มีนาคม พ.ศ. 2548 ซึ่งเก็บรวบรวมข้อมูลจากหน่วยงานต่างๆ ดังต่อไปนี้

1 อุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ใช้ข้อมูลจำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนบ้านเพิ่มขึ้นในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล โดยเก็บรวบรวมข้อมูลจากสำนักงานบริหารทะเบียน กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

2 ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย เก็บรวบรวมโดยกองดัชนีเศรษฐกิจการค้า กรมเศรษฐกิจการพาณิชย์ กระทรวงพาณิชย์

3 จำนวนประชากรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในการศึกษาครั้งนี้ได้กำหนดให้พิจารณาจากจำนวนประชากรที่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลที่มีอยู่ ณ 15 ปีขึ้นไป และเป็นผู้ที่มิงานทำที่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล เก็บรวบรวมจากสำนักงานสถิติแห่งชาติ สำนักงานนายกรัฐมนตรี

4 รายได้ของประชากรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในการศึกษาครั้งนี้ได้กำหนดให้พิจารณาจากรายได้เฉลี่ยต่อคนในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล เก็บรวบรวมข้อมูลจากสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ สำนักงานนายกรัฐมนตรี

5 ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย เก็บรวบรวมข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

6 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย เก็บรวบรวมข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

นอกจากนี้ยังอาศัยข้อมูลทุติยภูมิที่เกี่ยวกับอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล จากแหล่งต่างๆ ดังนี้

1 วารสารและบทความที่เกี่ยวข้อง เช่น วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ วารสารฉบับพิเศษ(ฐานเศรษฐกิจ) และรายงานผลการสำรวจภาวะการทำงาน of ประชากร เป็นต้น

2 งานวิจัย และวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้องจากห้องสมุดต่างๆ เช่น มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ห้องสมุดสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ และกองคลังข้อมูลและสนเทศสถิติ เป็นต้น

3 เว็บไซต์ต่างๆที่เกี่ยวข้อง เช่น เว็บไซต์ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ เว็บไซต์ของกระทรวงพาณิชย์ เว็บไซต์ของธนาคารแห่งประเทศไทย เว็บไซต์ของสำนักงานสถิติแห่งชาติ เว็บไซต์ของกระทรวงมหาดไทย เป็นต้น

การวิเคราะห์ข้อมูล

ในการศึกษานี้ จะทำการวิเคราะห์ทั้งในแบบเชิงพรรณนา (Descriptive method) และแบบเชิงปริมาณ (quantitative method) ดังนี้

1 การวิเคราะห์เชิงพรรณนา เป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลในช่วงปี พ.ศ. 2532-2546 เพื่อแสดงให้เห็นสภาพการณ์ทั่วไปของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ได้แก่ ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย จำนวนประชากรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล รายได้ของประชากรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล โดยบางส่วนได้นำเสนอในรูปแบบของการบรรยายในเชิงพรรณนา

2 วิเคราะห์เชิงปริมาณ โดยใช้ข้อมูลอนุกรมเวลาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2532-2546 มาทำการวิเคราะห์การถดถอยเชิงพหุ (Multiple Regression Analysis) โดยใช้การวิเคราะห์สมการถดถอยเชิงพหุแบบลำดับขั้น (Stepwise Multiple Regression Analysis) เพื่อเป็นการตรวจสอบสมมติฐานการวิจัย พร้อมทั้งหาสมการอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลที่เหมาะสมที่สุด และดูความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยต่างๆ ที่เป็นตัวแปรอิสระว่ามีผลกระทบต่อความต้องการที่อยู่อาศัยอย่างไร พร้อมทั้งการพยากรณ์แนวโน้มอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ซึ่งการวิเคราะห์เชิงปริมาณนี้จะอาศัยโปรแกรมสำเร็จรูป Statistic Package for Social Sciences SPSS 11.0 ในการประมวลผล

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

ส่วนที่ 1 วิเคราะห์สภาพการณ์ทั่วไปของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในช่วงปี พ.ศ. 2532 – 2546

ในช่วงปี พ.ศ. 2532 ธุรกิจที่อยู่อาศัยขยายตัวอย่างสูง นักธุรกิจต่างก็กล่าวกันว่า เป็นยุคทองของการลงทุน ทั้งนี้เนื่องจากมีปัจจัยหลายประการเป็นตัวผลักดันให้ธุรกิจที่อยู่อาศัยขยายตัวอย่างก้าวกระโดดมากกว่าหลายปีที่ผ่านมา ได้แก่ การที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดโลกลดลง ทำให้อาคารพาณิชย์มีสภาพคล่องเพิ่มขึ้นและส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยในประเทศมีแนวโน้มต่ำลง สถาบันการเงินแข่งขันกันให้สินเชื่อในโครงการที่อยู่อาศัย นอกจากนี้สำหรับผู้ซื้อบ้านก็ได้รับประโยชน์จากการที่สถาบันการเงินได้ขยายระยะเวลาในการผ่อนชำระเงินกู้จาก 15 ปี เป็น 20 ปี ส่งผลให้อำนาจซื้อของประชากรสูงขึ้นด้วย จึงเกิดอุปสงค์ที่อยู่อาศัยทั้งแบบอยู่เองหรือเพื่อเปลี่ยนบ้านให้มีขนาดและมาตรฐานดีขึ้น(อัญชลี มณีเกียรติไพบูลย์ 2540 34-41) และบางกลุ่มก็ซื้อเพื่อเป็นการลงทุนโดยให้ผู้อื่นเช่าต่อ โดยที่นักลงทุนเหล่านั้นมีความเชื่อว่าในวันอัตราเงินเฟ้อจะสูงขึ้น ตลอดจนมีอุปสงค์ที่อยู่อาศัยเพื่อเก็งกำไร ทั้งๆ ที่ในปีนั้นราคาที่ดินซึ่งเป็นปัจจัยหลักในการผลิตที่อยู่อาศัยได้เพิ่มสูงขึ้น โดยส่งผลกระทบต่อรูปแบบการพัฒนาที่อยู่อาศัย กล่าวคือ มีการผลิตที่อยู่อาศัยในลักษณะบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดลดลง ขณะที่บ้านแถวและอาคารชุดมีปริมาณสูงขึ้น โดยในช่วงปี พ.ศ. 2532 ความต้องการที่อยู่อาศัยสูง ผู้ประกอบการทุกรายสามารถปิดการขายโครงการในระยะเวลาอันสั้น และสามารถสร้างกำไรจากการพัฒนาโครงการอย่างเป็นกอบเป็นกำ ทำให้ผู้ประกอบการรายใหม่เข้าสู่ตลาดเป็นจำนวนมาก เมื่อมีการเปิดตัวโครงการเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วจนในที่สุดเกิดดีมานด์เทียม (Artificial demand) มีการเก็งกำไรอย่างกว้างขวางและส่งผลกระทบต่อระดับราคา เป็นผลให้ราคาที่อยู่อาศัยพุ่งสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว ดังนั้นสถานการณ์ในปัจจุบันจึงเกิดภาวะสินค้าล้นตลาด ถึงแม้ว่าความต้องการที่แท้จริงอยู่แต่กำลังการซื้อไม่เพียงพอ เนื่องจากระดับราคาที่อยู่อาศัยปรับเพิ่มขึ้นอย่างมาก ส่งผลสืบเนื่องให้เกิดภาวะการแข่งขันที่รุนแรงและก่อให้เกิดต้นทุนในการขายที่เพิ่มขึ้นจนผู้ประกอบการมียอดขายต่ำกว่าเป้าหมายและในส่วนของโครงการที่จะเปิดตัวใหม่มีการลดขนาดโครงการลงหรือชะลอโครงการลงทุนออกไป

