



ใบรับรองวิทยานิพนธ์
บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต (เศรษฐศาสตร์ธุรกิจ)

ปริญญา

เศรษฐศาสตร์ธุรกิจ

เศรษฐศาสตร์

สาขา

ภาควิชา

เรื่อง ผลกระทบของมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลต่อการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

The Impact of the Government's Real Estate Stimulation Measures on the Real Estate Sector Growth in Thailand

นามผู้วิจัย นางสาวฐิติพร พรชัยศิริ

ได้พิจารณาเห็นชอบโดย

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

(รองศาสตราจารย์สันติยา เอกอัคร, Ph.D.)

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์สังเวียน จันทร์ทองแก้ว, Ph.D.)

หัวหน้าภาควิชา

(รองศาสตราจารย์ชูชีพ พิพัฒน์ศิริ, Ph.D.)

บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์รับรองแล้ว

(รองศาสตราจารย์กัญญา ชีระกุล, D.Agr.)

คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย

วันที่ _____ เดือน _____ พ.ศ. _____

ลิขสิทธิ์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

วิทยานิพนธ์

เรื่อง

ผลกระทบของมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลต่อการเติบโต
ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

The Impact of the Government's Real Estate Stimulation Measures on the Real Estate
Sector Growth in Thailand

โดย

นางสาวฐิติพร พรชัยศิริ

เสนอ

บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
เพื่อความสมบูรณ์แห่งปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต (เศรษฐศาสตร์ธุรกิจ)

พ.ศ. 2554

ลิขสิทธิ์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

ฉัตรพร พงษ์ศิริ 2554: ผลกระทบของมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลต่อการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ปริญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต (เศรษฐศาสตร์ธุรกิจ) สาขาเศรษฐศาสตร์ธุรกิจ ภาควิชาเศรษฐศาสตร์ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก: รองศาสตราจารย์สันติยา เอกอัคร, Ph.D. 128 หน้า

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงพัฒนาการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงมาตรการกระตุ้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยในช่วงก่อนวิกฤตเศรษฐกิจปี พ.ศ. 2540 ถึง เดือนมิถุนายน พ.ศ. 2553 และเพื่อศึกษาถึงผลกระทบของมาตรการดังกล่าวต่อการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย โดยทำการศึกษาทั้งในเชิงพรรณนา และเชิงปริมาณ ซึ่งการวิเคราะห์เชิงปริมาณใช้วิธีการสร้างแบบจำลองเศรษฐมิติถดถอยเชิงซ้อน (multiple regression model) และใช้ข้อมูลรายเดือนตั้งแต่เดือนมกราคม พ.ศ. 2549 ถึง เดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2553

ผลการวิเคราะห์เชิงพรรณนาพบว่า พัฒนาการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีการเปลี่ยนแปลงตามวัฏจักรธุรกิจ มีการตกต่ำของธุรกิจในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจปี พ.ศ. 2540 หลังจากนั้นธุรกิจเริ่มขยายตัวขึ้น และเติบโตสูงสุดในช่วงปี พ.ศ. 2546-2548 โดยแต่ละช่วงเวลาจะมีมาตรการของรัฐบาลเพื่อสนับสนุน และฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง สำหรับการวิเคราะห์โดยใช้แบบจำลองเศรษฐมิติถดถอยเชิงซ้อน การศึกษามุ่งเน้นความสำคัญทางปัจจัยเศรษฐกิจ และมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลที่ส่งผลกระทบต่อ การเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย พบว่า ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม ส่งผลกระทบต่อ การเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในทิศทางเดียวกัน ส่วนอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ดัชนีรวมราคาวัสดุก่อสร้าง อัตราการว่างงาน ส่งผลกระทบต่อ การเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในทิศทางตรงกันข้าม สำหรับมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลพบว่า มีเพียงมาตรการภาษีธุรกิจเฉพาะเท่านั้นที่ส่งผลกระทบต่อ การเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในทิศทางเดียวกัน ส่วนมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอน การจดทะเบียน และมาตรการลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา มีผลกระทบในทิศทางตรงกันข้าม

จากผลการวิจัยครั้งนี้ มีข้อเสนอแนะต่อภาครัฐบาลดังนี้ มาตรการลดภาษีธุรกิจเฉพาะจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์สามารถส่งผลกระทบต่อ การเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ตามเป้าหมายได้ แต่มาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอน การจดทะเบียน และมาตรการลดภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ยังไม่สามารถส่งผลกระทบต่อ การเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นมาตรการกระตุ้นเหล่านี้ควรใช้ควบคู่กับการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงินให้กับผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัย

Thitiporn Pornchaisiri 2011: The Impact of the Government's Real Estate Stimulation Measures on the Real Estate Sector Growth in Thailand. Master of Economics (Business Economics), Major Field: Business Economics, Department of Economics. Thesis Advisor: Associate Professor Santiya Eag-ark, Ph.D. 128 pages.

The objectives of this study were to study the development of the real estate sector, the measures to stimulate the real estate in Thailand before the economic crisis in 1997 to June 2010 and the impact of the measures on the real estate sector growth in Thailand. Both descriptive and quantitative analyses were used in this study. For quantitative analysis, the study applied the multiple regression model and used secondary data sets from January 2006 to May 2010.

The results of the descriptive analysis showed that development of real estate was closely correlated to the business cycle. The business slowed down during the economic crisis in 1997. Then, it recovered and peaked between 2003 and 2005, in accordance with the government's constant boosting and supporting measures. Based on the multiple regression model, focusing the economics factors and the government's incentive measures to boost the real estate sector growth in Thailand, the study found that manufacturing production index affected the growth rate of real estate sector positively. The interest rate, the construction material price index, the unemployment rate affected the real estate sector growth negatively. For the government's incentive measures, the result indicated that the implementation of special business tax had an positive impact on the growth rate of real estate sector but the reduction in the transfer and mortgage registration fee and a lower personal income tax had negative effects on the growth rate.

From the result of this study, the suggestions to the government were: to reduce the specific business tax of the real estate can stimulate the real estate sector growth, however to reduce the real estate transfer and mortgage registration fee and personal income tax can't influence the real estate growth yet. Therefore, these measures should be accompanied with mortgage loan lending from financial institutions to support home buyers.

Student's signature

Thesis Advisor's signature

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงได้ ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณ รศ.ดร. สันติยา เอกอัคร
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก เป็นอย่างสูง ที่กรุณาสละเวลาให้คำปรึกษา ให้คำแนะนำ
ข้อเสนอแนะตลอดจนให้ความช่วยเหลือแก้ไขข้อบกพร่องต่างๆ ของวิทยานิพนธ์ฉบับนี้มาโดยตลอด
รวมทั้งขอกราบขอบพระคุณ ผศ.ดร. สังเวียน จันทร์ทองแก้ว อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม
อ.ดร. ชยันต์ พิภพลาภอนันต์ ประธานกรรมการ และ รศ.ดร. อ้อทิพย์ ราษฎร์นิยม อาจารย์ผู้ทรงคุณวุฒิ
ภายนอก ที่กรุณาสละเวลาให้คำแนะนำ แนวคิด ตลอดจนข้อเสนอแนะต่างๆ ซึ่งเป็นประโยชน์สำหรับ
วิทยานิพนธ์ฉบับนี้อย่างยิ่ง

พร้อมกันนี้ ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณคณาจารย์หลักสูตรปริญญาโทเศรษฐศาสตร์ธุรกิจภาค
พิเศษทุกท่านที่ได้ถ่ายทอดความรู้ให้กับผู้เขียนมาตลอดระยะเวลาการศึกษา รวมถึงผู้เขียนตำรา เอกสาร
บทความต่างๆ ที่ผู้เขียนได้ศึกษาค้นคว้าและนำมาอ้างอิงในงานวิจัยครั้งนี้ ขอขอบพระคุณเจ้าหน้าที่
โครงการทุกท่านที่ได้ให้ความช่วยเหลือและอำนวยความสะดวกมาโดยตลอดขอขอบพระคุณ
ผู้บังคับบัญชาและเพื่อนร่วมงาน รวมทั้งธนาคารกรุงเทพที่ให้การสนับสนุนและเปิดโอกาสให้ผู้เขียน
ได้มาศึกษาหาความรู้เพิ่มเติม

สุดท้ายนี้ ผู้เขียนขอขอบพระคุณบิดา มารดา ญาติพี่น้อง ที่สนับสนุนให้เห็นคุณค่าทาง
การศึกษาตลอดมา และให้กำลังใจ เป็นห่วงผู้เขียนโดยตลอด จนทำให้สำเร็จการศึกษาในครั้งนี้ คุณค่า
อันพึงมีจากวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ขอมอบเป็นเครื่องบูชาพระคุณบิดา มารดา ครู อาจารย์ และผู้มีพระคุณ
ทุกท่าน ถ้าหากมีข้อบกพร่องประการใดมิพึงปรารถนาจากการทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ผู้เขียนขอน้อมรับ
ไว้เพียงผู้เดียว

ฐิติพร พรชัยศิริ

พฤษภาคม 2554

สารบัญ

	หน้า
สารบัญตาราง	(3)
สารบัญภาพ	(7)
บทที่ 1 บทนำ	1
ความสำคัญของปัญหา	1
วัตถุประสงค์ของวิจัย	9
ขอบเขตการวิจัย	9
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	10
นิยามศัพท์	11
บทที่ 2 การตรวจเอกสาร	13
ทฤษฎีและแนวคิดที่ใช้ในการวิจัย	13
ผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	27
บทที่ 3 วิธีการวิจัย	35
วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล	35
วิธีการวิเคราะห์ข้อมูล	37
แบบจำลองที่ใช้ในการวิจัย	37
บทที่ 4 พัฒนาการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มาตรการกระตุ้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในประเทศไทย และความเคลื่อนไหวของตัวแปรที่ใช้ในการวิจัย	48
พัฒนาการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย	48
มาตรการของรัฐบาลเพื่อกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย	56
การวิเคราะห์ความเคลื่อนไหวของข้อมูลที่ใช้ในการศึกษา	67
บทที่ 5 ผลการวิจัย	75
บทที่ 6 สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ	88
สรุปผลการวิจัย	88
ข้อเสนอแนะ	92

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
เอกสารและสิ่งอ้างอิง	95
ภาคผนวก	99
ภาคผนวก ก ลักษณะของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	100
ภาคผนวก ข การทดสอบค่าสถิติเบื้องต้น	109
ภาคผนวก ค การทดสอบคุณสมบัติความนิ่งของข้อมูล	111
ภาคผนวก ง การประมาณค่าโดยวิธี OLS	119
ภาคผนวก จ ตัวแปรที่ใช้ในแบบจำลอง	124
ประวัติการศึกษาและการทำงาน	128

สารบัญตาราง

ตารางที่		หน้า
1	ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศและผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศสาขา อสังหาริมทรัพย์ที่ราคาตลาดปัจจุบันตั้งแต่ปี พ.ศ. 2539-2552	2
2	อัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเทศไทย ปี พ.ศ. 2528-2533	49
3	อัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเทศไทย ปี พ.ศ. 2534-2537	50
4	สินเชื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทยจากธนาคารพาณิชย์และบริษัท เงินทุนปี พ.ศ. 2533-2540	51
5	อัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ปี พ.ศ. 2542-2548	52
6	อัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ปี พ.ศ. 2549-2552	54
7	ระดับราคาที่อยู่อาศัยจากการสำรวจจากผู้เช่าชงงานมหรธรมบ้านและ คอนโดครั้งที่ 22 ระหว่างวันที่ 18-22 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2553	55
8	เครื่องชี้ภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ปี พ.ศ. 2540-2544	57
9	เครื่องชี้ภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ปี พ.ศ. 2544-2548	61

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่		หน้า
10	ค่าสถิติเบื้องต้นของมูลค่าการซื้อขายที่ดินในประเทศไทยเดือนมกราคม พ.ศ. 2549 ถึง เดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2553	76
11	ผลการทดสอบความนิ่งของตัวแปรในแบบจำลอง	77
12	ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรในแบบจำลองที่ 1	78
13	ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรในแบบจำลองที่ 2	79
14	ผลการวิเคราะห์แบบจำลองที่ 1 ในการศึกษาโดยการประมาณค่าโดยใช้วิธี Ordinary Least Square: OLS	81
15	ผลการวิเคราะห์แบบจำลองที่ 2 ในการศึกษาโดยการประมาณค่าโดยใช้วิธี Ordinary Least Square: OLS	82
ตารางผนวกที่		
1	การทดสอบค่าสถิติเบื้องต้นของตัวแปรในแบบจำลอง	110
2	การทดสอบคุณสมบัติความนิ่งของตัวแปรมูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของประเทศไทย	112
3	การทดสอบคุณสมบัติความนิ่งของตัวแปรมูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของประเทศไทยระดับ Level 1	112
4	การทดสอบคุณสมบัติความนิ่งของตัวแปรดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม	113

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางผนวกที่		หน้า
5	การทดสอบคุณสมบัติความนิ่งของตัวแปรดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม ระดับ Level 1	113
6	การทดสอบคุณสมบัติความนิ่งของตัวแปรดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจ ก่อสร้าง	114
7	ทดสอบคุณสมบัติความนิ่งของตัวแปรดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจ ก่อสร้างระดับ Level 1	114
8	การทดสอบคุณสมบัติความนิ่งของตัวแปรอัตราดอกเบี้ยเงินกู้	115
9	การทดสอบคุณสมบัติความนิ่งของตัวแปรอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระดับ Level 1	115
10	การทดสอบคุณสมบัติความนิ่งของตัวแปรดัชนีรวมราคาวัสดุก่อสร้าง	116
11	การทดสอบคุณสมบัติความนิ่งของตัวแปรดัชนีรวมราคาวัสดุก่อสร้าง ระดับ Level 1	116
12	การทดสอบความนิ่งของตัวแปรอัตราการเปลี่ยนแปลงของดัชนีรวม ราคาวัสดุก่อสร้าง	117
13	การทดสอบคุณสมบัติความนิ่งของตัวแปรอัตราการว่างงาน	117
14	การทดสอบคุณสมบัติความนิ่งของตัวแปรอัตราการว่างงานระดับ Level 1	118

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางผนวกที่		หน้า
15	ผลการวิเคราะห์แบบจำลองที่ 1 โดยการประมาณค่าใช้วิธี Ordinary Lease Square: OLS	120
16	ผลการวิเคราะห์แบบจำลองที่ 1 และได้แก้ปัญหามา Serial Correlation โดยการประยุกต์ใช้ AR(q) Model	121
17	ผลการวิเคราะห์แบบจำลองที่ 2 โดยการประมาณค่าใช้วิธี Ordinary Lease Square: OLS	122
18	ผลการวิเคราะห์แบบจำลองที่ 2 และได้แก้ปัญหามา Serial Correlation โดยการประยุกต์ใช้ AR(q) Model	123
19	ข้อมูลของตัวแปรในแบบจำลองที่ใช้ในการศึกษาโดยการประมาณค่า โดยใช้วิธี Ordinary Least Square: OLS	125

สารบัญภาพ

ภาพที่		หน้า
1	แนวโน้มของอัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ และ อัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศสาขา อสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2539-2552	3
2	วัฏจักรธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แต่ละช่วงเวลาจากการกำหนดโดยปัจจัย อุปสงค์และอุปทาน	4
3	ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยตั้งแต่ ไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2551-ไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2553	5
4	ดัชนีคาดหวังความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยใน 6 เดือนข้างหน้าประจำไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2553	6
5	ผลของการลดอัตราภาษีเงินได้ต่อการออม	22
6	ความสัมพันธ์ระหว่างตลาดที่อยู่อาศัยและการก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่	23
7	การเปลี่ยนแปลงการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่เมื่ออัตราดอกเบี้ย สูงขึ้น	26
8	การเปิดตัวของโครงการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและ ปริมณฑลปี พ.ศ. 2537-2548	53
9	ราคาเฉลี่ยของที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวใหม่ในกรุงเทพมหานครและ ปริมณฑลปี พ.ศ. 2537-2553	55

สารบัญภาพ (ต่อ)

ภาพที่		หน้า
10	มูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วประเทศ เดือนมกราคม พ.ศ. 2549 ถึง เดือน พฤษภาคม พ.ศ. 2553	68
11	ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม เดือนมกราคม พ.ศ. 2549 ถึง เดือน พฤษภาคม พ.ศ. 2553	70
12	ดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจก่อสร้าง เดือนมกราคม พ.ศ. 2549 ถึง เดือนพฤษภาคม พ.ศ.2553	71
13	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR เฉลี่ย เดือนมกราคม พ.ศ. 2549 ถึง เดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2553	72
14	ดัชนีรวมราคาวัสดุก่อสร้าง เดือนมกราคม พ.ศ. 2549 ถึง เดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2553	73
15	อัตราการว่างงาน เดือนมกราคม พ.ศ. 2549 ถึงเดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2553	74
ภาพผนวกที่		
1	ความสัมพันธ์ระหว่างผู้เกี่ยวข้องในวงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	102

บทที่ 1

บทนำ

ความสำคัญของปัญหา

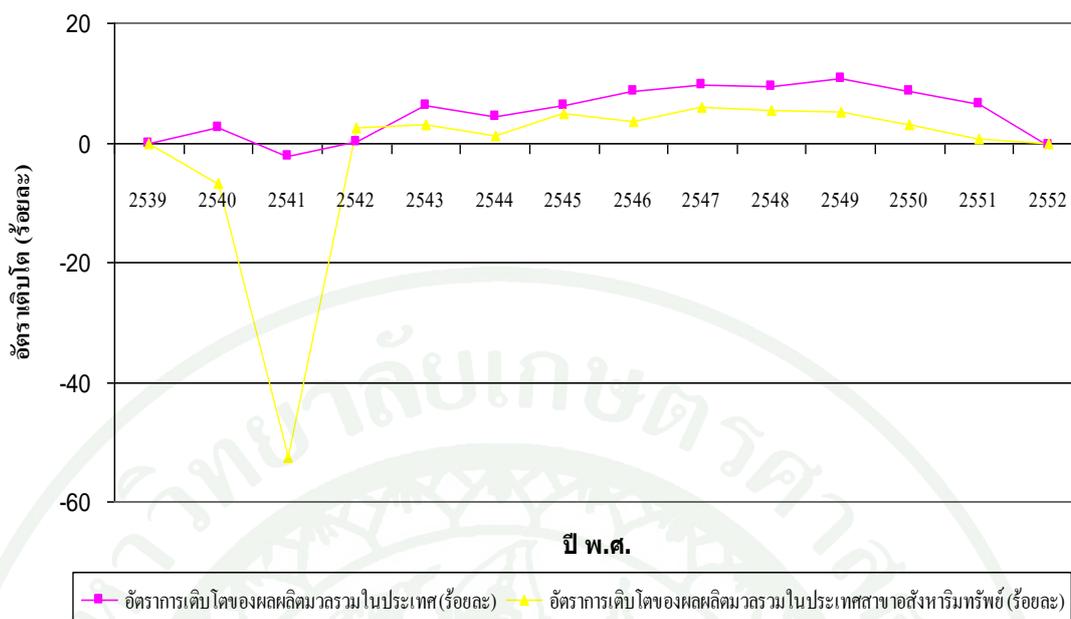
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นสาขาที่มีบทบาทสำคัญต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศ เนื่องจากมีความเชื่อมโยงกับอุตสาหกรรมอื่นๆ ทั้งในลักษณะแนวตั้ง (vertical integration industries) อันได้แก่ ธุรกิจก่อสร้าง ธุรกิจวัสดุก่อสร้าง ธุรกิจสถาบันการเงิน เป็นต้น และในแนวนอน (horizontal integration industries) ซึ่งประกอบด้วยธุรกิจออกแบบสถาปัตยกรรม ธุรกิจเครื่องใช้ไฟฟ้าเฟอร์นิเจอร์และการตกแต่ง เป็นต้น การที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีทิศทางเติบโตที่ดีขึ้นย่อมส่งผลให้อุตสาหกรรมอื่นๆ ทั้งในแนวตั้งและแนวนอนมีการขยายตัวเพื่อที่จะรองรับความต้องการ ที่อยู่อาศัย สามารถก่อให้เกิดการจ้างงานและรายได้เพิ่มขึ้น จากการศึกษาข้อมูลพบว่าการเติบโตของสาขาอสังหาริมทรัพย์สามารถสะท้อนทิศทางของระบบเศรษฐกิจมวลรวมได้ กล่าวคือ ถ้าปีใดการเติบโตของสาขาอสังหาริมทรัพย์มีทิศทางเฟื่องฟูหรือซบเซา ก็จะสะท้อนให้เห็นว่าระบบเศรษฐกิจมวลรวมขณะนั้นมีแนวโน้มรุ่งเรืองหรือตกต่ำไปด้วย

พิจารณาจากตารางที่ 1 พบว่าอัตราการเติบโตของภาคอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2539-2552 มีอัตราการเติบโตแบ่งเป็น 3 ช่วง คือ ช่วงตกต่ำในวิกฤตเศรษฐกิจ ปี พ.ศ. 2540 และหลังจากวิกฤตเศรษฐกิจ อัตราการเติบโตเริ่มเพิ่มขึ้นตั้งแต่ช่วงปี พ.ศ. 2542 และกลับมาตกต่ำลงอีกครั้งในปี พ.ศ. 2550 อันเป็นผลมาจากวิกฤตเศรษฐกิจ โลก และหากพิจารณาอัตราการเติบโตของสาขาอสังหาริมทรัพย์ควบคู่กับอัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ ดังภาพที่ 1 พบว่าตั้งแต่ปี พ.ศ. 2542 อัตราการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และอัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศมีแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงในทิศทางเดียวกันตลอด

ตารางที่ 1 ผลผลิตทั้งหมดรวมในประเทศและผลผลิตทั้งหมดรวมในประเทศสาขาอสังหาริมทรัพย์ที่
ราคาตลาดปัจจุบันตั้งแต่ปี พ.ศ. 2539-2552

ปี พ.ศ.	ผลผลิตทั้งหมดรวม ในประเทศ (ล้านบาท)	อัตราการเติบโต ของผลผลิตทั้งหมดรวม ในประเทศ (ร้อยละ)	ผลผลิตทั้งหมดรวม ในประเทศสาขา อสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท)	อัตราการเติบโตของ ผลผลิตทั้งหมดรวมใน ประเทศสาขา อสังหาริมทรัพย์ (ร้อยละ)
2539	4,611,041.49	-	346,262.98	-
2540	4,732,609.65	2.64	322,733.31	-6.80
2541	4,626,447.00	-2.24	153,368.00	-52.48
2542	4,637,079.00	0.23	157,127.00	2.45
2543	4,922,731.00	6.16	161,792.00	2.97
2544	5,133,502.00	4.28	163,862.00	1.28
2545	5,450,643.00	6.17	171,751.00	4.81
2546	5,917,369.00	8.56	177,848.00	3.54
2547	6,489,476.00	9.67	188,243.00	5.84
2548	7,092,893.00	9.30	198,521.00	5.46
2549	7,850,193.00	10.68	208,810.00	5.18
2550	8,529,836.00	8.66	215,361.00	3.14
2551	9,075,493.00	6.40	216,601.00	0.58
2552	9,047,631.00	-0.31	212,760.00	-0.18

ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (2553)

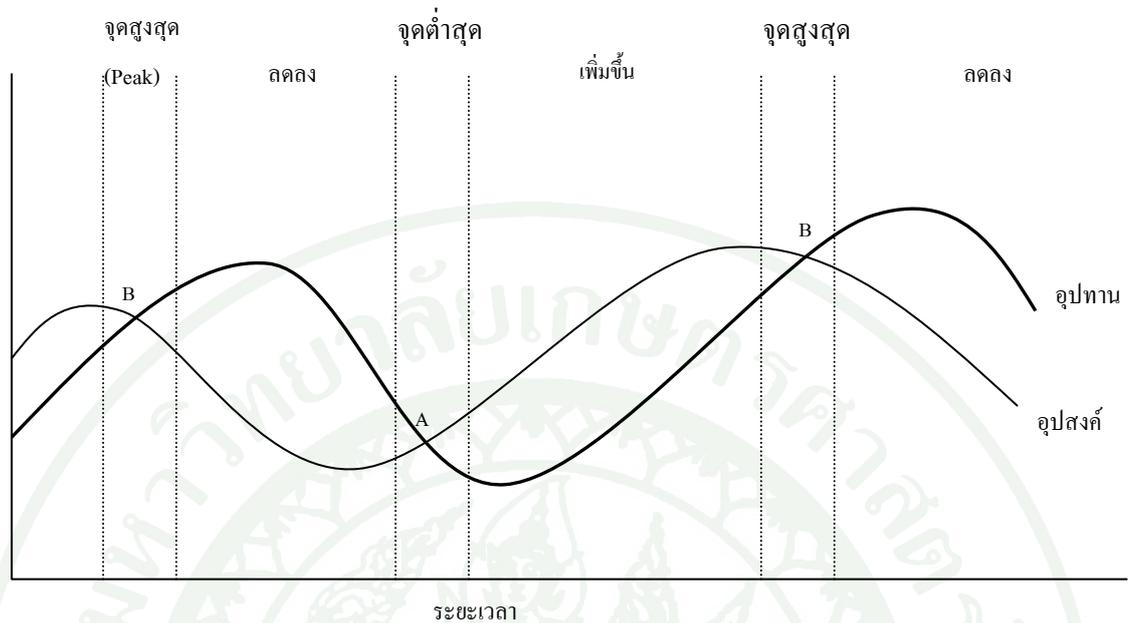


ภาพที่ 1 แนวโน้มของอัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ และอัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศสาขาอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2539-2552

ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (2553)

เนื่องจากลักษณะการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีลักษณะที่คล้ายกับธุรกิจอื่นๆ คือ มียุคที่แน่นชัดตามวัฏจักรธุรกิจ ประกอบด้วย ยุคเฟื่องฟู ยุคชะลอตัว ยุคตกต่ำ และยุคฟื้นฟู โดยปัจจัยที่กำหนดวัฏจักรอสังหาริมทรัพย์เกิดจากการเคลื่อนไหวทางด้านอุปสงค์และอุปทานของอสังหาริมทรัพย์ ช่วงที่วัฏจักรอสังหาริมทรัพย์ขยับตัวเพิ่มขึ้นเนื่องจากมีระดับของค่าอุปสงค์เพิ่มสูงขึ้นมากกว่าค่าอุปทาน และช่วงที่วัฏจักรอสังหาริมทรัพย์ขยับตัวลงเนื่องมาจากระดับของปริมาณอุปทานมีค่าสูงกว่าค่าอุปสงค์ดังภาพที่ 2 โดยจุด B แสดงให้เห็นถึงจุดสูงสุดของวัฏจักรอสังหาริมทรัพย์ ในแต่ละช่วงเวลา ซึ่งแสดงว่าระดับการปรับตัวเพิ่มขึ้นของค่าอุปสงค์มีค่าสูงกว่าระดับการปรับตัวเพิ่มขึ้นของค่าอุปทาน ส่วนจุด A ที่แสดงให้เห็นถึงจุดต่ำสุดของวัฏจักรอสังหาริมทรัพย์ในช่วงเวลาหนึ่ง แสดงให้เห็นว่าระดับการปรับตัวลดลงของค่าอุปทานมีการปรับตัวช้ากว่าการลดลงของระดับอุปสงค์ เมื่อใดที่ธุรกิจอยู่ในช่วงชะลอตัวจะทำให้ผู้ประกอบการไม่กล้าลงทุนในธุรกิจ ส่งผลให้เศรษฐกิจโดยรวมชะลอตัวลงตามไปด้วย ดังนั้นภาครัฐจะดำเนินมาตรการต่างๆ เพื่อเป็นการกระตุ้นระบบเศรษฐกิจโดยรวมให้ดีขึ้นในช่วงระยะเวลาดังกล่าว

ผลิตภัณฑ์มวลรวมสาขาอสังหาริมทรัพย์

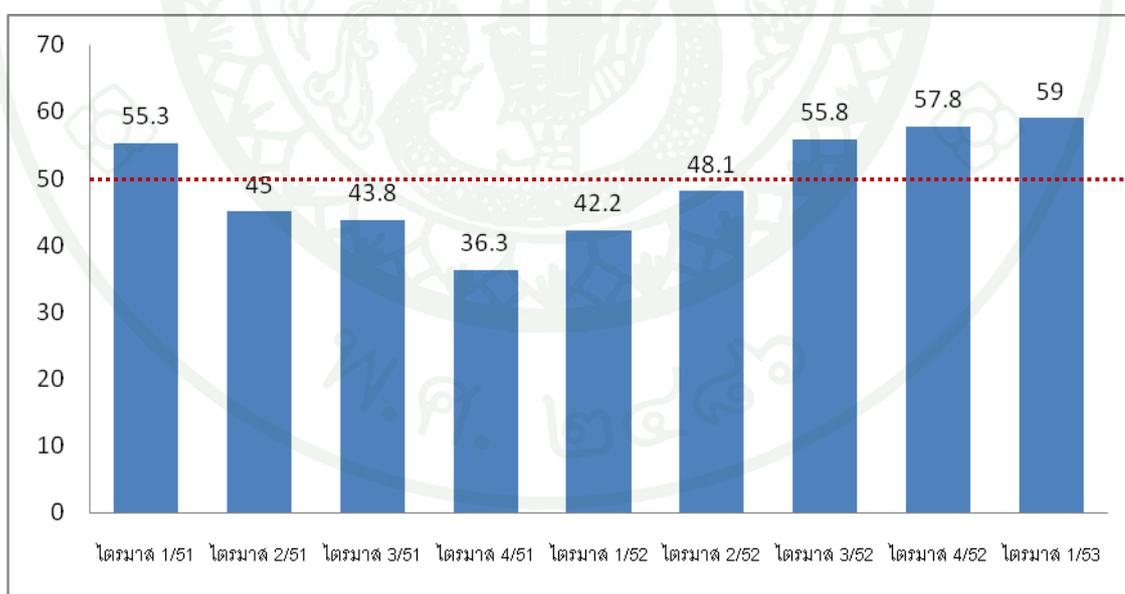


ภาพที่ 2 วัฏจักรธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แต่ละช่วงเวลาจากการกำหนดโดยปัจจัยอุปสงค์และอุปทาน
ที่มา: พิริยะ ผลพิรุฬห์ (ม.ป.ป.: 23)

ผลกระทบของวิกฤตเศรษฐกิจปี พ.ศ. 2550 ส่งผลให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีทิศทางการเติบโตที่ลดลง เพื่อที่จะทำให้ระบบเศรษฐกิจโดยรวมดีขึ้น และเพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้ประกอบการ ภาครัฐจึงมีมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ โดยปี พ.ศ. 2551 รัฐบาลมีนโยบายการลดค่าธรรมเนียมการโอนบ้านและคอนโดจากร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 0.01 ลดค่าจดจำนองจากร้อยละ 1 เหลือร้อยละ 0.01 และลดภาษีธุรกิจเฉพาะในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จากร้อยละ 3.3 เหลือร้อยละ 0.11 มาตรการดังกล่าวนี้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่ 28 มีนาคม พ.ศ. 2551-28 มีนาคม พ.ศ. 2552 ตามมติ ค.ร.ม. ต่อมาในปี พ.ศ. 2552 ภาครัฐได้ขยายมาตรการสำหรับกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น โดยเนื้อหาของมาตรการประกอบด้วย การลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาให้แก่ผู้ที่จ่ายเงินค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เคยผ่านการใช้งานมาก่อน โดยกรณีโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวภายในปี พ.ศ. 2552 ให้ได้รับการลดหย่อนภาษีสำหรับเงินได้พึงประเมินเป็นจำนวนเท่ากับมูลค่าที่จ่ายจริง แต่ไม่เกิน 300,000 บาท การคงสิทธิดอกเบี้ยเงินกู้ลดหย่อนภาษีได้ไม่เกิน 100,000 บาท การต่ออายุลดค่าธรรมเนียมการโอนบ้านและคอนโด ลดค่าจดจำนอง และลดภาษีธุรกิจเฉพาะในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ มาตรการดังกล่าวนี้ให้สิ้นสุดลงวันที่ 28 มีนาคม พ.ศ. 2553

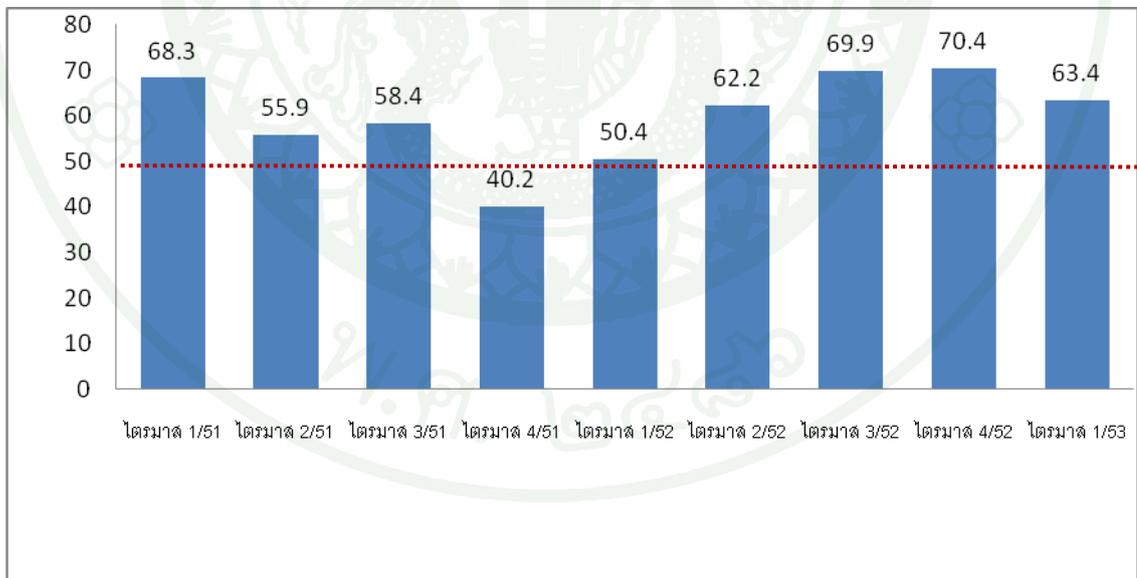
ขณะเดียวกันในช่วงต้นปี พ.ศ. 2553 ก่อนที่มาตรการจะสิ้นสุด มีหลายฝ่ายคาดการณ์ว่า รัฐบาลจะขยายระยะเวลาต่อมาตรการนี้ออกไป เพราะแม้ว่ารัฐบาลจะมองว่าสถานการณ์เศรษฐกิจโดยรวมของประเทศไทยจะดีขึ้น และคาดว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะเติบโตในระดับทรงตัว แต่ก็มีปัจจัยความเสี่ยงหลายประการ เช่น ปัญหาความขัดแย้งทางการเมือง ปัญหาเศรษฐกิจโลกที่ยังไม่ฟื้นตัวคืนกร รวมถึงแนวโน้มราคาวัสดุก่อสร้างและราคาบ้านที่จะสูงขึ้น ทำให้นักลงทุนยังไม่มี ความเชื่อมั่น ตรงนี้อาจเป็นสาเหตุที่ทำให้เศรษฐกิจของไทยไม่ดีขึ้นตามที่หลายฝ่ายคาดการณ์

จากการสำรวจค่าดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัยในไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2553 โดยสมาคมผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ไทย ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ดังภาพที่ 3 พบว่าค่าดัชนีความเชื่อมั่นมีค่าเท่ากับ 59.0 ซึ่งมีค่าสูงขึ้นต่อเนื่องจากไตรมาสที่แล้วที่มีค่าเท่ากับ 57.8 ขณะที่ไตรมาสเดียวกันของปี พ.ศ. 2552 มีค่าเท่ากับ 42.2 โดยกำหนดให้ค่ากลางดัชนีมีค่าเท่ากับ 50 การที่ดัชนีความเชื่อมั่นปรับตัวสูงขึ้นโดยภาพรวม สะท้อนจากมุมมองด้านบวกจากผลประกอบการ การลงทุน การจ้างงาน และการเปิดโครงการใหม่เพิ่มขึ้น และด้วยอานิสงส์ของ มาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ คือการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนและการจดจำนอง ทำให้ ทั้งผู้ประกอบการและผู้ซื้อเร่งโอนกรรมสิทธิ์เป็นจำนวนมาก



ภาพที่ 3 ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยตั้งแต่ไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2551-ไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2553
ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (2553)

ดังนั้น จะเห็นได้ว่าปัจจัยหนึ่งของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้ความสำคัญคือ มาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ที่รัฐบาลเข้ามาช่วยเหลือ โดยในที่สุดแล้วรัฐบาลได้ขยายอายุ มาตรการในส่วนของการลดค่าธรรมเนียมนิติกรรม โอน และค่าจดจำนองที่ได้ออกไปจนถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2553 การขยายอายุมาตรการอย่างต่อเนื่องเช่นนี้แสดงให้เห็นว่ารัฐบาลให้ความสำคัญกับการกระตุ้นเศรษฐกิจ และคาดการณ์ว่ามาตรการดังกล่าวจะช่วยเหลือผู้บริโภคที่ตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ ทำให้เศรษฐกิจโดยรวมดีขึ้น นอกจากนี้ในการสำรวจและวิเคราะห์ค่าดัชนีคาดการณ์ความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยใน 6 เดือนข้างหน้าประจำไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2553 โดยศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ดังภาพที่ 4 พบว่า ดัชนีความคาดหวังในอีก 6 เดือนข้างหน้าประจำไตรมาส 1 ปี พ.ศ. 2553 มีค่าเท่ากับ 63.4 มีค่าปรับตัวลดลงมาจากไตรมาสที่แล้วที่มีค่าเท่ากับ 70.4 ขณะที่ไตรมาสเดียวกันของปี พ.ศ. 2552 ซึ่งมีค่าเท่ากับ 50.4 การที่ดัชนีความคาดหวังใน 6 เดือนข้างหน้ามีค่าปรับตัวลดลงมาก แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย คาดการณ์ว่าจะมีปัจจัยลบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ในช่วง 6 เดือนข้างหน้า เนื่องจากสถานการณ์การชุมนุมทางการเมืองที่มีแนวโน้มจะทวีความรุนแรงเพิ่มขึ้น ประกอบกับมาตรการกระตุ้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่จะหมดอายุลง และแนวโน้มราคาวัสดุก่อสร้างที่จะปรับตัวสูงขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการมีความเชื่อมั่นลดลงมาก



ภาพที่ 4 ดัชนีคาดการณ์ความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยใน 6 เดือนข้างหน้า ประจำไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2553

ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (2553)

จากคำอธิบายจะเห็นว่า มาตรการของรัฐบาลถือเป็นปัจจัยหนึ่งที่มีส่วนในการสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้ประกอบการ และเป็นสิ่งจูงใจในการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ของประชาชนทั่วไป โดยเนื้อหารายละเอียดโดยรวมของแต่ละมาตรการสามารถสรุปได้ดังนี้

1. มาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนจากร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 0.01 ของราคาประเมินของทางราชการ มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 28 มีนาคม พ.ศ. 2551 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2553 โดยประเภทของอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการลดค่าธรรมเนียมประกอบด้วย

1.1 ที่ดิน บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว อาคารพาณิชย์ หรืออาคารพร้อมที่ดินที่อยู่ในโครงการที่ได้รับอนุญาตจัดสรรตามกฎหมาย

1.2 คอนโดมิเนียม หรือ อาคารชุด ที่มีการจดทะเบียนอาคารชุดหรือจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารตามกฎหมายอาคารชุด

1.3 อาคารสำนักงาน ต้องเป็นอาคารหรืออาคารพร้อมที่ดินที่ได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้างหรือใบรับแจ้งการก่อสร้างเป็นอาคารสำนักงานตามกฎหมายควบคุมอาคาร หรืออาคารเดิมที่ได้รับใบอนุญาตให้ใช้เพื่อการอื่นต่อมาได้รับใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้ประโยชน์มาเป็นสำนักงาน

ค่าธรรมเนียมการโอนสำหรับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไปแล้วผู้ซื้อจะเป็นผู้รับผิดชอบ ดังนั้นการที่รัฐบาลเข้ามาช่วยเหลือลดค่าธรรมเนียมส่วนนี้ทำให้ช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของผู้บริโภค

2. มาตรการลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนจากร้อยละ 1 เหลือร้อยละ 0.01 ของวงเงินที่ จำนอง มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 28 มีนาคม พ.ศ. 2551 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2553 โดยประเภทของอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ประกอบด้วย

2.1 ที่ดิน บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว อาคารพาณิชย์ หรืออาคารพร้อมที่ดินที่อยู่ในโครงการที่ได้รับอนุญาตจัดสรรตามกฎหมาย หรือห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดที่มีการจดทะเบียนอาคารชุด จดทะเบียนนิติบุคคลอาคาร ตามกฎหมายอาคารชุด

2.2 กรณีมีการไถ่ถอน จำนอง แล้ว จำนองใหม่

2.3 กรณีซื้อที่ดินเปล่าในโครงการจัดสรรที่ได้รับอนุญาตจัดสรรตามกฎหมายจากผู้ประกอบการหรือหน่วยงานของรัฐ แล้วผู้ซื้อมาก่อสร้างอาคารเอง หากมีการจ้างที่ดินพร้อมอาคารดังกล่าว จะได้รับลดค่าธรรมเนียมจ้างงานทั้งหมด

ค่าธรรมเนียมการจดจำนองสำหรับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ผู้รับภาระคือผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ ปกติจะเสียค่าจดจำนองพร้อมกับการโอนกรรมสิทธิ์ การที่รัฐบาลเข้ามาช่วยเหลือลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนจะช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของผู้บริโภค

3. มาตรการลดภาษีธุรกิจเฉพาะจากร้อยละ 3.3 เหลือร้อยละ 0.11 ของราคาหลักประกัน มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 28 มีนาคม พ.ศ. 2551 ถึงวันที่ 28 มีนาคม พ.ศ. 2553 สำหรับผู้ที่มีหน้าที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะคือผู้ขายหรือผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์จะต้องชำระเมื่อมีการซื้อขาย และโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ การที่รัฐบาลเข้ามาช่วยลดภาษีธุรกิจเฉพาะ ทำให้ผู้ประกอบการเสียค่าใช้จ่ายในภาระภาษีที่ลดลง สามารถช่วยกระตุ้นการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สูงขึ้น

4. มาตรการลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ในปี พ.ศ. 2552 รัฐบาลได้สนับสนุนมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ในด้านภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาเพิ่มเติม โดยผู้ที่ซื้อบ้านใหม่และโอนกรรมสิทธิ์ในปี พ.ศ. 2552 สามารถนำเงินต้น (รวมกรณีที่ผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ด้วยเงินสด) มาหักลดหย่อนภาระภาษีได้เท่ากับจำนวนที่จ่ายจริง แต่ไม่เกิน 300,000 บาท ซึ่งผู้บริโภคไม่จำเป็นต้องซื้อบ้านใหม่ในปี พ.ศ. 2552 อาจเป็นการซื้อมาแล้วในปีก่อนหน้าและทำการโอนกรรมสิทธิ์ในปี พ.ศ. 2552

ดังนั้นในการศึกษาครั้งนี้ ต้องการพิจารณาถึงผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หลังจากที่รัฐบาลได้ดำเนินมาตรการกระตุ้นในช่วง พ.ศ. 2551-2553 โดยครั้งนี้จะวิเคราะห์ในส่วนของมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอน ค่าธรรมเนียมการจดจำนอง ภาษีธุรกิจเฉพาะ และการลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา เพื่อมุ่งหวังที่จะได้เป็นแนวทางการวางแผนของรัฐบาลในอนาคต หรือในช่วงที่เศรษฐกิจตกต่ำ รวมถึงวางแผนตัดสินใจลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของผู้ประกอบการ

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาถึงพัฒนาการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย
2. เพื่อศึกษาผลกระทบของมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลต่อการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

ขอบเขตการวิจัย

ในการศึกษาครั้งนี้ จะศึกษาผลกระทบของมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลต่อการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย แบ่งการวิเคราะห์เป็นการวิเคราะห์เชิงพรรณนา และการวิเคราะห์เชิงปริมาณ สามารถสรุปขอบเขตในการวิจัย คือ

การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงพรรณนา จะอธิบายถึงพัฒนาการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยช่วงก่อนวิกฤตเศรษฐกิจปี พ.ศ. 2540 ถึง เดือนมิถุนายน พ.ศ. 2553

การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงปริมาณ จะวิเคราะห์ถึงปัจจัยที่ส่งผลต่อการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ประกอบด้วยปัจจัยด้านนโยบายของรัฐบาล ได้แก่ มาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอน ค่าธรรมเนียมการจดจำนอง ภาษีธุรกิจเฉพาะ และการลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา และปัจจัยทางเศรษฐกิจ ได้แก่ ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ดัชนีรวมราคาวัสดุก่อสร้าง ดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจก่อสร้าง อัตราการว่างงาน โดยใช้ข้อมูลทุติยภูมิแบบอนุกรมเวลารายเดือนตั้งแต่ มกราคม พ.ศ. 2549-พฤษภาคม พ.ศ. 2553 จากธนาคารแห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการศึกษาผลกระทบของมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลต่อการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย มีรายละเอียด ดังนี้

