

ด้วยตระหนักถึงบทบาทของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นหนึ่งในธุรกิจที่มีความสำคัญต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศ ทั้งในแง่การเพิ่มขึ้นโดยตรงของรายได้ประชาชาติ และการเพิ่มขึ้นของผลผลิต การจ้างงานและรายได้ของครัวเรือนในภาคเศรษฐกิจต่างๆ จึงเป็นประเด็นสำคัญของการศึกษาเพื่อวิเคราะห์ถึงการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของธุรกิจทั้งในด้านการใช้ปัจจัยการผลิตและการกระจายผลผลิต รวมทั้งศึกษาผลกระทบจากการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จากค่าความเชื่อมโยงและตัวทวิคูณทางเศรษฐกิจ โดยนำตารางปัจจัยการผลิตและผลผลิตของประเทศจำนวน 180 สาขา มาจัดกลุ่มใหม่ให้เหลือเพียงขนาด 38 สาขา เพื่อพิจารณาถึงผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อสาขาก่อสร้างที่อยู่อาศัย (เช่น บ้านพักอาศัย อาคารชุด) และสาขาก่อสร้างที่ไม่ใช่ที่อยู่อาศัย (เช่น อาคารสำนักงาน โรงแรม โรงงาน) ใน 7 ช่วงเวลา ได้แก่ ปี 2518 ปี 2523 ปี 2528 ปี 2533 ปี 2538 ปี 2541 และปี 2543

การศึกษาถึงการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างตลอดระยะเวลา 25 ปีที่ผ่านมา ของสาขาก่อสร้างทั้งสอง พบว่า มีการพึ่งพาปัจจัยการผลิตจากหลากหลายสาขาเศรษฐกิจ แต่มีการกระจายผลผลิตเพื่อใช้เป็นปัจจัยการผลิตให้เพียงบางสาขาเศรษฐกิจเท่านั้น โดยผลผลิตส่วนใหญ่ถูกกระจายไปเพื่อการบริโภคขั้นสุดท้ายในรูปการสะสมทุนมากที่สุด ทั้งนี้ ตั้งแต่ปี 2533 เป็นต้นมา ทั้งสองสาขามี สัดส่วนการใช้ปัจจัยนำเข้าเพิ่มขึ้นทดแทนปัจจัยภายในประเทศที่มีสัดส่วนลดลง เป็นผลจากรายได้และอำนาจซื้อที่เพิ่มขึ้นตามภาวะรุ่งเรืองของเศรษฐกิจ การผลิตจึงมีการนำเข้าสินค้าคุณภาพดีจากต่างประเทศ เพื่อรองรับต่อความต้องการ โดยเฉพาะกลุ่มบ้านเดี่ยวราคาแพง ทางด้านปัจจัยการผลิตขั้นต้นก็มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างเช่นกัน โดยภาวะซบเซาของธุรกิจและอัตราดอกเบี้ยที่ปรับลดลงในปี 2541-2543 ทำให้ผลตอบแทนในรูปส่วนเกินผู้ประกอบการทั้งกำไรค่าเช่า และดอกเบี้ย ปรับลดลง ขณะที่มีการปลูกสร้างบ้านเองเพิ่มขึ้น ผลตอบแทนในรูปเงินเดือนและค่าจ้างจึงมีสัดส่วนที่สูงขึ้นแทน สำหรับการนำเข้าปัจจัยการผลิตของสาขาก่อสร้างทั้งสองพึ่งพาปัจจัยภายในประเทศจากการค้า การขนส่ง รวมถึงปูนซีเมนต์ เหล็กและเหล็กกล้า การขุดหิน อิฐและกระเบื้อง ส่วนปัจจัยการผลิตที่เน้นการนำเข้า ได้แก่ ผลิตภัณฑ์เหล็ก ผลิตภัณฑ์โลหะ เครื่องใช้ไฟฟ้า อุปกรณ์ไฟฟ้า ผลิตภัณฑ์สี เครื่องสุขภัณฑ์ ผลิตภัณฑ์แก้วและกระจก โรงเลื่อย และผลิตภัณฑ์คอนกรีตและยิปซัม

เมื่อวิเคราะห์ถึงความเชื่อมโยงทางเศรษฐกิจก็ให้ผลที่สอดคล้องกับการวิเคราะห์โครงสร้างการผลิต โดยพบว่า ตั้งแต่ช่วงปี 2518-2543 ทั้งสองสาขาต่างมีลักษณะของ Backward

