

การประมาณค่าความยืดหยุ่นของความต้องการที่อยู่อาศัย  
ต่อราคา รายได้ และอัตราดอกเบี้ย



นายภคินญา เจริญกุลกิจ

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต

ภาควิชาเศรษฐศาสตร์

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2537

ISBN 974-583-958-2

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

I 15285741

THE ESTIMATION OF THE INCOME, PRICE AND INTEREST RATE  
ELASTICITIES OF HOUSING DEMAND

GRISADA JARREONKONKIT

A Thesis Submitted in Partial Fullfillment of the Requirement  
for the Degree of Master of Economics

Graduate School

Chulalongkorn University

1994

ISBN 974-583-958-2

หัวข้อวิทยานิพนธ์      การประมาณค่าความยืดหยุ่นของความต้องการที่อยู่อาศัยต่อราคา รายได้  
และอัตราดอกเบี้ย

โดย                              นายกฤษฎา เจริญกลกิจ

ภาควิชา                        เศรษฐศาสตร์

อาจารย์ที่ปรึกษา          ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.จาริต ดิงศรัทธี



บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบัณฑิต

.....  
.....คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย  
(ศาสตราจารย์ ดร. ถาวร วัชรราษฎร์)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

.....  
.....ประธานกรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ ดร.จุกา มั่นสโณบลย์)

.....  
.....อาจารย์ที่ปรึกษา  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.จาริต ดิงศรัทธี)

.....  
.....กรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ ดร.ประจักษ์ ศกุนตะลักษณ์)

.....  
.....กรรมการ  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ศิริเนืง ศุภกาญจนกันติ)



พิมพ์ต้นฉบับบทคัดย่อวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสี่เหลี่ยมนี้เพียงแผ่นเดียว

กฤษฎา เจริญกลกิจ : การประมาณค่าความยืดหยุ่นของความต้องการที่อยู่อาศัยต่อราคา รายได้ และอัตราดอกเบี้ย (THE ESTIMATION OF THE INCOME, PRICE AND INTEREST RATE ELASTICITIES OF HOUSING DEMAND) อ.ที่ปรึกษา : ผศ.ดร.จาริต ติงคัมภีร์, 106 หน้า ISBN 974-583-958-2

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีวัตถุประสงค์ที่จะศึกษาการประมาณค่าความยืดหยุ่นของความต้องการที่อยู่อาศัยซึ่งแบ่งเป็น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ ต่อปัจจัยต่าง ๆ ที่มากำหนดความต้องการได้แก่ ราคา รายได้ อัตราดอกเบี้ย ปริมาณสินเชื่อ โดยแบ่งการศึกษาออกเป็นสองส่วน ส่วนแรกเป็นการศึกษาในระยะสั้น ซึ่งจะศึกษาผลกระทบของปัจจัยต่าง ๆ คือราคา ปริมาณสินเชื่อ และอัตราดอกเบี้ย ว่ามีผลกระทบต่อความต้องการอย่างไรในเชิงปริมาณ ส่วนที่สองเป็นการศึกษาในระยะยาว ซึ่งจะศึกษาผลกระทบของปัจจัยรายได้และอัตราดอกเบี้ยว่ามีผลกระทบต่อความต้องการอย่างไร โดยที่ให้อปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในระบบล่มการมีการปรับตัวไปด้วยกัน

วิธีการศึกษาทำโดยประมาณการระบบล่มการโครงสร้างใช้วิธีการ three-stage least square และแปลงระบบล่มการโครงสร้างเป็นระบบล่มการลดรูป โดยใช้ข้อมูลรายปีตั้งแต่ปี พ.ศ. 2525-2534

ผลการศึกษาในระยะสั้นพบว่า ปัจจัยที่มีส่วนในการกำหนดความต้องการบ้านประเภทต่าง ๆ อย่างมีนัยสำคัญได้แก่ ปริมาณสินเชื่อมีส่วนในการกำหนดความต้องการบ้านเดี่ยวในทิศทางตรงข้าม แต่มีส่วนกำหนดความต้องการทาวน์เฮ้าส์ในทิศทางเดียวกัน ส่วนปัจจัยด้านราคา ราคาบ้านแฝดมีส่วนกำหนดความต้องการบ้านแฝดในทิศทางตรงข้าม ส่วนปัจจัยทางด้านอัตราดอกเบี้ยมีส่วนในการกำหนดความต้องการทาวน์เฮ้าส์ในทิศทางตรงข้ามด้วย