และเมื่อเข้าสู่ช่วงปลายปี พ.ศ. 2533 ธุรกิจที่อยู่อาศัยก็เริ่มชะลอตัว อันเนื่องมาจากสงครามในตะวันออกกลาง อิรักเข้ายึดคูเวตเศรษฐกิจทั่วโลกชะงักงัน ประกอบกับธนาคารแห่งประเทศไทยได้ประกาศควบคุมสินเชื่อด้วยการปรับเพดานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ขึ้นไปถึงร้อยละ 12.75 ต่อปี ดังนั้นกลุ่มผู้ซื้อบ้านเพื่อการเก็งกำไรจึงพยายามขายบ้านที่ซื้อไว้ ขณะที่ผู้ประกอบการบางรายส่งเสริมการขายด้วยวิธีลดราคาบ้านลงบ้างหวังยืดระยะเวลาผ่อนเงินดาวน์ให้แก่ผู้ซื้อบ้าน การชะลอ

ตัวของธุรกิจที่อยู่อาศัยดังกล่าวได้ยึดถือมาจนถึงปี พ.ศ. 2534-2535 โดยในปี พ.ศ. 2534 สภาพคล่องของสถาบันการเงินมีสภาพลดลงส่งผลต่อโครงการที่อยู่อาศัยหลายโครงการที่กำลังเริ่มก่อสร้างต้องชะลอโครงการลงหรือล้มเลิกกิจการไป และในปี พ.ศ. 2535 ราคาที่ดินค่อนข้างสูง ประกอบกับกรรมที่ดินได้ประกาศปรับราคาประเมินที่ดินใหม่ทั่วกรุงเทพฯ และปริมณฑล ส่งผลให้ต้นทุนการผลิตสูงขึ้น ราคาที่อยู่อาศัยจึงปรับตัวสูงขึ้นบ้าง ในปี พ.ศ. 2535 ผู้ประกอบการรายใหญ่ในธุรกิจที่อยู่อาศัยจะได้เปรียบกว่าผู้ประกอบการรายย่อยในด้านการก่อสร้างและเงินทุน ซึ่งสามารถที่จะผลิตที่อยู่อาศัยออกมาเป็นจำนวนมาก รูปแบบเหมือนกัน ซึ่งเป็นการลดต้นทุนในการผลิต ทำให้สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้(เสรี ธรรมรงค์ 2540 92-102)

ในปี พ.ศ. 2536 รัฐบาลได้กระตุ้นการลงทุนในตลาดที่อยู่อาศัย โดยการส่งเสริมการลงทุนที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลาง ด้วยการลดหย่อนภาษีนิติบุคคลให้กับผู้ประกอบการที่ก่อสร้างที่อยู่อาศัยในระดับราคาไม่เกิน 600,000 บาท ทั้งนี้เพื่อแก้ไขปัญหาภาวะขาดแคลนที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลาง และยังได้ประกาศปรับเงินเดือนข้าราชการ นอกจากนั้นธนาคารแห่งประเทศไทยได้ผ่อนคลायกฎเกณฑ์ (อัญชลี มณีเกียรติไพบุลย์ 2540 34-41) การดำรงเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยงตามมาตรฐาน BIS (Bank for International Settlements) ทำให้ธนาคารพาณิชย์และสถาบันการเงินต่างๆ แข่งขันกันปล่อยสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยมากขึ้นถึง 147,829 ล้านบาท ซึ่งทั้งหมดนี้ถือเป็นการเพิ่มอำนาจในการซื้อที่อยู่อาศัย

ในปี พ.ศ. 2537 สถาบันการเงินต่างๆ ได้ปรับลดอัตราดอกเบี้ยลงเหลือประมาณร้อยละ 10 ประกอบกับระดับราคาที่ดินโดยทั่วไปค่อนข้างทรงตัว เป็นแรงกระตุ้นให้ผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินขยายการลงทุนอย่างมาก โดยเฉพาะบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มีการระดมเงินทุนจากการออกตราสารหนี้ต่างประเทศเป็นมูลค่ากว่าหมื่นล้านบาท เพื่อนำมาซื้อที่ดินสะสมและเปิดขายโครงการในทำเลใหม่ๆ จำนวนมาก เนื่องจากคาดการณ์ว่าแนวโน้มเศรษฐกิจและอำนาจซื้อของประชาชนจะขยายตัวดีขึ้น ดังนั้นในช่วงปี พ.ศ. 2537-2538 จึงมีโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายจำนวนมาก โดยเฉพาะในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล

ในปี พ.ศ. 2539 เศรษฐกิจของประเทศได้ชะลอตัวลงอย่างต่อเนื่อง จากการดำเนินนโยบายการเงินที่เข้มงวดของธนาคารแห่งประเทศไทยในช่วง 1-2 ปีที่ผ่านมา โดยมีนโยบายจำกัดสินเชื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และควบคุมการปล่อยสินเชื่อเงินตราต่างประเทศ เพื่อบรรเทาภาวะเงินเฟ้อของประเทศและแก้ปัญหาการขาดดุลบัญชีเดินสะพัด ทำให้สถาบันการเงินต่างๆ ชะลอการปล่อยสินเชื่อลง เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ถูกกำหนดเป็นธุรกิจที่เอื้อประโยชน์ต่อเศรษฐกิจค่อนข้างน้อย (Non-Production) ส่งผลให้ผู้ประกอบการขาดแหล่งเงินทุนและขาดสภาพคล่องในการดำเนินการ

