

บทที่ 6

บทสรุป

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นหนึ่งในธุรกิจที่มีความสำคัญต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศ การลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นอกจากมีผลกระทบทางตรงต่อการเพิ่มขึ้นของรายได้ประชาชาติแล้ว ยังมีผลกระทบในทางอ้อมต่อระบบเศรษฐกิจ โดยก่อให้เกิดผลผลิตต่อเนื่องและการจ้างงานในภาคการผลิตและภาคบริการต่างๆ เช่น ธุรกิจเหมืองแร่และถ่านหิน ธุรกิจวัสดุก่อสร้าง ธุรกิจเครื่องใช้ไฟฟ้า ธุรกิจเครื่องเรือนและอุปกรณ์ตกแต่ง บริการการประเมินราคาทรัพย์สิน ประกันภัย และธุรกิจโฆษณา เป็นต้น รวมถึงยังมีความเกี่ยวข้องกับภาคการเงินในฐานะที่สถาบันการเงินเป็นแหล่งเงินทุนหลักทั้งของผู้ประกอบการในรูปสินเชื่อเพื่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และของผู้บริโภคในรูปสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

พัฒนาการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะธุรกิจที่อยู่อาศัยได้สะท้อนให้เห็นถึงการเปลี่ยนแปลงรูปแบบธุรกิจจากในระยะแรกที่เป็นเพียงการจัดสรรที่ดินเปล่า การปลูกสร้างบ้านเป็นหน้าที่ของผู้ซื้อเอง ต่อมาได้มีการเปลี่ยนเป็นธุรกิจบ้านจัดสรร ซึ่งผู้ประกอบการเป็นฝ่ายปลูกสร้างบ้านให้ผู้ซื้อ แต่ทำเลยังคงจำกัดเพียงตลาดในท้องถิ่นและตั้งอยู่ตามชานเมือง ทำให้เป็นอุปสรรคสำหรับผู้อยู่อาศัยที่ต้องเสียเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทางมาทำงานในตัวเมือง จึงมีแนวคิดของการสร้างทาวน์เฮ้าส์และอาคารชุดในบริเวณใจกลางเมืองขึ้นมาแทน พร้อมทั้งขยายโครงการบ้านจัดสรรออกไปในทำเลต่างๆ ทั่วประเทศ เพื่อรองรับต่อความต้องการของผู้บริโภค ทั้งนี้ ในแต่ละช่วงของพัฒนาการของธุรกิจต่างก็ประสบทั้งความรุ่งเรืองและความตกต่ำ ตามการผันแปรของภาวะเศรษฐกิจ ตลอดจนนโยบายและมาตรการต่างๆ ของภาครัฐ โดยการเปลี่ยนแปลงในการลงทุนของธุรกิจนี้ ย่อมมีผลเชื่อมโยงไปยังสาขาเศรษฐกิจต่างๆ ที่เป็นอุปสงค์ต่อเนื่อง ซึ่งไม่เพียงแต่มีผลกระทบต่อปริมาณการผลิตเท่านั้น หากแต่ยังมีผลไปถึงการจ้างงานและรายได้ของครัวเรือนอีกด้วย

จากความสำคัญของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว จึงได้ทำการศึกษาถึงการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของธุรกิจ (Structural Change) โดยพิจารณาจากโครงสร้างการใช้ปัจจัยการผลิตและโครงสร้างการกระจายผลผลิต โดยนำแบบจำลองปัจจัยการผลิตและผลผลิตมาใช้เป็นเครื่องมือในการศึกษา รวมถึงศึกษาผลกระทบจากการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีต่อความเชื่อมโยงและตัวชี้วัดทางเศรษฐกิจ 3 ประเภท ได้แก่ ตัวชี้วัดผลผลิต ตัวชี้วัดการจ้างงาน และตัวชี้วัดรายได้ของครัวเรือน

การศึกษาได้นำตารางปัจจัยการผลิตและผลผลิตของประเทศที่จัดทำขึ้นโดยสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ จำนวน 180 สาขาเศรษฐกิจ มารวมสาขาที่มีลักษณะกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่คล้ายคลึงกันเข้าเป็นสาขาเดียวกันและจัดกลุ่มใหม่ให้เหลือเพียงขนาด 38 สาขา เพื่อพิจารณาถึงผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อ 2 สาขา คือ สาขาการก่อสร้างที่อยู่อาศัย เช่น บ้านพักอาศัย ตึกแถว อาคารชุด (สาขาที่ 028) และสาขาการก่อสร้างที่ไม่ใช่ที่อยู่อาศัย เช่น อาคารสำนักงาน โรงแรม โรงงาน (สาขาที่ 029) โดยไม่รวมสาขาการก่อสร้างอื่นๆ (สาขาที่ 030) ซึ่งเป็นการก่อสร้างทางด้านบริการสาธารณะและระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ที่มีขอบเขตนอกเหนือไปจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ การศึกษาจะแสดงถึงผลที่เกิดขึ้นใน 7 ช่วงเวลา ได้แก่ ปี 2518 ปี 2523 ปี 2528 ปี 2533 ปี 2538 ปี 2541 และปี 2543 ซึ่งเป็นไปตามลักษณะข้อมูลตารางปัจจัยการผลิตและผลผลิตที่มีการจัดทำขึ้นทุกๆ 5 ปี ยกเว้นในปี 2541 ที่มีการจัดทำขึ้นเป็นกรณีพิเศษ

