

## บทที่ 2

### ทฤษฎีและวรรณกรรมปริทัศน์

ในการศึกษาความสัมพันธ์ของปัจจัยทางการเงินต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัย สามารถพิจารณาความสัมพันธ์ได้จากทฤษฎีโครงสร้างตลาดที่อยู่อาศัยและตลาดการเงินที่อยู่อาศัย รวมทั้งทฤษฎีการปันส่วนสินเชื่อ ซึ่งสามารถพิจารณารายละเอียดได้ดังนี้

#### 2.1 ทฤษฎีโครงสร้างตลาดที่อยู่อาศัยและตลาดการเงินที่อยู่อาศัย<sup>1</sup>

ทฤษฎีนี้อธิบายได้เป็น 2 ส่วน คือ ตลาดที่อยู่อาศัย ซึ่งจะกล่าวเน้นเฉพาะอุปสงค์ที่อยู่อาศัยผ่านทางตลาดที่อยู่อาศัย และตลาดการเงินที่กล่าวถึงความสามารถในการหาเงินทุนเพื่ออุปโภคที่อยู่อาศัย

##### 1. ตลาดที่อยู่อาศัย

ปริมาณที่อยู่อาศัยและความต้องการที่อยู่อาศัยของครัวเรือนจะกำหนดราคาที่อยู่อาศัย โดยมีปัจจัยทางการเงินเชื่อมโยงระหว่างภาคที่อยู่อาศัยและตลาดทุน ซึ่งจะเป็นตัวกำหนดเงินทุนและความสามารถในการหาเงินทุนเพื่อที่อยู่อาศัย โดยความสามารถในการหาเงินทุนเพื่อที่อยู่อาศัยจะขึ้นกับสถาบันการเงิน ความเต็มใจที่จะให้กู้และขนาดของ portfolio ที่สถาบันการเงินลงทุนในสัดส่วนต่าง ๆ

ในการวิเคราะห์จะมีข้อสมมติในด้านอุปสงค์ที่อยู่อาศัย คือ สมมติให้อุปสงค์ที่แท้จริงขึ้นกับรายได้ถาวร ความมั่งคั่งที่สะสม ปัจจัยทางประชากร ราคาที่อยู่อาศัยโดยเปรียบเทียบ และต้นทุนของเงินทุน ซึ่งต้นทุนของเงินทุนจะขึ้นกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่อยู่อาศัย โดยให้ความสามารถในการหาเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยไม่มีผลกระทบต่ออุปทานที่อยู่อาศัย แต่จะมีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในระยะสั้น ดังนั้น อุปทานจะถูกสมมติให้คงที่ ในระยะยาวการปันส่วนสินเชื่อหรือเงื่อนไข

---

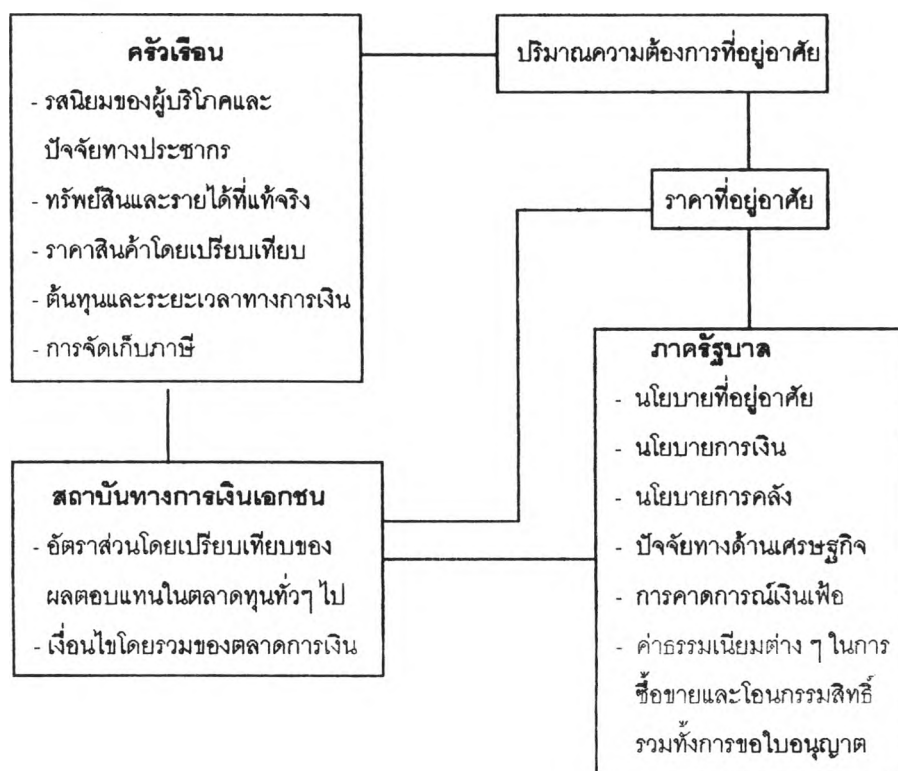
<sup>1</sup> Kwanyoung Kim, " The Role of Housing Finance in the Korean Housing Market : A Time-series Analysis from 1970 to 1986." *Asian Economic Journal* 4 1 (March 1990) : p. 181 - 195.

อื่นในตลาดทุนจะมีผลกระทบต่อการตัดสินใจเลือกผลิตภัณฑ์ใหม่ๆ ของผู้บริโภค รวมทั้งพฤติกรรมของผู้ผลิตที่จะมีผลกระทบต่อปริมาณที่อยู่อาศัยในอนาคต

เมื่อพิจารณาความสัมพันธ์ของความต้องการที่อยู่อาศัยและตลาดการเงินจากรูปที่ 2.1 จะพบความสัมพันธ์ระหว่างภาคครัวเรือน ภาคสถาบันการเงิน และภาครัฐบาล ซึ่งในภาคการเงินและภาครัฐบาลจะเป็นตัวกำหนดที่สำคัญในการกระตุ้นหรือชะลอความต้องการที่อยู่อาศัยของภาคครัวเรือน โดยราคาที่อยู่อาศัยจะถูกกำหนดจากปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัย ซึ่งจะขึ้นอยู่กับภาคครัวเรือน อันประกอบด้วย รสนิยมของผู้บริโภคและปัจจัยทางประชากร ทรัพย์สินและรายได้ของประชากรที่แท้จริง ราคาสินค้าโดยเปรียบเทียบ ต้นทุนทางการเงินและระยะเวลาในการกู้ยืมเงิน รวมทั้งภาษีที่เกี่ยวข้อง โดยในส่วนของภาคการเงินนั้นจะขึ้นอยู่กับสถาบันการเงิน ซึ่งการอนุมัติสินเชื่อของสถาบันการเงินจะขึ้นอยู่กับอัตราส่วนโดยเปรียบเทียบของผลตอบแทนในการอำนวยการสินเชื่อต่อผลตอบแทนในตลาดทุนอื่น ๆ โดยทั่วไป และเงื่อนไขโดยรวมของตลาดการเงิน ซึ่งบทบาทของสถาบันการเงินจะมีส่วนในการกำหนดอุปสงค์ที่อยู่อาศัยของครัวเรือนและราคาที่อยู่อาศัย