1. ภาครัฐบาล การศึกษาครั้งนี้สามารถเป็นแนวทางการตัดสินใจของรัฐบาลในการกำหนดมาตรการเพื่อเป็นแผนกระตุ้นเศรษฐกิจได้อย่างถูกต้องเหมาะสม โดยผลการศึกษายจะทำให้ภาครัฐพิจารณาได้ว่าแต่ละมาตรการจะส่งผลกระทบต่อ การเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้มากน้อยเพียงไร

2. ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ การศึกษาครั้งนี้สามารถนำผลการวิเคราะห์มาเป็นเครื่องมือการตัดสินใจของนักลงทุนที่ต้องการจะลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

3. สถาบันการเงิน ในฐานะเป็นผู้ที่ให้สินเชื่อแก่ประชาชนทั่วไป สามารถนำผลการวิเคราะห์จากการศึกษาครั้งนี้เป็นแนวทางการอำนวยสินเชื่อ โดยแบ่งการพิจารณาออกเป็น 2 กลุ่มได้แก่

3.1 การอำนวยสินเชื่อให้กับผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ สถาบันการเงินสามารถวิเคราะห์ถึงภาพรวมการเติบโตของธุรกิจ ในระหว่างมาตรการของรัฐบาลเพื่อนำมาพิจารณาการปล่อยสินเชื่อในกลุ่มธุรกิจได้อย่างเหมาะสม

3.2 การอำนวยสินเชื่อให้กับประชาชนที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัย สถาบันการเงินสามารถวางแผน และเตรียมแผนงานเพื่อรองรับปริมาณความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นในระหว่างมาตรการ เพื่อสามารถตอบสนองต่อความต้องการของประชาชน

4. ประชาชนที่สนใจทั่วไป ผู้ที่สนใจในการซื้ออสังหาริมทรัพย์สามารถศึกษาและเข้าใจเรื่องของค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระสำหรับการซื้ออสังหาริมทรัพย์ สามารถตัดสินใจซื้อและเปรียบเทียบค่าใช้จ่ายระหว่างช่วงที่มีมาตรการกระตุ้นของรัฐบาลหรือในช่วงเวลาปกติได้อย่างเหมาะสม

นิยามศัพท์

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย

1. ธุรกิจประเภทจัดสรรบ้านและที่ดินรวมทั้งอาคารพาณิชย์ หมายถึง การจัดสร้างอาคารเพื่อที่อยู่อาศัยหรือเพื่อการพาณิชย์ เพื่อจำหน่าย ลักษณะการลงทุนประเภทนี้เป็นการลงทุนในที่ดินและอาคาร ซึ่งถือว่าการลงทุนในสินทรัพย์ประจำโดยเป็นการลงทุนในสินค้าที่จะพัฒนาหรือผลิตออกขายทำให้เกิดรายได้โดยตรงแก่ธุรกิจ

2. อาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม หมายถึง อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล ซึ่งได้แก่ ห้องชุด รวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดตั้งไว้ให้เป็นเจ้าของห้องชุดแต่ละราย และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งได้แก่ ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม (ชรินทร์ พิทยาวิษ, 2547: 157)

วัฏจักรธุรกิจ หมายถึง ความเคลื่อนไหวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่มีทั้งช่วงขยายตัว และช่วงหดตัวที่แพร่กระจายทั่วไปในภาคต่างๆ ของระบบเศรษฐกิจ เช่น ถ้าอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ตกอยู่ในภาวะถดถอย อุตสาหกรรมวัสดุก่อสร้างก็จะถดถอยตามไปด้วย เพราะเป็นผู้ผลิตวัตถุดิบและวัสดุในการก่อสร้างบ้าน และในขณะเดียวกันอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องอย่างอื่น เช่น อุตสาหกรรมเฟอร์นิเจอร์ อุตสาหกรรมเครื่องใช้ภายในบ้านก็จะได้รับผลกระทบโดยอุปสงค์ต่อสินค้าประเภทนี้จะลดลงตามไปด้วย ความผันแปรเป็นวัฏจักรจะมีลักษณะเป็นคลื่นขึ้นๆ ลงๆ ที่ไม่มีแบบแผนแน่นอนและการทำงานก็กระทำไต่ยาก แต่วัฏจักรธุรกิจนั้นเป็นสังขรณ์ของชีพจรเศรษฐกิจ และจำเป็นอย่างยิ่งที่ผู้จัดการธุรกิจจะต้องเข้าใจ และคาดคะเนได้ว่าจะส่งผลกระทบต่อธุรกิจอย่างไร (สันติยา เอกอัคร, 2543: 15-1)

มาตรการภาษีเพื่อกระตุ้นและฟื้นฟูเศรษฐกิจ เป็นมาตรการที่คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบตามข้อเสนอของกระทรวงการคลัง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อกระตุ้นและฟื้นฟูเศรษฐกิจให้สอดคล้องกับแนวนโยบายของรัฐบาลที่จะกระตุ้นเศรษฐกิจของประเทศให้มีความเข้มแข็ง แก้ไขปัญหาความเดือดร้อนของประชาชน และช่วยเหลือผู้ด้อยโอกาสทางสังคม พัฒนาเศรษฐกิจฐานรากและส่งเสริมผู้ประกอบการวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม ตลอดจนกระตุ้นการลงทุน และการ

ขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศให้มากขึ้น อันจะนำไปสู่ความเชื่อมั่นทางเศรษฐกิจ (ศูนย์บริการข้อมูลสรรพากร, 2554)

การเชื่อมโยงอุตสาหกรรมแนวตั้ง หมายถึง การรวมตัวกันของธุรกิจที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกันแต่ต่างขั้นตอนการผลิต โดยปกติแล้วเป็นการรวมตัวกันในขั้นตอนการผลิตที่ใกล้กันที่สามารถมีอิทธิพลซึ่งกันและกันได้ (Dennis W. Cartlen and Jeffery M. Perloff, 2005: 395)

การเชื่อมโยงอุตสาหกรรมแนวราบ หมายถึง การรวมตัวกันของธุรกิจที่มีการผลิตสินค้าชนิดเดียวกันในระดับการผลิตเดียวกัน หรือการรวมตัวในขั้นตอนการผลิตระดับเดียวกัน (Dennis W. Cartlen and Jeffery M. Perloff, 2005: 20)

บทที่ 2

การตรวจเอกสาร

ในบทนี้จะกล่าวถึงแนวคิดทฤษฎีทางเศรษฐศาสตร์ และผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาผลกระทบของมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลต่อการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

ทฤษฎีและแนวคิดที่ใช้ในการวิจัย

ในส่วนนี้จะกล่าวถึงแนวคิดทฤษฎีเศรษฐศาสตร์ที่เกี่ยวข้องกับการศึกษา ผลของมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลต่อการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ซึ่งประกอบด้วย วัฏจักรธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ อุปสงค์ที่อยู่อาศัย อุปทานที่อยู่อาศัย นโยบายรัฐบาล และการลงทุนเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย

วัฏจักรธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

การเคลื่อนไหวของอสังหาริมทรัพย์นั้นมีความแตกต่างกันตามชนิดของอสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภท รวมถึงแตกต่างกันไปในแต่ละช่วงของวัฏจักร จากการศึกษาของ Ashvin, Titanun and Chaipat (2003 อ้างใน พิริยะ ผลพิรุฬห์, ม.ป.ป.: 20) ทำการศึกษาพฤติกรรมของวัฏจักรราคาสินทรัพย์รวม โดยเฉพาะในส่วนของภาคอสังหาริมทรัพย์ไว้ว่า วัฏจักรของราคาสินทรัพย์รวมถึงอสังหาริมทรัพย์โดยปกติแล้ว ราคาจะเพิ่มขึ้นในช่วงขาขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไปเป็นระยะเวลานาน และจะลดลงอย่างรวดเร็วและรุนแรงในช่วงขาลง โดยมีโอกาสประมาณร้อยละ 40 ที่การเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องของดัชนีราคาอสังหาริมทรัพย์จะตามมาด้วยการลดลงอย่างรวดเร็ว ในกรณีที่ราคาอสังหาริมทรัพย์มีการปรับตัวอย่างรุนแรง ดัชนีราคาอสังหาริมทรัพย์นี้จะลดลงประมาณร้อยละ 30 โดยการปรับตัวจากจุดสูงสุดถึงจุดต่ำสุดจะกินเวลาประมาณ 4 ปี ดัชนีอสังหาริมทรัพย์มักจะเคลื่อนไหวพร้อมๆ กับเศรษฐกิจและรายได้ประชาชาติ โดยที่ผลกระทบของรายได้ประชาชาติต่ออุตสาหกรรมนี้สูงมาก และในท้ายที่สุดผลกระทบของภาวะที่ฟองสบู่แตกจะแตกต่างกันในแต่ละประเทศตามโครงสร้างระบบการเงิน โดยหากประเทศอิงระบบธนาคารในการระดมทุน การลดลง

ของราคาอสังหาริมทรัพย์จะมีผลกระทบต่อแรงมากกว่าประเทศที่อาศัยตลาดทุนในการระดมทุน (พิริยะ ผลพิรุฬห์, ม.ป.ป.: 20-25)

ในทางทฤษฎีกล่าวว่า ตลาดอสังหาริมทรัพย์มีการปรับตัวแบบคลื่นวัฏจักร คือมีการขึ้นลงของราคา โดยวัฏจักรเหล่านี้จะกระทบถึงระดับราคาหรือมูลค่าของที่อยู่อาศัยในตลาด รวมถึงผลกระทบต่อค่าเช่าบ้านของทั้งบ้านที่สร้างเสร็จ และมีการอาศัยอยู่แล้ว หรือบ้านใหม่ที่กำลังก่อสร้าง ตลาดอสังหาริมทรัพย์มีการเคลื่อนไหวในแบบพลวัต โดยการเคลื่อนไหวนั้นมาจากการเปลี่ยนแปลงจากหลายปัจจัยที่กำหนดทางด้านอุปสงค์และอุปทานของตลาดอสังหาริมทรัพย์ โดยรวม ตัวอย่างเช่นเมื่อเกิดอุปทานมากกว่าอุปสงค์ ซึ่งอุปทานส่วนเกินนี้อาจจะเกิดขึ้นได้ทั้งการที่มีการสร้างบ้านมากขึ้น หรือการที่อุปสงค์ของบ้านลดลง หรือทั้งสองอย่าง จะนำมาสู่อัตราบ้านว่าง (vacancy rate) ที่สูงขึ้น ผู้สร้างต้องปรับค่าเช่า รวมถึงราคายบ้านลง ทำให้มูลค่าของบ้านลดลงอย่างรวดเร็วตามมา วัฏจักรอสังหาริมทรัพย์เกิดขึ้นได้ทั้งในตลาดบ้านที่อยู่อาศัย (residential property) และตลาดอาคารเพื่อการพาณิชย์ (commercial property) โดยผลกระทบต่อ การขึ้นลงของราคาอสังหาริมทรัพย์นั้นย่อมมีผลกระทบต่อเจ้าของบ้าน ผู้เช่าบ้าน นักลงทุน และผู้ปล่อยสินเชื่อหรือธนาคารพาณิชย์ต่างๆ โดยวัฏจักรที่ขึ้นลงของอสังหาริมทรัพย์นี้สามารถอธิบายได้ทั้งตลาดโดยรวม และวัฏจักรแต่ละชนิดของสิ่งก่อสร้างหรือแต่ละภูมิภาค

นอกเหนือจากการกำหนดจากอุปสงค์และอุปทานของที่อยู่อาศัยวัฏจักรอสังหาริมทรัพย์แล้วนั้น การเก็งกำไร (speculation) ยังมีส่วนสำคัญมากอีกประการหนึ่งในการกำหนดการขึ้นหรือลงของวัฏจักร การเก็งกำไรคือ การที่ผู้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์คาดการณ์ว่าจะสามารถขาย (ซื้อ) ต่อสินทรัพย์นั้นได้ในราคาที่สูงขึ้น (ต่ำลง) กว่าที่ซื้อมาในช่วงระยะเวลาใดเวลาหนึ่ง โดย Malpezzi and Wachter (2002 อ้างใน พิริยะ ผลพิรุฬห์, ม.ป.ป.: 21) ได้วิเคราะห์ว่าการเก็งกำไรเป็นปัจจัยหลักที่นำมาสู่ภาวะความผันผวนของราคาอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการเก็งกำไรที่สืบเนื่องมาจากการคาดการณ์ที่ไม่สมเหตุสมผล (irrational expectation) เป็นปัจจัยหลักอีกอย่างหนึ่งที่ทำให้เกิดภาวะฟองสบู่

นอกจากนั้นยังมีการศึกษาของ Collyns and Senhadji (2002) และ Herring and Wachter (2002 อ้างใน พิริยะ ผลพิรุฬห์, ม.ป.ป.: 21) ได้ศึกษาว่าการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์เป็นปัจจัยหลักในการทำให้เกิดภาวะฟองสบู่ในภาคอสังหาริมทรัพย์ วิเคราะห์ว่าการปล่อยสินเชื่อในสัดส่วนที่สูงของธนาคารพาณิชย์สู่ภาคอสังหาริมทรัพย์นั้นส่งผลกระทบต่อราคาของภาคอสังหาริมทรัพย์ที่สูงขึ้นอย่างรวดเร็ว และเป็นปัจจัยผลักดันทำให้เกิดวิกฤตของฟองสบู่แตกใน

อุตสาหกรรมนี้ตามมา และปัจจัยการเคลื่อนไหวของราคาอสังหาริมทรัพย์พื้นฐานถูกกำหนดจาก ปัจจัยทางด้านตลาด (market demand and supply) ปัจจัยทางด้านข้อมูลข่าวสาร (information) และ ปัจจัยทางด้านตลาดเงิน (financial market) ดังนั้นปัญหาจากส่วนประกอบของปัจจัยต่างๆ เหล่านี้ เช่น ข้อมูลข่าวสารที่ไม่สมบูรณ์ (imperfect information) ระยะเวลาที่ยาวนานในการตอบสนองของ อุปทาน (supply rigidities) และตลาดการเงินที่ไม่สมดุล (imbalanced financial market) สามารถ นำมาสู่การเคลื่อนไหวของราคาอสังหาริมทรัพย์ที่สูงกว่าราคาพื้นฐานที่ควรจะเป็น และนำมาสู่ วิกฤตการณ์ฟองสบู่ในภาคอสังหาริมทรัพย์นี้ได้ในอนาคต

วัฏจักรอสังหาริมทรัพย์ได้ถูกกำหนดมาจากสองวัฏจักรหลัก คือ วัฏจักรอสังหาริมทรัพย์ ทางกายภาพ ที่การเคลื่อนไหวเกิดจากทางด้านอุปสงค์และอุปทานของอสังหาริมทรัพย์เอง และวัฏ จักรอสังหาริมทรัพย์ทางตลาดทุน โดยแสดงถึงการเคลื่อนไหวที่เกิดจากการลงทุนและการเก็งกำไร ในภาคอสังหาริมทรัพย์อันสืบเนื่องมาจากนโยบายและกลยุทธ์ในตลาดเงินและตลาดทุน จาก แนวคิดทางทฤษฎีกำหนดว่าราคาบ้านนั้นถูกกำหนดได้จากอุปสงค์และอุปทานในตลาดรวมถึง ปัจจัยอื่นๆ ซึ่งช่วงที่วัฏจักรอสังหาริมทรัพย์จะขยับตัวขึ้นเนื่องมาจากอุปสงค์เพิ่มขึ้นมากกว่า อุปทาน และช่วงที่วัฏจักรอสังหาริมทรัพย์ขยับตัวลดลงก็เนื่องมาจากอุปทานเริ่มเพิ่มขึ้นมากกว่า อุปสงค์ ดังนั้นในการที่สามารถอธิบายปัจจัยที่สามารถกำหนดการเคลื่อนไหวขึ้นลงของวัฏจักร อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว สามารถกระทำได้โดยการดูตัวแปรทางด้านอุปสงค์และอุปทานในตลาด เปรียบเทียบกัน ซึ่งการเปรียบเทียบดังกล่าวได้สะท้อนถึงราคาของอสังหาริมทรัพย์ตามมา

วัฏจักรอสังหาริมทรัพย์ทางกายภาพจะมีผลกระทบโดยตรงกับอัตราค่าเช่า และอัตราการ เพิ่มขึ้นของค่าเช่า โดยถ้าในสภาวะที่เกิดอุปทานส่วนเกินของบ้านมากซึ่งส่งผลถึงการเพิ่มขึ้นของ อัตราบ้านว่าง จะส่งผลให้รายได้หรืออัตราค่าเช่าบ้านลดลงตามมา ส่วนวัฏจักรอสังหาริมทรัพย์ ทางด้านตลาดทุนมีผลกระทบโดยตรงต่ออัตราดอกเบี้ย โดยถ้าอัตราดอกเบี้ยลดลงจะส่งผลต่อความ ต้องการซื้อบ้านที่สูงขึ้น และนำมาสู่ราคาของบ้านที่สูงขึ้นตามมา ดังนั้นจึงสามารถสรุปได้ว่า การที่ มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์จะเคลื่อนไหวขึ้นลงนั้นได้ขึ้นอยู่กับ การเคลื่อนไหวของค่าเช่าบ้าน หรือ อัตราดอกเบี้ย หรือทั้งสองอย่าง ตัวอย่างเช่น ถ้าค่าเช่าบ้านเพิ่มขึ้น ในขณะที่อัตราดอกเบี้ยไม่มีการ เปลี่ยนแปลง ก็จะทำให้มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์นั้นเพิ่มขึ้น ในขณะเดียวกัน ถ้าค่าเช่าบ้านคงที่ แต่ อัตราดอกเบี้ยสูงขึ้น ก็จะทำให้มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ลดลง

ทฤษฎีเกี่ยวกับอุปสงค์ที่อยู่อาศัย

ในการวิเคราะห์อุปสงค์ที่อยู่อาศัยของประชาชนจะอาศัยทฤษฎีเศรษฐศาสตร์จุลภาคใน ส่วนของอุปสงค์เพื่อใช้ในการวิเคราะห์ อุปสงค์ที่อยู่อาศัยก็จะเหมือนกับอุปสงค์ของสินค้าชนิด อื่นๆ โดยทั่วไปอุปสงค์ที่อยู่อาศัยจะขึ้นกับราคาบ้าน โดยเปรียบเทียบกับสินค้าอื่น รายได้ที่แท้จริง และค่าใช้จ่ายในการซื้อสินทรัพย์ถาวรอื่นๆ เป็นต้น (สมชาย เตชะพรหมพันธุ์, 2522: 149-151)

1. องค์ประกอบของอุปสงค์ที่อยู่อาศัย อุปสงค์ที่อยู่อาศัยจะเหมือนกับอุปสงค์ของสินค้า อื่นๆ ก็จะต้องมีส่วนประกอบสองประการเกิดขึ้นก่อนจึงจะมีอุปสงค์เกิดขึ้นได้ คือ

1.1 มีความต้องการเกิดขึ้น (want/need) กล่าวคือ เป็นความต้องการที่อยู่อาศัยที่ปรารถนา โดยมีความสมดุลระหว่างจำนวนครัวเรือนและจำนวนบ้าน โดยที่บ้านจะต้องมีมาตรฐาน เป็นที่ยอมรับได้ด้วย

1.2 มีอำนาจซื้อ (ability to pay) กล่าวคือ เป็นความต้องการที่อยู่อาศัยที่สามารถจ่ายได้ และเต็มใจจ่ายเพื่อซื้อบ้าน

นอกจากนี้ก็มีความต้องการที่มีความสามารถจ่ายซื้อที่อยู่อาศัยที่แท้จริง (effective demand) กล่าวคือ ความต้องการที่อยู่อาศัยของครัวเรือน อาจจะจำเป็นหรือไม่จำเป็นก็ได้ในทัศนะของสังคม (social need) นั่นคือ ครัวเรือนมีความต้องการบ้านที่ใหญ่ขึ้นหรือดีกว่าเดิมและพวกเขาเหล่านั้น สามารถจ่ายเงินหรือเช่าบ้านเหล่านั้นได้ เป็นอุปสงค์ที่มีความสามารถจ่ายเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยที่แท้จริง (effective demand) ในทางตรงข้ามครัวเรือนที่มีชีวิตและอาศัยอยู่ในบ้านเก่าๆ ในชุมชนแออัดซึ่ง สะท้อนให้เห็นถึงความต้องการที่อยู่อาศัยของสังคม (housing need) แต่พวกเขาเหล่านั้น ไม่มีเงินซื้อ บ้านที่ดีกว่านี้ได้ เพราะฉะนั้นครัวเรือนเหล่านั้นก็จะไม่สะท้อนให้เห็นถึงอุปสงค์ของที่อยู่อาศัยที่ แท้จริง อย่างไรก็ตามก็ยังมีอุปสงค์ที่อยู่อาศัยของครัวเรือนอีกประเภทหนึ่งที่มีความต้องการที่อยู่ อาศัยที่มีมาตรฐานและคุณภาพสูงขึ้นกว่าเดิม (standard demand) ทั้งๆ ที่เขาเหล่านั้นก็มีความ ต้องการที่อยู่อาศัยแล้วและมีความสะดวกสบายคืออยู่แล้ว อุปสงค์ของที่อยู่อาศัยที่มีมาตรฐานและ คุณภาพสูงขึ้นกว่าเดิมจะแปรผัน โดยตรงกับระดับรายได้ กล่าวคือ ค่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ที่อยู่ อาศัยประเภทนี้ต่อรายได้จะสูงมาก นั่นคือเมื่อมีรายได้แท้จริงสูงขึ้น ความต้องการของครัวเรือน และค่าใช้จ่ายสำหรับที่อยู่อาศัยสูงขึ้นด้วย เนื่องจากเมื่อมีรายได้สูงขึ้นก็จะมีอุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัยที่มี คุณภาพสูงขึ้นกว่าเดิม

2. อุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเชิงเศรษฐศาสตร์เชิงปริมาณ อุปสงค์ที่อยู่อาศัยจะขึ้นอยู่กับประชากร รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย ราคาที่อยู่อาศัยหรือวัสดุก่อสร้าง และปัจจัยอื่นๆ ที่เป็นตัวเร่ง เช่น มาตรการต่างๆ ของรัฐในการสนับสนุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย อัตราดอกเบี้ยที่ต่ำและการคาดการณ์เรื่องราคาวัสดุก่อสร้างที่จะทำให้ราคาบ้านในอนาคตสูงขึ้น เป็นต้น สามารถเขียนฟังก์ชันอุปสงค์ที่อยู่อาศัยได้ดังนี้

$$H = f(N, P, Y, E)$$

โดยที่ H = อุปสงค์ที่อยู่อาศัย

N = จำนวนประชากร

P = ราคาวัสดุก่อสร้างหรือราคาบ้าน

Y = ระดับรายได้ของครัวเรือน

E = ตัวแปรอื่นที่กล่าวมาแล้ว เช่น รสนิยม ปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัย เป็นต้น

ลักษณะของอุปสงค์ที่อยู่อาศัย จะขึ้นอยู่กับ

1. ปริมาณ คือ ปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยมากน้อยเพียงไร
2. ชนิด คือ มีความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทไหน เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ อาคารชุด หรือแฟลต ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับรสนิยม การคมนาคม และรายได้
3. ขนาด คือ มีความต้องการที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่ ขนาดกลาง หรือขนาดเล็ก โดยที่ถ้าคนต้องการที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่ก็จะทำให้อุปสงค์น้อย เพราะผู้บริโภคไม่มีอำนาจซื้อ ในทางตรงกันข้ามถ้าต้องการที่อยู่อาศัยขนาดเล็ก ก็จะเกิดอุปสงค์ที่อยู่อาศัยมากมาย

ทฤษฎีเกี่ยวกับอุปทานที่อยู่อาศัย

อุปทานที่อยู่อาศัยตามนิยามทั่วไป คือ จำนวนหน่วยในตลาดที่อยู่อาศัยที่พร้อมจะขายให้แก่ผู้ซื้อในราคาคุณภาพ มักจะวัดจากปริมาณหน่วยที่อยู่อาศัยที่มีอยู่ในตลาด stock เทียบกับหน่วยที่สร้างใหม่กับหน่วยที่ขายไม่ออก ซึ่งมีทั้งโครงการของผู้ประกอบการ โครงการของ

หน่วยงานภาครัฐ และบ้านมือสองที่เจ้าของเดิมต้องการเปลี่ยนมือ (ประกาศ สิมะพิชัยเศรษฐ, 2551: 5-31-5-35)

อุปทานมีการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา บางส่วนเป็นผลจากแผนการลงทุนที่กำหนดไว้ล่วงหน้า บางส่วนเกิดจากการปรับแผนเพราะเหตุการณ์เปลี่ยน ความเปลี่ยนแปลงที่เกิดจากการปรับแผนตามสถานการณ์จึงเป็นเครื่องชี้วัดที่ช่วยให้ตลาดเกิดดุลยภาพ โดยปกติผู้ประกอบการจะสร้างที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นทุกปีโดยเชื่อว่าความต้องการจะขยายตัว มีครัวเรือนเพิ่มขึ้นตลอดไป

อุปทานที่อยู่อาศัยเป็นตัวแปรสำคัญในการกำหนดราคาตามหลักเศรษฐศาสตร์ ทั้งระดับจุลภาคและมหภาค โดยทั่วไปอุปทานที่อยู่อาศัยในระยะสั้นจะไม่มี ความยืดหยุ่น เนื่องจากการก่อสร้างหน่วยที่อยู่อาศัยต้องใช้ระยะเวลาวางแผนและก่อสร้างนานพอสมควร ช่วงเวลาการพัฒนาเป็นตัวกำหนดให้ในระยะสั้นไม่อาจตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคในหน่วยที่อยู่อาศัยได้อย่างทันที ดังนั้นอุปทานที่อยู่อาศัยจึงมีข้อจำกัดในการผลิตที่ต้องใช้เวลา นานมากกว่าสินค้าประเภทอื่น นอกจากนี้ยังต้องคำนึงถึงจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยคงค้างที่ยังขายไม่หมดในตลาดที่อยู่อาศัย รวมถึงบ้านมือสองที่พร้อมจะขาย ซึ่งมีจำนวนมากพอสมควร หากจะมีการสร้างหน่วยที่อยู่อาศัยใหม่ ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ต้องพิจารณาประกอบกับการแข่งขันที่จะผลิตใหม่ของกลุ่มคู่แข่งในตลาดด้วย

ในทางทฤษฎี เชื่อว่าความต้องการเป็นปัจจัยหลักที่ชักนำให้ผู้ประกอบการตัดสินใจลงทุนสร้างที่อยู่อาศัยใหม่เพื่อสนองความต้องการนั้น ในทางปฏิบัติผู้ประกอบการมีความไวในสภาพตลาด จึงมีการปรับแผนทั้งการผลิตและการตลาดตลอดเวลา เพราะเหตุการณ์เปลี่ยน ความเปลี่ยนแปลงที่เกิดจากการปรับแผนตามสถานการณ์ จึงเป็นกลไกสำคัญของผู้ผลิตที่ช่วยให้ตลาดเกิดดุลยภาพ

อุปทานที่อยู่อาศัยมีศักยภาพในการขึ้นราคาเศรษฐกิจมหภาค

ผลการศึกษาในหลายระบบเศรษฐกิจยืนยันตรงกันว่า ภาวะตลาดที่อยู่อาศัยเป็นตัวชี้ นำเศรษฐกิจมหภาคอย่างน้อยในระยะสั้นต่างจากสินค้าอื่นที่ขยายตัว หรือหดตัวตามเศรษฐกิจมหภาค เนื่องจากการลงทุนในการสร้างอุปทานที่อยู่อาศัยจะใช้เวลาในการพัฒนาโครงการนาน ดังนั้นการตัดสินใจสร้างอุปทานใหม่เข้าสู่ตลาดต้องมีความเชื่อมั่นเกี่ยวกับการซื้อในอนาคต และคาดการณ์

แนวโน้มที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ส่งผลให้ทิศทางการเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยใหม่เป็นการส่งสัญญาณว่าภาครัฐก็มองอนาคตเศรษฐกิจอย่างไร

สาเหตุที่ทำให้อุปทานที่อยู่อาศัยสามารถชี้นำเศรษฐกิจมหภาคได้อาจมาจากปัจจัยหลายด้าน เช่น ความเชื่อมโยงไปข้างหน้าของภาคที่อยู่อาศัยนั้นกระจายไปสู่สาขาเศรษฐกิจต่างๆ จำนวนมาก ได้แก่ การผลิตเฟอร์นิเจอร์ เครื่องใช้ภายในที่อยู่อาศัย เป็นต้น อีกปัจจัยหนึ่งก็คือความเชื่อมโยงไปข้างหลัง การก่อสร้างที่อยู่อาศัยต้องใช้วัตถุดิบต่างๆ มากมาย เช่น ปูนซีเมนต์ ไม้ เครื่องจักรก่อสร้าง บริการภาคการเงิน เป็นต้น สาขาเศรษฐกิจเหล่านี้ มักจะมีการผลิตในท้องถิ่น รวมทั้งแรงงานและผู้ประกอบการ ทำให้เกิดการหมุนเวียนในระบบเศรษฐกิจท้องถิ่น มูลค่าเพิ่มที่เกิดขึ้นจะสะสม และก่อให้เกิดการขยายตัวในอนาคต

ปริมาณของอุปทาน

อุปทานในตลาดมีอยู่ 2 ลักษณะ คือ อาคารสิ่งปลูกสร้างที่เคยมีผู้อยู่อาศัย เจ้าของพร้อมที่จะขายด้วยเหตุผลใดก็ตามที่เรียกว่า บ้านมือสอง กับอาคารที่อยู่ระหว่างการพัฒนาก่อสร้าง โดยผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัย เสนอขายผ่านกลไกส่งเสริมการขายเข้าสู่ตลาด ซึ่งรวมทั้งสินค้าคงเหลือที่ยังไม่ได้ขายหรือรอการโอนเพราะธนาคารยังไม่อนุมัติสินเชื่อ การที่ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จะลงทุนพัฒนาที่ดินและก่อสร้างอาคารเสนอขายในแต่ละปี มีปริมาณเพิ่มหรือลดลงมักจะเป็นไปตามทิศทางเดียวกับอัตราการขยายตัวของเศรษฐกิจโดยรวม สภาพคล่องทางการเงินในระบบ และความเชื่อมั่นในอนาคตของประชาชน เมื่อเศรษฐกิจอยู่ในช่วงขาขึ้น ความเชื่อมั่นของนักลงทุนจากต่างประเทศและภายในประเทศมีสูง ระบบสินเชื่อมีสภาพคล่อง ความเสี่ยงในการลงทุนสร้างที่อยู่อาศัยจะน้อย แต่จะมีปฏิภาคกลับกันในช่วงที่เศรษฐกิจอยู่ในช่วงขาลงที่จะลงทุนน้อย ลดปริมาณการผลิต ส่วนปัจจัยอื่น เช่น ลักษณะของอาคาร ขนาดของที่ดินและพื้นที่ทำเลที่ตั้ง จะขึ้นอยู่กับปัจจัยด้านความนิยม ในรูปแบบทางกายภาพ และความพร้อมความสะดวกของสาธารณูปการกับภาวะแวดล้อมของชุมชนตามกลุ่มเฉพาะของตลาด

ผลของนโยบายรัฐบาล

ผลของนโยบายรัฐบาลที่มีต่ออุปทาน นโยบายทางเศรษฐกิจของรัฐบาลที่มีผลต่ออุปทาน จะเห็นได้จากกรณีต่างๆ ดังนี้ (มณิศรี พันธุลาภ, 2536: 209-211)

ผลของการควบคุม (Regulation) ของรัฐบาลที่มีต่ออุปทาน

โดยทั่วไปแล้วเราถือว่า เมื่อไรก็ตามที่รัฐบาลเข้ามาทำการควบคุมจะด้วยเหตุผลทางด้านความปลอดภัย พิทักษ์รักษาผลประโยชน์ของผู้บริโภค หรือควบคุมมลภาวะ นักเศรษฐศาสตร์ถือว่าการควบคุมเหล่านั้นก่อให้เกิดประสิทธิภาพในการผลิตลดลง และทำให้ต้นทุนการผลิตสูงขึ้น ดังนั้นข้อสังเกตเกี่ยวกับเรื่องนี้ก็คือ เราจะต้องพิจารณาว่าการควบคุมใดๆ ก็ตาม ผลดีของการกระทำนั้นคุ้มค่ากับต้นทุนที่เกิดขึ้นหรือไม่

ผลของการเก็บภาษีอากรที่มีต่ออุปทานแรงงาน (Jerry A. Hausman, 1981 อ้างในมณีสรี, 2536: 209)

เศรษฐศาสตร์ด้านอุปทานมักจะสนใจผลของการลดภาษีอากรที่มีต่ออุปทานของแรงงาน และอุปทานของทุน ในกรณีที่มีการลดภาษีเงินได้จะก่อให้เกิดผลในการทำงาน 2 ลักษณะคือ

1. อาจจะทำให้คนงานทำงานมากขึ้นกว่าเดิมเพราะคนงานเห็นว่าได้รับผลตอบแทนสูงขึ้นกว่าเดิมจึงมีกำลังใจทำงานมากขึ้นผลในลักษณะนี้เรียกว่า ผลของการทดแทน (substitution effect)
2. อาจจะทำให้คนงานทำงานน้อยลงกว่าเดิมเพราะการลดอัตราภาษี ทำให้คนงานมีรายได้หลังจากหักภาระภาษีมากขึ้น ฉะนั้นคนงานอาจจะใช้ผลของรายได้ที่เพิ่มขึ้นนี้ไปในทางที่พักผ่อนมากขึ้น ผลที่เกิดขึ้นเรียกว่า ผลของรายได้ (income effect)

ผลของนโยบายรัฐบาลที่มีต่ออุปทานของทุน นโยบายของรัฐบาลมีความเกี่ยวข้องกับสต็อกของทุน (capital stock) เพราะการที่บุคคลจะเต็มใจลงทุนหรือไม่ขึ้นอยู่กับนโยบายภาษีอากร ฉะนั้นเมื่อไรก็ตามที่รัฐบาลมีการดำเนินนโยบายเกี่ยวกับภาวะเงินเฟ้อ การว่างงาน และความเจริญเติบโตของประเทศ รัฐบาลจำเป็นต้องคำนึงถึงผลกระทบของนโยบายที่มีต่ออุปทานของทุน ด้วยการลดอัตราภาษีเงินได้ของรัฐบาลจะทำให้รายได้หลังจากหักภาระภาษีแล้วเพิ่มขึ้น ซึ่งหมายถึงว่าการออมของเอกชน (S_p) จะเพิ่มขึ้น อันจะมีผลทำให้การสะสมทุนเพิ่มขึ้นด้วย คือ

$$S = S_h + S_g = I \quad \dots (1)$$

$$S_h = -\bar{C} + (1-c)(Y_{FE} - T) \quad \dots (2)$$

โดยที่ S = การออมรวม
 S_h = การออมของเอกชน
 S_g = การออมของรัฐบาล
 I = การลงทุน
 C = การบริโภค
 Y_{FE} = รายได้ประชาชาติ
 T = จำนวนภาษีที่จัดเก็บ

เนื่องจากเราสนใจที่จะหาผลทางด้านอุปทานเมื่อมีการลดอัตราภาษีเงินได้ ฉะนั้นจึงหาค่า S และ T ที่ Y_{FE} เมื่อมีการว่าจ้างแรงงานเต็มที่

$$S_g = T - G \quad \dots (3)$$

เมื่อ $T = tY_{FE} \quad \dots (4)$

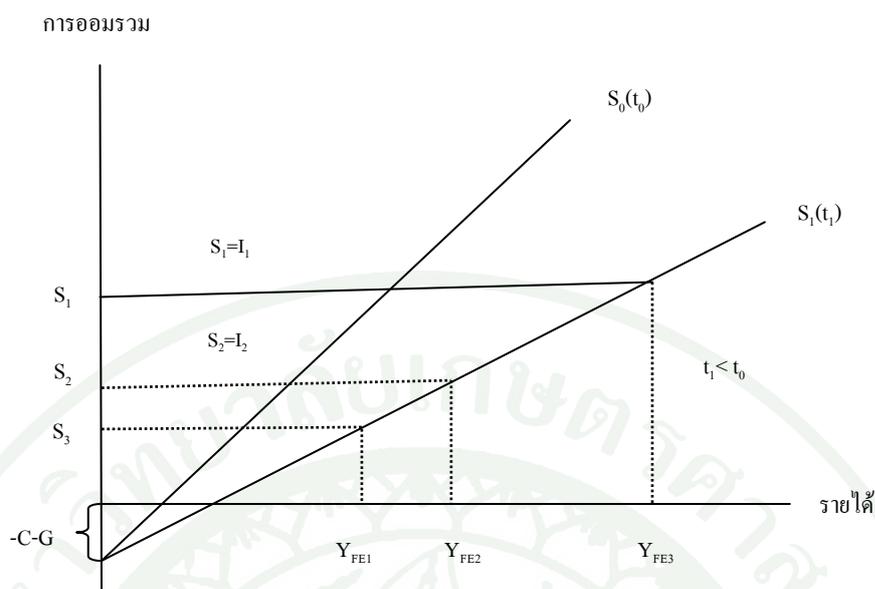
โดยที่ G = การใช้จ่ายของรัฐบาล
 t = อัตราภาษี

นำสมการ (2) และสมการ (3) แทนค่าใน (1) จะได้ค่าการออมรวม (S) ดังนี้

$$S = -\bar{C} + (1-c)(1-t)Y_{FE} + tY_{FE} - G$$

หรือ $S = -\bar{C} - G + [1-c(1-t)]Y_{FE} \dots (5)$

สมการ (5) สามารถนำมาเขียนเป็นภาพที่ 5 ได้ดังนี้



ภาพที่ 5 ผลของการลดอัตราภาษีเงินได้ต่อการออม

ที่มา: มณีสรี พันธุลาก (2536: 210)

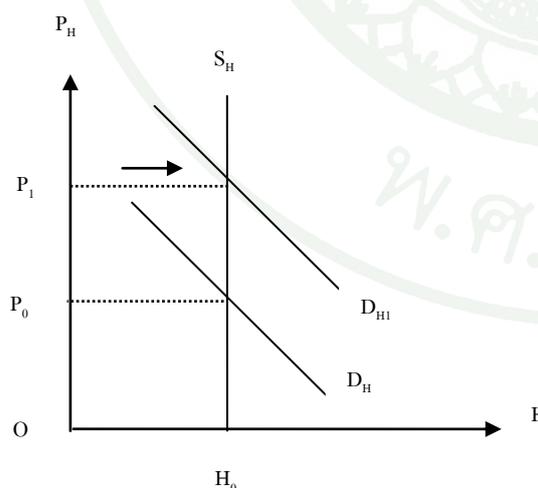
จากสมการ (5) เมื่อมีการรวมการออมในภาครัฐบาล (S_g) เข้ามาพิจารณาด้วย ประเด็นที่น่าสนใจ คือการเก็บภาษีอาจมีความสัมพันธ์ในเชิงบวกกับการออมรวม กรณีแรก ภาษีอากรที่จัดเก็บมีความสัมพันธ์ในเชิงบวกกับการออมรวม คือเมื่อมีการลดอัตราภาษีจาก t_0 เป็น t_1 เส้นการออมรวมจะเลื่อนลงมาที่เส้น S_1 หากระดับ Y_{FE1} คงที่การออมจะลดลงจาก S_1 เป็น S_3 แต่ถ้า Y_{FE} ไม่คงที่ Y_{FE} อาจเพิ่มสูงขึ้นเนื่องจากเหตุผลทางด้านอุปสงค์และเหตุผลทางด้านอุปทานสำหรับเหตุผลทางด้านอุปสงค์เป็นเพราะอัตราภาษีลดลง ทำให้รายได้หลังจากหักภาระภาษีเพิ่มสูงขึ้น จึงทำให้มีการบริโภคเพิ่มสูงขึ้น

สำหรับเหตุผลทางด้านอุปทานนั้นเมื่อมีการลดอัตราภาษีเงินได้ จะทำให้การออมภาครัฐบาลมีค่าลดลง เพราะรายได้จากภาษีอากรลดลง การขาดดุลรัฐบาลเพิ่มสูงขึ้น ในขณะที่เดียวกันการออมในภาคเอกชนจะสูงขึ้น แต่ก็เพิ่มขึ้นได้ไม่เพียงพอกับจำนวนการขาดดุลของรัฐบาล ดังนั้นจะพบว่า ในกรณีนี้การออมรวมจะลดลงมากกว่าค่าของ Y_{FE} ที่เพิ่มสูงขึ้น การออมรวมจึงลดลงมาอยู่ที่ S_2 โดยมีระดับรายได้ดุลยภาพที่ Y_{FE2} ณ ระดับรายได้นี้การลงทุนจะลดลงมาที่ระดับ I_2 ด้วย ทั้งนี้เพราะส่วนที่ขาดดุลของรัฐบาล รัฐบาลจำเป็นต้องหารายได้มาชดเชยโดยการขายพันธบัตรรัฐบาล การลดภาษีของรัฐบาลจึงเท่ากับเป็นการลดโอกาส (crowding out) หรือแย่งโอกาสโดยนำทรัพยากรที่มีอยู่มาใช้ในภาครัฐบาลแทน ทำให้ภาคเอกชนมีทรัพยากรเหลือน้อยลง

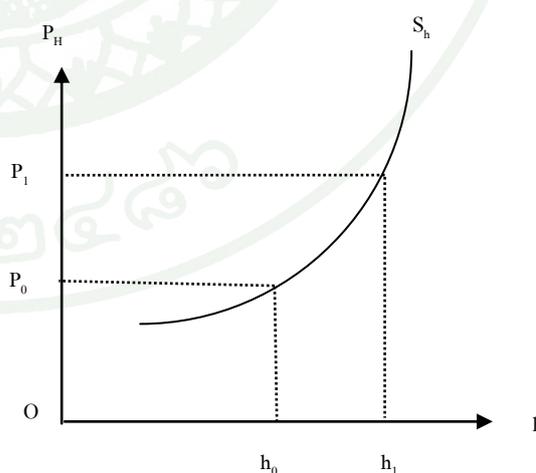
กรณีที่สอง ภาษีอากรที่จัดเก็บมีความสัมพันธ์ในเชิงลบกับการออมรวม คือเมื่ออัตราภาษีเงินได้ลดลงจาก t_0 เป็น t_1 รายได้ Y_{FE} ที่เพิ่มขึ้นมีค่ามากกว่าหรือสามารถชดเชยการลดลงของอัตราภาษีอากร ดังนั้นเมื่อภาษีอากรที่จัดเก็บมีอัตราลดลง การออมรวมจะสูงขึ้น โดยมีระดับรายได้ดุลยภาพใหม่ที่ Y_{FE3} เนื่องจากการออมรวมอาจมีความสัมพันธ์ในเชิงบวก หรือลบกับจำนวนภาษีที่เก็บ (T) ฉะนั้นจริงๆ แล้วการออมจะมีความสัมพันธ์ในเชิงใดเป็นเรื่องที่ต้องการวิจัย หากความสัมพันธ์ระหว่าง T กับ S ออกมาในเชิงบวกการลดภาษีเพื่อช่วยให้เกิดการเพิ่มขึ้นในการสะสมทุนจะไม่เป็นผล

การลงทุนทางการก่อสร้าง

การลงทุนทางการก่อสร้าง หมายถึง การก่อสร้างที่อยู่อาศัยขึ้นใหม่ เช่น บ้าน อาคารชุด เป็นต้น เนื่องจากที่อยู่อาศัยเป็นสิ่งก่อสร้างที่มีอายุการใช้งานนาน และเมื่อมีการลงทุนสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ขึ้นมาแล้ว จะเป็นการซื้อขายในตลาดแรก คือ เป็นการซื้อขายระหว่างผู้ลงทุนสร้างที่อยู่อาศัยกับผู้ซื้อ และในเวลาต่อมา ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ในตอนแรกอาจขายที่อยู่อาศัยนั้นให้กับบุคคลอื่น นั่นคือ เกิดการซื้อขายที่อยู่อาศัยในตลาดรอง ดังนั้นตลาดซื้อขายที่อยู่อาศัยในวงเวลาใดประกอบด้วย ตลาดแรกซึ่งซื้อขายที่อยู่อาศัยที่ก่อสร้างใหม่ในวงเวลาปัจจุบัน และตลาดรองซึ่งขายที่อยู่อาศัยเก่าที่สร้างขึ้นในวงเวลาเดิมซึ่งตลาดซื้อขายที่อยู่อาศัยจะเป็นตัวกำหนดราคาที่อยู่อาศัย และราคาที่อยู่อาศัยจะเป็นตัวกำหนดปริมาณการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยอีกทอดหนึ่ง (Forven, 1990 อ้างใน รัตนา สายคณิต, 2537: 253)



(ก) ตลาดซื้อที่อยู่อาศัย



(ข) การลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่

ภาพที่ 6 ความสัมพันธ์ระหว่างตลาดที่อยู่อาศัยและการก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่

ที่มา: รัตนา สายคณิต (2537: 253)