ผลการศึกษาในระยะยาวพบว่า ปัจจัยรายได้มีผลในทางตรงข้ามกับความต้องการบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด แต่มีผลในทิศทางเดียวกับความต้องการทาวน์เฮ้าส์ ส่วนปัจจัยทางด้านอัตราดอกเบี้ยมีผลต่อความต้องการบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ในทิศทางเดียวกัน แต่จะมีผลในทิศทางตรงข้ามกับความต้องการบ้านแฝด

ข้อเสนอแนะในเชิงนโยบายคือในระยะสั้นต้องมีการเพิ่มปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ส่วนในระยะยาวต้องมีมาตรการเพิ่มรายได้ของประชาชน โดยเฉพาะกลุ่มผู้มีรายได้น้อย ตลอดจนต้องมีการส่งเสริมให้มีการลงทุนในที่อยู่อาศัยราคาถูกเพื่อมารองรับกับความต้องการที่เพิ่มขึ้นด้วย

ภาควิชา ..... เศรษฐศาสตร์  
สาขาวิชา ..... เศรษฐศาสตร์  
ปีการศึกษา ..... 2536

ลายมือชื่อนิสิต ..... กฤษฎา เจริญกลกิจ  
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา ..... จาริต ติงคัมภีร์  
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม ..... -



## C260037 : MAJOR ECONOMICS  
KEY WORD: FLOW / STOCK / HEDONIC PRICE

GRISADA JARREONKONKIT : THE ESTIMATION OF THE INCOME, PRICE AND INTEREST ELASTICITIES OF HOUSING DEMAND, THESIS ADVISOR : ASST. PROF. CHARIT INGSABADH, Ph.D. 106 PP. ISBN 974-583-958-2

The objective of this thesis is to study the estimation of the elasticities of housing demand on detached house, complex house and townhouse, giving that the underlying factors are income, price, interest rate and total mortgage level.

The study is mainly divided into two parts. The first part copes with impact of such factors including price, interest rate and total mortgage level on short-term housing demand in term of quantity.

The second part report the percussion of income and interest rate upon housing demand in long-term giving that other relevant factors vary together.

The short-term study bases on the estimation of "Structural" equation using three-stage least square as a tool. The equation is consequently converted to "Reduced Form" equation for the long-term study. These equations bassically rely on yearly basis number from 1982 to 1991.

The short-term study indicates that total mortgage level is an important factor inverting to detached house's demand whereas it varies by townhouse's demand. Other considerable factor; price, inverts to complex house's demand. Interest rate, another substantial factor, also inverts to townhouse's demand.

The long term study, however, report that income has the reverse impact on both detached and complex house's demand while it varies by that of townhouse. In terest rate, on the other hand, varies by detached house and town house's demand and inverts to that of complex house.

Suggestion under palicies, in short-term basis, is to increase mortgaging loan level. In long-term basis considerable policies is to increase income especially for the lower middle class. Investment in low price housing needs to be supported to cope with the increasing demand.

ภาควิชา..... เศรษฐศาสตร์

ลายมือชื่อนิสิต..... กรุณา เวชกุลกิจ

สาขาวิชา..... เศรษฐศาสตร์

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา..... อ. น. นูเอ

ปีการศึกษา..... 2536

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม..... -



### กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ได้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยความช่วยเหลืออย่างดียิ่ง ของ  
ผศ.ดร.จาริต ดิงศภักดิ์ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ และ รศ.ดร.จุกา มั่นสโงบลย์  
ซึ่งท่านได้ให้คำแนะนำและข้อคิดเห็นต่าง ๆ ของการวิจัยมาด้วยดีตลอด

ท้ายนี้ ผู้วิจัยใคร่ขอกราบขอบพระคุณบิดา-มารดา ซึ่งสละบั้นในด้านการเงิน และให้  
กำลังใจโดยเฉพาะมารดา ซึ่งผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณด้วย