การศึกษาได้เริ่มต้นจากการวิเคราะห์สัดส่วนมูลค่าผลผลิตทั้งหมดของแต่ละสาขาเศรษฐกิจต่อมูลค่าผลผลิตรวมของประเทศ เพื่อดูโครงสร้างการผลิตของภาคเศรษฐกิจต่างๆ ตั้งแต่ปี 2518-2543 หรือตลอดช่วงระยะเวลา 25 ปีที่ผ่านมา และพบว่า ภาคอุตสาหกรรมที่มีความสำคัญเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ จากสัดส่วนเฉลี่ยร้อยละ 40 ในช่วงปี 2518-2528 เพิ่มขึ้นสัดส่วนเฉลี่ยร้อยละ 45-50 ในช่วงปี 2533-2543 ขณะที่บทบาทของภาคเกษตรกรรมลดลงอย่างต่อเนื่อง จากสัดส่วนร้อยละ 17.15 ในปี 2518 เหลือเพียงสัดส่วนร้อยละ 5.55 ในปี 2543 สำหรับภาคบริการและภาคการค้าเป็นสาขาที่มีความสำคัญในลำดับรองลงมา และมีสัดส่วนการผลิตคงที่เฉลี่ยร้อยละ 15-18 และร้อยละ 10-13 ตามลำดับ

อย่างไรก็ตาม ผลผลิตของภาคก่อสร้างค่อนข้างผันผวนตามภาวะเศรษฐกิจ โดยเพิ่มจากสัดส่วนเฉลี่ยร้อยละ 7 ในปี 2518-2528 เป็นร้อยละ 9.5-9.7 ในปี 2533-2538 ตามการขยายตัวทางเศรษฐกิจ ก่อนที่จะลดลงตามภาวะเศรษฐกิจที่ซบเซาเหลือร้อยละ 4-5 ในปี 2541-2543 ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาถึงโครงสร้างของภาคก่อสร้าง จะเห็นการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญใน 3 ช่วงเวลา คือ ช่วงที่เศรษฐกิจขยายตัวในปี 2518-2528 และปี 2533-2538 เป็นการก่อสร้างของภาคเอกชนเป็นส่วนใหญ่โดยมีการก่อสร้างที่ไม่ใช่ที่อยู่อาศัยกว่าร้อยละ 40 และก่อสร้างที่อยู่อาศัยกว่าร้อยละ 35-50 ตามลำดับ แต่เมื่อเศรษฐกิจหดตัวในปี 2541-2543 การผลิตกว่าร้อยละ 55 กลับเป็นการก่อสร้างของภาครัฐแทน

เนื่องจากการผลิตของภาคการก่อสร้างมีความเชื่อมโยงกับสาขาเศรษฐกิจต่างๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในด้านการพึ่งพิงปัจจัยการผลิต การศึกษาต่อมาจึงได้ทำการวิเคราะห์โครงสร้าง

การใช้ปัจจัยการผลิต โดยหาค่าสัมประสิทธิ์ปัจจัยการผลิตโดยตรงจากตารางปัจจัยการผลิตและผลผลิต ซึ่งพบว่า มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างอย่างชัดเจนในช่วงระยะเวลา 25 ปีที่ผ่านมา โดยสาขาการก่อสร้างทั้งที่อยู่อาศัยและไม่ใช่ที่อยู่อาศัยต่างมีสัดส่วนการใช้ปัจจัยการผลิตนำเข้าเพิ่มขึ้นทดแทนการใช้ปัจจัยการผลิตภายในประเทศที่มีสัดส่วนลดลง โดยการใช้ปัจจัยการผลิตภายในประเทศลดลงจากสัดส่วนกว่าร้อยละ 55 ในปี 2518-2528 เหลือร้อยละ 45-50 ในปี 2533-2543 ขณะที่การพึ่งพาปัจจัยการผลิตนำเข้าได้เพิ่มจากสัดส่วนไม่ถึงร้อยละ 10 ในปี 2518-2528 เป็นร้อยละ 15-30 ในปี 2533-2543 ซึ่งเป็นไปตามรสนิยมของผู้บริโภคที่หันมาใช้สินค้าที่มีคุณภาพดีจากต่างประเทศอันเป็นผลจากรายได้และอำนาจซื้อที่เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะช่วงเศรษฐกิจรุ่งเรืองในปี 2530-2533 อย่างไรก็ตาม การใช้ปัจจัยภายในประเทศได้เริ่มมีสัดส่วนที่เพิ่มขึ้น เมื่อเผชิญกับเศรษฐกิจที่หดตัวในปี 2541-2543