สำหรับภาครัฐบาลจะเข้ามาเกี่ยวข้องโดยการออกกฎหมายและกำหนดนโยบายต่าง ๆ ได้แก่ นโยบายที่อยู่อาศัย นโยบายการเงินและนโยบายการคลัง เพื่อให้เกิดเสถียรภาพทางเศรษฐกิจและไม่ให้เกิดปัญหาเงินเฟ้อ ซึ่งนโยบายที่รัฐบาลกำหนดลงไปในนั้นจะมีผลกระทบต่อสถาบันการเงินและราคาที่อยู่อาศัย โดยจะเป็นการเพิ่มหรือลดอำนาจซื้อให้แก่ผู้บริโภคผ่านการเพิ่มหรือการลดความสามารถในการอำนวยการสินเชื่อของสถาบันการเงิน

รูปที่ 2.1 มุมมองของความต้องการ ที่อยู่อาศัยและตลาดการเงินที่อยู่อาศัย



## 2. ตลาดการเงิน

ภาคการเงินของที่อยู่อาศัยจะหมายถึงเงินทุนเพื่อการซื้อที่อยู่อาศัย ซึ่งจะเกี่ยวข้องกับสถาบันการเงิน เนื่องจากปัจจัยด้านสถาบันการเงินนั้นมีส่วนสำคัญต่อการตัดสินใจด้านที่อยู่อาศัย การที่สถาบันการเงินจะอนุมัติวงเงินสินเชื่อให้หรือไม่นั้นขึ้นอยู่กับตัวผู้กู้เองและนโยบายของสถาบันการเงิน สำหรับตัวผู้กู้ (ลูกหนี้) ธนาคารมักใช้หลักพื้นฐาน 5'C ในการพิจารณา คือ พิจารณาด้านคุณสมบัติของผู้กู้ (Character) ความสามารถในการทำรายได้เพื่อจ่ายคืนเงินกู้ (Capacity) เงินทุนของผู้กู้ (Capital) หลักประกัน (Collateral) และสภาวะแวดล้อม (Condition) โดยอยู่ภายใต้เงื่อนไขข้อจำกัดด้านเงินทุนของสถาบันการเงิน

แต่ในภาวะที่ประเทศไทยขาดแคลนเงินทุน (Capital Shortage) คือ มีการสะสมเงินออมไม่เพียงพอแก่การกู้ยืมไปลงทุน การจัดสรรสินเชื่อของธนาคารจึงอยู่ในสภาพของการจัดสรรภายใต้ความไม่เพียงพอ หรือที่เรียกว่า Credit Rationing Situation ซึ่งสามารถพิจารณาได้จากทฤษฎีดังนี้

## 2.2 ทฤษฎีการปันส่วนสินเชื่อ (Credit Rationing)

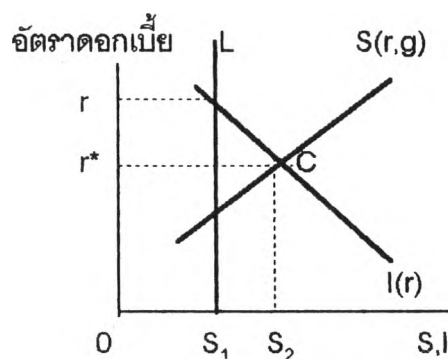
สาเหตุที่สำคัญของการเกิดการปันส่วนสินเชื่อสามารถจำแนกได้เป็น 2 ลักษณะ คือ ข้อมูลข่าวสารที่ไม่สมบูรณ์และระเบียบข้อกำหนดของทางการ ซึ่งพิจารณาได้ ดังนี้

1. ผู้ให้กู้ไม่สามารถบอกได้ว่าลูกค้านั้นเป็นคนดีหรือไม่ เนื่องจากข้อมูลข่าวสารที่ถูกจำกัด ทำให้สถาบันการเงินไม่สามารถทราบความเสี่ยงที่แท้จริงของผู้กู้แต่ละรายได้ การปล่อยสินเชื่อจึงเป็นลักษณะการคาดคะเนในผลตอบแทนและความเสี่ยงตลอดเวลา นำไปสู่ปัญหา Moral Hazard และ Adverse Selection โดย Moral Hazard เป็นความเสี่ยงหลังจากที่สถาบันการเงินได้อนุมัติสินเชื่อแล้ว ผู้ขอกู้อาจนำเงินกู้ที่ได้ไปใช้อย่างผิดวัตถุประสงค์จากเดิม เนื่องจากผู้ขอกู้ไม่กลัวความเสี่ยงจากความไม่สามารถชำระเงินกู้คืนได้ การขึ้นอัตราดอกเบี้ยของสถาบันการเงินเพื่อจำกัดอุปสงค์สินเชื่อส่วนเกินและเพื่อเพิ่มผลตอบแทนจาก High Risk-High Return นั้น อาจทำให้ผลตอบแทนของสถาบันการเงินลดลง เนื่องจากผู้กู้จะไม่สามารถชำระทั้งเงินต้นและอัตราดอกเบี้ยคืนได้ ส่วน Adverse Selection เป็นความเสี่ยงก่อนการอำนวยการสินเชื่อของสถาบันการเงิน เนื่องจากการปรับอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้นของสถาบันการเงิน จะทำให้ผู้ขอกู้ที่มีความเสี่ยงต่ำไม่ยอมรับอัตราดอกเบี้ยใหม่นี้ ทำให้ที่อัตราดอกเบี้ยสูงนี้จะมีแต่ผู้ขอกู้ที่มีความเสี่ยงสูง เนื่องจากผู้ขอกู้ที่ไม่ดีจะไม่คำนึงถึงความสามารถในการชำระคืนเงินต้นและอัตราดอกเบี้ย แต่ในกรณีที่ผู้ขอกู้เป็นลูกค้าที่ดีที่มีความซื่อสัตย์จะไม่เข้ามาขอกู้ที่อัตราดอกเบี้ยสูงนี้ เนื่องจากเขาจะคำนึงถึงผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับซึ่งอาจจะน้อยกว่าดอกเบี้ยที่จะต้องชำระคืน ทำให้ผลตอบแทนของสถาบันการเงินลดลงจากความเสี่ยงที่อาจไม่ได้รับชำระคืนทั้งเงินต้นและดอกเบี้ยจากผู้ขอกู้ได้ ซึ่งในกรณีที่ผู้ให้กู้ไม่สามารถแยกความแตกต่างด้านความเสี่ยงของผู้กู้ได้นั้น ทำให้ธนาคารอาจจะคิดอัตราดอกเบี้ยเดียวกัน ก่อให้เกิดการปันส่วนสินเชื่อขึ้น (Credit Rationing) เนื่องจากการคิดอัตราดอกเบี้ยต่างกันจะทำให้มีค่าใช้จ่ายสูงขึ้นในการแบ่งแยกลูกค้าและอาจเกิดภาพพจน์ที่ไม่ดีต่อความสัมพันธ์ของลูกค้า ดังนั้น สถาบันการเงินจึงต้องปันส่วนสินเชื่อโดยให้สิทธิพิเศษแก่ลูกค้าเก่าที่มีประวัติดีก่อนและการจำกัดวงเงินกู้ในแต่ละบุคคลลง เพื่อลดความเสี่ยงของลูกค้าแต่ละราย โดยให้กู้ในอัตราดอกเบี้ยเดียวกัน นอกจากนี้ สถาบันการเงินจะให้ลูกค้านำหลักทรัพย์มาค้ำประกัน เพื่อเป็นการลดปัญหา Moral Hazard และ Adverse Selection ที่อาจจะเกิดขึ้นได้

