



บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาโดยทั่วไป

ประเทศกำลังพัฒนาต่าง ๆ พยายามปรับปรุงสภาพเศรษฐกิจและสังคมเพื่อยกระดับมาตรฐานความเป็นอยู่ของประชาชนให้ดีขึ้นใกล้เคียงกับประเทศที่พัฒนา ซึ่งธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นสาขาเศรษฐกิจที่เป็นเครื่องชี้วัดถึงอัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจในรูปของการกระจายปัจจัยการผลิต (Input) และผลผลิต (Output) ไปให้กับสาขาการผลิตอื่น ๆ จำนวนมากมาย โดยผ่านสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นธุรกิจซื้อขายที่ดิน ธุรกิจบ้านจัดสรร ธุรกิจอาคารชุด ธุรกิจอาคารสำนักงาน อาคารพาณิชย์ และธุรกิจสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ตลอดจนธุรกิจที่ต่อเนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยตรง เช่น ธุรกิจนายหน้า ผู้รับเหมา บริษัทที่ปรึกษาโครงการ การผลิต การค้าวัสดุก่อสร้าง รวมทั้งบริษัทโฆษณาและบริษัทวิจัยและศึกษาแนวโน้มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หรือแม้แต่แมกกะโปรเจกต์ ที่เป็นโครงการที่มีหลาย ๆ รูปแบบเข้ามาอยู่ในพื้นที่เดียวกัน รวมถึงการลงทุนด้านอินฟราสตรักเจอร์ จึงนับว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นเครื่องแสดงถึงภาวะความเจริญของวัตถุที่เป็นสิ่งปลูกสร้างเพื่อประโยชน์ใช้สอยตามจุดประสงค์ของการก่อสร้างของสถานที่นั้น ๆ ทั้งสิ้น

ด้วยเหตุนี้จึงอาจกล่าวได้ว่า ตลาดอสังหาริมทรัพย์จะมีบทบาทสำคัญร่วมในการเติบโตของระบบและมีส่วนสัมพันธ์เชื่อมโยงกับการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจส่วนรวมของประเทศ ได้แก่ การเฟื่องฟู ถดถอย ตกต่ำ และเริ่มฟื้นตัว ดังเช่นในปี 2512-2515 นั้น ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ขยายตัวมาก ต่อมาเริ่มชะลอจากวิกฤตการณ์น้ำมัน วัสดุก่อสร้าง เมื่อปี 2516-2518 จากนั้นในช่วงปี 2519-2522 จึงเริ่มฟื้นตัว แต่กลับมาพบวิกฤตการณ์ลดค่าเงินบาทและการปรับโครงสร้างภาษีในปี 2527-2529

หลังจากปี 2529 ไปแล้ว ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ก็เริ่มฟื้นตัวและขยายตัวต่อเนื่องอย่างรวดเร็ว จนกระทั่งเกิดเหตุการณ์อ่าวเปอร์เซียและพฤษภาทมิฬในปี 2533-2534 ภาวะการขยายตัวอย่างรวดเร็ว จึงชะลอลงชั่วคราว แต่ไม่นานนักก็เริ่มขยายตัวต่อไปอีก จนกระทั่งในปลายปี 2538 ก็ประสบกับภัยภาวะน้ำท่วมและภาวะบ้านถล่มถาด อัตราดอกเบี้ยทรงตัวในระดับสูงและมาตรการคุมสินเชื่อ จนทำให้ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์อยู่ในภาวะชะลอตัวต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน

และเมื่อใดที่เศรษฐกิจขยายตัวสูงธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ก็จะเฟื่องฟูด้วย และเมื่อใดที่เศรษฐกิจเริ่มถดถอยธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะชะงักตัว และขณะที่เศรษฐกิจเริ่มขยายตัวธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะเริ่มเติบโต ซึ่งในประเทศไทยเห็นได้จากการขยายตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์ในแง่ระดับที่เพิ่มสูงขึ้นกว่า แสตนถ่านบาท หรือร้อยละ 40 ของการก่อสร้างทั้งหมดในแต่ละปี หรือมีมูลค่าเป็นสัดส่วนถึงเกือบร้อยละ 10 ของมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) และผลของการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะเงินลงทุนของภาคเอกชนจำนวนมาก ได้มีส่วนเพิ่มผลผลิตให้สูงขึ้น ก่อให้เกิดการจ้างงานและอุตสาหกรรมต่อเนื่องมากมาย ทำให้เม็ดเงินหมุนเวียนอยู่ในระบบเศรษฐกิจเป็นจำนวนมากในแต่ละปี การที่เป็นธุรกิจที่มีขนาดใหญ่และเกี่ยวโยงอยู่กับหลายธุรกิจนี้เอง ส่งผลให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีความเกี่ยวพันอย่างใกล้ชิดกับภาวะเศรษฐกิจของประเทศ ทั้งนี้เพราะการลงทุนสร้างที่อยู่อาศัย นอกจากจะส่งผลอย่างทวีคูณ (multiplier effect) ต่อการเพิ่มขึ้นของรายได้ประชาชาติแล้ว ยังจะกลายเป็นฐานสำคัญที่ทำให้เกิดการจ้างงานในอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องด้วย โดยเฉพาะอย่างยิ่งอุตสาหกรรมในแนวตั้ง (vertical integration) เช่น อุตสาหกรรมวัสดุก่อสร้าง อุตสาหกรรมเครื่องเรือนและตกแต่งบ้าน ฯลฯ โดยการทำงานที่เพิ่มขึ้นเหล่านี้ ย่อมจะส่งผลให้แรงงานและเจ้าของปัจจัยการผลิตต่าง ๆ มีระดับรายได้เพื่อการบริโภคเพิ่มขึ้น ซึ่งจะกลายเป็นตัวเร่งสำคัญที่กระตุ้นให้เกิดการลงทุนอื่น ๆ (accelerated effect) ตามมาอีกมากมาย ดังนั้นการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นในธุรกิจดังกล่าวจึงกลายเป็นเครื่องชี้มา (indicator) ถึงความเป็นไปของภาวะเศรษฐกิจ

ปัจจุบันการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในช่วงปีที่ผ่านมาก่อให้เกิดการระดมทุนและการสะสมทุนที่คึกคักขนานใหญ่ ทั้งนี้เพื่อรักษาอัตราการเติบโตของบริษัทและรักษาส่วนแบ่งตลาด อาทิ การผันแปรที่อยู่อาศัยจากแนวราบเป็นแนวสูง การขยาย segmentation ผู้ตลาดหลากหลายชนิดมากขึ้น รวมทั้งผู้ประกอบการรายใหญ่ปรับตัวภาวะกำไรถดถอย คือ การสร้างพันธมิตรธุรกิจที่เกื้อหนุนซึ่งกันและกัน หรือเข้าไปถือหุ้นที่มีศักยภาพลงทุนในอนาคตที่ดี เพื่อสร้างฐานรายได้ ซึ่งแนวโน้มของการแข่งขันตลาดนับทวีความรุนแรงอย่างต่อเนื่อง แต่ในขณะที่เดียวกันหากการพัฒนาที่อยู่อาศัยขาดกลไกพัฒนาเศรษฐกิจที่สำคัญ โดยเฉพาะปัญหาและอุปสรรคที่มีผลต่อการพัฒนาตลาดการผลิต ตลาดปัจจัยแรงงาน และตลาดการเงิน ก็มิอาจเกิดความสำเร็จของการพัฒนาที่อยู่อาศัยได้ต่อไปในอนาคต

ด้วยเหตุนี้การศึกษาลักษณะตัวแปรที่มีส่วนกำหนดทิศทางความสัมพันธในแง่ตลาดนั้น จึงเป็นเรื่องที่สำคัญและมีความหมายอย่างมาก เพราะขบวนการของตัวแปรอิสระต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับแต่ละตลาดนั้น สามารถเชื่อมโยงให้เกิดผลกระทบโครงสร้างกิจกรรมต่างๆ ซึ่งกันและกัน

