

ห้องสมุดงานวิจัย สำนักงานคณะกรรมการวิจัยแห่งชาติ



209159



การเติบโตของเศรษฐกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร

วสินธ์ญา สินธนาวิชัย

วิทยานิพนธ์เสนอต่อมหาวิทาลัยรามคำแหง
เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญา

เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต

ปีการศึกษา 2554



209159

การเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร



วพินัชนี สิ้นธนารีย์

วิทยานิพนธ์เสนอต่อมหาวิทยาลัยรามคำแหง
เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญา
เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต
ปีการศึกษา 2554
ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยรามคำแหง

THE GROWTH OF THE REAL ESTATE BUSINESS IN BANGKOK
METROPOLIS IN THE CONDOMINIUM TYPE

WAPINYA SINTANAREE

A THESIS PRESENTED TO RAMKHAMHAENG UNIVERSITY
IN PARTIAL FULFILLMENT OF THE REQUIREMENTS
FOR THE DEGREE OF MASTER OF ECONOMICS

2011

COPYRIGHTED BY RAMKHAMHAENG UNIVERSITY

ชื่อเรื่องวิทยานิพนธ์ การเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด
ในกรุงเทพมหานคร

ชื่อผู้เขียน นางสาวพินิจญา สิ้นชนารีย์

สาขาวิชา เศรษฐศาสตร์

คณะกรรมการที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์

รองศาสตราจารย์วันชัย ริมวิทยากร

ประธานกรรมการ

รองศาสตราจารย์ ดร. ไกร โพธิ์งาม

รองศาสตราจารย์อดิ ไทยานันท์

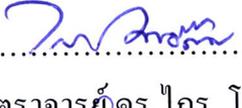
มหาวิทยาลัยรามคำแหงอนุมัติให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา
ตามหลักสูตรปริญญามหาบัณฑิต


.....คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์พิมล พุทธิพิช)

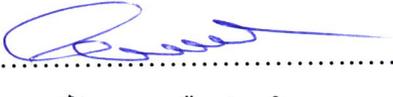
คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์


.....ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์อัสสัมภินพงศ์ นิตราคม)


.....กรรมการ
(รองศาสตราจารย์วันชัย ริมวิทยากร)


.....กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร. ไกร โพธิ์งาม)


.....กรรมการ
(รองศาสตราจารย์อดิ ไทยานันท์)


.....กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ไกรสร คีอประโคน)

จำนวนอาคารชุดที่จดทะเบียนในกรุงเทพมหานครในปีที่ผ่านมา ผลกระทบ
มวลรวมภายในประเทศในปีปัจจุบัน และดัชนีราคาที่ดินกรุงเทพมหานคร มีการ
เปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกันกับการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภท
อาคารชุดในกรุงเทพมหานคร สำหรับปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคลคงค้าง
ในปีที่ผ่านมาเปลี่ยนแปลงในทิศทางตรงกันข้ามกับการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
ประเภทอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร ซึ่งปัจจัยทั้งหมดดังกล่าวสอดคล้องกับสมมติฐาน
ที่ตั้งไว้ แต่สำหรับดัชนีรวมราคาวัสดุก่อสร้าง และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลูกค้ารายใหญ่มี
ความสัมพันธ์กับการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดใน
กรุงเทพมหานครอย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ

ABSTRACT

209159

Thesis Title The Growth of the Real Estate Business in
 Bangkok Metropolis in the Condominium Type

Student's Name Miss Wapinya Sintanaree

Degree Sought Master of Economics

Academic Year 2011

Advisory Committee

1. Assoc. Prof. Vanchai Rimvitayagorn Chairperson
2. Assoc. Prof. Dr. Grai Phongam
3. Assoc. Prof. Ati Thaiyanan

In this thesis, the researcher investigates the growth of the real estate business in Bangkok Metropolis in the condominium type.