จากภาพ 6 (ก) แสดงตลาดที่อยู่อาศัย โดยอุปสงค์ที่อยู่อาศัย D_H เป็นเส้นที่ลาดเอียงจากซ้ายมาขวาเช่นเดียวกับอุปสงค์ทั่วไป ส่วนเส้นอุปทานที่อยู่อาศัย S_H แสดงจำนวนของที่อยู่อาศัยในตลาดขณะใดขณะหนึ่งมีปริมาณคงที่เท่ากับ OH_0 ทำให้เส้น H_0 เป็นเส้นตั้งฉากกับแกนนอน ส่วนอุปสงค์ที่อยู่อาศัย D_H ตัดกับเส้นอุปทานที่อยู่อาศัย S_H จะได้การกำหนดราคาขายที่อยู่อาศัยเท่ากับ OP_0

จากภาพที่ 6 (ข) แสดงอุปทานที่อยู่อาศัยใหม่ ซึ่งมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกับราคาซื้อขายที่อยู่อาศัย คือหากราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยต่ำลง ปริมาณการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยจะต่ำลง แต่ถ้าราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยสูงขึ้น ปริมาณการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่จะสูงขึ้นเช่นกัน ดังนั้นเส้น S_H เป็นเส้นที่ลาดเอียงขึ้นจากซ้ายไปขวา

จะพบว่า เส้น S_H จากภาพ 6 (ก) และเส้น S_H จากภาพ 6 (ข) แสดงค่าของตัวแปรที่แตกต่างกัน โดยเส้น S_H แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยที่มีอยู่ในขณะใดขณะหนึ่ง แต่เส้น S_H แสดงที่อยู่อาศัยใหม่ที่ก่อสร้างขึ้นในช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง เมื่อตลาดที่อยู่อาศัยจากภาพ 6 (ก) กำหนดราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยเท่ากับ OP_0 อุปทานที่อยู่อาศัยใหม่เท่ากับ OH_0 ดังนั้นการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยในช่วงเวลาใด จะถูกกำหนดโดยราคาซื้อขายที่อยู่อาศัย และการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยจะเปลี่ยนแปลงก็ต่อเมื่อราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลง หรือเส้นอุปทานการก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่เปลี่ยนแปลง โดยสามารถอธิบายได้ ดังนี้ (Froyen, 1990 อ้างใน รัตนา สายคณิต, 2537: 253-256)

1. ผลของการซื้อขายราคาที่อยู่อาศัย ซึ่งสาเหตุที่ทำให้ราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงไป คือ เส้นอุปสงค์ที่อยู่อาศัย D_H หรือเส้นอุปทานที่อยู่อาศัย S_H เปลี่ยนแปลงไป สมมติให้เส้นอุปทานที่อยู่อาศัย S_H คงที่ แต่เส้นอุปสงค์ที่อยู่อาศัยเลื่อนไปทางขวาเป็นเส้น D_{H1} ดังภาพ 6 (ก) แสดงว่าผู้บริโภคมีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยมากขึ้น ทำให้ราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยจะสูงขึ้นเป็น OP_1 ซึ่งจะกระตุ้นให้ผู้ผลิตที่อยู่อาศัยลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่เพิ่มขึ้นจาก OH_0 เป็น OH_1 ดังภาพ 6 (ข) การที่เส้นอุปสงค์เลื่อนไประดับทางขวา อาจเกิดขึ้นได้ทั้งระยะสั้นและระยะยาว ดังนี้

1.1 ในระยะสั้น ปัจจัยสำคัญที่กระตุ้นความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยสูงขึ้น ได้แก่ การลดลงของอัตราดอกเบี้ย ทำให้ผู้บริโภคสามารถกู้ยืมเงินซื้อที่อยู่อาศัยในต้นทุนต่ำลง การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ จะทำให้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงต่ำลง การขยายสินเชื่อทางด้านที่อยู่อาศัย ซึ่งทำให้ผู้บริโภคสามารถจัดหาสินเชื่อเพื่อนำมาซื้อขายที่อยู่อาศัยได้ง่ายขึ้น และระดับรายได้ประชากรที่สูงขึ้น จะทำให้ผู้บริโภคมีอำนาจสูงขึ้น เป็นต้น

1.2 ในระยะยาว ปัจจัยสำคัญที่กระตุ้นความต้องการที่อยู่อาศัย คือการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากร และอัตราเงินเฟ้อที่คาดคะเนว่าจะเพิ่มสูงขึ้น เป็นต้น

เส้นอุปทานที่อยู่อาศัย ดังภาพ 6 (ก) แสดงถึงจำนวนที่อยู่อาศัยที่มีอยู่ขณะใดขณะหนึ่งอาจเปลี่ยนแปลงได้เช่นกัน ตัวอย่างเช่น จำนวนที่อยู่อาศัยในปลายปีที่ t สูงกว่าจำนวนที่อยู่อาศัยในปลายปีที่ $t-1$ เพราะในงวดเวลา t มีการก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ขึ้นมา นั่นคือ

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

โดยที่

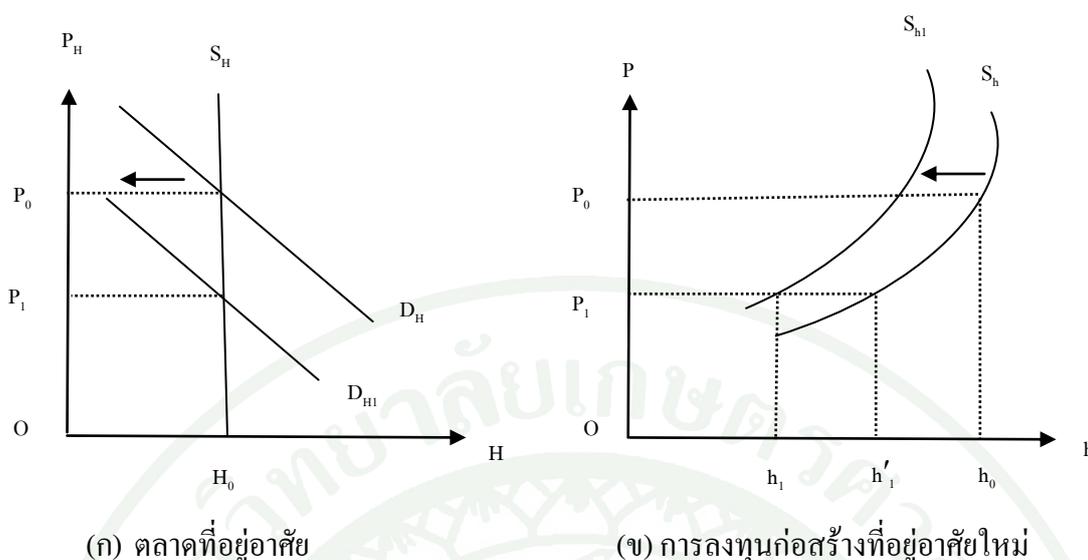
SH_t คือ จำนวนที่อยู่อาศัยในงวดเวลา t

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

Sh_t คือ การลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ในงวดเวลา t

ดังนั้น เมื่อระยะเวลาผ่านไป จำนวนที่อยู่อาศัยจะเพิ่มขึ้นทำให้เส้น S_H เลื่อนไปทางขวา ถ้าเส้นอุปสงค์ที่อยู่อาศัยคงที่ ราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยจะลดลง ในที่สุดจะส่งผลให้มีการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ลดลงด้วย

2. ผลของการเปลี่ยนแปลงเส้นอุปทานการก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ เส้นอุปทานการก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ S_H ดังภาพ 6 (ข) เลื่อนระดับไปทางซ้ายแสดงว่า ราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยจะสูงขึ้น กระตุ้นให้ผู้ผลิตลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่เป็นจำนวนเท่าเดิม อาจเป็นเพราะการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยจำนวนเท่าเดิมต้องเสียต้นทุนของเงินทุนสูงขึ้น ตัวอย่างเช่น ถ้าอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้น ต้นทุนของเงินทุนที่ผู้ผลิตจัดหามาใช้ในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่จะต้องสูงขึ้น หรือราคาปัจจัยการผลิตที่ใช้ในการก่อสร้างเพิ่มสูงขึ้น หรือธนาคารกลางจำกัดการขยายสินเชื่อเพื่อการก่อสร้าง ทำให้จัดหาเงินทุนเพื่อการก่อสร้างทำได้ยากขึ้น และต้องเสียต้นทุนของเงินลงทุนสูง ส่งผลให้ผู้ผลิตตัดสินใจลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ก็ต่อเมื่อราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยสูงขึ้นเป็นการชดเชย เส้นอุปทานของการก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่จึงเลื่อนระดับไปทางซ้ายของเส้นเดิม ผลของการเลื่อนระดับของเส้นอุปทานการก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ S_H ดังภาพ 6 (ข) เมื่อเส้น S_H และเส้น D_H ดังภาพ 6 (ก) คงที่ ทำให้การลงทุนการก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ลดลง



ภาพที่ 7 การเปลี่ยนแปลงการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่เมื่ออัตราดอกเบี้ยสูงขึ้น
ที่มา: รัตนา สายคณิต (2537: 256)

3. ผลของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย สมมติให้อัตราดอกเบี้ยเปลี่ยนแปลงสูงขึ้น ทำให้เกิดผลกระทบต่อการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ พิจารณาจากภาพ 7 (ก) เดิมปริมาณที่อยู่อาศัยที่มีในตลาดเท่ากับ OH_0 และราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยเท่ากับ OP_0 ทำให้การลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ดังภาพ 7 (ข) เท่ากับ Oh_0 ต่อมาอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้นจะก่อให้เกิดผลกระทบคือ เส้นอุปสงค์ที่อยู่อาศัยเลื่อนระดับไปทางซ้ายของเส้น D_H เป็นเส้น D_{H1} ดังภาพ 7 (ก) และเส้นอุปทานที่อยู่อาศัยใหม่ ดังภาพ 7 (ข) เลื่อนระดับไปทางซ้ายเช่นเดียวกันจากเส้น S_h เป็นเส้น S_{h1} ผลการเลื่อนของ D_H ทำให้ราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยลดลง ซึ่งจะทำให้การลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ลดลงจาก Oh_0 เป็น Oh'_1 แต่เมื่อเส้น S_h เลื่อนไปเป็นเส้น S_{h1} ทำให้การลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ลดลงไปอีก โดยจะลดลงไปจนถึง Oh_1

ดังนั้น การเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย มีผลทำให้การลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยลดลงอย่างมาก ทั้งนี้เพราะทำให้เกิดผลสำคัญ 2 ประการ คือ การเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย ทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยลดลง และต้นทุนเงินทุนในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่สูงขึ้น ในทางตรงกันข้าม สามารถวิเคราะห์ได้ว่า การลดลงของอัตราดอกเบี้ยจะกระตุ้นให้มีการก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่เพิ่มขึ้นมากเช่นกัน ตัวแปรสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ ได้แก่ รายได้ประชาชาติที่แท้จริง อัตราดอกเบี้ย และอัตราเงินเฟ้อ สามารถเขียนฟังก์ชันการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ ดังนี้

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

โดยที่

i_{ht} คือ การลงทุนการก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ในงวดเวลาที่ t

y_t คือ ระดับรายได้ประชาชาติในงวดเวลาที่ t

r_t คือ อัตราดอกเบี้ยในงวดเวลาที่ t

P_t คือ อัตราราคาเงินเฟ้อในงวดเวลาที่ t

จากสมการฟังก์ชันการลงทุนการก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ หมายความว่า การลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ในเวลาที่ t ขึ้นอยู่กับระดับรายได้ประชาชาติ อัตราดอกเบี้ย และอัตราราคาเงินเฟ้อในช่วงเวลาเดียวกัน โดยที่การสูงขึ้นของระดับรายได้ประชาชาติและอัตราราคาเงินเฟ้อ จะส่งผลให้การลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่สูงขึ้น ขณะที่การสูงขึ้นของอัตราดอกเบี้ย จะส่งผลให้การลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ลดลง

ผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

กาญจนา พิทักษ์ธีระธรรม (2537) ได้ทำการศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยการศึกษาครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ทราบถึงปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล พร้อมทั้งพยากรณ์แนวโน้มที่อยู่อาศัยช่วงปี พ.ศ. 2535-2540 วิธีการศึกษา ใช้ข้อมูลทศวรรษระหว่างปี พ.ศ. 2520-2534 มาสร้างสมการถดถอยพหุคูณเชิงเส้นเพื่อประมาณสมการอุปสงค์ที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมซึ่งแสดงถึงปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัย และทำการพยากรณ์แนวโน้มอุปสงค์ที่อยู่อาศัยจากสมการอุปสงค์ที่เหมาะสมดังกล่าว

ผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ได้แก่ ราคาที่อยู่อาศัยในรูปดัชนี จำนวนประชากรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และนโยบายของรัฐบาลที่มีส่วนกระตุ้นความต้องการที่อยู่อาศัย โดยราคาที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงในทิศทางตรงกันข้ามกับอุปสงค์ที่อยู่อาศัย ขณะที่สามปัจจัยหลังเปลี่ยนแปลงในทิศทางเดียวกับอุปสงค์ที่อยู่อาศัย ในส่วนของการพยากรณ์แนวโน้มอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลช่วงปี พ.ศ. 2535-2540 พบว่าแนวโน้มดังกล่าวมีลักษณะ

เพิ่มขึ้น และหากมีนโยบายรัฐบาลที่มีส่วนกระตุ้นความต้องการที่อยู่อาศัย จะทำให้แนวโน้มอุปสงค์ยังมีลักษณะเพิ่มมากขึ้น

ปริญญา ภูอินน้อย (2543) ได้ทำการศึกษาเรื่อง แนวโน้มการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย ปี พ.ศ. 2543-2545 โดยการศึกษาครั้งนี้มีวัตถุประสงค์ของการศึกษาเพื่อให้ทราบแนวโน้มของดัชนีราคาที่อยู่อาศัย ปริมาณบ้านว่าง ปริมาณบ้านว่างสะสม ปริมาณบ้านสร้างเสร็จสะสม และปริมาณการก่อสร้างบ้านใหม่ และเพื่อทราบความสัมพันธ์ระหว่างปริมาณบ้านสร้างใหม่กับปัจจัยที่กำหนด ได้แก่ ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย ปริมาณสินเชื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ อัตราดอกเบี้ย และอัตราเงินเฟ้อ การศึกษาครั้งนี้ใช้การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงปริมาณ โดยใช้ข้อมูลทุติยภูมิจากการสำรวจของ Agency for Real Estate Affairs และธนาคารอาคารสงเคราะห์ระหว่าง พ.ศ. 2530-2540 ซึ่งใช้แบบจำลองการวิเคราะห์ความถดถอยทางสถิติ (Regress Model) 2 แบบ คือ Curvilinear Regression Model และ Multiple Linear Regression Model

ผลการวิเคราะห์แนวโน้มในปี พ.ศ. 2543-2545 พบว่าดัชนีราคาที่อยู่อาศัย และปริมาณการก่อสร้างบ้านใหม่มีแนวโน้มลดลง ส่วนปริมาณบ้านว่าง ปริมาณบ้านว่างสะสม และปริมาณบ้านสร้างเสร็จสะสมมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น ด้านผลการศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างปริมาณการก่อสร้างบ้านใหม่ กับปัจจัยที่กำหนด พบว่าดัชนีราคาที่อยู่อาศัย และอัตราเงินเฟ้อ มีความสัมพันธ์ไปในทิศทางเดียวกับปริมาณการก่อสร้างบ้านใหม่ อัตราดอกเบี้ยมีผลความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้าม ส่วนปริมาณสินเชื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีความสัมพันธ์ที่ไม่สอดคล้องกับสมมติฐานที่ตั้งไว้ โดยเป็นไปในทางทิศทางตรงกันข้ามกับปริมาณการก่อสร้างบ้านใหม่ สาเหตุเนื่องจากการควบคุมดูแลด้านสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารแห่งประเทศไทย ทำให้ปริมาณสินเชื่อไม่เป็นไปตามกลไกตลาด และทั้งนี้ยังมีเพียงดัชนีราคาที่อยู่อาศัยเท่านั้นที่มีนัยสำคัญทางสถิติ ส่วนตัวแปรอื่น ได้แก่ ปริมาณสินเชื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ อัตราดอกเบี้ย และอัตราเงินเฟ้อ ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติต่อการก่อสร้างบ้านใหม่แต่อย่างใด

ภาณี สุমনะเสรณี (2544) ได้ทำการศึกษาเรื่อง มาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ ศึกษากรณีเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของข้าราชการสมาชิกกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ (กบข.) โดยการศึกษาครั้งนี้มีวัตถุประสงค์ของการศึกษาเพื่อทราบถึงรายละเอียดของนโยบาย แนวโน้มของภาคอสังหาริมทรัพย์ โดยจะเน้นถึงผลกระทบโครงการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของข้าราชการสมาชิกกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ (กบข.) ปัญหาและอุปสรรคในการนำนโยบายไปปฏิบัติ และเสนอแนะแนวในการปรับปรุงนโยบาย วิธีการศึกษาใช้วิธีวิเคราะห์ข้อมูลเชิงพรรณนาสำหรับการ

วิเคราะห์เนื้อหา นโยบายและผลกระทบนโยบายต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ การรวบรวมข้อมูลจะแบ่งเป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิจากเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และการรวบรวมข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ที่เกี่ยวข้องกับการนำนโยบายไปปฏิบัติและผู้ที่ได้รับผลกระทบจากนโยบายดังกล่าว

ผลของการศึกษา พบว่าการนำนโยบายโครงการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของข้าราชการสมาชิก กบข. ไปสู่การปฏิบัติประสบความสำเร็จในด้านการยอมรับนโยบายของผู้ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ พนักงานธนาคารอาคารสงเคราะห์ ข้าราชการสมาชิก กบข. และผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และบรรล่วัตถุประสงค์ในการช่วยให้ข้าราชการสมาชิก กบข. สามารถจัดซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ส่วนจะสามารถบรรล่วัตถุประสงค์ในการฟื้นฟูอสังหาริมทรัพย์และเศรษฐกิจของประเทศได้หรือไม่ นั้นพบว่า โครงการเงินกู้ฯ ดังกล่าวช่วยในการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ ในปี พ.ศ. 2545 มีแนวโน้มเติบโตขึ้น แต่โครงการนี้ควรจะได้รับการปรับปรุงในด้านต่างๆ ดังนี้ ด้านประชาสัมพันธ์ ด้านระยะเวลาของโครงการ ด้านความชัดเจนของวิธีการปฏิบัติ และด้านความเพียงพอของบุคลากร

จินตพันธ์ ธรรมบุญสถิตย์ (2547) ได้ทำการศึกษาเรื่อง ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์กับการเติบโตทางเศรษฐกิจ โดยการศึกษาครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความสัมพันธ์ของอัตราการขยายตัวของมูลค่าการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ การลงทุนในธุรกิจโรงแรม การลงทุนด้านสาธารณูปโภค กับอัตราการขยายตัวของผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศ (GDP) ใช้ข้อมูลในช่วงปี พ.ศ. 2541-2546 การศึกษาจะใช้วิธีวิเคราะห์ข้อมูลเชิงพรรณนาสำหรับการวิเคราะห์โครงสร้างของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และวิธีวิเคราะห์ข้อมูลเชิงปริมาณสำหรับการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างการลงทุนด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง และอัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ โดยอาศัยแบบจำลองในรูปสมการถดถอยเชิงเส้น (Multiple Regression) ในการศึกษา

ผลการศึกษาจากวิเคราะห์แบบจำลองพบว่า อัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 ของการลงทุนด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ การลงทุนด้านโรงแรม การลงทุนด้านสาธารณูปโภค ทำให้อัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.04 ร้อยละ 0.039 และร้อยละ 0.072 ตามลำดับ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99

จริญญา นาชัยเลิศ (2550) ได้ทำการศึกษาเรื่อง ปัจจัยกำหนดการเติบโตของอาคารชุดพักอาศัยในประเทศไทย โดยการศึกษาครั้งนี้มีวัตถุประสงค์การศึกษาเพื่อศึกษาถึงปัจจัยกำหนดการ

เติบโตของอาคารชุดพักอาศัยในประเทศไทย โดยใช้ข้อมูลทุติยภูมิอนุกรมเวลารายปีระหว่างปี พ.ศ. 2530-2549 วิธีการศึกษาอาศัยแบบจำลองทางเศรษฐมิติ โดยการวิเคราะห์สมการถดถอย และประมาณค่าสัมประสิทธิ์แบบ Ordinary Least Squares (OLS) โดยใช้จำนวนอาคารชุดที่จดทะเบียนในแต่ละปีแทนค่าการเติบโตของอาคารชุดพักอาศัย

ผลจากการศึกษา สรุปได้ว่าตัวแปรอิสระที่แปรผันตามจำนวนอาคารชุดที่จดทะเบียนในปีที่ t ได้แก่ ผลผลิตขั้นมูลรวมประชาชาติของปีที่ผ่านมารายได้ต่อประชากร และจำนวนอาคารชุดพักอาศัยที่จดทะเบียนในปีที่ผ่านมาระยะ 1 จะมีผลให้จำนวนอาคารชุดที่จดทะเบียนในปีที่ t มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.96 ร้อยละ 6.67 และร้อยละ 1.2 ตามลำดับ ส่วนตัวแปรอิสระที่แปรผันกับจำนวนอาคารชุดที่พักอาศัยที่จดทะเบียนในปีที่ t คือ ปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้าง โดยหากสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นหรือลดลงร้อยละ 1 จะมีผลทำให้จำนวนอาคารชุดที่พักอาศัยที่จดทะเบียนในปีที่ t เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นหรือลดลงในทิศทางตรงกันข้ามร้อยละ 6.08 ทั้งนี้ค่าประมาณการของตัวแปรอิสระทั้งหมดเป็นไปตามสมมติฐานที่ตั้งไว้ และเป็นปัจจัยที่กำหนดการเติบโตของอาคารชุดพักอาศัยในประเทศไทยอย่างมีนัยสำคัญ

อัจฉรา ประธานทิพย์ (2550) ได้ทำการศึกษาเรื่อง ผลกระทบของสินเชื่อสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ต่อการเติบโตของสาขาอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย โดยการศึกษาครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาสภาวะการเติบโตของสาขาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยจำแนกรายภาค และเพื่อศึกษาผลกระทบของสินเชื่อสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ และธนาคารเฉพาะกิจของรัฐต่อการเติบโตของสาขาอสังหาริมทรัพย์ในภูมิภาคต่างๆ ของประเทศไทย โดยทำการศึกษาทั้งเชิงพรรณนาและเชิงปริมาณ ใช้ข้อมูลทุติยภูมิตั้งแต่ปี พ.ศ. 2534-2549 วิเคราะห์เชิงปริมาณโดยใช้แบบจำลองส่วนแบ่งและส่วนแปรเปลี่ยน (Shift and Share Analysis) และสร้างแบบจำลองเศรษฐมิติแบบถดถอยเชิงซ้อน (Multiple Regression Model)

ผลการวิเคราะห์โดยใช้แบบจำลองส่วนแบ่งและส่วนแปรเปลี่ยน พบว่าภาคเหนือและภาคใต้มีการเติบโตของปริมาณสินเชื่อสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ในทิศทางเดียวกับการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศสาขาอสังหาริมทรัพย์ ส่วนภาคตะวันออกเฉียงเหนือและภาคกลางนั้น มีปริมาณการเติบโตของสินเชื่อสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ในทิศทางตรงกันข้ามกับการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศสาขาอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการวิเคราะห์โดยใช้แบบจำลองเศรษฐมิติถดถอยเชิงซ้อน ซึ่งการศึกษาได้มุ่งเน้นความสำคัญที่ผลกระทบของ

ปริมาณสินเชื่อบริษัทจากธนาคารพาณิชย์ และธนาคารเฉพาะกิจของรัฐ ต่อการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศสาขาอสังหาริมทรัพย์ จากผลการศึกษาพบว่า ถ้าปริมาณสินเชื่อบริษัทจากธนาคารพาณิชย์ในภาคเหนือ ภาคใต้ และปริมาณสินเชื่อบริษัทจากธนาคารอาคารสงเคราะห์เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น จะส่งผลต่อสาขาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นเช่นกัน ส่วนปริมาณสินเชื่อบริษัทจากธนาคารพาณิชย์ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ภาคกลาง และปริมาณสินเชื่อบริษัทจากธนาคารออมสินที่เพิ่มขึ้น จะส่งผลกระทบต่อการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์เปลี่ยนแปลงลดลง

Kaewsumrit (2004) ได้ทำการศึกษาเรื่อง Tax Sparing Credit and Foreign Direct Investment โดยการศึกษาครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาผลกระทบของภาษีต่อการประหยัดเงินลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ (FDI) ในประเทศกำลังพัฒนา มาตรการภาษีเป็นบทบัญญัติสนธิสัญญาระหว่างประเทศที่ให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีจากประเทศกำลังพัฒนาเพื่อกระตุ้นให้เกิดการลงทุนในธุรกิจมากกว่าประเทศที่พัฒนาแล้ว

การวิเคราะห์พบว่ารายละเอียดของภาษีในประเทศที่พัฒนาแล้วมีผลต่อแรงจูงใจการลงทุน การศึกษาครั้งนี้จะใช้แหล่งข้อมูลเฉพาะเพื่อศึกษาผลกระทบต่อญี่ปุ่น รวมถึงจากประเทศอังกฤษ อิตาลี และเยอรมนี หลักสำคัญในการศึกษาคือการประเมินรูปแบบในการลงทุน โดยตรงจากแต่ละประเทศใน 4 ประเทศที่พัฒนาแล้วต่อ 32 ประเทศที่กำลังพัฒนาตั้งแต่ปี ค.ศ. 1980-1998 พบว่าการประหยัดภาษีไม่ได้มีผลกระทบต่อประเทศอังกฤษ อิตาลี และเยอรมัน และมาตรการนี้ช่วยกระตุ้นในประเทศทั่วโลกที่ทำ FDI

Beidas-Strom, Lian and Maseeh (2009) ได้ทำการศึกษาเรื่อง The Housing Cycle in Emerging Middle Eastern Economics and its Macroeconomic Policy Implications โดยมีวัตถุประสงค์การศึกษาเพื่อ ศึกษาถึงสถานการณ์ทางการเงินในตลาดอสังหาริมทรัพย์และการเปลี่ยนแปลงของราคา โดยเลือกศึกษาที่ Middle Eastern ในช่วง 2 ทศวรรษที่ผ่านมา จากการศึกษาครั้งนี้มีประเด็นที่น่าสนใจคือ 1. ตลาดที่อยู่อาศัยมีการพัฒนาอย่างรวดเร็ว และนำไปสู่การใช้ง่ายของผู้บริโภคที่ต่ำลงในทศวรรษนี้ 2. การลดลงของราคาที่เกิดขึ้นในตลาดที่อยู่อาศัยหลังจากปี ค.ศ. 2007 ปรากฏว่าเป็นการลดลงที่ต่ำสุด 3. ตลาดการเช่าบ้านได้มีขนาดโตขึ้น โดยกลุ่มที่สำคัญคือกลุ่มประชากรหนุ่มสาววัยทำงาน 4. การแบ่งแยกกันระหว่างราคาที่อยู่อาศัยส่วนตัวและตลาดการเช่าบ้านมีการเปลี่ยนแปลงที่จะนำไปสู่รูปแบบของวัฏจักรธุรกิจ

ข้อสรุปและผลของนโยบายจากการศึกษาครั้งนี้จะชี้ให้เห็นถึง 1. การพัฒนาในตลาดที่อยู่อาศัยและผลเชื่อมโยงต่อระบบเศรษฐกิจระดับมหภาค 2. ลักษณะของวัฏจักรราคาที่อยู่อาศัยและตลาดการเช่าที่อยู่อาศัยที่จะเป็นตัวกำหนดหรือแนวทางการแก้ไข 3. การศึกษาแยกกันระหว่างตลาดที่อยู่อาศัยในรูปของการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยกับการเช่าที่อยู่อาศัยใน EMCD ผลของการศึกษาคือ EMCD มีวัฏจักรของตลาดที่อยู่อาศัยทั้งระดับสูงสุดและต่ำสุดในช่วง 2 ทศวรรษที่ผ่านมา สาเหตุเนื่องมาจากมีการเคลื่อนย้ายอย่างเสรีในตลาดที่อยู่อาศัย ส่วนประเทศที่มีความแตกต่างกันในเรื่องของตลาดที่อยู่อาศัยจะขึ้นอยู่กับลักษณะของสถาบันการเงินในแต่ละภูมิภาค โดยลักษณะของตลาดการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยจะมีลักษณะโดดเด่นเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงในวัฏจักรจะมีความอ่อนไหวกว่ากรณีทั่วไป ก็จะมีความเป็นไปได้ที่จะมีการขยายตัวก่อนวัฏจักรอื่น การเปลี่ยนแปลงในตลาดที่อยู่อาศัยจะมีการเปลี่ยนแปลงที่เกี่ยวข้องกับการบริโภคซึ่งในทศวรรษนี้จะมีการเปลี่ยนแปลงง่าย

ราคาที่อยู่อาศัยจะสะท้อนให้เห็นถึงการเปลี่ยนแปลงของแต่ละประเทศ โดยให้ราคาที่อยู่อาศัยถูกแยกออกจากเงื่อนไขของส่วนของการเงิน พื้นฐานสำคัญที่เป็นตัวกำหนดการเปลี่ยนแปลงของค่าเช่าจะมีความแตกต่างกันในช่วงที่เศรษฐกิจเติบโต โดยสิ่งที่สะท้อนได้แก่ ประชากรกลุ่มวัยหนุ่มสาวที่ทำงานและความมั่งคั่งของภูมิภาค (พิจารณาจากฐานะทางการเงินและการเติบโตของสินเชื่อ) ซึ่งจะมีส่วนเกี่ยวข้องกับตลาดน้ำมันมากกว่าการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย และประเด็นสุดท้ายคือเรื่องของนโยบายทางการเงินที่พบว่าไม่ได้เป็นตัวกำหนดพื้นฐานของการเปลี่ยนแปลงของค่าเช่า นโยบายที่สามารถอธิบายได้และมีผลกระทบต่อข้อสรุปข้างต้นคือ การนำข้อมูลเดิมมาพิจารณาปรับปรุงเพื่อให้เกิดความครอบคลุมสำหรับเป็นเครื่องชี้วัดของราคาที่อยู่อาศัย รวมถึงสถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อแก่ผู้อยู่อาศัย และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับระบบเศรษฐกิจมหภาค ได้แก่ การบริโภค และการลงทุน และนโยบายที่ทำให้วัฏจักรธุรกิจและระบบเศรษฐกิจดีขึ้น นโยบายผ่อนคลายที่ใช้ในตลาดที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยสำคัญต่ออุปสงค์รวม รวมถึงการบริโภคและการลงทุน การขยายตัวของวัฏจักรธุรกิจเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงขึ้นลงของราคาที่อยู่อาศัยจะเป็นส่วนหนึ่งของการวิเคราะห์ และนโยบายที่สามารถช่วยเหลือได้เหมาะสม

จากการตรวจเอกสารพบว่า งานวิจัยของกาญจนา พิทักษ์ธีระธรรม (2537) และ จริญญา นาชัยเลิศ (2550) จะศึกษาถึงปัจจัยที่ส่งผลต่ออุปสงค์และการเติบโตของอสังหาริมทรัพย์ โดยเน้นการศึกษาทางด้านอุปสงค์เป็นหลัก พบว่าตัวแปรอิสระที่ผันแปรในทิศทางเดียวกับอุปสงค์ และการเติบโตของอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ผลิตภัณฑ์มวลรวมประชาชาติ รายได้ต่อประชากร จำนวนประชากร ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย จำนวนอาคารชุดพักอาศัยที่จดทะเบียนในปีที่ผ่านมา

มา และนโยบายของรัฐบาลที่มีส่วนกระตุ้นความต้องการที่อยู่อาศัย ส่วนตัวแปรอิสระที่ผันแปรในทิศทางตรงกันข้าม ได้แก่ ราคาที่อยู่อาศัยในรูปดัชนี และอัตราดอกเบี้ย ผลงานวิจัยของทั้ง 2 ท่านเป็นประโยชน์ต่อการศึกษาครั้งนี้ คือสามารถเข้าใจถึงปัจจัยที่ส่งผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัย สามารถนำตัวแปรอิสระต่างๆ มาพิจารณากำหนดเป็นตัวแปรสำหรับการศึกษารุ่นนี้ นอกจากนี้ การศึกษาของกาญจนา พิทักษ์ธีระธรรม (2537) ได้สนับสนุนแนวคิดที่ว่า นโยบายรัฐบาลที่มีส่วนกระตุ้นความต้องการที่อยู่อาศัยสามารถทำให้แนวโน้มอุปสงค์ของที่อยู่อาศัยมีลักษณะเพิ่มมากขึ้น โดยผลการวิเคราะห์ดังกล่าวได้นำมาเป็นข้อสมมติฐานหนึ่งของผู้วิจัยต้องการศึกษาในครั้งนี้

งานวิจัยของ ปริญา ภูอินน้อย (2543) และ จินตนันท์ ธรรมบุญสถิตย์ (2547) จะศึกษาถึง แนวโน้มการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และพิจารณาการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์คู่กับการเติบโตทางเศรษฐกิจ ในการศึกษาของปริญา ภูอินน้อย (2543) จะเน้นศึกษาด้านอุปทาน คือ พิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างปริมาณบ้านสร้างใหม่กับปัจจัยที่กำหนด พบว่าดัชนีราคาที่อยู่อาศัย และอัตราเงินเฟ้อ มีความสัมพันธ์ไปในทิศทางเดียวกับปริมาณการก่อสร้างบ้านใหม่ ส่วนอัตราดอกเบี้ยมีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้าม ประโยชน์ที่ผู้วิจัยได้รับคือ ทำให้ผู้วิจัยสามารถทราบถึงตัวแปรอิสระที่ผู้ลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นำมาพิจารณาในการตัดสินใจลงทุน ส่วนการศึกษาของจินตนันท์ ธรรมบุญสถิตย์ (2547) พบว่า เมื่ออัตราการขยายของการลงทุนด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ การลงทุนด้านโรงแรม การลงทุนด้านสาธารณูปโภคเพิ่มขึ้น ทำให้อัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) เพิ่มขึ้น วิธีการศึกษาจะใช้แบบจำลองในรูปแบบการถดถอยเชิงเส้น ประโยชน์ที่ผู้วิจัยได้รับคือ ได้ทราบแนวคิดวิธีการศึกษาในการสร้างแบบจำลองที่จะนำมาประยุกต์ใช้กับการศึกษารุ่นนี้

งานวิจัยของ ภาณี สุมนะเสรณี (2544) ที่ศึกษาถึงมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ และงานวิจัยของ Kaesumrit (2004) ที่ศึกษาผลกระทบของภาษีต่อการประหยัดเงินลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศในประเทศกำลังพัฒนา งานวิจัยของทั้ง 2 ท่านเป็นประโยชน์ต่อการศึกษาครั้งนี้ คือ ได้ให้แนวคิดที่ว่าหากมีมาตรการที่เข้ามาช่วยสนับสนุนช่วยเหลือด้านผู้ประกอบการและผู้บริโภค จะสามารถกระตุ้นการลงทุนได้ และหากผู้บริโภคตอบสนองต่อนโยบายก็จะสามารถช่วยส่งเสริมให้ธุรกิจมีแนวโน้มเติบโตขึ้น

งานวิจัยของอัจฉรา ประธานทิพย์ (2550) ได้ศึกษาถึงผลกระทบของสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ต่อสถานะการเติบโตของสาขาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย โดยใช้การสร้างแบบจำลองเศรษฐมิติแบบถดถอยเชิงซ้อน (Multiple Regression Model) โดยวิธี

กำลังสองน้อยที่สุดธรรมดา (Ordinary Least Square: OLS) ด้วยโปรแกรมคอมพิวเตอร์สำเร็จรูป ประเมินค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรในสมการ และทำการทดสอบความเหมาะสม และความสามารถในการอธิบายตัวแปรตามของตัวแปรอิสระในสมการ ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อการศึกษาครั้งนี้คือ ผู้วิจัยสามารถใช้แนวคิดของวิธีการทดสอบตัวแปรในแบบจำลอง และการอธิบายความสามารถของตัวแปรอิสระต่างๆ ที่ผู้วิจัยจะทำการศึกษาในครั้งนี้

งานวิจัยของ Beidas-Strom, Lian and Maseeh (2009) ได้ศึกษาเรื่อง The Housing Cycle in Emerging Middle Eastern Economics and its Macroeconomic Policy Implications เป็นประโยชน์ต่อผู้วิจัยในการศึกษาครั้งนี้คือ ทำให้ผู้วิจัยมีความรู้เรื่องการตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่มีการเปลี่ยนแปลงไปตามวงจรวัฏจักรธุรกิจ และลักษณะของความเข้มงวดด้านการเงินจะส่งผลให้วัฏจักรของแต่ละประเทศมีการปรับตัวไม่เหมือนกัน รวมถึงให้แนวคิดเรื่องการพัฒนาในตลาดที่อยู่อาศัยและผลเชื่อมโยงต่อระบบเศรษฐกิจระดับมหภาคอันมีสาเหตุมาจากนโยบายของรัฐบาล

บทที่ 3

วิธีการวิจัย

ในบทนี้จะกล่าวถึงวิธีการเก็บข้อมูล วิธีการวิเคราะห์ข้อมูล และแบบจำลองที่ใช้ในการวิจัย ผลกระทบของมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ต่อการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล

ในการศึกษานี้จะเก็บรวบรวมข้อมูล ข้อเท็จจริงเกี่ยวกับพัฒนาการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย โดยเก็บรวบรวมข้อมูลจากหนังสือ บทความวิชาการ รายงานประจำปีธนาคารแห่งประเทศไทย และจากหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้จะใช้ข้อมูลทุติยภูมิ (secondary data) แบบอนุกรมเวลารายเดือน ตั้งแต่เดือนมกราคม พ.ศ. 2549 ถึง เดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2553 สำหรับการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงปริมาณ ซึ่งการอธิบายข้อมูลเชิงปริมาณมักประสบปัญหาความไม่สมบูรณ์ของตัวแปร เมื่อนำตัวแปรไปใช้ประมาณค่าสถิติ จึงจำเป็นต้องอธิบายความหมายและรายละเอียดของข้อมูล ดังนี้

1. มูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วประเทศ เป็นตัวแปรตามของการศึกษาผลกระทบของมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาล ในครั้งนี้จะศึกษาถึงผลต่อการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ซึ่งจะวัดจากมูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วประเทศ โดยได้รวมในส่วนของที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนขึ้นใหม่ และที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จสะสมสำหรับรอจำหน่าย เนื่องจากหากมีการจำหน่ายที่อยู่อาศัยที่ค้างสต็อกอยู่จะทำให้ผู้ประกอบการมีกระแสเงินสดหมุนเวียนสูงขึ้น สามารถลดต้นทุนสำหรับการลงทุนในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ ดังนั้นการศึกษานี้จึงเลือกใช้มูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วประเทศเป็นตัวชี้วัดระดับการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยเก็บรวบรวมข้อมูลจากธนาคารแห่งประเทศไทย และปรับให้อยู่ในรูปของมูลค่าการซื้อขายที่แท้จริงด้วยดัชนีราคาผู้บริโภค ดังสูตร

$$\text{มูลค่าการซื้อขายที่แท้จริง} = \frac{\text{value} \times 100}{\text{CPI}_t}$$

โดยที่ CPI_t คือ ดัชนีราคาผู้บริโภครายเดือน

value คือ มูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในรูปตัวเงิน

2. ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม เป็นดัชนีที่ใช้ในการชี้ระดับการผลิตในภาคอุตสาหกรรม สามารถเป็นตัวแปรที่ใช้อธิบายแทนค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) เนื่องจากมีข้อจำกัดของข้อมูล GDP ที่ไม่มีการจัดทำข้อมูลเป็นรายเดือน นอกจากนี้ในงานวิจัยของเกรียงไกร ที่ได้ศึกษาเรื่องผลตอบแทนตลาดหลักทรัพย์ในการเป็นดัชนีชี้ภาวะเศรษฐกิจประเทศไทย ได้นำตัวแปรค่าดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมเป็นตัวอธิบายแทนข้อมูล GDP ทั้งนี้ผู้วิจัยได้นำค่าดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม และค่า GDP มาทดสอบสหสัมพันธ์ พบว่าตัวแปรทั้ง 2 มีค่าสหสัมพันธ์กันสูงถึง 98.61% ในการศึกษาครั้งนี้จึงเลือกใช้ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม มาแทนค่า GDP โดยเก็บรวบรวมข้อมูลจากธนาคารแห่งประเทศไทย

3. อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ เนื่องจากที่อยู่อาศัยเป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่าการซื้อขายค่อนข้างสูง โดยส่วนใหญ่การซื้อที่อยู่อาศัยต้องอาศัยสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน และมีความเสี่ยงในการผ่อนคืนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยอยู่ในระยะยาว สถาบันการเงินส่วนใหญ่จะคิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้โดยอิงกับอัตราดอกเบี้ยระยะยาวสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี (minimum loan rate) ดังนั้นในการศึกษาครั้งนี้จึงเลือกใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีเฉลี่ย 5 ธนาคาร ได้แก่ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ธนาคารกรุงไทย และธนาคารไทยพาณิชย์ โดยเก็บรวบรวมข้อมูลจากธนาคารแห่งประเทศไทย และปรับให้อยู่ในรูปอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

4. ดัชนีรวมราคาวัสดุก่อสร้าง เนื่องจากวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยมีหลายประเภท ระดับราคาของวัสดุก่อสร้างแต่ละประเภทมีความแตกต่างกัน ดังนั้นการศึกษาครั้งนี้ผู้วิจัยจึงเลือกใช้ดัชนีรวมราคาวัสดุก่อสร้าง ซึ่งค่าดัชนีดังกล่าวเป็นการรวมหมวดหมู่ของวัสดุก่อสร้าง 9 หมวดใหญ่ ประกอบด้วย ผลิตภัณฑ์ไม้ ซีเมนต์ ผลิตภัณฑ์คอนกรีต ผลิตภัณฑ์เหล็ก กระเบื้อง วัสดุฉนวนผิว สุขภัณฑ์ อุปกรณ์ไฟฟ้าประปา และวัสดุก่อสร้างอื่นๆ โดยเก็บรวบรวมข้อมูลจากสำนักดัชนีเศรษฐกิจการค้า กรมเศรษฐกิจพาณิชย์

5. ดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจก่อสร้าง ค่าของดัชนีได้จัดทำจากการสำรวจกลุ่มตัวอย่าง ประมาณ 800 ราย กำหนดค่ากลางดัชนีเท่ากับ 50 คือแสดงให้เห็นว่าระดับความเชื่อมั่นในธุรกิจอยู่ระดับทรงตัว ถ้าค่าดัชนีมีค่ามากกว่า 50 หมายความว่าความเชื่อมั่นธุรกิจสูงขึ้น และถ้าต่ำกว่า 50 หมายความว่าความเชื่อมั่นในธุรกิจแยกลง โดยเก็บรวบรวมข้อมูลจากธนาคารแห่งประเทศไทย

6. อัตราการว่างงานของประชากรทั่วประเทศไทย จำนวนค่าอัตราการว่างงานโดยเปรียบเทียบสัดส่วนระหว่างจำนวนผู้ว่างงานกับจำนวนผู้ที่อยู่ในกำลังแรงงาน โดยเก็บรวบรวมข้อมูลจากสำนักงานสถิติแห่งชาติ

วิธีการวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูลในการศึกษานี้ได้แบ่งการวิเคราะห์ออกเป็น 2 ส่วนคือ การวิเคราะห์เชิงพรรณนา (Descriptive Analysis) และการวิเคราะห์เชิงปริมาณ (Quantitative Method)

1. การวิเคราะห์เชิงพรรณนา (Descriptive Analysis) เป็นการรวบรวมข้อมูลข้อเท็จจริงต่างๆ ที่เกี่ยวกับสถานะเศรษฐกิจ พัฒนาการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยโดยมีการอ้างอิงจากข้อมูลทางสถิติ เอกสารบทความต่างๆ มาอธิบายเชิงพรรณนา เพื่อให้สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ข้อที่ 1

2. การวิเคราะห์เชิงปริมาณ (Quantitative Method) เป็นการนำข้อมูลทุกข้อมูมาทำการวิเคราะห์ทางสถิติโดยสร้างแบบจำลองเศรษฐมิติแบบถดถอยเชิงซ้อน (Multiple Regression Model) ด้วยโปรแกรมคอมพิวเตอร์สำเร็จรูปประมาณค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรในสมการ และทำการทดสอบความเหมาะสมและความสามารถในการอธิบายตัวแปรตามของตัวแปรอิสระในสมการ จากค่าทางสถิติได้แก่ R-square (coefficient of determination), t-test, F-test ทำให้สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ข้อที่ 2

แบบจำลองที่ใช้ในการวิจัย

การศึกษานี้เพื่อทดสอบผลกระทบของมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลต่อการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย โดยจะพิจารณาทั้งปัจจัยทางด้านนโยบายรัฐบาล และปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ ซึ่งตัวแปรที่นำมาทดสอบครั้งนี้จะอยู่ภายใต้ทฤษฎีอุปสงค์ที่อยู่

