

## บทที่ 4

### วิธีการศึกษาและผลการศึกษา

#### วิธีการศึกษา

สำหรับการศึกษาในเรื่องการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร ได้มีการนำข้อมูลทุติยภูมิ (secondary data) ประเภทอนุกรมเวลาดำเนินการ (time series) ระหว่างปี พ.ศ. 2539-2554 รวมระยะเวลา 16 ปี โดยรวบรวมข้อมูลสถิติจาก กระทรวงมหาดไทย สำนักงานปลัดกระทรวงพาณิชย์ กรุงเทพมหานคร ธนาคารแห่งประเทศไทย ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับภาคอสังหาริมทรัพย์ โดยทำการประมาณค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรจากแบบจำลอง เพื่อใช้ในการอธิบายตัวแปรที่มีผลต่อการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร ในรูปสมการถดถอยเชิงซ้อน (multiple linear regression) ด้วยวิธีกำลังสองน้อยสุด (OLS) โดยใช้โปรแกรม Eviews นั้น

สำหรับตัวแปรที่นำมาใช้ในการศึกษาในครั้งนี้ประกอบด้วย จำนวนอาคารชุดที่จดทะเบียนในปีที่ผ่านมา ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ ดัชนีราคาที่ดินกรุงเทพมหานคร ปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคลคงค้างในปีที่ผ่านมา ดัชนีรวมราคาวัสดุก่อสร้าง และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลูกค้ารายใหญ่ โดยมีสมการอุปทาน ดังนี้

$$\begin{aligned} \text{Ln}(\text{CONDO}_t) = & z_0 + z_1 \text{LnCONDO}_{t-1} + z_2 \text{LnGDP}_t + z_3 \text{LnLPI}_t + z_4 \text{LnLON}_{t-1} \\ & + z_5 \text{LnMPI}_t + z_6 \text{LnMLR}_t \end{aligned}$$

โดยที่  $\text{CONDO}_t$  คือ จำนวนอาคารชุดที่จดทะเบียนในปีที่  $t$  (หน่วย: ยูนิต)

$\text{CONDO}_{t-1}$  คือ จำนวนอาคารชุดที่จดทะเบียนในปีที่ผ่านมา (หน่วย: ยูนิต)

$\text{GDP}_t$  คือ ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศในปีที่  $t$  (พันล้านบาท)

$\text{LPI}_t$  คือ ดัชนีราคาที่ดินกรุงเทพมหานครในปีที่  $t$  (หน่วย: จุด)



- $LON_{t-1}$  คือ ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคลคงค้างในปีที่ผ่านมา (ล้านบาท)
- $MPI_t$  คือ ดัชนีรวมราคาวัสดุก่อสร้างในปีที่  $t$  (หน่วย: จุด)
- $MLR_t$  คือ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลูกค้ารายใหญ่ในปีที่  $t$  (ร้อยละ)
- $z_0$  คือ ค่าคงที่
- $z_1 \dots z_6$  คือ ค่าสัมประสิทธิ์สมการถดถอย

### ผลการศึกษา

การประมาณค่าด้วยวิธีกำลังสองน้อยสุด (OLS) ปรากฏผลดังนี้

$$\begin{aligned} \ln(\text{CONDO}_t) = & -22.28791 + 0.9290\ln\text{CONDO}_{t-1} + 3.2082\ln\text{GDP}_t + 5.4278\ln\text{LPI}_t \\ & (-4.1109)^* \quad (5.3723)^* \quad (2.7193)^* \quad (3.0876)^* \\ & -2.3411\ln\text{LON}_{t-1} + 0.0857\ln\text{MPI}_t - 0.1624\ln\text{MLR}_t \\ & (-3.2842)^* \quad (0.1053)^{**} \quad (-0.3302)^{**} \end{aligned}$$

R-squared = 0.9671                      Adjusted R-squared = 0.9452

F-statistic = 44.1293                      Durbin-Watson stat = 2.4448

หมายเหตุ: ตัวเลขในวงเล็บเป็นค่า t-Statistic

\* มีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99

\*\* ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ

ผลการวิเคราะห์แบบจำลองดังกล่าวพบว่า

1. R-squared = 0.9671 แสดงว่าตัวแปรอิสระที่กำหนดขึ้นทั้ง 6 ตัว คือ จำนวนอาคารชุดที่จดทะเบียนในปีที่ผ่านมา ( $\text{CONDO}_{t-1}$ ) ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP) ดัชนีราคาที่ดินกรุงเทพมหานคร (LPI) ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคลคงค้างในปีที่ผ่านมา ( $\text{LON}_{t-1}$ ) ดัชนีรวมราคาวัสดุก่อสร้าง (MPI) และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลูกค้ารายใหญ่ (MLR) สามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงของตัวแปรตาม คือ จำนวน

อาคารชุดที่จดทะเบียนในปีปัจจุบันได้ร้อยละ 96.71 ซึ่งอยู่ในเกณฑ์สูง ดังนั้น จึงสามารถยอมรับแบบจำลองนี้ได้ด้วยตัวทดสอบนี้

