

บทที่ 4

การวิเคราะห์

ในบทนี้จะกล่าวถึงผลการวิเคราะห์แบบจำลองความสัมพันธ์ที่ทดสอบ โดยใช้แนวคิด และทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยอุปสงค์และอุปทานในตลาดผลิต ตลาดปัจจัย และตลาดการเงิน รวมทั้งงานวิจัยต่าง ๆ เพื่อสร้างแบบจำลอง อุปสงค์และอุปทานในแต่ละตลาด โดยจะเสนอผลการวิจัย ซึ่งเป็นส่วนสำคัญในการตอบคำถามในวัตถุประสงค์ของการศึกษา โดยที่ความสัมพันธ์ที่เกิดขึ้น จะเป็นการแสดงถึงความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระ (Independent Variable) ที่มีผลต่อตัวแปรตาม (Dependent Variable) ซึ่งเป็นความสัมพันธ์เฉพาะของแบบจำลองนั้น ๆ

ในบทนี้จะกล่าวถึง ผลการวิเคราะห์ โดยอาศัยหลักวิธีการทางเศรษฐมิติ ซึ่งเป็นการ วิเคราะห์ แบบจำลองสมการถดถอยแบ่งออกเป็น 3 กลุ่ม 6 แบบจำลอง ประกอบด้วย

1. กลุ่ม 1 ตลาดการผลิต

ก. แบบจำลองที่ 1 : การวิเคราะห์อุปสงค์ของตลาดการผลิต และตัวกำหนดปัจจัยอุปสงค์

เป็นการทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรตาม คือ ความต้องการจำนวนที่อยู่อาศัยของครัวเรือน กับ ปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์ตลาดการผลิต โดยมีตัวแปรที่เหมาะสมทั้งสิ้น 9 ตัวแปร ซึ่งผลของความสัมพันธดังกล่าว สามารถอธิบายได้ด้วยการประมาณค่าสัมประสิทธิ์ของปัจจัยต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงปริมาณความต้องการจำนวนที่อยู่อาศัยของครัวเรือน

ข. แบบจำลองที่ 2 : การวิเคราะห์อุปทานของตลาดการผลิต และตัวกำหนดปัจจัยอุปทาน

เป็นการอธิบายความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยอุปทาน คือ ตัวแปรพื้นที่อนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ กับ ปัจจัยอื่น ๆ ที่กำหนดอุปทานตลาดการผลิต โดยใช้ตัวแปรอิสระที่เหมาะสมในแบบจำลอง 9 ตัวแปร

2. กลุ่มที่ 2 ตลาดปัจจัย

ก. แบบจำลองที่ 3 : การวิเคราะห์อุปสงค์ของตลาดปัจจัย และตัวกำหนดปัจจัยอุปสงค์

เป็นการหาความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยอุปสงค์ คือ ตัวแปรพื้นที่อนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ กับปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับตัวกำหนดอุปสงค์ต่าง ๆ ในตลาดปัจจัย ประกอบด้วยตัวแปรอิสระ 8 ตัวแปร

ข. แบบจำลองที่ 4 : การวิเคราะห์อุปทานของตลาดปัจจัย และตัวกำหนดปัจจัยอุปทาน

เป็นการทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรตาม คือ จำนวนแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ กับ ตัวกำหนดปัจจัยอุปทานอื่น ๆ ในตลาดปัจจัย มีตัวแปรอิสระที่เหมาะสม 9 ตัวแปร

3. กลุ่มที่ 3 ตลาดการเงิน

ก. แบบจำลองที่ 5 : การวิเคราะห์อุปสงค์ของตลาดการเงิน และตัวกำหนดปัจจัยอุปสงค์

เป็นการแสดงอิทธิพลของปัจจัยอุปสงค์ คือ เงินเชื่อเพื่อผู้ประกอบการและเพื่ออยู่อาศัย ของทุกสถาบันการเงิน จะขึ้นอยู่กับปัจจัยที่เป็นตัวกำหนดอุปสงค์ตลาดการเงินหรือไม่และอย่างไร โดยใช้ตัวแปรอิสระที่เกี่ยวข้อง 6 ตัวแปร

ข. แบบจำลองที่ 6 : การวิเคราะห์อุปทานของตลาดการเงินและตัวกำหนดปัจจัยอุปทาน

เป็นค้นหาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรตาม คือ ตัวแปรพื้นที่อนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัย กับ ตัวแปรที่มีส่วนในอุปทานตลาดการเงิน มีตัวแปรอิสระที่เหมาะสม 9 ตัวแปร

ก่อนที่จะเริ่มการวิเคราะห์แบบจำลองของการศึกษานี้ ในบทนี้จะกล่าวถึงปัจจัยสำคัญในการกำหนดอุปสงค์และอุปทานในแบบจำลอง และองค์ประกอบของปัจจัยที่เกี่ยวข้องปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อตลาดที่อยู่อาศัย คือ ตลาดผลิต ตลาดปัจจัยแรงงาน และตลาดการเงิน เพื่อต้องการให้ผู้อ่านมีความเข้าใจถึงประเด็นความสำคัญของตัวแปรอิสระเหล่านี้ อิทธิพลของตัวแปรอิสระคือตัวแปรตาม ในรูปของการหาความสัมพันธ์ และการทดสอบสมการถดถอยที่สร้างขึ้นว่ามีประสิทธิภาพในการอธิบายสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยได้ดีเพียงพอมือหรือ ตลอดจนผลวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของทั้งสามตลาดว่ามีการเชื่อมโยงกันอย่างไรและก่อให้เกิดการพัฒนาที่อยู่อาศัยในประเทศไทยอย่างไรบ้าง ซึ่งมีกรอบของการวิเคราะห์ มีรายละเอียดดังนี้

4.1 แนวคิดและความหมายของปัจจัยที่กำหนดในแบบจำลอง(Normal Concept)

4.2 การวิเคราะห์สัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรตามกับตัวแปรอิสระในแบบจำลอง (Correlation of Coefficient)

4.3 ผลการทดสอบแบบจำลองที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล

(1) การวิเคราะห์สมการถดถอยในแบบจำลอง (Regression Equation Analysis)

(2) การวิเคราะห์ความยืดหยุ่นอุปสงค์และอุปทานในแบบจำลอง อันเนื่องมาจากตัวแปรอิสระต่าง ๆ

(3) เปรียบเทียบค่าแนวโน้มอุปสงค์และอุปทานที่ได้จากการคาดประมาณกับค่าจริง

4.4 การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ทั้ง 3 ตลาดต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยในประเทศไทย

4.5 การวิเคราะห์สถานการณ์ (Market Situation)

4.1 แนวคิดและความหมายของปัจจัยที่กำหนดในแบบจำลอง (Normal Concept)

การศึกษาความสัมพันธ์ทั้งสามตลาดนี้ เพื่อให้ทราบถึงประเด็นของตัวแปรที่กำหนดในแบบจำลองทั้ง 6 สมการนี้ ว่าตัวแปรอิสระแต่ละตัวแปรเหล่านี้ชี้ให้ส่วนสำคัญที่มีส่วนกระทบต่ออุปสงค์และอุปทานในแต่ละแบบจำลองอย่างไรบ้าง และตัวแปรดังกล่าวสามารถอธิบายผลความสัมพันธ์ของแบบจำลองได้อย่างมีเหตุและผล และสอดคล้องกับหลักทฤษฎีที่นำมาใช้ได้เหมาะสม ซึ่งมีรายละเอียดของแนวคิดที่สำคัญดังนี้

ก. ตลาดผลิต ประกอบด้วย

1) อุปสงค์ตลาดผลิต ได้แก่

ก) ดัชนีหมวดเกษตรกรรม เป็นดัชนีหนึ่งในดัชนีผู้บริโภค ซึ่งวัดระดับภาวะเงินเฟ้อที่เกิดขึ้น ซึ่งเมื่อเกิดการเปลี่ยนแปลงของดัชนีเกษตรกรรม จะกระทบถึงทิศทางการปรับตัวของค่าใช้จ่ายของผู้บริโภคด้านที่อยู่อาศัย เมื่อดัชนีเกษตรกรรมมีขยายตัวเพิ่มขึ้น เป็นเพราะต้นทุนด้านบ้านปรับตัวสูงขึ้น ส่งผลให้ภาวะการครองชีพของผู้บริโภคสูงขึ้น ทำให้อำนาจซื้อของผู้ซื้อลดลง และกระทบถึงความต้องการเป็นเจ้าของบ้านที่ผู้ซื้อต้องซื้อบ้านแพงขึ้น จึงเป็นผลให้ความต้องการที่อยู่อาศัยน้อยลง เนื่องจากรายได้ของผู้บริโภคปรับตัวไม่ทันกับภาวะการพอง脹ที่เพิ่มสูงขึ้น จึงเป็นผลให้ตลาดที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มชะลอตัวลง

ข) รายได้เฉลี่ยต่อประชากร ผู้บริโภคที่มีรายได้สูงย่อมจะสามารถซื้อที่อยู่อาศัยที่มีราคาแพงกว่าและในปริมาณที่มากกว่าผู้บริโภคที่มีรายได้น้อย โดยทั่วไปแล้วผู้บริโภคที่มีรายได้เพิ่มสูงขึ้นความต้องการที่อยู่อาศัยจะเปลี่ยนแปลงไป คือมักจะไม่สนใจที่อยู่อาศัยที่มีระดับต่ำ โดยหันไปซื้อที่อยู่อาศัยที่มากขึ้น ทั้งนี้เนื่องจากผู้ซื้อที่มีอำนาจซื้อ คือ สามารถผ่อนชำระเป็นระยะเวลาได้และมีความสามารถในการจ่ายเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้น คือ มีเงินเหลือจากเงินออมที่จะไปซื้อที่อยู่อาศัยโดยไม่เดือดร้อน

ค) ราคาที่อยู่อาศัย การตั้งราคาที่อยู่อาศัยของผู้ประกอบการ ได้กลายเป็นปัจจัยหนึ่งที่เอื้ออำนวยให้เกิดการผลัดการกับผู้ซื้อ ฉะนั้นเมื่อระดับราคาที่อยู่อาศัยสูงขึ้นก็จะเป็นการบั่นทอนกำลังซื้อของประชากร และเป็นสาเหตุหนึ่งที่ทำให้ความต้องการบางส่วนกลายเป็นความต้องการที่ไม่มีกำลังซื้อไป หรือก็คือส่วนของความต้องการที่หดหายไปจากตลาด ดังนั้นเมื่อราคาของที่อยู่อาศัยที่ผู้บริโภคต้องการ โดยทั่วไปเมื่อมีการปรับราคาที่อยู่อาศัยแพงเท่าไร ปริมาณที่ผลิตที่ผู้บริโภคต้องการซื้อจะน้อยลง และจะซื้อที่อยู่อาศัยมากขึ้นเมื่อราคาลดลง คือ มีความสัมพันธ์ในทางตรงกันข้าม ด้วยเหตุนี้เมื่อราคาที่อยู่อาศัยสูง ย่อมทำให้ความสามารถในการซื้อของ

ประชาชนจะลดลง เพราะอัตราการเพิ่มของราคาค้นทุนการผลิตที่อยู่อาศัยสูงขึ้นกว่าอัตราการเพิ่มของอำนาจซื้อของประชาชนทั่วไป

ง) สินเชื่อเพื่ออยู่อาศัยบุคคลทุกสถาบัน การปรารถนาที่เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยของครัวเรือนนั้น จะระหนกถึงงบประมาณที่มีอยู่อย่างจำกัด ขณะที่ที่อยู่อาศัยเป็นสินค้าราคาสูง ปัญหาการเงินจึงเป็นเงื่อนไขหลักในการซื้อที่อยู่อาศัย เพราะฉะนั้นปัจจัยสำคัญที่จะช่วยกระตุ้นการขยายตัวของอุตสาหกรรมที่อยู่อาศัยที่เกิดจากความต้องการของผู้ซื้อคือ การอุดหนุนทางการเงินจากสถาบันการเงินในด้านการให้กู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยบุคคลมากขึ้น ซึ่งจะเป็นแรงจูงใจให้แก่ผู้ซื้อให้เข้ามาสู่ตลาดที่อยู่อาศัยด้วยวิธีการซื้อแบบเงินผ่อนรายเดือน ซึ่งถูกกำหนดอัตราดอกเบี้ยผ่อนชำระที่แน่นอน จึงสามารถวางแผนการใช้จ่ายได้ล่วงหน้าและเป็นสินเชื่อระยะยาว การผ่อนชำระค่างวดจึงไม่สูงนัก ด้วยเหตุนี้ทำให้ประชากรปรารถนาเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยมากขึ้น ดังนั้นเมื่อใดที่สถาบันการเงินมีนโยบายให้การสนับสนุนสินเชื่อประเภทนี้มากขึ้น จะกระทบความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ซื้อเพิ่มขึ้น