อาศัย อุปทานที่อยู่อาศัย และการลงทุนในธุรกิจก่อสร้าง ทั้งนี้ผู้วิจัยได้เลือกปัจจัยที่เกี่ยวข้องในเชิงปริมาณมาเป็นตัวแปรอธิบายและนำมาสร้างแบบจำลองเศรษฐมิติเพื่อใช้ในการวิเคราะห์ได้ดังนี้

$$Y_t = f(mpi, bsi, r, cost, unem, dum1, dum2, dum3)$$

กำหนดให้

Y_t	=	มูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วประเทศ (ล้านบาท)
mpi	=	ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม
bsi	=	ดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจก่อสร้าง
r	=	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR เหลือ 5 ธนาคาร
$cost$	=	ดัชนีรวมราคาวัสดุก่อสร้าง
$unem$	=	อัตราการว่างงาน
$dum1$	=	มาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน
$dum2$	=	มาตรการภาษีธุรกิจเฉพาะ
$dum3$	=	มาตรการลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา

จากความสัมพันธ์ดังกล่าว สามารถแสดงแบบจำลองทางคณิตศาสตร์ได้ดังนี้

$$\Delta Y_t = b_0 + b_1 \Delta mpi_t + b_2 \Delta bsi_t + b_3 \Delta r_t + b_4 \log(\cos t_t) + b_5 \Delta unem_t + b_6 dum1_t + b_7 dum2_t + b_8 dum3_t + e_t$$

กำหนดให้

b_0	=	ค่าคงที่
$b_1 - b_8$	=	ค่าสัมประสิทธิ์ของความสัมพันธ์ตัวแปรอิสระแต่ละตัวกับตัวแปรตาม
ΔY_t	=	การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วประเทศ (ล้านบาท)
Δmpi_t	=	การเปลี่ยนแปลงของดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม
Δbsi_t	=	การเปลี่ยนแปลงของดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจก่อสร้าง
Δr_t	=	การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้
$\log(\cos t_t)$	=	อัตราการเปลี่ยนแปลงของดัชนีรวมราคาวัสดุก่อสร้าง
$\Delta unem_t$	=	การเปลี่ยนแปลงของอัตราการว่างงาน

- $dum1$ = ตัวแปรหุ่นมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน โดยที่
 $dum1 = 1$ เมื่อมีการใช้มาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอน การจดทะเบียน
 $dum1 = 0$ เมื่อไม่มีการใช้มาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอน การจดทะเบียน
- $dum2$ = ตัวแปรหุ่นมาตรการภาษีธุรกิจเฉพาะ โดยที่
 $dum2 = 1$ เมื่อมีการใช้มาตรการภาษีธุรกิจเฉพาะ
 $dum2 = 0$ เมื่อไม่มีการใช้มาตรการภาษีธุรกิจเฉพาะ
- $dum3$ = ตัวแปรหุ่นมาตรการลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา โดยที่
 $dum3 = 1$ เมื่อมีการใช้มาตรการลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา
 $dum3 = 0$ เมื่อไม่มีการใช้มาตรการลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา
- e_t = ค่าความคลาดเคลื่อน

สมมติฐานในการวิจัย

มาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาล จะบรรลุลวัตถุประสงค์ และสามารถทำให้ภาคอสังหาริมทรัพย์และเศรษฐกิจของประเทศฟื้นตัวได้ ในการศึกษากำหนดให้ตัวแปรอิสระต่างๆ มีความสัมพันธ์กับตัวแปรตามดังนี้

1. ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม (mpi)

$$\frac{\partial Y_t}{\partial mpi} > 0$$

ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกับการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ตามทฤษฎีอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเชิงเศรษฐศาสตร์เชิงปริมาณ ที่กล่าวว่าปริมาณอุปสงค์ที่อยู่อาศัยจะขึ้นอยู่กับระดับรายได้ของครัวเรือน กล่าวคือหากระดับรายได้ของครัวเรือนเพิ่มขึ้น ย่อมส่งผลต่อปริมาณความต้องการที่เพิ่มสูงขึ้น และส่งผลให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เติบโตขึ้นด้วย ดังนั้นค่าดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมในฐานะเป็นตัวชี้วัดทางเศรษฐกิจ และสามารถเป็นตัวอธิบายทิศทางของรายได้ประชาชาติจะมีความสัมพันธ์ทิศทางเดียวกับการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ตามทฤษฎีอุปสงค์ที่อยู่อาศัย ซึ่งการเพิ่มขึ้นของดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมแสดงให้เห็นว่าระบบเศรษฐกิจได้เติบโตขึ้น สามารถสะท้อนได้ว่าระดับรายได้ของประชากรสูงขึ้น ขณะที่ปัจจัยอื่นๆ คงที่แล้ว ความต้องการสินค้าปกติโดยทั่วไปรวมทั้งที่อยู่อาศัยก็ควรจะสูงขึ้นด้วย

ทำให้การเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น ดังนั้นสัมประสิทธิ์ของดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมมีค่าเป็นบวก

2. ดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจก่อสร้าง (bsi)

$$\frac{\partial Y_t}{\partial bsi} > 0$$

ดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจก่อสร้าง มีความสัมพันธ์ทิศทางเดียวกับการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากค่าดัชนีความเชื่อมั่นจะเป็นตัวแปรที่สำคัญต่อการวางแผนลงทุนของผู้ประกอบการ หากผู้ประกอบการมีความเชื่อมั่นว่าเศรษฐกิจจะปรับตัวในทิศทางดีขึ้น ประชาชนมีกำลังซื้อมากขึ้น ก็จะลงทุนเปิดโครงการใหม่มากขึ้น ในทางตรงกันข้ามหากผู้ประกอบการขาดความมั่นใจ ก็จะชะลอการลงทุน ดังนั้นสัมประสิทธิ์ของดัชนีความเชื่อมั่นมีค่าเป็นบวก

3. อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ (r)

$$\frac{\partial Y_t}{\partial r} < 0$$

อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ตามทฤษฎีการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัย กล่าวคือเมื่อระดับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพิ่มสูงขึ้น ทำให้การลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยลดลง ทั้งนี้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ถือเป็นต้นทุนที่สำคัญต่อผู้บริโภค และผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ การเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้จะส่งผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัย และปริมาณการลงทุนก่อสร้างในทิศทางที่ลดลง โดยผลของการลดลงในอุปสงค์ที่อยู่อาศัยจะทำให้ระดับราคาที่อยู่อาศัยลดลง ขณะที่การลดลงของปริมาณการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยนั้น เบื้องต้นมีสาเหตุมาจากการเพิ่มสูงขึ้นของระดับต้นทุนการผลิต ทำให้การลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ปรับตัวลดลงอย่างมาก สำหรับการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ได้เลือกใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR เฉลี่ย 5 ธนาคารในการวิเคราะห์ ทั้งนี้เนื่องมาจากดอกเบี้ยเงินกู้ MLR ถือเป็นต้นทุนการกู้ยืมสำหรับการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค และสามารถเชื่อมโยงถึงระดับดอกเบี้ยที่เป็นต้นทุนสำหรับกลุ่มผู้ประกอบการได้ เนื่องจากมีแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงในทิศทางเดียวกัน ดังนั้นสัมประสิทธิ์ของอัตราดอกเบี้ยมีค่าเป็นลบ

4. คำนีรวมราคาวัสดุก่อสร้าง (cost)

$$\frac{\partial Y_t}{\partial \text{cost}} < 0$$

คำนีรวมราคาวัสดุก่อสร้าง มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากเมื่อราคาปัจจัยการผลิตที่ใช้ในการก่อสร้างเพิ่มสูงขึ้น ทำให้ผู้ลงทุนก่อสร้างที่อยู่ต้องมีการจ่ายค่าต้นทุนของเงินลงทุนเพิ่มสูงขึ้น ส่งผลให้ผู้ผลิตตัดสินใจลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยลดลง ขณะเดียวกันเมื่อราคาวัสดุก่อสร้างเพิ่มสูงขึ้นจะทำให้ราคาที่อยู่อาศัยเพิ่มสูงขึ้นด้วย ส่งผลให้ผู้ซื้อที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยลดลง ดังนั้นสัมประสิทธิ์ของคำนีรวมราคาวัสดุก่อสร้างมีค่าเป็นลบ

5. อัตราการว่างงาน (unem)

$$\frac{\partial Y_t}{\partial \text{unem}} < 0$$

อัตราการว่างงานมีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากอัตราการว่างงานเป็นปัจจัยหนึ่งที่กำหนดระดับความต้องการซื้อของประชาชน กล่าวคือเมื่อมีการว่างงานสูงขึ้น จะแสดงให้เห็นว่ารายได้ของผู้บริโภคลดลง และส่งผลให้ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยลดลง ดังนั้นสัมประสิทธิ์ของอัตราการว่างงานมีค่าเป็นลบ

6. มาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอน การจดทะเบียน (dum1)

$$\frac{\partial Y_t}{\partial \text{dum1}} > 0$$

มาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอน ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกับการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากการลดค่าธรรมเนียมโอน ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน จะช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายของผู้ที่ตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ทำให้ผู้บริโภครับรู้ว่าต้นทุนในการซื้อที่อยู่อาศัยต่ำลงและความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น

7. มาตรการภาษีธุรกิจเฉพาะ (dum2)

$$\frac{\partial Y_t}{\partial dum2} > 0$$

มาตรการภาษีธุรกิจเฉพาะ มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกับการเติบโตของธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ กล่าวคือหากมีการเก็บภาษีจากภาคธุรกิจในอัตราสูงและจัดเก็บซับซ้อน ทำให้ ต้นทุนสินค้าอยู่ในระดับสูง การผลิตและการลงทุนภายในประเทศอยู่ในระดับต่ำ ตรงกันข้ามหากมีการเก็บภาษีจากภาคธุรกิจในอัตราต่ำ จะเป็นการลดต้นทุนสินค้า การลงทุนและการผลิตก็จะเพิ่มขึ้น จึงคาดว่าเมื่อมีมาตรการลดภาษีธุรกิจเฉพาะของรัฐแล้ว การเติบโตของธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์จะเพิ่มสูงขึ้น

8. มาตรการลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา (dum3)

$$\frac{\partial Y_t}{\partial dum3} > 0$$

มาตรการลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดามีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกับการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กล่าวคือสามารถช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายในการเสียภาษีของผู้ที่ซื้อที่อยู่อาศัย และสามารถกระตุ้นให้มีการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น

เนื่องจากการวิเคราะห์โดยใช้แบบจำลองเศรษฐมิติแบบถดถอยเชิงซ้อน (Multiple Regression Model) ได้นำข้อมูลทางเศรษฐกิจมาวิเคราะห์ ซึ่งเป็นข้อมูลอนุกรมเวลา (time series data) และมักจะมีปัญหาความไม่นิ่งของข้อมูล (non stationary) จึงต้องมีการตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลก่อนที่จะนำไปสร้างแบบจำลองเศรษฐมิติแบบถดถอยเชิงซ้อน (Multiple Regression Model) และประมาณค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรอิสระโดยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด (Ordinary Least Square: OLS) ซึ่งวิธีการดังกล่าวมีขั้นตอนดังต่อไปนี้

1. การทดสอบคุณสมบัติ (stationary)

เหตุผลที่ต้องทดสอบ stationary เนื่องจากข้อมูลอนุกรมเวลาโดยส่วนใหญ่จะเปลี่ยนแปลงไปตามเวลาในลักษณะที่เพิ่มขึ้น ซึ่งจะทำให้การที่กำหนดแบบจำลองที่เหมาะสมนั้น เป็นไปได้ยาก เพราะมีอิทธิพลของทางด้านเวลาเข้ามาเกี่ยวข้อง ดังนั้นในการกำหนดแบบจำลองใดๆ ที่ต้องใช้ข้อมูลอนุกรมเวลาในอดีตมากำหนดแบบจำลองแล้วทำการประมาณค่าพยากรณ์โดยใช้

แบบจำลองนั้น จำเป็นที่จะต้องมียุทธศาสตร์ที่ว่า แบบจำลองที่ใช้ต้องมีค่าคงที่ไม่เปลี่ยนแปลงไปตามเวลา หรือมีคุณสมบัติ stationary ซึ่งกล่าวได้ ดังนี้ (ทรงศิริ แต่สมบัติ, 2530: 287)

1. ค่าเฉลี่ย (mean) ต้องมีค่าคงที่

$$E(X_t) = E(X_{t+m}) = \mu_x \text{ สำหรับ } t \text{ และ } m \text{ ใดๆ}$$

2. ค่าความแปรปรวน (variance) ต้องมีค่าคงที่

$$\text{Var}(X_t) = \text{Var}(X_{t+m}) = \sigma_x^2 \text{ สำหรับเวลา } t \text{ และ } m \text{ ใดๆ}$$

3. ความแปรปรวนร่วม (covariance) มีค่าคงที่ และขึ้นอยู่กับช่วงเวลาที่ห่างกัน k หน่วย แต่ไม่ขึ้นอยู่กับเวลา t ใดๆ

$$\text{Cov}(X_t, X_{t+k}) = \text{Cov}(X_{t+m}, X_{t+m+k}) = \gamma_k$$

ดังนั้นถ้าอนุกรมเวลาขาดคุณสมบัติข้อใดข้อหนึ่งใน 3 ข้อ แสดงว่ามีคุณสมบัติ non stationary สำหรับคุณสมบัติข้อที่ 1 และ 2 ด้วยวิธีการสังเกตจากกราฟระหว่างอนุกรมเวลากับเวลา สำหรับค่าเฉลี่ยและความแปรปรวน ส่วนคุณสมบัติข้อที่ 3 จะทำการสังเกตจากกราฟไม่ได้ อย่างไรก็ตาม ถ้าสังเกตจากกราฟแล้วพบว่าค่าเฉลี่ยหรือความแปรปรวนของอนุกรมเวลาชุดนั้นไม่คงที่ แสดงว่ามีคุณสมบัติ non stationary ซึ่งสามารถแปลงให้มีคุณสมบัติ stationary ได้ดังนี้

1. อนุกรมเวลาที่มีค่าเฉลี่ยเปลี่ยนแปลงไปตามเวลา และถ้าอนุกรมนั้นไม่มีค่าเฉลี่ยเปลี่ยนแปลงตามฤดูกาล และความแปรปรวนมีค่าคงที่และค่าเฉลี่ยที่เปลี่ยนแปลงไปตามเวลานั้นสามารถอธิบายได้ด้วยโพลีโนเมียลอันดับต่างๆ ลักษณะเช่นนี้เรียกว่า กระบวนการ homogeneous ซึ่งสามารถที่จะแปลงกระบวนการประเภทนี้ให้มีคุณสมบัติ stationary ได้ด้วยการหาผลต่างแต่โดยทั่วๆ ไปการหาผลต่างมักไม่เกิน 2 ครั้ง

2. อนุกรมเวลาที่มีความแปรปรวนเปลี่ยนแปลงไปตามเวลา การแปลงอนุกรมประเภทนี้ให้มีคุณสมบัติ stationary สามารถทำได้โดยแปลงให้อยู่ในรูป log การแปลงด้วยรากที่สอง หรือแปลงด้วยฟังก์ชัน เป็นต้น

3. อนุกรมเวลาที่มีค่าทั้งค่าเฉลี่ยและความแปรปรวนไม่คงที่ซึ่งต้องแปลงอนุกรมเวลาให้มีความแปรปรวนคงที่ก่อนแล้วจึงแปลงค่าเฉลี่ยให้มีค่าคงที่ตามมาทีหลัง

ทั้งนี้วิธีการทดสอบ stationary นั้นมีอยู่หลายวิธี ซึ่งวิธีที่เป็นที่นิยมอย่างแพร่หลาย คือการทดสอบ unit root ที่เสนอโดย David Dickey และ Wayne Fuller (Engle and Granger, 1987 อ้างใน กาญจนา สิริพงษ์ไพโรจน์, 2546: 13-14) ซึ่งรู้จักกันในชื่อของ Dickey-Fuller Test สามารถแบ่งออกได้เป็น 2 วิธี คือ

วิธีที่ 1 Dickey-Fuller Test (DF)

เป็นการทดสอบตัวแปรที่เคลื่อนไหวไปตามช่วงเวลามีลักษณะเป็น Autoregressive Model โดยสามารถเขียนรูปแบบของสมการได้ออกเป็น 3 รูปแบบ คือ

$$Y_t = \rho Y_{t-1} + \varepsilon_t \quad \dots (1)$$

$$Y_t = \alpha_0 + \rho Y_{t-1} + \varepsilon_t \quad \dots (2)$$

$$Y_t = \alpha_0 + \alpha_2 t + \rho Y_{t-1} + \varepsilon_t \quad \dots (3)$$

เมื่อ Y_t = ตัวแปรที่ทำการศึกษา ณ เวลา t

Y_{t-1} = ตัวแปรที่ทำการศึกษา ณ เวลา $t-1$

α, ρ = ค่าพารามิเตอร์สัมประสิทธิ์

t = แนวโน้มระยะเวลา (time trend)

ε_t = ตัวแปรสุ่ม (random variable)

โดยที่ ε_t มีการแจกแจงแบบปกติที่เหมือนกันและเป็นอิสระต่อกัน (independent and identical distribution) โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0 และค่าความแปรปรวนคงที่ เขียนแทนด้วยสัญลักษณ์ $\varepsilon_t \sim iid(0, \sigma_\varepsilon^2)$ สมการที่ 1 จะเป็นสมการที่แสดงถึงรูปแบบของตัวแปรที่มีค่าไม่คงที่ ขณะที่สมการที่ 2 จะเป็นรูปแบบของสมการที่ปรากฏค่าคงที่ และสมการที่ 3 เป็นรูปแบบของสมการที่มีทั้งค่าคงที่และแนวโน้มระยะเวลา ตัวแปร Y_t อาจจะมีการเพิ่มขึ้นเมื่อเวลาเปลี่ยนแปลงไป (positive trend) และอาจมีลักษณะที่เรียกว่า Random Walk with Diff ถ้า $\alpha_0 > 0, \alpha_2 > 0, \rho = 1$ ดังเช่นสมการที่ 3 ในการทดสอบว่า Y_t มีลักษณะเป็น stationary process ($Y_t \sim I(0)$) หรือไม่ ทำการทดสอบโดยการแปลงสมการทั้งสามรูปแบบให้อยู่ในรูปของ first differencing (ΔY_t) ได้ดังนี้

$$\Delta Y_t = Y_t - Y_{t-1} = \rho Y_{t-1} + \varepsilon_t \quad \dots (4)$$

$$\Delta Y_t = Y_t - Y_{t-1} = \alpha_0 + \rho Y_{t-1} + \varepsilon_t \quad \dots (5)$$

$$\Delta Y_t = Y_t - Y_{t-1} = \alpha_0 + \alpha_2 + \rho Y_{t-1} + \varepsilon_t \quad \dots (6)$$

โดยที่ $\gamma = \rho - 1$

วิธีที่ 2 Augmented Dickey-Fuller Test (ADF)

เป็นการทดสอบ unit root อีกวิธีหนึ่งที่พัฒนามาจาก DF Test เนื่องจากวิธี DF ไม่สามารถทำการทดสอบตัวแปรในกรณีที่เป็น serial correlation ในค่า error term (ε_t) ที่มีลักษณะความสัมพันธ์กันเองในลักษณะสูง (Dickey and Fuller, 1987 อ้างใน กาญจนา สิริพงษ์ไพโรจน์, 2546: 15-16) ซึ่งจะมีการเพิ่มพจน์ที่เรียกว่า lagged change $\left[\sum_{j=1}^{\rho} \lambda_j \Delta Y_{t-j} \right]$ เข้าไปในสมการทางด้านขวามือ จะได้ว่า

$$\Delta Y_t = Y_t - Y_{t-1} = \gamma Y_{t-1} + \left[\sum_{j=1}^{\rho} \lambda_j \Delta Y_{t-j} \right] + \varepsilon_t \quad \dots (7)$$

$$\Delta Y_t = Y_t - Y_{t-1} = \alpha_0 + \gamma Y_{t-1} + \left[\sum_{j=1}^{\rho} \lambda_j \Delta Y_{t-j} \right] + \varepsilon_t \quad \dots (8)$$

$$\Delta Y_t = Y_t - Y_{t-1} = \alpha_0 + \alpha_2 + \gamma Y_{t-1} + \left[\sum_{j=1}^{\rho} \lambda_j \Delta Y_{t-j} \right] + \varepsilon_t \quad \dots (9)$$

พจน์ที่กำหนดเข้าไบนั้น จำนวน lagged term (ρ) ขึ้นอยู่กับความเหมาะสมของแต่ละงานวิจัยหรือสามารถใส่ส่วนล่าช้าเข้าไปจนกระทั่งไม่เกิดปัญหา autocorrelation ในส่วนของ error term โดยในการทดสอบสมมติฐานทั้งวิธี DF Test และ ADF Test ทดสอบว่าตัวแปร Y_t นั้นมี unit root หรือไม่ สามารถพิจารณาจากค่า γ ถ้าค่า γ มีค่าเท่ากับ 0 แสดงว่าตัวแปร Y_t นั้นมี unit root ซึ่งสามารถเขียนสมมติฐานในการทดสอบได้ ดังนี้

$$H_0 : \gamma = 0$$

$$H_1 : |\gamma| < 1$$

ทดสอบสมมติฐาน โดยเปรียบเทียบค่า t-statistic ที่คำนวณได้กับค่าคงที่ใน Dickey-Fuller Tables ซึ่งค่า t-statistic ที่นำมาทำการทดสอบสมมติฐานในแต่ละรูปแบบนั้นจะต้องนำไปเปรียบเทียบกับ Dickey-Fuller Tables ที่แตกต่างกัน ดังนี้

ใช้ค่า τ ในรูปแบบของสมการที่ 4 และ 7

ใช้ค่า τ_{μ} ในรูปแบบของสมการที่ 5 และ 8

และใช้ค่า τ_r ในรูปแบบของสมการที่ 6 และ 9

ถ้าสามารถปฏิเสธสมมติฐาน H_0 ได้ แสดงว่าตัวแปรที่นำมาทดสอบเป็น integrated of order 0 ($Y_t \sim I(0)$) ถ้าต้องการทดสอบกรณี γ ร่วมกับ drift term และค่าสัมประสิทธิ์ของแนวโน้มระยะเวลา (time trend coefficient) ในขณะเดียวกัน สามารถทดสอบโดยใช้ค่า F-statistic ซึ่งเป็น joint hypothesis (Φ_1, Φ_2, Φ_3) เป็นสถิติทดสอบทำการเปรียบเทียบกับค่า Dickey-Fuller Tables ซึ่งในการทดสอบสมการที่ 5 และ 8 ทดสอบภายใต้สมมติฐานที่ว่า $\gamma = \alpha_0 = 0$ จะใช้ Φ_1 statistic ขณะที่สมการที่ 6 และ 9 ทดสอบภายใต้สมมติฐาน $\alpha_2 = \gamma = \alpha_0 = 0$ ใช้ Φ_2 statistic สำหรับการทดสอบภายใต้สมมติฐาน $\alpha_2 = \gamma = 0$ ใช้ Φ_3 statistic ในการทดสอบ ซึ่งค่าสถิติดังกล่าว สามารถคำนวณได้ ดังนี้

$$\Phi_i = \frac{(N-k)(SSR_R - SSR_{UR})}{r(SSR_{UR})}$$

โดยที่ SSR_R = ผลรวมกำลังสองของค่าคลาดเคลื่อนของแบบจำลองที่ถูกจำกัด

SSR_{UR} = ผลรวมกำลังสองของค่าคลาดเคลื่อนของแบบจำลองที่ไม่ถูกจำกัด

N = จำนวนของค่าสังเกต

k = จำนวนของพารามิเตอร์ที่ต้องประมาณค่าในแบบจำลองที่ไม่ถูกจำกัด

r = จำนวนของข้อจำกัด

กรณีที่ผลการทดสอบสมมติฐานพบว่า Y_t มี unit root (non stationary) จะต้องนำค่า ΔY_t มาทำการ differencing อย่างต่อเนื่องจนสามารถปฏิเสธสมมติฐานที่ว่า Y_t เป็นขบวนการ non stationary ได้ เพื่อทราบอันดับความสัมพันธ์ของข้อมูลว่าอยู่ในระดับใด ($Y_t \sim I(d); d > 0$) เดิมทีภายหลังจากการทราบอันดับความสัมพันธ์ของข้อมูลแล้วจะต้องทำการ differencing ตัวแปรเท่ากับ $d+1$ ครั้ง ตามกระบวนการของ Box-Jenkin's Method (1970) ก่อนที่จะนำตัวแปรดังกล่าวมาคำนวณทางสถิติ regression เพื่อหลีกเลี่ยงปัญหา spurious regression แต่การกระทำดังกล่าวจะทำให้แบบจำลองที่ได้จากการประมาณค่าข้อมูลในส่วนของ การปรับตัวของตัวแปรต่างๆ เพื่อเข้าสู่ดุลยภาพระยะยาว

2. อนุกรมสมสัมพันธ์อันดับที่ q (Autoregressive Model: AR (q))

ในสมการถดถอยที่มีการใช้ข้อมูลอนุกรมเวลา มักประสบปัญหาเกี่ยวกับความสัมพันธ์

ระหว่างค่าความคลาดเคลื่อนระหว่างปี กล่าวคือ ค่าความคลาดเคลื่อนในปีนี้อาจเกิดจากค่าความคลาดเคลื่อนในปีที่ผ่านมา เมื่อเกิดปัญหาดังกล่าวจะมีผลทำให้ การประมาณค่าสัมประสิทธิ์โดยวิธี OLS จะไม่มีประสิทธิภาพ ค่าความแปรปรวนและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานที่ได้จากการคำนวณไม่ถูกต้องและต่ำกว่าที่ควร นอกจากนี้ค่าที่ประมาณได้จะเอนเอียง (biased) ไม่เที่ยงตรง (inconsistent) ถ้าตัวแปรอิสระอยู่ในรูปของตัวแปรล่า (lagged variables) ซึ่งแสดงรูป AR (q) ได้ดังนี้

$$Y_i = X'\beta + \mu_i$$

$$\mu_t = \rho_1\mu_{t-1} + \rho_2\mu_{t-2} + \rho_3\mu_{t-3} + \dots + \rho_q\mu_{t-q} + e_t \dots \text{AR (q)}$$

3. การทดสอบตัวแปรอิสระ โดยใช้วิธีการทดสอบ (Ordinary Least Square: OLS) ในการประมาณค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรในสมการ และสามารถอธิบายผลกระทบของตัวแปรอิสระต่อตัวแปรตามได้ จากค่าทางสถิติได้แก่ R-square (coefficient of determination), t-test, F-test, Durbin-Watson statistic

บทที่ 4

พัฒนาการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มาตรการกระตุ้นธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย และความเคลื่อนไหวของตัวแปรที่ใช้ในการวิจัย

พัฒนาการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยมีการเปลี่ยนแปลงพัฒนาอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะใน ส่วนของธุรกิจที่อยู่อาศัยจะมีลักษณะการเติบโตในรูปแบบของวัฏจักรธุรกิจ ซึ่งลักษณะของธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ตามที่อธิบายในภาคผนวก ก นั้น ได้แสดงให้เห็นว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มี บทบาทสำคัญต่อระบบเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ เนื่องจากมีความเชื่อมโยงกับอุตสาหกรรม อื่นๆ สามารถก่อให้เกิดการจ้างงานเพิ่มขึ้น นับว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นทั้งตัวแปรสำคัญในการ กระตุ้น และตัวถูกระงับของการขยายตัวของระบบเศรษฐกิจ ภาพรวมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ใน อดีตถึงช่วงวิกฤตเศรษฐกิจปี พ.ศ. 2540 สามารถสรุปได้เป็น 3 ช่วง ที่สำคัญ คือ ยุคทอง (พ.ศ. 2530- 2533) ยุคการปรับตัวในภาวะซบเซาระยะสั้น (พ.ศ. 2534-2537) และยุคถดถอยในช่วงวิกฤต เศรษฐกิจปี พ.ศ. 2540 (พริทีย์ ษมาวัตร, 2541: 13-21)

ช่วงที่ 1 ยุคทองของเศรษฐกิจ (พ.ศ. 2530-2533)

พิจารณาจากอัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจที่สำคัญดังตารางที่ 2 พบว่าในปี พ.ศ. 2530- 2533 ภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยเฟื่องฟูจากปัจจัยที่สำคัญ คือ ภาคการส่งออก การลงทุน การ ท่องเที่ยว รวมทั้งปัจจัยสนับสนุนจากนโยบายเปิดเสรีทางการเงิน การย้ายฐานการผลิตเข้ามาใน ประเทศไทยของชาวต่างชาติ ทำให้เงินทุนจากต่างประเทศไหลเข้ามาจำนวนมาก จากตารางที่ 2 พบว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เริ่มขยายตัวตั้งแต่ปลายปี พ.ศ. 2529 และเติบโตอย่างรวดเร็วสูงสุดใน ปี พ.ศ. 2531-2532 โดยได้รับแรงสนับสนุนเพิ่มเติมจากรายได้ผลตอบแทนการลงทุนในตลาด หลักทรัพย์ ตลอดจนการออกตราสารหนี้หลายประเภทซึ่งเป็นแหล่งต้นทุนต่ำแหล่งใหม่ของ ผู้ประกอบการนอกเหนือจากการพึ่งพาสินเชื่อจากระบบสถาบันการเงิน แต่ในขณะนั้นสภาพคล่อง ทางการเงินอยู่ในเกณฑ์สูง สถาบันการเงินจึงเร่งแข่งขันการปล่อยสินเชื่อเพื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มากขึ้น

**ตารางที่ 2 อัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเทศไทยปี
พ.ศ. 2528-2533**

อัตราการเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)	2528	2529	2530	2531	2532	2533
อัตราการเติบโต (GDP)	4.6	5.5	9.5	13.3	12.3	11.2
อัตราเงินเฟ้อ	2.4	1.9	2.5	3.8	5.4	5.9
อัตราดอกเบี้ย MLR (ร้อยละต่อปี)	15.5	12.0	11.5	12.0	12.5	16.5
สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ (เฉพาะธนาคารพาณิชย์)	15.9	6.8	49.3	75.4	85.0	76.6
สินเชื่อที่อยู่อาศัย (เฉพาะธนาคารพาณิชย์)	13.6	20.6	59.8	50.7	39.6	37.5
เงินทุนต่างประเทศในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	2.8	-83.7	-396.4	183.1	958.9	156.0

ที่มา: พรทิพย์ ษมาวัตร (2541: 13)

นอกจากนี้ ด้วยความเชื่อมั่นที่มีต่อการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และความเชื่อมั่นว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่มีหลักประกันคุ้ม สภาพการเก็งกำไรจึงเกิดขึ้นอย่างรวดเร็วและแพร่หลายทั้งฝ่ายนักลงทุน ผู้ประกอบการ และผู้บริโภค ส่งผลให้ธุรกิจนี้มีอัตราเร่งในการเติบโตที่สูง ถือเป็นยุคทองของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท ทั้งธุรกิจการค้าที่ดิน ธุรกิจบ้านจัดสรร อาคารชุดราคาแพง อาคารสำนักงาน อาคารชุดตากอากาศ รีสอร์ท อาคารชุดราคาถูกลง และอาคารชุดใจกลางเมือง การเร่งขยายตัวเพื่อรองรับการเติบโตของระบบเศรษฐกิจทำให้ราคาที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภทเติบโตสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง

ช่วงที่ 2 ยุคการปรับตัวในช่วงภาวะเศรษฐกิจซบเซา (พ.ศ. 2534-2537)

ผลกระทบของวิกฤตการณ์สงครามอ่าวเปอร์เซียในช่วงเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2533 และภาวะการเมืองในประเทศไทยที่ไม่เอื้ออำนวยในช่วงเดือนเมษายน-พฤษภาคม พ.ศ. 2534 ทำให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภทประสบกับภาวะชะงักงันอย่างรวดเร็ว เนื่องจากการเฟื่องฟูของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในช่วงก่อนหน้านี้ ส่วนหนึ่งเป็นอุปสงค์เทียมที่เกิดจากการเก็งกำไรของตลาดระดับบน (อาคารชุดราคาแพง) และการขาดข้อมูลของตลาดระดับล่าง (อาคารชุดราคาถูกลง) เป็นสำคัญ ทำให้เกิดภาวะอุปทานส่วนเกินขึ้นในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

**ตารางที่ 3 อัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเทศไทยปี
พ.ศ. 2534-2537**

อัตราการเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)	2534	2535	2536	2537
อัตราการเติบโต (GDP)	8.6	8.1	8.4	8.9
อัตราเงินเฟ้อ	5.7	4.1	3.3	5.0
อัตราดอกเบี้ย MLR (ร้อยละต่อปี)	14.0	11.5	10.5	11.8
สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ (เฉพาะธนาคารพาณิชย์)	22.7	21.4	25.2	29.1
สินเชื่อที่อยู่อาศัย (เฉพาะธนาคารพาณิชย์)	32.6	32.1	37.4	36.5
เงินทุนต่างประเทศในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	6.3	-44.8	-19.6	69.4

ที่มา: พรทิพย์ ฆมาวัตร (2541: 15)

จากตารางที่ 3 พบว่าภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจในช่วงนี้เกิดขึ้นเพียงช่วงสั้นๆ เนื่องจากมีการดำเนินนโยบายผ่อนคลายทางการเงินตั้งแต่ปี พ.ศ. 2535 โดยทยอยยกเลิกเพดานอัตราดอกเบี้ยทั้งด้านเงินฝากและเงินกู้ การสนับสนุนการเปิดกิจการวิเทศธุรกิจของสถาบันการเงิน การกำหนดน้ำหนักความเสี่ยงของสินเชื่อที่อยู่อาศัยน้อยกว่าสินเชื่อทั่วไป ส่งผลให้การแข่งขันในการปล่อยสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์สูงขึ้น สำหรับผู้ประกอบการบางส่วนสามารถปรับตัวเข้ากับสภาวะการณ์ที่เกิดขึ้นได้ โดยมุ่งพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทราคาไม่แพงขึ้นมาแทน ผู้ประกอบการธุรกิจขนาดเล็กและขนาดกลางเริ่มหาพันธมิตรทางการค้าเพื่อความมั่นคงของกิจการ หรือขอรับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน และเน้นกลุ่มเป้าหมายที่ชัดเจนยิ่งขึ้น โดยเฉพาะผู้มีรายได้ประจำ เช่น กลุ่มทหาร กลุ่มข้าราชการครู ส่วนผู้ประกอบการขนาดใหญ่ นอกจากจะปรับเปลี่ยนรูปแบบสินค้าเพื่อความอยู่รอด ยังหันมาสนใจปรับการบริหารการจัดการจัดองค์กรให้ทันสมัยและเป็นสากลยิ่งขึ้น เน้นการเข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อที่จะระดมเงินทุนจากมหาชนและจากต่างประเทศ

ช่วงที่ 3 ยุคถดถอยของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (พ.ศ. 2538-2541)

การขยายตัวของระบบเศรษฐกิจในระดับสูงต่อเนื่องมาหลายปีได้ค่อยๆ สร้างแรงกดดันเพิ่มขึ้นต่อเสถียรภาพทางเศรษฐกิจจนเห็นได้ชัดเจนในช่วงปี พ.ศ. 2538-2539 ทั้งภาวะเงินเฟ้อ การขาดดุลบัญชีเดินสะพัด จนภาครัฐต้องดำเนินนโยบายการเงินที่เข้มงวดเพื่อชะลอการใช้จ่ายใน

ประเทศ ทำให้นักลงทุนต่างชาติขาดความมั่นใจ มีการถอนการลงทุนทั้งในตลาดทุน และตลาด
อสังหาริมทรัพย์ออกไป สภาพคล่องเริ่มตึงตัว ส่งผลให้การขยายตัวของระบบเศรษฐกิจชะลอตัวลง

ภาวะตกต่ำของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เกิดขึ้นจากปัจจัยทั้งภายในและภายนอกธุรกิจ
กล่าวคือ ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการชะลอตัวทางเศรษฐกิจ อีกส่วนหนึ่งเป็นผลจากปัญหาที่ยังมี
อุปทานส่วนเกินสะสมอยู่อย่างมากจากการขยายตัวของอาคารชุดราคาแพงในช่วงปี พ.ศ.2531-2533
และอาคารชุดราคาถูกในช่วงปี พ.ศ.2537-2538 ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2539 ปัญหาสภาพคล่องของธุรกิจ
อสังหาริมทรัพย์เริ่มปรากฏชัดเจนขึ้นเมื่อสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์เริ่มชะลอตัวลงตั้งแต่ปี พ.ศ. 2538
ดังตารางที่ 4 เนื่องจากเป็นธุรกิจที่ต้องใช้เงินลงทุนสูง และเงินทุนส่วนใหญ่ได้จากการกู้ยืมสถาบัน
การเงิน

ตารางที่ 4 สินเชื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทยจากธนาคารพาณิชย์และบริษัทเงินทุนปี
พ.ศ. 2533-2540

ปี พ.ศ.	สินเชื่อเพื่อพัฒนา โครงการ (ล้านบาท)	สินเชื่อที่อยู่ อาศัย (ล้านบาท)	อัตราการเปลี่ยนแปลงสินเชื่อ เพื่อพัฒนาโครงการ	อัตราการเปลี่ยนแปลง ของสินเชื่อที่อยู่อาศัย
2533	245,042.00	102,420.00	-	-
2534	299,151.00	139,534.00	22.1	36.2
2535	365,077.00	181,620.00	22.0	30.2
2536	459,906.00	251,735.00	26.0	38.6
2537	588,504.00	343,612.00	28.0	36.5
2538	710,792.00	421,121.00	20.8	22.6
2539	775,507.00	490,120.00	9.1	16.4
2540	589,493.00	470,300.00	-24.0	-4.0

ที่มา: พรทิพย์ ษมาวัตร (2541: 17)

สถานการณ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทยหลังวิกฤตเศรษฐกิจระหว่างปี พ.ศ. 2542-2548

หลังจากวิกฤตเศรษฐกิจปี พ.ศ. 2540 เศรษฐกิจเริ่มมีการขยายตัวในช่วงปี พ.ศ. 2544-2548 สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เริ่มมีสัญญาณการขยายตัวที่ดีขึ้น พิจารณาจากตารางที่ 5 พบว่า การเติบโตของเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศไทย และภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีการเติบโตสูงสุดในช่วงปี พ.ศ. 2546-2548 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำลง และมาตรการของรัฐบาลที่ออกมาฟื้นฟูและสนับสนุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทำให้เกิดแรงจูงใจในการซื้อและการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มมากขึ้น อย่างไรก็ตามหากพิจารณาถึงปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ในช่วงปี พ.ศ. 2542-2543 ยังอยู่ในระดับที่ลดลง อันเป็นผลมาจากสถาบันการเงินยังมีความเข้มงวดในด้านการปล่อยสินเชื่อ เมื่อระยะเวลาผ่านไป การขยายตัวของสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ และสินเชื่อเพื่ออยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์เริ่มเพิ่มสูงขึ้นตั้งแต่ปี พ.ศ. 2544 จนมีระดับสูงสุดในปี พ.ศ. 2547

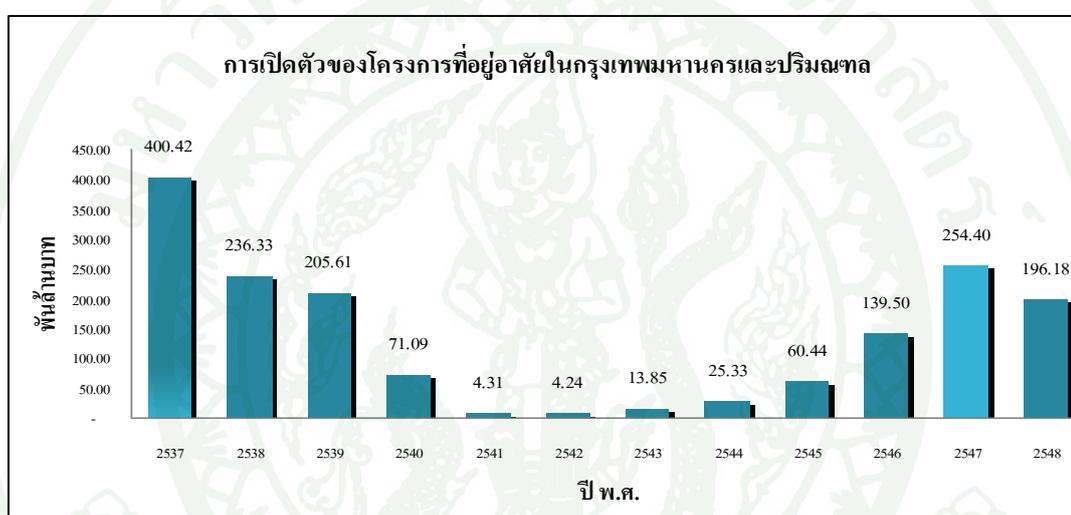
ตารางที่ 5 อัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ปี พ.ศ. 2542-2548

อัตราการเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)	2542	2543	2544	2545	2546	2547	2548
อัตราการเติบโตของ GDP ณ ราคาปัจจุบัน	0.2	6.2	4.3	6.2	8.6	9.7	9.3
อัตราเงินเฟ้อ	0.3	1.6	1.6	0.7	1.8	2.7	4.5
อัตราดอกเบี้ย MLR เฉลี่ย (ร้อยละต่อปี)	8.375	7.875	7.25	6.75	5.625	5.625	6.625
สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ (เฉพาะธนาคารพาณิชย์)	-2.66	-21.49	-15.54	9.23	1.74	23.38	13.41
สินเชื่อที่อยู่อาศัย (เฉพาะธนาคารพาณิชย์)	-7.38	-6.37	-1.46	12.64	7.9	26.03	14.62

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย (2553)

นอกจากนี้หากพิจารณาถึงปริมาณการเปิดตัวของโครงการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในช่วงปี พ.ศ. 2537-2548 ดังภาพที่ 8 พบว่าหลังจากวิกฤตเศรษฐกิจปี พ.ศ. 2540 ปริมาณการลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัยมีการปรับตัวลดลง และมีมูลค่าต่ำสุดในปี พ.ศ. 2542 อันเป็นผลจากนักลงทุนยังไม่มั่นใจในภาวะเศรษฐกิจ และไม่กล้าลงทุนเปิดตัวโครงการใหม่ เมื่อระยะเวลาผ่านไป ปริมาณการเปิดตัวของโครงการเริ่มฟื้นตัวขึ้นในปี พ.ศ. 2543 และมีมูลค่าการลงทุนสูงสุดในปี พ.ศ. 2547 โดยมีปัจจัยที่สนับสนุนที่สำคัญ คือ ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศที่ดีขึ้น ทำให้ประชาชนมีรายได้สูงขึ้น อัตราดอกเบี้ยที่อยู่อาศัยอยู่ในระดับต่ำ และรัฐบาลมีการต่ออายุมาตรการใน การกระตุ้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ประกอบกับการแข่งขันด้าน

สินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินต่างๆ ช่วยให้ประชาชนสามารถกู้เงินซื้อที่อยู่อาศัยได้ง่ายขึ้น ขณะเดียวกันราคาที่อยู่อาศัยใหม่ยังไม่ปรับตัวสูงมากนัก ผลจากการที่ความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มสูงขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการเปิดตัวในโครงการใหม่เพิ่มขึ้น การฟื้นตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีความชัดเจนในช่วงปี พ.ศ. 2546-2547 นี้ ส่วนหนึ่งนับว่าได้รับอานิสงส์จากรัฐบาลที่มีส่วนช่วยในการส่งเสริมและผลักดัน โดยเฉพาะนโยบายสนับสนุนให้ข้าราชการและพนักงานรัฐวิสาหกิจมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองอย่างทั่วถึง มอบหมายให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์จัดทำโครงการบ้าน ขอส. เพื่อข้าราชการสมาชิก กบข. และโครงการบ้าน ขอส. เพื่อพนักงานรัฐวิสาหกิจ ซึ่งทั้งสองโครงการสามารถช่วยให้ข้าราชการและพนักงานรัฐวิสาหกิจมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง



ภาพที่ 8 การเปิดตัวของโครงการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
ปี พ.ศ. 2537-2548

ที่มา: โสภณ พรโชคชัย (2549: 40)

สถานการณ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทยและภาพรวมเศรษฐกิจปี พ.ศ. 2549-มิถุนายน พ.ศ. 2553

ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศไทยในช่วงปี พ.ศ. 2549-2552 ประเทศไทยประสบปัญหาทางเศรษฐกิจ อันเป็นผลจากการเพิ่มสูงขึ้นของราคาน้ำมัน ปัญหาความขัดแย้งทางการเมืองที่เกิดขึ้นภายในประเทศ และจากวิกฤตการณ์ทางการเงิน โลกที่มีจุดเริ่มต้นจากเกิดภาวะฟองสบู่ของที่อยู่อาศัยแตกในประเทศสหรัฐอเมริกา การเกิดปัญหาด้านสินเชื่อและตราสารหนี้ซับไพร์ม ต่อเนื่องด้วยวิกฤตสถาบันทางการเงินในสหรัฐอเมริกา และลุกลามเป็นวิกฤตการณ์การเงินที่รุนแรงแผ่ขยายไปทั่วโลก ส่งผลให้อัตราการเติบโตของเศรษฐกิจมีทิศทางที่ชะลอตัวลง โดยพิจารณาได้จากอัตราการ