ในส่วนของปัจจัยการผลิตขั้นต้น สาขาการก่อสร้างทั้งสองต่างก็มีสัดส่วนการใช้ที่ลดลงเช่นกัน จากสัดส่วนร้อยละ 35-40 ของปัจจัยการผลิตทั้งหมดในปี 2518-2538 เหลือเพียงสัดส่วนร้อยละ 20-35 ในปี 2541-2543 โดยมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างจากเดิมที่ช่วงปี 2518-2538 ผลตอบแทนส่วนใหญ่อยู่ในรูปส่วนเกินผู้ประกอบการ แต่ในปี 2541-2543 ผลตอบแทนในรูปเงินเดือนและค่าจ้าง และค่าเสื่อมราคากลับมีสัดส่วนที่สูงขึ้น ทั้งนี้ เป็นผลเนื่องมาจากการทยอยปิดกิจการของผู้ประกอบการเป็นจำนวนมากในช่วงภาวะซบเซาของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปี 2541-2543 รายได้ที่ลดลงของผู้ประกอบการ ทั้งจากยอดขายที่ลดลงในโครงการบ้านจัดสรรต่างๆ และการลดการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน เพราะการลดขนาดหรือเลิกกิจการของลูกค้าผู้เช่าพื้นที่ ทำให้ผลตอบแทนของผู้ประกอบการในรูปกำไรลดลง รวมถึงอัตราดอกเบี้ยที่ปรับลดลงตั้งแต่ปี 2541 เป็นต้นมา ทำให้ผลตอบแทนที่ได้รับจากการให้เช่าที่ดินและที่อยู่อาศัยลดลงตามไปด้วย โดยกำไรค่าเช่า และดอกเบี้ยที่ลดลง เป็นผลให้ผลตอบแทนในรูปส่วนเกินผู้ประกอบการมีสัดส่วนที่ลดลง ขณะที่เกิดการเสื่อมค่าของสถานประกอบการ ผลตอบแทนในรูปค่าเสื่อมราคาจึงมีสัดส่วนที่สูงขึ้น อย่างไรก็ตาม ในช่วงภาวะซบเซาของธุรกิจที่อยู่อาศัย แม้การก่อสร้างบ้านจัดสรรของผู้ประกอบการจะมีสัดส่วนที่ลดลง แต่กลับมีการปลูกสร้างบ้านเองของผู้บริโภคบางกลุ่ม ซึ่งการสร้างบ้านเองดังกล่าว นำมาซึ่งการจ้างงานของแรงงานในธุรกิจนี้ ผลตอบแทนที่จ่ายให้แก่แรงงานในรูปของเงินเดือนและค่าจ้างจึงมีสัดส่วนที่สูงขึ้นได้

โครงสร้างการใช้ปัจจัยการผลิตของสาขาการก่อสร้างที่อยู่อาศัยและการก่อสร้างที่ไม่ใช่ที่อยู่อาศัยเป็นโครงสร้างเดียวกันมาโดยตลอดในช่วง 25 ปีที่ผ่านมา กล่าวคือ มีการใช้ปัจจัยการผลิตภายในประเทศส่วนใหญ่จากภาคการค้า และการขนส่ง รองลงมาเป็นการพึ่งพาปัจจัย

จากสาขาปูนซีเมนต์ เหมืองหินและการย่อยหิน (เช่น หิน กรวด ทราย) อิฐและกระเบื้อง ซึ่งปัจจัยการผลิตทั้งสามชนิดมีสัดส่วนการใช้ภายในประเทศที่เพิ่มขึ้นเป็นลำดับตั้งแต่ปี 2528 เป็นต้นมา ยกเว้นปี 2523 และปี 2533 ที่มีการนำเข้าปูนซีเมนต์ในสัดส่วนที่สูงมาก เพื่อแก้ไขปัญหาขาดแคลนในประเทศ จากผลของวิกฤตการณ์น้ำมันในปี 2523 และเพื่อรองรับอุปสงค์ที่เพิ่มขึ้นตามภาวะรุ่งเรืองของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปี 2533

