

## บทที่ 5

### สรุปและข้อเสนอแนะ

จากผลการศึกษาการประมาณค่าความยืดหยุ่นของความต้องการที่อยู่อาศัย ซึ่งแบ่งเป็นบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ บ้านแฝด ต่อราคา รายได้และอัตราดอกเบี้ย อาจสรุปผลการศึกษาได้ผลในระยะสั้นและระยะยาวคือ

#### ผลในระยะสั้น

การศึกษาได้พบว่าตัวแปรปริมาณสินเชื่อในบ้านเดี่ยวให้ค่าที่มีนัยสำคัญทางสถิติโดยมีค่าเท่ากับ  $-0.5496$  ซึ่งผลการวิเคราะห์ได้สอดคล้องกับเชิงทฤษฎีที่ว่าตัวแปรปริมาณสินเชื่อมีผลกระทบต่อความต้องการที่อยู่อาศัยทั้งนี้อาจเนื่องจากการศึกษาเชิงประจักษ์นั้นแสดงให้เห็นว่าตัวแปรรายได้มีผลมากกว่า ทั้งนี้เพราะกลุ่มผู้ซื้อบ้านนั้นมีความต้องการที่อยู่อาศัยต่างประเภทกันโดยจำแนกตามความสามารถในการซื้อของแต่ละกลุ่ม

กลุ่มที่ซื้อบ้านเดี่ยวก็จะเป็นกลุ่มผู้ซื้อที่มีระดับรายได้ปานกลางค่อนข้างสูงกับกลุ่มที่มีระดับรายได้สูง ซึ่งในการซื้ออาจจะมีการซื้อผ่านตลาดสินเชื่อในสัดส่วนที่น้อยกว่าบ้านประเภทอื่น ๆ การเพิ่มปริมาณสินเชื่อก็ไม่ได้มีผลในการเพิ่มความต้องการบ้านเดี่ยวเพิ่มขึ้น กลับตรงข้าม เมื่อปริมาณสินเชื่อทั้งหมดเพิ่มขึ้นก็จะทำให้ความต้องการสัดส่วนของบ้านเดี่ยวลดลง อาจเป็นเพราะกลุ่มผู้ซื้อที่มีระดับรายได้ปานกลางและต่ำมีสัดส่วนที่มาก เมื่อปริมาณสินเชื่อเพิ่มขึ้นก็จะไปซื้อบ้านประเภททาวน์เฮ้าส์แทน จึงทำให้สัดส่วนความต้องการบ้านเดี่ยวลดลง

ส่วนค่าความยืดหยุ่นของความต้องการบ้านแฝดต่อราคามีค่าเท่ากับ  $-1.173$  ก็มีค่านัยสำคัญทางสถิติเช่นกันและให้ผลสอดคล้องกับทางทฤษฎี ส่วนค่าความยืดหยุ่นของความต้องการทาวน์เฮ้าส์ ต่ออัตราดอกเบี้ยและปริมาณสินเชื่อก็เป็นตัวแปรที่ให้ค่าที่มีนัยสำคัญทางสถิติโดยมีค่าความยืดหยุ่นเท่ากับ  $-0.8679$  และ  $0.6988$  ตามลำดับ ซึ่งให้ผลที่สอดคล้องกับทฤษฎีในระยะสั้น เมื่ออัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น จะทำให้ความต้องการบ้านทาวน์เฮ้าส์ลดลง และเมื่อปริมาณสินเชื่อเพิ่มขึ้นความต้องการบ้านทาวน์เฮ้าส์ก็จะเพิ่มขึ้นไปด้วย ซึ่งจะเห็นได้ว่าตลาดสินเชื่อมีผลต่อความ

ต้องการบ้านทาวน์เฮ้าส์มาก ทั้งนี้เพราะผู้ซื้อบ้านทาวน์เฮ้าส์จะเป็นกลุ่มของผู้มีรายได้อานกลาง และต่ำกว่าการซื้อจะซื้อผ่านตลาดสินเชื่อบ้านในส่วนที่สูงกว่าบ้านเดี่ยว