2. การแทรกแซงตลาดสินเชื่อโดยธนาคารกลาง ซึ่งธนาคารกลางจะเข้ามาขึ้นอัตราดอกเบี้ยและจำกัดการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์และสถาบันการเงินอื่น ทำให้สถาบันการ

เงินต่าง ๆ ไม่สามารถขยายปริมาณสินเชื่อได้ จึงเกิดการปันส่วนสินเชื่อขึ้น ดังนั้น สามารถพิจารณาได้เป็น 2 กรณี ดังนี้

2.1 การที่ธนาคารกลางเข้ามาจำกัดการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน  
พิจารณาได้จากรูปที่ 2.2



รูปที่ 2.2 การปันส่วนสินเชื่อจากข้อจำกัดสินเชื่อ

จากรูป ตามสมมติฐานของ Mckinnon-Shaw

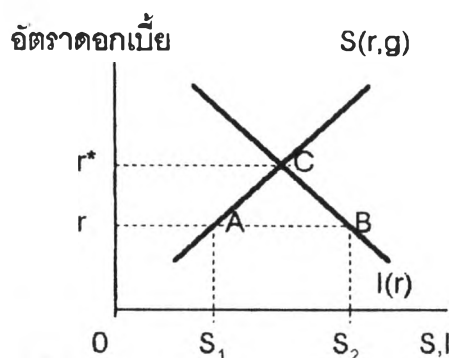
กำหนดให้

$$I = I(r) \quad ; \quad I'(r) < 0$$

$$S = S(r, g) \quad ; \quad S'(r) > 0, \quad S'(g) > 0$$

สมมติให้ธนาคารกลางจำกัดสินเชื่อเท่ากับ  $S_1$  จะทำให้ธนาคารพาณิชย์ปล่อยเงินกู้ที่อัตราดอกเบี้ย  $r$  ซึ่งหากปล่อยให้ไปตามกลไกตลาด ณ จุดดุลยภาพ อัตราดอกเบี้ยจะเท่ากับ  $r^*$  และปริมาณสินเชื่อที่ธนาคารพาณิชย์สามารถให้กู้ได้เท่ากับ  $S_2$  ดังนั้น จะเกิดการปันส่วนสินเชื่อเท่ากับ  $S_1, S_2$  และผู้กู้ต้องจ่ายดอกเบี้ยสูงกว่าอัตราดอกเบี้ยดุลยภาพเท่ากับ  $rr^*$  ซึ่งการขยายตลาดการเงินอื่น ๆ เช่น ตลาดทุน ตลาดพันธบัตร ตลาดตราสารหนี้ จะสามารถลด Credit Rationing ได้

2.2 การที่ธนาคารแห่งประเทศไทยเข้ามาขึ้นอัตราดอกเบี้ยในตลาดการเงินของสถาบันการเงิน สามารถพิจารณาจากรูปที่ 2.3 ดังนี้



รูปที่ 2.3 การปันส่วนสินเชื่อจากข้อจำกัดอัตราดอกเบี้ย

จากรูป สมมติธนาคารกลางกำหนดเพดานอัตราดอกเบี้ยเงินฝากและอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ไว้ (Ceiling or Deposit and Lending Rate) ไม่ให้เกิน  $r$  จะมีคนมาฝากเงินเท่ากับ  $OS_1$  หรือที่จุด A เนื่องจากเป็นอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าที่ควรจะเป็น ซึ่งถ้าปล่อยให้ไปตามกลไกตลาดอัตราดอกเบี้ยจะเกิดดุลยภาพที่จุด  $r^*$  หรือจุด C เมื่อมีนโยบายจากรัฐบาลเข้ามาแทรกแซง ทำให้อัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าที่ควรจะเป็น ความต้องการที่อยู่อาศัยจะมากขึ้นเท่ากับ  $OS_2$  หรือที่จุด B ดังนั้น จะมีคนมาขอกู้เงินมากกว่าคนฝากเงิน เกิดการปันส่วนสินเชื่อ (Credit Rationing) เท่ากับ  $S_1S_2$  หรือ AB ทำให้ธนาคารเลือกปฏิบัติต่อผู้กู้ คือ ลูกค้ำที่มีความเสี่ยงสูงจะไม่ได้รับอนุมัติเงินกู้หรืออาจได้เงินกู้ไม่เต็มจำนวนในอัตราดอกเบี้ยที่สูงมาก

นอกจากนี้แล้ว Donald P. Tucker<sup>2</sup> ยังได้กล่าวถึงการปันส่วนสินเชื่อว่าเกิดขึ้นเนื่องจากความล่าช้าในการปรับตัวของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารอันนำไปสู่ความไร้ดุลยภาพของตลาดการเงิน เมื่อระบบตลาดมีอุปสงค์สินเชื่อมากกว่าอุปทานสินเชื่อ จะเกิดอุปสงค์สินเชื่อส่วนเกิน ในกรณีที่อัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมของธนาคารพาณิชย์ไม่สามารถขจัดอุปสงค์ส่วนเกินนี้ได้ จึงเกิดการปันส่วนสินเชื่อขึ้น เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารพาณิชย์ประกาศใช้ในขณะนั้นไม่สามารถให้กู้ยืมได้ตามที่ผู้กู้ต้องการ ธนาคารพาณิชย์จึงให้กู้ยืมเพียงบางรายเท่านั้น ส่วนในแง่ความต้องการที่อยู่อาศัยนั้นสามารถอธิบายได้จากแนวคิดของ Joseph E. Stiglitz และ Andrew Weiss<sup>3</sup> ที่กล่าวว่า ถ้าระบบเศรษฐกิจมีอุปสงค์สินเชื่อไม่เท่ากับอุปทานสินเชื่อ อัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมจะปรับตัวสูงขึ้น เพื่อขจัดอุปสงค์สินเชื่อส่วนเกินให้หมดไป ซึ่งในสภาวะไร้ดุลยภาพในระบบการเงินจะทำให้ธนาคารพาณิชย์พิจารณาการให้สินเชื่อโดยคำนึงถึงอัตราดอกเบี้ยและ

<sup>2</sup>J. E. Stiglitz and A. Weiss, "Credit Rationing in Market with Imperfect Information," *American Economic Review* 71 3 (1981) :p.393-410.

ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากความสามารถและพฤติกรรมของผู้กู้ต่อโอกาสในการที่ธนาคารจะ  
ไม่ได้รับเงินคืน การควบคุมสินเชื่อจะทำให้อัตราดอกเบี้ยสูงขึ้นและมีผลต่อแหล่งเงินทุนของ  
สถาบันการเงิน อันจะเป็นผลให้การปล่อยสินเชื่อโดยเฉพาะสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยซึ่งจะเป็นส่วน  
แรกที่ได้รับผลกระทบ เนื่องจากส่วนใหญ่จะเป็นลูกค้ารายย่อย

## 2.3 วรรณกรรมปริทัศน์

การศึกษาที่ผ่านมาสามารถพิจารณารูปแบบของแบบจำลองต่าง ๆ ได้เป็น 5 ประเภท ซึ่ง  
จะมีปัจจัยต่าง ๆ เข้ามาเกี่ยวข้องที่สำคัญ ได้แก่ ปัจจัยด้านเศรษฐกิจที่ประกอบด้วยปริมาณสิน  
เชื่อ อัตราดอกเบี้ย เป็นต้น และปัจจัยด้านประชากร โดยแบบจำลอง Two-Period จะเป็นการ  
พิจารณาถึงผลกระทบของอัตราดอกเบี้ยซึ่งประกอบด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงและอัตราเงินเฟ้อ  
ที่คาดคะเนต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัย ส่วนแบบจำลอง Two-Sector and Two-Factor จะพิจารณาถึง  
ผลกระทบของปัจจัยภาษีต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยผ่านการเปรียบเทียบของราคาที่อยู่อาศัยภายใต้  
สถานการณ์ก่อนและหลังเก็บภาษี และสำหรับแบบจำลอง Stock-Flow จะให้ความสำคัญกับ  
ปัจจัยทางการเงินที่มีลักษณะเป็น Stock และ Flow ต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัย ส่วนอีก 2 แบบจำลอง  
คือ A Household และ Life-Cycle นั้นจะเป็นการศึกษาถึงปัจจัยทางประชากรต่ออุปสงค์ที่อยู่  
อาศัย ซึ่งสามารถพิจารณารายละเอียดในแต่ละแบบจำลองได้ ดังนี้

### 1. Two-Period Model

จากการศึกษาความสัมพันธ์ของอัตราดอกเบี้ยต่อความต้องการที่อยู่อาศัยในอดีตพบว่า  
ส่วนใหญ่จะใช้ตัวแปรอัตราดอกเบี้ยที่เป็นตัวเงิน (nominal interest rate) แต่จากแนวคิดของ  
Irving Fisher ที่ว่าอัตราเงินเฟ้อที่คาดคะเน (expected inflation rate) และอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง  
(real interest rate) เป็นส่วนประกอบของอัตราดอกเบี้ยที่เป็นตัวเงินนั้น จึงเป็นผลให้มีผู้ศึกษาใน  
รายละเอียดถึงความสัมพันธ์ของอัตราเงินเฟ้อที่คาดคะเนและอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงต่อความต้อง  
การที่อยู่อาศัย ทั้งนี้สามารถอธิบายได้จาก Two-Period Model ซึ่งแบ่งการวิเคราะห์ออกเป็น 2  
ช่วงเวลา เพื่อเปรียบเทียบผลกระทบของอัตราเงินเฟ้อที่คาดคะเนต่อการจ่ายคืนเงินต้นที่แท้จริงใน  
แต่ละช่วงเวลา โดยผู้บริโภคจะวางแผนในการบริโภคผ่านการคาดคะเนอัตราเงินเฟ้อ ความพอใจ  
ของผู้บริโภคในแต่ละช่วงเวลาจะเกิดจากการบริโภคที่อยู่อาศัยและสินค้าอื่นที่ใช้ประกอบกัน ภายใต้  
ได้สมมติฐานของอรรถประโยชน์สูงสุด (maximize utility) โดยมีงบประมาณจากรายได้และเงินกู้  
ยืมจากสถาบันการเงินเป็นข้อจำกัด ซึ่งในส่วนของการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อบริโภคที่อยู่

อาศัยนั้น จะเป็นผลให้ผู้บริโภคต้องจ่ายคืนเงินกู้ในรูปของเงินต้นบวกอัตราดอกเบี้ยที่เป็นตัวเงินในจำนวนคงที่ทุกงวด ซึ่งในที่นี้จะเรียกว่าเงินค่างวด มูลค่าปัจจุบัน (present value) ของเงินค่างวดนี้ จึงเท่ากับเงินค่างวดหักส่วนลด (discount) ด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ดังนั้น หากมีการคาดคะเนว่าอัตราเงินเฟ้อจะสูงขึ้น ก็จะทำให้อัตราดอกเบี้ยที่เป็นตัวเงินสูงขึ้น รวมทั้งเงินค่างวดที่เป็นตัวเงินก็จะสูงตามไปด้วย ในขณะที่มูลค่าปัจจุบันของเงินค่างวดที่แท้จริงโดยรวมจะยังมีค่าคงที่ แต่การผ่อนชำระจะมีแนวโน้มว่าภาระในช่วงแรกจะหนักกว่าในช่วงหลัง นำไปสู่ปัญหากระแสเงินสด (cash flow problem) ในท้ายที่สุด ยกตัวอย่างกรณีการกู้ระยะเวลา 30 ปี เงินต้น 2 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงร้อยละ 3 หากอัตราเงินเฟ้อคาดคะเนว่าเป็นศูนย์ เงินค่างวดทั้งที่เป็นตัวเงินและที่แท้จริง จะมีค่าคงที่เท่ากัน คือ งวดละ 10,200 บาท แต่ถ้าคาดคะเนเงินเฟ้อว่าจะอยู่ในอัตราร้อยละ 8 เงินค่างวดที่แท้จริงจะกลายเป็น 21,300 บาทในปีแรก และ 2,290 บาทในปีที่ 30 ผลกระทบนี้อาจจะไม่มีผลสำคัญต่อผู้บริโภคที่ไม่ต้องกู้เงินมาซื้อที่อยู่อาศัย แต่สำหรับผู้ที่มีข้อจำกัดของแหล่งเงินกู้ ก็จำเป็นต้องปรับตัวด้วยการทดแทน (substitute) ระหว่างที่อยู่อาศัย การบริโภคในปัจจุบัน และการบริโภคในอนาคต ซึ่งการปรับตัวเช่นนี้ ย่อมส่งผลกระทบต่ออุปสงค์ของที่อยู่อาศัยอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ รวมทั้งปัญหาสภาพคล่องของทั้งผู้กู้และผู้ให้กู้