เติบโตทางเศรษฐกิจภายในประเทศและอัตราเงินเฟ้อ ดังตารางที่ 6 ซึ่งมีค่าต่ำสุดในปี พ.ศ. 2552 การชะลอตัวลงของเศรษฐกิจส่งผลกระทบต่อภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้มีการเติบโตในทิศทางที่ลดลง อัตราการเปลี่ยนแปลงของสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์และสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีค่าต่ำสุดในปี พ.ศ. 2552 ทั้งนี้ประเด็นปัญหาที่สำคัญส่วนหนึ่งมาจากปัญหาด้านความขัดแย้งทางการเมืองที่ทวีความรุนแรงสูงขึ้น มีการชุมนุมทางการเมือง ส่งผลให้ประชาชนชะลอการใช้จ่ายสำหรับการบริโภคสินค้าต่างๆ เนื่องจากยังไม่มั่นใจในเศรษฐกิจของประเทศ ประกอบกับอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่าการในลงทุนค่อนข้างสูง นอกจากนี้สถาบันการเงินหลายแห่งยังคงมีความเข้มงวดในด้านการปล่อยสินเชื่อ เพื่อป้องกันมิให้เกิดปัญหาวิกฤตเศรษฐกิจขึ้นดังเช่นในปี พ.ศ. 2540

ตารางที่ 6 อัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ปี พ.ศ. 2549-2552

อัตราการเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)	2549	2550	2551	2552
อัตราการเติบโตของ GDP ณ ราคาปัจจุบัน	10.60	8.70	6.50	-0.40
อัตราเงินเฟ้อ	4.70	2.30	5.50	-0.90
อัตราดอกเบี้ย MLR เฉลี่ย (ร้อยละต่อปี)	7.75	6.99	6.87	6.05
สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ (เฉพาะธนาคารพาณิชย์)	9.22	12.29	12.23	4.09
สินเชื่อที่อยู่อาศัย (เฉพาะธนาคารพาณิชย์)	10.00	12.25	12.49	10.3

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย (2553)

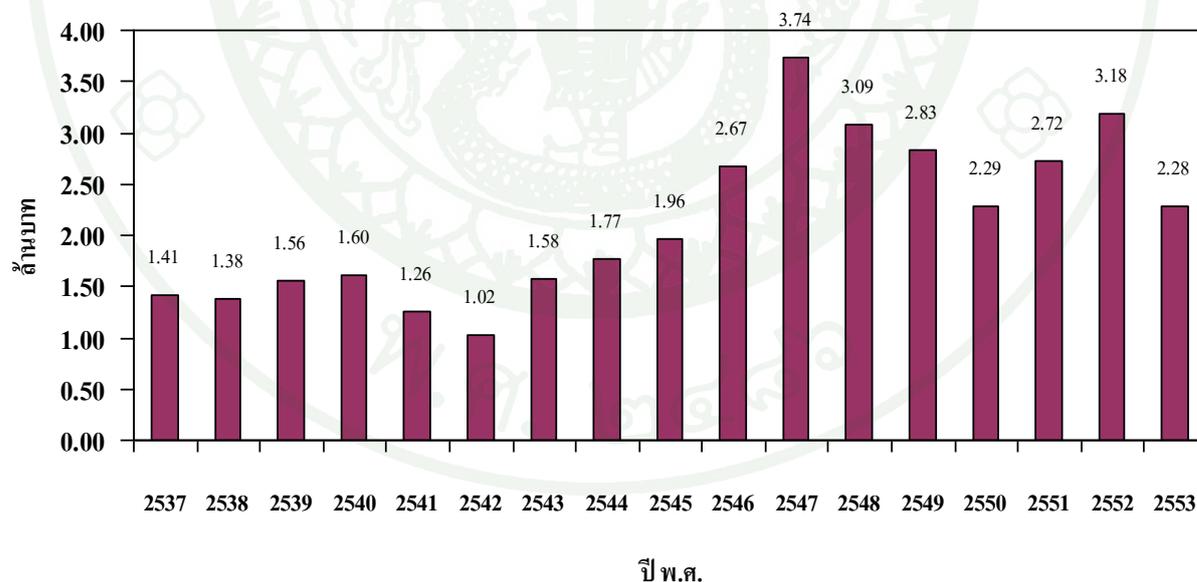
จากข้อมูลการสำรวจความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยจากผู้เข้าชมงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 22 ระหว่างวันที่ 18-22 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2553 โดยธนาคารอาคารสงเคราะห์ ดังตารางที่ 7 พบว่าระดับราคาที่อยู่อาศัยที่ผู้เข้าชมงานมีความต้องการซื้อมากที่สุดคือช่วง 1-2 ล้านบาท มีสัดส่วนร้อยละ 46.09 ระดับราคา 2-3 ล้านบาท มีสัดส่วนร้อยละ 20.7 และระดับราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาท มีสัดส่วนร้อยละ 14.41 จะเห็นว่าความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยระดับราคา 1-3 ล้านบาท มีสัดส่วนถึงร้อยละ 66.79 จากข้อมูลการสำรวจจะระดับราคาดังกล่าวข้างต้น ส่งผลให้โครงการที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนใหม่ส่วนใหญ่มีราคาที่ต่ำลงเพื่อเป็นการสนองตอบต่อความต้องการของกลุ่มลูกค้า ซึ่งหากพิจารณาถึงการเปลี่ยนแปลงของระดับราคาที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวใหม่ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลระหว่างปี พ.ศ. 2537-2553 ดังภาพที่ 9 แสดงให้เห็นว่าระดับราคาที่อยู่อาศัยในปี พ.ศ. 2553 มีแนวโน้มลดต่ำลงเป็นระดับราคาเฉลี่ย 2.28 ล้านบาท ซึ่งเป็นระดับราคาที่สอดคล้องกับความต้องการจากข้อมูลการสำรวจของกลุ่มลูกค้า

ตารางที่ 7 ระดับราคาที่อยู่อาศัยจากการสำรวจจากผู้เข้าชมงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 22
ระหว่างวันที่ 18-22 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2553

ระดับราคาที่ต้องการซื้อ	จำนวน	ร้อยละ
ไม่เกิน 1,000,000 บาท	1,335	14.41
1-2 ล้านบาท	4,270	46.09
2-3 ล้านบาท	1,918	20.70
3-4 ล้านบาท	935	10.09
4-6 ล้านบาท	550	5.94
6-10 ล้านบาท	172	1.86
10-15 ล้านบาท	46	0.50
15 ล้านบาท	39	0.42
รวม	9,265	100.00

ที่มา: อิศระ บุญยัง (2553: 22)

ราคาเฉลี่ยของที่อยู่อาศัยในโครงการที่เปิดตัวใหม่ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล



ภาพที่ 9 ราคาเฉลี่ยของที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวใหม่ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ปี พ.ศ. 2537-2553

ที่มา: โสภณ พรโชคชัย (2553: 13)

อย่างไรก็ตามปัญหาในภาคอสังหาริมทรัพย์ช่วงปี พ.ศ. 2549 ถึงเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2553 คงยังไม่มีควมรุนแรงเท่าวิกฤตปี พ.ศ. 2540 ที่ผ่านมา เนื่องจากมีปัจจัยพื้นฐานที่แตกต่างกัน กล่าวคือในปัจจุบันสถาบันการเงินมีความเข้มงวดรัดกุมในการปล่อยสินเชื่อทั้งในด้านลูกค้าย่อยที่กู้ซื้อที่อยู่อาศัย และลูกค้าที่เป็นผู้พัฒนาโครงการ ระดับอัตราดอกเบี้ยในตลาดถือว่าอยู่ในระดับต่ำเมื่อเทียบกับในอดีต ผู้ประกอบการรายใหญ่มีความระมัดระวังมากขึ้นโดยสังเกตได้จากผู้ประกอบการหลายรายที่เริ่มชะลอการพัฒนาโครงการใหม่และหันมาเก็บงานในโครงการที่พัฒนาค้างอยู่ อีกทั้งอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของผู้ประกอบการในตลาดอยู่ระดับต่ำกว่าอดีตมากเมื่อเทียบกับสมัยก่อนวิกฤตเศรษฐกิจ ทำให้มีภูมิคุ้มกันดีขึ้น เมื่อเกิดปัญหาแล้วไม่ต้องแก้สภาพคล่องโดยการขายสินทรัพย์ ทำให้ไม่เกิดการคราคราลงมา สำหรับผู้ประกอบการรายเล็กที่ปรับตัวไม่ได้อาจเริ่มมีการจำหน่ายโครงการให้ผู้ประกอบการรายใหญ่

มาตรการของรัฐบาลเพื่อกระตุ้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นับว่าเป็นธุรกิจที่มีบทบาทสำคัญต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศไทย ดังนั้นภาครัฐบาลจึงให้ความสำคัญกับการเติบโตของภาคอสังหาริมทรัพย์ เพื่อหวังจะให้ป็นภาคเศรษฐกิจนำของประเทศไทย อย่างไรก็ตามการเปลี่ยนแปลงขึ้นลงของภาวะเศรษฐกิจโดยรวมที่ภาคธุรกิจไม่สามารถควบคุมได้ ทำให้อุตสาหกรรมต่างๆ รวมถึงภาคอสังหาริมทรัพย์มีการเปลี่ยนแปลงขึ้นลงตามวัฏจักรธุรกิจ เมื่อใดที่ธุรกิจอยู่ในช่วงชะลอตัว ภาครัฐจะออกมาตราการช่วยเหลือเพื่อฟื้นฟูภาคอสังหาริมทรัพย์ให้มีการเติบโตในทิศทางที่ดีขึ้น โดยจะสนับสนุนการฟื้นฟูในส่วนของที่อยู่อาศัยที่ค้างสะสมสำหรับช่วยเหลือด้านผู้ประกอบการ และออกมาตรการสำหรับกระตุ้นให้เกิดการซื้อที่อยู่อาศัยของประชาชน เนื่องจากความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยของประชาชนนับว่าเป็นปัจจัยสำคัญสำหรับการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ให้เติบโตได้

จากภาวะทางเศรษฐกิจของประเทศไทยในอดีตที่ผ่านมาพบว่า ผลกระทบจากวิกฤตเศรษฐกิจปี พ.ศ. 2540 ได้ก่อให้เกิดปัญหาต่อที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์อย่างรุนแรง มีจำนวนที่อยู่อาศัยล้นตลาด ปัญหานี้ค้างด้านอสังหาริมทรัพย์ โครงการก่อสร้างค้างสะสม ประกอบกับกำลังซื้อของประชาชนลดต่ำลงจากปัญหาเศรษฐกิจตกต่ำ ด้วยเหตุนี้ทำให้รัฐบาลพยายามหามาตรการแก้ไขปัญหาวิกฤตที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้น มีการจัดตั้งคณะกรรมการและคณะทำงานเพื่อทำหน้าที่รวบรวมปัญหา กำหนดมาตรการแก้ไขปัญหาดังกล่าวเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ โดยมาตรการของภาครัฐในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจปี พ.ศ. 2540 ที่ผ่านมาถึงเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2553 สามารถสรุปรายละเอียดของมาตรการได้ดังนี้

มาตรการสำหรับเป็นแนวทางการฟื้นฟูภาคอสังหาริมทรัพย์ในปี พ.ศ. 2543

ตารางที่ 8 เครื่องชี้ภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ปี พ.ศ. 2540-2544

ปี พ.ศ.	2540	2541	2542	2543	2544
มูลค่าการซื้อขายที่ดินทั่วประเทศ (ล้านบาท)	338,946.07	209,113.92	186,221.95	193,760.07	208,960.72
การจดทะเบียนอาคารชุดทั่วประเทศ (หน่วย)	72,420.00	34,386.00	9,786.00	6,821.00	7,846.00
ที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มในเขต กรุงเทพมหานครและปริมณฑล (หน่วย)	145,355.00	63,864.00	33,382.00	32,028.00	34,023.00
สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ (ล้านบาท)	937,326.00	929,559.00	904,844.00	710,420.00	600,049.00
ผู้ประกอบการ	490,723.00	513,395.00	519,402.00	349,533.00	244,427.00
ผู้บริโภค	446,603.00	416,164.00	385,442.00	360,887.00	355,622.00

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย (2553)

ในช่วงปี พ.ศ. 2540-2544 สถานการณ์โดยรวมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังอยู่ในภาวะที่ซบเซา พิจารณาจากเครื่องชี้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ดังตารางที่ 8 พบว่า มูลค่าการซื้อขายที่ดินตั้งแต่ปี พ.ศ. 2541-2543 มีการปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่อง และหากพิจารณาในด้านการผลิตจะพบว่า ปริมาณการจดทะเบียนอาคารชุดทั่วประเทศ และปริมาณที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีจำนวนลดลงเช่นกัน สาเหตุของภาวะการซบเซาดังกล่าวนี้เป็นผลกระทบที่เกิดจากวิกฤตเศรษฐกิจ ทำให้กำลังซื้อของประชาชนลดลง ความสามารถในการผ่อนชำระสินเชื่อที่อยู่อาศัยของประชาชนลดลงมาก รวมถึงโครงการที่อยู่อาศัยหลายแห่งไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้ ดังนั้นในปี พ.ศ. 2543 ภาครัฐบาลร่วมกับภาคเอกชนได้ร่วมมือกันหาแนวทางในการปรับปรุงมาตรการกระตุ้นภาคการก่อสร้างและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยมีข้อสรุป ดังนี้

1. กระทรวงการคลังยินยอมให้สถาบันการเงิน ผู้ประกอบการบ้านจัดสรรและผู้ซื้อบ้านนำระบบบัญชีค่าประกันการจูงซื้อมาใช้เป็นการชั่วคราว ซึ่งกระทรวงการคลังจะมีการหารือกับสมาคมธนาคารไทยเพื่อวางแนวทางปฏิบัติให้สามารถดำเนินการได้ก่อนที่จะผลักดันเป็นกฎหมายต่อไป

2. การจัดตั้งสถาบันข้อมูลเพื่ออสังหาริมทรัพย์ โดยจะรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างที่อยู่อาศัย และความต้องการที่อยู่อาศัย เพื่อเป็นฐานข้อมูลที่ชัดเจนจากหน่วยงานต่างๆ ซึ่งจะช่วยเป็นข้อมูลสำหรับเป็นแนวทางการตัดสินใจลงทุนในธุรกิจของผู้ประกอบการ
3. เสนอให้มีการขยายสิทธิประโยชน์ในเรื่องการลดหย่อนภาษีการโอนให้รวมถึงที่ดินเปล่าที่ได้รับอนุญาตให้จัดสรร จากเดิมที่กำหนดให้เฉพาะบ้านและที่ดินเท่านั้น
4. การเก็บภาษีอสังหาริมทรัพย์ในโครงการระดมหนี้ของคณะกรรมการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ จะมีการเปลี่ยนแปลงจากที่ระบุให้เก็บจากราคาที่สูงสุดระหว่างราคาตลาดกับราคาประเมินมาเป็นการเก็บภาษีในราคาตลาดที่มีการซื้อขายจริงเท่านั้น เนื่องจากราคาอสังหาริมทรัพย์ในโครงการระดมหนี้มีราคาต่ำกว่าราคาประเมินเป็นส่วนใหญ่
5. กระทรวงการคลังมอบหมายให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์พิจารณาเพิ่มวงเงินกู้สำหรับลูกค้าที่ทำงานประจำในอัตราประมาณ 30 เท่าของเงินเดือน และผู้ประกอบการอาชีพอิสระในอัตรา 15 เท่าของรายได้แต่ละเดือน
6. ให้การเคหะแห่งชาติเร่งรัดกระบวนการรับซื้อโครงการที่อยู่อาศัยที่มีปัญหาในการก่อสร้างตามวงเงินมูลค่า 15,000,000,000 บาท
7. ให้คณะกรรมการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของธนาคารแห่งประเทศไทยช่วยเร่งการระดมหนี้ของผู้ประกอบการขนาดกลางและย่อม โดยเฉพาะอสังหาริมทรัพย์
8. กระทรวงการคลังได้เร่งรัดให้มีการจัดตั้งบริษัทบริหารสินทรัพย์ เพื่อช่วยแก้ไขปัญหาอสังหาริมทรัพย์ (พัลลภ กฤตยานุวัตร, 2543: 47)

มาตรการสนับสนุนและฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาล พ.ศ.ท.ทักษิณ ชินวัตร ในปี พ.ศ. 2544-2546

เมื่อวันที่ 3 เมษายน พ.ศ. 2544 กระทรวงการคลังเสนอมาตรการเพื่อสนับสนุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากมีปริมาณอสังหาริมทรัพย์ส่วนเกิน ประกอบกับกำลังซื้อของประชาชนอยู่ระดับต่ำ และสถาบันการเงินมีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ ดังนั้นภาครัฐจึงสนับสนุนให้มี

การ กระตุ้นกำลังซื้อของประชาชน ซึ่งเนื้อหาของมาตรการสามารถสรุปได้ ดังนี้
(พัลลภ กฤตยานวัตร, 2544: 21)

1. การหักลดหย่อนค่าใช้จ่ายที่ใช้ซื้ออาคารพร้อมที่ดินหรือห้องชุด โดยกำหนดให้บุคคลธรรมดาที่มีการซื้ออสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นอาคาร หรืออาคารพร้อมที่ดิน หรือห้องชุดในอาคารชุด หรือตามสัญญาซื้อที่ดินพร้อมกับการทำสัญญาจ้างสร้างอาคารลงบนที่ดิน สามารถนำเงินค่างานหรือเงินค่าซื้อทรัพย์สินดังกล่าวมาหักเป็นค่าลดหย่อนพิเศษเพิ่มเติมจากค่าลดหย่อนดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยได้ตามจำนวนที่จ่ายจริงตามหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขต่อไปนี้

1.1 ต้องเป็นการจ่ายค่าซื้อ หรือผ่อนชำระราคาตามสัญญา เฉพาะส่วนที่มีการจ่ายภายในกำหนดระยะเวลา 1 ปี นับแต่กฎหมายมีผลบังคับ โดยจะได้รับสิทธิ คือ

1.1.1 กรณีเป็นการจ่ายค่าซื้ออาคารตามราคาที่ตกลงกันทั้งจำนวนในคราวเดียว เท่าที่จ่ายจริง แต่ไม่เกิน 200,000 บาท และเงินที่ได้จ่ายไปนั้นต้องเป็นของผู้มีเงินได้เอง โดยมีใช้เป็นเงินที่ได้จากการกู้ยืมจากผู้อื่น โดยได้รับสิทธิปีละครั้งหนึ่งเป็นระยะเวลา 2 ปี ติดต่อกันโดยให้เริ่มตั้งแต่วันที่ภาษีที่มีการโอนกรรมสิทธิ์

1.1.2 กรณีเป็นการผ่อนชำระราคาค่าซื้ออาคาร ให้ได้รับสิทธิเท่าที่จ่ายจริงแต่ไม่เกิน 100,000 บาท ในปีภาษีที่มีการโอนกรรมสิทธิ์

1.2 ต้องมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ภายใน 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กฎหมายเริ่มมีผลบังคับใช้

1.3 อาคารพร้อมที่ดินหรือห้องชุดในอาคารชุดที่ซื้อมานั้น ผู้มีสิทธิหักลดหย่อนจะต้องเป็นผู้ที่ซื้อที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นมาก่อนในช่วง 1 ปี ก่อนวันที่กฎหมายมีผลบังคับใช้ และผู้มีสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 ปี นับแต่วันที่มิกรรมสิทธิ์

1.4 สิทธิในการหักลดหย่อนตามมาตรการนี้ให้ใช้สำหรับการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพียงแห่งเดียวสำหรับผู้มีเงินได้ไม่ว่าจะมีคู่สมรสด้วยหรือไม่ก็ตาม

2. การหักค่าสึกหรอและค่าเสื่อมราคาเบื้องต้น สำหรับการซื้ออาคารถาวรเป็นกรณีพิเศษ โดยกำหนดให้บริษัท หรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลที่มีการซื้ออสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นอาคารถาวร สามารถหักค่าสึกหรอและค่าเสื่อมราคาเบื้องต้น ได้ในวันที่ได้ทรัพย์สินนั้นมาในอัตราร้อยละ 20 ของมูลค่าต้นทุนที่ซื้อ มา สำหรับมูลค่าต้นทุนส่วนที่เหลือให้ทยอยหักได้ 20 ปี ตามเกณฑ์ปกติ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไข ดังนี้

2.1 ต้องเป็นอาคารถาวรที่ซื้อหรือได้รับโอนกรรมสิทธิ์ภายใน 1 ปี นับแต่วันที่กฎหมาย มีผลบังคับใช้

2.2 ต้องเป็นอาคารถาวรที่ซื้อหรือได้รับโอนกรรมสิทธิ์มาเพื่อใช้ในการกิจการของตนเอง มิใช่เพื่อขาย

นอกจากมาตรการสำหรับการกระตุ้นอำนาจซื้อของประชาชนแล้ว ภาครัฐยังได้ออก มาตรการสำหรับการฟื้นฟูภาคอสังหาริมทรัพย์ในปี พ.ศ. 2546 ซึ่งมีข้อสรุป ดังนี้

1. การออกมาตรการสนับสนุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การหักลดหย่อนเงินที่ใช้ซื้อ อาคารพร้อมที่ดินหรือห้องชุด การหักค่าสึกหรอและค่าเสื่อมราคาเบื้องต้นสำหรับการซื้ออาคาร ถาวรเป็นกรณีพิเศษ และให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ปล่อยสินเชื่อให้กลุ่มข้าราชการและพนักงาน รัฐวิสาหกิจในวงเงิน 100% ของราคาประเมินหรือตามราคาซื้อขาย

2. โครงการนำร่องแก้ไขปัญหาวิกฤตอสังหาริมทรัพย์ภาคเอกชน โดยกระทรวงการคลังได้ มอบหมายให้การเคหะแห่งชาติเป็นหน่วยงานกลางในการเชื่อมประสานกับธนาคารอาคาร สงเคราะห์ บริษัทบริหารสินทรัพย์สุขุมวิท และธนาคารกรุงไทย ในการคัดเลือกโครงการที่เป็นหนั ด้อยคุณภาพมาดำเนินการพัฒนา และให้การสนับสนุนด้านการเงิน การลงทุน เพื่อจำหน่ายให้กับ กลุ่มข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ และประชาชนทั่วไป เพื่อส่งผลให้ข้าราชการ พนักงาน รัฐวิสาหกิจ และประชาชนผู้มีรายได้น้อยมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง

3. ออกโครงการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแก่ข้าราชการที่เป็นสมาชิกกองทุนบำเหน็จบำนาญ ข้าราชการ โดยให้วงเงินกู้ร้อยละ 100 ของราคาประเมิน ดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 4.5 เป็นเวลา 3 ปี หลังจากนั้นคิดดอกเบี้ยเท่ากับดอกเบี้ยเงินฝากประจำ 36 เดือน ของธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) บวกร้อยละ 0.75 ต่อปี

4. มาตรการภาษีในการฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การให้ลดหย่อนค่าจดทะเบียนการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์จากร้อยละ 1 เหลือร้อยละ 0.01 สำหรับห้องชุด ที่ดินอาคาร หรืออาคารพร้อมที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดิน หรือที่ดำเนินการจัดสรรที่ดิน โดยทางราชการ หรือองค์กรของรัฐบาล ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ในการจัดสรรที่ดิน

5. มาตรการสนับสนุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยให้นำดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเพื่อใช้ซื้อ เช่าซื้อ หรือสร้างอาคารที่อยู่อาศัย มาหักลดหย่อนในการคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา การยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์ให้กับ กบข.

พิจารณาจากเครื่องชี้ภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ปี พ.ศ. 2544-2548 ดังตารางที่ 9 พบว่า ผลของมาตรการการสนับสนุนและการฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลในช่วงปี พ.ศ. 2444-2546 ทำให้มูลค่าการซื้อขายที่ดินมีการปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง และมีมูลค่าการซื้อขายที่สูงสุดในปี พ.ศ. 2546 ขณะเดียวกันสำหรับภาคการผลิตก็มีปริมาณการจดทะเบียนอาคารชุด และการจดทะเบียนที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเพิ่มสูงขึ้นเช่นกัน แสดงให้เห็นว่าภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีแนวโน้มการเติบโตในทิศทางที่ดีขึ้น

ตารางที่ 9 เครื่องชี้ภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ปี พ.ศ. 2544-2548

ปี พ.ศ.	2544	2545	2546	2547	2548
มูลค่าการซื้อขายที่ดินทั่วประเทศ (ล้านบาท)	208,960.72	364,022.88	762,579.28	694,339.09	614,836.78
การจดทะเบียนอาคารชุดทั่วประเทศ (หน่วย)	7,846.00	6,295.00	9,824.00	10,387.00	13,239.00
ที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล (หน่วย)	34,023.00	34,035.00	50,594.00	62,796.00	67,829.00
สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ (ล้านบาท)	600,049.00	655,463.00	666,864.62	822,795.15	933,109.16
ผู้ประกอบการ	244,427.00	254,906.00	234,631.98	278,073.28	308,732.30
ผู้บริโภค	355,622.00	400,557.00	432,232.64	544,721.87	624,376.86

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย (2553)

วิเคราะห์มาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลในปี พ.ศ. 2551-2553

ผลกระทบจากวิกฤตการเงินโลก และภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศไทยในช่วงปี พ.ศ. 2450-2551 ทำให้ภาคอสังหาริมทรัพย์ได้รับผลกระทบ อย่างไรก็ตามความรุนแรงที่ได้รับในครั้งนี้ยังน้อยกว่าในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจปี พ.ศ. 2540 ที่ผ่านมา เนื่องจากทั้งผู้ประกอบการและสถาบันการเงินต่างมีบทเรียนการรับมือกับวิกฤตเศรษฐกิจที่รุนแรงในอดีต ตัวอย่างเช่น สถาบันการเงินเริ่มมีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อให้กับผู้ประกอบการและผู้ซื้อที่อยู่อาศัยรายย่อย ผู้ประกอบการมีฐานข้อมูลสำหรับศึกษาสภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ และความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยของประชาชนก่อนการตัดสินใจลงทุนก่อสร้างโครงการต่างๆ การชะลอตัวลงภาวะเศรษฐกิจโลก ทำให้เศรษฐกิจของประเทศไทยได้รับผลกระทบ ประกอบกับปัญหาความขัดแย้งทางการเมืองภายในประเทศที่เริ่มทวีความรุนแรงขึ้น ทำให้ภาครัฐต้องดำเนินการฟื้นฟูระบบเศรษฐกิจภายในประเทศ ส่งเสริมการลงทุน และสร้างความเชื่อมั่นให้กับนักลงทุนทั้งภายในประเทศและต่างประเทศ โดยรัฐบาลได้ออกมาตรการเพื่อกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ เพื่อหวังจะสามารถทำให้ระบบเศรษฐกิจของประเทศเติบโตขึ้น ซึ่งมาตรการที่รัฐบาลให้การช่วยเหลือภาคอสังหาริมทรัพย์ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวนี้ ประกอบด้วย

1. ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์ร้อยละ 0.01 ตามประกาศกระทรวงมหาดไทยเรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 28 มีนาคม พ.ศ. 2551 และขยายระยะเวลาการสิ้นสุดถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2553 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1.1 ให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์ร้อยละ 0.01 สำหรับกรณีสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

1.1.1 เป็นที่ดิน อาคาร หรืออาคารพร้อมที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน หรือที่ดำเนินการจัดสรรที่ดินโดยทางราชการหรือองค์การของรัฐบาล ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดิน และ

1.1.2 เป็นอาคารประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว อาคารพาณิชย์

1.2 ให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนการโอนห้องชุดร้อยละ 0.01 สำหรับการสนับสนุนการซื้อห้องชุด ดังนี้

1.2.1 การโอนสิทธิห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดซึ่งจดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

1.2.2 การโอนกรรมสิทธิห้องชุดในอาคารชุดซึ่งจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

1.3 ให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงาน ร้อยละ 0.01 สำหรับกรณีสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงาน โดยอาคารสำนักงานต้องเป็นอาคารหรืออาคารพร้อมที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างหรือไปรับแจ้งการก่อสร้างเป็นอาคารสำนักงานตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

สำหรับค่าธรรมเนียมการโอนอสังหาริมทรัพย์โดยปกติจะเรียกเก็บในอัตราร้อยละ 2 ของราคาประเมินของทางราชการ ภาระค่าใช้จ่ายในส่วนนี้โดยทั่วไปแล้วผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ชำระให้กับกรมที่ดินเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือขึ้นอยู่กับข้อตกลงระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ การที่รัฐบาลช่วยเหลือโดยออกมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอน ส่งผลให้ผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ได้รับผลประโยชน์ในการลดภาระค่าใช้จ่ายในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ ตัวอย่างเช่น กรณีผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ราคา 2,500,000 บาท ราคาประเมินของทางราชการเท่ากับ 2,000,000 บาท เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์การซื้ออสังหาริมทรัพย์ ผู้ซื้อจะมีภาระต้องเสียค่าใช้จ่ายในการโอนร้อยละ 2 ของราคาประเมินของทางราชการ เท่ากับ 40,000 บาท แต่หากมีการโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงระยะเวลาที่รัฐบาลมีมาตรการสนับสนุน ผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์จะเสียค่าใช้จ่ายในการโอนเท่ากับ 200 บาท โดยค่าใช้จ่ายนี้จะชำระให้กับกรมที่ดิน หากพิจารณาเปรียบเทียบค่าใช้จ่ายในการโอนที่ดิน พบว่าค่าใช้จ่ายในช่วงระยะเวลาที่มีมาตรการช่วยเหลือน้อยกว่าในช่วงที่ไม่มีมาตรการค่อนข้างมาก และสามารถเป็นแรงกระตุ้นให้ผู้บริโภคมีความต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์สูงขึ้นตามหลักทฤษฎีอุปสงค์ที่อยู่อาศัยได้ อย่างไรก็ตามการใช้มาตรการเพียงดังกล่าวนี้เพียงอย่างเดียวอาจไม่ทำให้ผู้บริโภคตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ในทันที เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัพย์สินที่มีราคาค่อนข้างสูง หากผู้บริโภคไม่มีอำนาจซื้อ การซื้อขาก็จะไม่เกิดขึ้น ดังนั้นพิจารณาได้ว่า การตัดสินใจการซื้ออสังหาริมทรัพย์ไม่ได้ขึ้นอยู่กับมาตรการช่วยเหลือ

เพียงอย่างเดียว ยังต้องขึ้นอยู่กับพฤติกรรมของผู้บริโภค และการใช้มาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนเพื่อให้สามารถบรรลุผลได้ตามเป้าหมายนั้นย่อมขึ้นอยู่กับช่วงระยะเวลาที่เหมาะสม

2. ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดจำนองร้อยละ 0.01 ของวงเงินที่จดจำนอง จากเดิมเรียกเก็บร้อยละ 1 โดยมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 28 มีนาคม พ.ศ. 2551 และขยายระยะเวลาสิ้นสุดถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2553 โดยประเภทของอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการลดค่าธรรมเนียมการจดจำนองประกอบด้วย

2.1 ที่ดิน บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว อาคารพาณิชย์ หรืออาคารพร้อมที่ดินที่อยู่ในโครงการที่ได้รับอนุญาตจัดสรรตามกฎหมาย หรือห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดที่มีการจดทะเบียนอาคารชุด จดทะเบียนนิติบุคคลอาคาร ตามกฎหมายอาคารชุด

2.2 กรณีมีการ โถ่ถอนจำนอง แล้วจำนองใหม่

2.3 กรณีซื้อที่ดินเปล่าในโครงการจัดสรรที่ได้รับอนุญาตจัดสรรตามกฎหมายจากผู้ประกอบการหรือหน่วยงานของรัฐ แล้วผู้ซื้อมาก่อสร้างอาคารเอง หากมีการจำนองที่ดินพร้อมอาคารดังกล่าว จะได้รับลดค่าธรรมเนียมจำนองทั้งหมด

สำหรับค่าธรรมเนียมการจดจำนอง คือค่าธรรมเนียมที่เกิดขึ้นกรณีที่ผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ได้ขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน โดยปกติจะเสียค่าจดจำนองในอัตราร้อยละ 1 ของวงเงินที่จดจำนองกับสถาบันการเงิน ตัวอย่างเช่น ผู้บริโภคซื้อที่อยู่อาศัยราคา 2,500,000 บาท และขอสินเชื่อกับสถาบันการเงินที่วงเงิน 2,000,000 บาท เมื่อมีการขอใช้วงเงินสินเชื่อและขอจดจำนองอสังหาริมทรัพย์กับสถาบันการเงิน จะต้องเสียค่าธรรมเนียมการจดจำนองร้อยละ 1 ของมูลค่าการจดจำนอง 2,000,000 บาท ดังนั้นผู้บริโภคจะมีภาระค่าใช้จ่ายเท่ากับ 20,000 บาท แต่หากผู้บริโภคซื้ออสังหาริมทรัพย์และจดจำนองในช่วงเวลาที่มีมาตรการช่วยเหลือ จะเสียค่าธรรมเนียมการจดจำนองร้อยละ 0.01 คิดเป็นภาระค่าใช้จ่ายเท่ากับ 200 บาท เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบค่าใช้จ่ายแล้ว พบว่าค่าใช้จ่ายในช่วงระยะเวลาที่มีมาตรการช่วยเหลือน้อยกว่าในช่วงที่ไม่มีมาตรการค่อนข้างมาก และสามารถเป็นแรงกระตุ้นให้ผู้บริโภคตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ในช่วงระยะเวลาที่มีมาตรการช่วยเหลือ อย่างไรก็ตามการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ผู้บริโภคจะต้องได้รับการพิจารณาการอนุมัติสินเชื่อ ซึ่งโดยปกติสถาบันการเงินจะวิเคราะห์ถึงความสามารถในการผ่อนสินเชื่อจากรายได้ของผู้ขอสินเชื่อเป็นหลัก ดังนั้นอาจกล่าวได้ว่า มาตรการดังกล่าวนี้สามารถกระตุ้นความต้องการซื้อ

อสังหาริมทรัพย์ต่อกลุ่มผู้บริโภครได้ แต่หากผู้บริโภคไม่มีอำนาจซื้อ หรือไม่ได้รับการอนุมัติสินเชื่อจากสถาบันการเงิน การซื้ออสังหาริมทรัพย์จะไม่เกิดขึ้น ดังนั้นการเลือกใช้มาตรการลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนเพื่อให้บรรลุผลตามเป้าหมายย่อมขึ้นอยู่กับช่วงระยะเวลาที่เหมาะสม

3. ให้ลดอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะ จากเดิมที่กำหนดไว้้อตราร้อยละ 3.3 เป็นอัตราร้อยละ 0.11 ของราคาซื้อขายหรือราคาประเมินจากทางราชการขึ้นอยู่กับว่าราคาใดสูงกว่า มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 28 มีนาคม พ.ศ. 2551 และขยายเวลาสิ้นสุดถึงวันที่ 28 มีนาคม พ.ศ. 2553 สำหรับมาตรการนี้ผู้ที่ได้รับผลประโยชน์ คือผู้ที่ขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร ได้แก่ กลุ่มผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หรือบุคคลทั่วไปที่ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 5 ปี เนื่องจากบุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ต้องชำระภาษีเมื่อมีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในทางการค้าหรือการเก็งกำไร ตัวอย่างเช่น กรณีการขายอสังหาริมทรัพย์ราคา 2,500,000 บาท ราคาประเมินจากทางราชการเท่ากับ 2,000,000 บาท กรณีนี้ผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะในอัตราร้อยละ 3.3 ของราคาซื้อขาย (ราคาซื้อขายสูงกว่าราคาประเมินของทางราชการ) เท่ากับ 82,500 บาท โดยถ้ามีการขายอสังหาริมทรัพย์ในช่วงระยะเวลามีมาตรการช่วยเหลือของรัฐบาล ผู้ขายอสังหาริมทรัพย์จะเสียภาษีในอัตราร้อยละ 0.11 เท่ากับ 2,750 บาท เมื่อพิจารณาภาระภาษีที่ผู้ค้าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการเก็งกำไรต้องชำระพบว่า การมีมาตรการช่วยเหลือจะช่วยให้ผู้ประกอบการเสียค่าใช้จ่ายลดลง สามารถกระตุ้นให้เกิดการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้มากขึ้น และก่อให้เกิดปริมาณหน่วยที่อยู่อาศัยเพิ่มสูงขึ้น โดยตามหลักทฤษฎีอุปทานที่อยู่อาศัย ได้กล่าวว่าอุปทานที่อยู่อาศัยมีศักยภาพในการชี้นำเศรษฐกิจมหภาค คือมีการเชื่อมโยงไปยังหน้าของภาคที่อยู่อาศัยกระจายไปสู่สาขาเศรษฐกิจต่างๆ ดังนั้นอาจกล่าวได้ว่า มาตรการลดภาษีธุรกิจเฉพาะจะสามารถกระตุ้นให้เกิดการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และก่อให้เกิดผลต่อเนื่องต่อสาขาธุรกิจอื่นๆ ที่มีความเชื่อมโยงกับภาคอสังหาริมทรัพย์ ส่งผลให้ระดับรายได้ของประชากรสูงขึ้น ในที่สุดจะทำให้ผู้บริโภคมีอำนาจซื้อสูงขึ้นและนำไปสู่การตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ของผู้บริโภค

4. การลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา โดยกำหนดให้ผู้ซื้อบ้านใหม่และทำการโอนกรรมสิทธิ์ภายในปี พ.ศ. 2552 สามารถนำเงินต้นมาหักลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาได้เท่ากับจำนวนที่จ่ายจริง แต่ไม่เกิน 300,000 บาท โดยเงินต้นที่นำมาลดหย่อนในที่นี้หมายถึงราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์ โดยกรณีนี้ได้รวมพิจารณาการซื้ออสังหาริมทรัพย์ด้วยเงินสดและซื้อโดยขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ตัวอย่างเช่น ซื้ออสังหาริมทรัพย์ราคา 1,500,000 บาท วันที่ 1 สิงหาคม พ.ศ. 2552 โดยจ่ายเงินจองให้กับโครงการ 500,000 บาท และขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน 1,000,000 บาท การซื้ออสังหาริมทรัพย์ครั้งนี้ได้ทำการโอนกรรมสิทธิ์ภายในวันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ.

2552 กรณีนี้จะสามารถนำเงินค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,500,000 บาท มาลดหย่อนภาษีได้ แต่สูงสุดไม่เกิน 300,000 บาท ดังนั้นผู้มีรายได้ที่ถึงเกณฑ์เสียภาษีสามารถนำเงินค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ 300,000 บาท มาหักออกจากรายได้สุทธิก่อนนำรายได้นั้นมาพิจารณาชำระภาษีตามเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด

จากตัวอย่างข้างต้น พบว่าผู้ที่ได้รับผลประโยชน์จากมาตรการการช่วยเหลือนี้ได้แก่ ผู้บริโภคที่มีรายได้ถึงเกณฑ์การเสียภาษี อย่างไรก็ตามจะมีผู้บริโภคบางกลุ่มที่ไม่ได้รับประโยชน์จากมาตรการช่วยเหลือนี้ ตัวอย่างเช่น ผู้มีรายได้เดือนละ 20,000 บาท สถานภาพโสด มีรายได้ต่อปีเท่ากับ 240,000 บาท หักค่าใช้จ่ายร้อยละ 40 ของรายได้ สูงสุดไม่เกิน 60,000 บาท คงเหลือ 180,000 บาท หักลดหย่อนตนเอง 30,000 บาท คงเหลือรายได้สุทธิ 150,000 บาท ซึ่งเป็นระดับรายได้ที่ไม่ถึงเกณฑ์ต้องเสียภาษี ดังนั้นหากผู้มีรายได้เดือนละ 20,000 บาท ซื้อและโอนอสังหาริมทรัพย์ภายในปี พ.ศ. 2552 ราคา 1,500,000 บาท จะไม่ได้รับประโยชน์จากเงินลดหย่อน 300,000 บาท ในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ อีกกรณีหนึ่ง ผู้มีรายได้เดือนละ 30,000 บาท สถานภาพโสด มีรายได้ต่อปีเท่ากับ 360,000 บาท หักค่าใช้จ่ายร้อยละ 40 ของรายได้ สูงสุดไม่เกิน 60,000 บาท คงเหลือ 300,000 บาท หักลดหย่อนตนเอง 30,000 บาท คงเหลือรายได้สุทธิ 270,000 บาท ซึ่งตามกฎหมายต้องเสียภาษีเท่ากับ 12,000 บาท แต่หากผู้มีรายได้ ซื้อและโอนอสังหาริมทรัพย์ภายในปี พ.ศ. 2552 ราคา 1,500,000 บาท จะได้รับประโยชน์จากเงินลดหย่อน 300,000 บาท คือไม่ต้องเสียภาษีจำนวน 12,000 บาท หรือหากเสียภาษีไปแล้ว สามารถเรียกคืนภาษีนั่นได้เต็มจำนวน และกรณีผู้มีรายได้เดือนละ 50,000 บาท สถานภาพโสด มีรายได้ต่อปีเท่ากับ 600,000 บาท หักค่าใช้จ่ายร้อยละ 40 ของรายได้ สูงสุดไม่เกิน 60,000 บาท คงเหลือ 540,000 บาท หักลดหย่อนตนเอง 30,000 บาท คงเหลือรายได้สุทธิ 510,000 บาท ซึ่งตามกฎหมายต้องเสียภาษีเท่ากับ 36,000 บาท แต่หากผู้มีรายได้ซื้อและโอนอสังหาริมทรัพย์ภายในปี พ.ศ. 2552 ราคา 2,500,000 บาท สามารถนำเงินค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์จำนวน 300,000 บาท มาหักลดหย่อนรายได้ก่อนที่จะนำมาคำนวณภาษีได้ คือผู้มีรายได้จะเหลือรายได้สุทธิเท่ากับ 210,000 บาท เมื่อนำรายได้สุทธิไปคำนวณภาษีจะเสียภาษีเท่ากับ 6,000 บาท

จากคำอธิบายข้างต้น พบว่าผู้ที่ได้รับผลประโยชน์โดยตรงจากมาตรการช่วยเหลือนี้คือ กลุ่มผู้มีรายได้ต่อเดือนระหว่าง 30,000-45,000 บาท กล่าวคือผู้มีรายได้ในระดับนี้หากซื้ออสังหาริมทรัพย์และโอนภายในปี พ.ศ. 2552 จะได้ลดหย่อนเพิ่มเติมอีก 300,000 บาท ทำให้ไม่ต้องเสียภาษี และผู้ที่มิรายได้ต่อเดือนในระดับที่สูงกว่า 45,000 บาท จะได้รับประโยชน์จากมาตรการจากการเสียภาษี โดยจะเสียภาษีในจำนวนที่น้อยลง

จากเนื้อหารายละเอียดมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ที่อธิบายข้างต้นทั้ง 4 มาตรการ พบว่ารัฐบาลได้ให้การช่วยเหลือต่อกลุ่มผู้บริโภค และผู้ประกอบการสำหรับการช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายต่างๆ เกี่ยวกับการซื้ออสังหาริมทรัพย์ในช่วงระยะเวลาที่ระบบเศรษฐกิจอยู่ในภาวะตกต่ำ กระทำโดยวิธีเพิ่มรายจ่ายของภาครัฐ และลดภาษีของประชาชน โดยวัตถุประสงค์ของมาตรการต้องการให้เป็นไปตามทฤษฎีผลของนโยบายรัฐบาลที่อธิบายว่า การลดภาษีจะทำให้การออมภาครัฐบาลลดลง และก่อให้เกิดการออมภาคเอกชนสูงขึ้น ส่งผลให้มีการบริโภคเพิ่มสูงขึ้น กล่าวคือมาตรการที่รัฐบาลให้การสนับสนุนภาคอสังหาริมทรัพย์ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวนี้ เพื่อกระตุ้นความต้องการของผู้บริโภคในการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ และส่งผลต่อเนื่องถึงผู้ประกอบการภาคอสังหาริมทรัพย์

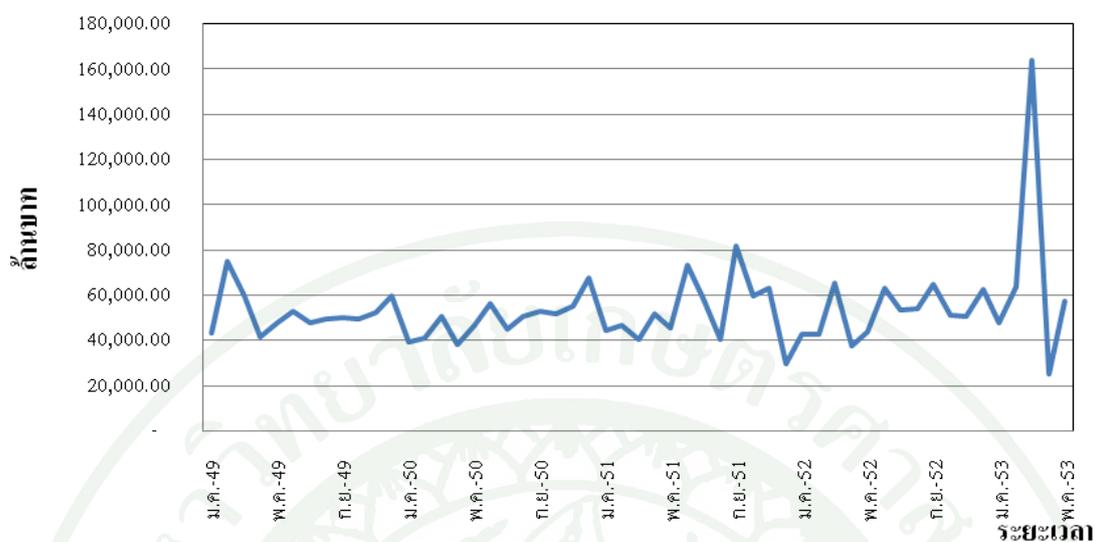
การวิเคราะห์ความเคลื่อนไหวของข้อมูลที่ใช้ในการศึกษา