### ผลในระยะยาว

ค่าความยืดหยุ่นของความต้องการบ้านเดี่ยวต่อการเปลี่ยนแปลงของรายได้และอัตราดอกเบี้ยมีค่าเท่ากับ  $-0.009$  และ  $0.304$  ตามลำดับ ซึ่งค่าความยืดหยุ่นต่อรายได้และอัตราดอกเบี้ยให้ผลไม่สอดคล้องกับทฤษฎี ซึ่งเมื่อรายได้เพิ่มขึ้น ความต้องการบ้านเดี่ยวยังคงลดลง อาจเนื่องมาจากกลุ่มของผู้มีรายได้อานกลางและต่ำจะมีสัดส่วนที่มากกว่ากลุ่มที่มีรายได้สูง เมื่อกลุ่มผู้มีรายได้อานกลางเพิ่มขึ้น ก็จะมีความต้องการซื้อบ้านทาวน์เฮ้าส์ ซึ่งเป็นบ้านที่มีราคาต่ำกว่าบ้านประเภทอื่นเพิ่มขึ้น สัดส่วนของความต้องการบ้านเดี่ยวยังคงลดลง ส่วนค่าความยืดหยุ่นของอัตราดอกเบี้ย ถึงแม้อัตราดอกเบี้ยจะสูงขึ้นแต่ความต้องการบ้านเดี่ยวยังคงเพิ่มขึ้นในระยะยาว อาจเกิดจากการซื้อผ่านตลาดสินเชื่อบ้านที่มีสัดส่วนที่น้อยและถึงแม้อัตราดอกเบี้ยจะสูงขึ้น แต่กลุ่มที่ซื้อบ้านเดี่ยวยังสามารถที่จะซื้อได้

ค่าความยืดหยุ่นของความต้องการบ้านแฝดต่อการเปลี่ยนแปลงของรายได้และอัตราดอกเบี้ยมีค่าเท่ากับ  $-3.064$  และ  $-1.543$  ตามลำดับ ซึ่งค่าความยืดหยุ่นต่อการเปลี่ยนแปลงของรายได้ให้ผลไม่สอดคล้องกับทฤษฎี อาจมีเหตุผลมาจากการเปลี่ยนแปลงของรายได้เพิ่มสูงขึ้น ผู้ประกอบการลงทุนในบ้านแฝดลดลง อาจจะเป็นบ้านที่มีความต้องการของตลาดน้อย ทางผู้ประกอบการหันไปลงทุนในบ้านประเภทอื่นๆแทน ราคาของบ้านแฝดก็จะเพิ่มสูงขึ้น ทำให้ผู้บริโภคซื้อบ้านแฝดลดลงในระยะยาว ส่วนค่าความยืดหยุ่นของอัตราดอกเบี้ยให้ผลสอดคล้องกับทฤษฎี

ค่าความยืดหยุ่นของความต้องการบ้านทาวน์เฮ้าส์ ต่อ การเปลี่ยนแปลงของรายได้และอัตราดอกเบี้ยมีค่าเท่ากับ  $41.225$  และ  $18.092$  ตามลำดับ ซึ่งให้ผลไม่สอดคล้องกับทฤษฎี อาจเป็นเพราะกลุ่มที่ซื้อบ้านทาวน์เฮ้าส์ เป็นกลุ่มที่ระดับรายได้ปานกลางและค่อนข้างต่ำ ซึ่งมีสัดส่วนที่มากกว่ากลุ่มรายได้สูง เมื่อการเปลี่ยนแปลงรายได้เพิ่มขึ้น ก็จะทำให้มีความต้องการบ้านทาวน์เฮ้าส์ในส่วนที่สูงมากในระยะยาวส่วนค่าความยืดหยุ่นของอัตราดอกเบี้ย ในระยะยาว ถึงแม้อัตราดอกเบี้ยจะปรับตัวสูงขึ้นแต่ความต้องการบ้านทาวน์เฮ้าส์ก็ยังคงเพิ่มขึ้นอยู่เพราะที่อยู่อาศัยถือเป็นสินค้าจำเป็นในระยะยาวถ้าไม่ซื้อไว้การเพิ่มขึ้นของราคาบ้านและราคาที่ดินจะสูงกว่า

การเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย ดังนั้นในระยะยาวถึงแม้ว่าอัตราดอกเบี้ยจะสูงขึ้น ก็จะทำให้ความต้องการทาน้ำมันเชื้อเพลิงเพิ่มขึ้นด้วย

ในการพิจารณาระยะสั้นและระยะยาว ปัจจัยต่าง ๆ ที่ส่งผลกระทบต่อแตกต่างกัน ทั้งในระยะสั้นและระยะยาว ปัจจัยที่มีส่วนในการกำหนดความต้องการในระยะสั้นก็มีราคา, อัตราดอกเบี้ย, ปริมาณสินเชื่อ ส่วนปัจจัยในส่วนที่มีการกำหนดความต้องการในระยะยาวก็มีรายได้, ประชากร, อัตราดอกเบี้ย ซึ่งความต้องการในระยะสั้นจะเป็นการตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยเพื่ออยู่อาศัยเอง จะมีการปรับตัวโดยการซื้อขายบ้านกัน โดยผ่านการตอบสนอง ระหว่างราคาและปริมาณที่อยู่อาศัย ซึ่งจะปรับตัวในด้านของ flow ส่วนในระยะยาวจะมีการตอบสนองทั้งเพื่ออยู่อาศัยเองและความต้องการเพื่อการคาดคะเนว่า จะได้รับผลตอบแทนในการขายในอนาคตด้วย ซึ่งก็จะมีปรับตัวของการลงทุนใหม่ที่อยู่อาศัย ซึ่งจะเป็นการปรับตัวในด้านของ stock ส่วนของวิธีการในระยะสั้นก็จะพิจารณาค่าความยืดหยุ่นที่ได้จากสมการโครงสร้าง ที่ได้จากการประมาณค่าแบบ simultaneous ซึ่งจะพิจารณาค่าความยืดหยุ่นแบบ partial โดยศึกษาการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยตัวใดตัวหนึ่งที่มีผลกระทบต่อความต้องการในขณะที่ปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในระบบสมการคงที่ ในส่วนระยะยาวก็จะมีการศึกษาสมการแบบ reduced form ซึ่งค่าความยืดหยุ่นที่ได้จะเป็นค่าที่เกิดจากผลกระทบของตัวแปรอื่น ๆ ทั้งหมดในระบบสมการด้วย เพราะจะเห็นได้ว่า ในระยะยาวตัวแปรการลงทุนจะมีส่วนในการกำหนดความต้องการที่อยู่อาศัย ในระยะยาวด้วย จึงต้องมีการนำตัวแปรที่เกี่ยวข้องในระบบสมการทุกตัวมามีส่วนกำหนดความต้องการในระยะยาว ถึงแม้ว่าตัวแปรบางตัวจะเป็นตัวแปรในระยะสั้นก็ตาม เช่น การเปลี่ยนแปลงของตัวแปรอัตราดอกเบี้ย ซึ่งเป็นตัวแปรทางการเงินจะส่งผลกระทบต่อความต้องการ ทั้งทางตรงและทางอ้อม ผลกระทบทางตรงของอัตราดอกเบี้ยนั้นจะเป็นไปในลักษณะของผลกระทบต่อความต้องการที่อยู่อาศัยโดยตรง ดังที่แสดงไว้ในสมการที่ 4.1, 4.4 และ 4.7 ในส่วนของผลกระทบทางอ้อมนั้น จะมีผลต่อการขยายตัวของการลงทุนเพื่อตอบสนองต่อความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มสูงขึ้น และอัตราดอกเบี้ยก็ยังเป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของราคาที่อยู่อาศัยนอกเหนือจากปัจจัยราคาที่ดิน ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง และปริมาณที่อยู่อาศัย โดยผ่านปัจจัยการลงทุนและท้ายสุดจะส่งผลกระทบต่อขยายตัวของปริมาณที่อยู่อาศัย ซึ่งทั้งหมดนี้เป็นการปรับตัวในระยะยาวสำหรับผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงของรายได้ การเปลี่ยนแปลงของจำนวนประชากรก็เช่นกัน