การศึกษาของ J.R.Kearl<sup>4</sup>(1979) พบว่า การคาดคะเนอัตราเงินเฟ้อไม่ได้ทำให้ตัวแปรที่แท้จริงเปลี่ยนแปลงไป แม้ว่าอัตราเงินเฟ้อจะทำให้การชำระคืนเงินกู้เพิ่มขึ้น แต่ก็ทำให้รายได้ที่เป็นตัวเงินสูงขึ้นด้วย โดยครัวเรือนมีแนวโน้มที่จะยอมมากขึ้นและลดการบริโภคในปัจจุบันลง ซึ่งนำไปสู่การลดลงของความต้องการที่อยู่อาศัยและราคาที่อยู่อาศัยโดยเปรียบเทียบ ทำให้ผู้ประกอบการลดการก่อสร้างและสร้างที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพลดลง ต่อมา Robert M. Schwab<sup>5</sup> (1983) ใช้ข้อมูลของครัวเรือนจำนวน 8,700 ครัวเรือนในช่วงระหว่างไตรมาสที่ 4 ของปี 1958 ถึงไตรมาสที่ 3 ปี 1975 ประเมินการความสัมพันธ์ของอัตราเงินเฟ้อที่คาดคะเนต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัย ผลการศึกษาพบว่า อุปสงค์ของที่อยู่อาศัยขึ้นอยู่กับทั้งอัตราเงินเฟ้อที่คาดคะเนและอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ผลกระทบของอัตราเงินเฟ้อที่คาดคะเนจะมีมากต่อผู้บริโภคซึ่งถูกจำกัดด้วยแหล่งเงินกู้ และผู้บริโภคที่มีฐานะดีจะเป็นผู้ใช้ประโยชน์จากข้อมูลเกี่ยวกับอัตราเงินเฟ้อมากที่สุด

<sup>4</sup> J. R. Kearl., "Inflation, Mortgage, and Housing," *Journal of Political Economy* 87 5 (october 1979) : p.1115-1138.

<sup>5</sup> Robert M. Schwab, " Real and Nominal Interest Rates and the Demand for Housing," *Journal of Urban Economic* 13 (1983) : p.181-195.



## 2. Two-Sector and Two-Factor Model

ผลของการเก็บภาษีได้มีอิทธิพลต่อตัวแปรทางเศรษฐกิจ ซึ่งรวมถึงที่อยู่อาศัยด้วย การวิเคราะห์ในแบบจำลองนี้จึงได้ทำการเปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงของความต้องการที่อยู่อาศัยภายใต้สถานการณ์ก่อนและหลังการเก็บภาษี โดยผ่านการเปลี่ยนแปลงของราคาโดยเปรียบเทียบ ทั้งนี้ผู้บริโภคจะพิจารณาจากราคาซื้อที่อยู่อาศัย ส่วนผู้ประกอบการจะพิจารณาจากราคาดันทุนวัตถุดิบซึ่งประกอบด้วยปัจจัยทุนและแรงงาน การเปลี่ยนแปลงของราคาที่อยู่อาศัยในตลาดแข่งขันนั้นมักจะกำหนดขึ้นจากต้นทุนส่วนเพิ่ม (Marginal Cost) ซึ่งได้จากการเปลี่ยนแปลงในผลตอบแทนของทุนจากการเก็บภาษี ด้วยเหตุนี้ผลกระทบของภาษีต่อความต้องการที่อยู่อาศัยจึงพิจารณาได้จากค่าความยืดหยุ่นของการทดแทนกันระหว่างปัจจัยทุนและแรงงานในการสร้างที่อยู่อาศัยเปรียบเทียบกับผลตอบแทนของทุนที่ใช้ในการผลิตที่อยู่อาศัย อีกทั้งความต้องการใช้ปัจจัยการผลิตของผู้ประกอบการยังขึ้นอยู่กับการเปลี่ยนแปลงของราคาปัจจัยการผลิต โดยปกติภาระภาษีจะตกอยู่กับผู้ประกอบการเป็นผลให้มีการผลักภาระภาษีไปสู่แรงงานเพื่อมิให้อัตราผลตอบแทนของทุนลดลง ในกรณีที่การสร้างที่อยู่อาศัยนั้นใช้แรงงานมากผู้ประกอบการก็จะสามารถผลักภาระภาษีไปยังแรงงานได้ในสัดส่วนที่สูง หากเป็นการสร้างที่อยู่อาศัยที่ใช้ปัจจัยทุนมาก ภาระภาษีของผู้ประกอบการบางส่วนจะถูกผลักไปยังผู้บริโภค ซึ่งจะขึ้นอยู่กับค่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์และอุปทานที่อยู่อาศัยต่อราคา อันจะทำให้ราคาที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นและความต้องการที่อยู่อาศัยลดลง ซึ่งรูปแบบของแบบจำลองนี้จะอาศัยแนวคิดจากสมการ Cobb-Douglas แบ่งเศรษฐกิจออกเป็น 2 อุตสาหกรรมหรือ 2 ส่วน ซึ่งผลิตสินค้า X และ Y และใช้ปัจจัยการผลิต 2 ชนิดคือ แรงงาน (L) และทุน (K) ซึ่งหากมีการเก็บภาษีจะส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในราคา โดยจะสามารถหาอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาได้จากสมการ ดังนี้

$$dP_K = \left[ \frac{E f_K \left( \frac{K_x}{K_y} - \frac{L_x}{L_y} \right) + S_x \left( \frac{f_L K_x}{K_y} + \frac{f_K L_x}{L_y} \right)}{E(g_K - f_K) \left( \frac{K_x}{K_y} - \frac{L_x}{L_y} \right) - S_y - S_x \left( \frac{f_L K_x}{K_y} + \frac{f_K L_x}{L_y} \right)} \right] * T$$

จากสมการที่ได้ พบว่า หากมีการเก็บภาษีในอัตรา T จะทำให้ต้นทุนการก่อสร้างที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นอันส่งผลให้ราคาที่อยู่อาศัยสูงขึ้น ความต้องการที่อยู่อาศัยจะลดลง ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงของราคาที่อยู่อาศัยก็จะเท่ากับภาษีที่เพิ่มซึ่งจะตกอยู่กับผู้ซื้อที่อยู่อาศัย ในการประยุกต์เพื่อใช้ศึกษา จึงสามารถศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยผ่านตัวแปรทางด้านราคา แล้วทำ

การเปรียบเทียบระหว่างความต้องการที่อยู่อาศัยภายใต้สถานการณ์ที่มีการเก็บภาษีและไม่มีการเก็บภาษี

ผลการศึกษาของ Arnold C. Harberg<sup>6</sup>(1982) พบว่า อุปสงค์ที่อยู่อาศัยไม่มีความยืดหยุ่นต่อราคาหรือ Price Inelastic ผลของการเก็บภาษีนิติบุคคลจะตกอยู่กับผู้ประกอบการ เนื่องจากผู้ประกอบการไม่สามารถผลักภาระภาษีได้ ดังนั้น เพื่อที่จะไม่ให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยลดลง ทำให้ผู้ประกอบการต้องลดผลตอบแทนต่อเงินทุนลง ต่อมา ราตรี พิริยะประสาธน์<sup>7</sup>(2534) ได้นำแนวความคิดนี้มาประยุกต์ศึกษากรณีประเทศไทยโดยผ่านตัวแปรราคา จากข้อมูล time series ปี 2513-2532 พบว่า การเก็บภาษีจะทำให้ต้นทุนงานก่อสร้างที่อยู่อาศัยสูงขึ้นเท่ากับภาระภาษีจากการจัดเก็บ ซึ่งจะทำให้ราคาที่อยู่อาศัยสูงขึ้น ความต้องการที่อยู่อาศัยจะลดลง นอกจากนี้ยังพบว่า ปัจจัยอื่นที่สนับสนุนความต้องการที่อยู่อาศัย คือ อัตราการเพิ่มขึ้นของประชากรที่มีอายุในช่วงระหว่าง 25-44 ปี และรายได้ถาวรเฉลี่ยต่อครัวเรือน ส่วนอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย จะให้ความสัมพันธ์ในทิศทางตรงข้ามกับความต้องการที่อยู่อาศัย แต่การศึกษาของราตรีไม่ได้ทำการเปรียบเทียบสมการที่เกิดผลกระทบของราคาต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยภายใต้สถานการณ์ที่ยังไม่ถูกเก็บภาษีและที่ถูกเก็บภาษีแล้ว โดยศึกษาเฉพาะตัวแปรราคาที่อยู่อาศัยเมื่อถูกเก็บภาษีแล้วเท่านั้น ดังนั้น ในงานวิจัยนี้จึงได้ทำการเปรียบเทียบทั้งสองภาวะการณดังกล่าว ซึ่งจะกล่าวในบทที่ห้าต่อไป