อย่างแยกออกจากกันมิได้ เช่น อัตราดอกเบี้ย รายได้ ราคาที่อยู่อาศัย สินเชื่อเพื่ออยู่อาศัยบุคคล อัตราค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำ วัสดุก่อสร้าง เงินลงทุนเพื่ออยู่อาศัย ความชำนาญของแรงงาน กำลังแรงงานของผู้มีงานทำ ชั่วโมงทำงาน การทำงานล่วงเวลา เทคนิคการก่อสร้าง เป็นต้น ซึ่งเมื่อปัจจัยเหล่านี้เกิดการเปลี่ยนแปลงขึ้นย่อมส่งผลกระทบต่อตลาดอยู่อาศัยให้ปรับตัวเพิ่มขึ้นหรือลดลง ในรูปของการใช้จ่ายการผลิต ต้นทุนการก่อสร้าง แหล่งเงินทุนที่ใช้ ความต้องการซื้อของผู้ซื้อ การจ้างงาน เป็นต้น

ฉะนั้นเพื่อให้เกิดภาพความเข้าใจองค์ประกอบและความสัมพันธ์ของตัวแปรอิสระที่มีส่วนกำหนดทิศทางในตลาดทั้ง 3 นี้ จึงจำเป็นต้องทราบความสำคัญของตัวแปรอิสระเหล่านี้ว่าตัวแปรใดมีอิทธิพลต่อการกระตุ้นการพัฒนาที่อยู่อาศัยอย่างไรบ้าง และตัวแปรอิสระใดบ้างที่มีส่วนสำคัญต่อการพัฒนาอุปสงค์และอุปทานในตลาดผลิต ตลาดปัจจัยแรงงาน ตลาดการเงิน ซึ่งสรุปความหมายและความสำคัญ แยกเป็น 3 กลุ่ม และ 6 ส่วนการพัฒนาอุปสงค์และอุปทาน ได้ดังนี้

1. กลุ่มตลาดผลิตที่อยู่อาศัย สาขานี้ประกอบด้วยการก่อสร้างดิคใหม่สำหรับเป็นที่อยู่อาศัย เช่น ที่พักอาศัย ดิคแถว อาคาร ที่อยู่อาศัยแบบอพาทเมนต์และหอพัก รวมถึงกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการเคอเดิม การซ่อมแซม การคบบแต่งอาคาร เป็นต้น และความต้องการซื้อของประชาชน ซึ่งธุรกิจเหล่านี้ถือว่ามีส่วนกระตุ้นการลงทุน การจ้างงาน และธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องจำนวนมาก ซึ่งอธิบายได้จาก

1.1 การพัฒนาอุปสงค์ของตลาดการผลิต เป็นที่ทราบกันดีแล้วว่า ตลาดที่อยู่อาศัยของไทย ยังไม่มีการพัฒนาเท่าที่ควร สาเหตุสำคัญเป็นเพราะความต้องการที่อยู่อาศัยในระยะที่ผ่านมา มีระดับที่สูงกว่ากำลังการผลิตอยู่เสมอ จึงทำให้เกิดปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยขึ้น และรุนแรงมากขึ้นเมื่อภาวะเศรษฐกิจมีการขยายตัว อย่างไรก็ตาม ปัญหาหรืออุปสรรคที่แท้จริงนั้น กลับให้ภาพที่เลวร้ายยิ่งกว่า เนื่องจากความต้องการที่เวลานั้น โดยส่วนใหญ่กลับเป็นความต้องการที่ไม่มีกำลังซื้อ (purchasing power) ซึ่งเกิดจากกลุ่มของประชากรที่มีรายได้ปานกลางและต่ำเป็นส่วนใหญ่ จึงมักจะปรากฏอยู่เสมอ ขณะที่โครงการที่อยู่อาศัยหลายโครงการมีปริมาณไม่เพียงพอที่จะจำหน่าย บางโครงการกลับไม่สามารถจำหน่ายที่อยู่อาศัยได้เต็ม ทั้ง ๆ ที่มีความต้องการเกิดขึ้น ดังขณะเช่นนี้ได้กลายเป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยของไทย ให้ก้าวหน้าสู่มาตรฐานได้ เพราะการขาดกำลังซื้อของประชากรได้ทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยที่ควรเกิดขึ้นส่วนหนึ่งหายไปจากตลาด และส่งผลต่อเนื่องไปยังการผลิต การลงทุน การจ้างงาน รวมถึงความเชื่อมโยงที่ตลาดที่อยู่อาศัยมีต่อตลาดอื่น ๆ ด้วย

1.2 การพัฒนาอุปทานของตลาดผลิต การลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยนั้น จำเป็นต้องอาศัยการขยายตัวของการลงทุนของการสะสมทุนเพื่ออยู่อาศัยของภาครัฐบาลและภาคเอกชน ดัง

ผลทำให้เกิดการกระตุ้นในตลาดอู่อาศัย ซึ่งตลอดระยะเวลา 10 กว่าปีที่ผ่านมา นับตั้งแต่ปี 2527 -2537 มีอัตราขยายตัวอย่างต่อเนื่องและใกล้เคียงตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ในแผนพัฒนาฯ เพื่อให้เกิดการสนองต่อความต้องการของผู้ซื้อ ที่เป็นเช่นนี้ก็เพราะมีสาเหตุจากการขยายตัวของพื้นที่อนุญาตก่อสร้างที่อู่อาศัยทั่วประเทศที่เพิ่มขึ้นในแต่ละปี ทำให้ผู้ประกอบการเริ่มเปิดโครงการประเภทต่าง ๆ จำนวนมาก อันได้แก่ ทาวน์เฮาส์ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด อาคารชุด รวมทั้งการเก็งกำไรจากการขายที่ดินเปล่า เป็นต้น ดังนั้นการพัฒนาด้านที่อู่อาศัยนั้นความสำเร็จหรือล้มเหลวของธุรกิจ ส่วนหนึ่งจะขึ้นอยู่กับผู้ประกอบการ เพราะเป็นผู้ผสมผสานปัจจัยการผลิต ได้แก่ ทุนที่ดิน และแรงงาน เข้าด้วยกันให้ลงตัวเพื่อสนองตอบตลาดที่อู่อาศัยที่มีความต้องการมากและต่อเนื่องแล้ว ยังขึ้นอยู่กับ อุปสงค์ของผู้ซื้อ จำนวนผู้ประกอบการในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ ราคาที่ดิน หรือเงินลงทุนก่อสร้างที่อู่อาศัย เป็นต้น ซึ่งเมื่อสภาวะต่าง ๆ ข้างต้นเปลี่ยนแปลงจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อกฎเกณฑ์ตลาดที่อู่อาศัยแล้ว ขอมส่งผลโดยตรงต่อวงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทางด้านเงินทุน ด้วยเหตุนี้เมื่อผู้ประกอบการสามารถเข้าใจถึงปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องหรือมีส่วนกระทบต่อทิศทาง การเติบโตของตลาดอู่อาศัย ก็จะทำให้มีการผลิตและการลงทุน และทำให้ผู้ประกอบการปรับตัวการไขปัจจัยและสามารถตัดสินใจลงทุนเพื่อให้เกิดการปฏิบัติได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล

2. กลุ่มตลาดปัจจัยแรงงานก่อสร้าง การลงทุนก่อสร้างที่อู่อาศัยในประเทศไทยนั้น ถือว่าตลาดปัจจัยแรงงานมีส่วนสำคัญต่อการกำหนดต้นทุนก่อสร้าง ทั้งนี้เพราะธุรกิจก่อสร้างเป็นธุรกิจที่ดำเนินงานโดยใช้ต้นทุนสูงและใช้แรงงานมาก โดยเฉพาะแรงงาน ถือเป็นส่วนประกอบสำคัญพื้นฐานที่จะทำให้การก่อสร้างดำเนินไปตามเป้าหมาย การบริหารธุรกิจก่อสร้างจะสำเร็จดูลงไปได้โดยมีประสิทธิภาพเพียงใด นอกจากจะขึ้นอยู่กับเครื่องมือ เครื่องจักร และวัสดุที่มีคุณภาพแล้ว ยังขึ้นอยู่กับการจัดแรงงานที่มีคุณสมบัติที่เหมาะสมกับงาน เพื่อให้ได้ผลงานที่มีคุณภาพและทำงานเสร็จทันตามเวลาที่กำหนดไว้ การกำหนดจำนวนแรงงานมากน้อยเท่าใดก็จะแสดงถึงความมากน้อยของต้นทุน หรือค่าใช้จ่ายทางตรงของงานก่อสร้าง ซึ่งธุรกิจจะต้องจ่ายให้แก่แรงงานในรูปของค่าจ้าง และในทางกลับกันในแง่ของผู้ใช้แรงงานก็จะสนใจผลประโยชน์ต่าง ๆ ที่เอื้อต่อการดำรงชีวิต และเมื่อเกิดความพอใจก็จะเข้ามาในงานก่อสร้างมากขึ้น

2.1 การพัฒนาอุปสงค์ตลาดของปัจจัยแรงงานอู่อาศัย

แรงงานเป็นปัจจัยการผลิตชนิดหนึ่ง ผู้ที่ต้องการจะจ้างแรงงานหรือมีอุปสงค์สำหรับแรงงาน คือ ธุรกิจ หรือ นายจ้าง ซึ่งทำการผลิตที่อู่อาศัย เพื่อจำหน่ายในตลาดตามราคาในท้องตลาด ถ้าที่อู่อาศัยขายได้ราคาดี และได้กำไร ธุรกิจจะขยายการผลิต คือ ก่อสร้างเพิ่มขึ้น โดยการจ้างงานแรงงาน และปัจจัยการผลิตอื่น ๆ เพิ่มขึ้น ตามไปด้วยอุปสงค์สำหรับแรงงาน หรือ

ปัจจัยการผลิตอื่น ๆ จึงเรียกว่าเป็นอุปสงค์สืบเนื่อง (Derived demand) นั่นก็คือเมื่อ อุปสงค์ สำหรับปัจจัยการผลิตจะมากหรือน้อยนั้น เป็นผลมาจากอุปสงค์สำหรับสินค้าที่แรงงาน และปัจจัย การผลิตต่าง ๆ ร่วมกันผลิตขึ้น หรือจะพูดอีกนัยหนึ่งก็คือว่า ในตลาดที่อยู่อาศัยที่ผลิตขึ้นขายได้ ราคาดีเพราะมีผู้ต้องการมาก ผู้ผลิตหรือธุรกิจก็จะผลิตเพิ่มขึ้น โดยการจ้างแรงงานและปัจจัย การผลิตต่าง ๆ เพิ่มขึ้นด้วย เหตุนี้อุปสงค์สำหรับแรงงาน และปัจจัยการผลิตอื่น ๆ จึงสัมพันธ์กับ อุปสงค์สำหรับที่อยู่อาศัยในตลาดผลิตด้วย โดยที่อุปทานของที่อยู่อาศัยจะถูกกำหนดในระดับที่ ผู้ผลิตได้กำไรสูงสุด และในท้ายที่สุดจะกำหนดระดับของความต้องการปัจจัยการผลิต โดยผ่าน ความสัมพันธ์พื้นฐานของฟังก์ชันการผลิต (Production Functions)

2.2 การพัฒนาอุปทานของตลาดปัจจัยแรงงานอยู่อาศัย

การเสนอเข้ามาทำงานในงานก่อสร้างของผู้ใช้แรงงาน ความสำคัญอยู่ที่ว่า ผู้ใช้ แรงงานมักจะถูกเอาเปรียบจากผู้ประกอบการอยู่เสมอ ดังนั้นเมื่อมีการเสนอการจ้างงานของผู้ ประกอบการ โดยเฉพาะการสร้างสิ่งปลูกสร้างในเรื่องผลประโยชน์อื่น ๆ นั้น ผู้ใช้แรงงานอาจไม่ ทราบได้ว่าผลประโยชน์ที่จะได้รับจริงเพียงพอหรือไม่ ซึ่งหากคนแรงงานได้ทราบองค์ประกอบ ของปัจจัยต่าง ๆ ที่กำหนดอุปทานตลาดแรงงานแล้ว ว่าปัจจัยใดทำให้ผู้ใช้แรงงานพึงพอใจ ก็จะมี ผลต่อการเข้ามาทำงานในอาชีพมากขึ้น หรือ ทำให้ผู้ใช้แรงงานกล้าที่จะแสดงการเรียกร้องความ เป็นธรรมจากนายจ้างได้มากกว่าเดิม สิ่งเหล่านี้จึงมีส่วนสำคัญที่จะทำให้ตลาดแรงงานก่อสร้างที่ อยู่อาศัยถึงจะพัฒนาต่อไปได้

8. กลุ่มตลาดการเงิน ปัจจุบันการพัฒนาของสถาบันการเงินเพื่อเคหะการ ยังมีอยู่อย่าง น้อยมาก และส่วนใหญ่อาศัยแหล่งเงินทุนจากภาคเอกชน เช่น ธนาคารพาณิชย์ ส่วนภาครัฐบาล ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ การเคหะแห่งชาติ แต่ก็มีไม่เพียงพอต่อความต้องการ ทั้งนี้เพราะ การลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยจำเป็นต้องอาศัยเงินลงทุนสูงและจำนวนมาก รายได้ประชากรของประเทศยังอยู่ในระดับต่ำ ผู้มีรายได้ต่ำขอมมีอัตราดอกเบี้ยรวมถึงธุรกิจต่าง ๆ มีความต้องการ สินเชื่อสูง ทำให้ระดับอัตราดอกเบี้ยสูงกว่าในประเทศที่มีการพัฒนาแล้ว ก็จะส่งผลกระทบต่อใน ด้านการเพิ่มต้นทุนการผลิต ทำให้ราคาที่อยู่อาศัยที่ก่อสร้างออกมาสูงขึ้น อันจะนำไปสู่ความเสียเปรียบในการแข่งขันหรือทำให้ต้องประสบปัญหาขาดทุนหรือมีกำไรลดลง และจะทำให้กำลังการผลิตต้องชะลอหรือปิดโครงการ เมื่อโครงการไม่สามารถขายได้ ขอมทำให้ผู้ประกอบการต้องแบกภาระต้นทุนในการดำเนินงานสูง ส่วนที่เกี่ยวข้องกับผู้ซื้อ ก็จะทำให้ค่าครองชีพเพิ่มขึ้น ส่งผลให้ อานาจซื้อลดลง

8.1 การพัฒนาอุปสงค์ของตลาดการเงิน เนื่องจากการที่สินเชื่อทั้งระบบสถาบันการเงิน ได้ขยายตัวในอัตราที่สูง โดยเฉพาะระบบธนาคารพาณิชย์ เป็นเหตุให้การทำโครงการก่อสร้าง