จ) อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาว (MLR) นับเป็นอีกหนึ่งในปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ทั้งนี้เพราะตัวแปรดังกล่าวจะไปมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงอำนาจซื้อของประชากร กล่าวคือ ในช่วงที่สถาบันการเงินให้ความสำคัญกับสินเชื่อประเภทนี้ ก็จะทำให้การลดอัตราดอกเบี้ย หรือเพิ่มระยะเวลาการผ่อนชำระให้ยาวนานขึ้น ซึ่งทำให้ภาระในการซื้อบ้านมีน้อยลง และส่งผลให้ความต้องการที่แท้จริงเพิ่มขึ้น ในทางตรงกันข้ามหากสถาบันการเงินเพิ่มอัตราดอกเบี้ยดังกล่าวหรือลดระยะเวลาในการผ่อนชำระให้สั้นลง เพื่อต้องการจำกัดการให้สินเชื่อ ผลที่ตามมาจะทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยลดลง เนื่องจากผู้ซื้อจะชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยออกไปก่อน

ฉ) การจัดเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา การเปลี่ยนแปลงการจัดเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา มีส่วนทำให้ผู้มีอำนาจซื้อที่สูงขึ้น เนื่องจากมีเม็ดเงินที่จะมาใช้จ่ายในระบบเศรษฐกิจเพิ่มขึ้น ซึ่งเงินส่วนหนึ่งผู้ซื้อก็จะนำไปผ่อนดอกเบี้ยเพื่อผ่อนส่งบ้าน และจะมีผลทำให้ประชาชนเกิดความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ซึ่งการเปลี่ยนแปลงของตัวแปรนี้ มักจะสร้างความต้องการที่อยู่อาศัยมีการเปลี่ยนแปลงในทางเดียวกันเสมอ ทั้งนี้เพราะนโยบายการจัดเก็บภาษีของทางการ โดยเฉพาะที่เกี่ยวกับที่อยู่อาศัย มักจะส่งผลให้กำลังซื้อของประชากรสูงขึ้น

ช) รสนิยมของประชาชน (การศึกษา) การเปลี่ยนแปลงของผู้ซื้อปัจจัยหนึ่งที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับต่อการตัดสินใจซื้อก็คือ รสนิยม ซึ่งรสนิยมนั้น มักจะอิงจากวัฒนธรรมของสังคมนั้น อายุ และการศึกษา โดยที่ระดับการศึกษาทำให้ผู้ซื้อมีฐานะมั่นคง เนื่องจากระดับรายได้ที่สูงขึ้น ส่งผลให้ผู้ซื้อมีเหตุผลที่จะพิจารณาตัดสินใจซื้อบ้านที่ถูกต้อง โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพ

ความสะดวกสบายและเงื่อนไขของทางการเงิน และสภาพแวดล้อมของโครงการ ด้วยเหตุนี้ยิ่งระดับการศึกษาของผู้ซื้อสูงขึ้น โอกาสในการมีที่อยู่อาศัยก็มากขึ้น ด้วยเหตุนี้เมื่อรสนิยมเปลี่ยนแปลงไป ย่อมส่งผลกระทบต่อรูปแบบและทำเลของโครงการที่อยู่อาศัยเป็นอย่างมาก

2) อุปทานตลาดผลิต ประกอบด้วย

ก) ต้นทุนแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัย เนื่องจากต้นทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยนั้น มีส่วนสำคัญต่อรายได้และการขยายการลงทุนในโครงการต่าง ๆ ของผู้ประกอบการ ซึ่งต้นทุนแรงงาน ก็ถือว่าเป็นภาระให้แก่ผู้ประกอบการได้ในรูปของค่าใช้จ่ายที่สูงมากเช่นกัน ดังนั้นนายจ้างก็จะพยายามควบคุม โดยการจ้างผู้รับแรงงานให้ได้ต้นทุนที่ต่ำและให้ได้งานที่มีคุณภาพ โดยเฉพาะต้องทำให้งานก่อสร้างดำเนินรวดเร็ว ดังนั้นเมื่อระดับอัตราค่าจ้างแรงงานเพิ่มขึ้น ก็เป็นเหตุให้โครงการมีต้นทุนดำเนินการที่สูงขึ้น ย่อมกระทบต่อการกำหนดราคาที่อยู่อาศัยที่เหมาะสม ซึ่งส่งผลการขาดตลาด และกำไรน้อยลง ดังนั้นเมื่อเงินทุนที่ถูกใช้จ่ายเป็นค่าตอบแทนแก่แรงงานเพิ่มสูงขึ้น ผู้ว่าจ้างจะพยายามลดการจ้างงานลงหรือเอาเปรียบในการจ่ายค่าแรงงานต่าง ๆ ตลอดจนการให้สวัสดิการและผลประโยชน์อื่น ๆ น้อยลง เพื่อทดแทนกับค่าจ้างที่แพงขึ้น

ข) ต้นทุนราคาขายส่งวัสดุก่อสร้าง การเปลี่ยนแปลงดัชนีราคาขายส่งวัสดุก่อสร้างเปรียบเสมือนเครื่องชี้ถึงภาวะตลาดที่อยู่อาศัย ถ้าเมื่อใดที่ตลาดผลิตขยายตัว นั้นหมายความว่าความต้องการวัสดุก่อสร้างย่อมเพิ่มขึ้น ทั้งนี้เพราะวัสดุก่อสร้าง ประกอบด้วยปูนซีเมนต์ หินย่อย อิฐมอญ นอกจากนี้ยังมีสินค้าประเภทไม้ ดิน วัสดุเหล็กที่ หรือคอนกรีตผสมเสร็จ และเหล็กเส้น ถ้ามีการปรับวัสดุก่อสร้างให้มีราคาสูงขึ้น เนื่องจากวัสดุเหล่านี้ส่วนใหญ่เป็นวัสดุพื้นฐานในการก่อสร้างบ้านทั่วไป ซึ่งจะส่งผลให้ผู้รับเหมาต้องแบกรับภาระต้นทุนสูงขึ้น และถ้าวัสดุก่อสร้างขาดแคลน เนื่องจากมีโครงการก่อสร้างขนาดใหญ่เพิ่มขึ้น รวมทั้งมีการขยายการก่อสร้างและการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจำนวนมาก จะก่อให้เกิดอุปสรรคในการก่อสร้างให้ล่าช้าและทำให้ผลตอบแทนของโครงการลดลง เพราะราคายาสูงขึ้น เนื่องจากต้นทุนการก่อสร้างที่เพิ่มสูงขึ้น อันเนื่องมาจากการปรับราคาวัสดุก่อสร้างที่สูงขึ้น

ค) อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาว (MLR) เปรียบเสมือนเครื่องชี้ทิศทางความสำเร็จของบริษัทพัฒนาที่ดิน ก็เพราะการพัฒนาที่อยู่อาศัยต้องอาศัยแหล่งเงินทุนจำนวนมากทำให้ต้องพึ่งพาธนาคารพาณิชย์และสถาบันการเงินเป็นหลักในการระดมเงินทุน ซึ่งการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อลงทุนที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน จะทำให้ความต้องการขอเปลี่ยนแปลงในทิศทางตรงข้าม เพราะอัตราดอกเบี้ยถูกนับรวมเป็นค่าใช้จ่ายของการลงทุนโครงการต่าง ๆ และเมื่อเกิดภาวะที่อัตราดอกเบี้ยสูง ซึ่งทำให้ต้นทุนการก่อสร้างที่อยู่อาศัยสูงขึ้น ซึ่งส่งผลให้ราคาที่อยู่อาศัยสูงขึ้น จนเริ่มเกิดปัญหาขาดออกส่วนเกินของที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้นและเป็นสาเหตุให้การผลิตที่อยู่อาศัย

โดยทั่วไปจะลดตัว และในทางกลับกัน เมื่อเกิดการปรับอัตราดอกเบี้ยให้ลดลง ทำให้สภาพต้นทุนก่อสร้างโครงการให้ต่ำและก่อให้เกิดการผลตอบแทนจากการขายได้มากขึ้น และจะทำให้ผู้ประกอบการขยายโครงการได้อย่างต่อเนื่องต่อไป

ง) ทุนเครื่องจักรก่อสร้างที่อยู่อาศัย (capital housing stock) ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง หากลดลงจะทำให้ราคาจำหน่ายบ้านลดลง เป็นประโยชน์ในการขยายตลาดที่อยู่อาศัย ซึ่งการลดค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง โดยการให้เทคนิคในการก่อสร้าง ด้วยการนำเครื่องจักร เครื่องมือ อุปกรณ์ไปใช้ในกระบวนการผลิตทางการก่อสร้างที่อยู่อาศัยในประเทศ และเมื่อปริมาณงานก่อสร้างที่อยู่อาศัยภาคเอกชนที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้อัตราการขายด้วยความต้องการเครื่องจักร อุปกรณ์การก่อสร้างเพื่อใช้ในการสร้างบ้านเพิ่มขึ้น ซึ่งการเพิ่มขึ้นของสินค้าทุนเครื่องจักร เป็นเครื่องวัดถึงความสำเร็จโครงการต่าง ๆ โดยเฉพาะโครงการก่อสร้างที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่ ทำให้งานก่อสร้างได้เร็วและมีคุณภาพสูงขึ้น ทำให้ต้นทุนการผลิตต่ำลง เนื่องจากประหยัดเวลาและดอกเบี้ยจ่ายที่ลดลง จึงทำให้สามารถควบคุมการผลิตให้มีความถูกต้องแม่นยำ

จ) เงินทุนเพื่อก่อสร้างที่อยู่อาศัย (Capital Formation of Residentials) เนื่องจากรายได้ของการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัย เป็นผลมาจากผู้ประกอบการมีฐานการเงินที่ดีและเข้มแข็ง เพราะเงินทุนที่มากก็สามารถจะไปลงทุนซื้อที่ดิน เครื่องจักร จ้างคนงานและเป็นค่าใช้จ่ายในการบริหารได้ ซึ่งธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต้องใช้องเงินจำนวนมาก ดังนั้นจึงกล่าวได้ว่า โครงการที่ดำเนินได้และประสบความสำเร็จต้องมีเงินทุนที่มีการหมุนเวียนดี เพื่อที่จะใช้ในการดำเนินงานก่อสร้างต่าง ๆ ส่งผลให้โครงการต่าง ๆ สร้างเสร็จได้ทันและทำให้มีการขยายการลงทุนที่เพิ่มขึ้น

ฉ) กำลังแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัย ถือเป็นปัจจัยที่สำคัญที่มีส่วนช่วยให้งานก่อสร้างดำเนินไปให้แล้วเสร็จทันต่อความต้องการของผู้ซื้อ เนื่องจากงานก่อสร้างคืออาศัยฝีมือและแรงกายของคนงานในกระบวนการผลิตหลายอย่าง เช่น ทำพื้น หล่อเสา ทำหลังคาและตบแต่งภายใน ยังมีคนงานมากเท่าไร ก็จะประหยัดเวลาในงานก่อสร้างและประหยัดต้นทุนในด้านดอกเบี้ยจ่าย ค่าแรงที่ถูก และกระทบให้ต้นทุนบ้านไม่ปรับราคาสูงมากนัก ซึ่งจะให้ผู้ลงทุนสามารถคืนทุนได้เร็วและมีกำไรเพื่อไปขยายในโครงการอื่น ๆ ได้ ด้วยเหตุนี้งานก่อสร้างจะสำเร็จได้ต้องมีกำลังแรงงานก่อสร้างที่มีเข้ามาอย่างต่อเนื่องและเพียงพอ ซึ่งจะส่งผลต่อประสิทธิภาพในงานก่อสร้างที่ทำต้นทุนค่าก่อสร้างต่ำ

ช) ราคาที่ดิน ต้นทุนที่ดินเป็นปัจจัยสำคัญอย่างหนึ่งที่จะเป็นตัวกำหนดต้นทุนในการก่อสร้างและรูปแบบที่อยู่อาศัย เพราะที่ดินเป็นสิ่งที่มืออยู่อย่างจำกัดและหายาก ดังนั้นที่ดินจึงเป็นทรัพย์สินที่มีราคาแพง และถ้าปริมาณที่ดินที่เหมาะสมที่จะเป็นที่อยู่อาศัยมีน้อยหรือไม่เพียงพอแก่ความต้องการของตลาด ก็ทำให้ถึงก่อสร้างเริ่มสูงขึ้นแล้ว ยังส่งผลกระทบต่อการจัดรูป

แบบการพัฒนาที่อยู่อาศัยด้วย โดยทำให้บ้านเดี่ยวและบ้านแฝดมีปริมาณเพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่ลดลง ในขณะที่บ้านทาวน์เฮ้าส์และอาคารชุด ซึ่งใช้เนื้อที่ดินน้อยกว่าเพิ่มปริมาณสูงขึ้น จึงผลักดันให้ราคาขายบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดปรับตัวสูงขึ้นและเกินกำลังซื้อของตลาดที่มุ่งสนใจบ้านดังกล่าว นับว่าเป็นอุปสรรคในการลงทุนเป็นอย่างมาก ทำให้ยากต่อการเข้าแข่งขันในตลาดและทำให้บริษัทพัฒนาที่ดิน ไม่สามารถเพิ่มมูลค่าที่ดินเพื่อลงทุนโครงการต่าง ๆ ได้ด้วยการซื้อที่ดินทำโครงการ ส่งผลให้เสียโอกาสและการลงทุนทางธุรกิจน้อยลงแล้ว ยังต้องเสียค่าธรรมเนียมในการโอนสูงขึ้น เป็นผลให้ปริมาณก่อสร้างที่อยู่อาศัยน้อยลง ที่เป็นเช่นนี้ก็เพราะต้นทุนที่ดินมีสัดส่วนที่สูงที่สุดเมื่อเทียบกับค่าใช้จ่ายด้านอื่น ๆ ก็จะกระทบต่อต้นทุนบ้านที่สูงขึ้น ดังนั้นถ้าที่ดินที่จะมาพัฒนามีต้นทุนที่ไม่สูงมาก ย่อมทำให้บริษัทพัฒนาสามารถจัดสร้างบ้านได้ และจะส่งกระทบให้ราคาที่อยู่อาศัยลดลง ทำให้ประชากรสามารถมีที่อยู่อาศัยได้ โดยเฉพาะผู้มีรายได้น้อยและค่า