จากการนำข้อมูลปริมาณการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในประเทศไทย และตัวแปรอิสระด้านปัจจัยทางเศรษฐกิจที่เกี่ยวข้องกับการศึกษารั้งนี้ เป็นข้อมูลทุติยภูมิรายเดือนที่เกิดขึ้นในอดีตตั้งแต่เดือนมกราคม พ.ศ. 2549 ถึง เดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2553 จำนวน 53 เดือน มาสร้างกราฟแผนภูมิเส้น กำหนดให้แกน Y เป็นหน่วยของข้อมูลที่นำมาวิเคราะห์ และแกน X เป็นระยะเวลา (เดือน) ได้ผลการศึกษาดังนี้

มูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วประเทศ

ในช่วงระยะเวลาที่ทำการศึกษา มูลค่าซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วประเทศมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 53,799.8 ล้านบาท พิจารณาจากภาพที่ 10 พบว่ามูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วประเทศไทย มีการเคลื่อนไหวขึ้นลงระดับใกล้เคียงกันตลอดในช่วงระยะเวลาเดือนมกราคม พ.ศ. 2549 ถึงเดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2553 และมีค่าสูงสุดในเดือนมีนาคม พ.ศ. 2553

มูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วประเทศ



ภาพที่ 10 มูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วประเทศ เดือนมกราคม พ.ศ. 2549 ถึง เดือน พฤษภาคม พ.ศ. 2553

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย (2553)

มาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลในช่วงเวลาที่ทำการศึกษาประกอบด้วย มาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอน ลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน มาตรการลดหย่อนภาษีธุรกิจเฉพาะ และมาตรการลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา โดย 3 มาตรการแรกนั้นเริ่มมีผลบังคับใช้พร้อมกันในเดือนมีนาคม พ.ศ. 2551 เดิมทั้ง 3 มาตรการมีกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดวันที่ 28 มีนาคม พ.ศ. 2553 แต่ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวเกิดปัญหาการชุมนุมทางการเมือง ทำให้หน่วยงานราชการต้องปิดการทำงาน ส่งผลให้มีผู้บริโภคบางกลุ่มไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์การซื้ออสังหาริมทรัพย์ได้ทันในกำหนดระยะเวลาของมาตรการ ดังนั้นรัฐบาลจึงขยายระยะเวลาช่วยเหลือผู้บริโภคในส่วนของมาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนและการจดทะเบียนให้สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2553 ส่วนมาตรการภาษีธุรกิจเฉพาะให้สิ้นสุดวันที่ 28 มีนาคม พ.ศ. 2553 คงเดิม พิจารณาจากภาพที่ 10 พบว่ามูลค่าการซื้อขายที่ดินทั่วประเทศมีค่าสูงสุดในเดือนมีนาคม พ.ศ. 2553 ซึ่งเป็นเดือนสุดท้ายของมาตรการช่วยเหลือก่อนที่รัฐบาลขยายเพิ่มเวลา 2 มาตรการต่อไปอีก 3 เดือน

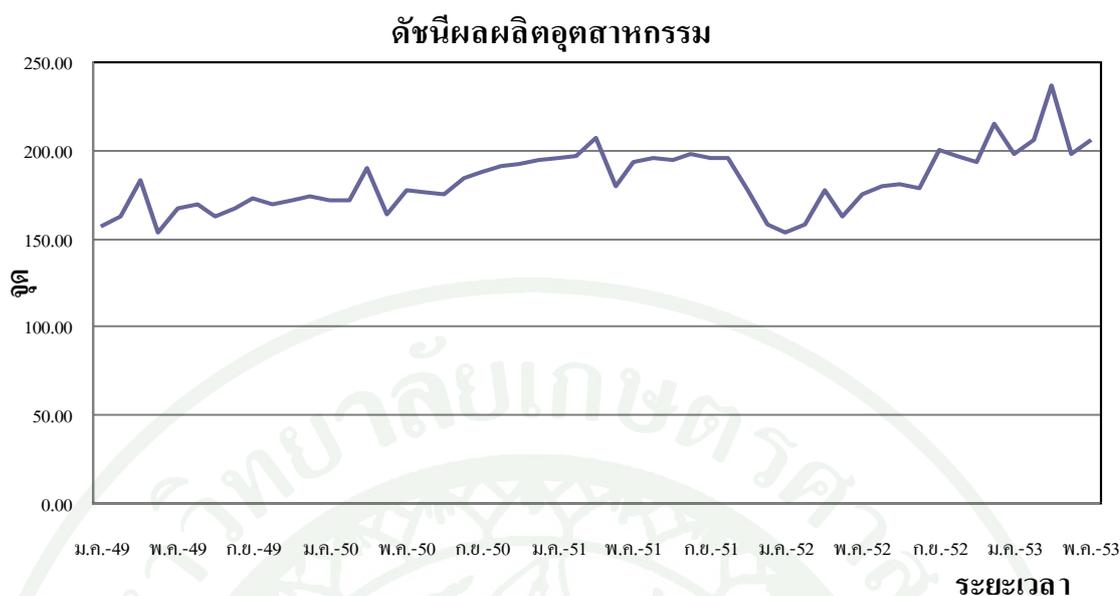
ส่วนมาตรการการลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดากรณีมีการซื้ออสังหาริมทรัพย์ใหม่ และโอนกรรมสิทธิ์ภายในปี พ.ศ. 2552 สามารถนำเงินค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์มาหักลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาได้เท่าจำนวนเงินที่จ่ายจริง แต่ไม่เกิน 300,000 บาท โดยกรณีนี้ให้รวมถึงการ

ซื้อขายในช่วงก่อนปี พ.ศ. 2552 ได้ แต่การโอนกรรมสิทธิ์ต้องอยู่ภายในปี พ.ศ. 2552 ซึ่งคำสั่งของ มาตรการนี้ตามประกาศของกฎกระทรวงฉบับที่ 271 (พ.ศ. 2552) ประกาศ ณ วันที่ 30 มีนาคม พ.ศ. 2552 พิจารณาถึงระยะเวลาของการดำเนินงานของมาตรการเป็นมาตรการที่ช่วยเหลือในระยะสั้น ซึ่งอาจมีผู้ประกอบการบางกลุ่มที่ตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ในช่วงเวลาดังกล่าวไม่ทัน เนื่องจาก อสังหาริมทรัพย์เป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่าการลงทุนค่อนข้างสูง ผู้บริโภคจึงต้องมีความมั่นใจใน อำนาจซื้อของตนเอง และความเชื่อมั่นในระบบเศรษฐกิจก่อนตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย นอกจากนี้การ ลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาสามารถทำได้หลายวิธี และการลดหย่อนด้วยวิธีอื่นๆ มีต้นทุน ในการลงทุนที่ต่ำกว่าการซื้อที่อยู่อาศัย ดังนั้นในช่วงระยะเวลาที่ทำการศึกษา การตัดสินใจซื้อ อสังหาริมทรัพย์ของบริโภคอาจไม่ได้ขึ้นอยู่กับมาตรการช่วยเหลือของรัฐบาลเพียงอย่างเดียว ดังนั้น มาตรการลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาจึงไม่อาจทำให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เติบโตได้

ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม

ในช่วงระยะเวลาที่ทำการศึกษา ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 182.28 พิจารณา จากภาพที่ 11 พบว่าค่าดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมมีค่าต่ำสุดในช่วงเดือนมกราคม พ.ศ. 2552 แสดง ให้เห็นว่าประเทศไทยประสบปัญหาการชะลอตัวทางเศรษฐกิจ อันมีสาเหตุมาจากผลกระทบของ วิกฤตการเงินโลกที่ส่งผลให้ธุรกิจหลายแห่งในประเทศไทยต้องปิดกิจการลง และปัญหาความ ขัดแย้งทางการเมืองภายในประเทศที่ทวีความรุนแรงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่งผลต่อการชะลอตัวลงของ ระบบเศรษฐกิจภายในประเทศ ทำให้ระดับรายได้ของประชาชนลดลง ทั้งนี้ค่าดัชนีผลผลิต อุตสาหกรรมเริ่มมีค่าสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องตั้งแต่เดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2552 ถึง เดือนมีนาคม พ.ศ. 2553 แสดงถึงสัญญาณที่ดีของการเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศ

หากพิจารณาเปรียบเทียบทิศทางการเคลื่อนไหวของค่าดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมดังภาพที่ 11 คู่กับระดับการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในประเทศจากภาพที่ 10 พบว่ามีทิศทางการ เคลื่อนไหวในทางเดียวกัน ซึ่งสอดคล้องกับทฤษฎีด้านการลงทุนที่กล่าวว่าเมื่อระดับรายได้ของ ประชาชนสูงขึ้น จะก่อให้เกิดการลงทุนเพิ่มสูงขึ้น โดยในแง่ของผู้ประกอบการจะทำให้มีความ มั่นใจในการตัดสินใจลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้น และในด้านผู้บริโภคเมื่อมีรายได้ สูงขึ้นก็จะมีความมั่นใจต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยเพิ่มสูงขึ้น สามารถทำให้ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์เติบโตขึ้นได้ ดังนั้นค่าดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมในฐานะเป็นตัวแปรที่ชี้วัดระดับ การเติบโตของธุรกิจ และระดับรายได้ของประชาชน มีผลกระทบต่อ การเติบโตของธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ได้ในทิศทางเดียวกัน



ภาพที่ 11 ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม เดือนมกราคม พ.ศ. 2549 ถึง เดือน พฤษภาคม พ.ศ. 2553
ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย (2553)

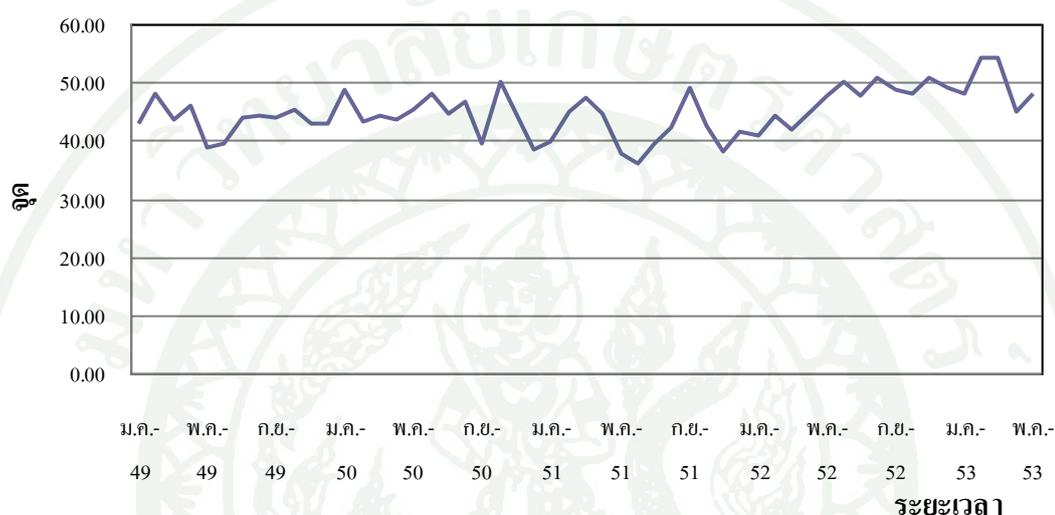
ดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจก่อสร้าง

ในช่วงระยะเวลาการศึกษา ดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจก่อสร้างมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 44.79 ค่าเฉลี่ยนี้อยู่ในระดับที่ต่ำกว่าค่ากลางดัชนี แสดงว่าโดยรวมแล้วระดับความเชื่อมั่นทางธุรกิจก่อสร้างอยู่ในระดับต่ำ พิจารณาจากภาพที่ 12 พบว่าค่าดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจก่อสร้างมีการเคลื่อนไหวขึ้นลงช่วงเดือนมกราคม พ.ศ. 2549 ถึง เดือนเมษายน พ.ศ. 2552 ในระดับใกล้เคียงกัน และเริ่มมีแนวโน้มการเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่องตั้งแต่เดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2552 มีค่าสูงสุดในเดือนมีนาคม พ.ศ. 2553 อย่างไรก็ตามค่าดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจก่อสร้างส่วนใหญ่มีค่าต่ำกว่าค่ากลางดัชนี

ค่าดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจก่อสร้าง เป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลโดยธนาคารแห่งประเทศไทย กำหนดให้ค่ากลางดัชนีมีค่าเท่ากับ 50 แสดงให้เห็นว่าระดับความเชื่อมั่นในธุรกิจอยู่ระดับทรงตัว หากค่าดัชนีมีค่ามากกว่า 50 หมายความว่าความเชื่อมั่นทางธุรกิจสูงขึ้น และหากค่าดัชนีมีค่าต่ำกว่า 50 หมายความว่าความเชื่อมั่นในธุรกิจแย่งลง ตามหลักทฤษฎีอุปทานที่อยู่อาศัยที่อธิบายว่าการเปลี่ยนแปลงจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่พร้อมขายให้กับผู้ซื้อที่มีการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา และส่วนหนึ่งเป็นผลจากแผนการลงทุนของผู้ประกอบการที่กำหนดไว้ล่วงหน้า ดังนั้นค่าดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจก่อสร้างในฐานะที่เป็นตัวแปรอธิบายถึงระดับความมั่นใจต่อการลงทุนของผู้ประกอบการ

จะมีส่งผลกระทบต่อการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้ในทิศทางเดียวกัน อย่างไรก็ตามข้อมูลของค่าดัชนีในช่วงระยะเวลาที่ทำการศึกษามีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าค่ากลางดัชนี แสดงว่าระดับความเชื่อมั่นทางธุรกิจโดยรวมอยู่ในระดับที่ตกต่ำ ซึ่งไม่อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้ตามทฤษฎี

ดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจก่อสร้าง



ภาพที่ 12 ดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจก่อสร้าง เดือนมกราคม พ.ศ. 2549 ถึง เดือนพฤษภาคม พ.ศ.2553

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย (2553)

อัตราดอกเบี้ย MLR เฉลี่ย 5 ธนาคาร

ในช่วงระยะเวลาที่ทำการศึกษา ระดับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงมีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 5.59 ค่าอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงคำนวณได้จาก อัตราดอกเบี้ยตามตัวเลข ลบ อัตราเงินเฟ้อ พิจารณาจากภาพที่ 13 พบว่าอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงมีการเปลี่ยนแปลงอย่างชัดเจนตลอดระยะเวลา ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากมีการเปลี่ยนแปลงของระดับอัตราเงินเฟ้อ โดยในช่วงแรกของระยะเวลาการศึกษา อัตราดอกเบี้ยมีค่าเพิ่มสูงขึ้นตั้งแต่เดือนมกราคม พ.ศ. 2549 และเริ่มชะลอตัวลงในเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2550 จนมีค่าต่ำสุดที่เดือนกรกฎาคม พ.ศ. 2551 หลังจากนั้นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เริ่มมีค่าสูงขึ้นโดยมีค่าสูงสุดในเดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2552

อัตราดอกเบี้ย MRL เฉลี่ย



ภาพที่ 13 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MRL เฉลี่ย เดือนมกราคม พ.ศ. 2549 ถึง เดือน พฤษภาคม พ.ศ. 2553
ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย (2553)

ตามหลักทฤษฎีการลงทุนด้านการสร้าง ได้อธิบายว่าผลของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย จะกระทบต่อการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ การเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยจะมีผลทำให้การก่อสร้างที่อยู่อาศัยลดลง เพราะทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยลดลง รวมถึงต้นทุนเงินทุนในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่สูงขึ้น ดังนั้นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้จะส่งผลต่อการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในทิศทางตรงกันข้าม

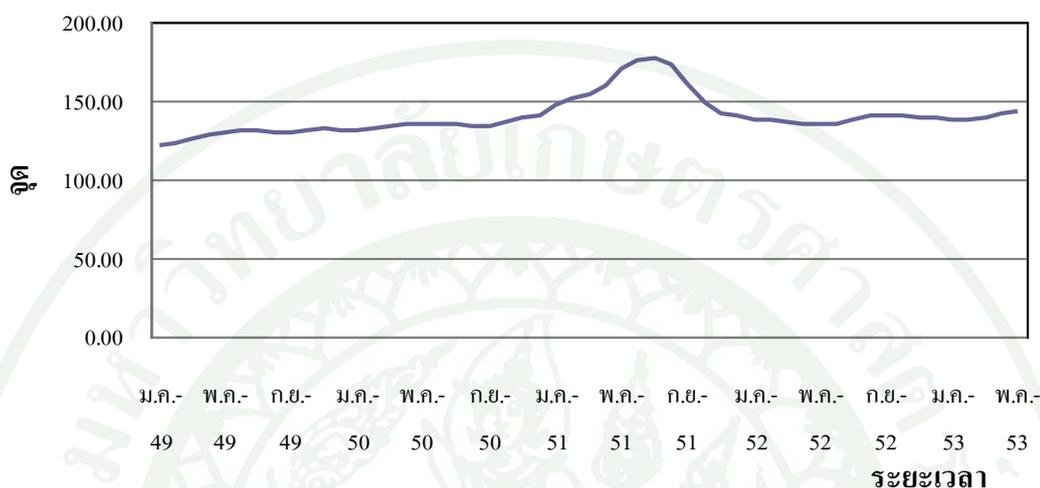
ดัชนีรวมราคาวัสดุก่อสร้าง

ในช่วงระยะเวลาที่ทำการศึกษา ดัชนีรวมราคาวัสดุก่อสร้างมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 140.05 พิจารณาจากภาพที่ 14 พบว่าการเคลื่อนไหวของค่าดัชนีรวมราคาวัสดุก่อสร้างอยู่ในระดับทรงตัว และมีค่าสูงสุดในช่วงเดือนพฤษภาคม ถึง เดือนกันยายน พ.ศ. 2551

การเปลี่ยนแปลงของดัชนีรวมราคาวัสดุก่อสร้างจะมีผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในทิศทางตรงกันข้ามตามหลักทฤษฎีอุปสงค์ที่อยู่อาศัย ที่อธิบายว่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเชิง เศรษฐศาสตร์เชิงปริมาณส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับระดับราคาที่อยู่อาศัยหรือราคาวัสดุก่อสร้าง ทั้งนี้ เนื่องจากวัสดุก่อสร้างถือเป็นต้นทุนปัจจัยการผลิตที่สำคัญของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เมื่อราคาวัสดุ ก่อสร้างเพิ่มสูงขึ้นทำให้ต้นทุนในการลงทุนสูงขึ้น ผู้ประกอบการต้องเพิ่มระดับราคาที่อยู่อาศัยให้ สูงขึ้น และในที่สุดแล้วจะส่งผลต่อเนื่องถึงระดับความต้องการของผู้บริโภค คือเมื่อระดับราคาที่อยู่

อาศัยสูงขึ้น ทำให้ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคลดลง ดังนั้นดัชนีรวมราคาวัสดุก่อสร้างส่งผลกระทบต่อการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้ในทิศทางตรงกันข้าม

ดัชนีรวมราคาวัสดุก่อสร้าง



ภาพที่ 14 ดัชนีรวมราคาวัสดุก่อสร้าง เดือนมกราคม พ.ศ. 2549 ถึง เดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2553
ที่มา: สำนักดัชนีเศรษฐกิจการค้า กรมเศรษฐกิจพาณิชย์ (2553)

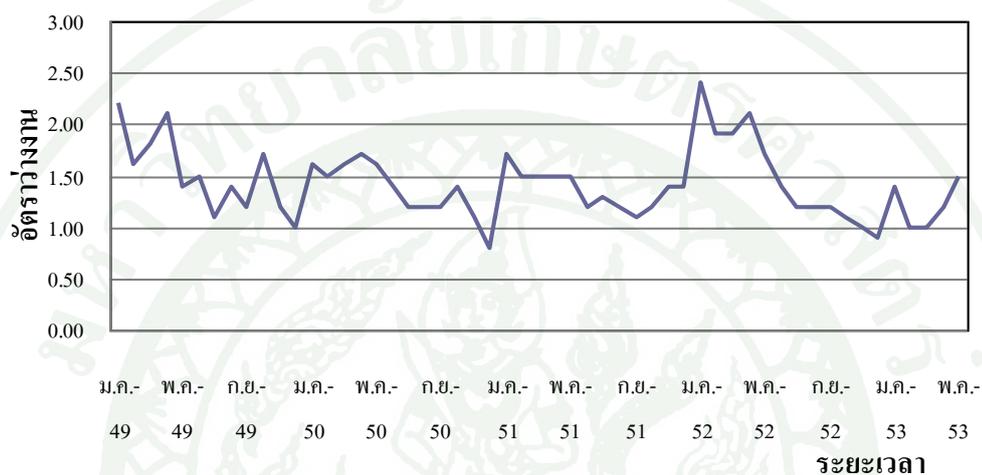
อัตราการว่างงาน

ในช่วงระยะเวลาที่ทำการศึกษาอัตราการว่างงานมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 1.42 พิจารณาจากภาพที่ 15 พบว่าการเคลื่อนไหวของอัตราการว่างงานมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นลงในแต่ละช่วงเวลา ซึ่งส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับระบบเศรษฐกิจภายในประเทศ โดยระดับอัตราการว่างงานมีค่าสูงสุดในช่วงเดือนกุมภาพันธ์ ถึง เดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2552 และเริ่มมีค่าลดต่ำลงตั้งแต่เดือนมิถุนายน พ.ศ. 2552 หากพิจารณาถึงระดับอัตราการว่างงานดังภาพที่ 15 คู่กับการเปลี่ยนแปลงของดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมจากภาพที่ 11 พบว่าช่วงที่ค่าดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมมีค่าต่ำสุด เป็นระยะเวลาเดียวกับที่มีระดับอัตราการว่างงานสูงสุด แสดงให้เห็นว่าการเพิ่มขึ้นของอัตราการว่างงานเป็นสัญญาณแห่งการชะลอตัวลงของระบบเศรษฐกิจภายในประเทศ

การเพิ่มขึ้นของอัตราการว่างงาน มักเกิดขึ้นในช่วงระยะเวลาที่ประสบปัญหาการชะลอตัวทางระบบเศรษฐกิจ เมื่อธุรกิจต่างๆ มีผลการดำเนินงานที่แย่ลง มีผลประกอบการขาดทุนถึงขั้นต้องเลิกกิจการ ทำให้ระดับการว่างงานเพิ่มสูงขึ้น ทำให้ระดับรายได้ของประชาชนลดลง ซึ่งตามหลัก

ทฤษฎีอุปสงค์ที่อยู่อาศัย ที่อธิบายว่าระดับความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคจะลดลงเมื่อรายได้ของผู้บริโภคลดลง ดังนั้นช่วงระยะเวลาที่อัตราการว่างงานเพิ่มสูงขึ้น ระดับรายได้ของผู้บริโภคลดลง ทำให้ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคลดลงตามลำดับ ดังนั้นอัตราการว่างงานจึงส่งผลกระทบต่อการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้ในทิศทางตรงกันข้าม

อัตราการว่างงาน



ภาพที่ 15 อัตราการว่างงาน เดือนมกราคม พ.ศ. 2549 ถึง เดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2553
ที่มา: สำนักงานสถิติแห่งชาติ (2553)

บทที่ 5

ผลการวิจัย

การศึกษาผลกระทบของมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลต่อการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย เป็นการวิเคราะห์โดยใช้แบบจำลองสมการถดถอยเชิงซ้อน โดยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด ตัวแปรที่ใช้ในการศึกษาประกอบด้วย ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม (mpi) ดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจก่อสร้าง (bsi) อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ (r) ดัชนีรวมราคาวัสดุก่อสร้าง (cost) อัตราการว่างงาน (unem) มาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอน การจดทะเบียน (dum1) มาตรการภาษีธุรกิจเฉพาะ (dum2) และมาตรการลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา (dum3) โดยใช้ข้อมูลทุติยภูมิ (secondary data) เป็นรายเดือน ตั้งแต่เดือนมกราคม พ.ศ. 2549 ถึง เดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2553 ซึ่งแสดงผลการศึกษาได้ดังนี้

ผลการทดสอบค่าสถิติเบื้องต้น

จากข้อมูลในภาคผนวก จ สามารถนำไปคำนวณค่าสถิติเบื้องต้น ได้ผลดังตารางที่ 10 สรุปได้ดังนี้ ค่าเฉลี่ยเลขคณิต (Mean) ของมูลค่าการซื้อขายที่แท้จริงของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งประเทศในช่วงระยะเวลาของการศึกษา ข้อมูลตั้งแต่เดือนมกราคม พ.ศ. 2549 ถึง เดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2553 มีมูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเฉลี่ยเดือนละ 53,799.8 ล้านบาท ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (Standard Deviation) ของมูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เท่ากับ 50,547.15 และเมื่อพิจารณาค่าสถิติความเบ้ (Skewness) พบว่ามีค่าเท่ากับ 3.82 แสดงว่าการกระจายข้อมูลมีลักษณะเบ้ขวา และค่าสถิติความโด่ง (Kurtosis) มีค่าเท่า 23.21 แสดงให้เห็นว่าข้อมูลมีการกระจายที่มีความโด่งมากกว่าการกระจายแบบปกติ

ตารางที่ 10 ค่าสถิติเบื้องต้นของมูลค่าการซื้อขายที่ดินในประเทศไทยเดือนมกราคม พ.ศ. 2549 ถึงเดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2553

	Y
Mean	53799.8
Median	50547.15
Maximum	164249.8
Minimum	25072.19
Std. Dev.	18905.61
Skewness	3.82
Kurtosis	23.21
Observations	53
Q(2)	0.000 ***
Q(4)	0.000***
Q(8)	0.000***
Q(12)	0.000***

หมายเหตุ: *** มีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99

ที่มา: จากการคำนวณ

เมื่อพิจารณาค่าอัตโนมัติสหสัมพันธ์ (Serial Correlation) ของข้อมูลย้อนหลัง (Lag) โดยพิจารณาจากค่า Q-statistic ที่ระดับ 2, 4, 8 และ 12 ซึ่งชี้ให้เห็นว่ามูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของประเทศไทยในปัจจุบันมีความสัมพันธ์กับมูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในอดีต ดังนั้นการประมาณค่าในแบบจำลองของการศึกษาครั้งนี้ต้องคำนึงถึงปัญหาดังกล่าว โดยขจัดปัญหา Serial Correlation ที่จะเกิดในการประมาณค่าในแบบจำลอง โดยแก้ปัญหาดังกล่าวด้วยวิธี Autoregressive หรือ AR (q) Model

การทดสอบคุณสมบัติความนิ่ง

ในการศึกษาครั้งนี้ได้นำข้อมูลอนุกรมเวลาใช้ในการประมาณค่า ซึ่งอาจเกิดปัญหาความไม่นิ่งของข้อมูล ดังนั้นก่อนที่จะทำการประมาณค่าความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรในแบบจำลอง การศึกษาจำเป็นต้องทำการทดสอบคุณสมบัติความนิ่งของข้อมูลก่อน โดยการทดสอบ Stationary

หรือ Non-stationary โดยประยุกต์จากการทดสอบ Unit Root ซึ่งการทดสอบ Stationary เป็นการทดสอบ Stochastic Process คือกระบวนการอธิบายตัวแปรโดยค่าตัวแปรของมันเป็นเองในอดีตที่มีการเปลี่ยนแปลงหรือมีการแปรปรวนแบบเป็นฤดูกาลหรือไม่ ถ้า Stochastic Process มีการเปลี่ยนแปลงหรือมีการแปรปรวนของแบบจำลองอันเนื่องมาจากฤดูกาล (เวลา) แสดงว่าตัวแปรดังกล่าวเป็น Non-stationary ในขณะที่ตัวแปรดังกล่าวจะเป็น Stationary ก็ต่อเมื่อมี Stochastic Process คงที่ตลอดช่วงเวลา โดยที่ค่า Mean, Variance และ Covariance จะเข้าไปใส่ค่าคงที่ค่าหนึ่งหรือเข้าหาคุณภาพ ซึ่งอาจมีความผันผวนจากคุณภาพเป็นการชั่วคราว และมีแนวโน้มกลับมาสู่คุณภาพเดิม โดยในการศึกษาครั้งนี้ใช้วิธีการทดสอบของ Augmented Dickey and Fuller Test (ADF Test) ซึ่งกำหนดให้มีสมมติฐานหลัก คือ ข้อมูลมี Unit Root หรือข้อมูลมีลักษณะ Non-stationary และมีสมมติฐานรอง คือ ข้อมูลไม่มี Unit Root หรือข้อมูลมีลักษณะ Stationary ผลจากการทดสอบคุณสมบัติความนิ่งของข้อมูลดังกล่าวสามารถสรุปผลคุณสมบัติความนิ่งตัวแปรที่ทำการศึกษาได้ดังนี้

ตารางที่ 11 ผลการทดสอบความนิ่งของตัวแปรในแบบจำลอง

ตัวแปร	คุณสมบัติความนิ่ง
มูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วประเทศ	มีความนิ่ง
ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม	ไม่มีความนิ่ง
ดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจก่อสร้าง	มีความนิ่ง
อัตราดอกเบี้ยเงินกู้	ไม่มีความนิ่ง
ดัชนีรวมราคาวัสดุก่อสร้าง	ไม่มีความนิ่ง
อัตราการว่างงาน	มีความนิ่ง

หมายเหตุ: ทดสอบ ณ ระดับความเชื่อมั่นที่ร้อยละ 90

ที่มา: จากการคำนวณ

จากตารางที่ 11 ผลการทดสอบความนิ่งของตัวแปรที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้ พบว่าตัวแปรดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ และ ดัชนีรวมราคาวัสดุก่อสร้างไม่มีคุณสมบัติความนิ่งของข้อมูลที่ระดับ Level I(0) ณ ระดับความเชื่อมั่นที่ร้อยละ 90 ดังนั้นจึงต้องทำการแก้ไขโดยนำตัวแปรทั้งสามมาทำการ differencing อย่างต่อเนื่อง ผลจากการทดสอบดังแสดงในภาคผนวก ก พบว่า ตัวแปรดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ และดัชนีรวมราคาวัสดุก่อสร้าง มีระดับ

ความนิ่งของข้อมูลที่ระดับ Level I (1) ณ ระดับความเชื่อมั่นที่ร้อยละ 90 และเพื่อให้ข้อมูลที่นำมาใช้มีความนิ่งและอยู่ใน Order เดียวกัน จึงต้องนำข้อมูลของตัวแปรมูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจก่อสร้าง และอัตราการว่างงานมาทดสอบในอันดับที่สูงขึ้นคือที่ 1st Different Order ซึ่งผลการทดสอบพบว่าตัวแปรทั้งหมดสามารถปฏิเสธสมมติฐานหลักในการทดสอบความนิ่งของข้อมูลที่ระดับผลต่างลำดับที่ 1 ณ ระดับความเชื่อมั่นที่ร้อยละ 90 เมื่อทำการแก้ไขคุณสมบัติความนิ่งของตัวแปรทั้งหมดแล้ว สามารถนำตัวแปรดังกล่าวมาประมาณค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรตามในสมการ และสามารถอธิบายผลกระทบของตัวแปรอิสระต่อตัวแปรตามได้โดยวิธี Ordinary Least Square: OLS นอกจากนี้ผู้วิจัยได้เพิ่มตัวแปร dummy เข้าไปในสมการ 3 ตัวแปร ประกอบด้วย ตัวแปรมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนการจดทะเบียน ตัวแปรมาตรการลดหย่อนภาษีธุรกิจเฉพาะ และตัวแปรมาตรการลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา เพื่อนำมาพิจารณาเปรียบเทียบถึงภาวะการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นในช่วงระยะเวลาการมีมาตรการ และไม่มีมาตรการในช่วงระยะเวลาที่ทำการศึกษา

การทดสอบค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ระหว่างตัวแปร

หลังจากทดสอบคุณสมบัติความนิ่งของตัวแปรและได้แก้ไขปัญหารียบร้อยแล้ว เบื้องต้นได้นำค่าตัวแปรที่ผ่านการทดสอบคุณสมบัติ Stationary มาวิเคราะห์ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ ได้ผลการทดสอบดังตารางที่ 12 ผลจากการทดสอบพบว่าค่า Correlation ระหว่างตัวแปรต่างๆ มีค่าค่อนข้างต่ำ ทำให้ปัญหา Multicollinearity ไม่เกิดขึ้น

ตารางที่ 12 ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรในแบบจำลองที่ 1

	ΔY	Δmpi	Δbsi	Δr	$\Delta cost$	$\Delta unem$
ΔY	1.00	0.61	0.26	-0.06	-0.13	-0.24
Δmpi	0.61	1.00	0.06	0.14	-0.08	-0.25
Δbsi	0.26	0.06	1.00	0.03	-0.13	0.04
Δr	-0.06	0.14	0.03	1.00	-0.18	-0.12
$\Delta cost$	-0.13	-0.08	-0.13	-0.18	1.00	0.03
$\Delta unem$	-0.24	-0.25	0.04	-0.12	0.03	1.00

ที่มา: จากการคำนวณ

เนื่องจากแบบจำลองที่ผู้วิจัยเลือกใช้สำหรับการอธิบายผลการศึกษา มีการปรับค่าตัวแปรดัชนีรวมราคาวัสดุก่อสร้างให้อยู่ในรูปของอัตราการเปลี่ยนแปลง พร้อมกับได้ทำการทดสอบคุณสมบัติความนิ่ง ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 90 ดังภาคผนวก ค และเมื่อนำค่าตัวแปรทั้งหมดในแบบจำลองดังกล่าวมาทดสอบค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ ได้ผลการทดสอบดังตารางที่ 13 ซึ่งผลจากการทดสอบพบว่า Correlation ระหว่างตัวแปรต่างๆ มีค่าค่อนข้างต่ำ ทำให้ปัญหา Multicollinearity ไม่เกิดขึ้น

ตารางที่ 13 ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรในแบบจำลองที่ 2

	ΔY	Δmpi	Δbsi	Δr	$\log(\text{cost})$	Δunem
ΔY	1.00	0.61	0.26	-0.06	-0.02	-0.24
Δmpi	0.61	1.00	0.06	0.14	-0.06	-0.25
Δbsi	0.26	0.06	1.00	0.03	-0.01	0.04
Δr	-0.06	0.14	0.03	1.00	-0.11	-0.12
$\log(\text{cost})$	-0.02	-0.06	-0.01	-0.11	1.00	0.04
Δunem	-0.24	-0.25	0.04	-0.12	0.04	1.00

ที่มา: จากการคำนวณ

ผลการวิเคราะห์ผลของมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลต่อการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

ในส่วนนี้จะเป็นการวิเคราะห์ถึงผลกระทบของมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลต่อการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย จากการทดสอบค่าสถิติเบื้องต้น ค่าสถิติทดสอบ Q-statistic พบว่า มูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในประเทศไทย (Y) มีปัญหา Serial-correlation ดังนั้นในแบบจำลองนี้จึงจำเป็นต้องแก้ปัญหา Serial Correlation โดยการประยุกต์ใช้ AR(q) Model เพื่อแก้ปัญหาดังกล่าว ซึ่งการศึกษาค้นคว้าได้แบ่งการวิเคราะห์ออกเป็น 2 แบบจำลอง ดังนี้

$$\Delta Y_t = b_0 + b_1 \Delta mpi_t + b_2 \Delta bsi_t + b_3 \Delta r_t + b_4 \Delta \cos t_t + b_5 \Delta unem_t + b_6 dum1_t + b_7 dum2_t + b_8 dum3_t + e_t \quad (1)$$

$$\Delta Y_t = b_0 + b_1 \Delta mpi_t + b_2 \Delta bsi_t + b_3 \Delta r_t + b_4 \log(\cos t_t) + b_5 \Delta unem_t + b_6 dum1_t + b_7 dum2_t + b_8 dum3_t + e_t \quad (2)$$

จากตารางที่ 14 เป็นการวิเคราะห์ผลการประมาณค่าของแบบจำลองด้วยวิธี Ordinary Least Square: OLS หลังจากทำการแก้ไขตัวแปรในแบบจำลองให้มีคุณสมบัติความนิ่งของข้อมูลในระดับเดียวกัน โดยผลการศึกษาของแบบจำลองที่ 1 ประกอบด้วยตัวแปรดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม ดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจก่อสร้าง อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ดัชนีรวมราคาวัสดุก่อสร้าง อัตราการว่างงาน ตัวแปรหุ่นมาตรการลดค่าธรรมเนียมนการโอน การจดจำนอง ตัวแปรหุ่นมาตรการภาษีธุรกิจเฉพาะ และตัวแปรหุ่นมาตรการลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา จากการพิจารณาค่า Q-Statistic ดังตารางที่ 10 พบว่ามูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในประเทศไทยมีปัญหา Serial-correlation จึงประยุกต์ใช้วิธี Autoregressive Model พบว่าหลังจากการแก้ปัญหาแล้ว ค่าสถิติ R^2 เท่ากับ 0.79 อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาค่า t-statistic ของตัวแปรในแบบจำลองนี้ พบว่ามีตัวแปรดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม อัตราการว่างงาน ตัวแปรหุ่นมาตรการลดค่าธรรมเนียมนการโอน การจดจำนอง ตัวแปรหุ่นมาตรการภาษีธุรกิจเฉพาะ และตัวแปรหุ่นมาตรการลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา สามารถอธิบายได้อย่างมีนัยสำคัญ

ตารางที่ 14 ผลการวิเคราะห์แบบจำลองที่ 1 ในการศึกษาโดยการประมาณค่าโดยใช้วิธี Ordinary Least Square: OLS

ตัวแปร	$\Delta Y = \Delta \text{mpi}, \Delta \text{bsi}, \Delta r, \Delta \text{cost}, \text{dum1}, \text{dum2}, \text{dum3}$	
	OLS	OLS+AR
Δmpi	1231.789***	1130.713***
Δbsi	1314.426*	344.3584
Δr	-7955.636*	-3399.187
Δcost	-1181.854	-360.5530
Δunem	-8545.703	-13303.44*
dum1	-28620.61*	-27739.37***
dum2	35647.23**	36471.56***
dum3	-10651.02	-10867.72***
C	-396.0244	-2093.793
AR (1)	-	-0.816760***
R-square	0.539057	0.785737
Adjusted R-square	0.453300	0.738703
S.E. of regression	21147.20	14580.68
F-statistic	6.285883	16.70591
Durbin-Watson stat	3.127417	2.022860

หมายเหตุ: * มีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 90

** มีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95

*** มีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99

ที่มา: จากการคำนวณ

นอกจากนี้ ผู้วิจัยได้ปรับรูปแบบของตัวแปรดัชนีรวมราคาวัสดุก่อสร้างให้อยู่ในรูปของ อัตราการเปลี่ยนแปลง ($\log(\text{cost})$) เพื่อให้ตัวแปรดัชนีรวมราคาวัสดุก่อสร้าง และตัวแปรอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ สามารถอธิบายผลกระทบได้อย่างมีนัยสำคัญ ผลจากการปรับตัวแปรดัชนีรวมราคาวัสดุก่อสร้าง สามารถสรุปผลของแบบจำลองที่ 2 ดังตารางที่ 15

ตารางที่ 15 ผลการวิเคราะห์แบบจำลองที่ 2 ในการศึกษาโดยการประมาณค่าโดยใช้วิธี Ordinary Least Square: OLS

ตัวแปร	$\Delta Y = \Delta \text{mpi}, \Delta \text{bsi}, \Delta r, \log(\text{cost}), \text{dum1}, \text{dum2}, \text{dum3}$	
	OLS	OLS+AR
Δmpi	1216.729***	1141.281***
Δbsi	1424.848*	496.5751
Δr	-7424.926*	-4300.614*
$\log(\text{cost})$	-74999.09	-61185.51***
Δunem	-8100.166	-13857.76**
dum1	-24521.92	-25694.45***
dum2	44769.93**	44564.38***
dum3	-20109.42*	-19284.25***
C	365378.9	297095.0***
AR (1)	-	-0.865973***
R-square	0.540670	0.820619
Adjusted R-square	0.455213	0.781243
S.E. of regression	21110.17	13341.11
F-statistic	6.326827	20.84040
Durbin-Watson stat	3.286136	2.210989

หมายเหตุ: * มีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 90

** มีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95

*** มีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99

ที่มา: จากการคำนวณ

ผลจากการวิเคราะห์แบบจำลองที่ 2 โดยในแบบจำลองประกอบด้วยตัวแปรดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม ดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจก่อสร้าง อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ดัชนีรวมราคาวัสดุก่อสร้าง อัตราการว่างงาน ตัวแปรหุ่นมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอน การจดทะเบียน ตัวแปรหุ่นมาตรการภาษีธุรกิจเฉพาะ และตัวแปรหุ่นมาตรการลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา จากการพิจารณาค่า Q-Statistic ดังตารางที่ 10 พบว่ามูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในประเทศไทยมีปัญหา

Serial-correlation จึงประยุกต์ใช้วิธี Autoregressive Model เพื่อแก้ไขปัญหา Serial correlation นอกจากนี้ค่า t-statistic บ่งชี้ถึงตัวแปร AR(q) สามารถอธิบายตัวของมันเองได้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ประกอบกับค่าสถิติ R^2 ก็มากขึ้นหลังจากการแก้ไขปัญหา Serial-correlation

จากการประมาณค่าของแบบจำลองทั้ง 2 พบว่า เมื่อมีการปรับตัวแปรดัชนีรวมราคาวัสดุก่อสร้างให้อยู่ในรูปของอัตราการเปลี่ยนแปลง ทำให้ตัวแปรดัชนีรวมราคาวัสดุก่อสร้าง และตัวแปรอัตราดอกเบี้ยเงินกู้สามารถอธิบายถึงการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในประเทศไทยได้อย่างมีนัยสำคัญ และค่าสถิติ R^2 มีค่าสูงขึ้น ดังนั้นในการศึกษาครั้งนี้จึงได้เลือกแบบจำลองดังกล่าว ซึ่งสามารถแสดงผลการประมาณค่าของแบบจำลองได้ ดังนี้

$$\begin{aligned} \Delta Y_t = & 297095 + 1141.28\Delta mpi_t + 496.58\Delta bsi_t - 4300.61\Delta r_t - 61185.51\log(cost_t) \\ & (3.02)^{***} \quad (6.39)^{***} \quad (1.08)^{N.S.} \quad (-1.70)^* \quad (-3.04)^{***} \\ & - 13857.76\Delta unem_t - 25694.45dum1_t + 44564.38dum2_t - 19284.25dum3_t \\ & (-2.21)^{**} \quad (-3.50)^{***} \quad (5.82)^{***} \quad (-4.61)^{***} \\ R\text{-square} & = 0.82 \\ Adjusted R\text{-square} & = 0.78 \\ F\text{-statistic} & = 20.84 \\ Durbin-Watson statistic & = 2.21 \end{aligned}$$

หมายเหตุ: ค่าในวงเล็บ คือ t-statistic

* มีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 90

** มีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95

*** มีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99

N.S. ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ

จากการประมาณค่าในแบบจำลองดังกล่าว พบว่าค่า R^2 เท่ากับ 0.82 แสดงให้เห็นว่าตัวแปรอิสระทั้งหมดในแบบจำลอง ซึ่งประกอบด้วย ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม (mpi) ดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจก่อสร้าง (bsi) อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ (r) ดัชนีรวมราคาวัสดุก่อสร้าง (cost) อัตราการว่างงาน (unem) มาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอน การจดทะเบียน (dum1) มาตรการภาษีธุรกิจเฉพาะ (dum2) และมาตรการลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา (dum3) สามารถอธิบายการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยได้ร้อยละ 82 ส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 18 เกิดจากอิทธิพลของ

ตัวแปรอิสระอื่นๆ ที่ไม่ได้นำมาวิเคราะห์ในการศึกษาคั้งนี้ และเมื่อพิจารณาค่า Adjusted R^2 มีค่าเท่ากับ 0.78 แสดงว่าหลังจากการปรับค่า R^2 ด้วยตัวแปรอิสระในแบบจำลองแล้วตัวแปรอิสระทั้งหมดในแบบจำลองยังสามารถอธิบายการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้ร้อยละ 78 นอกจากนี้เมื่อทดสอบความมีนัยสำคัญของแบบจำลองด้วยค่า F-statistic (Overall Significance) จากการประมาณค่า F-statistic เท่ากับ 20.84 ซึ่งได้ปฏิเสธข้อสมมติฐานหลัก แสดงว่าตัวแปรอิสระทั้งหมดในแบบจำลองมีอิทธิพลต่อการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 นอกจากนี้การทดสอบความมีนัยสำคัญของค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรอิสระแต่ละตัว โดยการทดสอบค่าสถิติ t-statistic พบว่าเครื่องหมายหน้าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรอิสระ แต่ละตัวสอดคล้องกับข้อสมมติฐานที่กำหนดไว้ในการศึกษาคั้งนี้ ยกเว้นตัวแปรมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอน การจดทะเบียน และตัวแปรมาตรการลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ซึ่งขัดแย้งกับสมมติฐานการศึกษาที่กำหนดไว้ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95