ต่างๆ มีการเติบโต หลายโครงการกำลังจะส่งมอบให้ลูกค้า บางโครงการก็เริ่มก่อสร้าง ซึ่งการสนับสนุนทางด้านการเงินแก่ภาคเอกชนในการลงทุนเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย โดยให้สินเชื่อระยะยาวแก่ผู้ซื้อและผู้ประกอบการธุรกิจที่อยู่อาศัย ก็เพราะการให้สินเชื่อของสถาบันการเงินต่าง ๆ มีบทบาทที่สำคัญในการช่วยให้ประชากรที่มีฐานะยากจนและปานกลาง ได้มีบ้านที่อยู่อาศัยและเกื้อหนุนให้ผู้ลงทุนสามารถผลิตที่อยู่อาศัยได้อย่างเพียงพอ ซึ่งหากสถาบันการเงินงดหรือชะลอการให้สินเชื่อย่อมส่งผลกระทบต่อโดยตรงทั้งจากผู้ซื้อที่ต้องแบกรับภาระดอกเบี้ยจ่ายที่เพิ่มสูงขึ้น ในส่วนผู้ประกอบการที่ขาดแคลนเงินทุนหมุนเวียน ทำให้โครงการต้องล้มหรือต้องชะลอโครงการ และก่อให้เกิดผลกระทบต่อเนื่อง แต่ขณะเดียวกันในฐานะของธนาคารก็ต้องมั่นใจว่าเงินที่ปล่อยให้ผู้ไปต้องไม่กระทบต่อหนี้เสีย หรือ รายได้ที่รับมาไม่คุ้ม รวมถึงฐานะความมั่นคงทางการเงินของธนาคาร ด้วยเหตุนี้จึงทำให้ธนาคารพาณิชย์ต้องตระหนักถึงฐานะของกิจการและนโยบายการให้สินเชื่อ เพื่อที่ธนาคารจะสามารถสร้างรายได้และความมั่นคงต่อไป

8.2 การพัฒนาอุปทานของตลาดการเงิน ระบบการเงินเพื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ส่วนใหญ่ตลาดการเงินเป็นแหล่งกลางที่รวบรวมเงินออมจากหลาย ๆ แห่งไว้เป็นแหล่งเดียวกันมีทั้งเงินออมที่เป็นระยะยาว ซึ่งเป็นแหล่งเงินกู้ยืมของผู้ที่ต้องการ โดยที่ผู้ให้กู้เห็นชอบด้วย จากสถานการณ์ปัจจุบันแนวทางการพัฒนาระบบการเงินไทยยังไม่สามารถรวบรวมเงินออมที่กระจัดกระจายอยู่ในแต่ละแห่งได้อย่างเต็มที่ ซึ่งเป็นผลให้สถาบันการเงินลดบทบาทในการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่นักลงทุนหรือผู้กู้ที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยให้บรรลุผลเร็วขึ้นได้ ประกอบกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ต้องลงทุนสูงและมีการลงทุนในโครงการใหม่อย่างต่อเนื่องตลอดเวลา จึงจำเป็นต้องหาแหล่งเงินทุนจากที่ต่าง ๆ ทั้งที่มาจากเงินฝากของประชาชนหรือเงินกู้ยืมจากแหล่งอื่น ๆ ทั้งในประเทศและต่างประเทศ รวมถึงหนี้สินอื่น ๆ ดังนั้นหากขาดแคลนแหล่งเงินทุน ย่อมก่อให้เกิดอุปสรรคต่อการดำเนินงานของธนาคาร ซึ่งจะส่งผลกระทบเป็นลูกโซ่ต่อธุรกิจที่อยู่อาศัยและผลกระทบต่อเนื่องไปทั้งระบบ

1.1.1 ความสำคัญของปัญหา

ภาวะที่ประเทศหันเปลี่ยนจากภาคเกษตรกรรมสู่ภาคอุตสาหกรรม ประกอบกับข้อจำกัดของภาคเกษตรกรรม และข้อได้เปรียบของอุตสาหกรรม น่าจะเป็นการผลักดันให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยสี่ ที่จำเป็นในการดำรงชีวิต ยังเป็นแหล่งสะสมทุนของครัวเรือนแทนการบริโภคสินค้าฟุ่มเฟือย รวมทั้งยังใช้เป็นการกระตุกการออมของครัวเรือนที่ต้องการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย และของนักลงทุนที่ต้องการถือตราสารอายุยาวที่มีความเสี่ยงต่ำ นอกจากนั้นในระดับมหภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (Housing Sector) เป็นภาค

เศรษฐกิจที่มีผลกระทบเชื่อมโยงต่อภาคเศรษฐกิจที่สูงและสามารถพัฒนาให้แปรผันโดยตรงกับวัฏจักรทางเศรษฐกิจได้ จึงควรได้รับการพัฒนาให้เป็นภาคเศรษฐกิจชั้นนำ หลักการคือ พยายามขจัดหรือเข้าใจปัญหาของจำกัคต่าง ๆ ทางกฎหมายและลดความไม่แน่นอนต่างๆ ที่จะเพิ่มต้นทุนของที่อยู่อาศัยไม่ว่าจะเป็นต้นทุนดอกเบี้ยจ่าย วัสดุก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมเงิน ต้นทุนแรงงาน เป็นต้น เพื่อที่จะปรับปรุงและพัฒนาแนวทางในธุรกิจนี้ให้ผู้อยู่อาศัยต่อไป

ดังนั้นจึงควรที่จะต้องเข้าถึงบทบาทความสำคัญของการก่อสร้างที่อยู่อาศัยแล้ว ยังจะต้องทราบถึงข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยต่าง ๆ ว่าตัวแปรใดที่มีส่วนสำคัญและมีอิทธิพลทำให้การลงทุนในตลาดอยู่อาศัยให้เติบโตเพิ่มขึ้นหรือลดลง ทั้งในตลาดการผลิต ตลาดปัจจัยแรงงาน และตลาดการเงิน ทั้งนี้เพราะเมื่อผู้ประกอบการ ผู้ซื้อ ผู้ใช้แรงงาน และผู้ให้เงินทุน ทราบถึงผลกระทบที่เกิดจากตัวแปรในแต่ละตัวแล้ว ย่อมจะสามารถกำหนดทิศทางการลงทุนของแต่ละกลุ่มได้

ด้วยเหตุนี้ ผู้วิจัยเห็นว่า การศึกษาแบบจำลองของอุปสงค์และอุปทานของตลาดผลิต ตลาดปัจจัยแรงงานและตลาดการเงิน จึงมีประโยชน์ต่อบทบาทในแต่ละกลุ่มแล้ว ยังทำนายภาวะการณ์ในตลาดอยู่อาศัยในปัจจุบันและในอนาคต ซึ่งเป็นเรื่องที่น่าสนใจ เพราะผลของการศึกษาแบบจำลองทั้ง 6 สมการนี้ เป็นเครื่องชี้แนะและสามารถอธิบายได้ว่าเมื่อเกิดเหตุการณ์ต่าง ๆ ขึ้นแล้ว กลุ่มตลาดการผลิต กลุ่มตลาดปัจจัย และกลุ่มตลาดการเงิน จะมีการปรับตัวหรือมีการแก้ไขเพื่อเตรียมตัวกับเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นอย่างไรบ้าง และปัจจัยใดมีส่วนสำคัญหรือมีอิทธิพลที่ส่งผลกระทบต่อสูงสุดต่อการกำหนดทิศทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้เติบโตหรือให้ชะลอลงในประเทศไทย

1.2 วัตถุประสงค์การศึกษา

วัตถุประสงค์ของการศึกษา ประกอบด้วย :-

1. เพื่อวิเคราะห์อิทธิพลของการสะสมทุนอันมีผลต่อการเพิ่มผลผลิตของตลาดอยู่อาศัย
2. เพื่อวิเคราะห์ถึงปัจจัยการผลิตอันมีผลต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย โดยมุ่งเน้นตลาดแรงงาน
3. เพื่อวิเคราะห์อิทธิพลของตลาดการเงิน โดยเฉพาะอย่างยิ่งอัตราดอกเบี้ยต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย
4. เพื่อศึกษารูปแบบ หรือสมการความสัมพันธ์ของตลาดการผลิต ตลาดปัจจัยแรงงาน และตลาดการเงิน ต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยของประเทศไทย

1.3 ขอบเขตของการศึกษา

การวิจัยครั้งนี้เป็นการศึกษาความสัมพันธ์ของตลาดผลิต ตลาดปัจจัย และตลาดการเงิน โดยมีแบบจำลอง 6 สมการ รวมถึงปัจจัยอื่น ๆ อีกหลายตัวที่มีผลต่อแบบจำลองดังกล่าว ซึ่งนำที่