๖) การลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของรัฐบาล มีผลกระทบโดยตรงต่อรูปแบบการพัฒนาที่อยู่อาศัย และต้นทุนการก่อสร้าง โดยเฉพาะอย่างยิ่ง การลงทุนตัดถนนของกรมทางหลวง และกรมโยธาธิการสายใหม่ ซึ่งถือเป็นการเปิดหน้าดินผืนใหม่ที่ซึ่งอาจมีราคาที่ดินต่ำอยู่มาก แต่หลังจากการตัดถนนแล้วก็ทำให้ที่ดินมีศักยภาพในการลงทุนโครงการต่าง ๆ เช่น ทำศูนย์การค้า โกลด์จุดขึ้น-ลงรถไฟฟ้า บ้านจัดสรร โกลด์กับทางด่วน เป็นต้น ส่งผลดีเป็นทวีคูณต่อต้นทุนระบบสาธารณูปโภคที่ผู้ประกอบการต้องลงทุนก่อสร้างเอง ซึ่งจะประหยัดทั้งงบประมาณและเวลาการก่อสร้างอย่างมาก จึงทำให้โครงการมีต้นทุนการก่อสร้างที่ต่ำ และทำให้ราคาบ้านไม่สูงจนผู้ซื้อไม่ต้องการ

๗) สินเชื่อผู้ซื้อสังหาริมทรัพย์ทุกสถาบัน อุปทานการผลิตและค่าใช้จ่ายการเงินมีผลต่อการปรับราคาของที่อยู่อาศัยอย่างมาก ซึ่งจะมีผลรุนแรงมากกว่าสินทรัพย์ประเภทอื่น เนื่องจากโครงการต้องลงทุนจำนวนสูงและใช้เวลานานถึงก่อสร้างเสร็จ จึงทำให้สถาบันการเงินจำเป็นต้องเข้ามามีบทบาทในการรักษาอุปทานของเงินกู้ระยะยาวไม่ให้เกิดการขาดแคลนลง ทั้งนี้เพราะปริมาณเงินให้กู้จะมีผลต่อการบริหารโครงการอย่างมาก โดยเฉพาะค่าใช้จ่ายด้านที่ดิน แรงงาน เครื่องจักร และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งหากผู้ประกอบการได้รับเงินกู้มามากและต่อเนื่อง ก็จะสามารถแข่งขันกับคู่แข่งและสามารถก่อสร้างให้เสร็จเพื่อที่จะทำกำไรมาทดแทนดอกเบี้ยจ่ายได้เร็ว และกระทบต่อการกำหนดราคาบ้านที่ไม่สูงและจะขายหมดอย่างรวดเร็ว ดังนั้นความสำคัญของผู้ประกอบการที่เป็นผลจากการให้กู้ของสถาบันการเงิน จึงส่งผลกระทบต่อธุรกิจนี้ให้เติบโตสูงขึ้น

ข. ตลาดปัจจัยแรงงานก่อสร้าง แบ่งเป็น 2 ส่วน

1) อุปสงค์ตลาดปัจจัยแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัย ได้แก่

ก) อัตราค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำ ค่าจ้างเป็นต้นทุนส่วนสำคัญส่วนหนึ่งของขบวนการผลิต ต้นทุนแรงงานซึ่งเกิดจากค่าจ้างนี้จะเป็นส่วนที่สูงขึ้นเรื่อยๆ ในแต่ละปี จนผู้ประกอบการไม่สามารถสร้างบ้านราคาถูกเพื่อสนองความต้องการของผู้ซื้อได้ เนื่องจากค่าใช้จ่ายด้านแรงงาน มีส่วนผลักดันให้ต้นทุนก่อสร้างสูง และถ้าหากบริษัทพัฒนาที่ดินรายได้มุ่งเน้นก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทให้แรงงานมากก็ย่อมกระทบโดยตรง ซึ่งจะทำให้โครงการขายได้ยาก ทำให้นายจ้างจะพยายามจ้างแรงงานให้น้อยลงหรืออาจจะจ้างแรงงานต่อไป เมื่อนายจ้างเห็นว่าการผลิตสามารถให้ผลตอบแทนที่ทำให้ต้นทุนต่อการสร้างบ้านต่ำที่สุด หรือได้รับผลผลิตต่อหน่วยการลงทุนมากขึ้น เช่น แทนที่จะเพิ่มจำนวนคนงาน ก็เป็นการเพิ่มชั่วโมงการทำงานแทน เป็นต้น

ข) สินเชื่อสิ่งหาริมทรัพย์ของทุกสถาบัน เป็นปัจจัยสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการหมุนเวียนของธุรกิจ เพราะการก่อสร้างที่อยู่อาศัยต้องอาศัยเงินทุนจำนวนมากและมีระยะเวลาผ่อนชำระค่างานเป็นเวลานาน ๆ ถึงจะทำให้โครงการประสบความสำเร็จ ที่เป็นเช่นนี้ก็เพราะเมื่อผู้ประกอบการไม่สามารถนำเงินที่สถาบันการเงินให้กู้ได้อย่างเพียงพอหรือต้องเสียดอกเบี้ยจ่ายที่สูง จึงไม่สามารถจ้างแรงงานได้จำนวนมาก และในที่สุดก็ส่งผลต้นทุนก่อสร้างสูง เนื่องจากโครงการต้องระดอตัวหรือก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ซึ่งกระทบให้ราคาบ้านสูง โอกาสที่ได้เงินก็น้อย ด้วยเหตุนี้ความสำคัญของสินเชื่อจึงมีส่วนทำให้ต้นทุนค่าใช้จ่ายต่ำ เพราะเมื่อผู้ลงทุนได้เงินจำนวนมาก ก็สามารถก่อสร้างได้ทัน เนื่องจากมีคนงานที่ทำงานได้เต็มที่ ก็จะนำเงินที่ได้จากการขายมาจ่ายดอกเบี้ย ส่วนหนึ่งก็จะนำไปลงทุนในการขยายโครงการและบริหารงาน เช่น จ้างแรงงานเพิ่มขึ้น เป็นต้น

ค) กำลังแรงงานที่อยู่อาศัย การที่มีกำลังแรงงานก่อสร้างจำนวนมาก ย่อมเป็นผลดีต่อการบริหารค่าใช้จ่ายแรงงานที่ต่ำ เพราะผู้ประกอบการสามารถหาแรงงานได้ง่ายและมีแรงงานเสนอตัวเข้ามาทำงานอยู่อย่างต่อเนื่อง ทำให้ผู้ลงทุนมีอำนาจในการต่อรองที่สูงทั้งการกำหนดค่าจ้าง หรือการให้ผลประโยชน์ในรูปแบบอื่น ๆ ซึ่งปัจจัยทั้งหมดนี้ก็นับเป็นค่าใช้จ่ายที่สูงเช่นกันหากเมื่อต้องจ่ายตามขอเรียกร้อง ดังนั้นจึงทำให้ผู้ประกอบการประหยัดเงินทุนได้มาก ยังมีกำลังแรงงานมากเท่าไร ผู้ประกอบการก็สามารถจัดหาแรงงานได้มาก และเสียค่าใช้จ่ายน้อยลงแล้วยังก่อให้เกิดผลดีต่อการดำเนินงานก่อสร้างเสร็จได้ทันและเป็นการสร้างรายรับที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากราคาบ้านไม่สูงเกินอำนาจซื้อของผู้ซื้อ

ง) ผลประโยชน์อื่น ๆ ที่ผู้จ้างแรงงานได้รับ ผลตอบแทนของแรงงานถือเป็นต้นทุนในงานก่อสร้างของผู้ประกอบการ เพราะค่าใช้จ่ายที่นอกจากค่าจ้างแล้ว หากนายจ้างต้องจ่ายเพิ่ม

ในเรื่องอื่น ๆ ข้อมกระทบต่อโครงสร้างต้นทุนโครงการทำให้บ้านมีราคาแพงขึ้น ประกอบกับบริษัทก่อสร้างส่วนใหญ่จะมีขนาดเล็ก งานที่รับมานั้นไม่เพียงพอแก่รายได้ที่เข้ามา จึงจำเป็นต้องพยายามลดค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับผลประโยชน์ของแรงงานลง ดังนั้นเมื่อใดที่ผู้ประกอบการมีรายได้ที่สูง เนื่องจากขายโครงการได้ ก็จะจ้างแรงงานมากขึ้น โดยเพิ่มสิ่งจูงใจในรูปของ ชั่วโมงทำงานมาก เงินล่วงหน้า หรือให้สวัสดิการที่หัก อาหาร เป็นต้น แต่หากเกิดการชะลอโครงการ ข้อมจะควบคุมค่าใช้จ่ายแรงงานลง เพื่อลดต้นทุน

จ) มูลผลิตภัณฑ์ประชาชาติ (GDP) ภาวะเศรษฐกิจ เป็นตัวกระตุ้นให้ภาคก่อสร้างอยู่อาศัยขยายตัว ที่เป็นเช่นนี้เพราะ เมื่อการขยายตัวของภาคเศรษฐกิจรวมก็มีส่วนช่วยให้การเพิ่มขึ้นของรายได้และปริมาณการสะสมเงินออม ทำให้อำนาจซื้อและกำลังซื้อของผู้ซื้อเพิ่มขึ้น สร้างระบบการเงินมีสภาพคล่องตัวและอัตราดอกเบี้ยต่ำ สุดท้ายก็จะกระทบต่อบริษัทพัฒนาที่ดินทั้งหลายให้ออกโอกาสในการประกอบธุรกิจเพื่อผลิตที่อยู่อาศัยมีมากขึ้น ก็กระตุ้นให้มีการเร่งพัฒนาโครงการต่างๆและเพิ่มความต้องการจำนวนผู้ใช้แรงงานก่อสร้างมากขึ้น เพื่อที่จะสามารถสร้างบ้านให้เสร็จได้ทันและขยายในการลงทุนในโครงการอื่น ๆต่อไป

ฉ) เงินลงทุนที่อยู่อาศัย (Capital Formation of Residentials) ผู้ประกอบการต้องการเงินเพื่อไปสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นเงินสด ซึ่งเป็นความต้องการเงินระยะสั้นเพื่อใช้ในงานก่อสร้างคือช่วงเวลาที่ทำให้เกิดที่อยู่อาศัยขึ้นมาจนมีคนมาซื้อและนำเงินที่ขายได้ไปใช้คืนเงินกู้ นั้น ๆ ด้วยเหตุนี้เงินลงทุนจึงเป็นปัจจัยหนึ่งที่รวมในปัจจัยการผลิตที่สำคัญต่อการต้นทุนโครงการ กล่าวคือ เมื่อใดที่มีเงินทุนหมุนเวียนเข้ามามาก ผู้ประกอบการจะสามารถลงทุนด้วยการซื้อวัสดุ ก่อสร้าง ที่ดิน เครื่องจักร และการจ้างแรงงานเพิ่มขึ้น และเมื่อใดที่ไม่มีเงินทุนก็ไม่สามารถจัดสร้างที่อยู่อาศัยให้สำเร็จได้ ส่งผลกระทบต่อการลงทุนในโครงการที่ต้องชะลอตัวลงและล่าช้า เนื่องจากไม่มีเงินที่จะไปจ้างผู้ใช้แรงงานเข้ามาทำในงานก่อสร้าง

ช) ความต้องการที่อยู่อาศัยของครัวเรือน ความต้องการที่อยู่อาศัยของครัวเรือนมีอยู่ตลอดเวลา ถือเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้ผู้ประกอบการตัดสินใจขยายการผลิตในโครงการต่าง ๆ ซึ่งผู้ซื้อที่พร้อมทั้งอำนาจเงินและความสามารถในการผ่อนชำระ ข้อมทำให้นักลงทุนได้กำไรจากการขายโครงการได้ดี ดังนั้นจึงเร่งงานก่อสร้างให้เสร็จให้ทัน ด้วยการเพิ่มคนงานจำนวนมาก เพราะคนงานยิ่งมากยิ่งทำให้งานสำเร็จ ซึ่งจะก่อให้เกิดต้นทุนโครงการไม่สูง อันเนื่องจากดอกเบี้ยจ่ายที่ต้องจ่ายเพิ่มและสามารถตอบสนองของผู้ซื้อ ทำให้มีเงินเข้าบริษัทมากขึ้น ด้วยเหตุนี้เมื่อความต้องการที่อยู่อาศัยที่ขยายตัวสูงขึ้น ซึ่งผลักดันให้บริษัทพัฒนาที่ดินต่างเร่งก่อสร้างมากขึ้น ทั้งโครงการที่ต้องอาศัยความละเอียดและการออกแบบที่มีคุณภาพของบ้าน หรือการสร้างบ้านจำนวนมากๆ ส่งผลให้จำเป็นต้องจ้างงานจำนวนมากทั้งแรงงานมีฝีมือและไร้ฝีมือ