2. F-statistic = 44.1293 มีค่ามากกว่า F-statistic ที่ได้จากการเปิดตารางแสดงว่าตัวแปรอิสระที่กำหนดขึ้นในแบบจำลองมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของตัวแปรตามอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99

3. Durbin-Watson stat มีค่าเท่ากับ 2.4448 ซึ่งอยู่ในช่วงที่ไม่ก่อให้เกิดปัญหาอัตสหสัมพันธ์ (autocorrelation) ของตัวคลาดเคลื่อน

การวิเคราะห์ปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลต่อการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร สามารถอธิบายได้ดังนี้

1. จำนวนอาคารชุดที่จดทะเบียนในปีที่ผ่านมา ( $CONDO_{t-1}$ ) กับจำนวนอาคารชุดที่จดทะเบียนในปีปัจจุบัน มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกัน ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 โดยมีค่าสัมประสิทธิ์เท่ากับ 0.93 กล่าวคือ เมื่อจำนวนอาคารชุดที่จดทะเบียนในปีที่ผ่านมา ( $CONDO_{t-1}$ ) มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 จะมีผลทำให้จำนวนอาคารชุดที่จดทะเบียนในปีปัจจุบันเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.93 ซึ่งเป็นไปตามสมมติฐานที่ตั้งไว้ โดยผู้ประกอบการสามารถใช้สถิติการจดทะเบียนอาคารชุดของปีที่ผ่านมา เพื่อการวิเคราะห์และตัดสินใจในการลงทุน โครงการใหม่ ซึ่งหากสถิติในปีที่ผ่านมา มีจำนวนเพิ่มขึ้น ก็ย่อมส่งผลให้แนวโน้มการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้น

2. ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP) กับจำนวนอาคารชุดที่จดทะเบียนในปีปัจจุบันมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันอย่างมีนัยสำคัญ ณ ความเชื่อมั่นร้อยละ 99 มีค่าสัมประสิทธิ์เท่ากับ 3.21 แสดงว่า หากผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศในปีปัจจุบันมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 จะมีผลทำให้จำนวนอาคารชุดที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.21 ซึ่งเป็นไปตามสมมติฐานที่ตั้งไว้ โดยตัวเลขของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศจะเป็นตัวชี้วัดสถานะเศรษฐกิจภายในประเทศ อันเกี่ยวข้องกับภาวะรายได้ของผู้บริโภค เมื่อผู้บริโภคมีรายได้เพิ่มขึ้น ก็จะทำให้อำนาจซื้อมีมากขึ้น

3. ดัชนีราคาที่ดินกรุงเทพมหานคร (LPI) มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับจำนวนอาคารชุดที่จดทะเบียนในปีปัจจุบัน อย่างมีนัยสำคัญ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 โดยมีค่าสัมประสิทธิ์เท่ากับ 5.43 กล่าวคือ เมื่อจำนวนดัชนีราคาที่ดินกรุงเทพมหานครมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 จะมีผลทำให้จำนวนอาคารชุดที่จดทะเบียนในปีปัจจุบันเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.43 ซึ่งเป็นไปตามสมมติฐานที่ตั้งไว้ เนื่องจากราคาที่ดินเป็นปัจจัยสำคัญในการกำหนดอุปทานอาคารชุด แต่ที่ดินในกรุงเทพมหานครมีอยู่อย่างจำกัด ส่งผลให้มีราคาสูง ทำให้ผู้ประกอบการต่างมุ่งพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดมากขึ้น

4. ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคลคงค้างในปีที่ผ่านมา ( $LON_{t-1}$ ) มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับจำนวนอาคารชุดที่จดทะเบียนในปีปัจจุบัน อย่างมีนัยสำคัญ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 ซึ่งสอดคล้องกับสมมติฐานที่กำหนดไว้ โดยมีค่าสัมประสิทธิ์เท่ากับ -2.34 แสดงว่า เมื่อสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคลคงค้างในปีที่ผ่านมาเกิดการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นหรือลดลงร้อยละ 1 จะมีผลทำให้จำนวนอาคารชุดที่จดทะเบียนในปีปัจจุบันเพิ่มขึ้นหรือลดลงร้อยละ 2.34 ซึ่งกล่าวได้ว่าการเปลี่ยนแปลงของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคลคงค้างนั้นขึ้นอยู่กับนโยบายสนับสนุนของภาครัฐ ซึ่งถ้าหากเศรษฐกิจอยู่ในช่วงชะลอตัว ภาครัฐจะใช้นโยบายขยายสินเชื่อให้กับผู้ประกอบการและผู้บริโภคในอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ต่ำ ซึ่งจะส่งผลสนับสนุนการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร

5. ดัชนีรวมราคาวัสดุก่อสร้าง (MPI) มีความสัมพันธ์กับจำนวนอาคารชุดที่จดทะเบียนในปีปัจจุบัน อย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ

6. อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลูกค้ารายใหญ่ (MLR) มีความสัมพันธ์กับจำนวนอาคารชุดที่จดทะเบียนในปีปัจจุบัน อย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