สำหรับการนำเข้าปัจจัยการผลิตส่วนใหญ่เป็นการนำเข้ากลุ่มผลิตภัณฑ์เหล็ก ผลิตภัณฑ์โลหะ และเครื่องใช้ไฟฟ้า-อุปกรณ์ไฟฟ้า ในสัดส่วนรวมกันกว่าร้อยละ 60-70 ของปัจจัยการนำเข้าทั้งหมด ที่เหลือเป็นการนำเข้าผลิตภัณฑ์สี เครื่องสุขภัณฑ์ ผลิตภัณฑ์แก้วและกระจก โรงเลื่อย (เช่น ไม้อัด กรอบประตู) และผลิตภัณฑ์คอนกรีตและยิปซัม ซึ่งมีการนำเข้าเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องและลดสัดส่วนการใช้ภายในประเทศลงเป็นลำดับ โดยส่วนหนึ่งเป็นการนำเข้าสินค้าที่มีคุณภาพสูงจากต่างประเทศ เพื่อรองรับต่อรสนิยมและความต้องการของผู้บริโภค โดยเฉพาะในโครงการบ้านเดี่ยวราคาแพงของกลุ่มผู้บริโภคที่มีอำนาจซื้อและรายได้สูง

ทางด้านการวิเคราะห์โครงสร้างการกระจายผลผลิต พบว่า ผลผลิตของสาขาการก่อสร้างทั้งที่อยู่อาศัยและไม่ใช่ที่อยู่อาศัยถูกนำไปใช้เป็นปัจจัยการผลิตชั้นกลางให้แก่สาขาเศรษฐกิจต่างๆ เพียงร้อยละ 1-5 เท่านั้น โดยผลผลิตส่วนใหญ่กว่าร้อยละ 95-99 ถูกกระจายไปเพื่อการบริโภคขั้นสุดท้าย (Final Demand) และกระจายไปในรูปการสะสมทุนมากที่สุดคิดเป็นกว่าร้อยละ 98 ของการบริโภคขั้นสุดท้ายทั้งหมด โดยมีแนวโน้มที่เพิ่มขึ้นมาเป็นลำดับในช่วงปี 2518-2543 ทั้งนี้ การที่ผลผลิตส่วนใหญ่กระจายไปสู่การสะสมทุน จึงเป็นการสะท้อนให้เห็นว่า การก่อสร้างเป็นอีกรูปแบบหนึ่งของการสะสมทุนทางเศรษฐกิจ อันจะมีส่วนช่วยให้เศรษฐกิจของประเทศมีการขยายตัวตามไปด้วยได้

ในการวิเคราะห์ความเชื่อมโยงทางเศรษฐกิจสามารถคำนวณได้จากตารางค่าสัมประสิทธิ์ปัจจัยการผลิตโดยตรงและโดยอ้อม (Leontief's Domestic Inverse Matrix) ซึ่งพบว่า ตั้งแต่ช่วงปี 2518-2543 สาขาการก่อสร้างทั้งสองสาขาต่างมีค่าดัชนีความเชื่อมโยงทางเศรษฐกิจโดยรวมไปข้างหน้าที่สูงกว่า 1 และค่าดัชนีความเชื่อมโยงทางเศรษฐกิจโดยรวมไปข้างหน้าที่ต่ำกว่า 1 แสดงว่ามีลักษณะของ Backward Linkage มากกว่า Forward Linkage กล่าวคือ ในการผลิตผลผลิตของทั้งสองสาขา มีความต้องการใช้ปัจจัยการผลิตจากสาขาเศรษฐกิจต่างๆ มากกว่าที่จะถูกนำผลผลิตของตนไปใช้เป็นปัจจัยการผลิตให้กับสาขาเศรษฐกิจอื่นๆ ซึ่งเป็นที่น่าสังเกตว่า ค่าดัชนีทั้งสองต่างมีแนวโน้มที่ลดลงมาโดยตลอด สะท้อนถึงความเชื่อมโยงทางเศรษฐกิจของสาขาการก่อสร้างทั้งสองที่ลดลงทั้งในแง่ของการใช้ปัจจัยการผลิตจากสาขาเศรษฐกิจอื่นและในแง่ของการ