๖) **ทุนเครื่องจักรก่อสร้างที่อยู่อาศัย** การประหยัดต้นทุนก่อสร้างที่น้อยลง หากผู้ประกอบการเห็นว่างานก่อสร้างที่อยู่อาศัยที่ใช้เครื่องจักรจำนวนมากมีส่วนทำให้ประหยัดเวลาในการก่อสร้างและลดการพึ่งพาแรงงานทุกระดับลง โดยเฉพาะการนำเครื่องจักรที่ทันสมัยมีเทคโนโลยีที่สูงมาใช้ในกระบวนการผลิตมากขึ้น ทำให้งานก่อสร้างเสร็จได้รวดเร็ว ก็ระดมใช้เครื่องจักรมากขึ้น ส่งผลทำให้การจ้างงานในบริษัทพัฒนาที่ดินลดน้อยลง เป็นเหตุให้มีผู้ใช้แรงงานมีมากกว่าความต้องการแรงงาน และนั่นหมายถึงตลาดแรงงานก่อสร้างที่อยู่จะเกิดความไม่สมดุลของแรงงานเกิดขึ้น จึงเกิดอัตราว่างงานของผู้ใช้แรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้น และในทางกลับกัน เมื่อผู้ประกอบการเห็นว่าต้นทุนแรงงานต่ำ ก็จะใช้แรงงานมาก ทุนเครื่องจักรก็น้อยลง

1) **อุปทานตลาดปัจจัยแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัย** ได้แก่

ก) **ชั่วโมงทำงานของผู้ใช้แรงงาน** เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของค่าจ้างสูงขึ้น ทำให้การทำงานมีชั่วโมงที่ลดลง เพราะผู้ใช้แรงงานมีความพอใจในเวลาพักผ่อนมากกว่าเงินรายได้ที่จะได้รับเพิ่มนิดหน่อย ซึ่งเพียงพอกับการครองชีพก็อาจจะทำให้พวกนี้ลดเวลาทำงานลงอันเนื่องมาจากงานก่อสร้างนั้น ต้องทำงานไม่น้อยกว่า 5 วันในหนึ่งสัปดาห์ โดยมีวันหยุด 1 วัน ซึ่งส่งผลให้ชั่วโมงการทำงานต่อวันสูง นับเป็นการทำงานที่หนักมาก และเป็นการทำงานเกินกว่าชั่วโมงตามที่กฎหมายแรงงานกำหนด ทำให้แรงงานส่วนใหญ่รู้สึกไม่พอใจที่จะเข้ามาทำงานในอาชีพนี้มากนัก ทั้งนี้เพราะนอกจากทำงานอย่างไม่มีเวลาพักผ่อนแล้ว ยังต้องเสี่ยงต่ออุบัติเหตุในการทำงานก่อสร้างและเรื่องไม่ได้รับค่าแรงตามเวลาที่กำหนด หรืองานหมดเร็ว งานไม่ต่อเนื่อง หมดเป็นช่วง ๆ ด้วยเหตุนี้จึงทำให้ผู้ใช้แรงงานส่วนหนึ่งลาออกจากธุรกิจนี้มากขึ้น หากต้องทำงานมากชั่วโมงเพิ่มขึ้น ยกเว้นแต่ว่าจะต้องเงินค่าล่วงเวลาที่เพิ่มขึ้น ก็จะทำงานมากขึ้น

ข) **เทคนิคการผลิต(ใช้ทุนเครื่องจักรก่อสร้างอยู่อาศัย)** การทดแทนแรงงานด้วยการนำเครื่องจักรในการดำเนินงานก่อสร้าง มีผลต่อความต้องการเสนอเข้ามาทำงานของผู้ใช้แรงงานให้น้อยลง เนื่องจากเครื่องจักรที่มีเทคโนโลยีที่ทันสมัย ข่อมสร้างปริมาณงานได้มาก ความละเอียดสูง ควบคุมได้ง่าย และสามารถประหยัดเวลาในการก่อสร้าง ซึ่งเป็นผลดีต่อต้นทุนดอกเบี้ยจ่าย เมื่อเปรียบเทียบกับปริมาณงานที่ต้องใช้แรงงาน ที่ขึ้นอยู่กับประสิทธิภาพและความเชี่ยวชาญเฉพาะบุคคล ทำให้งานไม่เป็นมาตรฐาน รวมทั้งมีการเรียกร้องเรื่องค่าจ้างอยู่เสมอ ตลอดจนปัญหาการขาดแคลนแรงงาน จึงมีส่วนทำให้กระทบต่อความต้องการใช้แรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัยให้ลดลง

ค) **รายได้เฉลี่ยสาขางานก่อสร้าง** เนื่องจากผลตอบแทนที่คนงานได้รับมีส่วนสำคัญต่อการดำรงชีพของคนงาน จึงทำให้ผู้ใช้แรงงานก่อสร้างให้ความสำคัญกับรายได้เป็นอย่างมาก และเมื่อรายได้เฉลี่ยเพิ่มขึ้นในแต่ละปี ก็สะท้อนถึงมาตรฐานการครองชีพของแรงงานที่ดีขึ้น

เพราะสามารถนำรายได้ที่เกิดจากการทำงานอย่างหนักและมีความเสี่ยงภัยที่สูงดังกล่าวไปใช้จ่ายเพื่อดำรงชีวิตได้มากขึ้น ด้วยเหตุนี้คนงานจึงตั้งความหวังไว้ที่รายได้ที่จะได้รับ เมื่อรายได้เพิ่มขึ้นจะเป็นเครื่องดึงดูดใจให้คนงานทำงานมากขึ้นได้ โดยเขาอาจจะคิดว่าเป็นโอกาสดีที่จะเพิ่มทุนรายได้และสร้างฐานะของคนให้ดีขึ้น ซึ่งก่อให้เกิดความพอใจที่จะเข้ามาทำงานในอาชีพสูงขึ้น

ง) **กำลังแรงงาน(ตัวชี้ผู้มีงานทำสาขาก่อสร้าง)** ผู้ใช้แรงงานที่พร้อมจะทำงานในงานก่อสร้างที่อยู่อาศัย หรือคนงานที่กำลังหางานทำเพราะว่างงาน ซึ่งคนงานเหล่านี้มีผลต่อปริมาณการเข้ามาทำงานในงานก่อสร้างอย่างมาก คือ หากมีกำลังแรงงานที่มากเกินไป ก็จะกระทบต่อคนงานที่ไม่สามารถครองครองเรื่องรายได้หรือผลประโยชน์ต่าง ๆ ซึ่งทำให้ผู้ใช้แรงงานถูกเอาเปรียบด้านค่าจ้างอยู่เสมอ และเมื่อใดที่คนงานเคลื่อนย้ายไปสู่ภาคเศรษฐกิจอื่นๆ ที่ให้ผลตอบแทนที่มากกว่า เป็นผลให้แรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัยเริ่มขาดแคลนลง ประกอบกับภาคการก่อสร้างนั้นเป็นภาคการผลิตที่ค่อนข้างแรงงานเป็นจำนวนมาก ทั้งแรงงานที่มีฝีมือ และแรงงานไร้ฝีมือ เพื่อขยายงานก่อสร้าง จึงทำให้ต้องปรับค่าจ้างสูงขึ้น เพื่อจูงใจให้คนงานกลับเข้ามาทำงาน เป็นผลให้คนงานส่วนที่เหลือพอใจที่จะได้ค่าแรงที่เพิ่มสูงขึ้น ก็จะเสนอเข้าทำงานก่อสร้างมากขึ้น

จ) **ผลประโยชน์อื่น ๆ(เงินล่วงเวลา/เงินโบนัส/รายได้อื่น ๆ)** การทดแทนผลตอบแทนที่ได้รับน้อยลง เมื่อต้องทำงานที่มากขึ้นนั้น ทำให้ผู้ใช้แรงงานต่างเรียกร้องผลประโยชน์อื่น ๆ เพื่อทดแทนค่าตอบแทนที่ลดลง เช่น การปรับอัตราค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำสูงขึ้น มีส่วนทำให้ผู้ใช้แรงงานสามารถจะเพิ่มระดับความพอใจหรือมาตรฐานการครองชีพของเขาให้สูงขึ้นทดแทนกับการที่ต้องทำงานหนัก มีเวลาพักผ่อนที่น้อยหรือมีเวลาพักผ่อนเท่าเดิม ซึ่งการทดแทนดังกล่าวคนงานเห็นว่าก่อให้เกิดประโยชน์ที่สูงขึ้นก็ทำให้คนงานได้รับความพอใจในระดับที่สูงขึ้น โดยที่การทดแทนนั้นจะอยู่ในรูปของค่าจ้างที่สูงขึ้นหรือมาจากแหล่งอื่นก็ตาม ถ้วนแต่จะทำให้ระดับความพอใจหรือมาตรฐานการครองชีพของคนงานสูงกว่าเดิม คนงานก็เข้ามาทำงานเพิ่มขึ้น

ข) **ผลิตภัณฑ์ประชาชาติ(GDP)** ระบบเศรษฐกิจที่ขยายตัวย่อมส่งผลกระทบต่อปริมาณการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยจะกระตุ้นให้เกิดสภาพคล่องทางการเงินทำให้เงินเพื่อลดลด ส่งผลให้ราคาวัสดุก่อสร้างไม่ปรับตัวสูงนัก มีเงินให้กู้ได้เพิ่มขึ้น เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยลดลง จึงเป็นเครื่องเร่งให้ผู้ประกอบการขยายการผลิต ด้วยการจ้างงานมากขึ้น ส่งผลให้ผู้ใช้แรงงานเข้ามาทำงานก่อสร้างมากขึ้น เนื่องจากนายจ้างให้รายได้ที่ดี และผลประโยชน์อื่นๆที่เพิ่มขึ้นเป็นเครื่องจูงใจ จึงทำให้คนงานพอใจที่ทำงานมากขึ้น

ค) **ระดับการศึกษาของผู้ทำงาน** เนื่องจากอาชีพงานก่อสร้างโดยมากค่อนข้างแรงกายในการทำงานเป็นหลัก จึงไม่จำเป็นต้องอาศัยการศึกษาในระดับสูงๆ ซึ่งผู้ใช้แรงงานมักจะหาประสบการณ์ในงานก่อสร้างทำให้เกิดความชำนาญและมีฝีมือ ด้วยเหตุนี้ ทำให้แรงงานที่มีการ

ศึกษาน้อย ซึ่งมีอยู่จำนวนมากของประเทศ สามารถเข้ามาทำงานได้ง่าย เมื่อเทียบกับผู้ที่มีการศึกษา เป็นผลให้คนงานพอใจในอาชีพนี้เพราะไม่ต้องแข่งขันกับผู้มีการศึกษาที่สูง

ค. ตลาดการเงินเพื่ออยู่อาศัย ประกอบด้วย

1) อุปสงค์ตลาดการเงินเพื่ออยู่อาศัย ได้แก่

ก) ฐานะด้านการเงิน(เงินกองทุน) ความเสี่ยงน้อยเพราะธนาคารมีเงินกองทุนสูงนั้น ขอบส่งผลให้มีเงินทุนที่จะให้เงินกู้เพื่ออยู่อาศัยได้มาก รวมทั้งเป็นการส่งเสริมให้นักลงทุนรายย่อยมีโอกาสเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูงขึ้นได้ เพราะธนาคารที่มีเงินทุนมากจะสามารถรับความเสี่ยงได้สูงกว่าและสามารถที่จะให้กู้ได้ปริมาณมาก เพราะหากธนาคารมีสัดส่วนสินเชื่อกการปล่อยสินเชื่อกที่ลดลง ก็จะกระทบโดยตรงต่อความสามารถในการทำกำไรของธนาคาร ซึ่งสินเชื่อกที่อยู่อาศัยก็เป็นสินเชื่อกหนึ่งที่มีการให้เงินกู้ในสัดส่วนสูงรองจากสินเชื่อกการพาณิชย์ อุตสาหกรรม และอุปโภคบริโภคส่วนบุคคล ตามลำดับ จึงเป็นผลให้การเติบโตในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ลดลง