จากการประมาณค่าที่ได้ จะเห็นได้ว่าผลของตัวแปรอิสระต่างๆ ที่มีผลต่อการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยนั้น แสดงให้เห็นถึงความสัมพันธ์ของตัวแปรในแบบจำลอง ซึ่งสามารถอธิบายได้ดังนี้

1. การเปลี่ยนแปลงของค่าดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมในช่วงเวลาปัจจุบัน ($\Delta\pi_t$) มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกับการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งประเทศในช่วงเวลาปัจจุบัน (ΔY_t) ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 มีค่าสัมประสิทธิ์เป็นบวกเท่ากับ 1141.28 หมายถึง เมื่อกำหนดให้ปัจจัยอื่นๆ คงที่ หากมีการเปลี่ยนแปลงของค่าดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมเท่ากับ 1 จุด ส่งผลให้การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งประเทศเพิ่มขึ้น 1141.28 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามสมมติฐานที่กำหนดไว้

2. การเปลี่ยนแปลงของค่าดัชนีความเชื่อมั่นธุรกิจก่อสร้างในช่วงเวลาปัจจุบัน ($\Delta b_{si,t}$) มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกับการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งประเทศในช่วงเวลาปัจจุบัน (ΔY_t) แต่ผลการเช็คสอบระดับนัยสำคัญค่าสัมประสิทธิ์ตัวแปรนี้พบว่า ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ กล่าวคือการเปลี่ยนแปลงของค่าดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจก่อสร้าง ไม่มีผลกระทบต่อเปลี่ยนแปลงของมูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งประเทศ

3. การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในช่วงเวลาปัจจุบัน (Δr_t) มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งประเทศในช่วงเวลาปัจจุบัน (ΔY_t) ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 90 มีค่าสัมประสิทธิ์เป็นลบเท่ากับ 4300.61 หมายถึง เมื่อกำหนดให้ปัจจัยอื่นๆ คงที่ หากมีการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1 ส่งผลให้การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งประเทศลดลง 4300.61 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามสมมติฐานที่กำหนดไว้

4. อัตราการเปลี่ยนแปลงของค่าดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างในช่วงเวลาปัจจุบัน ($\log(\text{cost}_t)$) มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าการซื้อขายที่ดินทั้งประเทศในช่วงเวลาปัจจุบัน (ΔY_t) ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 มีค่าสัมประสิทธิ์เป็นลบเท่ากับ 61185.51 หมายถึง เมื่อกำหนดให้ปัจจัยอื่นๆ คงที่ หากอัตราการเปลี่ยนแปลงของค่าดัชนีรวมราคาวัสดุก่อสร้างเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 ส่งผลให้การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งประเทศลดลงเท่ากับ 61185.51 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามสมมติฐานที่กำหนดไว้

5. การเปลี่ยนแปลงของอัตราการว่างงานในช่วงเวลาปัจจุบัน (Δunem_t) มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งประเทศในช่วงเวลาปัจจุบัน (ΔY_t) ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95 มีค่าสัมประสิทธิ์เป็นลบเท่ากับ 13857.76 หมายถึง เมื่อกำหนดให้ปัจจัยอื่นๆ คงที่ หากมีการเปลี่ยนแปลงของอัตราการว่างงานเท่ากับ 1 ส่งผลให้การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งประเทศลดลงเท่ากับ 13857.76 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามสมมติฐานที่กำหนดไว้

6. มาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอน การจดทะเบียน (dum1) มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งประเทศในช่วงเวลาปัจจุบัน (ΔY_t) ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 มีค่าสัมประสิทธิ์เป็นลบเท่ากับ 25694.45 หมายถึง เมื่อกำหนดให้ปัจจัยอื่นๆ คงที่ ช่วงระยะเวลาที่มีการใช้มาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอน การจดทะเบียน ส่งผลให้การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งประเทศลดลงเท่ากับ 25694.45 ล้านบาท ซึ่งไม่เป็นไปตามสมมติฐานที่กำหนดไว้

7. มาตรการภาษีธุรกิจเฉพาะ (dum2) มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งประเทศในช่วงเวลาปัจจุบัน (ΔY_t) ณ

ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 มีค่าสัมประสิทธิ์เป็นบวกเท่ากับ 44564.38 หมายถึง เมื่อกำหนดให้ปัจจัยอื่นๆ คงที่ ช่วงระยะเวลาที่มีการใช้มาตรการภาษีธุรกิจเฉพาะ ส่งผลให้การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าการซื้อขายที่ดินทั้งประเทศเพิ่มขึ้นเท่ากับ 44564.38 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามสมมติฐานที่กำหนดไว้

8. มาตรการลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา (dum3) มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งประเทศในระยะเวลาปัจจุบัน (ΔY_t) ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 มีค่าสัมประสิทธิ์เป็นลบเท่ากับ 19284.25 หมายถึง เมื่อกำหนดให้ปัจจัยอื่นๆ คงที่ ช่วงระยะเวลาที่มีการใช้มาตรการลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ส่งผลให้การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าการซื้อขายที่ดินทั้งประเทศลดลงเท่ากับ 19284.25 ล้านบาท ซึ่งไม่เป็นไปตามสมมติฐานที่กำหนดไว้

จากผลการศึกษาข้างต้น แม้ว่าจะเป็นที่น่าพอใจเมื่อพิจารณาจากค่าสถิติ เช่น R^2 , adjusted R^2 และ F-statistics แต่เมื่อทำการทดสอบค่านัยสำคัญทางสถิติของค่าสัมประสิทธิ์ด้วย t-statistics แล้ว สรุปได้ว่า การเปลี่ยนแปลงของตัวแปร 7 ตัว คือ ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ดัชนีรวมราคาวัสดุก่อสร้าง อัตราการว่างงาน มาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอน การจดทะเบียน มาตรการภาษีธุรกิจเฉพาะ และมาตรการลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา มีผลกระทบต่อ การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าการซื้อขายที่ดินทั้งประเทศ ในขณะที่การเปลี่ยนแปลงของดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจก่อสร้างไม่มีผลกระทบต่อ การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งประเทศ ทั้งนี้เนื่องมาจากในช่วงระยะเวลาที่ใช้ในการศึกษา ค่าเฉลี่ยของดัชนีความเชื่อมั่นธุรกิจก่อสร้างมีค่าเท่ากับ 44.79 ซึ่งมิต่ำกว่าค่ากลางดัชนี (50) แสดงให้เห็นว่าระดับความเชื่อมั่นต่อการลงทุนก่อสร้างอยู่ในระดับต่ำ ดังนั้นค่าดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจก่อสร้างจึงไม่สามารถอธิบายการเติบโตได้

นอกจากนี้ผลจากการศึกษา ยังพบว่ามิต่ำตัวแปร 2 ตัว ที่ให้ผลออกมาไม่สอดคล้องตามสมมติฐานที่กำหนดไว้ ได้แก่ มาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอน การจดทะเบียน และมาตรการลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ทั้งนี้อาจมีสาเหตุมาจาก

1. การใช้มาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอน การจดทะเบียน รัฐบาลให้การสนับสนุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นการกระตุ้นความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค โดยออกมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอน การจดทะเบียน มีกำหนดระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 28 มีนาคม พ.ศ. 2551 ถึง

30 มิถุนายน พ.ศ. 2553 เพื่อลดภาระค่าใช้จ่ายในการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค ทำให้ต้นทุนในการซื้อที่อยู่อาศัยลดลง และส่งผลต่อระดับความต้องการของผู้บริโภคในระดับที่สูงขึ้น อย่างไรก็ตาม ในช่วงระยะเวลาที่ทำการศึกษาคือช่วงเดือนมกราคม พ.ศ. 2549 ถึง เดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2553 ได้เกิดวิกฤตการณ์ทางการเงินโลก ที่ส่งผลกระทบต่อระบบเศรษฐกิจทั่วโลก ประกอบกับสถานการณ์ความขัดแย้งทางการเมืองภายในประเทศไทยที่ทวีความรุนแรงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้ผู้บริโภคไม่มีความมั่นใจในระบบเศรษฐกิจ และการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคในขณะนี้อาจไม่ได้ขึ้นอยู่กับมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอน การจดจำนองเพียงอย่างเดียว เพราะจากปัญหาทางเศรษฐกิจที่ทั่วโลกได้รับผลกระทบ ทำให้พฤติกรรมค่าใช้จ่ายของผู้บริโภคเปลี่ยนแปลงไป ต้องวางแผนทางการเงินที่ดีโดยพิจารณาถึงความสามารถในการผ่อนชำระสินเชื่อของตนในอนาคต อีกทั้งมีข้อจำกัดในเรื่องของการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคที่ส่วนใหญ่จำเป็นต้องได้รับการอนุมัติสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ดังนั้นในช่วงระยะเวลาที่เกิดการชะลอตัวทางเศรษฐกิจ สถาบันการเงินจะมีความเข้มงวด และความระมัดระวังในการให้สินเชื่อกับบุคคลทั่วไป โดยจะพิจารณาจากความมั่นคงของระดับรายได้ และความมั่นคงในธุรกิจของผู้บริโภค ส่งผลให้มีผู้บริโภคบางกลุ่มที่ไม่ได้รับการอนุมัติสินเชื่อจากสถาบันการเงิน และไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์การซื้อขายที่อยู่อาศัยได้ทันในกำหนดระยะเวลาช่วยเหลือของมาตรการ ดังนั้นอาจสรุปได้ว่าแม้มาตรการดังกล่าวนี้จะสามารถเพิ่มความต้องการในการซื้อที่อยู่อาศัยได้ แต่หากไม่มีการซื้อเกิดขึ้นจริง ย่อมส่งผลให้มูลค่าการซื้อขายที่ดินมีค่าลดลงได้

2. การใช้มาตรการลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาในปี พ.ศ. 2552 รัฐบาลให้การสนับสนุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อกระตุ้นให้เกิดการซื้อที่อยู่อาศัย โดยกำหนดว่าผู้ที่ทำการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่และโอนกรรมสิทธิ์ในปี พ.ศ. 2552 สามารถนำเงินค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์มาลดหย่อนภาระภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาได้เท่ากับจำนวนที่จ่ายจริง แต่ไม่เกิน 300,000 บาท หากพิจารณาแล้ว จะมีผู้บริโภคบางกลุ่มเท่านั้นที่ได้รับประโยชน์โดยตรงจากมาตรการนี้ ขณะที่บางกลุ่มที่ระดับรายได้ไม่ถึงเกณฑ์การเสียภาษีจะไม่ได้รับผลประโยชน์จากมาตรการนี้ นอกจากนี้ระยะเวลาที่ผู้บริโภคต้องตัดสินใจซื้อและทำการโอนที่อยู่อาศัยคือในช่วงปี พ.ศ. 2552 ถือเป็นระยะเวลาที่สั้นเนื่องจากการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคเป็นสิ่งสำคัญ เพราะที่อยู่อาศัยถือเป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่าค่อนข้างสูง และเป็นสินทรัพย์ถาวรที่ผู้บริโภคสามารถใช้ประโยชน์ได้เป็นระยะเวลานาน และการลดหย่อนภาระภาษียังสามารถลดหย่อนได้จากเบี้ยประกันชีวิต เงินบริจาคนำไปลงทุนในกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เงินลงทุนในกองทุนประเภท LTF หรือ RMF เป็นต้น ซึ่งเงินลงทุนเหล่านี้มีต้นทุนน้อยกว่าการลงทุนซื้อที่อยู่อาศัย ดังนั้นการใช้มาตรการดังกล่าวนี้อาจไม่ช่วยกระตุ้นให้เกิดการซื้อที่อยู่อาศัย และยังไม่สามารถทำให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เติบโตได้

บทที่ 6

สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

สรุปผลการวิจัย

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นสาขาที่มีบทบาทสำคัญต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศ เนื่องจากมีความเชื่อมโยงเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมอื่นๆ ส่งผลให้ภาครัฐให้ความสำคัญกับการเติบโตของธุรกิจดังกล่าวพิจารณาได้จากมาตรการต่างๆ ที่ภาครัฐออกมาสำหรับช่วยเหลือ ฟื้นฟู และสนับสนุนการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทำให้การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงพัฒนาการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์รวมถึงมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย และเพื่อศึกษาถึงผลกระทบของมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลต่อการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย โดยทำการศึกษาในเชิงพรรณนา และเชิงปริมาณ ซึ่งการวิเคราะห์เชิงปริมาณจะใช้การสร้างแบบจำลองเศรษฐมิติถดถอยเชิงซ้อน (multiple regression model) โดยได้สรุปผลการวิจัยออกมา ดังนี้

การวิเคราะห์เชิงพรรณนา เพื่อศึกษาถึงพัฒนาการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาล พบว่าพัฒนาการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีการเปลี่ยนแปลงเป็นไปตามวัฏจักรธุรกิจ มีภาวะการตกต่ำของธุรกิจในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจปี พ.ศ. 2540 และหลังจากวิกฤตเศรษฐกิจปี พ.ศ. 2540 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เริ่มขยายตัวขึ้น และเติบโตสูงสุดในช่วงปี พ.ศ. 2546-2548 อย่างไรก็ตามสถานการณ์ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเริ่มชะลอตัวลงอีกครั้งเมื่อเกิดวิกฤตการเงินโลกในปี พ.ศ. 2549 ประกอบกับสถานการณ์ทางการเมืองภายในประเทศที่มีความรุนแรงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้ธุรกิจต่างๆ รวมถึงธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้รับผลกระทบ สำหรับการศึกษาด้านมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาล พบว่ารัฐบาลได้ออกมาตรการต่างๆ เพื่อเป็นการสนับสนุน ฟื้นฟู และกระตุ้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง ทั้งในช่วงระยะเวลาที่การเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อยู่ในภาวะตกต่ำ และในภาวะรุ่งเรือง เนื้อหารายละเอียดของมาตรการจะให้การช่วยเหลือต่อกลุ่มผู้ประกอบการเพื่อกระตุ้นให้เกิดการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และช่วยเหลือต่อกลุ่มผู้บริโภคเพื่อสนับสนุนให้ผู้บริโภคสามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ซึ่งมาตรการช่วยเหลือของภาครัฐช่วงปี พ.ศ. 2551-2553 ประกอบด้วย มาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอน การจดจำนอง เหลือร้อยละ 0.01 มาตรการลดภาษีธุรกิจเฉพาะ

เหลือร้อยละ 0.11 และการลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาสำหรับผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์และโอนภายในปี พ.ศ. 2552 สามารถลดหย่อนภาษีได้สูงสุดไม่เกิน 300,000 บาท ทั้งนี้วัตถุประสงค์ของมาตรการเหล่านี้เพื่อจะเป็นแรงกระตุ้นให้เกิดการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ของผู้บริโภคและส่งผลให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เติบโตได้อย่างต่อเนื่อง

การวิเคราะห์เชิงปริมาณ โดยวิธีสร้างแบบจำลองเศรษฐกิจติดดอยเชิงซ้อน เพื่อวิเคราะห์ถึงปัจจัยทางเศรษฐกิจ ประกอบด้วย ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม ดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจก่อสร้าง อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ดัชนีรวมราคาวัสดุก่อสร้าง อัตราการว่างงาน และปัจจัยทางด้านมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลที่ส่งผลต่อการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ประกอบด้วย มาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอน การจดทะเบียน มาตรการภาษีธุรกิจเฉพาะ และมาตรการลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา พบว่าตัวแปรที่มีผลกระทบต่ออัตราการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ดัชนีรวมราคาวัสดุก่อสร้าง อัตราการว่างงาน มาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอน การจดทะเบียน มาตรการภาษีธุรกิจเฉพาะ และมาตรการลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ซึ่งสามารถอธิบายถึงการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ผลจากการศึกษาพบว่า ค่าดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมและการใช้มาตรการภาษีธุรกิจเฉพาะ จะส่งผลต่อการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในทิศทางเดียวกัน ส่วนอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ดัชนีรวมราคาวัสดุก่อสร้าง อัตราการว่างงาน การใช้มาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอน การจดทะเบียน และมาตรการลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา จะส่งผลกระทบต่ออัตราการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในทิศทางตรงกันข้าม โดยสามารถสรุปสาเหตุได้ดังต่อไปนี้

ถ้ามีการเปลี่ยนแปลงของค่าดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมเพิ่มขึ้น จะส่งผลให้การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพิ่มสูงขึ้น เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่าค่อนข้างสูง การตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ของผู้บริโภคจะขึ้นอยู่กับอัตราการเติบโตของระบบเศรษฐกิจ และอำนาจซื้อของผู้บริโภค ในฐานะที่ตัวแปรดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมเป็นตัวชี้วัดทางเศรษฐกิจ และสามารถเป็นตัวแปรที่อธิบายถึงทิศทางของระดับรายได้ กล่าวคือเมื่อดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น แสดงให้เห็นว่าระบบเศรษฐกิจเติบโตขึ้น รายได้ของผู้บริโภคสูงขึ้น เมื่อผู้บริโภคมีความมั่นใจในระบบเศรษฐกิจประกอบกับมีระดับรายได้เพิ่มขึ้น ส่งผลให้ระดับความต้องการรวมถึงอำนาจซื้ออสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้น และทำให้การเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สูงขึ้น

ถ้ามีการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่สูงขึ้น จะส่งผลให้การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างลดลง เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ นับเป็นต้นทุนที่สำคัญต่อผู้บริโภค และผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กล่าวคือ หากมีการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในทิศทางที่สูงขึ้นจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อระดับอุปสงค์ที่อยู่อาศัย และต่อการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยในทิศทางที่ลดลง โดยผลของการลดลงของระดับอุปสงค์ทำให้ราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยลดลง ขณะที่ผลของการลงทุนที่ลดลงนั้นมีสาเหตุจากการเพิ่มสูงขึ้นของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้จะส่งผลให้ต้นทุนเงินกู้ในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่สูงขึ้น ทำให้การก่อสร้างที่อยู่อาศัยลดน้อยลง ดังนั้นการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้นอกจากทำให้การลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยลดลง อันมีสาเหตุจากระดับราคาที่ปรับลดลงแล้ว ยังมีสาเหตุมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนเงินกู้ในการก่อสร้างด้วย ทำให้การลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ปรับตัวลดลงอย่างมาก จึงสรุปได้ว่าการเพิ่มขึ้นของระดับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้จะทำให้การเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ลดลง

ถ้าอัตราการเปลี่ยนแปลงของดัชนีรวมราคาวัสดุก่อสร้างมีค่าเพิ่มสูงขึ้น จะส่งผลกระทบต่อ การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างลดลง เนื่องจากดัชนีรวมราคาวัสดุก่อสร้างเป็นปัจจัยการผลิตที่สำคัญต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ การเพิ่มขึ้นของราคาปัจจัยการผลิต ทำให้ผู้ประกอบการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ลดลง ระดับราคาของอสังหาริมทรัพย์จะเพิ่มสูงขึ้น ส่งผลให้ระดับความต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์ลดลง และทำให้การเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ลดลง

ถ้าการเปลี่ยนแปลงของอัตราค่าจ้างงานมีค่าเพิ่มสูงขึ้น จะส่งผลกระทบต่อ การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างลดลง เนื่องจากการเพิ่มสูงขึ้นของระดับอัตราค่าจ้างงาน ทำให้รายได้ของผู้บริโภคลดลง และความต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์ลดลง ส่งผลทำให้การเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ลดลง

ในช่วงระยะเวลาที่ทำการศึกษา การใช้มาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอน การจดจำนองของภาครัฐสำหรับสนับสนุนและกระตุ้นระดับความต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของผู้บริโภค ส่งผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ลดลง กล่าวคือ มาตรการนี้ยังไม่สามารถช่วยให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เติบโตได้ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากรัฐบาลออกมาตรการช่วยเหลือในช่วงระยะเวลาที่เกิดวิกฤตการเงินโลก ที่ส่งกระทบต่อการชะลอตัวของระบบเศรษฐกิจภายในประเทศ ประกอบกับเกิดปัญหาความขัดแย้งทางการเมืองในประเทศไทย ทำให้ผู้บริโภคไม่สามารถซื้อที่อยู่อาศัยได้ทันในช่วงระยะเวลามีมาตรการ

ช่วยเหลือ ส่วนหนึ่งเนื่องมาจากพฤติกรรมการบริโภคของผู้บริโภคที่ต้องระมัดระวังในการตัดสินใจซื้อสินค้า รวมถึงการรอลงนามมติสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ทั้งนี้การซื้ออสังหาริมทรัพย์ของผู้บริโภคต้องอาศัยสินเชื่อจากสถาบันการเงินเป็นส่วนใหญ่ เนื่องจากมีมูลค่าการซื้อขายค่อนข้างสูง ซึ่งหลังจากวิกฤตเศรษฐกิจ ปี พ.ศ. 2540 ที่ผ่านมา ทำให้สถาบันการเงินได้รับบทเรียนจากเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น และมีความเข้มงวด ความระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อ โดยผู้บริโภคบางกลุ่มอาจไม่ได้รับการอนุมัติสินเชื่อจากสถาบันการเงิน และไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ได้ทันในช่วงเวลานี้ ดังนั้นการใช้มาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนการจดทะเบียนของรัฐบาลในช่วงระยะเวลายังไม่สามารถทำให้การเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นได้เท่าที่ควร

ในช่วงระยะเวลาที่ทำการศึกษา การใช้มาตรการภาษีธุรกิจเฉพาะของรัฐบาลสำหรับสนับสนุนและเพื่อกระตุ้นการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของผู้ประกอบการ ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสูงขึ้น กล่าวคือ มาตรการนี้สามารถช่วยให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เติบโตได้ เนื่องจาก เป็นการช่วยเหลือให้ผู้ประกอบการมีภาระภาษีธุรกิจเฉพาะที่เกิดจากการค้าอสังหาริมทรัพย์ลดลง จะสามารถเป็นแรงจูงใจต่อการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของผู้ประกอบการ ก่อให้เกิดการจ้างงานเพิ่มสูงขึ้น ต่อเนื่องถึงการเติบโตของระบบเศรษฐกิจโดยรวม ดังนั้นมาตรการภาษีธุรกิจเฉพาะของรัฐบาลในช่วงระยะเวลานี้ สามารถทำให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เติบโตได้

ในช่วงระยะเวลาที่ทำการศึกษา การใช้มาตรการลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาในการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ สำหรับกระตุ้นระดับความต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของผู้บริโภคในช่วงปี พ.ศ. 2552 ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างลดลง กล่าวคือ การใช้มาตรการนี้ยังไม่สามารถช่วยให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เติบโตได้ เนื่องจากมีข้อจำกัดในด้านของการกำหนดระยะเวลาการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์และโอนภายในปี พ.ศ. 2552 เพียงปีเดียว ถือเป็นช่วงระยะเวลาที่สั้น มีผู้บริโภคบางกลุ่มที่ได้รับผลประโยชน์ นอกจากนี้การลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาก็ยังสามารถทำได้หลายช่องทาง ซึ่งการลงทุนในวิธีอื่นที่จะช่วยลดภาษี ใช้เงินลงทุนน้อยกว่าการซื้ออสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นมาตรการลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาในช่วงระยะเวลายังไม่สามารถทำให้การเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นได้เท่าที่ควร

ทั้งนี้ในการศึกษาครั้งนี้มีตัวแปรปัจจัยทางเศรษฐกิจ 1 ตัวแปร คือ ดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจก่อสร้างที่ไม่สามารถอธิบายถึงการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้ ณ ระดับนัยสำคัญ 0.10

ข้อเสนอแนะ

ในการศึกษาครั้งนี้ได้พิจารณาแบ่งข้อเสนอแนะออกเป็น 3 ส่วน คือข้อเสนอแนะจากการศึกษา ข้อจำกัดในการศึกษา และข้อเสนอแนะสำหรับการศึกษาในครั้งต่อไป ซึ่งเนื้อหาข้อเสนอแนะทั้ง 3 ส่วนมีดังต่อไปนี้

ข้อเสนอแนะจากการศึกษา

1. ในช่วงระยะเวลาที่เกิดปัญหาการชะลอตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รัฐบาลควรส่งเสริมสนับสนุนมาตรการกระตุ้นธุรกิจโดยช่วยเหลือทั้งด้านผู้ประกอบการและผู้บริโภค ทั้งนี้เพื่อเร่งให้เกิดการตัดสินใจซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ให้เร็วขึ้น เพื่อสนับสนุนการลงทุนในภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อส่งผลต่อเนื่องต่อการเติบโตของระบบเศรษฐกิจภายในประเทศ โดยผลจากการศึกษาครั้งนี้ แสดงให้เห็นว่ามาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลในส่วนของมาตรการลดภาษีธุรกิจเฉพาะจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ สามารถบรรลุเป้าหมายต่อการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ส่วนการใช้มาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอน การจดจำนอง และลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาสำหรับการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวนี้ยังไม่สามารถส่งผลกระทบต่ออัตราการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้ ทั้งนี้อาจมีปัจจัยข้อจำกัดด้านความเข้มงวดของสถาบันการเงินที่มีความระมัดระวังในการอำนวยสินเชื่อต่อผู้บริโภคที่ต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ทำให้ผู้บริโภคบางกลุ่มไม่ได้รับการอนุมัติสินเชื่อ หรือไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์การซื้ออสังหาริมทรัพย์ได้ทันในช่วงเวลาที่มีมาตรการช่วยเหลือ

2. ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ควรมีการวางแผนบริหารจัดการด้านต้นทุนการผลิต และเทคโนโลยีการผลิตให้มีประสิทธิภาพ หรือควรรวมตัวกันเป็นพันธมิตรทางการค้าสำหรับการบริหารต้นทุนการผลิตให้มีประสิทธิภาพ มีอำนาจต่อรองในการจัดซื้อวัสดุก่อสร้าง อันเป็นต้นทุนอย่างหนึ่ง เพื่อก่อให้เกิดการประหยัดต้นทุนในการผลิต และส่งผลต่อระดับรายได้ในภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มสูงขึ้น ทั้งนี้ผลจากการวิเคราะห์ข้อมูลการวิจัยในครั้งนี้ได้แสดงให้เห็นว่า การที่ต้นทุนราคาวัสดุก่อสร้างมีค่าลดลงสามารถช่วยทำให้มูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูก

สร้างเพิ่มสูงขึ้น ดังนั้นอาจสรุปได้ว่าผู้ประกอบการที่สามารถบริหารจัดการต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพจะสามารถช่วยให้ธุรกิจเติบโตได้อย่างมีประสิทธิภาพเหนือคู่แข่ง

3. สถาบันการเงิน โดยธนาคารแห่งประเทศไทยร่วมกับธนาคารพาณิชย์ที่ให้บริการอำนวยความสะดวกให้แก่ประชาชนทั่วไป ควรร่วมมือกันในการกำหนดระดับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่เหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจเพื่อส่งเสริมให้เกิดการลงทุน และการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ของผู้บริโภค ซึ่งผลจากการวิจัยครั้งนี้ได้แสดงให้เห็นว่า การเปลี่ยนแปลงของระดับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในทิศทางที่ลดลง จะสามารถทำให้มูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพิ่มสูงขึ้น ดังนั้นในช่วงระยะเวลาที่เกิดการชะลอตัวลงทางเศรษฐกิจ การประกาศลดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้จะสามารถเป็นแรงกระตุ้นทำให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เติบโตขึ้นได้

4. ประชาชนที่ต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์ในช่วงที่รัฐบาลมีมาตรการช่วยเหลือ ควรศึกษารายละเอียดของมาตรการ เพื่อเข้าใจถึงประโยชน์ที่จะได้รับจากมาตรการ อย่างไรก็ตามการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ของประชาชนไม่ควรคำนึงถึงประโยชน์จากมาตรการเพียงอย่างเดียว ควรพิจารณาถึงระดับการเติบโตของระบบเศรษฐกิจโดยรวม และระดับความสามารถในการซื้ออสังหาริมทรัพย์จากระดับความมั่นคงทางด้านรายได้ ซึ่งผลจากการวิจัยครั้งนี้ได้แสดงให้เห็นว่าการเพิ่มสูงขึ้นของค่าดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม และระดับการจ้างงาน อันบ่งบอกถึงการเติบโตของระบบเศรษฐกิจ และระดับรายได้ที่เพิ่มสูงขึ้น จะส่งผลทำให้มูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพิ่มขึ้น

ข้อจำกัดในการศึกษา

1. เนื่องจากในการศึกษาครั้งนี้มีข้อจำกัดของตัวแปรด้านรายได้ประชากรชาติที่มีได้จัดทำเป็นรายเดือน จึงไม่มีการวิเคราะห์ผลกระทบจากตัวแปรดังกล่าวในแบบจำลองการศึกษา จึงอาจจะส่งผลให้ผลการประมาณค่าในครั้งนี้ไม่ใช่ผลการประมาณค่าที่ดีที่สุด อย่างไรก็ตามได้มีการนำตัวแปรดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมมาอธิบายค่าแทน โดยผ่านการทดสอบสหสัมพันธ์ของตัวแปรทั้งสองแล้ว ซึ่งสามารถใช้เป็นตัวชี้วัดแทนได้ สามารถทำให้แบบจำลองมีความสมบูรณ์

2. การศึกษาครั้งนี้มีข้อจำกัดในการเลือกใช้ตัวแปรมูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งประเทศเป็นตัวแปรตามสำหรับอธิบายค่าการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากข้อมูลดังกล่าวมิได้จัดทำแบ่งแยกระหว่างมูลค่าการซื้อขายของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาใหม่ กับ

มูลค่าการซื้อขายของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เคยผ่านการใช้งานมานานแล้ว จึงอาจจะส่งผลให้การประมาณค่าในครั้งนี้ไม่ใช่ผลการประมาณที่ดีที่สุด เนื่องจากเนื้อหาของรายละเอียดของมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ในระยะเวลาที่ทำการศึกษานี้มุ่งเน้นการสนับสนุนช่วยเหลือเพื่อกระตุ้นให้เกิดการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ในส่วนของการพัฒนาโครงการใหม่เป็นส่วนใหญ่

3. เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่าค่อนข้างสูง ดังนั้นการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่จำเป็นต้องอาศัยสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ซึ่งหลังจากวิกฤตเศรษฐกิจในปี พ.ศ. 2540 ที่ผ่านมา ธนาคารพาณิชย์ทุกแห่งเริ่มมีความเข้มงวดในการพิจารณาสินเชื่ออย่างมากในการศึกษาครั้งนี้จึงมีข้อจำกัดเรื่องของความเข้มงวดของสถาบันการเงินในการอำนวยสินเชื่อแก่ประชาชน อันจะส่งผลให้ผู้บริโภคที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในช่วงที่มีมาตรการช่วยเหลือไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์การซื้อขายได้ทันกำหนดระยะเวลา จึงอาจจะส่งผลให้การพิจารณาประมาณค่าของปัจจัยด้านมาตรการของรัฐบาลในครั้งนี้ไม่ใช่ผลการประมาณที่ดีที่สุด

ข้อเสนอแนะสำหรับการศึกษารound ต่อไป

1. ควรศึกษาเพิ่มเติมด้านระดับความพึงพอใจต่อมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ที่รัฐบาลให้การช่วยเหลือเพิ่มเติม รวมถึงด้านทัศนคติของผู้ที่ได้รับผลกระทบจากมาตรการ เพื่อให้ได้ผลลัพธ์ที่สมบูรณ์ คือรับทราบระดับความพึงพอใจ ความคิดเห็นของผู้ที่เกี่ยวข้องกับมาตรการที่รัฐบาลช่วยเหลือ ทั้งนี้เพื่อสามารถเป็นแนวทางการวางแผนกำหนดมาตรการช่วยเหลือของรัฐบาลต่อไป

2. ควรศึกษาเพิ่มเติมด้านระดับการรับรู้ต่อมาตรการของผู้เกี่ยวข้อง รวมถึงระดับความยากง่าย ของการนำหลักการมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ไปปฏิบัติ ทั้งนี้เพื่อที่เป็นแนวทางรับทราบต่อภาครัฐบาลถึงปัญหาหรืออุปสรรคต่างๆ จากการนำมาตรการไปปฏิบัติใช้ และเพื่อสามารถนำไปปรับปรุงแก้ไขปัญหาของภาครัฐบาลในอนาคตได้

เอกสารและสิ่งอ้างอิง

- กรมสรรพากร. 2554. **มาตรการภาษีเพื่อการกระตุ้นเศรษฐกิจ.** (Online).
<http://www.rd.go.th/publish/37381.0.html>, 29 เมษายน 2554.
- กระทรวงการคลัง. 2553. **มติ ค.ร.ม.** (Online). <http://www.mof.go.th>, 9 เมษายน 2553.
- กาญจนา พิทักษ์ธีระธรรม. 2537. **ปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล.** วิทยานิพนธ์เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาเศรษฐศาสตร์, มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.
- กาญจนา สิริพงษ์ไพโรจน์. 2546. **การวิเคราะห์แรงปัจจัยทางเศรษฐกิจที่มีผลต่อผลประกอบการของธนาคาร สถาบันการเงิน และอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย.** วิทยานิพนธ์เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาเศรษฐศาสตร์, มหาวิทยาลัยเชียงใหม่.
- เกรียงไกร ทำนุทัศน์. 2546. **ผลตอบแทนตลาดหลักทรัพย์ในการเป็นดัชนีชี้ภาวะเศรษฐกิจกรณีประเทศไทย.** วิทยานิพนธ์เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาเศรษฐศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- จริญญา นาชัยเลิศ. 2550. **ปัจจัยกำหนดการเติบโตของอาคารชุดพักอาศัยในประเทศไทย.** วิทยานิพนธ์เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาเศรษฐศาสตร์, มหาวิทยาลัยรามคำแหง.
- จินตนันท์ ธรรมบุญสถิต. 2547. **ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์กับการเติบโตทางเศรษฐกิจ.** วิทยานิพนธ์เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาเศรษฐศาสตร์, มหาวิทยาลัยรามคำแหง.
- ชนินทร์ พิทยาวิช. 2547. **การบริหารสินเชื่อสถาบันการเงินครบวงจร. พิมพ์ครั้งที่ 4.**
กรุงเทพมหานคร: บริษัทอักษรโศภณจำกัด.
- ทรงศิริ แต่สมบัติ. 2539. **เทคนิคการพยากรณ์เชิงปริมาณ.** กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์ฟิสิกส์เซ็นเตอร์.

ธนาคารแห่งประเทศไทย. 2553. เครื่องชี้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์. (Online).

<http://www2.bot.or.th/statistics/ReportPage.aspx?reportID=102&language=th>, 4 ธันวาคม 2553.

ประทักษ์ สิมะพิชัยเศรษฐ. 2551. โครงการจัดทำดัชนีชี้วัดที่อยู่อาศัย เพื่อการวางแผนยุทธศาสตร์.

กระทรวงพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์. (Online). <http://nrctri.nrct.go.th/research2.php?id=215>, 10 ตุลาคม 2553.

ปริญญา ภูอินน้อย. 2543. แนวโน้มการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย ปี 2543-2545.

วิทยานิพนธ์เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาเศรษฐศาสตร์ธุรกิจ, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

พรทิพย์ ษมาวัตร. 2541. “พัฒนาการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์.” รายงานเศรษฐกิจรายเดือนสิงหาคม ธนาคารแห่งประเทศไทย. 38: 12-21.

พลลภ กฤตยานวัช. 2543. “แนวทางการฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของกระทรวงการคลัง.” วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ 6 (20): 47.

_____. 2544. “มาตรการสนับสนุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาล พ.ศ.ท.ทักษิณ ชินวัตร.” วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ 7 (24): 21.

_____. 2547. “ภาพรวมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์.” วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ 10 (38): 45-49.

พิริยะ ผลพิรุพห์. ม.ป.ป. การประมาณการวัฏจักรอสังหาริมทรัพย์ของไทย: ปัจจัยใดเป็นตัวกำหนด. กรุงเทพมหานคร.

ภาณี สุมนะเสรณี. 2544. มาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ ศึกษากรณีเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของข้าราชการสมาชิกกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ (กบข.).

วิทยานิพนธ์รัฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขารัฐศาสตร์, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

มณิศรี พันธุลาก. 2536. เศรษฐศาสตร์มหภาควิเคราะห์: ทฤษฎีและนโยบาย. พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

รัตนา สายคณิต. 2537. มหเศรษฐศาสตร์วิเคราะห์ จากทฤษฎีสู่นโยบาย. กรุงเทพมหานคร: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ธนาคารอาคารสงเคราะห์. 2553. ดัชนีความเชื่อมั่นผู้ประกอบการที่อยู่อาศัย. (Online). <http://www.reic.or.th>, 4 เมษายน 2553.

สมชาย เดชะพรหมพันธุ์. 2522. ภูมิศาสตร์เมือง. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์ศิลปบรรณาการ.

สันติยา เอกอัคร. 2543. เศรษฐศาสตร์เพื่อการจัดการ II ภาควิชาเศรษฐศาสตร์. กรุงเทพมหานคร.

สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ. 2553. ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ. (Online). <http://www.nesdb.go.th>, 31 พฤษภาคม 2553.

สำนักงานสถิติแห่งชาติ. 2553. อัตราการว่างงานทั่วราชอาณาจักรเดือนมกราคม 2550 ถึง เดือนมีนาคม 2553. (Online). http://service.nso.go.th/nso/nsopublish/themes/theme_2-2-1.html, 25 กรกฎาคม 2553.

สำนักดัชนีเศรษฐกิจการค้า. 2553. ดัชนีราคาผู้บริโภคทั่วไปของประเทศ. (Online). http://service.nso.go.th/nso/nsopublish/themes/theme_2-2-1.html, 25 กรกฎาคม 2553.

สำนักดัชนีเศรษฐกิจการค้า กรมเศรษฐกิจการพาณิชย์. 2553. ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง. (Online). <http://www.price.moc.go.th/content1.aspx?cid=5>, 4 กรกฎาคม 2553.

สำนักนายกรัฐมนตรื. 2553. แผนการกระตุ้นเศรษฐกิจระยะสั้น. (Online). <http://www.chuaichart.com>, 20 กุมภาพันธ์ 2553.

- โสภณ พรโชคชัย. 2547. **อสังหาริมทรัพย์เรื่องสำคัญของชีวิต**. กรุงเทพมหานคร: ส. วีรัชการพิมพ์.
- _____. 2549. “วงจรชีวิตตลาดที่อยู่อาศัยไทย.” **วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์** 12 (47): 40.
- _____. 2553. “ราคาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลปี พ.ศ. 2534-2553”. **วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์** 16 (61): 13.
- อัจฉรา ประธานทิพย์. 2550. **ผลกระทบของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ต่อการเติบโตของสาขาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย**. วิทยานิพนธ์เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาเศรษฐศาสตร์, มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.
- อิสระ บุญยัง. 2553. “สถานการณ์และทิศทางการตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลปี พ.ศ. 2553-2555.” **วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์** 16 (61): 22.
- Dennis, W. C. and J. M. Perloff. 2005. **Modern Industrial Organization**. 4th ed. New York: Addison Wesley Longman, Inc.
- Keawsumrit, P. 2004. **Tax Sparing Credit and Foreign Direct Investment**. Doctor of Economics, University of Houston.
- Beidas-Strom, S., W. Lian, and A. Maseeh. 2009. **The Housing Cycle in Emerging Middle Eastern Economics and its Macroeconomic Policy Implications**. IMF working paper. (Online). www.imf.org/external/pubs/cat/longres.cfm?sk=23480.0, 11 สิงหาคม 2553.





