

บทที่ 2

วรรณกรรมปริทัศน์

ในการทบทวนวรรณกรรมปริทัศน์ที่เกี่ยวข้องกับการวิเคราะห์ความเชื่อมโยงทางเศรษฐกิจของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย สามารถแบ่งงานศึกษาได้เป็น 2 ส่วน คือ งานศึกษาด้านแบบจำลองปัจจัยการผลิตและผลผลิต และงานศึกษาด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

2.1 งานศึกษาด้านแบบจำลองปัจจัยการผลิตและผลผลิต

แบบจำลองปัจจัยการผลิตและผลผลิตสามารถนำมาใช้ประโยชน์ในการวิเคราะห์ผลกระทบต่อสาขาเศรษฐกิจต่างๆ อาทิ ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงราคาสินค้า ผลกระทบต่อความเชื่อมโยงทางการผลิต รวมถึงผลกระทบต่อตัวชี้วัดทางเศรษฐกิจ โดยใช้ตารางปัจจัยการผลิตและผลผลิต (Input-Output Table) เป็นเครื่องมือในการวิเคราะห์ ซึ่งสามารถวิเคราะห์ได้ทั้งในระดับประเทศ ระดับภาค ระหว่างภาค หรือระหว่างประเทศ ขึ้นอยู่กับขอบเขตในการศึกษาของผู้วิจัยเป็นสำคัญ โดยในงานวิทยานิพนธ์ฉบับนี้จะเป็นการกล่าวถึงงานศึกษาที่ประยุกต์ใช้ตารางปัจจัยการผลิตและผลผลิตในการวิเคราะห์ความเชื่อมโยงทางการผลิตและตัวชี้วัดทางเศรษฐกิจเท่านั้น

ในปี 2521 สายชล ลิ่มทองกุล¹ ใช้ประโยชน์จากตารางปัจจัยการผลิตและผลผลิตในการวิเคราะห์ผลกระทบของการใช้จ่ายเงินลงทุนในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติที่มีต่อรายได้ประชาชาติและการจ้างงาน โดยใช้ตารางปัจจัยการผลิตและผลผลิตปี 2514 ขนาด 75 สาขา ในการศึกษา พบว่า การลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติจำนวน 6 โครงการ ในช่วงปี 2519 - 2521 มูลค่าเงินลงทุนรวม 369.89 ล้านบาท จำแนกเป็นเงินลงทุนในการซื้อวัสดุและบริการที่ใช้ในการก่อสร้าง 275.47 ล้านบาท และมูลค่าเพิ่มในรูปค่าจ้างแรงงาน ส่วนเกินจากการดำเนินงานและภาษีทางอ้อม รวมมูลค่า 94.42 ล้านบาทนั้น ก่อให้เกิดการเพิ่มขึ้นของสาขาเศรษฐกิจต่างๆ ที่เชื่อมโยงต่อเนื่องกัน 477.06 ล้านบาท การจ้างงานในเศรษฐกิจ 88.64 ล้านบาท หรือคิดเป็นการจ้างงานเพิ่มขึ้น 9,674 คน นอกจากนี้ ยังก่อให้เกิดการสั่งซื้อสินค้าเข้า 43.60 ล้านบาท

¹สายชล ลิ่มทองกุล, "ลักษณะโครงสร้างของปัจจัยการผลิตในการก่อสร้างที่อยู่อาศัย ศึกษากรณีการเคหะแห่งชาติ," (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2521).

ภาษีทางอ้อม 21.69 ล้านบาท ค่าเสื่อมราคา 17.76 ล้านบาท ส่วนเกินจากการดำเนินงาน 109.74 ล้านบาท และมูลค่าเพิ่มอื่นๆ 0.68 ล้านบาท

สุพรรณิ ต้นศิริสุข² และพูลทรัพย์ สิ้นะนิกุล³ ใช้ตารางปัจจัยการผลิตและผลผลิตในการเลือกสาขาเศรษฐกิจที่มีผลกระทบต่อเนื่องสูงทั้งผลกระทบไปด้านหน้าและด้านหลัง โดยสุพรรณิ ศึกษาบทบาทของรัฐบาลที่มีต่อการพัฒนาเศรษฐกิจไทย จึงจำแนกกิจการรัฐบาลกิจตามตารางปัจจัยการผลิตและผลผลิตปี 2521 โดยปรับลดขนาดจาก 180 สาขาให้เหลือเพียง 36 สาขา และได้ผลการศึกษาว่า กิจการรัฐบาลกิจที่มีผลกระทบต่อเนื่องไปด้านหน้าและด้านหลังสูงสุด 5 สาขาแรก ได้แก่ การปั่นเส้นใยและทอผ้า ผลิตภัณฑ์กระดาษ ผลิตภัณฑ์ปิ๋ย เครื่องจักรไฟฟ้าและแบตเตอรี่ และกระแสไฟฟ้า ส่วนงานของพูลทรัพย์เป็นการเลือกสาขาเศรษฐกิจที่สำคัญสำหรับการพัฒนาอุตสาหกรรมไทย โดยพิจารณาจากสาขาที่มีผลกระทบต่อเนื่องสูงทั้งด้านหน้าและด้านหลังใน 3 ด้าน คือ ด้านการจ้างงาน ด้านรายได้หรือมูลค่าเพิ่ม และด้านการประหยัดเงินตราต่างประเทศสุทธิ ด้วยการใช้ตารางปัจจัยการผลิตและผลผลิตปี 2518 ขนาด 180 สาขา ซึ่งพูลทรัพย์พบว่ากิจการขายส่งและขายปลีก ภัตตาคารและไนท์คลับ โรงสีข้าว โรงฆ่าสัตว์ และกิจการโรงแรม เป็นสาขาเศรษฐกิจที่มีผลกระทบต่อเนื่องสูงทั้ง 3 ด้าน รัฐบาลจึงควรมีมาตรการสนับสนุนและให้สิทธิประโยชน์ในการส่งเสริมการลงทุน

นอกจากงานของสุพรรณิและพูลทรัพย์แล้ว สมเกียรติ กำจรกิจวร⁴ ก็เป็นอีกงานหนึ่งที่ต้องการจัดลำดับความสำคัญของสาขาเศรษฐกิจ เพื่อประโยชน์ในการเลือกสาขาที่เหมาะสมต่อการลงทุนของประเทศ โดยสมเกียรติเลือกใช้ตารางบัญชีสังคม (Social Accounting Matrix : SAM) เป็นเครื่องมือในการศึกษาแทนตารางปัจจัยการผลิตและผลผลิตที่มีข้อบกพร่องจากการไม่สามารถชี้ให้เห็นถึงผลกระทบที่ต่อเนื่องมาจากภาคครัวเรือนได้ สมเกียรติจึงได้สร้างตารางบัญชีสังคมปี 2526 ขนาด 57 สาขาขึ้น โดยใช้ข้อมูลประกอบจากบัญชีรายได้ประชาชาติปี 2526 และตารางปัจจัยการผลิตและผลผลิตปี 2523 และพิจารณาเลือกลงทุนในสาขาที่มีผลกระทบต่อเนื่องสูงทั้งในด้านผลผลิต ค่าจ้างและเงินเดือน การจ้างงาน และการนำสินค้าเข้า ซึ่งผลการศึกษาพบว่า

²สุพรรณิ ต้นศิริสุข, "บทบาทของรัฐบาลที่มีต่อการพัฒนาเศรษฐกิจของไทย : วิเคราะห์ในเชิงผลกระทบต่อเนื่อง," (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2522).

³พูลทรัพย์ สิ้นะนิกุล, "การเลือกสาขาเศรษฐกิจที่สำคัญสำหรับการพัฒนาอุตสาหกรรมไทย," (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2525).

⁴สมเกียรติ กำจรกิจวร, "การจัดลำดับความสำคัญสาขาเศรษฐกิจของประเทศไทย : วิเคราะห์โดยใช้ตารางบัญชีสังคมปี 2526," (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2528).

สาขาข้าวเปลือก ปศุสัตว์ โรงฆ่าสัตว์ กิจกรรมบริการสาธารณะ และบริการอื่นๆ เป็น 5 สาขาเศรษฐกิจที่มีผลกระทบต่อเนื่องสูงในทั้ง 4 ด้านดังกล่าว