### 3. Stock-Flow Model

จากการที่ความต้องการที่อยู่อาศัยขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการทั้งในระยะสั้นและระยะยาว โดยการศึกษาที่ผ่านมาไม่ได้แยกความแตกต่างที่ชัดเจน แบบจำลองนี้จึงได้แยกพิจารณาโดยให้ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความต้องการที่อยู่อาศัยประกอบด้วยลักษณะทางโครงสร้างที่สำคัญ 2 ประการ คือ ลักษณะที่เป็น Stock และลักษณะที่เป็น Flow ของตลาด ดังจะสามารถอธิบายได้ดังนี้

<sup>6</sup> Arnold C. Harberg, "The Incidence of the Corporate Income Tax," *Journal of Political Economics* 65 (May 1962) : p.224-247

<sup>7</sup> ราตรี พิริยะประสาธน์, " ความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล " (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต ภาควิชาเศรษฐศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2534).

ลักษณะที่เป็น Flow ของตลาดเกิดขึ้นจากอิทธิพลของตัวแปรทางการเงินอันจะนำไปสู่การปรับตัวของความต้องการที่อยู่อาศัยในระยะสั้น ซึ่งผู้บริโภคจะตอบสนองความต้องการของตนโดยพิจารณาจากราคาและปริมาณที่อยู่อาศัยที่สร้างขึ้นใหม่ ทำให้เกิดการซื้อขายในปัจจุบันเพื่ออยู่อาศัยเอง โดยมีปัจจัยทางการเงินเป็นตัวสนับสนุน ทั้งนี้ลักษณะที่เป็น Flow จะมีความหมายแคบกว่าลักษณะที่เป็น Stock กล่าวคือ Stock ของตลาดนอกจากจะเป็นความต้องการที่อยู่อาศัยเพื่ออยู่อาศัยเองแล้ว ยังรวมถึงการตอบสนองต่อพื้นฐานของมนุษย์และผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับจากการขายที่อยู่อาศัยนั้นในอนาคตด้วย ซึ่งถือได้ว่าเป็นลักษณะของการลงทุนประเภทหนึ่งด้วยเหตุนี้ลักษณะที่เป็น Stock จะเป็นตัวกำหนดปริมาณที่อยู่อาศัยที่แต่ละบุคคลครอบครอง โดยปริมาณที่อยู่อาศัยจะประกอบด้วยปริมาณที่อยู่อาศัยที่ปรากฏ ณ เวลานั้น และปริมาณที่อยู่อาศัยที่เกิดจากการลงทุนใหม่

ปัจจัยที่มีความสำคัญในการกำหนดความต้องการที่อยู่อาศัยแบบ Flow จะประกอบไปด้วยปัจจัยทางการเงินเป็นหลัก ส่วน Stock จะประกอบด้วยรายได้ ราคา ขนาดและโครงสร้างอายุของประชากร ซึ่งจะนำไปสู่การปรับตัวของความต้องการที่อยู่อาศัยในระยะยาว และก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในการลงทุนสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ผ่านการปรับตัวของสินทรัพย์ ทั้งนี้ดุลยภาพในระยะยาวจะหมายถึงสภาวะที่ปัจจัยราคา รายได้ และอื่น ๆ ไม่มีแนวโน้มผลักดันให้ปริมาณที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลง การลงทุนสร้างที่อยู่อาศัยใหม่จะเป็นผลจากการเปลี่ยนแปลงในโครงสร้างประชากรและการทดแทนที่อยู่อาศัยที่เสื่อมสภาพลง โดยมีปัจจัยทางการเงินเป็นตัวสนับสนุน ดังนั้น เพื่อที่จะหาผลกระทบของปัจจัยดังกล่าวข้างต้นต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัย ในการศึกษาข้างต้นจึงได้หาผลกระทบที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยทางการเงินอันเกิดจากปริมาณเงินออม อันจะเป็นปัจจัยที่สำคัญในการกำหนดปริมาณสินเชื่อ และปริมาณสินเชื่อจะเป็นตัวแปรที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัย

การศึกษาของ Dennis Glennon<sup>9</sup>(1989) จากข้อมูล time series ปี 1965-1984 พบว่าการเปลี่ยนแปลงในราคาที่อยู่อาศัยนั้นจะมีผลในระยะสั้นต่อการขายที่อยู่อาศัย และในระยะยาวต่อความต้องการครอบครองที่อยู่อาศัย โดยค่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยต่อราคาในระยะยาวจะมีทิศทางตรงข้ามกัน โดยจะยืดหยุ่นมากกว่าในระยะสั้น ค่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยต่ออัตราดอกเบี้ยจะน้อยกว่าศูนย์ แสดงว่าการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยมีอิทธิพล

<sup>9</sup> Glennon, Dennis, " Estimating the Income, Price and Interest Elasticities of Housing Demand," *Journal of Urban Economics* 2 5 (1989) : p. 219 - 229.

ต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยน้อย และค่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยต่อรายได้จะมากกว่าหนึ่ง แสดงว่าการเปลี่ยนแปลงของรายได้มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยมาก ส่วนการปันส่วนสินเชื่อจะมีอิทธิพลต่อด้านเงินทุนในทิศทางเดียวกัน นอกจากนี้ นโยบายของรัฐบาลที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงในรายได้จะมีผลกระทบต่อความต้องการที่อยู่อาศัยมากกว่าการเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย

สำหรับในประเทศไทย สุนีย์ รัชชวิทย์<sup>9</sup>(2536) ได้ใช้ข้อมูลจำนวนบ้านใหม่จากการสำรวจสภาวะเศรษฐกิจและสังคมครัวเรือนปี 2531 และข้อมูล time series ในช่วง พ.ศ. 2513-2533 ทำการศึกษา พบว่า การเปลี่ยนแปลงอุปสงค์ที่อยู่อาศัยขึ้นกับการเปลี่ยนแปลงด้านรายได้มากกว่าด้านราคา เมื่อรายได้เพิ่มขึ้นจะทำให้ซื้อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น การลดลงของราคาที่อยู่อาศัยจะทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นมากกว่าราคาที่ลดลง พฤติกรรมการซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อเก็งกำไรในระหว่างปี 2530-2533 มีผลทำให้อุปสงค์เพิ่มขึ้น การซื้อที่อยู่อาศัยจะขึ้นกับการขอสินเชื่อและลักษณะการลงทุนจะเป็นแบบ Countercyclical คือ ภาคที่อยู่อาศัยจะได้รับสินเชื่อในสัดส่วนที่สูงมากในช่วงเศรษฐกิจตกต่ำ ซึ่งแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของราคาที่อยู่อาศัยสูงกว่าการเพิ่มขึ้นของรายได้ เนื่องจากราคาบ้านเดี่ยวได้ปรับตัวเพิ่มขึ้น 2-3 เท่า ภายในระยะเวลา 3 ปี ส่วนในปี 2534 เมื่อเทียบกับปี 2530 อำนาจซื้อบ้านแถวของผู้มีรายได้ต่ำลดลง 3 เท่า และอำนาจซื้ออาคารชุดราคาประหยัดของผู้มีรายได้ต่ำลดลง 1 เท่า ส่วนแนวโน้มอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในช่วงระหว่างปี 2534-2543 ความต้องการที่อยู่อาศัยมีอัตราการขยายตัวประมาณร้อยละ 10 และร้อยละ 8 ตามจำนวนหลังจริง (Actual Unit) และจำนวนหลังเทียบเท่า (Equivalent Unit) ตามลำดับ ต่อมา กฤษฎา เจริญกลกิจ<sup>10</sup>(2537) ได้แยกพิจารณาเป็นบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์และบ้านแฝด จากข้อมูล time series ปี พ.ศ. 2525-2534 ผลการศึกษาพบว่า ปริมาณสินเชื่อมีส่วนในการกำหนดความต้องการบ้านเดี่ยวในทิศทางตรงข้าม แต่มีส่วนในการกำหนดความต้องการทาวน์เฮ้าส์ในทิศทางเดียวกัน ส่วนปัจจัยด้านราคามีทิศทางตรงข้ามกับความต้องการบ้านแฝด รายได้มีผลต่อความต้องการบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดในทิศทางเดียวกัน แต่เป็นไปใน

<sup>9</sup> สุนีย์ รัชชวิทย์, "ตลาดที่อยู่อาศัย: กรณีศึกษาอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล" (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต ภาควิชาเศรษฐศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2536)

<sup>10</sup> กฤษฎา เจริญกลกิจ, "การประมาณค่าความยืดหยุ่นของความต้องการที่อยู่อาศัยต่อราคา รายได้ และอัตราดอกเบี้ย" (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต ภาควิชาเศรษฐศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537).

ทางตรงกันข้ามกับความต้องการทาวนเฮ้าส์ ส่วนอัตราดอกเบี้ยมีผลต่อความต้องการบ้านเดี่ยว และทาวนเฮ้าส์ในทิศทางเดียวกัน แต่ให้ผลตรงข้ามกับความต้องการบ้านแฝด

จากการศึกษาที่ผ่านมาในด้านตัวแปรทางการเงินนั้น มีการศึกษาเพียงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้และปริมาณสินเชื่อเท่านั้น โดยไม่ได้พิจารณาความสำคัญของตัวแปรอื่นในด้านการเงิน การศึกษาของ Kwanyoung Kim<sup>11</sup>(1990) จึงได้นำกระแสเงินทุนจากภาคการเงินและอุปทานเข้ามาพิจารณาด้วย โดยใช้ Stock-Flow Partial Adjustment Framework สร้างแบบจำลองสำหรับที่อยู่อาศัยและตลาดการเงินที่อยู่อาศัย เพื่อหาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์/อุปทานที่อยู่อาศัยและอิทธิพลของกระแสเงินทุนสำหรับการก่อสร้างที่อยู่อาศัยในประเทศเกาหลี จากข้อมูล time series ปี 1970-1986 ของ Korea Housing Bank ซึ่งพบว่า การเพิ่มขึ้นของปริมาณเงินออมจะส่งผลให้ปริมาณสินเชื่อเพิ่มขึ้นอันเป็นสาเหตุให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ส่วนปัจจัยที่มีนัยสำคัญในทางสนับสนุนปริมาณเงินออม ได้แก่ รายได้ ปริมาณเงินในระบบเศรษฐกิจและการเปลี่ยนแปลงของราคาที่อยู่อาศัย ส่วนปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงของปริมาณเงินให้กู้ยืมในทิศทางเดียวกัน ได้แก่ ปริมาณเงินออม เงินกองทุนของสถาบันการเงิน รายได้และอัตราหนี้เสีย ส่วนอัตราดอกเบี้ยเงินกู้จะให้ผลในทิศทางตรงกันข้าม ในด้านอุปสงค์ที่อยู่อาศัยนั้น ตัวแปรรายได้ถาวรจะให้ความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกัน ส่วนต้นทุนและมูลค่าที่อยู่อาศัยในช่วงที่ผ่านมาจะให้ความสัมพันธ์ในทางตรงกันข้าม ด้านอุปทานที่อยู่อาศัยนั้น การเปลี่ยนแปลงของราคาที่อยู่อาศัย รายได้ และปริมาณเงินออมจะให้ความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกัน

#### 4. A Household Model for Economic and Social Studies (HOMES)

การศึกษาวิธีนี้เป็นการสร้างแบบจำลองโครงสร้างของครัวเรือนขึ้นมาเพื่อนำมาหาความสัมพันธ์ต่อจำนวนที่อยู่อาศัย ดังนั้นจึงให้ความสำคัญในตัวแปรด้านประชากรต่อความต้องการที่อยู่อาศัยเท่านั้น ส่วนปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจจะไม่มีอิทธิพลใด ๆ ทั้งสิ้น โดยเป็นการวิเคราะห์รูปแบบและองค์ประกอบลักษณะของการอยู่อาศัยในครัวเรือนเพื่อคำนวณอัตราความเป็นหัวหน้าครัวเรือนและอัตราความสัมพันธ์อื่น เพื่อประมาณจำนวนและองค์ประกอบของครัวเรือน เมื่อสามารถประมาณจำนวนครัวเรือนแล้วจึงนำมาหาความสัมพันธ์ต่อความต้องการที่อยู่อาศัย จาก

<sup>11</sup> Ibid., p. 7.

