

T 154287

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัจจัยด้านอสังหาริมทรัพย์ซึ่งประกอบด้วย ดัชนีการลงทุนภาคเอกชน (CI) ดัชนีกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (SET) สินเชื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (REL) มูลค่าการซื้อขายที่ดิน (LV) และ ที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มขึ้น (RH) ที่มีผลต่อผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (Y) รวมถึงศึกษาพัฒนาการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์กับการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศไทย โดยอาศัยแบบจำลอง Vector Autoregressive (VAR) ซึ่งผลการศึกษาคือดังนี้

การทดสอบความล่าช้าของตัวแปรแต่ละตัวพบว่าค่า lag ที่เหมาะสมโดยพิจารณาจากจำนวน lag ที่ให้ค่า Akaike Information Criteria ต่ำสุดนั้นปรากฏว่าจำนวน lag ที่เหมาะสมของ ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (Y) ดัชนีการลงทุนภาคเอกชน (CI) ดัชนีกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (SET) สินเชื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (REL) มูลค่าการซื้อขายที่ดิน (LV) และที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มขึ้น (RH) อยู่ที่ lag 2 ,lag 3 ,lag 5,lag 1,lag 2 และ lag 5 ตามลำดับ

การทดสอบความเป็น Stationary ของตัวแปรแต่ละตัวตามจำนวน lag ที่เหมาะสมของแต่ละตัวแปร ปรากฏว่าตัวแปรทุกตัวมีคุณสมบัติ Non-stationary ดังนั้นจึงต้องหาผลต่างครั้งที่ 1 แล้วทำการทดสอบคุณสมบัติ Stationary อีกครั้ง ซึ่งก็ปรากฏว่าผลต่างครั้งที่ 1 ของตัวแปรทุกตัวมีคุณสมบัติ Stationary หรือ Integrate ที่อันดับที่ 1 เหมือนกัน ดังนั้นจึงสามารถนำตัวแปรทุกตัวไปทำการทดสอบ Co-integration ได้ ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขที่จำเป็นในการทดสอบ Co-integration ที่ตัวแปรที่จะใช้ทดสอบ Co-integration จะต้อง Integrate ที่อันดับเดียวกัน

การทดสอบความสัมพันธ์ในระยะยาวของตัวแปรพบว่า ผลผลิตทั้งหมดรวมภายในประเทศมีความสัมพันธ์ในระยะยาวอย่างมีนัยสำคัญกับดัชนีการก่อสร้างภาคเอกชน สินเชื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มูลค่าการซื้อขายที่ดิน แต่ไม่มีความสัมพันธ์อย่างมีนัยสำคัญกับดัชนีกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มขึ้น โดยในระยะยาวถ้าสิ่งอื่น ๆ คงที่ ผลผลิตทั้งหมดรวมภายในประเทศจะปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.69 หากไทยใช้นโยบายใด ๆ ที่ส่งผลให้ดัชนีการก่อสร้างภาคเอกชนปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 และผลผลิตทั้งหมดรวมภายในประเทศจะปรับตัวขึ้นร้อยละ 2.25 ถ้าประเทศไทยมีสินเชื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นร้อยละ 1 ขณะเดียวกันถ้ามูลค่าการซื้อขายที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 ก็จะส่งผลให้ผลผลิตทั้งหมดรวมภายในประเทศลดลงร้อยละ 34.86

ส่วนการทดสอบหาความสัมพันธ์ในระยะสั้นของตัวแปรพบว่า การเปลี่ยนแปลงของผลผลิตทั้งหมดรวมภายในประเทศไม่ได้ขึ้นอยู่กับเปลี่ยนแปลงของตัวแปรตัวใดตัวหนึ่งเป็นพิเศษ ทุก ๆ ตัวมีความสำคัญเกือบเท่า ๆ กัน โดยตัวแปรเกือบทุก ๆ ตัวจะส่งผลกระทบต่ออัตราแลกเปลี่ยนไม่มากนัก ส่วน Error Term นั้นสามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนได้อย่างมีนัยสำคัญ และค่า Error Term มีค่าสัมประสิทธิ์ที่เป็นลบ ซึ่งสอดคล้องกับทฤษฎีที่ว่าค่าความคลาดเคลื่อนในการปรับตัวเข้าสู่ภาวะดุลยภาพในระยะยาวจะต้องลดลงเรื่อย ๆ ตามลำดับ ดังนั้นจึงสามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงของผลผลิตทั้งหมดรวมภายในประเทศได้ว่าผลผลิตทั้งหมด

The objectives of this thesis are:

1. To study the impact of factors affecting real estate sector (i.e. private construction index (PCI), Stock Exchange of Thailand Index-Real Estate Sector (SET), Real Estate Loan (Real), value of land Purchase (LV), and New Registered House (RH) on Gross Domestic Products (Y), and

2. To study the development of real estate business and Thailand economic growth based on Vector Auto-regressive (VAR) simulation.

Test on the lag of factors based on number of lag which provide lowest value of Akaike information Criteria reveals that the most appropriate lag for Gross Domestic Products, Private Construction Index, Stock Exchange of Thailand Index-Real Estate Sector, Real Estate Loan, Value of land Purchase,

and New Registered House (RH) is at lag2, lag3, lag5, lag1, lag2, lag5, respectively.

Stationary test of each factor based on the appropriate lag of each factor reveals that all factors are Non-stationary. Therefore, first difference was applied to test the stationary again. The result indicates that the first difference of each factor are Stationary or integrate of first degree. Therefore, it is possible to test Co-integration on all factors, which is the necessary condition for Co-integration test because to take Co-integration test, the factor must be of the same Integrate.

The test on the long-term relationship of factor indicates that Gross Domestic Products has significant long-term co-relation with Private Construction Index, Real Estate Loan, Value of land Purchase (LV), but does not have significant long-term relationship with Stock Exchange of Thailand Index-Real Estate Sector and New Registered House. Over long-term period, if other factors are constant, Gross Domestic Products will rise by 4.69%. If Thailand impose policy that result in 1% increase in Private Construction Index, Gross Domestic Products will rise by 2.25%. If Real Estate Loan Increase by 1%, Gross Domestic Products will rise by 34.86%.

The test on short-term co-relation of factor indicates that change in Gross Domestic Products does not depend on change In any other factor In particular, i.e. all factor are almost equally important, with most factor do not have large impact on exchange rate. Error Term can be used to explain the changes in exchange rate significantly and Error Term with negative

TE 154287

coefficient, which is in line with the theory that the deviation from equilibrium will decrease over long-term period.

From the study, Gross Domestic Products has significant long-term relationship with private Construction Index, Real Estate Loan, and Value of Land Purchase (LV). Therefore, in the long-run, if the government want to stimulate the economy using real estate sector as the leading mechanism, the government will have to emphasize on stimulating private construction, loan to real estate sector, and value of land purchase, which will generate long-term growth for the economy.