ทางด้านธารทิพย์ ศรีผ่อง⁵ ต้องการวิเคราะห์ความเชื่อมโยงทางเศรษฐกิจของอุตสาหกรรมชิ้นส่วนยางที่ใช้ในรถยนต์ จึงใช้ประโยชน์จากตารางปัจจัยการผลิตและผลผลิตในการหาค่าความเชื่อมโยงโดยรวมทั้งความเชื่อมโยงโดยรวมไปข้างหน้าและความเชื่อมโยงโดยรวมไปข้างหน้า ซึ่งผลการศึกษพบว่า อุตสาหกรรมชิ้นส่วนยางที่ใช้ในรถยนต์ครอบคลุม 2 สาขาของตารางปัจจัยการผลิตและผลผลิต คือ สาขาการผลิตยางนอกและยางใน และสาขาการผลิตยานยนต์และชิ้นส่วนประกอบ โดยสาขาการผลิตยางนอกและยางในมีค่าความเชื่อมโยงโดยรวมไปข้างหน้า ตั้งแต่ปี 2518 2523 2528 2533 และ 2538 เท่ากับ 1.02 1.05 1.13 1.08 และ 1.12 ตามลำดับ ซึ่งเป็นค่าที่สูงกว่าค่าเฉลี่ย (เท่ากับ 1) ส่วนค่าความเชื่อมโยงโดยรวมไปข้างหน้ามีค่าต่ำกว่าค่าเฉลี่ย เนื่องจากยางนอกและยางในเป็นผลิตภัณฑ์ที่ใช้เป็นปัจจัยการผลิตให้กับอุตสาหกรรมรถยนต์เป็นหลักเท่านั้น โดยมีค่าเท่ากับ 0.99 0.84 0.72 0.65 และ 0.68 ตามลำดับ ขณะที่สาขาการผลิตยานยนต์และชิ้นส่วนประกอบมีค่าความเชื่อมโยงโดยรวมไปข้างหน้าที่สูงและสูงกว่าค่าเฉลี่ยอย่างสม่ำเสมอโดยเท่ากับ 1.24 1.30 1.33 1.38 และ 1.41 ตามลำดับ และมีค่าความเชื่อมโยงโดยรวมไปข้างหน้าเท่ากับ 1.23 0.89 1.10 1.21 และ 1.19 ตามลำดับ ทั้งนี้ ค่าความเชื่อมโยงโดยรวมของทั้งสองสาขาที่ส่วนใหญ่มีค่าสูงกว่าค่าเฉลี่ยของระบบเศรษฐกิจ เป็นการสะท้อนให้เห็นว่า อุตสาหกรรมชิ้นส่วนยางที่ใช้ในรถยนต์ควรเป็นอีกอุตสาหกรรมหนึ่งที่ภาครัฐควรให้การส่งเสริมและสนับสนุนต่อไป

สมบุรณ์ ศิริประชัย⁶ ใช้ประโยชน์จากตารางปัจจัยการผลิตและผลผลิตในปี 2518 2523 2528 2533 2538 และ 2541 เพื่อศึกษาการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการค้าระหว่างประเทศของไทย และพบว่า ในช่วงเวลาที่ผ่านมา เศรษฐกิจไทยมีลักษณะการพึ่งพาต่างประเทศมากขึ้น โดยตั้งแต่ปี 2518-2538 มีการพึ่งพาการนำเข้าวัตถุดิบ (Import Content) เพิ่มขึ้นในทุกสาขาเศรษฐกิจ ก่อนที่จะลดการใช้วัตถุดิบนำเข้าลงในปี 2541 หลังเกิดวิกฤตการณ์ทางการเงิน ยกเว้นสาขาไฟฟ้าและ

⁵ธารทิพย์ ศรีผ่อง, "การวิเคราะห์ความเชื่อมโยงทางเศรษฐกิจของอุตสาหกรรมชิ้นส่วนยางที่ใช้ในรถยนต์ในประเทศไทย," (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะเศรษฐศาสตร์ สาขาเศรษฐศาสตร์ธุรกิจ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์, 2544).

⁶สมบุรณ์ ศิริประชัย, "การค้าระหว่างประเทศของไทยในรอบ 50 ปี : เหลียวหลังแลหน้าอย่างพินิจพิเคราะห์," สัมมนาวิชาการประจำปี 2545 คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (มิถุนายน 2545).

ประเภทที่มีการใช้วัตถุดิบนำเข้าลดลงมาโดยตลอดตามลักษณะของกิจการสาธารณูปโภคที่เป็น Non-tradable good ขณะที่รายได้สุทธิจากการส่งออกของภาคเกษตรกรรมและภาคอุตสาหกรรมมีแนวโน้มลดลงตั้งแต่ปี 2518-2538 และกลับเพิ่มขึ้นในปี 2541 โดยภาคก่อสร้างเริ่มมีบทบาทในการแสวงหารายได้สุทธิตั้งแต่ปี 2538 เป็นต้นมา ส่วนภาคบริการเป็นภาคเศรษฐกิจเดียวที่มีรายได้สุทธิจากการส่งออกมากกว่าการนำเข้า นอกจากนี้ สมบูรณ์ยังได้ใช้ตารางปัจจัยการผลิตและผลผลิตคำนวณหาความสัมพันธ์โดยรวม โดยแบ่งสาขาเศรษฐกิจเป็น 58 สาขา ซึ่งผลการศึกษาพบว่า ภาคเกษตรกรรมและภาคเหมืองแร่มีลักษณะของการเชื่อมโยงไปข้างหน้า ส่วนภาคสาธารณูปโภค ภาคก่อสร้าง และภาคอุตสาหกรรม มีลักษณะของการเชื่อมโยงไปข้างหลัง ยกเว้นอุตสาหกรรมสินค้าทุนประเภทเครื่องมือเครื่องจักร เครื่องใช้ไฟฟ้าและอุปกรณ์ไฟฟ้าที่มีแนวโน้มของการเป็นอุตสาหกรรมที่มีผลกระทบเชื่อมโยงไปข้างหน้ามากขึ้น

ในส่วนของการใช้ตารางปัจจัยการผลิตและผลผลิตระดับประเทศ เพื่อสร้างตารางปัจจัยการผลิตและผลผลิตระดับภาค สามารถศึกษาได้จากงานของไพบูลย์ ธนรัตน์สุทธิกุล⁷, คมสัน เตชะพานิช⁸, เสกพงศ์ จิรมนัสนาคร⁹ และภาคภูมิ สินธุภ¹⁰ โดยทั้งไพบูลย์และคมสันต่างสนใจการพัฒนาเศรษฐกิจของภาคใต้ เพื่อจัดลำดับความสำคัญของสาขาเศรษฐกิจต่างๆ จากตัวชี้วัดคุณทางเศรษฐกิจใน 3 ด้าน ได้แก่ ตัวชี้วัดคุณผลผลิต ตัวชี้วัดคุณรายได้ และตัวชี้วัดคุณการจ้างงาน จึงสร้างตารางปัจจัยการผลิตและผลผลิตของภาคได้จากตารางปัจจัยการผลิตและผลผลิตระดับประเทศปี 2528 ขนาด 180 สาขา โดยไพบูลย์ได้รวมกลุ่มสาขาเศรษฐกิจให้เหลือเพียง 82 สาขา และประมาณการค่าสัมประสิทธิ์การผลิตทางตรงด้วยวิธี Cross-Industry Location Quotient (CIQ) ซึ่งเป็นการ

⁷ไพบูลย์ ธนรัตน์สุทธิกุล, "แบบจำลองปัจจัยการผลิตผลผลิตระดับภาค ศึกษากรณีการจัดลำดับความสำคัญของสาขาเศรษฐกิจในภาคใต้," (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2532).

⁸คมสัน เตชะพานิช, "กลยุทธ์การพัฒนาภาคใต้ในอนาคต : วิเคราะห์โดยใช้ตารางปัจจัยการผลิตผลผลิตภาค," (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2533).

⁹เสกพงศ์ จิรมนัสนาคร, "ความสัมพันธ์ผลผลิต การจ้างงาน และรายได้ระหว่างภาค : ศึกษาโดยใช้แบบจำลองปัจจัยการผลิตผลผลิตระหว่างภาค," (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2541).

¹⁰ภาคภูมิ สินธุภ, "ผลกระทบจากการใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวต่อรายได้และการจ้างงานของภาคตะวันออกเฉียงเหนือ : กรณีศึกษาโดยใช้แบบจำลองปัจจัยการผลิต-ผลผลิตภาค," (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2547).

เปรียบเทียบสัดส่วนผลผลิตของสาขาเศรษฐกิจที่เป็นปัจจัยการผลิตของภูมิภาคกับประเทศ และสัดส่วนผลผลิตของสาขาเศรษฐกิจที่เป็นผลผลิตของภูมิภาคกับประเทศ โดยงานศึกษาของไพบูลย์ พบว่า

(1) สาขาเศรษฐกิจที่มีตัวทวีคูณผลผลิตที่กระทบไปด้านหน้าสูงสุด 5 สาขาแรก คือ สาขาการค้า สาขาการขนส่งทางถนน สาขาการไฟฟ้า สาขาโรงงานอาหารสัตว์ และสาขาการปลูกข้าว

(2) สาขาเศรษฐกิจที่มีตัวทวีคูณผลผลิตที่กระทบไปด้านหลังสูงสุด 5 สาขาแรก คือ สาขาถ่านหิน สาขาโรงฆ่าสัตว์ สาขาผลิตน้ำมันปาล์มและน้ำมันมะพร้าว สาขาผลิตภัณฑ์กระดาษ และสาขาอุตสาหกรรมอื่นๆ

(3) สาขาเศรษฐกิจที่มีตัวทวีคูณการจ้างงานสูง ส่วนใหญ่เป็นสาขาการเกษตร แต่ค่าที่ได้มีค่าสูงมากจนไม่สะท้อนความเป็นจริง เนื่องจากในการศึกษามีข้อมูลค่าสัมประสิทธิ์ของการจ้างงานต่อมูลค่าเพิ่มในแต่ละสาขาเศรษฐกิจเพียง 16 สาขา ซึ่งมีจำนวนน้อยกว่าสาขาเศรษฐกิจในตารางปัจจัยการผลิตและผลผลิตภาคได้ที่จัดทำขึ้นจำนวน 82 สาขา ไพบูลย์จึงไม่ได้นำผลการศึกษาด้านการจ้างงานมาประยุกต์ใช้