ความต้องการสินเชื่อกับเพื่อที่อยู่อาศัยได้ขยายตัวในอัตราที่ลดลง นอกจากนั้น จากราคาวัตถุดิบและค่าจ้างแรงงานที่ปรับเพิ่มขึ้นทำให้ภาวะการส่งออกถดถอยลง ปัญหาการขาดดุลบัญชีเดินสะพัดและปัญหาอัตราเงินเฟ้อรุนแรงมากขึ้น เกิดภาวะเงินตึงตัว ตลาดที่อยู่อาศัยอยู่ในภาวะซบเซาอย่างหนัก ภาวะบ้านว่างซึ่งมีผู้ซื้อแต่ไม่เข้าไปอยู่อาศัยเหลือค้างอยู่ในตลาดเป็นจำนวนมากหลาย ยอดขายโครงการต่างๆ ได้ลดลง ตลาดที่อยู่อาศัยจึงอยู่ในภาวะสินค้าล้นตลาดและส่งผลกระทบต่อลูกกลาไปยังธุรกิจที่เกี่ยวข้องอื่นๆ อีก ได้แก่ สถาบันการเงินในฐานะเจ้าหนี้ ซึ่งต้องแบกรับความเสี่ยงหนี้เสียของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง ธุรกิจค้าวัสดุก่อสร้าง ธุรกิจโฆษณา เป็นต้น

ผลของความซบเซาในธุรกิจที่อยู่อาศัยในปี พ.ศ. 2539 ได้ดำเนินอย่างต่อเนื่องมาถึงปี พ.ศ. 2540 และยังประสบกับภาวะซบเซาหนักขึ้น จากนโยบายปรับระบบแลกเปลี่ยนเงินตราเป็นระบบอัตราแลกเปลี่ยนลอยตัวภายใต้การควบคุม (Managed Floating) ซึ่งได้ส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยปรับตัวเพิ่มขึ้นถึง ร้อยละ 12.63 เพื่อสกัดการไหลออกของเงินทุนและการดำรงไว้ซึ่งสภาพคล่องของสถาบันการเงิน ทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องยกยืมเงินกู้จากสถาบันการเงินเป็นปัจจัยหลักต้องได้รับผลกระทบอย่างรุนแรง นอกจากนั้น ธนาคารแห่งประเทศไทยยังได้มีคำสั่งระงับการดำเนินกิจการของบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์และบริษัทเงินทุนรวมทั้งสิ้น 56 แห่ง ซึ่งนอกจากจะทำให้ผู้ประกอบการในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะผู้ประกอบการที่มีความสัมพันธ์กับบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ดังกล่าวต้องได้รับผลกระทบกระเทือนแล้ว ยังส่งผลกระทบต่อผู้กู้รายย่อยในสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยอีกด้วย เนื่องจากก่อให้เกิดปัญหาการว่างงานสูงขึ้น ทำให้อำนาจซื้อลดลง

ในปี พ.ศ. 2540-2544 นั้นประเทศไทยประสบกับปัญหาวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจอย่างรุนแรง ส่งผลให้เกิดการการหดตัวของภาคการผลิต การจ้างงาน ปัญหาของสถาบันการเงิน การอ่อนตัวของค่าเงินบาท ทำให้อาคารพาณิชย์และสถาบันการเงินต่างๆ ปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยอยู่ในระดับสูงมาก โดยเฉพาะในปี พ.ศ. 2541 สูงถึงร้อยละ 15.13 รวมทั้งปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีปริมาณลดลงอย่างมากถึง 103,733 ล้านบาท เมื่อกำลังซื้อของผู้บริโภคลดน้อยถอยลงและมีจำนวนบ้านเหลืออยู่เป็นจำนวนมาก ทำให้ผู้ประกอบการพยายามลดราคาที่อยู่อาศัยลงมาบ้างก็ตาม แต่เนื่องจากผู้ประกอบการยังมีภาระทางด้านอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่อยู่ในอัตราที่สูง ประกอบกับค่าใช้จ่ายอื่นๆ เช่น ค่าวัสดุก่อสร้าง ค่าน้ำมันเชื้อเพลิง ค่าภาษีมูลค่าเพิ่มที่เพิ่มจากร้อยละ 7 เป็นร้อยละ 10 เป็นต้น ทำให้ราคาบ้านที่ซื้อขายกันอยู่ในปัจจุบันมีราคาสูงอยู่ แต่ภาระหนี้สินของบริษัทและภาวะอุปทานส่วนเกินในปี 2540-2541 ทำให้ผู้ประกอบการจำนวนมากเริ่มลดราคาที่อยู่อาศัยลงประมาณร้อยละ 30-50 ของราคาที่อยู่อาศัยในช่วงเศรษฐกิจฟองสบู่ จากปัญหาวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจอย่างรุนแรงในปี พ.ศ. 2540 ส่งผลให้ในปี พ.ศ. 2542 อุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลลดลงอย่างมากถึง 53,407 หน่วย และมีการปรับตัวลงอย่างต่อเนื่องในปี พ.ศ. 2543

ในปี พ.ศ. 2546 ที่ผ่านมา ตลาดที่อยู่อาศัยและสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นถึง 178,951 ล้านบาท เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจของประเทศที่มีการขยายตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง ประกอบกับมาตรการสนับสนุนจากรัฐบาล ในการลดหย่อนภาษีอสังหาริมทรัพย์ที่กำหนดเป็นปีสุดท้ายและอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่อยู่อาศัยที่ได้ปรับลดลงมาต่ำกว่าเป็นประวัติการณ์ถึงร้อยละ 6.63

ส่วนที่ 2 วิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในช่วงปี พ.ศ. 2532 – 2546 โดยทำการวิเคราะห์การถดถอยเชิงพหุ (Multiple Regression Analysis) โดยวิธีการวิเคราะห์สมการถดถอยเชิงพหุแบบลำดับขั้น (Stepwise Multiple Regression Analysis) เพื่อเป็นการตรวจสอบสมมติฐานการวิจัย พร้อมทั้งหาสมการอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลที่เหมาะสมที่สุด

ปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ได้แก่ ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และดัชนีราคาที่อยู่อาศัย อย่างมีนัยสำคัญที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 พบว่า ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ (R) มีค่าเท่ากับ 0.944 แสดงว่า ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และดัชนีราคาที่อยู่อาศัย มีความสัมพันธ์กับอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล คิดเป็นร้อยละ 94.40 ต่อมาพิจารณาค่าสัมประสิทธิ์การตัดสินใจ (R^2) เท่ากับ 89.2 % นั่นคือ ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและดัชนีราคาที่อยู่อาศัย อธิบายการเปลี่ยนแปลงของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลได้ 89.2 % ส่วนอีก 10.8 % เกิดจากอิทธิพลของตัวแปรอื่นๆ ที่ไม่ได้นำมาพิจารณาในแบบจำลองอุปสงค์ที่อยู่อาศัย และพบว่า มีอย่างน้อยหนึ่งตัวแปรที่มีความสัมพันธ์กับอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล อย่างมีนัยสำคัญที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 และค่าสัมประสิทธิ์การตัดสินใจเชิงพหุที่ปรับปรุงแล้ว ($Adj R^2$) มีค่าเท่ากับ 0.874 แสดงให้เห็นว่า ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและดัชนีราคาที่อยู่อาศัยส่งผลต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล คิดเป็นร้อยละ 87.40