ข) อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะสั้น (MOR) การทำกำไรจากการปรับลดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ให้ลดลงนั้นมีส่วนสำคัญให้เกิดการกระตุ้นสินเชื่อกของธนาคารให้ขยายตัวเพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นรายได้หลักของธนาคาร โดยเฉพาะอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะสั้น ที่เป็นเช่นนี้ก็เพราะธนาคารสามารถควบคุมการใช้เงินของลูกค้าได้ง่าย โดยดูจากกระแสเงินไหลเข้าและไหลออกของธุรกิจนั้นก็สะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไรของธุรกิจ ซึ่งแสดงว่ากิจการมีกำลังที่จะจ่ายดอกเบี้ยกับธนาคารได้ดีและตรงเวลา ซึ่งจะเป็นผลดีต่อธนาคารที่จะไม่ก่อให้เกิดหนี้สูญ และสร้างรายรับจากดอกเบี้ยจ่ายที่มากขึ้น ด้วยเหตุนี้ธนาคารจึงนิยมให้ลูกค้ากู้ในอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะสั้น แทนที่จะกู้อัตราดอกเบี้ยระยะยาว

ค) ภาวะเงินเฟ้อ(ดัชนีเงินเฟ้อ) มีส่วนสำคัญต่อการกำหนดปริมาณเงินในระบบธนาคาร เพราะถ้าระบบเศรษฐกิจ มีภาวะเงินเฟ้อที่สูง ทำให้เกิดฐานะแหล่งเงินทุนของธนาคารน้อยลง เนื่องจากค่าของเงินที่น้อยลง และอาจเกิดความเสี่ยงจากหนี้เสียที่ธุรกิจไม่สามารถชำระเงินต้นและดอกเบี้ยได้ เนื่องจากต้นทุนบ้านสูง จึงขายได้ยาก ดังนั้นเมื่อเกิดภาวะเงินเฟ้อขึ้น ธนาคารก็จะปรับดอกเบี้ยเงินกู้ให้สูงขึ้น ซึ่งทำให้รายได้จากการปล่อยเงินกู้ลดลง และทำให้ต้นทุนธนาคารสูงขึ้น เนื่องจากต้นทุนเงินฝาก ในทางกลับกันเมื่อภาวะเงินเฟ้อปรับตัวลดลง การระดมทุนเงินฝากก็สามารถทำได้มากขึ้น เกิดสภาพคล่องที่ดี ก็จะส่งผลให้การปล่อยกู้ได้สูงขึ้น ก็จะทำให้รายรับดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น

ง) สภาพคล่องทางการเงินของธนาคารพาณิชย์ เมื่อฐานะทางการเงินที่มากขึ้น เนื่องจากมีปริมาณเงินฝากที่สูง ธนาคารจะสามารถให้เงินกู้แก่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้มาก เพราะ

เงินฝาก จะกดดันให้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ปรับตัวลดลง ซึ่งทำให้ผู้กู้สามารถกู้ได้ในวงเงินสูง ๆ และเสียดอกเบี้ยจ่าน้อยลง ซึ่งจะเป็นผลดีคือ ผู้กุนำเงินไปใช้ในการบริหารโครงการ สร้างผลกำไรที่สูงธนาคารก็มีดอกเบี้ยจ่ายที่มากขึ้น และควบคุมต้นทุนดอกเบี้ยเงินฝาก และหากธนาคารมีสภาพคล่องสูงๆ ก็จะสามารถให้มีการปรับลดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ซึ่งจะมีผลต่อการขยายการลงทุนอยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ธนาคารก็จะสร้างรายได้จากเงินให้กู้นี้มากขึ้นไปด้วย

๑) การหมุนเวียนเงินฝากของระบบธนาคารพาณิชย์ เงินฝากถือเป็นต้นทุนของธนาคาร ด้วยเหตุนี้จึงจำเป็นต้องบริหารเงินฝากเพื่อให้ได้ผลตอบแทนกลับคืนมาที่เพิ่มขึ้น โดยมากจะเป็นการให้ปล่อยสินเชื่อแก่ผู้ที่ประสงค์ที่ขอกู้และมีจำนวนที่เพิ่มขึ้น ยิ่งธนาคารมีฐานะการเงินที่สูงขึ้นมากเท่าไร โดยเฉพาะที่มาจากเงินออมที่มาจากประชาชน เช่น การเงินฝากกระแสรายวัน เงินฝากประจำ และเงินฝากออมทรัพย์ ธนาคารจึงต้องเร่งปล่อยเงินกู้เพิ่มขึ้นมากเท่านั้น ก็จะทำให้ต้นทุนดอกเบี้ยจ่ายของธนาคารลดลง เนื่องจากมีดอกเบี้ยรับจากเงินกู้ได้มาก

๑) ผลิตภัณฑ์มวลรวมชาติ(GDP) เป็นปัจจัยหนึ่งที่ทำให้ธนาคารมีรายได้รับที่มากขึ้นเพราะเมื่อเศรษฐกิจมีการขยายตัว เกิดการลงทุน การจ้างงาน และกระทบต่อธนาคาร โดยเฉพาะ ปริมาณการขอกู้ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีขอสินเชื่อที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องและจำนวนมากทำให้ธนาคารสามารถจัดเก็บดอกเบี้ยจ่ายที่สูงขึ้น ทำให้ธนาคารสามารถนำรายรับนี้ไปบริหารและดำเนินงานในธุรกิจธนาคารได้มากขึ้น เช่น ปรับปรุงระบบคอมพิวเตอร์ที่ตอบสนองแก่ลูกค้าในการปล่อยสินเชื่อได้มากขึ้น เป็นต้น และในทางตรงกันข้ามเมื่อเศรษฐกิจซบเซา ธุรกิจมาขอกู้น้อยทำให้ธนาคารต้องแบกภาระดอกเบี้ยเงินฝากที่สูง ก็กระทบต่อผลกำไรน้อยลง และความเสี่ยงที่เกิดจากหนี้เสียมากขึ้น เนื่องจากดอกเบี้ยจ่ายของผู้ที่ไม่สามารถชำระได้

2) อุปทานตลาดการเงินเพื่ออยู่อาศัย ได้แก่

ก) ฐานะการเงิน(เงินกองทุน) ส่วนที่สำคัญ คือ เงินทุนที่มาจากผู้ถือหุ้นและเงินทุนที่เกิดจากการสะสมกำไรเอาไว้ เมื่อเป็นเช่นนี้ ก็เป็นสิ่งที่ค่อนข้างยุ่งยากที่จะมาระดมทุนแก่ผู้ถือหุ้นเพราะจะเป็นการสะท้อนถึงความสามารถของการดำเนินงาน ประสิทธิภาพในการสร้างเงินฝากที่น้อยลง และโดยมากเมื่อธนาคารเกิดสภาพคล่องที่สูง ก็จะนำเงินมาเก็บเป็นเงินกองทุนเพื่อเพิ่มฐานะและความเสี่ยงที่เกิดจากหนี้เสีย ด้วยเหตุนี้การที่เงินกองทุนที่มีมากขึ้นหรือลดลงนั้นก็มิสามารถจากฐานะความมั่นคงของกิจการ ความสามารถในการบริหารและการจัดการภายในของธนาคาร นโยบายการจ่ายเงินปันผลและความสามารถในการทำกำไรหรือขาดทุน เพราะเงินปันผลที่จ่ายแก่ผู้ลงทุนถือหุ้นของธนาคารก็คือต้นทุนของเงินกองทุน และเมื่อธนาคารมีเงินกองทุนสูงย่อมส่งผลให้มีเงินทุนที่จะให้เงินกู้เพื่ออยู่อาศัยได้มาก

ข) เงินหมุนเวียน(เงินฝากระบบธนาคาร) การที่ธนาคารสามารถสร้างกำไรที่มาจากการปล่อยสินเชื่อได้มากนั้น เป็นผลมาจากฐานของแหล่งเงินทุนที่สูง โดยเฉพาะสัดส่วนเงินฝากประจำที่มีจำนวนสูงที่สุดในบรรดาเงินฝากรวมของธนาคาร รองลงได้คือ เงินฝากออมทรัพย์ และเงินฝากเผื่อเรียก ซึ่งการระดมเงินออมนั้นจะมุ่งที่ประชาชน ถือเป็นหน้าที่ของธนาคาร โดยจะกระตุ้นให้มีการเพิ่มขึ้นฝาก เช่น ขยายสาขาธนาคาร การเพิ่มอัตราดอกเบี้ยเงินฝากสูง เมื่อลูกค้าฝากเงินมากขึ้น การให้สิทธิประโยชน์แก่ลูกค้า เป็นต้น จนกระทั่งปริมาณเงินฝากมีเพียงพอ ก็จะนำเงินดังกล่าวไปปล่อยกู้ต่อไป และจะปล่อยเงินกู้ได้มากขึ้นเรื่อยๆ เมื่อเงินฝากสูง กดดันให้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลดลง แต่ถ้าสภาพคล่องการเงินลดลง ปริมาณเงินฝากน้อยลง ก็จะกระทบต่อ การขยายการลงทุนภาคเอกชนที่ต้องระดมตัวลง

ค) หนี้สินอื่น ๆ เป็นหนี้สินที่ธนาคารให้การบริการ เช่น เงินมัดจำและเงินประกัน ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย เงินทุนเลี้ยงชีพและบำนาญ ผลต่างบัญชีระหว่างกัน และอื่น ๆ จะเห็นว่าหนี้สินอื่น ๆ ก็นับเป็นแหล่งเงินทุนที่มีขนาดใหญ่ ซึ่งเงินทุนเหล่านี้ยังมีปริมาณเพิ่มขึ้นเท่าไร ธนาคารก็สามารถสร้างรายได้เพิ่มขึ้น ก็นำเงินเหล่านี้ไปเสริมเป็นรายได้เพื่อใช้ในการปล่อยเงินกู้ต่อไป

ง) การกู้ยืมเงินจากธนาคารแห่งประเทศไทย นับเป็นเงินทุนเวียนหมุนที่สำคัญของธนาคาร เพราะเมื่อธนาคารจำเป็นต้องหาเงินเพิ่ม ก็จะขอกู้ยืมเงินจากธนาคารแห่งประเทศไทย โดยเสียดอกเบี้ยเงินกู้ต่ำ และมีจำนวนมาก ทำให้ธนาคารนำเงินเหล่านี้มาดำเนินการได้อย่างรวดเร็ว เช่น ให้นำเงินไปขยายเครดิต เพื่อดำรงเงินสดสำรองให้ถูกต้อง หรือการเสริมสภาพคล่องของธนาคาร ดังนั้นเมื่อธนาคารกู้เงินจากธนาคารแห่งประเทศไทยได้มาก ก็เป็นการเสริมความแข็งแกร่งทางการเงินของธนาคาร และก่อประโยชน์ให้ธนาคารปล่อยกู้ได้เพิ่มขึ้น

จ) เงินกู้จากสาขาธนาคารต่างประเทศ นับเป็นแหล่งเงินทุนที่ต่ำ เพราะเงินที่นำเข้ามาจากการระดมทุนในต่างประเทศ มีต้นทุนดอกเบี้ยจ่ายที่สูงกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ภายในประเทศและสามารถกู้เงินได้เป็นจำนวนมาก ซึ่งเงินกู้ดังกล่าวก็ทำให้ฐานะการเงินของธนาคารดีขึ้น เป็นผลให้ธนาคารหารายได้จากปล่อยกู้ได้มาก ดังนั้นเมื่อธนาคารต้องการเพิ่มสำรองทางการเงิน ก็จะกู้ยืมจากต่างประเทศ ทำให้มีสภาพคล่องการเงินสูง เพราะสภาพคล่องมีอิทธิพลต่อการบริหารการเงินของธนาคาร โดยเฉพาะการขยายเครดิตที่มากขึ้น

ฉ) เงินทุนเคลื่อนย้ายจากต่างประเทศ เป็นแหล่งทุนที่มีส่วนสำคัญต่อธนาคาร เพราะเมื่อระบบเศรษฐกิจดี ทำให้เกิดการลงทุน การจ้างงาน ซึ่งการหลั่งไหลเข้ามาของนักลงทุนต่างประเทศ โดยเงินลงทุนเหล่านี้กระตุ้นให้เกิดความต้องการในที่ดิน การก่อสร้างและบริการต่าง ๆ ต่อเนื่องเป็นลูกโซ่ แน่นนอนเม็ดเงินจำนวนมากเหล่านี้ ก็จะทำให้ระบบมีปริมาณเงินทุนเวียนเพิ่ม

เงินส่วนหนึ่งก็กระจายในระบบ และอีกส่วนหนึ่งนำไปฝากในระบบธนาคาร ทำให้ธนาคารมีแหล่งเงินทุนเพิ่มขึ้น ก็นำเงินดังกล่าวมาขยายวงเงินสินเชื่อแก่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และ เพื่ออยู่อาศัยบุคคลได้เพิ่มขึ้น

ข) เงินเพื่อ (ค้ำมือผู้บริโภค) เมื่อเกิดภาวะเงินเฟ้อปรับตัวเพิ่มขึ้น ก็จะส่งผลอัตราดอกเบี้ยปรับสูงขึ้น ทำให้ประชาชนไม่สนใจที่จะฝากเงินแก่ธนาคาร และเมื่อหน่วยธุรกิจเริ่มมีการลงทุนมากขึ้น ข้อมทำให้สถานการณ์ของแหล่งเงินทุนของธนาคารน้อยลง ทำให้ฐานะทางการเงินเริ่มมีความเสี่ยงที่เกิดจากหนี้สูญมากขึ้น เนื่องจากเห็นว่าปริมาณสินเชื่อที่ปล่อยไปก่อให้เกิดปัญหา รวมทั้งปริมาณเงินก็มีค่าเงินลดลง ซึ่งจะกระทบต่อเสถียรภาพทางการเงินในธนาคาร และในทางกลับกันเมื่อเงินเฟ้อขยายตัวลดลงขึ้น ธนาคารก็สามารถระดมเงินฝากได้มาก ทำให้ฐานะเงินสูงขึ้น ก็จะปล่อยเงินกู้ได้มากตามไปด้วย