(4) การศึกษาผลกระทบต่อรายได้ เป็นการพิจารณาทั้งผลกระทบต่อรายได้ที่เป็นค่าจ้างซึ่งเป็นผลตอบแทนแก่แรงงาน และรายได้ที่เป็นกำไรซึ่งเป็นผลตอบแทนแก่เจ้าของกิจการ โดยสาขาเศรษฐกิจที่ก่อให้เกิดรายได้ในรูปค่าจ้างตามผลกระทบไปด้านหน้าและด้านหลังสูงสุด คือ สาขาการบริหารงานสาธารณะ สาขาการศึกษา สาขาการค้า และสาขาการรถไฟ สำหรับสาขาเศรษฐกิจที่ก่อให้เกิดรายได้ในรูปกำไรตามผลกระทบไปด้านหน้าและด้านหลังสูงสุด คือ สาขาการค้า สาขาการปลูกข้าว สาขาการปลูกมะพร้าว และสาขาการปลูกกาแฟ-ชา

ไพบูลย์ได้ข้อสรุปว่า ผลที่ได้จากเป้าหมายทางเศรษฐกิจทั้ง 4 เป้าหมายข้างต้น ไม่มีความสอดคล้องกัน เนื่องจากแต่ละเป้าหมายจะมีสาขาเศรษฐกิจที่ทำให้เศรษฐกิจของภาคได้มีการเจริญเติบโตแตกต่างกัน ดังนั้น การเลือกสาขาเศรษฐกิจที่เหมาะสมแก่การพัฒนาเศรษฐกิจของภาคได้ จึงขึ้นอยู่กับเป้าหมายในการพัฒนาของรัฐบาลเป็นสำคัญ

ทางด้านคมสัน เตชะพานิช สร้างตารางปัจจัยการผลิตและผลผลิตของภาคได้ปี 2528 ขนาด 38 สาขา และใช้วิธีการประมาณค่าสัมประสิทธิ์ทางตรงด้วยวิธี Simple Location Quotient (SLQ) ซึ่งเป็นการพิจารณาความสำคัญของผลผลิตในแต่ละสาขาเศรษฐกิจของภูมิภาคเปรียบเทียบกับความสำคัญของผลผลิตในสาขาเศรษฐกิจนั้นของประเทศ โดยผลการศึกษาพบว่า

(1) สาขาเศรษฐกิจที่มีความเชื่อมโยงการผลิตไปข้างหน้าสูง ได้แก่ สาขาอุตสาหกรรม เคมีพื้นฐาน อุตสาหกรรมการผลิตเครื่องจักรกลทางการเกษตร และการผลิตสิ่งทอ ส่วนสาขาเศรษฐกิจที่มีความเชื่อมโยงไปข้างหลังสูง ได้แก่ สาขาโรงสี อุตสาหกรรมโลหะพื้นฐาน อุตสาหกรรมผลิตภัณฑ์จากยาง และการก่อสร้าง

(2) ตัวทวิคูณรายได้ในภาคอุตสาหกรรมมีค่ามากกว่าในภาคเกษตรกรรม โดยตัวทวิคูณรายได้ในภาคอุตสาหกรรมที่มีค่าในระดับสูง ได้แก่ สาขาบริการ การผลิตสิ่งทอ การขนส่ง การก่อสร้าง และการผลิตเครื่องจักร

(3) สาขาเศรษฐกิจที่มีผลต่อการขยายการจ้างงานสูงสุด ได้แก่ สาขาการก่อสร้าง การผลิตสิ่งทอ การขนส่ง และกิจการเหมืองแร่

นอกจากนี้ คมสันยังพบว่า โครงการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลภาคใต้มีส่วนทำให้โครงสร้างทางเศรษฐกิจของภาคใต้เปลี่ยนจากการพึ่งพิงรายได้จากภาคเกษตรกรรมมาเป็นภาคอุตสาหกรรมและบริการ โดยแนวโน้มของการพึ่งพิงนอกภาคเศรษฐกิจจะลดลงในอนาคต เนื่องจากมีการผลิตผลผลิตโดยใช้ปัจจัยการผลิตภายในภูมิภาคมากขึ้น

สำหรับเสกพงศ์ จิรมนัสนาคร ต้องการศึกษาคำเชื่อมโยงผลผลิต การจ้างงาน และรายได้ระหว่างภาค จึงนำตารางปัจจัยการผลิตและผลผลิตของประเทศปี 2533 มาสร้างเป็นตารางปัจจัยการผลิตและผลผลิตระหว่างภาค แบบไม่มีการสำรวจ ประกอบด้วย 3 ภูมิภาค คือ กรุงเทพฯและปริมณฑล (สมุทรปราการ สมุทรสาคร ปทุมธานี นนทบุรี และนครปฐม) ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และภาคอื่นๆ และรวมกลุ่มจาก 180 สาขาให้เหลือเพียง 16 สาขา ซึ่งสรุปผลการศึกษาได้ว่า

(1) ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล สาขาเศรษฐกิจที่ก่อให้เกิดการเพิ่มขึ้นของรายได้ของครัวเรือนมาก ได้แก่ สาขาอุตสาหกรรมทอผ้า สาขาอุตสาหกรรมยาง เคมี และผลิตภัณฑ์จากน้ำมัน และสาขาอุตสาหกรรมจากโลหะ เนื่องจากทั้งสามสาขาเศรษฐกิจมีค่าตัวทวิคูณผลผลิตเชื่อมโยงไปข้างหลังสูง การผลิตของทั้งสามสาขาจึงก่อให้เกิดการผลิตของสาขาเศรษฐกิจที่เป็นปัจจัยการผลิตของทั้งสามสาขา ส่วนสาขาที่มีค่าตัวทวิคูณผลผลิตเชื่อมโยงไปข้างหน้าสูง ได้แก่ สาขาอุตสาหกรรมจากโลหะ สาขาอุตสาหกรรมยาง เคมี และผลิตภัณฑ์จากน้ำมัน สาขาอุตสาหกรรมกระดาษและการพิมพ์ สำหรับสาขาเศรษฐกิจที่มีค่าตัวทวิคูณการจ้างงานสูงสุด คือ สาขาเกษตรกรรม เนื่องจากการใช้เครื่องจักรกลในการผลิต จะก่อให้เกิดต้นทุนการผลิตที่สูงกว่าการใช้แรงงาน ทำให้สาขาเกษตรกรรมเป็นสาขาที่มีการใช้แรงงานโดยเปรียบเทียบสูงกว่าสาขาเศรษฐกิจอื่นๆ

(2) ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ สาขาเศรษฐกิจที่สามารถเพิ่มรายได้ของครัวเรือนได้มากและเป็นสาขาที่มีผลผลิตเชื่อมโยงไปข้างหน้าสูง ได้แก่ สาขาอุตสาหกรรมทอผ้า สาขาอุตสาหกรรมจากโลหะ สาขาการทำเหมืองแร่ และสาขาอุตสาหกรรมไม้ ส่วนสาขาเกษตรกรรมเป็นสาขาที่มีค่าตัวทวีคูณผลผลิตเชื่อมโยงไปข้างหน้าสูง สำหรับสาขาเศรษฐกิจที่มีการผลิตแบบใช้แรงงานสูง ได้แก่ สาขาเกษตรกรรม สาขาอุตสาหกรรมอาหาร สาขาอุตสาหกรรมไม้ สาขาอุตสาหกรรมทอผ้า และสาขาอุตสาหกรรมยาง เคมี และผลิตภัณฑ์จากน้ำมัน

(3) ในภาคอื่นๆ ของประเทศ สาขาเศรษฐกิจที่มีค่าตัวทวีคูณรายได้ของครัวเรือนสูงและมีค่าความเชื่อมโยงผลผลิตไปข้างหน้าสูง ได้แก่ สาขาอุตสาหกรรมไม้ สาขาอุตสาหกรรมทอผ้า สาขาอุตสาหกรรมจากโลหะ ส่วนสาขาที่มีค่าตัวทวีคูณผลผลิตเชื่อมโยงไปข้างหน้าสูง ได้แก่ สาขาเกษตรกรรม สาขาการทำเหมืองแร่ สาขาอุตสาหกรรมไม้ และสาขาอุตสาหกรรมจากโลหะ สำหรับสาขาเศรษฐกิจที่ก่อให้เกิดการจ้างงานในสัดส่วนสูง ได้แก่ สาขาเกษตรกรรม สาขาอุตสาหกรรมทอผ้า สาขาอุตสาหกรรมอาหาร และสาขาอุตสาหกรรมไม้

ผลการศึกษาของเสกพงศ์ชี้ให้เห็นว่า ความเชื่อมโยงกันระหว่างภูมิภาคยังอยู่ในอัตราที่ต่ำ อันเป็นผลจากนโยบายการพัฒนาเศรษฐกิจในอดีตที่เน้นให้ความเจริญต่างๆ กระจุกลงในส่วนกลางมากกว่าส่วนภูมิภาค ดังนั้น ในการกระจายความเจริญทางเศรษฐกิจจึงควรคำนึงถึงความเชื่อมโยงด้านการผลิตของสาขาเศรษฐกิจต่างๆ ของแต่ละภูมิภาค เพื่อให้เกิดผลประโยชน์สูงสุดต่อเศรษฐกิจของประเทศโดยรวม

งานของภาคภูมิเป็นการนำปัจจัยการผลิตและผลผลิตของประเทศปี 2541 ขนาด 180 สาขา มาสร้างเป็นตารางปัจจัยการผลิตและผลผลิตของภาคตะวันออกเฉียงเหนือขนาด 16 สาขา แบบไม่มีการสำรวจเช่นเดียวกับงานของเสกพงศ์ เพื่อทำการศึกษาลักษณะทางด้านการรายได้และการจ้างงานอันเกิดจากการใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวทั้งภายในและต่างประเทศที่เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวภาคตะวันออกเฉียงเหนือในปี 2544 ซึ่งนอกจากงานของภาคภูมิแล้ว ยังมีงานของวุฒิเทพ อินทรปัญญา¹¹ และอรรถพร เอกอรรณมัยผล¹² ที่ใช้ตารางนี้เพื่อศึกษาผลกระทบจากการใช้จ่ายของ

¹¹วุฒิเทพ อินทรปัญญา และ จำลอง อติกุล, รายงานฉบับสมบูรณ์โครงการวิจัยผลทางด้านเศรษฐกิจของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวในประเทศไทย เสนอต่อ การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, (กรุงเทพฯ: ศูนย์บริการวิชาการ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์, 2528).

