

## บทที่ 5

### สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ

#### สรุปและอภิปรายผลการศึกษา

การเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร ระหว่างปี พ.ศ. 2539-2554 หรือในช่วงเวลา 16 ปีที่ผ่านมา มีการเปลี่ยนแปลงโดยอิงตามสถานะเศรษฐกิจของประเทศในแต่ละช่วงเวลา และเป็นไปตามวัฏจักรของธุรกิจที่ผ่าน จากทั้งช่วงสูงสุดมายังช่วงต่ำสุด ซึ่งเป็นภาวะถดถอยของธุรกิจ อันมีปัจจัยทางสังคมและปัจจัยทางการเมืองที่เป็นทั้งปัจจัยบวกและปัจจัยลบ ที่ส่งผลกระทบต่อการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในการพิจารณาการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดจะพิจารณาจากสถิติการจดทะเบียนอาคารชุดในปีที่ผ่านมา ผลผลิตกันชนมวลรวมภายในประเทศที่ชี้ให้เห็นถึงภาวะรายได้ของประชาชนในขณะนั้น อัตราดอกเบี้ยเงินกู้สำหรับผู้ประกอบการหรือผู้บริโภค อัตราเงินเฟ้อ ปริมาณสินเชื่อสำหรับที่อยู่อาศัย การจ้างงาน จำนวนประชากรและการย้ายถิ่นฐาน รูปแบบการดำรงชีวิตของคนเมืองในปัจจุบัน รวมถึงมาตรการต่าง ๆ ที่รัฐบาลสนับสนุนต่อธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ ซึ่ง จะเห็นได้ว่า ภาวะเศรษฐกิจเป็นตัวแปรสำคัญต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด เนื่องจากเป็นตัวกำหนดอำนาจซื้อของผู้บริโภคแล้ว ยังมีความสัมพันธ์กับศักยภาพของผู้ประกอบการในการชำระหนี้ต่อสถาบันการเงิน โดยในช่วงวิกฤตการเงินปี พ.ศ. 2540 ที่ผ่านมา ภาระหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้จากธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ได้เป็นปัญหาหลักต่อสถาบันการเงิน และต่อเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ

จากการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร โดยใช้เครื่องมือทางเศรษฐมิติเพื่ออธิบายตัวแปรต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ผลการศึกษาพบว่า ตัวแปรอิสระที่มีความสัมพันธ์ไปในทิศทางเดียวกันกับจำนวนอาคารชุดที่จดทะเบียนในปีปัจจุบัน ประกอบด้วย จำนวนอาคารชุดที่จดทะเบียน

ในปีที่ผ่านมา ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ และดัชนีราคาที่ดินกรุงเทพมหานคร โดยหากตัวแปรอิสระทั้งสามตัวนี้มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 จะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของตัวแปรตามมากที่สุด คือ ดัชนีราคาที่ดินกรุงเทพมหานคร โดยจะช่วยสนับสนุนให้จำนวนอาคารชุดที่จดทะเบียนในปีปัจจุบันมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.43 รองลงมา คือ ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ โดยเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.21 และจำนวนอาคารชุดจดทะเบียนในปีที่ผ่านมา เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.93 สำหรับตัวแปรอิสระที่มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับจำนวนอาคารชุดที่จดทะเบียนในปีปัจจุบัน คือ ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคลคงค้างในปีที่ผ่านมา ถ้าหากสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบุคคลคงค้างในปีที่ผ่านมา มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นหรือลดลงร้อยละ 1 จะมีผลทำให้จำนวนอาคารชุดที่จดทะเบียนในปีปัจจุบันเพิ่มขึ้นหรือลดลงในทิศทางตรงข้ามร้อยละ 2.34 โดยค่าประมาณการของตัวแปรอิสระทั้ง 4 ตัวนี้เป็นไปตามสมมติฐานที่กำหนดไว้