จ) สภาพคล่องทางการเงินของระบบธนาคารพาณิชย์ เมื่อระบบธนาคารมีเสถียรภาพทางการเงินมากขึ้น โดยมีสัดส่วนเงินฝากที่มากกว่าปริมาณสินเชื่อที่ปล่อยให้กู้ ข้อมสะท้อนถึงการสร้างฐานะของแหล่งเงินทุนที่มีประสิทธิภาพ ซึ่งฐานะเงินกู้ที่สำคัญ ก็คือปริมาณเงินฝากที่สะสมจากประชาชน ส่วนของผู้ถือหุ้น และแหล่งเงินกู้จากของธนาคารแห่งประเทศไทย สาขาธนาคารต่างประเทศ และหนี้สินอื่นๆ รวมทั้งปัจจัยที่สนับสนุนให้เกิดการระดมทุนได้ เช่น อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ต่างประเทศที่ลดลง การนำเงินทุนเข้ามาลงทุนในประเทศ เมื่อธนาคารสามารถสร้างแหล่งเงินทุนได้เข้มแข็งนั้นหมายความว่า ธนาคารเกิดสภาพคล่องทางการเงินที่มากขึ้น ข้อมส่งผลให้ธนาคารสร้างรายได้ได้เพิ่มขึ้น

ฉ) อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ต่างประเทศ(ยุโรปดอลลาร์ 6 เดือน) เป็นปัจจัยหนึ่งที่กำหนดปริมาณเงินกู้ของธนาคาร เมื่อเกิดการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ต่างประเทศลดลง ข้อมทำให้ธนาคารสามารถระดมเงินทุนได้มากและมีต้นทุนที่ต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ภายในประเทศ ก็จะก่อให้เกิดฐานะของแหล่งเงินทุนธนาคารเพิ่มขึ้น และเป็นผลให้ธนาคารสามารถขยายสินเชื่อให้แก่ธุรกิจได้มากขึ้น

4.2 การหาสหสัมพันธ์(Correlation of Coefficients) แยกพิจารณา ได้ดังนี้

ในการศึกษาปัจจัยสำคัญที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงอุปสงค์และอุปทานในแต่ละตลาดนั้น จะใช้ข้อมูลปัจจัยที่เป็นตัวเลขเข้ามาเป็นตัวแปร และทำการวิเคราะห์ตัวแปรเหล่านั้นในเชิงสถิติเพื่อดูว่าตัวแปรใดมีความสัมพันธ์อย่างไรต่อการเปลี่ยนแปลงอุปสงค์และอุปทานในแต่ละตลาด โดยใช้การวิเคราะห์การถดถอยและค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ในการวิเคราะห์ รวมทั้งการทดสอบความสัมพันธ์นี้

ในขั้นแรกของการศึกษาจะทำการศึกษาหาความสัมพันธ์ของปัจจัยต่าง ๆ ที่คิดว่าน่าจะมีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงอุปสงค์และอุปทานในตลาดผลิต ตลาดปัจจัยแรงงาน และตลาดการเงิน โดยนำข้อมูลทดสอบเป็นรายปี ตั้งแต่ปี 2527 -2537 โดยอาศัยค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ (Correlation of Coefficient; r) ซึ่งจะช่วยให้ทราบระดับความสัมพันธ์ของตัวแปรต่างๆ ด้วยค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ ซึ่งจะมีค่าอยู่ระหว่าง $+1$ กับ -1 กล่าวคือ ถ้าค่า r มีค่าใกล้ 1 มากเพียงใด แสดงว่าความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรทั้งสองมีมากเท่านั้น และเป็นไปในทิศทางเดียวกัน แต่ถ้าค่า r มีค่าใกล้ -1 มากเพียงใด ก็แสดงว่ามีความสัมพันธ์กันในทิศทางตรงกันข้าม ในการวิเคราะห์จะแยกการวิเคราะห์ตัวแปรออกเป็นเรื่อง ๆ คือ แสดงความสัมพันธ์ของตัวแปรอิสระที่กำหนดอุปสงค์และอุปทานในตลาดผลิต ตลาดปัจจัยแรงงาน และตลาดการเงิน โดยจะอธิบายความหมายของปัจจัยที่กำหนดในแบบจำลองที่สร้างขึ้นในลักษณะที่มุ่งชี้ให้เห็นถึงการเปลี่ยนแปลงในตัวแปรจะเป็นไปตามการเปลี่ยนแปลงในตัวแปรอิสระ ดังนั้นในบทนี้จะกล่าวถึงการศึกษาเรื่องความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรสองตัวแปร โดยจะศึกษาถึงรูปแบบของความสัมพันธ์ว่ามีรูปแบบอย่างไร หลังจากนั้นจะศึกษาถึงความสัมพันธ์กันในทิศทางใดและแบบไหน แต่ไม่สามารถบอกขนาดของความสัมพันธ์ออกมาเป็นตัวเลขได้ ด้วยเหตุนี้จึงจำเป็นต้องหาขนาดหรือค่าที่แสดงความสัมพันธ์ของข้อมูล 2 ตัวแปร นั่นก็คือ ค่าความสัมพันธ์สหสัมพันธ์ (coefficient of correlation) แต่ในการวิเคราะห์สัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์นั้นก็มุ่งแสดงให้เห็นว่า ตัวแปรมีความสัมพันธ์กันในระดับใด มากน้อยเพียงใด โดยความสัมพันธ์ที่ว่านี้เป็นความสัมพันธ์ซึ่งกันและกัน โดยไม่มีความหมายว่าตัวแปรใดเป็นเหตุและตัวแปรใดเป็นผลของความสัมพันธ์นั้น ซึ่งแบ่งการศึกษาดังนี้

ก. กลุ่มที่ 1 : ตลาดการผลิต

1) การวิเคราะห์อุปสงค์ของตลาดการผลิต และตัวกำหนดปัจจัยอุปสงค์

ก) การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ที่จะทดสอบ ระหว่าง การพัฒนาตลาดการผลิต กับ การเติบโตที่อยู่อาศัย โดยกำหนดตัวแปรในการทดสอบดังนี้

(1) การพัฒนาตลาดการผลิต พิจารณาได้จากตัวแปรที่กำหนดในปัจจัยอุปสงค์และอุปทานในตลาดการผลิต หากพบว่าปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้มีอิทธิพลต่อการพัฒนาในตลาดการผลิต และมีค่าความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกัน นั่นแสดงว่าความสัมพันธ์ทั้ง 2 ตัวแปร มีความสัมพันธ์กันและความสัมพันธ์ที่เกิดขึ้นย่อมมีส่วนกระทบต่อระบบหรือโครงสร้างในตลาด การผลิตที่อยู่อาศัยให้เกิดการเปลี่ยนแปลงขึ้น

1.1 การพัฒนาอุปสงค์ของตลาดการผลิต จะอาศัยตัวแปรตามคือ จำนวนที่อยู่อาศัยของครัวเรือน กับตัวแปรอิสระคือปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์ และเมื่อใดที่พบว่าตัวแปรอิสระ

ตัวแปร ได้มีส่วนกระตุ้นความต้องการที่อยู่อาศัยของครัวเรือนมากขึ้น จะอธิบายได้ว่าเกิดการ พัฒนาในตลาดอุปสงค์ก่อให้เกิดการเติบโตในตลาดอยู่อาศัยให้มีการขยายตัวเพิ่มสูงขึ้น

ดังนั้นการวัดการพัฒนาอุปสงค์ของตลาดการผลิตนั้น จะอาศัยตัวแปรที่เป็น บัญชีกำหนดอุปสงค์ของตลาดการผลิต โดยกำหนดคู่ความสัมพันธ์ของตัวแปรที่จะให้ทดสอบทั้ง หมดมี 7 คู่ความสัมพันธ์ ซึ่งมีตัวแปรอิสระที่มีส่วนสำคัญต่อการกระตุ้นความต้องการที่อยู่อาศัย ของครัวเรือน ซึ่งเป็นตัวแปรที่มีทิศทางเดียวกัน 5 ตัวแปร และตัวแปรที่มีทิศทางตรงกันข้าม 2 ตัว โดยในที่นี้ได้สรุปตารางสำคัญได้ดังนี้รายละเอียดต่อไป

(ก) รายได้เฉลี่ยของประชาชน การวัดความสัมพันธ์ของอำนาจซื้อที่อยู่อาศัย โดยใช้ความสัมพันธ์ที่เป็นบัญชีรายได้เฉลี่ยของประชาชน กับบัญชีจำนวนที่อยู่อาศัยของครัว เรือน ซึ่งได้ตั้งข้อสันนิษฐานไว้ว่า การเพิ่มอำนาจซื้อที่อยู่อาศัย คือ รายได้ประชาชาติ มีส่วนกระตุ้น ความต้องการที่อยู่อาศัยของครัวเรือน และผลของการประมาณการ ปรากฏว่า ความต้องการที่อยู่ อาศัยของครัวเรือน ขึ้นอยู่กับ รายได้ประชาชาติ โดยมีค่าความสัมพันธ์ (coefficient of correlation) เชิงบวก 94 % ซึ่งสะท้อนให้เห็นข้อเท็จจริงได้ว่า การเพิ่มขึ้นของรายได้มีพื้นฐานจาก บัญชีภาวะเศรษฐกิจ ทำให้เกิดการลงทุน และการจ้างงาน ซึ่งทำให้ประชาชนมีรายได้สูงขึ้น ซึ่งเป็นผลให้เพิ่มอำนาจการตัดสินใจซื้อของผู้ซื้อ ทำให้ทุกคนมีโอกาสมีบ้านเป็นของตนเอง ด้วยการ ภาระผ่อนชำระไม่เกินกำลังความสามารถ และมีเงินเก็บเพื่อไปลงทุนในธุรกิจอื่น ดังนั้นเมื่อผู้ซื้อ มี รายได้สูงขึ้น โอกาสมีบ้านเป็นของตนเองก็มากขึ้น ซึ่งสอดคล้องกับหลักทฤษฎีของ Meier and Baldwin, op.cit p.101 กล่าวว่าการลงทุนเพิ่มขึ้น อันเนื่องจากการเติบโตของเศรษฐกิจ จะก่อให้เกิด รายได้เพิ่มขึ้น จะมีเงินออมมากขึ้นด้วย โดยที่เงินที่เหลือส่วนหนึ่งจะเป็นรายจ่ายซื้อผลผลิตที่ เกิดขึ้น

(ข) ราคาที่อยู่อาศัย(ต่ำ-ปานกลาง-สูง) การวัดความสัมพันธ์ของ จำนวนที่อยู่ อาศัยของครัวเรือน กับ ราคาที่อยู่อาศัย (ต่ำ-ปานกลาง-สูง) ซึ่งตั้งข้อสันนิษฐานไว้ว่า ความต้องการ ที่อยู่อาศัย ส่วนหนึ่งเป็นผลจาก ราคาที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น และจากผลการประมาณการอุปสงค์ตลาด ผลิต ปรากฏว่า เกิดความสัมพันธ์กันขึ้นและมีทิศทางเดียวกัน มีค่าความสัมพันธ์ (coefficient of correlation) ร้อยละ 96 ร้อยละ 94 และร้อยละ 95 ในที่อยู่อาศัยต่ำ ที่อยู่อาศัยระดับและที่อยู่อาศัย ระดับสูง ตามลำดับ นั้นเป็นเครื่องบ่งชี้ให้เห็นข้อเท็จจริงที่ว่า การเปลี่ยนแปลงราคามีส่วน สำคัญคือ ความสามารถในการผ่อนชำระและอำนาจการซื้อ เนื่องจากผู้ซื้อโดยมากจะต้องการมี บ้านก็ต้องคำนึงถึงค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับบ้าน ยิ่งราคาบ้านสูงขึ้น ความต้องการซื้อก็น้อยลง เพราะเกินกำลังความสามารถที่จะผ่อนค่างวดได้ และเสียดอกเบี้ยจ่ายที่สูง ประกอบกับบ้านเป็น

สินทรัพย์ที่มีราคาสูง ทำให้การซื้อบ้านส่วนใหญ่ผู้ซื้อต้องคิดก่อนและใช้เวลาตัดสินใจนานพอสมควร เนื่องจากว่าบางคนอาจจะมีโอกาสมีบ้านสักหลังเพียงหนเดียวในชีวิต จึงต้องมีการวางแผนล่วงหน้าพอสมควร ด้วยนี้เมื่อมีการปรับราคาอยู่อาศัยตก ก็เร่งเร้าให้ผู้ซื้อเป็นเจ้าของบ้านมากขึ้น ซึ่งสอดคล้องกับหลักของประยูร เดลิ่งศรี, 2511 อ้างว่าเมื่อราคาที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยจะลดลง เนื่องจากการที่ราคามันเพิ่มขึ้น ถือเป็นภาระในการผ่อนของผู้ซื้ออย่างมาก ทำให้เมื่อราคามันแพงเท่าไร ปริมาณสินค้าที่ผู้บริโภคต้องการซื้อจะน้อยลง และจะซื้อสินค้านั้นมากขึ้นเมื่อราคาตกลง คือมีความสัมพันธ์ในทางตรงกันข้าม

(ก) สินเชื่อเพื่ออยู่อาศัยบุคคลทั่วไปทุกสถาบัน การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่าง จำนวนที่อยู่อาศัยของครัวเรือน กับ ปริมาณสินเชื่อเพื่ออยู่อาศัยบุคคลของทุกสถาบัน ซึ่งได้ตั้งข้อสมมติฐานไว้ว่าการพัฒนาอุปสงค์ตลาดการผลิต คือ ความต้องการที่อยู่อาศัยของครัวเรือนจะขึ้นอยู่กับอิทธิพลของสินเชื่อเพื่ออยู่อาศัยบุคคล โดยที่ผลการประมาณความสัมพันธ์ ปรากฏว่า จำนวนที่อยู่อาศัยมีความสัมพันธ์กันกับ สินเชื่อเพื่ออยู่อาศัยบุคคล โดยวัดค่าสัมประสิทธิ์สหความสัมพันธ์ (coefficient of correlation) ได้ 87% ซึ่งสะท้อนให้เห็นข้อเท็จจริงที่ว่า การพัฒนาอุปสงค์ตลาดการผลิตที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อบุคคล ทั้งนี้เพราะเมื่อปริมาณสินเชื่อเพื่ออยู่อาศัยบุคคลขยายตัวเพิ่มขึ้น ย่อมมีส่วนกระตุ้นกลไกตลาดอุปสงค์ที่อยู่อาศัยของผู้ซื้อและผู้ประกอบ ให้เกิดการขอยืมเงินเพื่อไปลงทุนและซื้อที่อยู่อาศัย ส่งผลให้ตลาดที่อยู่อาศัยของผู้ซื้อขยายตัวเพิ่มขึ้น ซึ่งผลการวิเคราะห์สอดคล้องแนวคิดและทฤษฎีของ ประกาศนัย ตั้งมติธรรม ที่ว่า ทุกครัวเรือปรารถนาเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย แต่มีงบประมาณจำกัด ขณะที่ที่อยู่อาศัยเป็นสินค้าราคาสูง ปัญหาการเงินจึงเป็นเงื่อนไขหลักในการซื้อที่อยู่อาศัย เพราะฉะนั้นปัจจัยสำคัญที่จะช่วยกระตุ้นการขยายตัวของอุตสาหกรรมที่อยู่อาศัย คือ การอุดหนุนการเงินจากสถาบันการเงินในด้านการให้กู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัย ซึ่งจะเป็นแรงจูงใจให้แก่ผู้ซื้อ ให้เข้ามาสู่ตลาดที่อยู่อาศัยด้วยวิธีการซื้อแบบเงินผ่อนรายเดือน (monthly installment) เพราะฉะนั้นความสามารถหาได้ของสินเชื่อจะกระทบต่อความต้องการที่อยู่อาศัย

(ข) รสนิยมของผู้ซื้อ คือ การวัดความสัมพันธ์ ระหว่างอุปสงค์ตลาดการผลิต กับ รสนิยมของผู้ซื้อ คือ การศึกษาของผู้มีงานทำ ได้ตั้งข้อสันนิษฐานไว้ว่า การพัฒนาอุปสงค์ตลาดผลิต ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากผู้ทำงานที่มีการศึกษา และผลการประมาณการความสัมพันธ์ ปรากฏว่า ตัวแปรทั้งสอง มีสัมประสิทธิ์สหความสัมพันธ์ (coefficient of correlation) กันสูงถึงร้อยละ 98 อธิบายความหมายได้ว่า การศึกษาของผู้มีงานทำ มีอิทธิพลทำให้อุปสงค์ตลาดผลิตมีการขยายตัวเพิ่มขึ้น ทั้งนี้เพราะพฤติกรรมการณ์การซื้อที่อยู่อาศัยของกลุ่มนี้ เป็นผู้ที่มีการศึกษาและรายได้ที่สูง ทำให้มีอำนาจซื้อสูง ซึ่งการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย จะคำนึงถึงคุณภาพ รูปแบบ และถึงอำนวยความสะดวก เพื่อที่จะปรับฐานะทางสังคมและเศรษฐกิจให้สูงขึ้น ดังนั้นเมื่อผู้ซื้อที่มีจำนวนการ

ศึกษาเพิ่มขึ้น ข้อมก่อก่อให้เกิดการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยสูงขึ้น สำหรับแนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องตามหลักเศรษฐศาสตร์ เรื่อง ตัวกำหนดอุปสงค์ อ้างว่า ทัศนคติของผู้ซื้อ เป็นพฤติกรรมความพอใจในการซื้อสินค้าของผู้ซื้อ โดยได้รับอิทธิพลจากสภาพแวดล้อมทางสังคม เช่น วัฒนธรรม ศาสนา ความเชื่อ ตลอดจนถึงตัวกำหนดด้านอื่น ๆ เช่น อายุ เพศ การศึกษา การโฆษณา เป็นต้น ซึ่งผู้ซื้ออาจจะซื้อสินค้าเป็นจำนวนมากขึ้น เมื่อทัศนคติในการบริโภคมีเพิ่มขึ้น และอาจซื้อสินค้าน้อยลงในทุกระดับราคา เมื่อทัศนคติในการบริโภคนั้นลดลง

(๑) การจัดเก็บภาษีบุคคลธรรมดา การวัดความสัมพันธ์ของจำนวนที่อยู่อาศัยของครัวเรือน กับการจัดเก็บภาษีบุคคล ซึ่งมีข้อสมมติฐานที่ว่า การพัฒนาอุปสงค์ตลาดการผลิต ส่วนหนึ่งเกิดจากการจัดเก็บภาษีบุคคล และผลการประมาณความสัมพันธ์ ปรากฏว่า ความต้องการที่อยู่อาศัยของครัวเรือน มีความสัมพันธ์กันในเชิงบวก กับการจัดเก็บภาษีบุคคลธรรมดา ซึ่งมีค่าความสัมพันธ์(coefficient of correlation) ร้อยละ 87 นั้นอธิบายได้ว่า การเปลี่ยนแปลงของอุปสงค์ของที่อยู่อาศัยของครัวเรือน มีอิทธิพลจากการจัดเก็บภาษีบุคคลธรรมดาถึง ร้อยละ 87 บ่งบอกถึงว่า เมื่อประชาชนมีรายได้สูงขึ้น ย่อมอาจในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยมาก ก็จะทำให้รัฐบาลจัดเก็บภาษีบุคคลได้มากขึ้น โดยที่การจัดเก็บภาษีบุคคลเพิ่มขึ้น สะท้อนให้เห็นถึงการเพิ่มอำนาจซื้อของประชาชน ซึ่งจะทำให้ผู้ซื้อสามารถเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยได้ และสอดคล้องกับหลักเศรษฐศาสตร์เรื่องมาตรการในด้านภาษีอากร อ้างว่า เมื่อการบริโภคของประชาชนมีระดับสูง ซึ่งอาจนำไปสู่การ

กระตุ้นความต้องการเกินกว่าที่การผลิตจะตอบสนองได้ เป็นผลทำให้ระดับราคาสินค้าทั่วไปเพิ่มขึ้น รัฐบาลก็อาจปรับปรุงภาษีอากรให้สามารถดึงจำนวนเงินรายได้ส่วนเกินดังกล่าวจากประชาชนมาอยู่ในภาครัฐบาล ซึ่งเป็นการลดระดับรายจ่ายเพื่อการบริโภคที่สูงเกินไป โดยที่รายจ่ายเหล่านี้ส่วนหนึ่งก็จะไปซื้อสินค้าฟุ่มเฟือย เช่น บ้าน รถยนต์ คอมพิวเตอร์ เป็นต้น

(๒) อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาว (MLR) การวัดความสัมพันธ์ของ จำนวนที่อยู่อาศัยของครัวเรือน กับการจัดเก็บภาษีเงินกู้ระยะยาว(MLR) ซึ่งได้ตั้งข้อสันนิษฐานไว้ว่า การพัฒนาอุปสงค์ตลาดการผลิต ส่วนหนึ่งเกิดจากตลาดการเงิน คือ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาว (MLR) ซึ่งผลการประมาณความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรทั้งสอง ปรากฏว่าอัตราดอกเบี้ย สัมพันธ์กับ จำนวนที่อยู่อาศัยของครัวเรือน และมีระดับความสัมพันธ์ในทางตรงกันข้าม (coefficient of correlation) ร้อยละ 57 ซึ่งให้เห็นถึงความสัมพันธ์ที่เกิดขึ้นได้ว่า อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาว (MLR) มีผลต่อการตัดสินใจทั้งผู้ซื้อและผู้ลงทุน กล่าวคือ เมื่อใดที่อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาวต่ำลง จะมีส่วนกระตุ้นระบบให้เกิดกลไกตลาดระหว่างผู้ซื้อและผู้ผลิตให้ดำเนินธุรกรรมด้านที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น โดยที่อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาวมีส่วนสำคัญต่อการจูงใจให้เกิดการซื้อ เพราะผู้ซื้อ

ถือว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เป็นปัจจัยหนึ่งที่มีผลต่อการผ่อนชำระต่องวดเพิ่มขึ้น และผลจากการปรับตัวลงของอัตราดอกเบี้ย จะส่งผลให้กำลังซื้อของผู้ซื้อเพิ่มขึ้น นั้นหมายความว่าผู้ซื้อสามารถซื้อที่อยู่อาศัยได้เพิ่มขึ้น ซึ่งจากการสำรวจโดยคู่แข่งมอเนเตอร์ ระหว่าง 8-14 กรกฎาคม 2539 พบว่า พฤติกรรมการตัดสินใจซื้อของผู้ซื้อจะให้ความสนใจในเรื่องนโยบายการผ่อนชำระ หลังจากตัดสินใจในเรื่องแบบบ้านหรือที่ตั้งโครงการ เพราะเกี่ยวข้องกับภาระวางแผนบริหารเงินของผู้ซื้อในอนาคต และจากการศึกษาผลกระทบของอัตราดอกเบี้ยต่อผู้ซื้อนั้นของฝ่ายวิชาการ ธนาคารกสิกรไทย สามารถสนับสนุนอิทธิพลของอัตราดอกเบี้ยต่อผู้ซื้อได้อย่างดี กล่าวคือ หากอัตราดอกเบี้ยปรับตัวลงในอนาคตก็จะทำให้กำลังซื้อของผู้ซื้อเพิ่มขึ้น สำหรับปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาว(MLR) คือ การขยายตัวของภาวะเศรษฐกิจ และผลของการวิเคราะห์นี้สอดคล้องกันหลักของประศาสตร์ ดั่งมติธรรม: มีอะไรในกอไผ่ อ้างว่าการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยจะกระทบต่ออำนาจซื้อของประชากร โดยที่การเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย ร้อยละ 1 จะทำให้จำนวนเงินผ่อนต่องวด เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 5 ในภาวะเศรษฐกิจที่มี สภาพคล่องทางการเงินสูง หากอัตราดอกเบี้ยต่ำหรือดำเนินการเงินเพิ่มระยะเวลาผ่อนชำระเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยให้ยาวนานขึ้น ก็จะทำให้ภาวะในการซื้อบ้านต่ำลง ส่งผลให้ความต้องการที่อยู่อาศัยแท้จริงสูงขึ้น ในทางตรงข้ามเมื่อเศรษฐกิจประสบกับวิกฤตการณ์ทางการเงิน อัตราดอกเบี้ยสูงขึ้นหรือลดลง ระยะเวลาผ่อนชำระให้สั้นลง ก็จะทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยลดลง เนื่องจากผู้ซื้อจะชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยออกไปก่อน

(ข) ดัชนีหมวดเคหสถาน การวัดอำนาจซื้อของผู้ซื้อ คือ ดัชนีหมวดเคหสถานหรือภาวะเงินเฟ้อ โดยพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่าง ดัชนีหมวดเคหสถาน กับ จำนวนที่อยู่อาศัยของครัวเรือน ซึ่งได้ข้อสันนิษฐานไว้ว่า การเพิ่มอำนาจซื้อโดยทำให้ภาวะเงินเฟ้อลดลง มีส่วนทำให้ผู้ซื้อมีแรงจูงใจซื้อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ซึ่งผลการประมาณความสัมพันธ์ ปรากฏว่า ตัวแปรทั้งสอง มีความสัมพันธ์(coefficient of correlation)กันเชิงลบ ร้อยละ 85 ซึ่งให้เห็นถึงข้อเท็จจริงที่ว่า การพัฒนาอุปสงค์ตลาดการผลิต เป็นผลจากปัจจัยดัชนีเคหสถาน ซึ่งแสดงให้เห็นว่า เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงดัชนีเคหสถานเพิ่มขึ้นความต้องการที่อยู่อาศัยของครัวเรือนจะลดลง เพราะจะผลักดันให้ต้นทุนการผลิตสูงขึ้น ทำให้ราคาที่อยู่อาศัยสูง ส่งผลให้อำนาจซื้อของผู้ซื้อลดลง และส่งผลกระทบต่ออุปสรรคการพัฒนาการผลิตให้ชะงักงันและทฤษฎีเศรษฐศาสตร์ที่ว่า ฟังก์ชัน อัตราเงินเฟ้อที่เกิดขึ้น จะมีผลกระทบอย่างมากในลักษณะที่ทำให้อุปสงค์ของบ้านลดลง เมื่อคาดการณ์ว่าเงินเฟ้อจะสูงขึ้น