กฤษฎา เจริญกุลกิจ



## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญตาราง.....	ณ
สารบัญรูปภาพ.....	ญ
บทที่	
1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์.....	10
1.3 ขอบเขตและข้อจำกัด.....	11
1.4 ข้อสมมุติในการศึกษา.....	12
1.5 คำจำกัดความ.....	12
1.6 แหล่งที่มาของข้อมูล.....	13
1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	13
2 วรรณกรรมปริทัศน์.....	15
3 วิธีการวิเคราะห์.....	27
3.1 กรอบแนวคิดในการวิเคราะห์.....	27
3.2 แบบจำลองที่ใช้ในการวิเคราะห์.....	38
3.3 ข้อมูลและวิธีประมาณการ.....	41
3.4 การประมาณค่า.....	54
4 ผลการศึกษา.....	58
4.1 การประเมินค่าสมการแบบจำลองบ้านเดี่ยว.....	58
4.2 การประมาณค่าสมการแบบจำลองบ้านทาวน์เฮ้าส์.....	64
4.3 การประมาณค่าสมการแบบจำลองบ้านแฝด.....	68
5 บทสรุปและข้อเสนอแนะ.....	77
บรรณานุกรม.....	83

## สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
ภาคผนวก	
ภาคผนวก 1.....	104
ภาคผนวก 2.....	105
ประวัติผู้เขียน.....	106



## สารบัญตาราง

ตารางที่		หน้า
1.1	ประเภทที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มขึ้นใน กทม. และปริมณฑล.....	3
1.2	จำนวนประชากรในเขตกรุงเทพฯ.....	5
1.3	การซื้อขายที่ดินทั่วประเทศ.....	6
1.4	สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแยกตามประเภทของกู้ประจำงวด 6 เดือนของ ธนาคารพาณิชย์.....	9
2.1	แสดงความยืดหยุ่นของความต้องการที่อยู่อาศัยต่อรายได้และต่อราคา ของงานวิจัยในอดีต.....	21
3.1	สถิติการจดทะเบียนเพิ่มขึ้น (โดยการจัดสรร).....	43
3.2	จำนวนที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มขึ้นแยกตามลักษณะการก่อสร้างปี 2530-2534.....	45
3.3	ต้นทุนค่าก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทคอนกรีต.....	47
3.4	ราคาประเมินที่ดิน.....	50
3.5	แสดงผลสัมพัทธ์มวลรวมของกรุงเทพฯ ณ ราคาปี พ.ศ. 2531.....	52
3.6	อัตราดอกเบี้ย MLR รายปี.....	53
3.7	สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยคงค้าง ณ วันสิ้นปี 2525 - มิถุนายน 2535.....	55
3.8	ดัชนีการก่อสร้าง ณ ปีฐาน พ.ศ. 2528.....	56
3.9	สถิติการได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน.....	57
4.1	แสดงค่าความยืดหยุ่นของความต้องการที่อยู่อาศัยในระยะสั้นต่อราคา อัตราดอกเบี้ยและปริมาณสินเชื่อประเภทต่าง ๆ.....	73
4.2	แสดงค่าความยืดหยุ่นของความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ ใน ระยะยาวต่อรายได้และอัตราดอกเบี้ย.....	74

## สารบัญตารางภาคผนวก

ตารางที่		หน้า
1	ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านประเภทต่าง ๆ ราคาปัจจุบัน.....	83
2	สัดส่วนการจดทะเบียนเพิ่มขึ้นของบ้านประเภทต่าง ๆ.....	84
3	ราคาที่ดิน ณ ฐานราคาปี 1988.....	85
4	gross provincial product at constant 1972 price.....	86
5	gross domestic product at current market price.....	87
6	gross domestic product at constant 1972 prices.....	88
7	gross provincial product at current market prices....	89
8	ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านประเภทต่าง ๆ ณ ฐานราคา ปี พ.ศ. 2531.....	90

## สารบัญรูปภาพ

ตารางที่		หน้า
ก	แสดงสัดส่วนการจดทะเบียนเพิ่มขึ้นของบ้านประเภทต่าง ๆ.....	91
ข	จำนวนบ้านที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้น.....	92
ค	ต้นทุนค่าก่อสร้างในบ้านประเภทต่าง ๆ ในราคาปีปัจจุบัน.....	93
ง	ราคาที่ดินรายปีในราคาคงที่.....	94
จ	อัตราดอกเบี้ยรายปี.....	95
ฉ	การได้รับใบอนุญาตจัดสรรรายปี.....	96
ช	ดัชนีภาวะการก่อสร้างในราคาปี พ.ศ. 2528.....	97
ซ	ผลของสมการถดถอยในความต้องการบ้านเดี่ยว.....	98
ณ	ผลของสมการถดถอยในความต้องการบ้านแฝด.....	99
ญ	ผลของสมการถดถอยในความต้องการทาวน์เฮ้าส์.....	100