การศึกษาของ Burnham Campbell และ Nipon Poapongsakom<sup>12</sup>(1988)โดยอาศัยข้อมูลจากการสำรวจสำมะโนประชากรและบ้านจากกระทรวงมหาดไทยในปี 1970 พบว่า ปัจจัยที่มีผลต่อปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยจะขึ้นกับจำนวนประชากร ส่วนปัจจัยทางเศรษฐกิจ เช่น รายได้เฉลี่ยต่อคนและราคาบ้านไม่มีอิทธิพลในการกำหนดความต้องการที่อยู่อาศัย และในช่วงปี 1985-2010 การขยายตัวของประชากรโดยเฉลี่ยจะเท่ากับร้อยละ 1.3 ต่อปี และครัวเรือนจะมีขนาดเล็กลง ความต้องการที่อยู่อาศัยในประเทศไทยเพิ่มขึ้นร้อยละ 33 จากในช่วง 1980-1995 และจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 13 ในช่วงปี 1990-1995 ต่อมา มาลินี ชาลิตา<sup>13</sup>(2536) ก็ได้ใช้แนวความคิดเช่นเดียวกันนี้ โดยนำข้อมูลจากการสัมภาษณ์คนงานในโรงงานอุตสาหกรรมในเขตรังสิตและคลองหลวงในปี 2532 รวม 270 ตัวอย่าง พบว่า เพศ สถานภาพสมรส ขนาดครัวเรือน รายได้ ความเป็นเจ้าของในที่อยู่อาศัย ประเภทที่อยู่อาศัย ความสามารถในการผ่อนชำระที่อยู่อาศัย และระยะเวลาในการอยู่อาศัยมีผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัยของลูกจ้างในบริเวณดังกล่าว

### 5. Life-Cycle Model

จากการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากรที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงในด้านต่าง ๆ โดยเฉพาะการเปลี่ยนแปลงในอุปสงค์สินค้าเพื่ออุปโภคบริโภค รวมทั้งอุปสงค์ที่อยู่อาศัยและราคาที่อยู่อาศัย ดังนั้น การวิเคราะห์จึงให้ประชาชนมีการบริโภคสินค้า 2 ชนิด คือ ที่อยู่อาศัยและสินค้าบริโภคอื่น ซึ่งผู้บริโภคมีแนวโน้มจะบริโภคเพื่อให้เกิดความพอใจหรืออรรถประโยชน์สูงสุด ภายใต้อุปสงค์ด้านงบประมาณที่พึงมี แล้วทำการเปรียบเทียบอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในแต่ละช่วงเวลาเมื่อโครงสร้างของประชากรเปลี่ยนแปลงไป โดยโครงสร้างที่อยู่อาศัยจะหมายถึง อายุเฉลี่ยของสมาชิกในแต่ละครัวเรือน ระยะเวลาการสมรส สถานภาพสมรส จำนวนประชากร จำนวนครัวเรือน และจำนวนสมาชิกของครัวเรือน John Ermisch<sup>14</sup>(1996)ได้ใช้ข้อมูลครัวเรือนของ Joseph Rowntree Foundation (JRF) ซึ่งพิจารณาอายุจ่ายของครัวเรือนต่อรายได้และคุณภาพของที่อยู่

<sup>12</sup>Burnham C. and N. Poapongsakorn, "Housing Demand and Residential Construction in Thailand" ,(Mimeographed).

<sup>13</sup> มาลินี ชาลิตา, " การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัยของลูกจ้างโรงงานอุตสาหกรรม . กรณีศึกษาพื้นที่ในเขตรังสิตและคลองหลวงจังหวัดปทุมธานี " (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต ภาควิชาเศรษฐศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2536).

<sup>14</sup> John Ermisch, "The Demand for Housing in Britain and Population Ageing : Microeconomic Evidence," *Economica* 63 (August 1996) : p. 383 - 404.

อาศัย ในปี 1988-1989 จาก 6 พื้นที่ คือ Birmingham , Bristol , Glasgow , Newcastle, Sheffield และพื้นที่ใน Greater London รวม 9,500 ตัวอย่าง พบว่า ส่วนประกอบที่สำคัญของความต้องการที่อยู่อาศัย คือ อายุเฉลี่ยของแต่ละกลุ่มจำนวนครัวเรือน ระยะเวลาการสมรส ราคาที่อยู่อาศัย รายได้และต้นทุนที่อยู่อาศัย การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างอายุประชากรจะมีผลกระทบต่อจำนวนครัวเรือนแต่ละช่วงอายุ เมื่อกำหนดให้รายได้ของครัวเรือนคงที่ อายุและการเปลี่ยนแปลงการกระจายอายุของประชากรจะมีอิทธิพลต่อความต้องการที่อยู่อาศัย ในระยะยาวอัตราการเติบโตของรายได้เฉลี่ยต่อหัวของประชากรจะเท่ากับร้อยละ 2 ซึ่งจะทำให้การบริโภคที่อยู่อาศัยโดยรวมจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 ต่อปี และเมื่อทำการสำรวจจากข้อเท็จจริง พบว่า จากช่วง baby boom ในปี 1960 ทำให้จำนวนประชาชนในช่วงอายุที่มีความต้องการซื้อบ้านหลังแรกได้เพิ่มขึ้นในระยะเวลาต่อมา คือ ในช่วงปี 1980 ราคามันของอังกฤษได้เพิ่มขึ้นอย่างรุนแรง และเมื่ออัตราการเกิดของประชากรได้ลดลงอย่างต่อเนื่องในระหว่างปี 1970-1980 จึงเป็นผลให้ ในช่วงปี 1990 ราคามันของประเทศอังกฤษลดลงอย่างรุนแรง ขณะที่การผ่อนผันกฎมาตรการทางการเงินและการเติบโตอย่างรวดเร็วของรายได้ที่แท้จริงทำให้อุปสงค์และราคาที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น

เมื่อพิจารณาถึงความแตกต่างของแบบจำลองข้างต้น จะเห็นได้ว่า A Household Model for Economic and Social Studies (HOMES) และ Life-Cycle Model เป็นรูปแบบการศึกษาที่ให้ความสำคัญเฉพาะตัวแปรด้านประชากรเท่านั้น ส่วน Two-Period Model และ Two-Sector and Two-Factor Model เป็นการศึกษาเพื่อพิจารณาความสัมพันธ์ของตัวแปรเฉพาะด้านต่อความต้องการที่อยู่อาศัย คือ อัตราดอกเบี้ยและอัตราภาษี ตามลำดับ แต่ Stock-Flow Model เป็นการศึกษาผลกระทบของปัจจัยทั่ว ๆ ไปรวมทั้งปัจจัยทางการเงินที่มีอิทธิพลต่อความต้องการที่อยู่อาศัย ซึ่งที่ผ่านมาในประเทศไทยจะทำการศึกษาเพียงตัวแปรอัตราดอกเบี้ยเงินกู้และปริมาณสินเชื่อเท่านั้น ดังนั้น การทดสอบปัจจัยที่กำหนดความต้องการที่อยู่อาศัยในประเทศไทย จึงควรเพิ่มปัจจัยทางการเงินอื่น ๆ ในการศึกษา ซึ่งพบว่า Stock-Flow Model เป็นรูปแบบที่สามารถอธิบายครอบคลุมปัจจัยทางการเงินได้ดีที่สุด ส่วน A Household Model และ Life-Cycle Model จะเป็นการศึกษาที่ไม่ได้ให้ความสำคัญกับปัจจัยทางด้านการเงิน ดังนั้น ในการศึกษาจึงนำรูปแบบ Two-Period Model , Two-Sector and Two-Factor Model และ Stock-Flow Model มาทำการทดสอบด้วยปัจจัยทางการเงินจากวิธีการทางเศรษฐมิติ โดยจะกล่าวรายละเอียดในบทต่อไป