¹²อรรถพร เอกอรรณมัยผล, "ผลกระทบของการใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวระหว่างประเทศต่อระบบเศรษฐกิจไทย : วิเคราะห์โดยใช้ตารางปัจจัยการผลิต-ผลผลิต," (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2547).

นักท่องเที่ยวระหว่างประเทศเช่นกัน โดยวุฒิเทพใช้ข้อมูลค่าใช้จ่ายนักท่องเที่ยวปี 2525 และตารางปัจจัยการผลิตและผลผลิตขนาด 58 สาขาของปี 2523 ส่วนอรรถพรใช้ข้อมูลค่าใช้จ่ายปี 2545 และตารางขนาด 58 สาขาปี 2541 ซึ่งจะแตกต่างจากงานของภาคภูมิที่มีขอบเขตเฉพาะผู้เดินทางมาท่องเที่ยวในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ จึงสร้างเป็นตารางภาคตะวันออกเฉียงเหนือขนาด 16 สาขา อย่างไรก็ตาม งานศึกษาทั้งสามได้ผลที่ใกล้เคียงกัน ซึ่งพบว่า การใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวระหว่างประเทศทำให้ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 2.8 ในปี 2525 เป็นร้อยละ 10.9 ในปี 2545 เมื่อเทียบกับผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศทั้งหมด โดยงานของวุฒิเทพพบว่า อุปสงค์ของนักท่องเที่ยว 1 ล้านบาทก่อให้เกิดรายได้โดยรวม 2.060 ล้านบาท และเกิดการจ้างงานทั้งทางตรงและทางอ้อมรวม 243,917 คน โดยร้อยละ 42.7 เป็นการจ้างงานในสาขาบริการรองลงมา คือ สาขาอุตสาหกรรมและสาขาการขนส่ง แต่การใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวส่งผลให้ต้องมีการนำเข้าสินค้าเพิ่มขึ้น 8,181.4 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ประเทศไทยยังคงได้รับเงินตราต่างประเทศสุทธิจากการท่องเที่ยว 15,697.6 ล้านบาท ซึ่งมีส่วนช่วยลดการขาดดุลการค้าในปี 2525 ได้ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 และยังสามารถนำเงินตราต่างประเทศถึงร้อยละ 26.48 ของรายได้จากภาคบริการทั้งหมด สำหรับงานของอรรถพรมีการศึกษาเพิ่มเติมถึงโครงสร้างการใช้ปัจจัยการผลิตและโครงสร้างการกระจายผลผลิตของ 12 สาขาเศรษฐกิจที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว และพบว่า สาขาที่มีสัดส่วนการใช้ปัจจัยการผลิตชั้นกลางที่มาจากการผลิตภายในประเทศในสัดส่วนที่สูงสุด 3 ลำดับแรก คือ สาขาการแปรรูปและการเก็บรักษาอาหาร สาขาสินทอ-เครื่องแต่งกาย และสาขาการขนส่ง ส่วนสาขาที่มีสัดส่วนการใช้ปัจจัยการผลิตชั้นกลางที่มาจากการนำเข้าสูงสุด 3 ลำดับแรก คือ สาขาเครื่องจักรและเครื่องมือไฟฟ้า สาขาผลิตภัณฑ์เคมีอื่นๆ และสาขาผลิตภัณฑ์หนัง สำหรับสาขาที่มีการกระจายผลผลิตเพื่อเป็นปัจจัยการผลิตชั้นกลางให้กับสาขาเศรษฐกิจอื่นๆ สูงสุด 3 อันดับแรก คือ สาขาผลิตภัณฑ์เคมีอื่นๆ สาขาเครื่องจักรและเครื่องมือไฟฟ้า และสาขาบริการอื่นๆ นอกจากนี้ยังพบว่า การใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวในปี 2545 ทำให้เกิดผลตอบแทนในรูปเงินเดือน-ค่าจ้าง 75,457 ล้านบาท และในรูปส่วนเกินของผู้ประกอบการ 122,216 ล้านบาท แต่มีการนำเข้าสินค้าและบริการจำนวน 61,156 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.2 ของมูลค่าการนำเข้าทั้งหมดในปี 2545 ทั้งนี้ สาขาที่ได้รับผลประโยชน์มากที่สุดจากการใช้จ่ายของนักท่องเที่ยว คือ สาขาภัตตาคารและโรงแรม รองลงมา คือ สาขาบริการอื่นๆ และสาขาสินทอเครื่องแต่งกาย ส่วนงานศึกษาของภาคภูมิที่เน้นศึกษาเฉพาะภาคตะวันออกเฉียงเหนือ พบว่า การใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวในประเทศและต่างประเทศ 1 ล้านบาทช่วยเพิ่มผลิตภัณฑ์มวลรวมของภาคตะวันออกเฉียงเหนือ 1.2761 ล้านบาทและ 1.2749 ล้านบาทตามลำดับ รวมทั้งเกิดการจ้างงาน 265,821 คน ทางด้านความเชื่อมโยงทางเศรษฐกิจ พบว่า สาขา

ที่มีความเชื่อมโยงไปข้างหน้าสูง 3 สาขาแรก คือ เกษตรกรรม บริการ และการทำเหมืองแร่ ส่วนสาขาที่มีความเชื่อมโยงไปข้างหลังสูง 3 สาขาแรก ได้แก่ อุตสาหกรรมอาหาร สาธารณูปโภค และอุตสาหกรรมจากอโลหะ ซึ่งสาขาที่มีความเชื่อมโยงสูงดังกล่าว ภาควิชาได้เสนอให้ภาครัฐควรส่งเสริมให้เป็นอุตสาหกรรมหลักของภูมิภาคต่อไป

2.2 งานศึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์

การทบทวนวรรณกรรมปริทัศน์ของงานศึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย 2 ส่วน ดังนี้

1. งานศึกษาด้านอุปสงค์ที่อยู่อาศัยและแนวโน้มในอนาคต
2. งานศึกษาด้านวัฏจักรธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

2.2.1 งานศึกษาด้านอุปสงค์ที่อยู่อาศัยและแนวโน้มในอนาคต

ผลการศึกษางานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการวิเคราะห์ปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์ของที่อยู่อาศัย ความยืดหยุ่นของอุปสงค์ที่อยู่อาศัย รวมถึงการพยากรณ์แนวโน้มในอนาคต ต่างให้ข้อสรุปตรงกันว่า ปัจจัยด้านราคาที่อยู่อาศัยเป็นตัวกำหนดอุปสงค์ที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้มีรายได้สูง ขณะที่กลุ่มผู้มีรายได้ต่ำ ปัจจัยทางด้านรายได้จะเป็นปัจจัยที่มีความสำคัญต่ออุปสงค์มากกว่าปัจจัยด้านราคา ดังนั้น การกระตุ้นให้ผู้มีรายได้ต่ำมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองภาครัฐจึงควรเพิ่มอำนาจซื้อด้วยการขยายปริมาณสินเชื่อ ลดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ และผ่อนคลายนโยบายทางภาษี โดยมีรายละเอียดของงานศึกษา ดังต่อไปนี้

สุนีย์ รักษวิทย์¹³ ศึกษาปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ในช่วงปี 2513-2533 โดยสร้างสมการถดถอยพหุคูณเชิงเส้น (Multiple Linear Regression) เมื่อกำหนดให้ตลาดที่อยู่อาศัยและตลาดทุนเป็นตลาดแข่งขันสมบูรณ์ และอยู่ในดุลยภาพ ซึ่งสุนีย์พบว่า การเปลี่ยนแปลงของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยขึ้นอยู่กับปัจจัยทางด้านรายได้มากกว่าปัจจัยด้านราคา โดยความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่อรายได้มีค่าเท่ากับ 1.98 ส่วนความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่อราคาเท่ากับ -1.85 ทั้งนี้ พฤติกรรมการซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อเก็งกำไรในช่วงปี 2530-2533 ยังเป็นปัจจัย

¹³สุนีย์ รักษวิทย์, "ตลาดที่อยู่อาศัย : กรณีศึกษาอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล," (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2536).