เมื่อทดสอบนัยสำคัญทางสถิติของค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรอิสระทุกตัวโดยพิจารณาจากค่า F-test ซึ่งมีค่าเท่ากับ 49.392 หมายความว่า ตัวแปรอิสระทั้ง 2 ตัว ได้แก่ ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และดัชนีราคาที่อยู่อาศัย มีความสัมพันธ์กับอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 และจากการทดสอบความสัมพันธ์ของตัวคลาดเคลื่อน ปรากฏว่าค่า Durbin-Watson เท่ากับ 2.260 แสดงว่าตัวคลาดเคลื่อนเป็นอิสระต่อกัน หมายความว่า ค่าความคลาดเคลื่อนไม่มีความสัมพันธ์กันเอง ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขของการวิเคราะห์ความถดถอย ดังนั้น สมการนี้สามารถใช้อธิบายความสัมพันธ์ของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลได้

การทดสอบเกี่ยวกับค่าคงที่ (β_0) พบว่า ค่านัยสำคัญของการทดสอบ (Significant) ของค่าคงที่ มีค่าเท่ากับ 0.00 น้อยกว่าค่านัยสำคัญที่ตั้งไว้ ($\alpha=0.01$) หมายความว่า ตัวแปรอิสระมีความสัมพันธ์กับตัวแปรตามในรูปแบบเชิงเส้น ที่ระดับนัยสำคัญ 0.01

การทดสอบเกี่ยวกับสัมประสิทธิ์ความถดถอย (β_1) พบว่า ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และดัชนีราคาที่อยู่อาศัย มีความสัมพันธ์กับอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล จากการวิเคราะห์การถดถอยและสมการถดถอย สามารถอธิบายผลการวิเคราะห์ ได้ดังนี้

ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (L) โดยมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกัน อย่างมีนัยสำคัญที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 โดยมีสัมประสิทธิ์การถดถอย (β_1) เท่ากับ 0.683 ซึ่งเป็นไปตามสมมติฐานที่ได้กำหนดไว้

ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้าม อย่างมีนัยสำคัญที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 มีสัมประสิทธิ์การถดถอย (β_2) เท่ากับ -3,059.458 ซึ่งเป็นไปตามสมมติฐานที่ได้กำหนดไว้

จากการทดสอบค่านัยสำคัญทางสถิติของค่าสัมประสิทธิ์แต่ละตัวแปรอิสระ แสดงให้เห็นว่าตัวแปรอิสระทั้ง 2 ตัว มีความสัมพันธ์กับตัวแปรตามที่ระดับนัยสำคัญร้อยละ 99 โดยสามารถสร้างสมการอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ได้ดังนี้

$$Q = 302,003.300 + 0.683 L - 3,059.458 P$$

ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (L) มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล (Q) ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 กล่าวคือ เมื่อกำหนดให้ปัจจัยอื่นคงที่แล้ว หากปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น 1 ล้านบาท จะมีผลทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น 0.683 หน่วย หรือประมาณ 1 หน่วย และในทางกลับกันหากปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยลดลง 1 ล้านบาท จะมีผลทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยลดลงประมาณ 1 หน่วย

ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย (P) มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล (Q) ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 กล่าวคือ เมื่อกำหนดให้ปัจจัยอื่นคงที่แล้ว หากดัชนีราคาที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น 1 หน่วย จะมีผลทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยลดลง 3,059.458 หน่วย หรือประมาณ 3,059 หน่วย และในทางกลับกันหากดัชนีราคาที่อยู่อาศัยลดลง 1 หน่วย จะมีผลทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น 3,059 หน่วย

จากผลการศึกษาข้างต้น เมื่อพิจารณาจากค่าสถิติ เช่น R^2 เท่ากับ 0.892, $Adj R^2$ เท่ากับ 0.874 ซึ่งค่าสถิติทั้ง 2 ตัว มีค่าเข้าใกล้ 1 แสดงให้เห็นว่า ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย และปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีความสัมพันธ์กับอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลมาก และ F-test มีค่าเท่ากับ 49.392 เป็นที่น่าพอใจ เนื่องจากมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่นที่สูงถึงระดับร้อยละ 99 แต่เมื่อทำการทดสอบค่านัยสำคัญของค่าสัมประสิทธิ์ด้วย t-test แล้ว พบสรุปได้ว่า การเปลี่ยนแปลงของดัชนีราคาที่อยู่อาศัย และปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในขณะที่การเปลี่ยนแปลงของรายได้ของประชากรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล จำนวนประชากรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย กลับไม่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล

จากการศึกษาสมการอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล สรุปได้ว่าสมการที่ 4.1 เป็นสมการที่มีความเหมาะสมที่สุด โดยพิจารณาจากค่าสถิติต่างๆ พบว่าเครื่องหมายหน้าสัมประสิทธิ์ของปัจจัยต่างๆ เป็นไปตามสมมติฐานที่กำหนดไว้ในแบบจำลองอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ประกอบกับการพิจารณาค่า F-test ถือว่าตัวแปรอิสระสามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลได้ อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่นที่สูงถึงระดับร้อยละ 99 รวมทั้งเมื่อพิจารณาค่า t-test แล้วพบว่า ค่านัยสำคัญทางสถิติของค่าสัมประสิทธิ์ตัวแปรอิสระทุกตัวอยู่ในระดับความเชื่อมั่นที่สูงถึงระดับร้อยละ 99 จึงสรุปได้ว่าสมการที่ 4.1 เป็นสมการอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลที่เหมาะสมที่สุด คือ

$$Q = 302.003.300 + 0.683 L - 3,059.458 P$$

กำหนดให้

- Q = อุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล (หน่วย)
- P = ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย (ร้อยละ)
- L = ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (ล้านบาท)

ส่วนที่ 3 การพยากรณ์แนวโน้มอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ช่วงปี พ.ศ. 2547 – 2551

สมการอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ที่ได้เลือกหาความเหมาะสมที่สุดในการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ได้แก่ ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และดัชนีราคาที่อยู่อาศัยนั้น ซึ่งจากสมการดังกล่าวสามารถนำมาพยากรณ์แนวโน้มอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในช่วงปี พ.ศ. 2547-2551 รวมทั้งสิ้น 5 ปี ได้ดังนี้

