

อภินิหารณ์ ประดับหิ้ว : ตลาดของการสร้างที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล : กรณีศึกษาบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮาส์. (THE MARKET FOR THE HOUSING CONSTRUCTION IN BANGKOK METROPOLIS: A CASE STUDY OF DETACHED HOUSE AND TOWNHOUSE) อ.ที่ปรึกษา : ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. จุน เจริญเสียง, อ.ที่ปรึกษาร่วม : รองศาสตราจารย์ นิพัทธ์ จิตรประสงค์, 153 หน้า.

การศึกษาในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงภาพรวมและลักษณะของตลาดที่อยู่อาศัยตลอดจนปัจจัยที่ส่งผลต่ออุปสงค์และอุปทานของการสร้างที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล โดยแบ่งการศึกษาออกเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนแรกเป็นการวิเคราะห์เชิงพรรณนาจากการรวบรวมข้อมูลเอกสารต่าง ๆ ประกอบกับการสัมภาษณ์ นักวิชาการและผู้ประกอบการในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และส่วนที่สองเป็นการวิเคราะห์เชิงปริมาณโดยใช้แบบจำลอง Stock Adjustment Model โดยอาศัยข้อมูลอนุกรมเวลาเป็นรายไตรมาสในช่วงปี พ.ศ. 2538 - 2549 (ไตรมาสที่ 2) และประมาณค่าสัมประสิทธิ์โดยวิธีการ Two-Stage Least Squares ซึ่งแบ่งการศึกษาออกเป็นบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮาส์

ผลการศึกษา พบว่า ภาคอสังหาริมทรัพย์เป็นภาคธุรกิจที่มีความสำคัญต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศ โดยตลาดที่อยู่อาศัยมีการเคลื่อนไหวเป็นวัฏจักรธุรกิจซึ่งสอดคล้องกับวัฏจักรเศรษฐกิจของประเทศอย่างใกล้ชิด ทั้งนี้วัฏจักรตลาดที่อยู่อาศัยจะขึ้นอยู่กับปัจจัยทางด้านอุปสงค์และอุปทานเป็นสำคัญ อย่างไรก็ตาม ภาวะตลาดที่อยู่อาศัยจะมีความผันผวนอย่างรุนแรงมากกว่าภาวะทางเศรษฐกิจเนื่องจากธรรมชาติของที่อยู่อาศัยที่มีความล่าช้าในกระบวนการผลิต นอกจากนี้ยังพบว่าการพัฒนาที่อยู่อาศัยนั้นจะมีการขยายตัวตามทิศทางการขยายตัวของสาธารณูปโภคของภาครัฐเป็นหลัก โดยภาคเอกชนเป็นผู้มีบทบาทหลักในการพัฒนาที่อยู่อาศัย ในขณะที่ภาครัฐมีบทบาทเป็นผู้สนับสนุนและส่งเสริมการพัฒนาที่อยู่อาศัยของภาคเอกชน

ตลาดที่อยู่อาศัยจะมีอุปสงค์เป็นตัวกำหนดสำคัญในการสร้างที่อยู่อาศัย ทั้งนี้พบว่า ปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัย ได้แก่ ทำเลที่ตั้ง และราคาที่อยู่อาศัยที่มีความเหมาะสมกับรายได้ครัวเรือน ซึ่งพบว่า ความยืดหยุ่นของรายได้ที่มีต่อความต้องการบ้านเดี่ยวมีมากกว่าความต้องการทาวน์เฮาส์ นอกจากนี้ยังพบว่า ความยืดหยุ่นของการโฆษณาของโครงการที่มีต่อความต้องการบ้านเดี่ยวมีมากกว่าความต้องการทาวน์เฮาส์เช่นเดียวกัน สำหรับปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่ออุปทานที่อยู่อาศัย ได้แก่ ทำเลที่ตั้ง และต้นทุนทางการเงิน นอกจากนี้ยังพบว่า ตลาดทาวน์เฮาส์มีการปรับตัวของสต็อกเร็วกว่าตลาดบ้านเดี่ยวเนื่องจากลักษณะของการสร้างที่อยู่อาศัยที่แตกต่างกันในแต่ละประเภท

KEY WORD: HOUSING MARKET / HOUSING CONSTRUCTION

APINYAPORN PRADUBJEW : THE MARKET FOR THE HOUSING CONSTRUCTION IN  
BANGKOK METROPOLIS: A CASE STUDY OF DETACHED HOUSE AND TOWNHOUSE.THESIS ADVISOR : ASST. PROF. JUNE CHAROENSEANG, Ph.D., THESIS COADVISOR :  
ASSOC. PROF. NIPUTH JITPRASONK, 153 pp.

The purpose of this research is to study characteristics of housing market and factors which affect demand and supply of the housing construction in Bangkok metropolis. The research is divided into two parts. The first part is descriptive analysis, which collects the data by interviewing the real estate's experts and entrepreneurs. The second part is qualitative analysis, which is based on Stock Adjustment Model and using quarterly data from 1995 to the second quarter of 2006. Two-stage least squares method is employed to estimate the coefficient in detached house and townhouse model.

The results demonstrate that the real estate sector is vital for the nation economy. The adjustment in the housing market relates to economic cycle and also involves with business cycle, which depends on demand and supply. However, the housing market is more fluctuated than economic cycle due to housing's durable nature and construction lags. Moreover, the expansion of housing market happens along with infrastructures that are supported by public sector. Meanwhile, private sector plays important role in the development of housing market.

In addition, in the housing market, demand determines output because locations, prices appropriated for household and incomes are mainly factors affecting decision for the customers. The results of this research also find that the elasticity of housing needs with respect to income and advertising for detached house is higher than townhouses. Whereas, the factors which affect supply of housing are location and cost of capital. Finally, the speed of stock adjustment in detached house market is faster than townhouse market because of the difference in structure in each style.