ให้สาขาเศรษฐกิจอื่นมาใช้ผลผลิต ยกเว้นในปี 2541-2543 ที่ภาวะเศรษฐกิจซบเซา สาขาการก่อสร้างที่ไม่ใช่ที่อยู่อาศัยจึงหันมาใช้ปัจจัยการผลิตภายในประเทศเพิ่มขึ้น ค่าดัชนีความเชื่อมโยงทางเศรษฐกิจโดยรวมไปข้างหน้าจึงมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ การศึกษายังได้คำนวณค่าสัมประสิทธิ์ความแปรปรวน (Coefficient of Variation) ของดัชนีด้วย และพบว่า ทั้งสองสาขามีค่าสัมประสิทธิ์ความแปรปรวนของดัชนีความเชื่อมโยงทางเศรษฐกิจโดยรวมไปข้างหน้าต่ำกว่าค่าสัมประสิทธิ์ความแปรปรวนของดัชนีความเชื่อมโยงทางเศรษฐกิจโดยรวมไปข้างหน้า ซึ่งหมายความว่า ในการผลิตมีการใช้ปัจจัยการผลิตชั้นกลางที่มาจากหลากหลายสาขาเศรษฐกิจ แต่ในการนำผลผลิตไปใช้เป็นปัจจัยการผลิตชั้นกลางเพื่อผลิตผลผลิตของสาขาเศรษฐกิจต่างๆ กลับกระจายผลผลิตให้กับเพียงบางสาขาเศรษฐกิจเท่านั้น

สำหรับการวิเคราะห์ค่าตัวทวิคูณทางเศรษฐกิจ จะทำการวิเคราะห์ตัวทวิคูณ 3 ประเภทคือ ตัวทวิคูณผลผลิต ตัวทวิคูณการจ้างงาน และตัวทวิคูณรายได้ ทั้งแบบ Type I (แสดง Direct and Indirect Effect) และแบบ Type II (แสดง Direct, Indirect and Induced Effect) โดยได้ผลการศึกษาที่เป็นไปในลักษณะเดียวกันตลอดระยะเวลา 25 ปีที่ผ่านมา ซึ่งพบว่า สาขาการก่อสร้างที่อยู่อาศัยและการก่อสร้างที่ไม่ใช่ที่อยู่อาศัยต่างก็มีค่าตัวทวิคูณผลผลิตไปข้างหน้าสูงกว่าค่าตัวทวิคูณผลผลิตไปข้างหน้ามาโดยตลอด ทั้งกรณี Type I และ Type II แสดงให้เห็นว่า การลงทุนก่อสร้างในสาขาทั้งสอง จะก่อให้เกิดการขยายตัวของผลผลิตในสาขาที่เป็นปัจจัยการผลิตมากกว่าการขยายตัวในการผลิตของสาขาที่นำผลผลิตของสาขาก่อสร้างทั้งสองไปใช้เป็นปัจจัยการผลิต โดยในกรณีของตัวทวิคูณผลผลิตไปข้างหน้า นอกจากสาขาการก่อสร้างเองที่ได้รับประโยชน์มากที่สุดแล้ว สาขาที่ได้รับประโยชน์จากการขยายการผลิตในลำดับรองลงมา คือ สาขาการค้า สาขาการขนส่ง สาขาปูนซีเมนต์ สาขาสถิตภัณฑ์คอนกรีตและอิฐบล็อก ขณะที่สาขาผลิตภัณฑ์ไม้และไม่ถักถักและสาขาการก่อสร้างอื่นๆ กลับเป็นสาขาที่มีการขยายการผลิตน้อยที่สุด ส่วนในกรณีค่าตัวทวิคูณผลผลิตไปข้างหน้า สาขาที่มีการเปลี่ยนแปลงผลผลิตในลำดับต้นๆ นอกเหนือจากสาขาการก่อสร้างเองแล้ว ยังมีสาขาบริการด้านอสังหาริมทรัพย์ สาขาบริการอื่นๆ และสาขาการพิมพ์ เป็นสาขาที่ได้รับผลประโยชน์ในลำดับรองลงมา

ทั้งนี้ เป็นที่น่าสังเกตว่า ค่าตัวทวิคูณผลผลิตไปข้างหน้าของสาขาการก่อสร้างทั้งที่อยู่อาศัยและที่ไม่ใช่ที่อยู่อาศัยในช่วงปี 2518-2528 มีค่าสูงกว่าค่าตัวทวิคูณผลผลิตไปข้างหน้าในช่วงปี 2533-2543 ซึ่งเป็นผลจากโครงสร้างการพึ่งพาปัจจัยการผลิตภายในประเทศของสาขาก่อสร้างทั้งสองที่มีแนวโน้มลดลงมาตั้งแต่ช่วงปี 2533 เป็นต้นมา และเปลี่ยนเป็นใช้ปัจจัยการผลิตนำเข้าทดแทนมากขึ้น ทำให้การผลิตผลผลิตของสาขาที่เป็นปัจจัยการผลิตภายในประเทศ เพื่อ