ที่มีส่วนทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ขณะที่การเปลี่ยนแปลงของปริมาณสินเชื่อ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ และนโยบายของรัฐที่ส่งเสริมให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ไม่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในอุปสงค์ที่อยู่อาศัยมากนัก นอกจากนี้ สุนียยังได้พยากรณ์แนวโน้มอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในช่วงปี 2534-2543 และพบว่า มีอัตราการขยายตัวโดยเฉลี่ยร้อยละ 10 ต่อปี โดยอำนาจซื้อตามไม่ทันกับการเปลี่ยนแปลงของราคาที่อยู่อาศัยที่สูงขึ้น สุนียจึงเสนอแนะให้รัฐบาลช่วยเพิ่มอำนาจซื้อด้วยการเพิ่มค่าลดหย่อนดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัย และจูงใจให้เอกชนก่อสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้ได้น้อยมากขึ้นด้วยการสนับสนุนทางการเงินทั้งผู้ผลิตและผู้ซื้อที่อยู่อาศัย

กฤษฎา เจริญกลกิจ¹⁴ เป็นอีกงานหนึ่งที่ศึกษาปัจจัยที่มีผลต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัย แต่มีขอบเขตการศึกษาเฉพาะบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ ในเขตกรุงเทพมหานคร ในช่วงปี 2525-2534 โดยแบ่งการศึกษาเป็น 2 ระยะ คือ ระยะสั้น เป็นการตอบสนองอุปสงค์ที่อยู่อาศัยเพื่ออยู่อาศัยเอง ศึกษาผลกระทบต่อบัจจัยด้านราคา อัตราดอกเบี้ย และปริมาณสินเชื่อ ส่วนในระยะยาว เป็นการตอบสนองทั้งเพื่ออยู่อาศัยเองและการคาดคะเนว่าจะได้รับผลตอบแทนจากการขายในอนาคต ศึกษาผลกระทบต่อบัจจัยด้านรายได้และอัตราดอกเบี้ย

ผลการศึกษาพบว่า ในระยะสั้น ปริมาณสินเชื่อแทนที่จะมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกับอุปสงค์บ้านเดี่ยวตามแนวคิดทางทฤษฎี กลับมีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้าม เนื่องจากผู้ซื้อบ้านเดี่ยวเป็นกลุ่มผู้ซื้อที่มีระดับรายได้ปานกลางค่อนข้างสูงกับระดับรายได้สูง ซึ่งมีการซื้อผ่านตลาดสินเชื่อในสัดส่วนที่น้อยกว่าบ้านประเภทอื่นๆ การเพิ่มปริมาณสินเชื่อจึงไม่มีผลต่ออุปสงค์บ้านเดี่ยว แต่กลับกระตุ้นให้กลุ่มผู้ซื้อที่มีระดับรายได้ปานกลางและต่ำหันไปซื้อบ้านทาวน์เฮ้าส์แทน ทำให้ปริมาณสินเชื่อมีส่วนกำหนดอุปสงค์บ้านทาวน์เฮ้าส์ในทิศทางเดียวกัน ส่วนปัจจัยด้านราคามีผลต่ออุปสงค์บ้านแฝดในทิศทางตรงกันข้าม ขณะที่ปัจจัยด้านอัตราดอกเบี้ยมีผลในทิศทางตรงกันข้ามต่ออุปสงค์บ้านแฝดและบ้านทาวน์เฮ้าส์

สำหรับในระยะยาว ปัจจัยด้านรายได้มีผลในทิศทางเดียวกับอุปสงค์ทาวน์เฮ้าส์ แต่มีผลต่ออุปสงค์บ้านเดี่ยวและบ้านแฝดในทิศทางตรงกันข้าม ซึ่งไม่สอดคล้องกับทฤษฎี ทั้งนี้ เนื่องจากกลุ่มผู้มีรายได้ปานกลางและต่ำมีสัดส่วนมากกว่ากลุ่มผู้มีรายได้สูง เมื่อรายได้เพิ่มขึ้น ก็ยังไม่สามารถซื้อบ้านเดี่ยวหรือบ้านแฝดที่มีราคาสูงกว่าได้ จึงหันไปซื้อบ้านทาวน์เฮ้าส์แทน ขณะที่ปัจจัยด้านอัตราดอกเบี้ยมีผลในทิศตรงข้ามกับอุปสงค์บ้านแฝด แต่มีผลในทิศทางเดียวกันต่อ

¹⁴กฤษฎา เจริญกลกิจ, "การประมาณค่าความยืดหยุ่นของความต้องการที่อยู่อาศัยต่อราคา รายได้ และอัตราดอกเบี้ย," (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537).

อุปสงค์บ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ ซึ่งไม่สอดคล้องกับทฤษฎีเช่นกัน เนื่องจากกลุ่มผู้ซื้อบ้านเดี่ยวเป็นผู้มีรายได้สูง การเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยจึงไม่มีผลต่ออุปสงค์ในระยะยาว ส่วนกลุ่มผู้มีรายได้น้อยปานกลางและต่ำซึ่งไม่สามารถซื้อบ้านเดี่ยวได้ จึงจำเป็นต้องซื้อทาวน์เฮ้าส์แทน เนื่องจากที่อยู่อาศัยถือเป็นสินค้าจำเป็น และแม้จะสามารถเปลี่ยนไปซื้ออาคารชุดซึ่งอาจมีราคาที่ถูกลงกว่าทาวน์เฮ้าส์ได้ แต่ความพอใจอาจได้รับน้อยกว่าการลดลงของราคา เพราะขาดกรรมสิทธิ์ในที่ดินและความเป็นส่วนตัว อุปสงค์ทาวน์เฮ้าส์จึงยังคงเพิ่มขึ้น แม้อัตราดอกเบี้ยจะสูงขึ้นก็ตาม

จากผลการศึกษาข้างต้น ทฤษฎีจึงได้เสนอแนะแนวนโยบายในระยะสั้น โดยภาครัฐควรมุ่งช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยที่ยังไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ด้วยการเพิ่มปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพื่อผู้บริโภค และกำหนดอัตราดอกเบี้ยในระดับต่ำ ส่วนในระยะยาว ควรมีมาตรการเพื่อเพิ่มรายได้ของประชาชน โดยเฉพาะผู้มีรายได้น้อย และส่งเสริมการลงทุนในที่อยู่อาศัยราคาถูก เพื่อรองรับกับอุปสงค์ที่เพิ่มขึ้น

การจัดเก็บภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัย ราตรี พิริยะประสาธน์¹⁵ จึงใช้แบบจำลอง Two-Sector Tax Incidence ของ Harberger ในการประเมินภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลที่เกิดขึ้นในปี 2529 เพื่อดูผลกระทบจากภาษีที่มีต่อผู้ประกอบการและผู้ซื้อ โดยราตรีพบว่า ภาระภาษีซึ่งควรจะตกหนักอยู่กับผู้ประกอบการที่อยู่อาศัยนั้น ได้ถูกผลักไปยังผู้ซื้อผ่านการขึ้นราคาที่อยู่อาศัย โดยตั้งราคาสำหรับที่อยู่อาศัยระดับสูง (บ้านที่มีราคาสูงกว่า 1 ล้านบาท) เพิ่มจากเดิมร้อยละ 2.0 ขณะที่ตั้งราคาสูงขึ้นร้อยละ 16.8 ในที่อยู่อาศัยระดับปานกลาง-ต่ำ (บ้านที่มีราคาตั้งแต่ 0.25 - 1 ล้านบาท) ซึ่งเป็นการสะท้อนว่า การผลักภาระภาษี ทำให้ผู้ซื้อที่มีรายได้ต่ำต้องรับภาระมากกว่าผู้มีรายได้สูง จึงเป็นผลให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยลดลงในสัดส่วนที่มากกว่า โดยลดลงร้อยละ 0.66 เมื่อเทียบกับผู้มีรายได้สูงที่ลดลงร้อยละ 0.60

นอกจากนี้ราตรียังพบว่า ปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์ที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้มีรายได้สูงประกอบด้วย จำนวนประชากร รองลงมา คือ ราคาที่อยู่อาศัย รายได้ของครัวเรือน และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่อยู่อาศัย โดยนโยบายของรัฐบาลนั้นไม่มีนัยสำคัญต่อการศึกษา ขณะที่ผู้มีรายได้น้อยด้านรายได้ของครัวเรือนเป็นปัจจัยที่มีความสำคัญมากที่สุด รองลงมา คือ จำนวนประชากร และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่อยู่อาศัย โดยราคาที่อยู่อาศัยและนโยบายของรัฐบาลไม่มีนัยสำคัญต่อการศึกษา

¹⁵ราตรี พิริยะประสาธน์, "ความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพและปริมณฑล : การศึกษาปัจจัยกำหนดและผลกระทบจากการเก็บภาษีเงินได้นิติบุคคล," (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2534).