ก็จะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการลงทุน ซึ่งเป็น การปรับตัวในระยะยาวด้วยเช่นกันและส่งผลกระทบต่อราคา ต่อมาจึงส่งผลถึงความต้องการบ้านประเภทต่าง ๆ

### แนวโน้มนโยบายในระยะสั้น

ในปัจจุบันจะเห็นได้ว่า ราคาของบ้านประเภทต่าง ๆ ได้มีราคาสูงขึ้นมากกว่าการเพิ่มขึ้นของรายได้ของประชาชน ซึ่งอาจจะมาจากราคาที่ดิน ราคาวัสดุก่อสร้างและการเก็งกำไรในช่วง 3-4 ปี ที่ผ่านมามีคนทำให้ผู้มีรายได้น้อยปานกลางค่อนข้างต่ำและระดับรายได้ต่ำ จะซื้อบ้านจะต้องอยู่ห่างไกลจากกรุงเทพมหานครออกไปทุกขณะในขณะที่หลายคนยังจำเป็นต้องเดินทางมาทำงานอยู่ในใจกลางเมืองและยังมีจำนวนอีกมากที่ยังไม่สามารถจะซื้อบ้านได้ในระยะสั้นอาจกล่าวได้ว่า อัตราดอกเบี้ยและปริมาณสินเชื่อ ไม่ได้มีส่วนในการกำหนดความต้องการบ้านเดี่ยว และตลอดจนกลุ่มที่มีความต้องการบ้านเดี่ยวเป็นกลุ่มที่มีรายได้ค่อนข้างสูง ในแง่นโยบายของรัฐที่จะช่วยเหลือควรจะช่วยเหลือกลุ่มที่มีรายได้น้อยและยังไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ฉะนั้นกลุ่มของผู้ซื้อบ้านเดี่ยวจึงไม่ใช่กลุ่มเป้าหมายในการออกมาตรการช่วยเหลือของรัฐ ในระยะสั้นอาจกล่าวได้ว่า อัตราดอกเบี้ย และปริมาณสินเชื่อ จะมีส่วนในการกำหนดปริมาณและความต้องการบ้าน ทาวน์เฮ้าส์ ซึ่งถือได้ว่าเป็นบ้านที่กลุ่มผู้มีรายได้ปานกลางและต่ำสามารถซื้อได้และเป็นกลุ่มที่มีขนาดใหญ่ ซึ่งถือได้ว่าเป็นกลุ่มเป้าหมายที่รัฐควรให้การช่วยเหลือ แนวโน้มนโยบายของรัฐควรจะมีมาตรการเพื่อผู้อยู่อาศัยกับมาตรการสำหรับนักลงทุนพัฒนาที่ดิน และที่อยู่อาศัยดังต่อไปนี้

### มาตรการสำหรับผู้อยู่อาศัย

1. ตัวแปรอัตราดอกเบี้ยถึงแม้จะมีผลต่อความต้องการ ทาวน์เฮ้าส์ ซึ่งสามารถนำมาใช้เป็นเครื่องมือในการกระตุ้นให้ปริมาณที่อยู่อาศัยเพิ่มสูงขึ้น เพื่อตอบสนองต่อความต้องการ แต่อย่างไรก็ตามในปัจจุบันอัตราดอกเบี้ยมีลักษณะลอยตัว อันเป็นผลมาจากนโยบายการเปิดเสรีของตลาดเงิน ดังนั้นการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ของอัตราดอกเบี้ยจะเป็นไปตามภาวะของตลาดการเงิน ซึ่งรัฐไม่สามารถแทรกแซงอัตราดอกเบี้ยของตลาดได้อย่างในอดีต อย่างไรก็ตามเพื่อเป็นการส่งเสริมให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อยปานกลางและรายได้ต่ำสามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง รัฐอาจช่วยเหลือโดยการสนับสนุนให้สถาบันการเงินที่เกี่ยวข้องได้ทำการกำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อการเคหะในอัตราที่ต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยในตลาด

### มาตรการสำหรับนักลงทุนพัฒนาที่ดินและที่อยู่อาศัย

1. มาตรการทางการเงินที่รัฐ สามารถนำมาใช้ในการกระตุ้นให้ปริมาณที่อยู่อาศัยมีการขยายตัวเพิ่มสูงขึ้น น่าจะอยู่ในลักษณะของการกำหนดเงื่อนไขในการขอกู้สำหรับผู้จัดสรรที่ดิน เพื่อที่อยู่อาศัยอย่างแท้จริง และการผ่อนชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยสำหรับผู้ที่ต้องการซื้อบ้านให้ มีลักษณะที่เอื้ออำนวยต่อการซื้อและจัดสรรที่อยู่อาศัย

2. ในด้านผู้จัดสรรบ้านทาว์นในด้านผู้จัดสรรบ้านทาว์นเข้าสัที่มีราคาถูกอาจจะมีการ กำหนดเงื่อนไขการกู้ ตลอดจนสิทธิพิเศษอื่นใด เช่น การยกเว้นภาษีการค้า 3.85 % และภาษี รายได้ 35% ทำให้ปริมาณการลงทุนในบ้านทาว์นเข้าสัที่มีราคาถูกเพิ่มขึ้น ก็จะส่งผลต่อราคาทำ ให้ราคาทาว์นเข้าสัลดลง ก็จะทำให้กลุ่มผู้มีรายได้น้อยสามารถซื้อบ้านทาว์นเข้าสัได้เพิ่มขึ้น

3. ตัวแปรราคาที่ดิน ซึ่งจะมีผลกระทบต่อราคาบ้านมากกว่ารัฐอาจจะต้องมีการขยายระบบ สาธารณูปโภคออกไปในเขตพื้นที่รอบนอกกรุงเทพมหานคร เพื่อเพิ่มปริมาณที่ดินที่สามารถนำมาใช้ ในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยให้เพิ่มสูงขึ้น ซึ่งจะ เป็นอีกมาตรการหนึ่งที่จะมีผลให้ระดับราคาที่อยู่ อาศัยมีราคาลดลง อันเป็นผลจากการลดลงของต้นทุนราคาที่ดิน ซึ่งมีสัดส่วนเกือบร้อยละ 50 ของราคาที่อยู่อาศัยในปัจจุบันนี้

### แนวโน้มนโยบายในระยะยาว

แนวโน้มนโยบายระยะยาวจะต้องมีความสอดคล้องกับแนวโน้มนโยบายในระยะสั้นด้วย จากผล การศึกษาในบทที่ 4 ในระยะยาวเมื่อตัวแปรการเปลี่ยนแปลงของรายได้เพิ่มขึ้นและส่งผลต่อความ ต้องการบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดลดลง และจะมีความต้องการบ้านทาว์นเข้าสัเพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่สูง ส่วนอัตราดอกเบี้ยจะให้ผลตรงข้ามกับทฤษฎี ในระยะยาวถึงแม้ดอกเบี้ยจะสูงขึ้นแต่ความต้องการ ทั้งบ้านเดี่ยวและทาว์นเข้าสัก็ยิ่งเพิ่มขึ้นแนวโน้มนโยบายควรจะมีดังนี้

### มาตรการสำหรับผู้อยู่อาศัย

1. ในระยะยาวรัฐควรมีนโยบายเพิ่มรายได้ของประชาชนผู้มีรายได้น้อยได้มีกำลังซื้อ ซึ่งจะส่งผลทำให้ประชาชนกลุ่มนี้มีความต้องการที่อยู่อาศัยราคาถูกเพิ่มขึ้น เช่น บ้านประเภททาว์นเข้าสั ในสัดส่วนที่สูง