In carrying out this investigation, the researcher collected relevant annual time series secondary data in the period between 1996 and 2011 for a total of 16 years. The data were analyzed using an econometric model in the form of the multiple regression equation. Coefficients were estimated using the Ordinary Least Squares (OLS) method. The number of condominiums registered each year was taken to represent the growth of the real estate business in the condominium type.

Findings are as follows:

The number of condominiums registered in the previous year, the Gross Domestic Product (GDP) in the current year, the price of land on the price index in Bangkok Metropolis, and the quantity of outstanding credit for personal accommodations in the previous year were found to be explanatory of changes in the number of condominiums registered in the current year at 96.71 percent. The Durbin-Watson value was equal to 2.44, which was in the non-determinable range for whether or not there was problem of autocorrelation.

The quantity of condominiums registered in the previous year, the current year's GDP and the land price index for Bangkok Metropolis were found to be directly correlated with the growth of the real estate business in the condominium type in Bangkok Metropolis. Finally, the quantity of outstanding credit for personal accommodations in the previous year was found to be inversely correlated with the growth of the real estate business in the condominium type in Bangkok Metropolis.

All of these factors were congruent with the set hypotheses. However, the total index of building materials and the minimum lending rate correlated with the growth of the real estate business in the condominium type in Bangkok Metropolis at no statistically significant level.

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงได้ด้วยความกรุณาจาก รองศาสตราจารย์วันชัย ริมวิทยากร ประธานที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ รองศาสตราจารย์ ดร.ไกร โภธิ์งาม และ รองศาสตราจารย์อดิ ไทยานันท์ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ที่กรุณาให้คำปรึกษา และแก้ไขข้อบกพร่องต่าง ๆ พร้อมทั้งให้ข้อเสนอแนะที่เป็นประโยชน์ จนกระทั่ง วิทยานิพนธ์ฉบับนี้แล้วเสร็จโดยสมบูรณ์

ขอขอบคุณคณาจารย์เจ้าหน้าที่ และเพื่อน ๆ ปริญญาโทภาคพิเศษทุกท่านที่ให้ความช่วยเหลือและเป็นกำลังใจตลอดมา ทำให้ตลอดระยะเวลาของการศึกษาเต็มเปี่ยม ด้วยความสุข มิตรภาพอันน่าจดจำ สุดท้ายขอขอบคุณมหาวิทยาลัยรามคำแหงที่เป็น แหล่งให้การเรียนรู้ชีวิตและสังคมของนักศึกษาที่ศึกษาในระดับปริญญาโท อันเป็น องค์ประกอบสำคัญที่ทำให้การศึกษานี้สำเร็จอย่างสมบูรณ์

วพินธุ์ญา สิ้นธนารีย์

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	(4)
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	(6)
กิตติกรรมประกาศ.....	(8)
สารบัญตาราง.....	(11)
สารบัญภาพประกอบ.....	(12)
บทที่	
1 บทนำ.....	1
ความสำคัญของปัญหา.....	1
วัตถุประสงค์ของการศึกษา	12
สมมติฐานของการศึกษา	12
ขอบเขตของการศึกษา	13
วิธีการศึกษา.....	13
นิยามศัพท์เฉพาะ	15
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	16
2 แนวคิดทางทฤษฎีและวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง.....	17
แนวคิดทางทฤษฎี	17
วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง.....	32
3 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด.....	38
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย.....	38
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทของอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร.....	40
วิวัฒนาการของอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด	41

สารบัญ

บทที่		หน้า
3	ปัจจัยหนุนที่มีผลต่อการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภท อาคารชุด	44
	อาคารชุดตามแนวรถไฟฟ้ากับวิถีชีวิตคนเมือง.....	51
	ภาวะอุปทานอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร ..	54
	สถานการณ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในปี พ.ศ. 2554 และแนวโน้มการเติบโตในปี พ.ศ. 2555	58
4	วิธีการศึกษาและผลการศึกษา.....	63
	วิธีการศึกษา	63
	ผลการศึกษา	64
5	สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ.....	67
	สรุปและอภิปรายผลการศึกษา	67
	ข้อเสนอแนะ	69
ภาคผนวก		
ก	การแบ่งเขตการปกครองกรุงเทพมหานคร	70
ข	ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับอาคารชุด.....	75
ค	ข้อมูลที่ใช้ในการศึกษา.....	81
ง	ผลการวิเคราะห์	83
จ	พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551.....	85
	บรรณานุกรม	106
	ประวัติผู้เขียน	109