ตาราง 15 ผลการพยากรณ์แนวโน้มปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และดัชนีราคาที่อยู่อาศัย ในช่วงปี พ.ศ. 2547-2551

ปี พ.ศ.	สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ($\hat{Y}_L$) (ล้านบาท)	ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย ($\hat{Y}_P$) (ร้อยละ)
2547	202,929	109.8
2548	207,045	112.2
2549	211,161	114.5
2550	215,277	116.9
2551	219,393	119.3

ที่มา จากการคำนวณ

ตาราง 16 ผลการพยากรณ์แนวโน้มอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในช่วงปี พ.ศ. 2547-2551

ปี พ.ศ.	อุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล (หน่วย หน่วย)
2547	104,675
2548	100,144
2549	95,918
2550	91,387
2551	86,855

ที่มา จากการคำนวณ

จากการพยากรณ์แนวโน้มอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในช่วงปี พ.ศ. 2547-2551 มีแนวโน้มลดลงอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากการพยากรณ์แนวโน้มอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลจากฐานของการเพิ่มขึ้นของปัจจัยที่ได้กำหนดไว้ แต่ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย (housing demand) ที่แท้จริงนั้นอาจจะแปรผันเพิ่มขึ้นหรือลดลงตามปัจจัยอื่นๆ เช่น ภาวะเศรษฐกิจที่หดตัว ปัญหาการว่างงานและกำลังซื้อของประชาชนลดลง เงื่อนไขการให้สินเชื่อของสถาบันการเงินและอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้น

การอภิปรายผล

จากการศึกษานี้มีความมุ่งหมายที่จะศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล พบว่าการเปลี่ยนแปลงของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยขึ้นอยู่กับการเปลี่ยนแปลงของดัชนีราคาที่อยู่อาศัย จำนวนประชากรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล รายได้ของประชากรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย สามารถนำมาอภิปรายได้ดังนี้

สมมติฐานข้อที่ 1 ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล กล่าวคือ เมื่อระดับราคาที่อยู่อาศัยสูงขึ้น ในขณะที่ปัจจัยอื่นๆ คงที่ จะทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยลดลง และในทางตรงกันข้ามถ้าหากระดับราคาที่อยู่อาศัยลดลง ก็จะทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น

ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย ผลที่ได้จากการศึกษาพบว่า ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล และเป็นไปตามสมมติฐานที่กำหนดไว้ คือ ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยมีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล กล่าวคือ เมื่อกำหนดให้ปัจจัยอื่นๆ คงที่แล้ว หากดัชนีราคาที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น 1 หน่วย จะมีผลทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยลดลง 3,059.458 หน่วย หรือประมาณ 3,059 หน่วย และในทางกลับกันหากดัชนีราคาที่อยู่อาศัยลดลง 1 หน่วย จะมีผลทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น 3,059 หน่วย ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 ซึ่งเป็นไปตามสมมติฐานที่กำหนดไว้ว่า เมื่อระดับราคาที่อยู่อาศัยสูงขึ้น ในขณะที่ปัจจัยอื่นๆ คงที่ จะทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยลดลง และในทางตรงกันข้ามถ้าหากระดับราคาที่อยู่อาศัยลดลง ก็จะทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น สอดคล้องกับผลการวิจัยของ กาญจนา พัทธษธีระธรรม(2537 : 94) ศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในช่วงปี พ.ศ. 2520-2534 พบว่าตัวแปรทางด้านราคาที่อยู่อาศัยมีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับความต้องการที่อยู่อาศัย ดังนั้นที่อยู่อาศัยจึงเหมือนสินค้าทั่วไป

ซึ่งเป็นไปตามกฎของอุปสงค์ที่ว่าด้วยปริมาณซื้อสินค้ายอมแปรผกผันกับระดับราคาสินค้า(วันรักษ์ มิ่งมณีนาคิน 2545) และผลการวิจัยของอัญชลี มณีเกียรติไพบูลย์ (2540 : 72) ศึกษาถึงการวิเคราะห์เศรษฐกิจของปัจจัยทางการเงินต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัย กรณีศึกษาธนาคารอาคารสงเคราะห์ พบว่าการลดราคาที่อยู่อาศัยลง จะสามารถกระตุ้นอุปสงค์ที่อยู่อาศัยได้เพิ่มขึ้น และผลการวิจัยของอุษณี ทอย (2542 : 76) ศึกษาถึงการวิเคราะห์อุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล พบว่าดัชนีราคามีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอุปสงค์ที่อยู่อาศัย และได้คาดการณ์อนาคตว่าดัชนีราคาจะปรับตัวสูงขึ้นเรื่อยๆ และส่งผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยทิศทางที่ลดลงตามมา

สมมติฐานข้อที่ 2 จำนวนประชากรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกับอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล กล่าวคือ เมื่อจำนวนประชากรเพิ่มสูงขึ้น ในขณะที่ปัจจัยอื่นๆ คงที่ จะทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น และในทางตรงกันข้ามถ้าหากจำนวนประชากรลดลง ก็จะทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยลดลง

จำนวนประชากรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ผลจากการศึกษาพบว่า จำนวนประชากรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ไม่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ทั้งนี้จากการศึกษาการเพิ่มขึ้นของประชากรส่วนหนึ่งยังอาศัยอยู่กับบิดา มารดา หรือผู้ปกครอง จึงไม่ต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น (อุษณี ทอย 2542 : 76)

สมมติฐานข้อที่ 3 รายได้ของประชากรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกับอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล กล่าวคือ เมื่อระดับรายได้ของประชากรสูงขึ้น ในขณะที่ปัจจัยอื่นๆ คงที่ จะทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น และในทางตรงกันข้ามถ้าหากระดับรายได้ของประชากรลดลง ก็จะทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยลดลง

รายได้ของประชากรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ผลจากการศึกษาพบว่า รายได้ของประชากรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ไม่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ทั้งนี้อาจเนื่องมาจากการพิจารณาปัจจัยรายได้ของประชากรเป็นตัวแปรหนึ่งในแบบจำลอง อาจทำให้เกิดความซับซ้อนกับตัวแปรปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย เพราะเงื่อนไขในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินต่างๆ โดยส่วนใหญ่แล้วจะพิจารณาจากรายได้เป็นเงื่อนไขที่สำคัญตัวหนึ่ง พร้อมทั้งรายได้ของประชากรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในช่วงปี พ.ศ. 2541-2544 โดยเฉลี่ยจะมีอัตราต่ำลง อันเนื่องมาจากประเทศไทยได้เกิดวิกฤตทางเศรษฐกิจ จึงส่งผลกระทบต่อประชากรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล เกิดช่วงอุปสงค์ตก คือ ประชาชนจะมีรายได้ลดลง ทำให้ความต้องการซื้อและกำลังซื้อลดลง (ธนาคารอาคารสงเคราะห์ 2540 : 15-18)