ตอบสนองต่อการลงทุนก่อสร้างของทั้งสองสาขาในช่วงปี 2533-2543 มีปริมาณผลผลิตน้อยกว่า ค่าตัวทวีคูณผลผลิตไปข้างหน้าในช่วงปี 2533-2543 จึงมีค่าที่ต่ำกว่าช่วงปี 2518-2528 อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาเฉพาะช่วงปี 2533-2543 พบว่า ค่าตัวทวีคูณผลผลิตไปข้างหน้าของสาขาการก่อสร้างทั้งสองมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นมาโดยตลอด โดยเฉพาะช่วงวิกฤตเศรษฐกิจในปี 2541-2543 ที่การพึ่งพาการใช้ปัจจัยการผลิตภายในประเทศมีสัดส่วนที่มากขึ้น ค่าตัวทวีคูณผลผลิตไปข้างหน้าในปี 2541-2543 จึงเริ่มกลับมามีค่าสูงขึ้น แต่สำหรับค่าตัวทวีคูณผลผลิตไปข้างหน้าของสาขาการก่อสร้างทั้งสองแล้วกลับมีแนวโน้มลดลงมาโดยตลอดนับตั้งแต่ปี 2518 เป็นต้นมา ทั้งในกรณี Type I และ Type II ลักษณะเช่นนี้จึงเป็นการสะท้อนให้เห็นถึงความสำคัญของสาขาการก่อสร้างทั้งที่อยู่อาศัยและที่ไม่ใช่ที่อยู่อาศัยว่าเป็นธุรกิจที่ก่อให้เกิด Backward Linkage มากกว่า Forward Linkage

ในการวิเคราะห์ตัวทวีคูณการจ้างงานจะเป็นการศึกษาเฉพาะปี 2541 และปี 2543 เท่านั้น เนื่องจากมีข้อจำกัดทางด้านข้อมูลผลสำรวจภาวะการทำงานของประชากร ซึ่งผลการศึกษาพบว่า การเพิ่มขึ้นในผลผลิตของการก่อสร้างทั้งที่อยู่อาศัยและที่ไม่ใช่ที่อยู่อาศัย จะก่อให้เกิดการเพิ่มขึ้นของผลผลิตในสาขาเศรษฐกิจต่างๆ ทั้งสาขาที่เป็นปัจจัยการผลิตของสาขาการก่อสร้างทั้งสองและสาขาที่นำผลผลิตของสาขาการก่อสร้างทั้งสองไปใช้เป็นปัจจัยการผลิต อันจะนำมาซึ่งการขยายตัวของการจ้างงานของทุกๆ สาขาในระบบเศรษฐกิจในที่สุด โดยค่า Direct Employment Coefficient (e^d) และค่า Direct and Indirect Employment Coefficient (e^{di}) ของทั้งสองสาขาในปี 2541-2543 ต่างมีแนวโน้มปรับเพิ่มขึ้นตามการฟื้นตัวของภาวะเศรษฐกิจ แต่ตัวทวีคูณกลับมีค่าลดลง แสดงว่า การขยายตัวในผลผลิตของสาขาการก่อสร้างทั้งสองแม้ว่าจะช่วยให้การจ้างงานเพิ่มขึ้น แต่ส่งผลต่อการจ้างงานในสาขาเศรษฐกิจอื่นในสัดส่วนที่ลดลง ซึ่งเมื่อพิจารณาจากค่า e^{di} และค่า Direct, Indirect and Induced Employment Coefficient (e^{idu}) พบว่า การลงทุนก่อสร้างของทั้งสองสาขานอกจากจะก่อให้เกิดการจ้างงานสูงสุดในสาขาการก่อสร้างของตนแล้ว ยังมีความต้องการแรงงานในลำดับรองลงมาในสาขาการค้า สาขาเกษตรกรรม สาขาการขนส่ง และสาขาการผลิตปูนซีเมนต์ อย่างไรก็ตาม สาขามลพิษภัณฑ์ สาขาการผลิตสินค้าอุตสาหกรรม และสาขาการก่อสร้างอื่นๆ จะเป็นสาขาที่มีการขยายตัวของการจ้างงานต่ำที่สุด

สำหรับผลทางด้านรายได้ เป็นผลที่ต่อเนื่องมาจากการลงทุนในสาขาการก่อสร้างทั้งสอง ที่ทำให้เกิดการขยายตัวของการผลิตและการจ้างงานของสาขาเศรษฐกิจต่างๆ จนนำมาซึ่งการเพิ่มขึ้นของรายได้ของภาคครัวเรือนที่ทำงานในทุกๆ สาขาเศรษฐกิจในที่สุด โดยเมื่อพิจารณาค่า Direct Income Coefficient (w^d) และ Direct and Indirect Income Coefficient (w^{di}) พบว่า มีแนวโน้ม