ในการศึกษาแนวโน้มอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในช่วงปี 2534-2539 ราชธีพบว่า การเก็บภาษีเงินได้นิติบุคคล ทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มลดลงเป็นจำนวนสูงและสูงกว่าในช่วงที่ผ่านมาทั้งในกรณีที่เศรษฐกิจมีการขยายตัวในเกณฑ์สูงและเกณฑ์ปกติ โดยจะบรรเทาลงเมื่อเศรษฐกิจอยู่ในภาวะชะงักงัน ซึ่งอุปสงค์ที่อยู่อาศัยที่ลดลงนี้ โดยส่วนใหญ่พบในกลุ่มผู้มีรายได้น้อย ราชธีจึงเสนอแนะให้รัฐบาลปรับลดหรือยกเว้นอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล เพื่อลดหรือกำจัดการภาษีที่ตกอยู่กับผู้ซื้อในราคาที่สูงขึ้น รวมถึงเพิ่มกำลังซื้อของผู้มีรายได้น้อย โดยให้สถาบันการเงินปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยอัตราดอกเบี้ยต่ำ ตลอดจนเพิ่มวงเงินดอกเบี้ยจ่ายเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยสำหรับใช้หักเป็นค่าลดหย่อนในการคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคลธรรมดา เป็นต้น

เศรษฐกิจตกต่ำและการถดถอยของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทำให้เกิดภาวะบ้านว่าง (บ้านไร้ผู้อยู่อาศัย) ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไป แต่ปล่อยว่างไว้โดยไม่ได้ใช้ประโยชน์ ประกอบด้วยที่อยู่อาศัยในมือผู้ประกอบการที่ยังขายไม่ได้ และที่อยู่อาศัยที่ขายได้แล้วซึ่งอยู่ในมือของประชาชนแต่ไม่มีผู้เช่าอยู่อาศัย โดยงานศึกษาของสุริยา สุพัฒนะสกุล¹⁶ ได้พบว่า ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อจำนวนบ้านว่างในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในช่วงปี 2530-2540 ได้แก่ จำนวนประชากรในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล รายได้ ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย ปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัย และพฤติกรรมการณ์ซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อการเก็งกำไร ตามลำดับ โดยจำนวนประชากรมีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงข้ามกับจำนวนบ้านว่าง ขณะที่ราคาที่อยู่อาศัย และพฤติกรรมการณ์ซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อการเก็งกำไรมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกัน ส่วนรายได้และปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งตามทฤษฎีควรมีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้าม กลับมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกัน เนื่องจากรายได้ที่เพิ่มขึ้น กระตุ้นให้เกิดอุปสงค์ที่อยู่อาศัยเพื่อวัตถุประสงค์อื่นนอกจากการอยู่อาศัยมากขึ้น เช่น เพื่อการลงทุนและการเก็งกำไร การซื้อเป็นบ้านหลังที่สอง การซื้อเพื่อเก็บไว้ให้บุตรหลานในอนาคต ขณะเดียวกัน การแข่งขันในการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน ส่งผลให้มีการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมากจนเกิดอุปทานล้นเกิน และผู้บริโภคสามารถกู้เงินซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อการเก็งกำไรได้มากขึ้น จำนวนบ้านว่างจึงเพิ่มขึ้น

สุริยายังได้พยากรณ์จำนวนบ้านว่างในช่วงปี 2541-2545 และพบว่า มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะเมื่อมีพฤติกรรมการณ์ซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อการเก็งกำไร จึงได้เสนอแนะให้ภาครัฐหา

¹⁶สุริยา สุพัฒนะสกุล, "ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการเกิดอุปทานล้นตลาดของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล," (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์, 2542).

มาตรการป้องกันการซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อการเก็งกำไร และสนับสนุนให้มีการเผยแพร่ข้อมูลที่อยู่อาศัยที่ถูกต้องและทันสมัย เพื่อให้ผู้ประกอบการสามารถวางแผนการลงทุนได้อย่างเหมาะสมกับความต้องการที่แท้จริงของตลาด

สำหรับการวิเคราะห์แนวโน้มการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปี 2543-2545 ปรินญา ภูอิน้อย¹⁷ ได้สร้างแบบจำลอง Curvilinear Regression เพื่อวิเคราะห์แนวโน้มของดัชนีราคาที่อยู่อาศัย ปริมาณบ้านว่าง ปริมาณบ้านว่างสะสม ปริมาณบ้านสร้างเสร็จสะสม และปริมาณการก่อสร้างบ้านใหม่ โดยพบว่า ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยและปริมาณการก่อสร้างบ้านใหม่มีแนวโน้มลดลง ส่วนปริมาณบ้านว่าง ปริมาณบ้านว่างสะสม และปริมาณบ้านสร้างเสร็จสะสมมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยและอัตราเงินเฟ้อ มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกับปริมาณการก่อสร้างบ้านใหม่ ขณะที่อัตราดอกเบี้ยมีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้าม ส่วนปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ซึ่งตามทฤษฎีควรมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกับปริมาณการก่อสร้างบ้านใหม่ แต่กลับมีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงข้าม เนื่องจากนโยบายการควบคุมสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารแห่งประเทศไทยในช่วงปี 2527 ทำให้ปริมาณสินเชื่อไม่เป็นไปตามกลไกตลาด อย่างไรก็ตาม ปรินญาพบว่า มีเพียงดัชนีราคาที่อยู่อาศัยเท่านั้นที่มีนัยสำคัญทางสถิติต่อปริมาณการก่อสร้างบ้านใหม่ ส่วนตัวแปรอื่นๆ ได้แก่ อัตราดอกเบี้ย อัตราเงินเฟ้อ และปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติแต่อย่างใด

นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาถึงความยืดหยุ่นของปริมาณการก่อสร้างบ้านใหม่ต่อดัชนีราคาที่อยู่อาศัย ซึ่งมีค่าเท่ากับ 1.312 แสดงให้เห็นว่า การเปลี่ยนแปลงของระดับราคาที่อยู่อาศัย จะทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงของปริมาณการก่อสร้างบ้านใหม่ในทิศทางเดียวกันและในสัดส่วนที่มากกว่า โดยผลของดัชนีราคาที่อยู่อาศัยที่มีแนวโน้มลดลง ทำให้การลงทุนก่อสร้างบ้านใหม่มีแนวโน้มที่ลดลงด้วย หรือสามารถกล่าวได้ว่า ภาวะการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในช่วงปี 2543-2545 ยังคงชะงักต่อไป

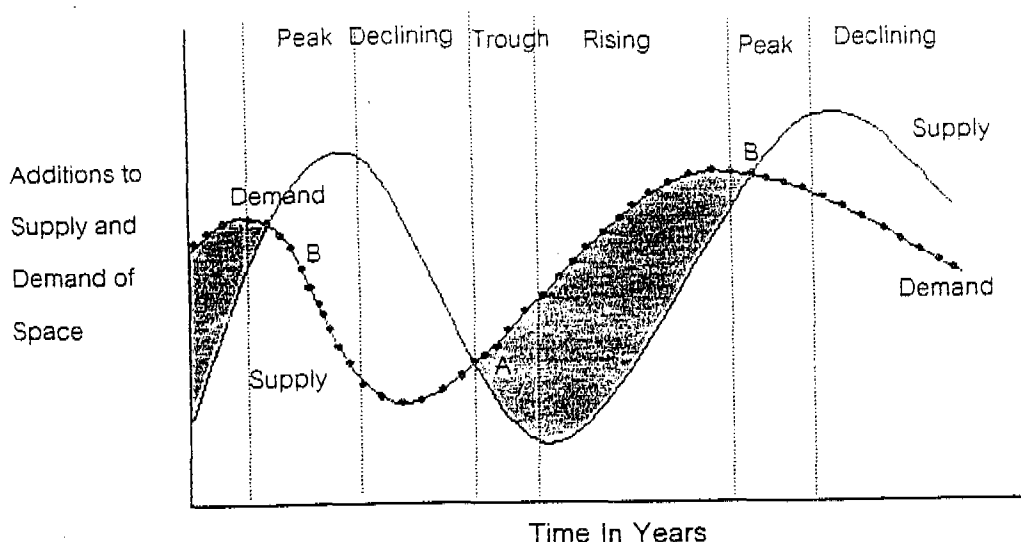
¹⁷ปรินญา ภูอิน้อย, "แนวโน้มการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย ปี 2543-2545," (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะเศรษฐศาสตร์ สาขาเศรษฐศาสตร์ธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2543).

2.2.2 งานศึกษาด้านวัฏจักรธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

จากการทบทวนวรรณกรรมปริทัศน์ พบว่า ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีลักษณะเป็นวัฏจักร เช่นเดียวกับวัฏจักรของธุรกิจอื่นๆ ซึ่งสามารถแบ่งได้เป็น 4 ช่วง ได้แก่ ช่วงรุ่งเรือง ช่วงถดถอย ช่วงตกต่ำ และช่วงฟื้นตัว โดยปัจจัยทางเศรษฐกิจทั้งจากภายในและภายนอกประเทศตลอดจนถึงมาตรการของรัฐบาลต่างมีอิทธิพลต่อการเกิดวัฏจักรของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีรายละเอียดของงานศึกษา ดังนี้

ในปี ค.ศ. 1994 Waldo Born and Stephen Pyhrr¹⁸ ได้ใช้ความแตกต่างของอุปสงค์และอุปทานพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ในแต่ละช่วงเวลาในการอธิบายวัฏจักรอสังหาริมทรัพย์ โดยได้แบ่งวัฏจักรออกเป็น 4 ช่วง แสดงด้วยอัตราพื้นที่ว่าง (Vacancy Rate) ดังแสดงในภาพที่ 2.1

ภาพที่ 2.1
ลักษณะวัฏจักรของตลาดอสังหาริมทรัพย์



ที่มา : Born and Pyhrr (1994)

จากภาพที่ 2.1 สามารถอธิบายการเกิดวัฏจักรธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้ดังนี้

1) ช่วง Peak Phrase เป็นช่วงที่เศรษฐกิจมีการเติบโต อุปสงค์พื้นที่อสังหาริมทรัพย์จึงเพิ่มขึ้นจนถึงจุดสูงสุด

¹⁸ Waldo L. Born and Stephen A. Pyhrr, "Real Estate Valuation : The Effect of Market and Property Cycles," *The Journal of Real Estate Research* Vol.9 No.4 (1994): pp.455-485.