สมมติฐานข้อที่ 4 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล กล่าวคือ เมื่อระดับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยสูงขึ้น ในขณะที่ปัจจัยอื่นๆ คงที่ จะทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยลดลง และในทางตรงกันข้ามถ้าหากระดับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยลดลง ก็จะทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น

อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย ผลจากการศึกษาพบว่า อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย ไม่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล อาจเนื่องมาจากสถาบันการเงินต่างๆ ได้มีการปรับลดอัตราดอกเบี้ยต่ำลง เพื่อทำการส่งเสริมให้ประชาชนตัดสินใจกู้เงินกับสถาบันการเงินนั้นๆ รวมทั้งเนื่องจากความจำเป็นในการอาศัยอย่างถาวรของครอบครัว โดยถึงแม้ว่าดอกเบี้ยเงินกู้จะสูงขึ้นแต่ผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยก็ต้องซื้อที่อยู่อาศัยนั้นๆ รวมทั้งอาจเกิดจากการที่รัฐบาลมีการปรับลดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยลง เพื่อเป็นการช่วยเหลือกับผู้ที่มีรายได้น้อยถึงระดับปานกลาง ให้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง พร้อมทั้งสถาบันการเงินต่างๆ ได้ปรับลดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อเป็นการกระตุ้นส่งเสริมให้ผู้ที่ต้องการซื้อบ้านมาขอกู้ เพราะคนส่วนใหญ่ที่จะซื้อบ้านจะไม่ซื้อด้วยเงินสดแต่จะเช่าซื้อโดยมีระยะเวลาการผ่อนชำระประมาณ 15-30 ปี(เสรี รัตนรงค์ 2544 : 37-38)

สมมติฐานข้อที่ 5 ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกับอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล กล่าวคือ เมื่อระดับปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสูงขึ้น ในขณะที่ปัจจัยอื่นๆ คงที่ จะทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น และในทางตรงกันข้ามถ้าหากระดับปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยลดลง ก็จะทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยลดลง

ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ผลการศึกษา พบว่าปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล และเป็นไปตามสมมติฐานที่กำหนดไว้คือ ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล กล่าวคือ เมื่อกำหนดให้ปัจจัยอื่นๆ คงที่แล้ว หากปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น 1 ล้านบาท จะมีผลทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น 0.683 หน่วย หรือประมาณ 1 หน่วย และในทางกลับกันหากปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยลดลง 1 ล้านบาท จะมีผลทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยลดลงประมาณ 1 หน่วย ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 ซึ่งเป็นไปตามสมมติฐานที่กำหนดไว้ว่า เมื่อปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสูงขึ้น ในขณะที่ปัจจัยอื่นๆ คงที่ จะทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น และในทางตรงกันข้ามถ้าหากปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยลดลง ก็จะทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยลดลง สอดคล้องกับผลการวิจัยของกาญจนา พิทักษ์ธีระธรรม (2537 : 94) ศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล พบว่าปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับความต้องการที่อยู่อาศัย และผลการวิจัยของอัญชลี มณีเกียรติไพบุลย์ (2540 : 72) ศึกษาถึงการวิเคราะห์เศรษฐกิจของปัจจัยทางการเงินต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัย กรณีศึกษาธนาคารอาคารสงเคราะห์ พบว่าปัจจัยสินเชื่อก่อให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยมีบทบาทสำคัญที่สุด และเป็นปัจจัยที่มีประสิทธิภาพสูงสุดต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในการกระตุ้นอุปสงค์ และผลการวิจัยของเสวีรณรงค์ (2544 : 37-38) ศึกษาถึงตัวชี้วัดสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ศึกษากรณีเรื่องที่อยู่อาศัยของประเทศไทย พบว่า การเปลี่ยนแปลงของตัวแปรสินเชื่อก่อให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยมีอิทธิพลที่มีสัดส่วนสูงที่สุดทั้งในระยะสั้นและระยะยาว โดยการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นจะส่งผลกระทบโดยตรงต่ออำนาจซื้อของคนที่มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย เพราะคนส่วนใหญ่จะไม่ซื้อด้วยเงินสดแต่จะเช่าซื้อโดยมีระยะเวลาการผ่อนชำระประมาณ 15-30 ปี

ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ผู้วิจัยมีข้อเสนอแนะดังนี้

1 การใช้นโยบายเพื่อแก้ปัญหาทางด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะทางด้านที่อยู่อาศัย รัฐบาลจะต้องให้ความสำคัญกับมาตรการทางด้านสินเชื่อก่อให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยมากที่สุด ไม่ว่าจะเป็นมาตรการกระตุ้นความต้องการที่อยู่อาศัยโดยการขยายสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ในกรณีที่เกิดอุปทานส่วนเกิน หรือมาตรการชะลอความต้องการที่อยู่อาศัยโดยการจำกัดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ในกรณีที่เกิดอุปสงค์ส่วนเกิน ซึ่งวิธีการดังกล่าวเหมาะกับการกระตุ้นเพียงช่วงระยะสั้นเท่านั้น แต่ในทางระยะยาวรัฐบาลจะต้องมีมาตรการทางด้านที่ก่อให้เกิดรายได้ที่แท้จริงเข้ามาเสริมด้วย เพราะรายได้ที่แท้จริงมีความสำคัญในการพิจารณาการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย

2 เพื่อให้มาตรการทางด้านสินเชื่อก่อให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยใช้ได้ผลอย่างเต็มที่ รัฐบาลจะต้องนำมาตรการทางด้านอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยในระยะยาวมาใช้ควบคู่กันไปด้วย เพราะการลงทุนทางด้านที่อยู่อาศัยเป็นการลงทุนระยะยาว ดังนั้นรัฐบาลจะต้องมีมาตรการในการจัดการกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาวให้มีเสถียรภาพมากที่สุดและเอื้อต่อการลงทุน

3 ผู้ประกอบการควรมีการปรับราคาที่อยู่อาศัยให้อยู่ในระดับที่ผู้บริโภคมีกำลังซื้อ โดยการกำหนดระดับราคาที่หลากหลายขึ้น เพราะราคาเป็นปัจจัยที่สำคัญต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยเป็นอันดับต้นๆ ดังนั้นผู้ประกอบการจึงควรให้ความสำคัญต่อการพิจารณาราคาที่อยู่อาศัยนั้นๆ ในระดับที่ไม่สูงจนเกินไป โดยให้ความสำคัญในระดับราคาที่อยู่อาศัยในระดับที่ผู้มีรายได้น้อยมีอำนาจซื้อเพื่อที่ผู้มีรายได้น้อยได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองมากขึ้น