เพิ่มขึ้นตั้งแต่ช่วงปี 2518-2533 ก่อนที่จะเริ่มลดลงอย่างมากในปี 2541-2543 ตามภาวะเศรษฐกิจ และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ซบเซาลง การหดตัวของการจ้างงานทั้งสาขาการก่อสร้างเองและสาขาที่เป็นอุปสงค์ต่อเนื่อง จึงนำมาซึ่งการลดลงของรายได้ครัวเรือนในปี 2541-2543 ทั้งนี้ ค่า w^{di} ยังแสดงให้เห็นว่าการเพิ่มขึ้นของผลผลิตในสาขาการก่อสร้างทั้งสอง ทำให้ครัวเรือนที่ทำงานในสาขาการก่อสร้างได้รับประโยชน์จากรายได้ที่เพิ่มขึ้นสูงสุด รองลงมาเป็นการเพิ่มรายได้ให้กับครัวเรือนที่ทำงานในสาขาบริการต่างๆ ทั้งสาขาการค้า สาขาการขนส่ง สถาบันการเงิน และสาขาบริการอื่นๆ รวมถึงสาขาการผลิตปูนซีเมนต์ ผลิตภัณฑ์คอนกรีตและยิปซัม เหมืองหินและการย่อยหิน และสาขาการผลิตอิฐ-กระเบื้อง แต่สำหรับครัวเรือนที่ทำงานในสาขาผลิตภัณฑ์ไม้และไม้ก๊อก และสาขาการก่อสร้างอื่นๆ จะมีรายได้ต่ำที่สุด

กล่าวโดยรวมแล้ว ความรุ่งเรืองและความตกต่ำของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไม่เพียงแต่มีผลกระทบโดยตรงต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศเท่านั้น หากแต่ยังส่งผลต่อเนื่องไปยังภาคเศรษฐกิจต่างๆ ในระบบเศรษฐกิจอีกด้วย เศรษฐกิจที่รุ่งเรืองขึ้น โดยเฉพาะช่วงปี 2530-2533 ทำให้ผู้บริโภคหันมาใช้สินค้าคุณภาพดีจากต่างประเทศตามรายได้และอำนาจซื้อที่เพิ่มขึ้น การใช้ปัจจัยการผลิตของสาขาการก่อสร้างทั้งสองจึงมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างโดยเพิ่มสัดส่วนการใช้ปัจจัยนำเข้าทดแทนปัจจัยภายในประเทศที่มีสัดส่วนลดลง โดยนำเข้าผลิตภัณฑ์เหล็ก ผลิตภัณฑ์โลหะ เครื่องใช้ไฟฟ้า-อุปกรณ์ไฟฟ้า ผลิตภัณฑ์สี เครื่องสุขภัณฑ์ ผลิตภัณฑ์แก้วและกระจก โรงเลื่อย ผลิตภัณฑ์คอนกรีตและยิปซัม สำหรับปัจจัยที่ใช้ภายในประเทศ ได้แก่ การค้า การขนส่ง ปูนซีเมนต์ เหมืองหินและการย่อยหิน อิฐและกระเบื้อง ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่า สาขาการก่อสร้างทั้งสองมีการใช้ปัจจัยการผลิตจากหลากหลายสาขาเศรษฐกิจ แต่ในแง่ของการกระจายผลผลิตแล้ว การนำไปใช้เป็นปัจจัยการผลิตขั้นกลางของสาขาเศรษฐกิจต่างๆ กลับมีไม่ถึงร้อยละ 5 โดยส่วนใหญ่ถูกกระจายไปเพื่อการบริโภคขั้นสุดท้ายในรูปการสะสมทุน ทั้งนี้ การศึกษาค่าตัวทวิคูณยังพบว่า การลงทุนก่อสร้างในทั้งสองสาขาต่างมีส่วนกระตุ้นให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในปริมาณผลผลิต การจ้างงาน และรายได้ของครัวเรือน ในสาขาเศรษฐกิจต่างๆ ซึ่งการเปลี่ยนแปลงจะมีผลมากหรือน้อยเพียงใด ขึ้นอยู่กับระดับความเชื่อมโยงทางเศรษฐกิจที่สาขาเศรษฐกิจนั้นๆ มีต่อสาขาการก่อสร้างเอง โดยสาขาที่มีการเพิ่มขึ้นของผลผลิต การจ้างงาน และรายได้ของครัวเรือน ในลำดับต้นๆ จะเป็นสาขาที่เป็นปัจจัยภายในประเทศ ขณะที่สาขาที่เป็นปัจจัยนำเข้า การเพิ่มขึ้นของผลผลิต การจ้างงาน และรายได้ จะอยู่ในลำดับที่ต่ำกว่า ดังนั้น แนวคิดที่ว่า การลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะก่อให้เกิดอุปสงค์และการจ้างงานในสาขาเศรษฐกิจต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่อง อันจะนำมาซึ่งการขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศนั้น คงจะเป็นจริงได้ในกรณีที่ปัจจัยการผลิตส่วนใหญ่ที่มาจากการผลิตภายในประเทศเป็นสำคัญ