2) เมื่อผ่านช่วง Peak Phase การเพิ่มขึ้นของอุปทานจะเพิ่มในอัตราที่สูงกว่าการเพิ่มขึ้นของอุปสงค์ จนกระทั่งอุปทานมากเกินไปจนความต้องการที่จุดสูงสุดและเริ่มลดระดับลง สถานการณ์ตลาดจึงไม่เอื้ออำนวย นักลงทุนจะชะลอการก่อสร้างพื้นที่ใหม่ อุปทานจึงค่อยๆ ลดลง โดยช่วงที่ทั้งอุปสงค์และอุปทานต่างลดลงนี้ เรียกว่า Declining Phase

3) อุปสงค์และอุปทานลดลงจนถึงจุดต่ำสุด และเริ่มมีอุปสงค์ในพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ กลับเพิ่มขึ้นมาอีกครั้ง ขณะที่การเพิ่มขึ้นของอุปทานยังต้องใช้เวลาสำหรับการก่อสร้าง ช่วงเวลาดังกล่าวจึงเรียกว่า Trough Phase

4) อุปสงค์ที่เพิ่มขึ้นจะนำการก่อสร้างพื้นที่หรืออุปทาน ซึ่งอุปทานต้องใช้ระยะเวลาหนึ่งจึงทยอยสร้างแล้วเสร็จตามมา ช่วงนี้ทั้งอุปสงค์และอุปทานจะเพิ่มขึ้น เรียกว่าช่วง Rising Phase จนกระทั่งอุปสงค์เพิ่มขึ้นจนถึงจุดสูงสุด เป็นช่วง Peak Phase และเริ่มวัฏจักรใหม่อีกครั้งหนึ่ง

ดังนั้น ค่าชี้วัดสำหรับวัฏจักรอสังหาริมทรัพย์ตามการศึกษาของ Born and Pyhrr คือ อัตราการครอบครอง (Occupancy Rate) ซึ่งมีค่าต่ำสุดเมื่ออยู่ในช่วง Trough Phase (จุด A) และจะมีค่าเพิ่มขึ้นในช่วง Rising Phase จนถึงจุดสูงสุดที่จุด B ในช่วง Peak Phase และลดลงในช่วง Declining Phase

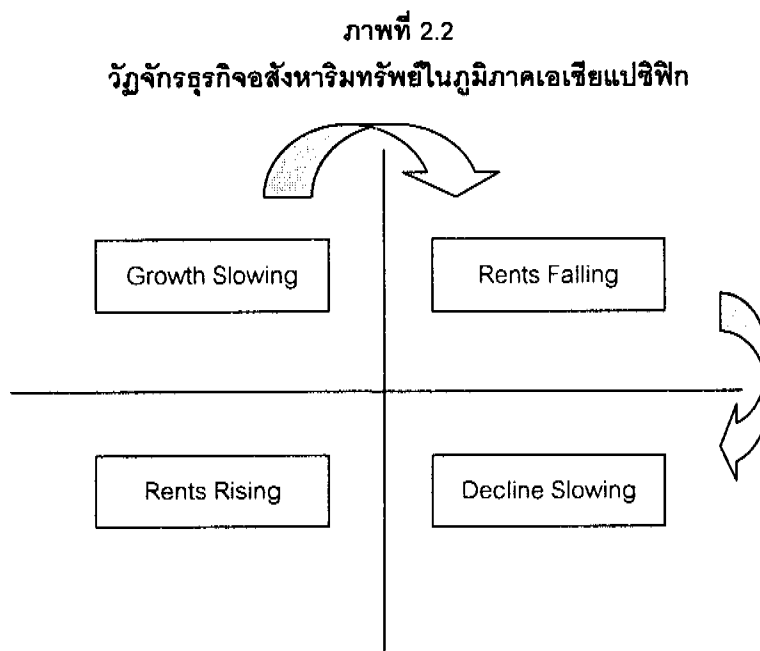
ต่อมาในปี ค.ศ. 1999 Bertrand Renaud¹⁹ ศึกษาความรุ่งเรืองและตกต่ำของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั่วโลกในช่วงระหว่างปี ค.ศ. 1985-1994 ซึ่งพบว่า ช่วงเจริญรุ่งเรืองของวัฏจักรธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เริ่มตั้งแต่ ปี ค.ศ. 1985 จนถึงจุดสูงสุดในปี ค.ศ. 1990 จากนั้นได้เข้าสู่ภาวะตกต่ำอย่างรุนแรงในปี ค.ศ. 1991-1994 โดยปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเจริญรุ่งเรืองของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในช่วงเวลาดังกล่าว ประกอบด้วย 2 ปัจจัย คือ ปัจจัยระหว่างประเทศ และปัจจัยภายในประเทศ

ปัจจัยระหว่างประเทศที่สำคัญที่สุด ได้แก่ การไหลออกของเงินทุนจากประเทศญี่ปุ่นสู่ประเทศต่างๆ ทั่วโลก ประกอบกับภาวะราคาอสังหาริมทรัพย์ภายในประเทศญี่ปุ่นที่มีอัตราเพิ่มขึ้นสูงเป็นอย่างมาก เมื่อมีข้อตกลง Plaza Accord ในเดือนสิงหาคม 2528 นักลงทุนญี่ปุ่นจึงนำเงินทุนจากญี่ปุ่นออกสู่ประเทศต่างๆ ทั่วโลก เพื่อลงทุนในธุรกิจต่างๆ รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ ส่งผลให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เจริญรุ่งเรืองอย่างรวดเร็ว

¹⁹Bertrand Renaud, "The 1985-1994 Global Real Estate Cycle : Its Causes and Consequences," <<http://www.unites.uqam.ca/idea/data/papers/frhwobaco1452.html>>, December 1999.

ส่วนปัจจัยภายในประเทศที่สนับสนุนการขยายตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การเปิดเสรีของตลาดเงินและตลาดทุนของประเทศต่างๆ ทั่วโลก อย่างไรก็ตาม ปัจจัยภายในประเทศบางอย่างกลับเป็นปัจจัยที่อุดรั้งธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เช่น บางประเทศที่ดำเนินนโยบายการคลังขยายตัวจนเบียดบังตลาดเงิน ทำให้ภาคเอกชนขยายตัวเชื่องช้าลง อีกทั้งนโยบายการกำหนดระบบอัตราแลกเปลี่ยนที่ไม่สัมพันธ์กับสภาวะเศรษฐกิจ ความรุ่งเรืองและความตกต่ำของตลาดหลักทรัพย์ อัตราดอกเบี้ย การควบคุมการใช้สินเชื่อ และปัญหาโครงสร้างธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เอง เช่น การเก็งกำไร การก่อสร้างที่มากเกินไปเกินความต้องการ เป็นต้น

งานวิจัยในปี ค.ศ. 1999 ของบริษัท Jones Lang LaSalle จำกัด²⁰ ซึ่งเป็นบริษัทรับสำรวจและวิจัยธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้แสดงให้เห็นว่าวัฏจักรอสังหาริมทรัพย์ของภูมิภาคเอเชียแปซิฟิกมีลักษณะคล้ายเป็นรูปนาฬิกา แบ่งได้เป็น 4 ช่วง ดังภาพที่ 2.2 ดังนี้



- 1) ช่วงค่าเช่าลดต่ำ (Rent Falling) ตลาดอสังหาริมทรัพย์มีการแข่งขันกันอย่างรุนแรง อัตราการเพิ่มของอุปทานอยู่ในระดับที่สูงกว่าอุปสงค์ ขณะที่ความต้องการพื้นที่กลับลดลง
- 2) ช่วงตกต่ำ (Declining Slowing) อัตราพื้นที่ว่างเพิ่มสูงขึ้น อันเป็นผลจากอุปสงค์ที่อยู่ในระดับต่ำและมีอุปทานส่วนเกิน

²⁰ Jones Lang LaSalle, Asia Pacific Property 1999 : The Dust Begins to Settle?, (Hong Kong : March 1999).