2. ต้องควบคุมประโยชน์ของการดำเนินนโยบายให้ตกแก่ผู้มีรายได้น้อยจริงๆ ซึ่งอาจจะต้องกำหนดเงื่อนไขที่ผู้ซื้อจะต้องเป็นผู้ที่มีรายได้น้อยจริงโดยแสดงหลักฐานประกอบ อาทิ ใบเสียภาษี อาชีพ และผู้รับรองรวมทั้งเมื่อซื้อไปแล้วห้ามขายหรือโอนให้ผู้อื่นเป็นระยะเวลาหนึ่งด้วย

#### มาตรการสำหรับผู้ลงทุนพัฒนาที่ดินและที่อยู่อาศัย

ในด้านปริมาณการลงทุนในที่อยู่อาศัยราคาถูก เช่น บ้านทาวน์เฮ้าส์ ก็จะต้องให้ผู้จัดสรรมีการลงทุนในบ้านทาวน์เฮ้าส์ในระยะยาวให้เพิ่มมากขึ้นเพื่อให้สนองต่อความต้องการที่เพิ่มขึ้นสูงขึ้นในการเพิ่มขึ้นของการเปลี่ยนแปลงของรายได้โดยอาจกำหนดเงื่อนไขต่าง ๆ ในการจัดสรรเพื่อเอื้ออำนวยในการลงทุนหรือเงื่อนไขในการขอกู้ต่างๆ ตลอดจนรัฐจะต้องเสนอให้การเคหะแห่งชาติสร้างทาวน์เฮ้าส์ราคาถูกให้กับประชาชนในปริมาณที่เพิ่มขึ้นแทนการจัดสร้างบ้านประเภทอื่นๆ

เนื่องจากงานวิจัยชิ้นนี้ได้ศึกษาครอบคลุมเฉพาะที่อยู่อาศัยเพียง 3 ประเภทตามที่กล่าวมาแล้วข้างต้นฉะนั้น การศึกษาที่อยู่อาศัยประเภทอื่นๆ เช่น อาคารที่อยู่อาศัยในลักษณะห้องชุด (คอนโดมิเนียม) จึงมิได้สามารถมาวิเคราะห์ในงานวิจัยชิ้นนี้ได้และอาจทำให้แสดงภาพของความต้องการที่อยู่อาศัยที่ไม่สมบูรณ์นัก ฉะนั้นในการพัฒนาการศึกษาให้สมบูรณ์มากขึ้น ควรมีการจัดเก็บข้อมูลจาก primary data โดยมีการจัดแบ่งระดับรายได้ของผู้ซื้อบ้านในบ้านแต่ละประเภทแล้วมีการศึกษาว่าระดับรายได้ในช่วงใดที่เป็นปัจจัยในการแบ่งในการเลือกซื้อบ้านในแต่ละประเภท เพื่อให้เห็นความชัดเจนในผลของการทดแทนในภาพที่ชัดเจนกว่าการเปลี่ยนแปลงของราคาบ้านประเภทต่างๆ แต่อย่างไรก็ตาม ในการอ้างอิงถึงผลการประมาณค่าที่ได้ในงานวิจัยชิ้นนี้ จำเป็นที่จะต้องระมัดระวังในการอ้างอิง เนื่องจากข้อจำกัดของข้อมูลในการสร้างตัวแปรปริมาณและราคาของที่อยู่อาศัย ที่ไม่สามารถสะท้อนให้เห็นถึงคุณลักษณะของที่อยู่อาศัยทั้งหมดในตัวเองได้ นอกจากนี้ในส่วนของการคำนวณตัวแปรที่มีจำนวน observation ไม่สูง ในการพัฒนางานวิจัยต่อไปก็ควรที่จะเพิ่มจำนวนของข้อมูลมากขึ้นตลอดจนตัวแปรที่ใช้ในการศึกษาก็จะต้องมีการเพิ่มตัวแปรในการอธิบายให้เพิ่มขึ้นเพราะตัวแปรส่วนใหญ่ที่ใช้อธิบายในงานวิจัยชิ้นนี้ยังมีความสามารถในการอธิบายต่ำ