สารบัญตาราง

ตาราง		หน้า
1	จำนวนหน่วยขายจากโครงการที่อยู่อาศัยทั้งหมด ณ สิ้นปี พ.ศ. 2553.....	5
2	โครงการระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน 5 สาย ระหว่างปี พ.ศ. 2549-2555	9
3	ปัจจัยคาดการณ์การขยับตัวของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละช่วง	21
4	จำนวนที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวใหม่ในปี พ.ศ. 2554 เรียงตามมูลค่า.....	59
5	สถิติจำนวนประชากรและบ้านในกรุงเทพมหานคร จำแนกตามรายเขต ปี พ.ศ. 2554.....	72
6	ข้อมูลที่ใช้ในการศึกษา.....	82
7	ผลการวิเคราะห์	84

สารบัญภาพประกอบ

ภาพ		หน้า
1	การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ระหว่างปี พ.ศ. 2538-2554.....	2
2	ที่อยู่อาศัยรวมสร้างเสร็จในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ระหว่างปี พ.ศ. 2537-2553.....	3
3	สัดส่วนของประชากรในกรุงเทพมหานครต่อจำนวนที่อยู่อาศัยรวม ระหว่างปี พ.ศ. 2539-2553.....	4
4	ราคาเฉลี่ยของที่อยู่อาศัยในโครงการที่เปิดตัวใหม่ในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ระหว่างปี พ.ศ. 2537-2553.....	6
5	สัดส่วนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จในเขตกรุงเทพมหานคร แยกตามประเภท ที่อยู่อาศัย ปี พ.ศ. 2553	7
6	สถิติการจดทะเบียนอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร ระหว่างปี พ.ศ. 2538-2554.....	9
7	จำนวนผู้ประกอบการและอาคารชุดที่จดทะเบียนในกรุงเทพมหานคร ระหว่างปี พ.ศ. 2538-2553.....	10
8	จำนวนหน่วยขายอาคารชุดตามระดับราคา ณ สิ้นปี พ.ศ. 2553.....	11
9	ขั้นตอนการศึกษาการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด ในกรุงเทพมหานคร.....	14
10	ลักษณะอุปทานของสินค้าในตลาด.....	18
11	วัฏจักรอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละช่วงเวลาจากการกำหนด โดยปัจจัยอุปสงค์และอุปทาน.....	22
12	ความสัมพันธ์ระหว่างตลาดที่อยู่อาศัยและการลงทุนก่อสร้าง ที่อยู่อาศัยใหม่.....	24

สารบัญภาพประกอบ

ภาพ	หน้า
13 การเปลี่ยนแปลงการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ เมื่ออัตราดอกเบี้ยสูงขึ้น	26
14 อัตราการขยายตัวของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ ระหว่างปี พ.ศ. 2539-2554.....	45
15 อัตราการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ระหว่างปี พ.ศ. 2528-2553	47
16 ดัชนีรวมราคาวัสดุก่อสร้าง ระหว่างปี พ.ศ. 2539-2554.....	48
17 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลูกค้ารายใหญ่ ระหว่างปี พ.ศ. 2539-2554.....	49
18 ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคลของธนาคารพาณิชย์ ระหว่างปี พ.ศ. 2539-2554.....	50
19 อัตราการเปลี่ยนแปลงของสถิติการจดทะเบียนอาคารชุด ในกรุงเทพมหานคร ระหว่างปี พ.ศ. 2539-2554.....	55
20 การแบ่งเขตการปกครองกรุงเทพมหานคร.....	71