จะศึกษาให้ละเอียด แต่เนื่องจากมีข้อจำกัดในเรื่องข้อมูลของตัวแปรต่าง ๆ ประกอบกับเป็นการศึกษาในลักษณะของภาพรวมตลาดการผลิต ตลาดปัจจัยแรงงาน และตลาดการเงิน เท่านั้น ทำให้ผู้เขียนไม่สามารถศึกษาตัวแปรอื่น ๆ ได้อย่างกว้างขวางและสมบูรณ์เต็มที่ จึงได้กำหนดกรอบของขอบเขตการวิเคราะห์ดังนี้

1. มุ่งเน้นศึกษาเฉพาะตัวกำหนดอุปสงค์และอุปทาน และปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงแบบจำลองอุปสงค์และอุปทาน คือ

ก. ตัวแปรตามของแบบจำลองอุปสงค์และอุปทาน ประกอบด้วย

1) จำลองอุปสงค์ ประกอบด้วย ตลาดผลิต คือ ความต้องการที่อยู่อาศัยของครัวเรือน ตลาดปัจจัยแรงงาน คือ พื้นที่อนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ และตลาดการเงินของธนาคารพาณิชย์ที่ใหญ่ขึ้น คือ สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์และสินเชื่อเพื่ออยู่อาศัยบุคคลของธนาคารส่วนด้าน

2) แบบอุปทาน ประกอบด้วย ตลาดผลิต คือ พื้นที่อนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ตลาดปัจจัยแรงงาน คือ จำนวนแรงงานก่อสร้าง และตลาดการเงิน(แหล่งเงินทุนของธนาคารพาณิชย์) คือ สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์และสินเชื่อเพื่ออยู่อาศัยบุคคล เท่านั้น โดยจะนำมาเป็นตัวแปรตามในการสร้างต้นแบบ(Model)ในการศึกษาครั้งนี้

ข. ตัวแปรอิสระที่กำหนดในแบบจำลองอุปสงค์และอุปทาน ประกอบด้วย

1) อุปสงค์ตลาดผลิต ได้แก่ ดัชนีเคหสถาน รายได้เฉลี่ยต่อประชาชน ราคาที่อยู่อาศัยต่ำ -ปานกลาง -สูง สินเชื่ออยู่อาศัยบุคคลทุกสถาบัน อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาว (MLR) การจัดเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ราคามือของประชาชน(วัดจากระดับการศึกษา)

2) อุปทานตลาดผลิต ได้แก่ ต้นทุนค่าใช้จ่ายแรงงาน ดัชนีราคาขายส่งวัสดุก่อสร้าง อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาว(MLR) ทุนเครื่องจักรก่อสร้างเพื่ออยู่อาศัย เงินลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัย กำตั้งแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัย ราคาที่ดิน เงินลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของรัฐบาล และสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ทุกสถาบันการเงิน

3) อุปสงค์ตลาดแรงงานอยู่อาศัย ได้แก่ อัตราค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำ สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของทุกสถาบัน กำตั้งแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัย ผลประโยชน์อื่น ๆ ที่ผู้ใช้แรงงานได้รับ มวลผลิตภัณฑ์ประชาชาติ เงินลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัย ความต้องการที่อยู่อาศัยของครัวเรือน และทุนเครื่องจักรก่อสร้างที่อยู่อาศัย

4) อุปทานตลาดแรงงานอยู่อาศัย ได้แก่ ชั่วโมงการทำงาน ทุนเครื่องจักรก่อสร้างอยู่อาศัย รายได้เฉลี่ยสาขาก่อสร้าง ดัชนีผู้มีงานทำสาขาก่อสร้าง เงินโบนัสสาขาก่อสร้าง เงิน

ถ่วงเวลาจากก่อสร้าง รายได้อื่น ๆ จากก่อสร้าง มูลผลิตภัณฑ์ประชาชาติ และระดับการศึกษาของผู้มีงานทำ

5) อุปสงค์ตลาดการเงินอยู่อาศัย ได้แก่ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะสั้น (MOR) เงินเพื่อ(ดัชนีเกษตร) สภาพคล่องทางการเงิน เงินฝากระบบธนาคารพาณิชย์ มูลผลิตภัณฑ์ประชาชาติ

6) อุปทานตลาดการเงินอยู่อาศัย ได้แก่ เงินฝากระบบธนาคารพาณิชย์ เงินกู้ประเภทอื่น ๆ เงินกู้จากธนาคารแห่งประเทศไทย เงินกู้จากสาขาธนาคารต่างประเทศ เงินทุนเคลื่อนย้ายจากต่างประเทศ เงินเพื่อ(ดัชนีผู้บริโภค) อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ต่างประเทศ(ยูโรดอลลาร์ 6 เดือน) และสภาพคล่องทางการเงิน

2. การวิจัยนี้จะใช้เฉพาะวิธีการพยากรณ์เชิงปริมาณ คือ การวิเคราะห์สัมประสิทธิ์สมการถดถอย (Coefficient Analysis) และการทดสอบค่าความผิดพลาดของแบบจำลอง

3. ข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์จะใช้ข้อมูลทุติยภูมิ ในช่วงระยะเวลาดังแต่ปี 2527 ถึง ปี 2537

4. จะทำการประมาณผลข้อมูลโดยใช้เครื่องคอมพิวเตอร์ โดยจะนำไปโปรแกรมการวิเคราะห์ทางเศรษฐมิติ คือ Program TSP. Version 6.0 ของจิตติภัทร เกรือวรรณ. คู่มือการใช้โปรแกรม MICRO TSP Version 6.0, กรุงเทพมหานคร :โครงการตำรา ลำดับ 23 ศูนย์บริการเอกสารวิชาการ คณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

1.4 สมมติฐาน

การกำหนดแบบจำลองอุปสงค์และอุปทานแต่ละตลาดในครั้งนี้ เพื่อเป็นประโยชน์ต่อวางแผนการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ตลาดผลิต ตลาดปัจจัยแรงงาน และตลาดการเงิน ว่าผลของความสัมพัทธ์ที่เกิดขึ้น มีอิทธิพลมาจากปัจจัยของตัวแปรอิสระใดบ้าง และให้ผลของความสัมพัทธ์เป็นไปตามหลักทฤษฎีและแนวคิด ตลอดจนสามารถพิสูจน์และอธิบายผลได้ตามหลักการทดสอบทางสถิติที่ถูกต้องและยอมรับได้ ซึ่งแบบจำลองอุปสงค์และอุปทานที่กำหนดขึ้น โดยมีตัวกัน 6 แบบจำลอง 3 กลุ่มตลาด มีสาระสำคัญดังนี้

กลุ่มที่ 1 การพัฒนาตลาดการผลิต ประกอบด้วย

ส่วนที่ 1 แบบจำลองการพัฒนาอุปสงค์ตลาดผลิต

ความต้องการที่อยู่อาศัยของครัวเรือน เป็นผลจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาว (MLR) ปรับตัวลดลง ดัชนีเกษตรที่ไม่เพิ่มขึ้น ราคินิยมของผู้ซื้อ (การศึกษา) ที่สูงขึ้น ตลอดจนรายได้อของผู้ซื้อที่มากขึ้นในแต่ละปีก็เป็นสาเหตุหนึ่งที่ส่งเสริมให้เร่งเร้าในการซื้อที่อยู่อาศัย

นอกจากนี้ผู้ซื้อยังพิจารณาการตัดสินใจซื้อบ้าน เมื่อระดับราคาที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น คือ ราคาที่อยู่อาศัยระดับต่ำและราคาที่อยู่อาศัยระดับปานกลาง ยกเว้น ที่อยู่อาศัยระดับสูง เมื่อราคาปรับตัวลดลง ประกอบกับการจัดเก็บภาษีบุคคลธรรมดาของรัฐบาลที่ต้องไม่เพิ่มขึ้นและปริมาณเงินเชื่อบุคคลธรรมดาทุกสถาบันที่ขยายตัวเพิ่มขึ้น