3) ช่วงค่าเช่าปรับตัวสูงขึ้น (Rent Rising) เมื่อผ่านจุดต่ำสุด ไม่มีอุปทานเพิ่ม ขณะที่อุปสงค์เริ่มฟื้นตัว ทำให้ภาวะตลาดเริ่มปรับตัวดีขึ้น

4) ช่วงเติบโตช้า (Growth Slowing) อุปทานที่ยังเพิ่มในอัตราที่ไม่สูงมากนัก ขณะที่อุปสงค์ยังมีเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ค่าเช่าสูงขึ้น

สำหรับประเทศไทย ศิริพร นพรัตน์ภาลัย²¹ ศึกษาการปรับตัวตามวัฏจักรธุรกิจของผู้ประกอบการธุรกิจบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ในช่วงปี 2526-2546 โดยคัดเลือกผู้ประกอบการที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและดำเนินธุรกิจตั้งแต่ 10 ปีขึ้นไป การศึกษาใช้วิธีการสัมภาษณ์บริษัทกรณีศึกษา 4 บริษัท ประกอบด้วย บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เพื่อพิจารณาการปรับตัวของบริษัทต่อภาวะเศรษฐกิจทั้งภายในและภายนอกประเทศ

จากการสัมภาษณ์ ศิริพรได้พบว่า บริษัทกรณีศึกษาต่างมีการปรับตัวต่อมาตรการของภาครัฐและภาวะเศรษฐกิจที่ตกต่ำและรุ่งเรืองโดยใช้มาตรการทางการเงินและการตลาด โดยในช่วงปี 2526-2527 และช่วงปี 2540 ซึ่งเป็นช่วงที่เศรษฐกิจตกต่ำ กำลังซื้อของผู้บริโภคลดลง ผู้ประกอบการจะใช้วิธีการแข่งขันทางด้านราคา เช่น การลดราคา การแถมเครื่องใช้ไฟฟ้าและเฟอร์นิเจอร์ภายในบ้าน การชะลอการเปิดตัวโครงการใหม่ เพื่อเร่งระบายสินค้าที่ล้นตลาด และเน้นการสร้างความสัมพันธ์ให้กับลูกค้าเพื่อเสริมสภาพคล่องให้กับบริษัท สำหรับในช่วงระหว่างปี 2535-2538 ซึ่งเป็นช่วงที่เศรษฐกิจรุ่งเรือง กำลังซื้อของผู้บริโภคเพิ่มสูงขึ้น การแข่งขันจะเน้นการแข่งขันที่ไม่ใช่ราคา แต่เป็นการแข่งขันด้านคุณภาพด้วยวิธีสร้างความแตกต่างในตัวสินค้าให้เกิดขึ้นในสายตาผู้บริโภค อาทิ การเลือกที่ตั้งโครงการให้อยู่ในทำเลที่ดี ทำให้การคมนาคมสะดวก การเลือกใช้วัสดุที่มีคุณภาพ การออกแบบที่อยู่อาศัยให้มีรูปลักษณ์ที่ทันสมัย เป็นต้น

²¹ศิริพร นพรัตน์ภาลัย, "การปรับตัวตามวัฏจักรธุรกิจของผู้ประกอบการธุรกิจบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮ้าส์ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล," (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะเศรษฐศาสตร์ สาขาเศรษฐศาสตร์ธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2547).

งานศึกษาของทิตันท์ มัลลิกะมาส²² และดอน นาครทรรพ²³ สะท้อนให้เห็นถึงข้อเท็จจริงเกี่ยวกับภาวะฟองสบู่ในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจของไทยว่า ภาวะฟองสบู่เป็นสถานการณ์ที่ราคาสินทรัพย์ (ราคาอสังหาริมทรัพย์และราคาหุ้น) เพิ่มขึ้น (ลดลง) อย่างต่อเนื่องเป็นระยะเวลานาน และต่อมาราคาก็เกิดการลดลง (เพิ่มขึ้น) อย่างรวดเร็วและรุนแรง โดยราคาอสังหาริมทรัพย์มักจะหดตัวลงพร้อมๆ กันกับการหดตัวของรายได้ประชาชาติ แต่การหดตัวของรายได้ประชาชาติจะมีขนาดที่รุนแรงกว่า ทั้งนี้ ภาวะฟองสบู่ได้ใช้เวลาก่อตัวขึ้นหลายปีโดยเป็นผลต่อเนื่องจากปัจจัยต่างๆ ในอดีต เช่น การไหลเข้าของเงินลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศตั้งแต่ปี 2530 เป็นต้นมา การเปิดเสรีทางการเงินในปี 2535 และความเชื่อมั่นเกี่ยวกับอนาคตของเศรษฐกิจไทยและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ว่าจะเจริญเติบโตอย่างต่อเนื่อง ทำให้มีผู้ประกอบการรายใหม่ๆ พยายามเข้าสู่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนมาก จนเกิดภาวะโครงการก่อสร้างต่างๆ ล้นตลาดไม่ว่าจะเป็นที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน และสนามกอล์ฟ แต่หลังจากที่ภาวะฟองสบู่ในภาคอสังหาริมทรัพย์ได้แตกลงแล้ว ความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ได้กระทบเพียงภาคอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น หากยังกระทบต่อระบบสถาบันการเงินซึ่งอยู่ในฐานะเจ้าหนี้รายใหญ่ด้วย อารยะ ปรีชาเมตตา²⁴ จึงได้นำแนวคิดของทฤษฎีราคาสินทรัพย์และฟองสบู่ในราคาสินทรัพย์มาพัฒนาเป็นกรอบการวิเคราะห์เชิงทฤษฎี และได้พิสูจน์ให้เห็นว่า ภาวะฟองสบู่ในราคาอสังหาริมทรัพย์ทำให้นักลงทุนเกิดการตัดสินใจลงทุนก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ที่เร็วกว่ากำหนดเวลาที่เหมาะสม และนำมาซึ่งปัญหาความไม่มีประสิทธิภาพในเชิงพลวัต (Dynamic Inefficient) ในการใช้ประโยชน์จากทรัพยากรที่ดินที่มีอยู่อย่างจำกัด โดยในการศึกษา อารยะได้วิเคราะห์ผลกระทบในเชิงนโยบาย 4 ด้าน และพบว่า อัตราดอกเบี้ยที่ปรับสูงขึ้นส่งผลให้นักลงทุนชะลอการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ออกไป แต่ในกรณีที่มีการปรับตัวสูงขึ้นของอัตราดอกเบี้ยไปมีผลทำให้มูลค่าของทางเลือกในการสร้างโครงการลดลงมากกว่าการลดลงของมูลค่าปัจจุบันของราคาอ้างอิง (exercise price) แล้ว จะทำให้นักลงทุนตัดสินใจลงทุนในโครงการเร็วขึ้นกว่าเดิมได้ ในส่วนนโยบายของรัฐในการลดค่าธรรมเนียมการโอนอสังหาริมทรัพย์และ

²²ทิตันท์ มัลลิกะมาส อัศวิน อาสุยา และ ชัยพัฒน์ พูนพัฒน์พิบูลย์, "ฟองสบู่และการดำเนินนโยบายการเงิน," สัมมนาวิชาการประจำปี 2546 ธนาคารแห่งประเทศไทย (สิงหาคม 2546).

²³ดอน นาครทรรพ จัตรสุรางค์ กาญจนสาย และ สุโชติ เปี่ยมชล, "ความเสี่ยงของตลาดอสังหาริมทรัพย์ต่อเศรษฐกิจและภาคธนาคารพาณิชย์ : บททดสอบความเปราะบางทางการเงิน," สัมมนาวิชาการประจำปี 2547 ธนาคารแห่งประเทศไทย (กันยายน 2547).

²⁴อารยะ ปรีชาเมตตา, "ราคาที่ดิน การเก็งกำไร และการลงทุนที่เปลี่ยนแปลงไม่ได้," งานวิจัยพื้นฐาน คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. (2549).

การสร้าง ความเชื่อมั่นให้กับนักลงทุน จะช่วยเร่งการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ได้ก็ต่อเมื่อราคาอสังหาริมทรัพย์นั้นอยู่ในช่วงขาขึ้นและความเชื่อมั่นนั้นมีมากเพียงพอ เช่นเดียวกับนโยบายของรัฐในการลงทุนพัฒนาเมืองและระบบสาธารณูปโภค อาทิ การประกาศสร้างระบบขนส่งมวลชนสมัยใหม่ในเขตเมือง หรือการประกาศพัฒนาพื้นที่เขตนครสุวรรณภูมิ จะทำให้ภาคเอกชนเกิดความคาดหวังที่มากเกินไปเกี่ยวกับโอกาสในการทำกำไรจากการซื้อขายที่ดินหรือจากการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่นั้น จนนำมาซึ่งการลงทุนก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ที่เร็วเกินไป

จากการทบทวนผลงานวรรณกรรมปริทัศน์ทั้งที่เกี่ยวกับแบบจำลองปัจจัยการผลิตและผลผลิตและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ผู้เขียนพบว่ายังไม่ปรากฏว่ามีงานศึกษาใดที่วิเคราะห์ค่าตัวทวิคูณทางเศรษฐกิจของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้วยการใช้แบบจำลองปัจจัยการผลิตและผลผลิตเป็นเครื่องมือในการศึกษา โดยงานศึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่จะเป็นการวิเคราะห์ปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์ที่อยู่อาศัยและพยากรณ์แนวโน้มในอนาคต ทั้งนี้ มีเพียงงานศึกษาของสายชล ลัมทองกุล เท่านั้นที่นำแบบจำลองปัจจัยการผลิตและผลผลิตมาวิเคราะห์ผลของการใช้จ่ายเงินลงทุนในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ แต่ก็เป็นการศึกษาโดยใช้ข้อมูลในปี 2518 อีกทั้งไม่ได้พิจารณาถึงค่าตัวทวิคูณทางเศรษฐกิจ ดังนั้น การศึกษาในวิทยานิพนธ์นี้ จึงนำกรอบแนวคิดในการจัดรวมกลุ่มสาขาเศรษฐกิจใหม่ รวมถึงการวิเคราะห์โครงสร้างการใช้ปัจจัยการผลิตและโครงสร้างการกระจายผลผลิต ตลอดจนการวิเคราะห์ความเชื่อมโยงทางเศรษฐกิจจากตารางปัจจัยการผลิตและผลผลิตของประเทศ ตามที่ได้มีผู้ศึกษาในธุรกิจและอุตสาหกรรมต่างๆ เพื่อมาประยุกต์ใช้กับการวิเคราะห์ผลกระทบทางเศรษฐกิจของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย