ฐิติพร พรชัยศิริ 2554: ผลกระทบของมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลต่อการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต (เศรษฐศาสตร์ธุรกิจ) สาขาเศรษฐศาสตร์ธุรกิจ ภาควิชาเศรษฐศาสตร์ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก: รองศาสตราจารย์สันติยา เอกอัคร, Ph.D. 128 หน้า

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาถึงพัฒนาการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงมาตรการกระตุ้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยในช่วงก่อนวิกฤตเศรษฐกิจปี พ.ศ. 2540 ถึง เดือนมิถุนายน พ.ศ. 2553 และเพื่อศึกษาถึงผลกระทบของมาตรการดังกล่าวต่อการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย โดยทำการศึกษาทั้งในเชิงพรรณนา และเชิงปริมาณ ซึ่งการวิเคราะห์เชิงปริมาณใช้วิธีการสร้างแบบจำลองเศรษฐมิติถดถอยเชิงซ้อน (multiple regression model) และใช้ข้อมูลทุติยภูมิรายเดือนตั้งแต่เดือนมกราคม พ.ศ. 2549 ถึง เดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2553

ผลการวิเคราะห์เชิงพรรณาพบว่า พัฒนาการของธุรกิจกิจอสังหาริมทรัพย์มีการเปลี่ยนแปลงตามวัฏจักรธุรกิจ มีการตกต่ำของธุรกิจในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจปี พ.ศ. 2540 หลังจากนั้นธุรกิจเริ่มขยายตัวขึ้น และเติบโตสูงสุดในช่วงปี พ.ศ. 2546-2548 โดยแต่ละช่วงเวลาจะมีมาตรการของรัฐบาลเพื่อสนับสนุน และฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง สำหรับการวิเคราะห์โดยใช้แบบจำลองเศรษฐมิติถดถอยเชิงซ้อน การศึกษามุ่งเน้นความสำคัญทางปัจจัยเศรษฐกิจ และมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลที่ส่งผลกระทบต่อการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย พบว่า ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม ส่งผลกระทบต่อการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในทิศทางเดียวกัน ส่วนอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ดัชนีรวมราคาวัสดุก่อสร้าง อัตราการว่างงาน ส่งผลกระทบต่อการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในทิศทางตรงกันข้าม สำหรับมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลพบว่า มีเพียงมาตรการภาษีธุรกิจเฉพาะเท่านั้นที่ส่งผลกระทบต่อการเติบโตของธุรกิจในทิศทางเดียวกัน ส่วนมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอน การจดจำนอง และมาตรการลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา มีผลกระทบในทิศทางตรงกันข้าม

จากผลการวิจัยครั้งนี้ มีข้อเสนอแนะต่อภาครัฐบาลดังนี้ มาตรการลดภาษีธุรกิจเฉพาะจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์สามารถส่งผลกระทบต่อการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ตามเป้าหมายได้ แต่มาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอน การจดจำนอง และมาตรการลดภาษีเงินได้บุคคลธรรมดายังไม่สามารถส่งผลต่อการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นมาตรการกระตุ้นเหล่านี้ควรใช้ควบคู่กับการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงินให้กับผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัย

________________ ________________ ___ / ___ / ___

ลายมือชื่อนิสิต ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

ลิขสิทธิ์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์