แปลความหมายสมมติฐานเพื่อนำไปเข้าสมการทดสอบได้ดังนี้

1. อุปสงค์ตลาดอยู่อาศัยของครัวเรือน ขึ้นอยู่กับ

- (1) รายได้โดยเฉลี่ยของประชากร โดยมีทิศทางเดียวกัน
- (2) ราคาที่อยู่อาศัยระดับต่ำ โดยมีทิศทางเดียวกัน
- (3) ราคาที่อยู่อาศัยระดับปานกลาง โดยมีทิศทางเดียวกัน
- (4) ราคาที่อยู่อาศัยระดับสูง โดยมีทิศทางเดียวกัน
- (5) ปัจจัยอื่น ๆ ที่เป็นตัวเร่ง ได้แก่
 - 1) การจัดเก็บภาษีบุคคล โดยมีทิศทางตรงกันข้าม
 - 2) ปริมาณเงินเชื่อเพื่ออยู่อาศัยทุกสถาบัน โดยมีทิศทางเดียวกัน
 - 3) อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาว(MLR) โดยมีทิศทางตรงกันข้าม
 - 4) ทัศนคติของผู้ซื้อ (การศึกษา) โดยมีทิศทางเดียวกัน
 - 5) ภาวะเงินเฟ้อ (ดัชนีเคหสถาน) โดยมีทิศทางตรงกันข้าม

ส่วนที่ 2 แบบจำลองการพัฒนาอุปทานตลาดมลิต

ความต้องการผลิตที่อยู่อาศัยของผู้ประกอบการนั้น มีอิทธิพลจากนโยบายของรัฐบาล คือ การเพิ่มเงินลงทุนโครงสร้างพื้นฐาน ส่วนด้านต้นทุนตลาดปัจจัยก่อสร้างอยู่อาศัย ได้แก่ ค่าใช้จ่ายด้านแรงงาน ค่าใช้จ่ายการไถ่ถอนเครื่องจักรก่อสร้าง และราคาที่ดิน ที่ไม่สูงมากนัก ในขณะที่ดัชนีราคาขายส่งวัสดุก่อสร้าง เงินลงทุนก่อสร้างและกำลังแรงงานก่อสร้าง มีอัตราขยายตัวเพิ่มขึ้น พร้อมกันนี้ยังขึ้นอยู่กับตลาดการเงิน คือ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาว (MLR) ที่ปรับตัวน้อยลงและเงินเชื่อสั่งหาบริษัททุกสถาบันที่มีปริมาณสูงขึ้นในแต่ละปี

2. อุปทานตลาดการผลิตของผู้ประกอบการ มีอิทธิพลมาจาก

- (1) ต้นทุนค่าใช้จ่ายแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัย โดยมีทิศทางเดียวกัน
- (2) ดัชนีราคาขายส่งวัสดุก่อสร้าง โดยมีทิศทางเดียวกัน
- (3) อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาว (MLR) โดยมีทิศทางตรงกันข้าม
- (4) เงินลงทุนของผู้ประกอบการ โดยมีทิศทางเดียวกัน
- (5) ปัจจัยอื่น ๆ ได้แก่
 - 1) เงินเชื่อสั่งหาบริษัททุกสถาบัน โดยมีทิศทางเดียวกัน

- 2) ราคาที่ดิน โดยมีทิศทางเดียวกัน
- 3) การลงทุนเครื่องจักรก่อสร้างที่อยู่อาศัย โดยมีทิศทางตรงกันข้าม
- 4) งบลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของรัฐบาล โดยมีทิศทางเดียวกัน
- 5) กำลังแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัย โดยมีทิศทางเดียวกัน

กลุ่มที่ 2 การพัฒนาตลาดปัจจัยแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัย ประกอบด้วย

ส่วนที่ 3 แบบจำลองการพัฒนาอุปสงค์ตลาดปัจจัยแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัย

ความต้องการแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัยของผู้ประกอบการ เป็นผลมาจากต้นทุนการก่อสร้างที่ไม่สูงนัก โดยเฉพาะค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำ ผลประโยชน์อื่น ๆ ที่ผู้ให้เช่าแรงงานร้องขอ เช่น การให้เงินล่วงหน้า โบนัส และรายได้อื่น ๆ และการใช้เครื่องจักรและอุปกรณ์ก่อสร้างเพื่อทดแทนแรงงานที่น้อยลง สิ่งเหล่านี้มีส่วนกำหนดอุปสงค์แรงงานอย่างมาก นอกจากนี้ยังขึ้นอยู่กับแหล่งเงินทุนที่มาจากเงินทุนของบริษัทและการกู้เงินจากสถาบันการเงินที่มากพอ ยังอาศัยปัจจัยทางระบบเศรษฐกิจที่ขยายตัวอย่างต่อเนื่อง รวมถึงความต้องการของผู้บริโภคที่มีอย่างต่อเนื่อง

3. อุปสงค์ตลาดปัจจัยแรงงานของผู้ประกอบการ เป็นผลมาจาก

- (1) อัตราค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำของแรงงาน โดยมีทิศทางตรงกันข้าม
- (2) ผลประโยชน์ที่ผู้ให้เช่าแรงงานก่อสร้างได้รับ โดยมีทิศทางเดียวกัน
- (3) สินเชื่อถึงหาริมทรัพย์ของทุกสถาบัน โดยมีทิศทางเดียวกัน
- (4) กำลังแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัย โดยมีทิศทางเดียวกัน
- (5) การลงทุนเครื่องจักร โดยมีทิศทางเดียวกัน
- (6) ปัจจัยอื่น ๆ อาทิ

- 1) จำนวนที่อยู่อาศัยของครัวเรือน โดยมีทิศทางเดียวกัน
- 2) มวลผลิตภัณฑ์ประชาชาติ (GDP) โดยมีทิศทางเดียวกัน
- 3) เงินลงทุนที่อยู่อาศัยของผู้ประกอบการ โดยมีทิศทางเดียวกัน

ส่วนที่ 4 แบบจำลองการพัฒนาอุปทานตลาดปัจจัยแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัย

ผู้ให้เช่าแรงงานจะสนใจการเข้ามาทำงานในงานก่อสร้างมากขึ้น เนื่องจากผู้ให้เช่าแรงงานมีรายได้เฉลี่ยต่ำกว่าก่อสร้าง ชั่วโมงทำงาน เงินโบนัส เงินล่วงหน้า และรายได้อื่น ๆ ที่เพิ่มขึ้น ขณะเดียวกันยังขึ้นอยู่กับกำลังแรงงาน คือ ดัชนีผู้มีงานทำสาขาก่อสร้าง และการลงทุนเครื่องจักรก่อสร้างที่น้อยลง รวมทั้งการขยายตัวเพิ่มขึ้นของภาวะเศรษฐกิจ

4. อุปทานผู้ให้เช่าแรงงานก่อสร้างอยู่อาศัย ถูกกระตุ้นจาก

- (1) ชั่วโมงการทำงานก่อสร้าง โดยมีทิศทางเดียวกัน

(2) รายได้เฉลี่ยสาขาก่อสร้าง โดยมีทิศทางเดียวกัน

(3) ผลประโยชน์อื่น ๆ

- 1) เงินโบนัสจากงานก่อสร้าง โดยมีทิศทางเดียวกัน
- 2) เงินล่วงเวลาจากสาขาก่อสร้าง โดยมีทิศทางเดียวกัน
- 3) รายได้อื่น ๆ จากงานก่อสร้าง โดยมีทิศทางเดียวกัน