อย่างไรก็ตาม งานศึกษานี้ยังคงมีข้อจำกัดหรือข้อบกพร่องในการศึกษาหลายประการ ส่วนหนึ่งเป็นข้อจำกัดที่เกิดจากแนวคิดของแบบจำลองปัจจัยการผลิตและผลผลิตเอง และอีกส่วนหนึ่งเป็นผลจากข้อจำกัดทางด้านข้อมูล ดังนี้

1. ข้อสมมติของแบบจำลองปัจจัยการผลิตและผลผลิตที่กำหนดให้ค่าสัมประสิทธิ์ปัจจัยการผลิตโดยตรงมีค่าคงที่เสมอ โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงในเทคโนโลยีของฟังก์ชันการผลิตของแต่ละสาขาเศรษฐกิจ แต่ในความเป็นจริงแล้ว การผลิตของสาขาเศรษฐกิจต่างๆ ต่างก็มีการเปลี่ยนแปลงในเทคโนโลยีการผลิตอยู่เสมอ

2. ผลที่ได้จากแบบจำลองปัจจัยการผลิตและผลผลิตสะท้อนให้เห็นว่า เมื่อมีการลงทุนเพิ่มขึ้นในสาขาการก่อสร้างแล้ว จะก่อให้เกิดการผลิตและการจ้างงานที่เพิ่มขึ้นในทุกๆ สาขาของระบบเศรษฐกิจ เพียงแต่ขนาดจะมากหรือน้อยเพียงใดขึ้นอยู่กับระดับความเชื่อมโยงทางเศรษฐกิจที่สาขานั้นๆ มีต่อสาขาการก่อสร้าง แต่ในความเป็นจริงแล้ว ทรัพยากรธรรมชาติที่มีอยู่อย่างจำกัด ทำให้การผลิตไม่สามารถตอบสนองได้ในทุกๆ สาขาเศรษฐกิจ ซึ่งรวมถึงแรงงานไม่สามารถเคลื่อนย้ายได้โดยเสรี ในการย้ายจากสาขาเศรษฐกิจหนึ่งไปยังอีกสาขาหนึ่ง เพื่อตอบสนองต่อการผลิตที่เพิ่มขึ้น ทำให้ผลการศึกษาที่ได้มีค่าสูงกว่าความเป็นจริง (Overestimate)

3. Type I Multiplier และ Type II Multiplier ต่างก็ให้ค่าที่คลาดเคลื่อนไปจากความเป็นจริง เนื่องจาก Type I เป็นค่าที่แสดงถึง Direct and Indirect Effect ขณะที่ Type II ได้รวม Induced Effect เข้าไปด้วย จึงทำให้ค่าที่คำนวณได้เกิดปัญหา Underestimate และ Overestimate ตามลำดับ ดังนั้น ค่าตัวทวีคูณที่ถูกต้องจึงมีค่าอยู่ระหว่าง Type I และ Type II

4. ข้อจำกัดทางด้านข้อมูลจำนวนการจ้างงานของประเทศที่ครอบคลุมสาขาเศรษฐกิจต่างๆ เพียง 16 สาขา และแม้ว่าจะได้มีการนำข้อมูลรายงานการสำรวจอุตสาหกรรมการผลิตทั่วราชอาณาจักรมาใช้ประกอบด้วยแล้ว แต่ก็ยังไม่สามารถครอบคลุมสาขาเศรษฐกิจที่จัดกลุ่มไว้ 38 สาขาของการศึกษานี้ได้ จึงจำเป็นต้องประมาณการจำนวนการจ้างงานในบางสาขาเศรษฐกิจโดยใช้สัดส่วนมูลค่าผลผลิตแทนสัดส่วนการจ้างงาน ซึ่งอาจทำให้ผลการศึกษาที่ได้คลาดเคลื่อนไปจากความเป็นจริง

5. ข้อมูลผลตอบแทนของการใช้ปัจจัยการผลิตขั้นต้นที่อยู่ในรูปส่วนเกินผู้ประกอบการ (Operating Surplus) ซึ่งประกอบไปด้วย กำไร ค่าเช่า และดอกเบี้ย หากสามารถแบ่งแยกลงไปเป็นรายละเอียดของข้อมูลได้ จะทำให้นักศึกษามีความชัดเจนมากขึ้น โดยเฉพาะในส่วน of ค่าเช่าว่า มีความผันผวนของราคามากหรือน้อยเพียงใดในช่วงที่ธุรกิจต้องหาริมทรัพย์หรือที่ดิน