ข้อเสนอแนะสำหรับการวิจัยครั้งต่อไป

1 ควรแยกประเภทของที่อยู่อาศัยให้ชัดเจนยิ่งขึ้น เช่น บ้านเดี่ยวสองชั้น บ้านเดี่ยวชั้นเดียว ทาวน์เฮาส์ แฟลต หรือคอนโดมิเนียม เป็นต้น เพราะราคาแต่ละประเภท และอุปสงค์ที่อยู่อาศัยจะมีความแตกต่างกันในแต่ละประเภท

2 ในการวิจัยอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลนั้น ยังประกอบไปด้วยปัจจัยต่างๆ อีกมากมาย เช่น อัตราดอกเบี้ยเงินฝาก ขนาดของครัวเรือน และนโยบายรัฐบาลในการกระตุ้นความต้องการที่อยู่อาศัย เป็นต้น

บรรณานุกรม

บรรณานุกรม

- กฤษฎา เจริญกลกิจ (2537) การประมาณค่าความยืดหยุ่นของความต้องการที่อยู่อาศัย ตอราคา
รายได้ และอัตราดอกเบี้ย วิทยานิพนธ์ ศ ม (เศรษฐศาสตร์) กรุงเทพฯ บัณฑิตวิทยาลัย
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ถ่ายเอกสาร
- กัลยา วาณิชย์บัญชา (2540) การใช้ SPSS for Windows ในการวิเคราะห์ข้อมูล พิมพ์ครั้งที่ 4
กรุงเทพฯ ศูนย์หนังสือจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- กาญจนา พิทักษ์ธีระธรรม (2537) ปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร
และปริมณฑล วิทยานิพนธ์ ศ ม (เศรษฐศาสตร์) กรุงเทพฯ บัณฑิตวิทยาลัย
มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ถ่ายเอกสาร
- กิตติพงศ์ วงศ์ฟู (2541) ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อความต้องการซื้อคอนโดมิเนียมในจังหวัดเชียงใหม่
วิทยานิพนธ์ ศ ม (เศรษฐศาสตร์) เชียงใหม่ บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ ถ่าย
เอกสาร
- ชูศรี วงศ์รัตน์ (2541) เทคนิคการใช้สถิติเพื่อการวิจัย พิมพ์ครั้งที่ 8 กรุงเทพฯ ศูนย์หนังสือ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ดำรง ทิพย์โยธา (2545) การวิเคราะห์ข้อมูลทางสถิติด้วย SPSS for Windows version 10
กรุงเทพฯ โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ทรงศิริ แต่สมบัติ (2541) การวิเคราะห์การถดถอย กรุงเทพฯ สำนักพิมพ์
มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (2540, กรกฎาคม-กันยายน) วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ 3(37)
42-45
- _____ (2545, ตุลาคม-ธันวาคม) วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ 8 (31)
37-43
- _____ (2546, ตุลาคม-ธันวาคม) วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ 9 (35)
48-51
- _____ (2546, มกราคม-มีนาคม) วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ 9 (32)
46-48

(2547, กรกฎาคม-กันยายน) วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ 10 (38)

56-64

อัคร อุดมไพจิตรกุล (2547) เศรษฐศาสตร์การจัดการ พิมพ์ครั้งที่ 5 กรุงเทพฯ โครงการตำรา คณะสังคมศาสตร์ มศว

นราทิพย์ ชุตินวงศ์ (2546) ทฤษฎีเศรษฐศาสตร์จุลภาค พิมพ์ครั้งที่ 6 กรุงเทพฯ โรงพิมพ์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

นิพนธ์ พัวพงศกร และณรงค์ ขวณไช (2542) ที่อยู่อาศัย โครงการแผนแม่บทกระทรวงพาณิชย์ พ.ศ. 2540-2549 กรุงเทพฯ

เบญจวรรณ มณีฉาย และ นลินี แสงสุพรรณ (2530) การเงินเคหการ ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัย และการตั้งถิ่นฐานมนุษย์, การเกษตรแห่งชาติ

พวงรัตน์ ทวีรัตน์ (2538) วิธีการวิจัยทางพฤติกรรมศาสตร์และสังคมศาสตร์ พิมพ์ครั้งที่ 6 กรุงเทพฯ ศูนย์หนังสือจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช (2533) การพัฒนาที่อยู่อาศัย กรุงเทพฯ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช กรุงเทพฯ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช

รัตนา สายคณิต (2544) เครื่องชี้สภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจมหภาค กรุงเทพฯ โรงพิมพ์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วันรักษ์ มิ่งมณีนาคิน (2545) หลักเศรษฐศาสตร์จุลภาค กรุงเทพฯ ไทยวัฒนาพานิช

ศรีเพ็ญ ทรัพย์มณฑัย (2545) การวิเคราะห์การถดถอยเชิงธุรกิจ กรุงเทพฯ ปิ่นเกล้าการพิมพ์

ศิริกุล สอนศิริ (2544) ปัจจัยกำหนดปริมาณสินเชื่ที่อยู่อาศัย กรณีศึกษาธนาคารอาคารสงเคราะห์ วิทยานิพนธ์ ศ.ม (เศรษฐศาสตร์) กรุงเทพฯ บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยรามคำแหง ถ่ายเอกสาร

ศิลา เสี่ยงพานิช (2544) เปรียบเทียบดอกเบี้ยจ่ายในการใช้อัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัว และอัตราดอกเบี้ยแบบคงที่ สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย กรณีศึกษา ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) วิทยานิพนธ์ ศ.ม (เศรษฐศาสตร์ธุรกิจ) กรุงเทพฯ บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ถ่ายเอกสาร

สมจิตร วัฒนาชยากุล (2545) สถิติวิเคราะห์เบื้องต้นพร้อมด้วยตัวอย่างการประมวลผลด้วยโปรแกรม
สำเร็จรูป SPSS กรุงเทพฯ สำนักพิมพ์ประกายพรึก

สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (2546) ผลิตภัณฑ์ภาคและจังหวัด
อนุกรมพื้นฐานใหม่ กรุงเทพฯ สำนักนายกรัฐมนตรี

สำนักงานสถิติแห่งชาติ (2546) รายงานผลการสำรวจภาวะการทำงานของประชากรทั่ว
ราชอาณาจักร กรุงเทพฯ สำนักนายกรัฐมนตรี

สุชาติ ประสิทธิ์รัฐสินธุ์ (2544) เทคนิคการวิเคราะห์ตัวแปรหลายตัว สำหรับการวิจัยทาง
สังคมศาสตร์และพฤติกรรมศาสตร์ พิมพ์ครั้งที่4 กรุงเทพฯ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหาร
ศาสตร์

สุทธิมา ชำนาญเวช (2546) การวิเคราะห์เชิงปริมาณ พิมพ์ครั้งที่3 กรุงเทพฯ วิทย์พัฒน์

สุนีย์ รัชชวิทย์ (2536) ตลาดที่อยู่อาศัย กรณีศึกษาอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ
และปริมณฑล วิทยานิพนธ์ ศ ม (เศรษฐศาสตร์) กรุงเทพฯ บัณฑิตวิทยาลัย
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ถ่ายเอกสาร

สุริยา สุกษณะสกุล (2542) ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการเกิดอุปทานล้นตลาดของที่อยู่อาศัยในเขต
กรุงเทพมหานครและปริมณฑล วิทยานิพนธ์ ศ ม (เศรษฐศาสตร์) กรุงเทพฯ บัณฑิต
วิทยาลัย มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ถ่ายเอกสาร

เสรี รณรงค์ (2544) ตัวชี้วัดสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ศึกษากรณีเรื่องที่อยู่อาศัยของประเทศไทย
วิทยานิพนธ์ ศ ม (เศรษฐศาสตร์) กรุงเทพฯ บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัย
รามคำแหง ถ่ายเอกสาร

อัญชลี มณีเกียรติไพบูลย์ (2540) การวิเคราะห์เศรษฐกิจมิติของปัจจัยทางการเงินต่ออุปสงค์ที่อยู่
อาศัย กรณีศึกษาราคาอาคารสงเคราะห์ วิทยานิพนธ์ ศ ม (เศรษฐศาสตร์) กรุงเทพฯ
บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ถ่ายเอกสาร

อุษณี ทอย (2542) การวิเคราะห์อุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล วิทยานิพนธ์
ศ ม (เศรษฐศาสตร์) กรุงเทพฯ บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเกริก ถ่ายเอกสาร

Brue, Stanley L (1996) *Microeconomics Problems, and Policies* Third Edition
McGrawhill, Inc

- Eye, Alexandar von and Schuster, Christof (1998) *Regression Analysis for Social sciences* California Academic Press
- Henry and Haynes (1978) *Managerial Economics Analysis and Cases* Business Publication, Inc
- Koplin, H T (1971) *Microeconomics Analysis Wealfare and Efficiency in private and public sectors* Harper and Row Publisher
- Pindyck, Robert S and Rubinfeld, Daniel L (2001) *Microeconomics* 5th ed Prentice Hall International
- Samuelson, Paul A and Norbhaus, William D (1992) *Microeconomics* 14th ed McGrawhill, Inc

ภาคผนวก

จำนวนประชากรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลช่วงปี พ.ศ. 2532-2546

ปี พ.ศ.	จำนวนประชากรที่มีอายุ 15 ปีขึ้นไป และมียานทำ (พันคน)
2532	3,048 50
2533	3,147 60
2534	3,349 20
2535	3,342 40
2536	3,427 50
2537	3 356 10
2538	3,682 50
2539	3,763 10
2540	4,051 60
2541	4,067 30
2542	4,056 90
2543	4,266 50
2544	4,432 00
2545	4,444 30
2546	4,586 70

ที่มา สำนักงานสถิติแห่งชาติ สำนักงานนายกรัฐมนตรี

จำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนบ้านเพิ่มขึ้น ช่วงปี พ.ศ. 2532-2546

ปี พ.ศ.	จำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนบ้านเพิ่มขึ้น (หน่วย หน่วย)
2532	83,373
2533	113,986
2534	127,099
2535	141,611
2536	175,337
2537	186,291
2538	205,646
2539	154,747
2540	164,389
2541	80,499
2542	53,407
2543	47,079
2544	61,723
2545	75,822
2546	115,532

ที่มา

สำนักบริหารการทะเบียน กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

รายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปีในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลช่วงปี พ.ศ. 2532-2546

ปี พ.ศ.	รายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปีในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล (บาท)
2532	105,363
2533	127,099
2534	142,084
2535	155,214
2536	174,054
2537	190,982
2538	210,713
2539	222,781
2540	221,701
2541	201,349
2542	201,378
2543	208,631
2544	213,565
2545	208,680
2546	203,997

ที่มา สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ สำนักนายกรัฐมนตรี

อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย ช่วงปี พ.ศ. 2532-2546

ปี พ.ศ.	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย (ร้อยละ)
2532	12
2533	12 75
2534	15 88
2535	14 5
2536	11 63
2537	10
2538	11 5
2539	13 25
2540	12 63
2541	15 13
2542	11 75
2543	8 75
2544	8
2545	7 23
2546	6 63

หมายเหตุ คิดเฉลี่ยจากธนาคาร 6 แห่ง ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารกรุงไทย
ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารไทยพาณิชย์ และธนาคารกรุงศรี
อยุธยา

ที่มา ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแก่บุคคลทั่วไปที่ปล่อยใหม่ ช่วงปี พ.ศ. 2532-2546

ปี พ.ศ.	ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (ล้านบาท)
2532	53,736
2533	59,368
2534	78,306
2535	111,346
2536	147,829
2537	209,811
2538	223,408
2539	241,172
2540	204,303
2541	103,733
2542	64,301
2543	108,886
2544	111,700
2545	159,490
2546	178,951

ที่มา

ศูนย์ข้อมูลสิ่งหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย ช่วงปี พ.ศ. 2532-2546

ปี พ.ศ.	ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย (ร้อยละ)
2532	73.6
2533	76.2
2534	78.5
2535	80.3
2536	82.2
2537	84.9
2538	89
2539	91.9
2540	94.7
2541	100
2542	100.1
2543	101.6
2544	103.2
2545	103.2
2546	102.7

ที่มา

กองดัชนีเศรษฐกิจการค้า กรมเศรษฐกิจการพาณิชย์ กระทรวงพาณิชย์

ประวัติย่อผู้ทำสารนิพนธ์

ประวัติย่อผู้ทำสารนิพนธ์

ชื่อ ชื่อสกุล	นางสาวนิตยา เลิศปัญญาอาวุธ
วันเดือนปีเกิด	2 พฤศจิกายน 2523
สถานที่เกิด	กรุงเทพมหานคร
ที่อยู่ปัจจุบัน	1558 ถนน อโศก-ดินแดง ต ดินแดง อ ดินแดง กรุงเทพฯ 10400
ประวัติการศึกษา	
พ ศ 2547	เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาเศรษฐศาสตร์การจัดการ มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ
พ ศ 2545	บริหารธุรกิจบัณฑิต สาขาการจัดการสำนักงาน (เกียรตินิยมอันดับ 2) มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย
พ ศ 2541	มัธยมศึกษาปีที่ 6 จาก โรงเรียนศรีอยุธยา