Linkage มากกว่า Forward Linkage แสดงว่าในการผลิตผลผลิตมีความต้องการใช้ปัจจัยการผลิตจากสาขาเศรษฐกิจต่างๆ มากกว่าที่จะถูกนำผลผลิตของตนไปใช้เป็นปัจจัยการผลิตให้กับสาขาเศรษฐกิจอื่นๆ โดยการลงทุนก่อสร้างในทั้งสองสาขาต่างก็มีส่วนกระตุ้นให้เกิดการขยายตัวของการผลิตและการจ้างงานของสาขาเศรษฐกิจต่างๆ จนนำมาซึ่งการเพิ่มขึ้นของรายได้ของภาคครัวเรือนที่ทำงานในทุกๆ สาขาเศรษฐกิจในที่สุด หรือสะท้อนออกมาในรูปของตัวทวีคูณผลผลิต ตัวทวีคูณการจ้างงาน และตัวทวีคูณรายได้ โดยเป็นที่น่าสังเกตว่า การพึ่งพาปัจจัยการนำเข้าที่สูงขึ้นตั้งแต่ปี 2533 เป็นต้นมา ทำให้การผลิตของสาขาที่เป็นปัจจัยภายในประเทศมีปริมาณผลผลิตลดลง ค่าตัวทวีคูณผลผลิตไปข้างหน้าหลังในปี 2533-2543 จึงมีค่าต่ำกว่าช่วงปี 2518-2528 แต่สำหรับค่าตัวทวีคูณผลผลิตไปข้างหน้าหรือในแง่ของการนำผลผลิตไปใช้เป็นปัจจัยการผลิตให้กับสาขาเศรษฐกิจอื่นๆ กลับมีแนวโน้มลดลงตั้งแต่ปี 2518 เป็นต้นมา นอกจากนี้ เศรษฐกิจในปี 2543 ที่เริ่มฟื้นตัวจากปี 2541 ทำให้มีการจ้างงานเพิ่มขึ้น แต่ส่งผลต่อการจ้างงานในสาขาเศรษฐกิจอื่นลดลง ค่าตัวทวีคูณการจ้างงานจึงมีแนวโน้มลดลง โดยการหันมาใช้ปัจจัยการผลิตจากภายในประเทศที่เพิ่มขึ้นในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจ ก่อให้เกิดการเพิ่มขึ้นของผลผลิต การจ้างงาน และที่สุดก็ช่วยเพิ่มรายได้ให้กับครัวเรือน ค่าตัวทวีคูณรายได้จึงมีค่าเพิ่มขึ้นในปี 2541-2543 ทั้งนี้ การขยายตัวของผลผลิต การจ้างงาน และรายได้ของครัวเรือนในแต่ละสาขาเศรษฐกิจจะมีขนาดมากหรือน้อยเพียงใด ขึ้นอยู่กับระดับความเชื่อมโยงทางเศรษฐกิจที่สาขาเศรษฐกิจนั้นๆ มีต่อสาขาการก่อสร้างเอง โดยสาขาที่จะมีการขยายตัวของทั้งสามด้านในขนาดที่สูงได้ จะต้องเป็นสาขาที่ใช้ปัจจัยการผลิตส่วนใหญ่ที่มาจากการผลิตภายในประเทศเป็นสำคัญ

อย่างไรก็ตาม ในความเป็นจริงแล้ว ด้วยทรัพยากรธรรมชาติที่มีอยู่อย่างจำกัด จึงทำให้การผลิตไม่สามารถตอบสนองได้ในทุกๆ สาขาเศรษฐกิจ รวมถึงแรงงานไม่สามารถเคลื่อนย้ายได้โดยเสรีเพื่อตอบสนองต่อการผลิตที่เพิ่มขึ้น ผลการศึกษาที่ได้จึงอาจมีค่าสูงกว่าความเป็นจริง ทั้งนี้ หากมีข้อมูลการจ้างงานที่ครบถ้วนในทุกๆ สาขา และสามารถแบ่งแยกในรายละเอียดของผลตอบแทนในรูปส่วนเกินผู้ประกอบการได้ จะทำให้งานศึกษานี้มีความชัดเจนมากยิ่งขึ้น