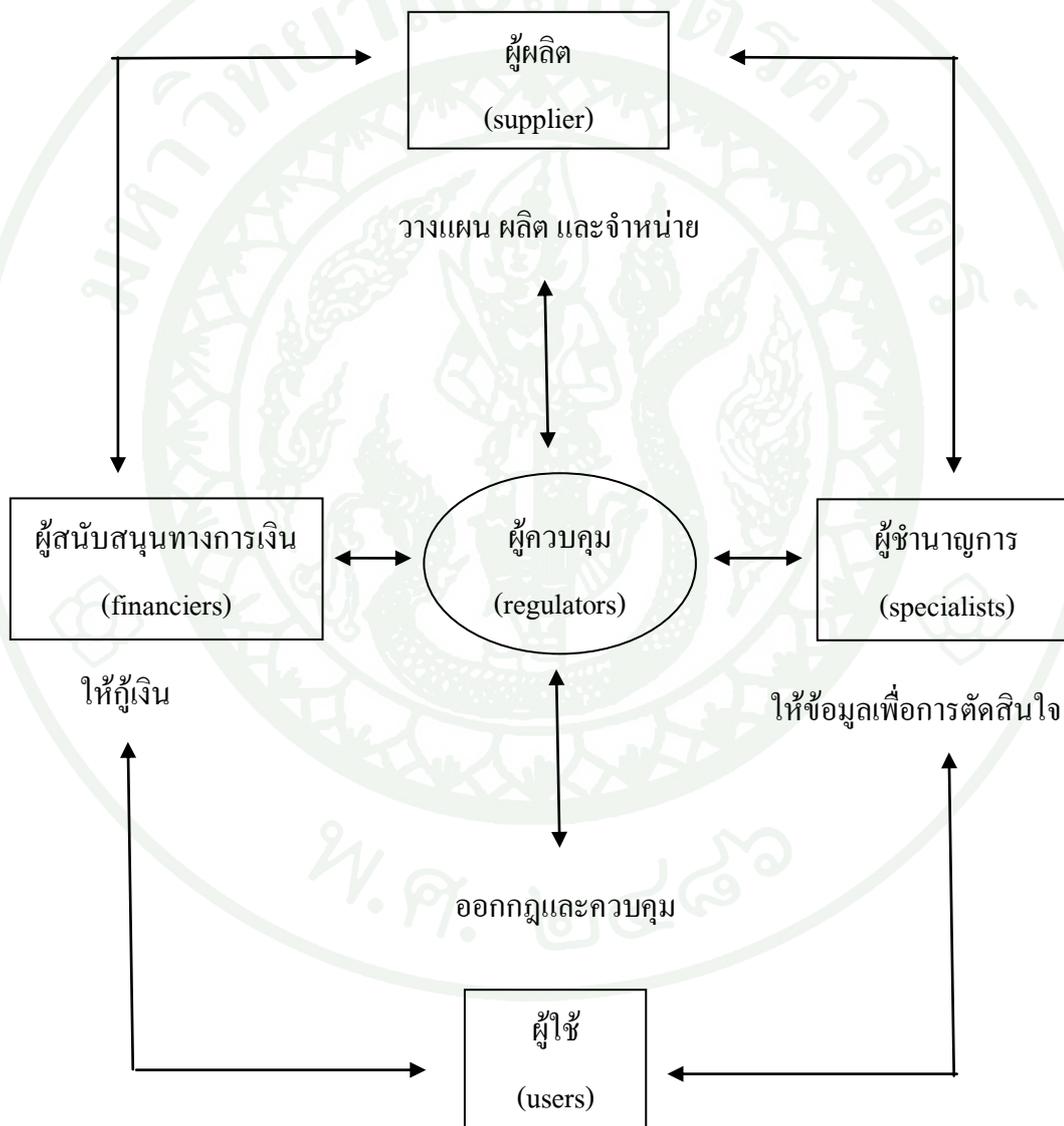
ภาคผนวก ก
ลักษณะของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ลักษณะของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

1. เป็นธุรกิจที่มีโครงสร้างซับซ้อน เพราะมีความหลากหลายของประเภทสินค้า นอกจากนี้สินค้าแต่ละประเภทก็มีองค์ประกอบซับซ้อนในตัวเองทั้งด้านการผลิตและการตลาด จึงเป็นสินค้าที่ไม่อาจทดแทนกันได้ทั้งที่เป็นสินค้าประเภทเดียวกัน ถ้าเพียงแต่ต่างทำเลกัน
2. เป็นภาคเศรษฐกิจนำ (leading sector) ที่มีความสำคัญ ดังจะเห็นจากการที่อสังหาริมทรัพย์เป็นทั้งปัจจัยที่เอื้อต่อการผลิต และการลงทุนของประเทศ เป็นทั้งผลผลิตของภาคการก่อสร้างและแผนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และเป็นผู้บริโภคผลผลิตของภาคการผลิต (ธุรกิจต่อเนื่อง) อื่นๆ นอกจากนี้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะด้านที่อยู่อาศัยจะสามารถแสดงถึงคุณภาพชีวิตและความเป็นอยู่ของประชาชนอีกด้วย การขยายตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะส่งผลกระทบต่อเนื่องถึงภาคธุรกิจอื่นหลายประเภท เช่น การก่อสร้าง ภาคการค้า การจ้างงาน และที่สำคัญอย่างยิ่งคือภาคการเงิน
3. เป็นธุรกิจที่ต้องใช้เงินลงทุนสูง ถือเป็นสินทรัพย์ทุนที่สำคัญ จึงมีความผูกพันที่แน่นแฟ้นกับภาคการเงิน ทั้งตลาดเงินและตลาดทุน จะเห็นได้ชัดเจนจากความเกี่ยวพันของผลกระทบที่เกิดขึ้นท่ามกลางวิกฤตธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ วิกฤตสถาบันการเงิน และวิกฤตเศรษฐกิจที่ผ่านมา
4. เป็นธุรกิจที่มีองค์ประกอบของปัจจัยการผลิตในประเทศสูงเกือบร้อยละ 90 สร้างเงินหมุนเวียนในระบบไม่ต่ำกว่า 500,000 ล้านบาท และนอกจากจะช่วยสร้างงานให้ผู้มีรายได้น้อยนับล้านคนแล้ว ยังสามารถสร้างรายได้ในรัศมีนับหมื่นล้านบาท ในรูปของค่าธรรมเนียม และภาษีเงินได้นิติบุคคล
5. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่มีความสำคัญอย่างสูงในฐานะเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิต จึงถือเป็นความมั่งคั่งทางสังคมของประชาชน โดยเฉพาะสำหรับผู้มีรายได้น้อยปานกลางค่อนข้างต่ำลงมา ที่ทางภาครัฐมีหน้าที่ต้องจัดหาให้ประชาชนสามารถมีบ้านหลังแรกเป็นของตัวเองได้ (พรทิพย์ ษมาวัตร, 2541: 12)

บทบาทผู้เกี่ยวข้องในวงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่มีความซับซ้อนสูง และมีผู้เกี่ยวข้องหลายฝ่าย สามารถแบ่งได้เป็น 5 กลุ่มใหญ่ ได้แก่ กลุ่มผู้ใช้ กลุ่มผู้ผลิต กลุ่มผู้สนับสนุนทางการเงิน กลุ่มผู้ชำนาญการ และกลุ่มผู้ควบคุม ซึ่งแต่ละกลุ่มประกอบด้วยบุคคลหรือหน่วยงานที่แสดงบทบาทต่างๆ ดังแสดงในภาพภาคผนวกที่ 1 (พัลลภ กฤตยานวัช, 2547: 45-49)



ภาพผนวกที่ 1 ความสัมพันธ์ระหว่างผู้เกี่ยวข้องในวงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
ที่มา: พัลลภ กฤตยานวัช (2547: 45)

กลุ่มผู้ใช้หรือผู้บริโภค (user or consumer)

ในกระบวนการตลาดกลุ่มผู้ใช้หรือผู้บริโภค หมายถึง กลุ่มที่มีความต้องการในการซื้อหา และใช้ประโยชน์ทรัพย์สินเพื่อสนองความพอใจสูงสุดของตน กลุ่มผู้ใช้อสังหาริมทรัพย์สามารถแบ่งเป็น 3 กลุ่มย่อย ได้แก่

1. กลุ่มเจ้าของใช้เอง (owner-occupants) ได้แก่ กลุ่มบุคคลที่เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และเป็นผู้ใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์นั้น โดยตรง ที่เป็นกลุ่มสำคัญ ได้แก่ กลุ่มเจ้าของที่อยู่อาศัย (homeowner) กลุ่มเจ้าของธุรกิจ (business owners) ทั้งที่เป็นบุคคลและองค์กร (บริษัทและหน่วยงานต่างๆ) ซึ่งอาจเป็นเจ้าของและผู้ใช้นักงาน ร้านค้า และโรงงานอุตสาหกรรม ซึ่งเป็นแหล่งผลิตสินค้าและบริการของเขา นอกจากนี้ก็มีกลุ่มข้าราชการที่ทำงานอยู่ในสำนักงานที่ทำการของรัฐบาลระดับต่างๆ

2. กลุ่มผู้เช่า (tenants or lessees) ได้แก่ กลุ่มบุคคลที่ใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ในช่วงเวลาหนึ่ง โดยมีได้เป็นเจ้าของเอง (non-owner users) โดยทั่วไปจะหมายถึงผู้เช่า อาจเช่าทรัพย์สินจากผู้ให้เช่าเป็นระยะเวลานาน เช่น เช่าสำนักงาน อาคารร้านค้า หรือโรงงานเป็นเวลา 5 ปีขึ้นไป หรืออาจเช่าเพียงระยะเวลานั้นๆ เช่น ผู้อาศัยที่เช่าบ้านในระยะเวลา 1-2 ปี นักศึกษาที่เช่าในระยะเวลาเพียง 6 เดือน หรือพ่อค้าเช่าที่เก็บของเพียงชั่วคราว เป็นต้น

3. กลุ่มนักลงทุน (investors) หมายถึง กลุ่มบุคคลที่ยอมสูญเสียเงินหรือทุนอื่นๆ ไปชั่วคราว โดยหวังว่าจะได้รับผลตอบแทนเป็นเงินมากกว่าที่ลงทุนไป นั่นคือหวังผลกำไรในเชิงธุรกิจ กลุ่มนักลงทุนอาจซื้อที่ดินเปล่า หรืออสังหาริมทรัพย์โดยมุ่งหวังขายต่อในระยะสั้น (มักไม่เกิน 1-2 ปี) ในโอกาสที่เหมาะสมและได้ราคาดี ดังที่เรียกว่า นักเก็งกำไร หรืออาจลงทุนในการซื้อที่ดินเพื่อทำการจัดสรรเป็นแปลงย่อยแบ่งขาย หรือการพัฒนาเพื่อปลูกสร้างอาคารประเภทต่างๆ เพื่อขายหรือเพื่อให้เช่า ผู้ที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่มีในท้องตลาดเพื่อให้ผู้อื่นเช่าหารายได้ถือว่าเป็นกลุ่มนักลงทุนทั้งสิ้น

กลุ่มผู้ผลิต (suppliers or producers)

ในกระบวนการตลาด กลุ่มผู้ผลิตคือ กลุ่มที่มีความต้องการผลิตสินค้าหรือบริการเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภค กลุ่มผู้ผลิตอสังหาริมทรัพย์แบ่งได้เป็น 3 กลุ่มย่อย ได้แก่

1. กลุ่มนักจัดสรรที่ดิน (land subdividers) ได้แก่ บุคคลหรือบริษัทที่ดำเนินการจัดสรรที่ดิน และแบ่งที่ดินนั้นออกเป็นแปลงย่อย โดยอาจจะจัดให้มีการสาธารณูปโภคในมาตรฐานต่างๆ กัน ตั้งแต่ ถนน ทางเท้า ไฟฟ้า ประปา ระบายน้ำ เป็นต้น ส่วนโครงการจัดสรรที่ดินที่มีสาธารณูปโภคพร้อม ถูกเรียกว่า โครงการ site and service ส่วนการจัดสรรที่ดินเพียงแต่แบ่งที่ดินแปลงย่อยโดยมีเพียงถนนและซอยต่างๆ มักเรียกว่า land partition

2. กลุ่มนักพัฒนาที่ดิน (land developers) ได้แก่ บุคคลหรือบริษัทดำเนินการจัดหาที่ดิน และพัฒนาที่ดิน โดยการปลูกสร้างอาคารประเภทต่างๆ ตามความต้องการของลูกค้า บางครั้ง นักพัฒนาที่ดินถูกเรียกว่า นักพัฒนาอาคาร และบ่อยครั้งอาจจะถูกเรียกตามอาคารที่พัฒนาขึ้นมา เช่น เป็นนักพัฒนาเพื่อที่อยู่อาศัย นักพัฒนาอาคารชุด นักพัฒนาเพื่ออาคารสำนักงาน นักพัฒนาที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม เป็นต้น

ส่วนใหญ่ นักพัฒนาที่ดินจะเป็นนักลงทุนและต้องเผชิญความเสี่ยงต่อผลกำไรขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการทำโครงการ ในวงธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ถือว่า นักพัฒนาที่ดินเป็นกลุ่มที่มีบทบาทสำคัญที่สุดในกระบวนการผลิต เพราะเป็นผู้ลงทุนและวางแผนนำทรัพยากรการผลิต ได้แก่ ที่ดิน เงินทุน วัสดุก่อสร้าง แรงงาน และนักวิชาชีพ (นักสำรวจ สถาปนิก วิศวกร นักการตลาด) เป็นต้น มาดำเนินการให้เกิดสินค้าที่สนองความต้องการของผู้บริโภค ดังนั้นบางครั้งจึงเรียกกลุ่มบุคคลนี้ว่า ผู้ประกอบการ

3. กลุ่มผู้รับเหมาก่อสร้าง (builder or building contractor) ได้แก่ บุคคลหรือบริษัทที่รับเหมาก่อสร้างมาพัฒนาที่ดิน เพื่อดำเนินการก่อสร้างตามแผนงานและรายละเอียดต่างๆ ที่ระบุไว้ โดยทั่วไปมักแบ่งผู้รับเหมาก่อสร้างเป็น 2 ประเภทคือ ผู้รับเหมาโดยตรง ซึ่งเป็นผู้เซ็นสัญญารับงาน โดยตรงจากนักพัฒนาที่ดิน และเป็นผู้รับเหมาช่วง ซึ่งรับงานบางประเภทที่ถนัดมาดำเนินงานต่อ เช่น งานประปา งานถมดิน งานทาสี งานไฟฟ้า เป็นต้น

กลุ่มผู้สนับสนุนการเงิน (financiers mortgage lenders)

เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ต้องลงทุนสูง ดังนั้นผู้ผลิตจึงต้องอาศัยเงินกู้ในระยะสั้นเพื่อการพัฒนาโครงการ ในขณะที่ผู้ใช้ประโยชน์ต้องอาศัยเงินกู้ระยะยาวเพื่อการซื้อหาจากนักการเงิน ธนาคารหรือสถาบันการเงินต่างๆ

สถาบันการเงินที่สำคัญในการให้กู้ยืมแก่ลูกค้าเพื่อซื้อหาหรือการก่อสร้าง โครงการอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่

1. ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เป็นธนาคารที่ให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะเพื่อผู้ซื้อรายย่อย
2. ธนาคารพาณิชย์ ได้แก่ ธนาคารพาณิชย์ต่างๆ ซึ่งถือว่าเป็นสถาบันการเงินหลักของประเทศ ที่ให้ทั้งกู้ระยะสั้นแก่ผู้ประกอบการ และระยะยาวแก่ลูกค้ารายย่อยทั่วไป
3. บริษัทเงินทุน คือ สถาบันการเงินหลักของประเทศที่ให้กู้ทั้งระยะสั้นแก่ผู้ประกอบการ และระยะยาวแก่ลูกค้ารายย่อยทั่วไป
4. บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ คือ บริษัทที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจฟองซิเอร์ อันได้แก่การให้กู้ยืมเงินโดยวิธีรับจำนองอสังหาริมทรัพย์ การรับซื้ออสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาขายฝาก รวมถึงดำเนินการอื่นๆ อันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามที่กฎหมายกำหนด
5. บริษัทประกันชีวิต สถาบันการเงินซึ่งมีลักษณะกิจการในทางประกันสังคมเป็นหลัก สำหรับการนำสินทรัพย์ไปลงทุนหาผลประโยชน์นั้น บริษัทอาจให้กู้ยืมแก่บริษัทจัดสรรบ้านและที่ดิน หรือเจ้าของโครงการสามารถกู้ได้ และอาจให้ผู้ซื้อบ้านรายย่อยกู้ได้เช่นกัน
6. ธนาคารออมสิน สหกรณ์ออมทรัพย์ และสหกรณ์เครดิตยูเนี่ยน เป็นสถาบันการเงินแก่ลูกค้าโดยเฉพาะผู้รายย่อยเพื่อการจัดซื้อหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยของประชาชนหรือสมาชิก

อนึ่ง การกู้ยืมเพื่อการจัดซื้อหรือดำเนินการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มักจะเป็นการกู้ยืมโดยการจำนองเป็นหลักประกัน โดยใช้อสังหาริมทรัพย์เป็นสินทรัพย์ในการชำระหนี้ ทั้งนี้อาจมีบุคคลที่สามารถเป็นผู้ค้ำประกันในการกู้ยืมด้วยก็ได้

ผู้ชำนาญการ (specialists)

เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจใหญ่และสลับซับซ้อน ทั้งในแง่การลงทุน การผลิตและการจำหน่าย รวมทั้งการดำเนินธุรกิจประเภทนี้ต้องอาศัยเงินลงทุนเป็นอย่างมาก ด้วยเหตุนี้

เพื่อเป็นการลดหรือป้องกันความเสี่ยง และเพื่อให้การดำเนินธุรกิจเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ จึงจำเป็นต้องอาศัยผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้าน (specialist) ที่เรียกว่า ที่ปรึกษา (consultant) หรือนักวิชาชีพ (professional) หลายสาขามาร่วมงาน ผู้ชำนาญการอาจแบ่งย่อยได้ดังนี้

1. กลุ่มผู้เชี่ยวชาญด้านการลงทุน (investment consultants) บริษัทที่ปรึกษาทางธุรกิจและการลงทุนหรือกลุ่มผู้เชี่ยวชาญด้านการลงทุน จะช่วยในการศึกษาวิเคราะห์ให้คำปรึกษา แนะนำ และเสนอข้อมูลต่างๆ ที่เหมาะสมกับลูกค้าว่าจะลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทใด ที่ไหน อย่างไร จึงจะเกิดผลตอบแทนสูงสุด

2. กลุ่มผู้เชี่ยวชาญทางด้านที่ดิน (land professionals) ได้แก่ กลุ่มคนที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญเกี่ยวกับการสำรวจวิเคราะห์ที่ดิน การประเมินราคา และการวางแผนใช้ประโยชน์จากที่ดิน กลุ่มบุคคลเหล่านี้ได้แก่ นักภูมิศาสตร์ นักผังเมือง นักวางผังที่ดิน นักประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง นักบริหารที่ดินเมือง และนักวิเคราะห์สภาพแวดล้อม นักสำรวจ เป็นต้น

3. กลุ่มผู้ชำนาญด้านการเงิน (financial specialist) ได้แก่ ผู้ที่มีความเชี่ยวชาญทางการบริหารการเงินของโครงการ เช่น นักบัญชี นักวิเคราะห์การเงิน ที่ปรึกษาทางการเงิน นักวิเคราะห์สินเชื่อ และนักเศรษฐศาสตร์ เป็นต้น

4. กลุ่มผู้เชี่ยวชาญด้านการออกแบบและก่อสร้าง (design and construction experts) ได้แก่ กลุ่มคนที่มีประสบการณ์เชี่ยวชาญด้านการออกแบบและทางด้านวิศวกรรม โดยทั่วไปหมายถึง บริษัทที่ปรึกษาด้านการออกแบบ หรือบริษัทวิศวกรที่ปรึกษา อันประกอบด้วยสถาปนิกและวิศวกรเป็นส่วนใหญ่

5. กลุ่มผู้เชี่ยวชาญด้านกฎหมาย (legal experts on real property) ได้แก่ นิติกร หรือสำนักงานกฎหมายที่ชำนาญเกี่ยวกับด้านการดำเนินงานทางกฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยตรง เช่น การจัดการทางกฎหมายเกี่ยวกับนิติกรรมทางสัญญาซื้อขาย การจำนอง การบังคับคดี การภาษีอากร เป็นต้น

6. กลุ่มผู้เชี่ยวชาญด้านการตลาด การขาย (marketing and selling professionals) ได้แก่ กลุ่มนักวิชาชีพโครงการตลาดและการขาย ตัวอย่างเช่น นักวิเคราะห์ตลาด ตัวแทนขาย นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ นักโฆษณาการขาย นักขายมีอาชีพ เป็นต้น

7. กลุ่มผู้เชี่ยวชาญเกี่ยวกับทางด้านการจัดการสินทรัพย์ (property management professional) ได้แก่ บุคคลหรือบริษัทที่ดำเนินธุรกิจด้านการจัดการทรัพย์สินมืออาชีพ โดยทำหน้าที่บำรุงรักษาอาคารสถานที่ รวมถึงรักษาความปลอดภัย การสร้างความสัมพันธ์ และการให้บริการกับผู้อยู่อาศัย ผู้เช่า ผู้เช่าซื้อด้านต่างๆ รวมทั้งการจัดเก็บค่าเช่า ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง หรือการจัดการผลประโยชน์ที่เกิดจากทรัพย์สินให้เป็นไปตามเป้าหมาย เรียกว่า ผู้จัดการทรัพย์สิน ในกรณีที่อยู่อาศัยหรือทรัพย์สินเป็นอาคารชุดหรือหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งกฎหมายกำหนดให้มีนิติบุคคลอาคารชุด หรือนิติบุคคลบ้านจัดสรร ผู้จัดการทรัพย์สินที่เป็นบริษัทมืออาชีพมักจะได้รับจ้างให้ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดหรือนิติบุคคลบ้านจัดสรร

กลุ่มผู้ควบคุมกำกับ (regulators)

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เป็นธุรกิจที่มีกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่างๆ จากรัฐบาลหรือหน่วยงานราชการควบคุมมากที่สุดธุรกิจหนึ่ง โดยการควบคุมส่วนใหญ่เป็นไปเพื่อประโยชน์ของสาธารณะ เช่น เพื่อความปลอดภัยและสุขภาพอนามัย เพื่อเป็นประโยชน์ทางผังเมืองและทางราชการ และเพื่อประโยชน์ในการคุ้มครองผู้บริโภค เป็นต้น การควบคุมการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ปรากฏในหลายรูปแบบ ดังนี้

1. การควบคุมทางด้านการผลิต (production control) ซึ่งส่วนใหญ่การควบคุมนี้มักจะอาศัยอำนาจรัฐที่เรียกว่า อำนาจตำรวจ ทั้งนี้โดยมีกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่างๆ ทางราชการมาบังคับควบคุมเกี่ยวกับการใช้และการพัฒนาที่ดินที่สำคัญ ได้แก่ การควบคุมการใช้ที่ดินตามกฎหมายผังเมือง ควบคุมมาตรฐานการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายจัดสรรที่ดิน และควบคุมมาตรฐานการก่อสร้าง ตามกฎหมายควบคุมก่อสร้างอาคาร เป็นต้น

2. การควบคุมทางด้านการเงินการคลัง (financial control) การออกกฎหมายและข้อระเบียบ ข้อบังคับด้านการเงินของรัฐบาล ย่อมมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของภาคเอกชน รวมทั้งภาครัฐเองด้วย การควบคุมของรัฐที่มีผลต่อทิศทางการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การกำหนดนโยบายด้านการเงิน เช่น อัตราดอกเบี้ยการให้เงินอุดหนุนแก่โครงการที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย และนโยบายด้านการคลังผ่านมาตรการด้านการจัดเก็บภาษีอสังหาริมทรัพย์

3. การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ (eminent domain) รัฐบาลมีอำนาจในการเวนคืนที่ดินหรือการจัดหาที่ดิน โดยการบังคับซื้อ นับว่าเป็นผลกระทบที่มีต่อการใช้ที่ดินหรือการลงทุนในธุรกิจที่ดินของเอกชนมากทั้งทางบวกและทางลบ อาทิเช่น ทางลบในการเวนคืนทำให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เสียเปรียบเพราะได้รับการชดเชยจากรัฐไม่คุ้มค่า หรือทางบวกในการเวนคืนที่ดินเพื่อสร้างถนนใหม่ ทำให้เจ้าของที่ดินและนักเก็งกำไรได้รับประโยชน์หรือร่ำรวยขึ้นมาทันทีโดยไม่ได้ลงทุนลงแรงพัฒนา ทำให้ที่ดินมีราคาสูงขึ้นมาก เป็นต้น

การควบคุมทางวิชาชีพ (professional regulations)

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต้องใช้เงินลงทุน และเกี่ยวข้องกับชีวิตความเป็นอยู่บนพื้นฐานของประชาชนมาก ด้วยเหตุนี้รัฐจึงมักจะเข้าแทรกแซงและควบคุมจรรยาบรรณของบุคคลที่ประกอบอาชีพในวงการนี้หลายอาชีพ อาทิเช่น สถาปนิกและวิศวกรจะต้องมีใบอนุญาตประกอบวิชาชีพจึงจะรับงานได้ ซึ่งในต่างประเทศก็มีหลายแห่งที่ได้ขยายขอบเขตการควบคุมทางวิชาชีพของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ออกไปหลายสาขา โดยเฉพาะนักประเมินราคา และนักจัดการทรัพย์สิน ตัวอย่างเช่น ประเทศสหรัฐอเมริกามีกฎหมายลิขสิทธิ์ เพื่อที่กำหนดให้บุคคลที่มีคุณสมบัติเข้าเกณฑ์เท่านั้นจึงจะได้รับใบอนุญาตให้ประกอบอาชีพด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้ เช่น นายหน้าพนักงานขาย นักประเมินราคา เป็นต้น นอกจากนี้ก็มีสมาคมทางวิชาชีพอีกหลายแห่งที่เกี่ยวข้องกับการส่งเสริมและรวมถึงการควบคุมมาตรฐานทางอาชีพของบุคคลในวงการ

ในประเทศไทยการควบคุมทางวิชาชีพด้านอสังหาริมทรัพย์ยังไม่ทำกันจริงจังนัก ยกเว้นสถาปนิกและวิศวกร ซึ่งสมาคมสถาปนิกสยาม และสมาคมวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ควบคุมอยู่ สำหรับสมาคมอื่นๆ ที่พยายามควบคุมและยกระดับมาตรฐานอาชีพอสังหาริมทรัพย์ได้แก่ สมาคมตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ สมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย สมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย สมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน เป็นต้น



ภาคผนวก ข
การทดสอบค่าสถิติเบื้องต้น

ตารางผนวกที่ 1 การทดสอบค่าสถิติเบื้องต้นของตัวแปรในแบบจำลอง

	Y	Mpi	bsi	r	cost	unem
Mean	53799.8	182.28	44.79	5.59	140.05	1.42
Median	50547.15	179.33	44.50	5.66	137.40	1.40
Maximum	164249.8	235.9	54.3	9.05	177.00	2.40
Minimum	25072.19	153.16	35.9	3.68	121.9	0.80
Std. Dev.	18905.61	17.12	4.11	0.91	12.41	0.34
Skewness	3.82	0.45	0.08	0.74	1.57	0.78
Kurtosis	23.21	3.2649	2.6846	5.5539	5.06	3.453
Jarque-Bera	1031.429	1.9328	0.2551	19.1943	31.0158	5.804
Probability	0.0000	0.3804	0.8715	0.00006	0.0000	0.0549
Sum	2851389	9661.04	2373.8	296.05	7422.6	75.1
Sum Sq. Dev.	1.86E+10	15242.85	879.8332	43.4522	8005.812	5.955
Observations	53	53	53	53	53	53

ที่มา: จากการคำนวณ



ตารางผนวกที่ 2 การทดสอบคุณสมบัติความนิ่งของตัวแปรมูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ของประเทศไทย

Null Hypothesis: Y has a unit root

Exogenous: Constant, Linear Trend

Lag Length: 1 (Fixed)

		t-Statistic	Prob*
Augmented Dickey-Fuller test statistic		-6.0630	0.0000
Test critical values:	1% level	-4.1485	
	5% level	-3.5005	
	10% level	-3.1796	

ตารางผนวกที่ 3 การทดสอบคุณสมบัติความนิ่งของตัวแปรมูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ของประเทศไทยระดับ Level 1

Null Hypothesis: d(Y) has a unit root

Exogenous: Constant, Linear Trend

Lag Length: 1 (Automatic based on AIC, MAXLAG=5)

		t-Statistic	Prob*
Augmented Dickey-Fuller test statistic		-9.7793	0.0000
Test critical values:	1% level	-4.1525	
	5% level	-3.5024	
	10% level	-3.1807	

ตารางผนวกที่ 4 การทดสอบคุณสมบัติความนิ่งของตัวแปรดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม

Null Hypothesis: mpi has a unit root

Exogenous: Constant, Linear Trend

Lag Length: 3 (Automatic based on AIC, MAXLAG=5)

		t-Statistic	Prob*
Augmented Dickey-Fuller test statistic		-2.3149	0.4182
Test critical values:	1% level	-4.1567	
	5% level	-3.5043	
	10% level	-3.1818	

ตารางผนวกที่ 5 การทดสอบคุณสมบัติความนิ่งของตัวแปรดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม
ระดับ Level 1

Null Hypothesis: d(mpi) has a unit root

Exogenous: Constant, Linear Trend

Lag Length: 2 (Automatic based on AIC, MAXLAG=5)

		t-Statistic	Prob*
Augmented Dickey-Fuller test statistic		-3.7406	0.0288
Test critical values:	1% level	-4.1567	
	5% level	-3.5043	
	10% level	-3.1818	

ตารางผนวกที่ 6 การทดสอบคุณสมบัติความนิ่งของตัวแปรดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจก่อสร้าง

Null Hypothesis: bsi has a unit root

Exogenous: Constant, Linear Trend

Lag Length: 1 (Fixed)

	t-Statistic	Prob*
Augmented Dickey-Fuller test statistic	-3.9634	0.0163
Test critical values:		
	1% level	-4.1485
	5% level	-3.5005
	10% level	-3.1796

ตารางผนวกที่ 7 การทดสอบคุณสมบัติความนิ่งของตัวแปรดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจก่อสร้าง
ระดับ Level 1

Null Hypothesis: d(bsi) has a unit root

Exogenous: Constant, Linear Trend

Lag Length: 3 (Automatic based on AIC, MAXLAG=5)

	t-Statistic	Prob*
Augmented Dickey-Fuller test statistic	-6.8769	0.0000
Test critical values:		
	1% level	-4.1611
	5% level	-3.5064
	10% level	-3.1830

ตารางผนวกที่ 8 การทดสอบคุณสมบัติความนิ่งของตัวแปรอัตราดอกเบี้ยเงินกู้

Null Hypothesis: r has a unit root

Exogenous: Constant, Linear Trend

Lag Length: 1 (Fixed)

		t-Statistic	Prob*
Augmented Dickey-Fuller test statistic		-2.5553	0.3017
Test critical values:	1% level	-4.1485	
	5% level	-3.5005	
	10% level	-3.1796	

ตารางผนวกที่ 9 การทดสอบคุณสมบัติความนิ่งของตัวแปรอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระดับ Level 1

Null Hypothesis: $d(r)$ has a unit root

Exogenous: Constant, Linear Trend

Lag Length: 1 (Fixed)

		t-Statistic	Prob*
Augmented Dickey-Fuller test statistic		-5.5774	0.0002
Test critical values:	1% level	-4.1525	
	5% level	-3.5024	
	10% level	-3.1807	

ตารางผนวกที่ 10 การทดสอบคุณสมบัติความนิ่งของตัวแปรดัชนีรวมราคาวัสดุก่อสร้าง

Null Hypothesis: cost has a unit root

Exogenous: Constant, Linear Trend

Lag Length: 1 (Automatic based on AIC, MAXLAG=5)

	t-Statistic	Prob*
Augmented Dickey-Fuller test statistic	-3.0600	0.1268
Test critical values:		
	1% level	-4.1485
	5% level	-3.5005
	10% level	-3.1796

ตารางผนวกที่ 11 การทดสอบคุณสมบัติความนิ่งของตัวแปรดัชนีรวมราคาวัสดุก่อสร้างระดับ
Level 1

Null Hypothesis: d(cost) has a unit root

Exogenous: Constant, Linear Trend

Lag Length: 1 (Automatic based on AIC, MAXLAG=5)

	t-Statistic	Prob*
Augmented Dickey-Fuller test statistic	-3.4019	0.0626
Test critical values:		
	1% level	-4.1525
	5% level	-3.5024
	10% level	-3.1807

ตารางผนวกที่ 12 การทดสอบความนิ่งของของตัวแปรอัตราการเปลี่ยนแปลงของดัชนีรวมราคา
วัสดุก่อสร้าง

Null Hypothesis: $\log(\text{cost})$ has a unit root

Exogenous: Constant

Lag Length: 1 (Automatic based on AIC, MAXLAG=5)

	t-Statistic	Prob*
Augmented Dickey-Fuller test statistic	-2.9154	0.0505
Test critical values:		
	1% level	-3.5654
	5% level	-2.9199
	10% level	-2.5979

ตารางผนวกที่ 13 การทดสอบคุณสมบัติความนิ่งของตัวแปรอัตราการว่างงาน

Null Hypothesis: unem has a unit root

Exogenous: Constant, Linear Trend

Lag Length: 3 (Fixed)

	t-Statistic	Prob*
Augmented Dickey-Fuller test statistic	-3.4839	0.0523
Test critical values:		
	1% level	-4.1567
	5% level	-3.5043
	10% level	-3.1818

ตารางผนวกที่ 14 การทดสอบคุณสมบัติความนิ่งของตัวแปรอัตราการว่างงานระดับ Level 1

Null Hypothesis: $d(\text{unem})$ has a unit root

Exogenous: Constant, Linear Trend

Lag Length: 10 (Automatic based on AIC, MAXLAG=10)

	t-Statistic	Prob*
Augmented Dickey-Fuller test statistic	-4.3891	0.0061
Test critical values:		
	1% level	-4.1985
	5% level	-3.5236
	10% level	-3.1929



ตารางผนวกที่ 15 ผลการวิเคราะห์แบบจำลองที่ 1 โดยการประมาณค่าใช้วิธี Ordinary Least
Square: OLS

Dependent Variable: d(Y)

Method: Least Squares

Date: 02/04/11 Time: 23:58

Sample (adjusted): 2549:02 2553:05

Included observations: 52 after adjusting endpoints

Variable	Coefficient	Std. Error	t-statistic	Prob.
d(mpi)	1231.789	239.1675	5.150319	0.0000
d(bsi)	1314.426	239.1675	5.150319	0.0769
d(r)	-7955.636	4289.415	-1.854713	0.0705
d(cost)	-1181.854	863.9885	-1.367905	0.1784
d(unem)	-8545.703	9292.118	-0.919672	0.3629
dum1	-28620.61	16337.8	-1.751803	0.0869
dum2	35647.23	16818.73	2.119496	0.0399
dum3	-10651.02	8611.261	-1.236871	0.2228
C	-396.0244	4373.361	-0.090554	0.9283
R-square	0.539057	Mean dependent var		274.8569
Adjust R-square	0.453300	S.D. dependent var		28600.82
S.E. of regression	21147.20	Akaike info criterion		22.91251
Sum Squared resid	1.92E+10	Schwarz criterion		23.25023
Log likelihood	-586.7253	F-statistic		6.285883
Durbin-Watson stat	3.127417	Prob(F-static)		0.000022

ตารางผนวกที่ 16 ผลการวิเคราะห์แบบจำลองที่ 1 และได้แก้ปัญหา Serial Correlation โดยการ
ประยุกต์ใช้ AR(q) Model

Dependent Variable: d(Y)

Method: Least Squares

Date: 02/05/11 Time: 00:09

Sample (adjusted): 2549:03 2553:05

Included observations: 51 after adjusting endpoints

Convergence achieved after 8 iterations

Variable	Coefficient	Std. Error	t-statistic	Prob.
d(mpi)	1130.713	200.1802	5.648475	0.0000
d(bsi)	344.3584	512.2088	0.672301	0.5052
d(r)	-3399.187	2911.602	-1.167463	0.2498
d(cost)	-360.5530	378.9123	-0.951548	0.3469
d(unem)	-13303.44	7005.764	-1.898928	0.0646
dum1	-27739.37	8082.725	-3.431933	0.0014
dum2	36471.56	8290.456	4.399222	0.0001
dum3	-10867.72	3556.377	-3.055839	0.0039
C	-2093.793	1725.808	-1.213225	0.2320
AR(1)	-0.816760	0.112261	-7.275540	0.0000
R-square	0.785737	Mean dependent var		-350.5837
Adjust R-square	0.738703	S.D. dependent var		28524.01
S.E. of regression	14580.68	Akaike info criterion		22.18669
Sum Squared resid	8.72E+09	Schwarz criterion		22.56547
Log likelihood	-555.7605	F-statistic		16.70591
Durbin-Watson stat	2.022860	Prob(F-static)		0.0000

ตารางผนวกที่ 17 ผลการวิเคราะห์แบบจำลองที่ 2 โดยการประมาณค่าใช้วิธี Ordinary Least
Square: OLS

Dependent Variable: d(Y)

Method: Least Squares

Date: 02/04/11 Time: 23:44

Sample (adjusted): 2549:02 2553:05

Included observations: 52 after adjusting endpoints

Variable	Coefficient	Std. Error	t-statistic	Prob.
d(mpi)	1216.729	237.7229	5.118267	0.0000
d(bsi)	1424.848	718.6712	1.982614	0.0538
d(r)	-7424.926	4219.223	-1.759785	0.0856
log(cost)	-74999.09	52655.67	-1.424331	0.1616
d(unem)	-8100.166	9273.221	-0.873501	0.3872
dum1	-24521.92	16648.65	-1.472907	0.1481
dum2	44769.93	17156.28	2.609536	0.0124
dum3	-20109.42	101516.15	-1.912241	0.0625
C	365378.9	257824.2	1.417163	0.1636
R-square	0.540670	Mean dependent var		274.8569
Adjust R-square	0.455213	S.D. dependent var		28600.82
S.E. of regression	21110.17	Akaike info criterion		22.90901
Sum Squared resid	1.92E+10	Schwarz criterion		23.90901
Log likelihood	-586.6342	F-statistic		6.326827
Durbin-Watson stat	3.286136	Prob(F-static)		0.000021

ตารางผนวกที่ 18 ผลการวิเคราะห์แบบจำลองที่ 2 และได้แก้ปัญหา Serial Correlation โดยการ
ประยุกต์ใช้ AR(q) Model

Dependent Variable: d(Y)

Method: Least Squares

Date: 02/04/11 Time: 22:55

Sample (adjusted): 2549:03 2553:05

Included observations: 51 after adjusting endpoints

Convergence achieved after 7 iterations

Variable	Coefficient	Std. Error	t-statistic	Prob.
d(mpi)	1141.281	178.4809	6.394418	0.0000
d(bsi)	496.5751	458.7610	1.082427	0.6815
d(r)	-4300.614	2536.235	-1.695669	0.0975
log(cost)	-61185.51	20105.75	-3.043185	0.0041
d(unem)	-13857.76	6281.338	-2.206181	0.0330
dum1	-25694.45	7339.105	-3.501034	0.0011
dum2	44564.38	7656.409	5.820532	0.0000
dum3	-19284.25	4810.129	-4.613314	0.0000
C	297095.0	98460.40	3.017406	0.0044
AR(1)	-0.865973	0.105079	-8.241120	0.0000
R-square	0.820619	Mean dependent var		-350.5837
Adjust R-square	0.781243	S.D. dependent var		28524.01
S.E. of regression	13341.11	Akaike info criterion		22.00899
Sum Squared resid	7.30E+09	Schwarz criterion		22.38778
Log likelihood	-551.2293	F-statistic		20.84040
Durbin-Watson stat	2.210989	Prob(F-static)		0.0000



ภาคผนวก จ
ตัวแปรที่ใช้ในแบบจำลอง

ตารางผนวกที่ 19 ข้อมูลของตัวแปรในแบบจำลองที่ใช้ในการศึกษาโดยการประมาณค่า
โดยใช้วิธี Ordinary Least Square: OLS

obs	Y	mpi	bsi	r	cost	unem	dum1	dum2	dum3
ม.ค. 49	43,121.79	156.41	42.90	4.375	121.90	2.20	0	0	0
ก.พ. 49	75,294.12	162.48	48.10	4.175	122.60	1.60	0	0	0
มี.ค. 49	59,696.38	182.20	43.60	4.775	125.90	1.80	0	0	0
เม.ย. 49	41,662.38	153.16	45.80	4.725	128.20	2.10	0	0	0
พ.ค. 49	47,845.55	167.01	38.70	4.925	130.00	1.40	0	0	0
มิ.ย. 49	52,623.69	168.82	39.30	4.925	131.50	1.50	0	0	0
ก.ค. 49	48,036.07	162.29	44.00	5.625	131.50	1.10	0	0	0
ส.ค. 49	49,659.47	166.73	44.20	5.85	130.40	1.40	0	0	0
ก.ย. 49	49,911.54	171.99	43.90	5.85	130.20	1.20	0	0	0
ต.ค. 49	49,233.71	168.43	45.20	5.95	131.00	1.70	0	0	0
พ.ย. 49	52,514.61	170.83	42.70	6.05	132.00	1.20	0	0	0
ธ.ค. 49	59,866.62	173.43	42.90	6.25	131.50	1.00	0	0	0
ม.ค. 50	39,333.86	170.94	48.70	6.15	130.90	1.60	0	0	0
ก.พ. 50	40,920.23	170.91	43.20	6.35	132.70	1.50	0	0	0
มี.ค. 50	50,392.16	189.16	44.40	6.325	134.40	1.60	0	0	0
เม.ย. 50	38,407.61	162.87	43.50	6.05	134.60	1.70	0	0	0
พ.ค. 50	46,939.20	177.34	45.10	6.55	134.80	1.60	0	0	0
มิ.ย. 50	56,115.27	175.50	47.90	6.55	135.60	1.40	0	0	0
ก.ค. 50	45,030.12	174.67	44.70	6.19	135.00	1.20	0	0	0
ส.ค. 50	50,360.38	183.69	46.50	6.29	133.90	1.20	0	0	0
ก.ย. 50	52,675.05	187.33	39.40	6.19	134.40	1.20	0	0	0
ต.ค. 50	51,928.06	190.26	50.00	5.99	136.90	1.40	0	0	0
พ.ย. 50	55,040.70	191.46	44.20	5.89	139.00	1.10	0	0	0
ธ.ค. 50	67,709.99	193.81	38.40	5.79	140.50	0.80	0	0	0
ม.ค. 51	44,254.99	194.83	39.80	5.79	147.10	1.70	0	0	0
ก.พ. 51	46,906.99	196.43	44.80	5.49	151.70	1.50	0	0	0
มี.ค. 51	40,588.09	206.61	47.20	5.29	154.50	1.50	1	1	0
เม.ย. 51	52,013.71	179.16	44.60	4.89	159.00	1.50	1	1	0
พ.ค. 51	45,710.81	193.49	37.80	4.19	170.50	1.50	1	1	0
มิ.ย. 51	73,640.86	195.32	35.90	3.775	175.30	1.20	1	1	0

ตารางผนวกที่ 19 (ต่อ)

obs	Y	mpi	bsi	r	cost	unem	dum1	dum2	dum3
ก.ค. 51	58,716.05	193.99	39.40	3.675	177.00	1.30	1	1	0
ค.ค. 51	40,408.43	197.91	42.30	4.675	172.60	1.20	1	1	0
ก.ย. 51	81,845.85	195.42	49.00	4.775	161.00	1.10	1	1	0
ค.ค. 51	59,990.26	194.76	42.60	4.975	149.10	1.20	1	1	0
พ.ย. 51	63,106.00	176.63	38.00	5.375	142.40	1.40	1	1	0
ธ.ค. 51	29,749.46	157.82	41.60	5.075	140.30	1.40	1	1	0
ม.ค. 52	42,672.23	153.51	40.90	5.075	137.50	2.40	1	1	1
ก.พ. 52	42,528.21	157.03	44.10	5.2	138.40	1.90	1	1	1
มี.ค. 52	65,160.20	176.58	41.90	4.75	136.00	1.90	1	1	1
เม.ย. 52	37,498.56	161.97	44.50	5.25	134.60	2.10	1	1	1
พ.ค. 52	44,036.63	174.55	47.60	9.05	134.50	1.70	1	1	1
มิ.ย. 52	63,191.60	179.33	50.00	7.05	134.90	1.40	1	1	1
ก.ค. 52	53,519.82	180.51	47.70	7.25	137.40	1.20	1	1	1
ค.ค. 52	54,067.00	178.29	50.80	6.25	140.10	1.20	1	1	1
ก.ย. 52	65,095.86	199.26	48.80	6.15	141.10	1.20	1	1	1
ค.ค. 52	51,017.47	196.01	48.00	6.15	140.70	1.10	1	1	1
พ.ย. 52	50,547.15	193.43	50.80	5.05	138.90	1.00	1	1	1
ธ.ค. 52	62,679.48	214.87	49.20	5.75	138.60	0.90	1	1	1
ม.ค. 53	47,513.12	198.04	47.90	5.45	138.00	1.40	1	1	0
ก.พ. 53	63,875.61	205.14	54.10	5.76	138.20	1.00	1	1	0
มี.ค. 53	164,249.80	235.90	54.30	5.66	138.70	1.00	1	1	0
เม.ย. 53	25,072.19	197.46	44.80	5.56	142.50	1.20	1	0	0
พ.ค. 53	57,414.35	205.07	48.10	4.88	142.60	1.50	1	0	0

กำหนดให้

Y = มูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วประเทศ (ล้านบาท)

mpi = ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม

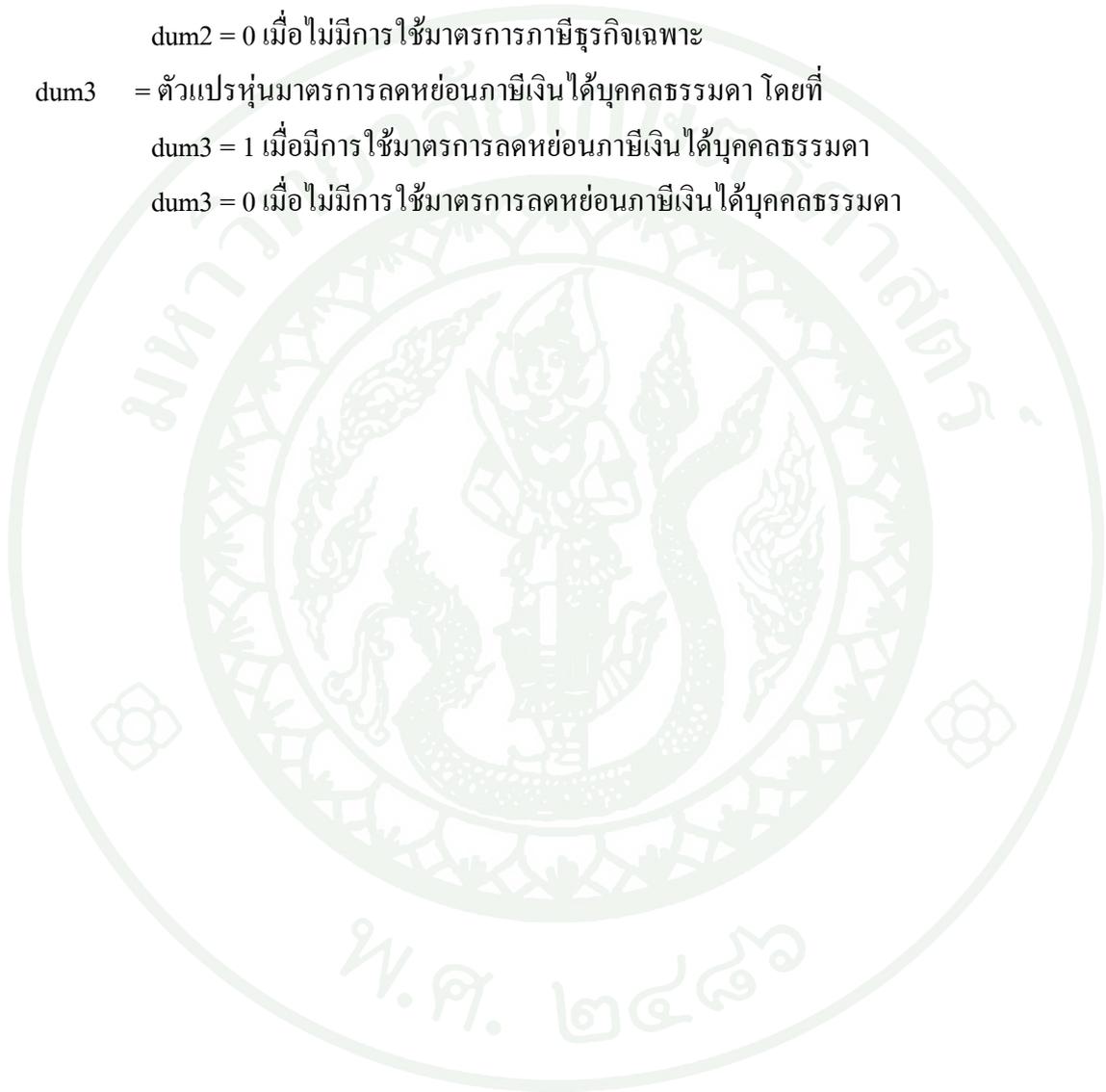
bsi = ดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจก่อสร้าง

r = อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR เฉลี่ย

cost = ดัชนีรวมราคาวัสดุก่อสร้าง

unem = อัตราการว่างงาน

- dum1 = ตัวแปรหุ่นมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอน การจดจำนอง โดยที่
 dum1 = 1 เมื่อมีการใช้มาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอน การจดจำนอง
 dum1 = 0 เมื่อไม่มีการใช้มาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอน การจดจำนอง
- dum2 = ตัวแปรหุ่นมาตรการภาษีธุรกิจเฉพาะ โดยที่
 dum2 = 1 เมื่อมีการใช้มาตรการภาษีธุรกิจเฉพาะ
 dum2 = 0 เมื่อไม่มีการใช้มาตรการภาษีธุรกิจเฉพาะ
- dum3 = ตัวแปรหุ่นมาตรการลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา โดยที่
 dum3 = 1 เมื่อมีการใช้มาตรการลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา
 dum3 = 0 เมื่อไม่มีการใช้มาตรการลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา



ประวัติการศึกษา และการทำงาน

ชื่อ – นามสกุล	นางสาวฐิติพร พรชัยศิริ
วัน เดือน ปี ที่เกิด	วันที่ 12 เดือนมกราคม พ.ศ. 2529
สถานที่เกิด	จังหวัดสมุทรสาคร
ประวัติการศึกษา	วิทยาศาสตรบัณฑิต (เศรษฐศาสตร์สหกรณ์) มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
ตำแหน่งหน้าที่การงานปัจจุบัน	เจ้าหน้าที่อำนวยการระดับ 8 ชั้นโท
สถานที่ทำงานปัจจุบัน	ธนาคารกรุงเทพ