สำหรับตัวแปรอิสระอื่น ๆ ได้แก่ ดัชนีรวมราคาวัสดุก่อสร้าง และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ถูกค้ำรายใหญ่ ซึ่งมีความสัมพันธ์กับจำนวนอาคารชุดที่จดทะเบียนในปีปัจจุบันอย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ ทั้งนี้ อาจเป็นผลเนื่องมาจากการที่ผู้ประกอบการธุรกิจสามารถดำเนินการธุรกิจ ได้ภายใต้วิกฤตเศรษฐกิจ ซึ่งโดยส่วนใหญ่เป็นผู้ประกอบการขนาดใหญ่ และเป็นบริษัทมหาชนที่มีความเข้มแข็งทางการเงิน สามารถหาเงินลงทุนจากแหล่งเงินทุนอื่น อาทิเช่น การออกหุ้นกู้ในตลาดหลักทรัพย์ เป็นต้น และในการดำเนินการธุรกิจ ถึงแม้ว่าจะมีต้นทุนราคาวัสดุก่อสร้างเพิ่มขึ้น แต่ผู้ประกอบการยังสามารถปรับตัว โดยมีการสั่งซื้อล่วงหน้า การกักตุนวัสดุก่อสร้าง รวมถึงการนำเทคโนโลยีอันทันสมัยมาใช้ร่วมในการก่อสร้าง ทำให้ลดต้นทุนด้านวัสดุก่อสร้างและแรงงานอีกด้วย ซึ่งการเพิ่มขึ้นของราคาวัสดุก่อสร้างนั้น ผู้ประกอบการจะไม่สามารถปรับราคาขายต่อหน่วยขึ้นได้ เนื่องจากตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดมีการแข่งขันสูง และราคาเสนอขายก็เป็นปัจจัยสำคัญที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจของผู้บริโภค ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงของดัชนีรวมราคาวัสดุก่อสร้าง และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ถูกค้ำรายใหญ่จึงไม่มีอิทธิพลต่อการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร

## ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาเรื่องการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในกรุงเทพมหานครพบว่า ตัวแปรที่มีผลต่อการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด ประกอบด้วย จำนวนอาคารชุดที่จดทะเบียนในปีที่ผ่านมา ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ ดัชนีราคาที่ดินกรุงเทพมหานคร และปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคลคงค้างในปีที่ผ่านมา ดังนั้น ในการส่งเสริมให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในกรุงเทพมหานครให้มีการเติบโตเพิ่มมากขึ้น พร้อมทั้งมีแนวทางป้องกันปัญหาอุปทานอาคารชุดล้นตลาดโดยมีข้อเสนอแนะ ดังนี้

1. รัฐบาลควรขยายเวลามาตรการสนับสนุนสำหรับผู้ประกอบการและผู้บริโภคต่อไป เพื่อเป็นการกระตุ้นตลาดในภาคอสังหาริมทรัพย์ โดยดำเนินมาตรการทางการเงินแบบผ่อนคลาย คงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในอัตราต่ำ แต่มาตรการดังกล่าวนี้ควรใช้กระตุ้นการลงทุนและการบริโภคในระยะสั้น ๆ เท่านั้น เนื่องจากการใช้มาตรการดังกล่าวนี้จะส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงในตลาดเงินปรับลดลง และกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่เพิ่มขึ้นนั้น จะส่งผลให้เกิดอัตราเงินเฟ้อเพิ่มขึ้นด้วยเช่นกัน
2. ในระยะยาวรัฐบาลควรมีมาตรการสนับสนุนให้เกิดการลงทุนในด้านต่าง ๆ ให้เป็นรูปธรรมโดยเร็ว เพื่อรองรับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยที่กระจายความเจริญสู่เขตปริมณฑล ไม่ว่าจะเป็นการสร้างโครงข่ายรถไฟฟ้าที่เชื่อมต่อไปยังปริมณฑล เพื่อป้องกันปัญหาการจำกัดของพื้นที่ในการก่อสร้างในกรุงเทพมหานคร
3. ในการศึกษาครั้งต่อไปเกี่ยวกับการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร เห็นควรให้เลือกกลุ่มตัวอย่างให้แคบลง เช่น การศึกษาตามการแบ่งเขตในกรุงเทพมหานคร หรือการแบ่งตามพื้นที่ในกรุงเทพมหานคร เช่น พื้นที่ชั้นใน พื้นที่ชั้นกลาง และพื้นที่ชั้นนอก ซึ่งจะทำให้ทราบถึงปัจจัยที่มีผลแตกต่างกันในแต่ละพื้นที่