(4) บัญชีอื่น ๆ

- 1) มูลค่าผลิตภัณฑ์ประชาชาติ (GDP) โดยมีทิศทางเดียวกัน
- 2) การลงทุนเครื่องจักรก่อสร้างอยู่อาศัย โดยมีทิศทางเดียวกัน
- 3) ดัชนีผู้มีงานทำสาขาก่อสร้าง โดยมีทิศทางเดียวกัน

กลุ่มที่ 8 การพัฒนาตลาดการเงินเพื่ออยู่อาศัย ประกอบด้วย

ส่วนที่ 5 แบบจำลองการพัฒนาอุปสงค์ตลาดการเงิน

ความต้องการให้กู้ยืมสินเชื่อสังหาริมทรัพย์และสินเชื่อเพื่ออยู่อาศัยของธนาคารนั้น จะตระหนักถึงสภาพคล่องทางการเงินที่สูงขึ้น โดยเฉพาะการหมุนเวียนเงินฝาก ความต้องการหารายได้ คือ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะสั้น (MOR) ที่ปรับตัวน้อยลง การมีฐานะการเงิน คือ เงินกองทุนที่มากขึ้น และปริมาณหนี้สูญที่น้อยลง คือ ดัชนีเคสสถาน อีกทั้งยังเกี่ยวข้องกับการปรับตัวของภาวะเศรษฐกิจที่สูงขึ้น

5. อุปสงค์ตลาดการเงินอยู่อาศัยของธนาคาร ขึ้นอยู่กับอิทธิพลจาก

- (1) ฐานะการเงิน (เงินกองทุน) โดยมีทิศทางเดียวกัน
- (2) การสร้างรายได้ของธนาคาร (อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะสั้น (MOR)) โดยมีทิศทางตรงกันข้าม
- (3) การหมุนเวียนของเงิน (เงินฝากระบบธนาคาร) โดยมีทิศทางเดียวกัน
- (4) การอำนวยความสะดวก (สภาพคล่องทางการเงิน) โดยมีทิศทางเดียวกัน
- (5) บัญชีอื่น ๆ

1) ปริมาณหนี้สูญ (เงินเพื่อ; ดัชนีเคสสถาน) โดยมีทิศทางตรงกันข้าม

2) ภาวะเศรษฐกิจ (มูลค่าผลิตภัณฑ์ประชาชาติ; GDP) โดยมีทิศทางเดียวกัน

ส่วนที่ 6 การพัฒนาอุปทานตลาดการเงินของผู้ปล่อยกู้

การสร้างแหล่งเงินทุนของสินเชื่อสังหาริมทรัพย์และสินเชื่อบุคคล ธนาคารพาณิชย์จะคำนึงถึง ภาวะเงินเฟ้อ (ดัชนีผู้บริโภค) ที่ปรับตัวลง นอกจากนี้แล้ว ยังเป็นผลมาจากแหล่งเงินทุนภายในที่ขยายตัวอย่างต่อเนื่อง คือ เงินกองทุนและเงินฝากธนาคาร ส่วนแหล่งเงิน

ภูษานอกที่สำคัญและมากพอต่อการหมุนเวียน ได้แก่ เงินธนาคารแห่งประเทศไทย และเงินธนาคารต่างประเทศ รวมทั้งแหล่งเงินอื่น ๆ ที่เกื้อหนุน ได้แก่ หนี้สินอื่น ๆ ที่เพิ่มขึ้น เงินทุนเคลื่อนย้ายต่างประเทศที่เข้ามาอย่างต่อเนื่อง และการปรับลงของอัตราดอกเบี้ยต่างประเทศ (ยุโรปดอลลาร์ 6 เดือน) ประกอบกับการที่ระบบธนาคารพาณิชย์มีสภาพคล่องทางการเงินอย่างมาก

6. อุปทานคล่องการเงินของธนาคาร อันเนื่องมาจาก

- (1) เงินกองทุน โดยมีทิศทางเดียวกัน
- (2) ปริมาณเงินฝากระบบธนาคาร โดยมีทิศทางเดียวกัน
- (3) แหล่งเงินกู้
 - 1) เงินกู้ยืมจากธนาคารแห่งประเทศไทย โดยมีทิศทางเดียวกัน
 - 2) เงินกู้ยืมจากธนาคารต่างประเทศ โดยมีทิศทางเดียวกัน
- (4) หนี้สินอื่น ๆ โดยมีทิศทางเดียวกัน
- (5) บัญชีอื่น ๆ
 - 1) เงินทุนเคลื่อนย้ายจากต่างประเทศ โดยมีทิศทางเดียวกัน
 - 2) เงินเพื่อ (ดัชนีผู้บริโภค) โดยมีทิศทางตรงกันข้าม
 - 3) อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ต่างประเทศ (ยุโรปดอลลาร์ 6 เดือน) โดยมีทิศทางตรงกันข้าม
 - 4) สภาพคล่องทางการเงินของธนาคาร โดยมีทิศทางเดียวกัน

1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ได้ทราบถึงประสิทธิภาพการสะสมทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย
2. ได้ทราบแนวโน้มความต้องการแรงงานที่อยู่อาศัย
3. ได้ทราบถึงอิทธิพลของอัตราดอกเบี้ยที่มีผลต่อการลงทุนเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัย
4. ได้ทราบถึงสมการความสัมพันธ์ของตลาดการผลิต ตลาดปัจจัยและตลาดการเงิน เพื่อเป็นแนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยของประเทศไทย

1.6 นิยามศัพท์

สะสมทุนเพื่ออยู่อาศัย (Gross Capital Formation) หรือการลงทุน (Gross Investment) หมายความว่า การเพิ่มสต็อกของสินค้าทุนของที่อยู่อาศัย ซึ่งสินค้าที่อยู่อาศัยถือเป็นสินค้าทุนในที่นี้ ได้แก่ สินค้าที่ใช้เพื่อการผลิตสินค้า ส่วนใหญ่อยู่ในรูปของสินค้าคงทน เช่น เครื่องจักรอุปกรณ์ สิ่งก่อสร้างอยู่อาศัย ทั้งนี้อาจเป็นการลงทุนที่เกิดขึ้นใหม่ และ/หรือการลงทุนเพื่อทดแทนสินค้าทุนเดิมที่ชำรุด หรือล้าสมัย ตลอดจนมูลค่าสินค้าคงเหลือของภาครัฐบาลและเอกชน

อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ หมายถึง อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ณ ต้นปีสำหรับลูกค้าชั้นดี ของธนาคารพาณิชย์ ทั้งระบบ

ตลาดแรงงานที่อยู่อาศัย หมายถึง สถานที่ที่นายจ้างผู้ต้องการซื้อแรงงานมาทบทวนประสิทธิภาพความตกลง กับลูกจ้างหรือคนงานผู้ต้องการขายแรงงานเกี่ยวกับจำนวนแรงงานที่ต้องการซื้อขาย ณ ระดับ อัตราค่าจ้างที่กำหนด ตลาดแรงงานในความหมายทางภูมิศาสตร์จะหมายถึง ศูนย์การค้าและศูนย์ อุตสาหกรรม หัลดยกรรม รวมทั้งเขตเกษตรกรรม ซึ่งอยู่ภายใต้อาณาเขตของศูนย์ต่าง ๆ ดังกล่าว ตลาดแรงงาน จึงเป็นสถานที่ที่มีขอบเขตกว้างขวาง ซึ่งสามารถจำแนกได้ 4 แบบคือ (1) จำแนก ประเภทตามเขตภูมิประเทศ หรือเขตการปกครองเช่น ตลาดแรงงานภาคเหนือ (2) จำแนกประเภท ตามอาชีพ เช่น ตลาดแรงงานช่างไม้ ตลาดแรงงานวิศวกรช่างก่อสร้าง (3) จำแนกประเภทอุตสาหกรรม เช่น ตลาดแรงงานอุตสาหกรรมก่อสร้าง (4) จำแนกตามระเบียบการว่าจ้างแรงงาน ซึ่งแยก ได้เป็น ตลาดแรงงานของรัฐบาลและตลาดแรงงานของธุรกิจเอกชน ตลาดแรงงานไม่ว่าจะเป็น ประเภทใด จะกระทำหน้าที่สำคัญ สองประการ คือ กำหนดอัตราค่าจ้าง และจัดสรรทรัพยากรแรงงานเข้าสู่แหล่งผลิตต่าง ๆ

ที่อยู่อาศัย หมายถึง บ้านหรือที่อยู่อาศัยที่มีทะเบียนในกระทรวงมหาดไทย ได้แก่ บ้างในลักษณะ ต่าง ๆ เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว บ้านชั้นเดียว บ้านสองชั้น ทาวน์เฮ้าส์ คอนโดจมน้ำ แพลตและบ้านชุด(คอนโดมิเนียม)

ตลาดการผลิต หมายถึง ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จะประกอบด้วย ธุรกิจเพื่ออยู่อาศัย (residential) ธุรกิจเพื่อการค้าพาณิชย์ (commercial) ธุรกิจเพื่อทำงานออฟฟิศ หรือเพื่อค้าขายขนาดใหญ่ เช่น ศูนย์การค้า โรงแรม การค้าขนาดเล็ก ได้แก่ ห้องแถว เป็นต้น นอกจากนี้ยังเกี่ยวข้องกับธุรกิจ เพื่อสถาบันราชการ ศาสนา สาธารณูปโภค และอื่นๆ (institutional infrastructure) ซึ่งเป็นการก่อสร้างที่มีไว้เพื่อธุรกิจ เป็นการก่อสร้างเพื่อการใช้สอยของทางราชการหรือสถาบันอื่น ๆ

ตลาดปัจจัยแรงงานก่อสร้าง หมายถึง ตลาดที่ซึ่งผู้ซื้อและผู้ขายมาหากัน เพื่อเจรจาต่อรองตกลงใน การซื้อขายสินค้าหรือบริการต่างๆ โดยที่ขนาดของตลาดแรงงานก่อสร้างแตกต่างกันไปตามระดับฝีมือ หรือระดับทักษะของแรงงานประเภทนั้น ๆ

ตลาดการเงิน หมายถึง เป็นตลาดที่เกิดขึ้นตามการวิวัฒนาการของเงินตรา ระบบการเงิน และ ระบบการคลังของแต่ละประเทศ เพื่อทำหน้าที่ในการเชื่อมโยงระหว่างผู้มีเงินออมกับผู้ต้องการใช้เงิน ตามระบบเศรษฐกิจทุนนิยม โดยการเปลี่ยนเงินออมไปเป็นการลงทุน (Channeling Saving into Investment) ในระบบการสร้างเครดิตหรือสร้างสินเชื่อ (Credit Creation System) และระบบ การออกหลักทรัพย์ (Securities) นอกจากนี้ยังทำหน้าที่เป็นตลาดเพื่อการซื้อขายหรือแลกเปลี่ยนเงินตราอีกด้วย

การพัฒนาตลาดอยู่อาศัยในประเทศไทย หมายถึง ขบวนการที่เกิดมาจากการสะสมทุนเพื่ออยู่อาศัย โดยมีการระดมทุนเข้าไปในตลาดอยู่อาศัยจำนวนมาก ในอันจะก่อให้เกิดขบวนการพัฒนาที่อยู่อาศัยทั้งในตลาดการผลิต ตลาดปัจจัยแรงงาน ตลาดการเงิน และชักนำให้เกิดการลงทุนในสาขาอื่น ๆ ทั้งผลกระทบทางตรงและผลทางอ้อม ได้แก่ การซื้อขายที่ดินและอาคาร การจัดสรรที่ดิน การก่อสร้างอาคารเพื่อให้เช่าที่ดินและจำหน่าย รวมถึงธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ อาทิเช่น ให้เช่าที่ดินและอาคาร การบริหารจัดการอาคารชุด การเป็นนายหน้าซื้อขาย เป็นต้น รวมทั้งการจัดการที่ดินเพื่ออยู่อาศัย การก่อสร้างบ้าน การซื้อบ้าน ตลอดจนการซ่อมแซม หรือปรับปรุงอาคาร นอกจากนี้ยังเกี่ยวข้องกับกรให้บริการที่พักอาศัยก่อสร้าง เช่น แรงงาน วัสดุก่อสร้าง เทคโนโลยีการผลิตและก่อสร้าง หรือการพัฒนาาระบบสาธารณูปโภค หรือระบบการเงินเพื่อเคหะ เป็นต้น

อุปสงค์ตลาดการผลิต หมายถึง ความต้องการของครัวเรือนที่มีต่อที่อยู่อาศัย ในอันที่จะตอบสนองในปัจจัย 4 ที่จำเป็นต่อการดำเนินชีวิตของมนุษย์ และมาตรฐานการอยู่อาศัยของสังคม

อุปทานของตลาดการผลิต หมายถึง การเติบโตของตลาดที่อยู่อาศัย ที่เป็นผลมาจากการผลิตเพิ่มของการลงทุนก่อสร้างของผู้ประกอบการในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ขยายตัวสูงขึ้น

อุปสงค์ของตลาดปัจจัยแรงงานก่อสร้าง หมายความว่า ปริมาณต่าง ๆ ของแรงงานที่ผู้เสนอซื้อแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัยหรือ นายจ้างต้องการจะจ้างแรงงาน ณ ระดับอัตราค่าจ้าง ๆ กันในช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง โดยที่อุปสงค์ของแรงงานแตกต่างไปจากอุปสงค์ในสินค้าและบริการ ซึ่งความต้องการสินค้าและบริการนั้น เป็นการตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคโดยตรง แต่การจ้างคนงานนั้น โดยทั่วไปมิได้ถูกจ้างมาเพื่อสนองความต้องการใด ๆ ของนายจ้างโดยตรง แต่นายจ้างจะจ้างมาทำการผลิตสินค้าและบริการ เพื่อขายผลผลิตและบริการออกสู่มหาชน โดยนายจ้างหวังจะได้รับกำไร ดังนั้นลักษณะของแรงงานจึงมักจะเป็นอุปสงค์ต่อเนื่อง (Derived Demand) ที่ขึ้นอยู่กับอุปสงค์ในสินค้าและบริการที่จ้างแรงงานนั้นผลิต ถ้าอุปสงค์ในตลาดที่อยู่อาศัยสูงขึ้น จะมีผลให้อุปสงค์ของแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัยที่ทำการผลิตและลงทุนสูงขึ้นด้วย

อุปทานของตลาดปัจจัยแรงงานก่อสร้าง หมายถึง ปริมาณของแรงงานที่มีความต้องการจะทำงานหรือเสนอขายแรงงาน ตามอัตราค่าจ้างระดับต่าง ๆ ในช่วงเวลาหนึ่ง ๆ ซึ่งปริมาณแรงงานที่เสนอขายนั้นอาจเป็นชั่วโมง เป็นวัน รายสัปดาห์ หรือรายเดือนแล้วแต่กรณี

อุปสงค์ในตลาดการเงิน หมายถึง ความต้องการปริมาณเงินลงทุนที่เพียงพอต่อการลงทุนของผู้กู้ คือ ผู้ซื้อกับผู้ลงทุน โดยที่เงินลงทุนเป็นปัจจัยหนึ่งที่มีผลต่อความต่ำเรื่องในโครงการที่อยู่อาศัย

อุปทานในตลาดการเงิน หมายถึง การกำหนดแหล่งที่มาของเงินทุนของสถาบันการเงิน เพื่อสำรองในการปล่อยสินเชื่อเพื่ออยู่อาศัย ซึ่งมีส่วนสำคัญต่อทิศทางการเติบโตตลาดอยู่อาศัยระหว่างตลาดผู้ซื้อและตลาดผู้ผลิต