2) การวิเคราะห์อุปทานของตลาดการผลิต และตัวกำหนดปัจจัยอุปทาน

ก) การวิเคราะห์คู่ความสัมพันธ์ที่จะทดสอบ ระหว่าง การพัฒนาตลาดการผลิต กับ

การเติบโตที่อยู่อาศัย พิจารณาจากความสัมพันธ์ต่อไปนี้

(1) การพัฒนาตลาดการผลิต พิจารณาได้จากตัวแปรที่กำหนดในปัจจัยอุปสงค์และอุปทานในตลาดการผลิต หากพบว่าปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้มีอิทธิพลต่อการพัฒนาในตลาดการผลิต และมีค่าความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกัน นั่นแสดงว่าความสัมพันธ์ทั้ง 2 ตัวแปร มีความสัมพันธ์กันและความสัมพันธ์ที่เกิดขึ้นย่อมส่งผลกระทบต่อระบบหรือโครงสร้างในตลาดการผลิตที่อยู่อาศัยให้มีการขยายตัวเพิ่มขึ้น ในรูปของการพัฒนาในอุปสงค์และอุปทาน

1.1 การพัฒนาอุปทานของตลาดการผลิต จะอาศัยตัวแปรตามคือ พื้นที่อนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ กับตัวแปรอิสระคือปัจจัยที่กำหนดอุปทาน และเมื่อใดที่พบว่าตัวแปรอิสระตัวแปรใดมีส่วนกระตุ้นความต้องการผลิตที่อยู่อาศัยของผู้ประกอบการเพิ่มขึ้น จะอธิบายได้ว่าเกิดการพัฒนาในตลาดอุปทานก่อให้เกิดการเติบโตในตลาดอยู่อาศัยให้มีการขยายตัวเพิ่มขึ้น

ดังนั้นการวัดการพัฒนาอุปทานของตลาดการผลิตนั้น จะอาศัยตัวแปรที่เป็นปัจจัยกำหนดอุปทานของตลาดการผลิต โดยกำหนดคู่ความสัมพันธ์ของตัวแปรที่จะให้ทดสอบทั้งหมดมี 9 คู่ความสัมพันธ์ ตัวกำหนดที่มีส่วนสำคัญต่อการกระตุ้นความต้องการผลิตที่อยู่อาศัยของบริษัทพัฒนาที่ดิน มีตัวแปรที่มีทิศทางเดียวกัน 5 ตัวแปร และตัวแปรที่มีทิศทางตรงกันข้าม 4 ตัวแปร ซึ่งในที่นี้ได้สรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

(ก) ดัชนีราคาขายส่งวัสดุก่อสร้าง การวัดความสัมพันธ์ของอุปทานตลาดการผลิตเคหะ กับ ดัชนีราคาขายส่งวัสดุก่อสร้าง ซึ่งกำหนดสมมติฐานไว้ว่า การพัฒนาอุปทานตลาดการผลิตเคหะ ขึ้นอยู่กับ ดัชนีราคาขายส่งวัสดุก่อสร้าง และผลการประมาณการความสัมพันธ์ปรากฏว่า เกิดความสัมพันธ์และมีทิศทางเดียวกัน โดยให้ค่าความสัมพันธ์ (coefficient of correlation) ร้อยละ 98 อธิบายความสัมพันธ์ได้ว่า เมื่อผู้ซื้อเร่งขยายโครงการ ก็จะต้องใช้ปริมาณวัสดุก่อสร้างเพิ่มขึ้น ทำให้ปริมาณวัสดุก่อสร้างผลิตไม่ทันกับความต้องการ จึงปรับราคาวัสดุก่อสร้างสูงขึ้น ทั้งนี้ก็เพราะวัสดุก่อสร้าง เป็นปัจจัยหนึ่งที่ถูกกำหนดในกระบวนการผลิตและมีผลต่อการก่อสร้างที่รวดเร็ว และถ้าวัสดุก่อสร้างขาดแคลน จะก่อให้เกิดอุปสรรคในการก่อสร้างให้ล่าช้า และทำให้ผลตอบแทนลดลงและผลการวิเคราะห์นี้สอดคล้องกับทฤษฎี ของ Dr. John Chales Pool และ Dr. Ross M. Laore กล่าวว่า ความยืดหยุ่นของอุปสงค์ที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงราคาสินค้า เมื่ออัตราส่วนของเงินที่ใช้ในการซื้อสินค้าเทียบกับรายรับมีค่าสูงเท่าใด ความยืดหยุ่นของอุปสงค์คือสินค้าชนิดนั้นก็ยิ่งมาก เช่น สินค้าที่มีวงเงินซื้อมาก ๆ ได้แก่ รถยนต์ บ้าน และคอมพิวเตอร์ เป็นต้น เมื่อราคาบ้านสูง ส่วนหนึ่งเป็นผลจากต้นทุนอื่น ๆ เช่น วัสดุก่อสร้างปรับตัวเพิ่มขึ้น ทำให้เกิดการผลิตเพิ่มขึ้นเพราะสินค้าบ้านเป็นสินค้าฟุ่มเฟือย ยิ่งราคาสูง ความต้องการซื้อยิ่งเพิ่มขึ้น

(ข) ทุนเครื่องจักรก่อสร้างที่อยู่อาศัย การวัดความสัมพันธ์ระหว่างอุปทานตลาดการผลิตเคหะ กับเทคนิคการผลิตสมัยใหม่ คือ การลงทุนเครื่องจักรก่อสร้าง ซึ่งกำหนดข้อสมมติฐานไว้ว่า การพัฒนาอุปทานตลาดการผลิต ส่วนหนึ่งเป็นผลจากการลงทุนเครื่องจักรก่อสร้างเพิ่มขึ้น และจากผลการประมาณการความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรทั้งสอง ปรากฏว่ามีความสัมพันธ์กัน (coefficient of correlation) ร้อยละ 94 แสดงให้เห็นได้ว่า การลงทุนเครื่องจักรก่อสร้างมีส่วนกระตุ้นการลงทุนในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ทั้งนี้เพราะทุนเครื่องจักรก่อสร้าง เป็นส่วนสำคัญต่อการก่อสร้างที่สะดวกและรวดเร็ว เพราะโครงการที่อยู่อาศัยใดมีความได้เปรียบด้านเทคนิคการก่อสร้างที่ประหยัดเวลา ย่อมก่อให้เกิดความเชื่อถือและความมั่นใจของผู้ซื้อ ซึ่งมีผลต่อเสถียรภาพการลงทุนของผู้ประกอบการในอนาคต สำหรับแนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องที่มีส่วนสนับสนุนการวิเคราะห์ดังกล่าวของ Clough (1975) ระบุว่า ทุน วัสดุ ผู้รับเหมาช่วงและค่าใช้จ่ายดำเนินการ จะควบคุมต้นทุนจากการจ่ายชำระเงินจริง ส่วนต้นทุนทางด้านแรงงานและเครื่องจักรนั้นเป็นต้นทุนที่เปลี่ยนแปลงได้มากในระหว่างการก่อสร้างและควบคุมได้ยาก ดังนั้นหากมีการค้นพบเทคนิคใหม่ ๆ จะทำให้ปริมาณสินค้าที่จะผลิตออกขายมีมากขึ้นในทุกระดับราคาที่เกี่ยวข้องกับแรงงานและเครื่องจักร เช่น วัสดุสำเร็จรูป และเครื่องมือเครื่องจักรที่ทันสมัย

(ค) เงินลงทุนที่อยู่อาศัย การวัดความสัมพันธ์ระหว่างอุปทานตลาดการผลิต กับ เงินลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัย โดยตั้งข้อสมมติฐานไว้ว่า การเติบโตอุปทานตลาดการผลิตขึ้นอยู่กับปริมาณเงินลงทุน และจากการประมาณการความสัมพันธ์ทั้งสองตัวแปร ปรากฏว่ามีความสัมพันธ์ (coefficient of correlation) ร้อยละ 96 บ่งบอกให้เห็นข้อเท็จจริงได้ว่า การพัฒนาอุปทานตลาดการผลิต ที่เกี่ยวข้องกับเงินทุน ก่อให้เกิดการเติบโตตลาดอยู่อาศัยเพิ่มสูงขึ้น ทั้งนี้เพราะ เงินทุน เป็นปัจจัยการผลิตที่สำคัญต่อการลงทุนก่อสร้าง กล่าวคือ เมื่อใดที่มีเงินหมุนเวียน ผู้ประกอบการจะสามารถลงทุนด้วยการซื้อวัสดุ ที่ดิน เครื่องจักร แรงงาน และเมื่อใดที่ไม่มีเงินทุนก็ไม่สามารถจัดสร้างที่อยู่อาศัยให้สำเร็จได้และส่งผลกระทบต่อการลงทุนของโครงการต้องชะงักตัวลงการวิเคราะห์ผลครั้งนี้ อาศัยบทความจากวารสารธุรกิจที่ดิน (2532) กล่าวว่า โครงการลงทุนที่อยู่อาศัย มีแหล่งที่มาของเงินทุน 3 แห่ง คือ เงินทุนส่วนตัว จากเงินคาวน และจากสถาบันการเงิน ดังนั้นหากโครงการ ๆ ต่างซึ่งต้องล้มลงไปก็เนื่องจากปัญหาการขาดแคลนเงินลงทุน

(ง) กำลังแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัย การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างอุปทานตลาดการผลิต กับ จำนวนแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัย ซึ่งตั้งข้อสมมติฐานไว้ว่า การเติบโตตลาดอยู่อาศัย เป็นผลมาจากจำนวนแรงงานก่อสร้างที่เข้ามาเสนอในธุรกิจนี้เพิ่มขึ้น และผลการประมาณการความสัมพันธ์ทั้งสองตัวแปร ปรากฏว่า เกิดความสัมพันธ์ซึ่งกันและกันและมีทิศ

ไปในทางเดียวกัน โดยมีค่าความสัมพันธ์(coefficient of correlation) 95% ซึ่งให้เห็นว่าการขยายตัวของอุปทานตลาดการผลิตที่อยู่อาศัย ขึ้นอยู่กับจำนวนผู้กำลังแรงงานที่อยู่อาศัย ทั้งนี้เพราะเมื่อผู้ประกอบการเพิ่มการลงทุนก่อสร้างในตลาดอยู่อาศัยมากขึ้น โดยเพิ่มการจ้างแรงงานก่อสร้างมากขึ้น ทำให้ต้นทุนโครงการต่ำลง เนื่องจากเกิดความเร็วในการก่อสร้าง ซึ่งการวิเคราะห์ผลดังกล่าวสอดคล้องกับหลักทฤษฎีของ นิคม จันทรวีฑูร (2521) กล่าวว่า อุตสาหกรรมก่อสร้างกำลังขยายตัวอย่างกว้างขวางในเมืองไทย มีการใช้แรงงานมาก เพราะมีการก่อสร้างเกิดขึ้นทั่วไปในภาคเอกชนและภาครัฐวิสาหกิจ ความต้องการคนงานก่อสร้างจึงมีอยู่มาก ดังนั้นผู้ขายที่ดินบางคนที่เข้ามาทำงานทำในเมือง ถ้าต้องการทำงานเป็นคนงานก่อสร้างก็สามารถจะหางานทำได้ไม่ยาก

(๑) ราคาที่ดิน การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของอุปทานตลาดการผลิต คือ พื้นที่อนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ กับ ตัวกำหนดอุปทาน คือ ราคาที่ดิน ซึ่งตั้งข้อสมมติฐานไว้ว่า การเติบโตของอุปทานตลาดผลิต ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการปรับราคาที่ดินและผลการประมาณการความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรทั้งสอง ปรากฏว่าเกิดความสัมพันธ์ซึ่งกันและกัน โดยมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์(coefficient of correlation) ร้อยละ 85 บ่งชี้ให้เห็นได้ว่า เพราะที่ดินเป็นทรัพย์สินที่มีอยู่จำกัดและมีปริมาณที่ดินที่เหมาะสมน้อย จึงทำให้ราคาที่ดินที่สูงขึ้น ซึ่งการก่อสร้างในโครงการต่าง ๆ จำเป็นต้องหาที่ดินที่เหมาะสม เพื่อที่จะสามารถพัฒนาที่ดินเพื่อเพิ่มผลตอบแทน ทำให้ราคาที่ดินปรับตัวเพิ่มขึ้น เมื่อผู้ประกอบการขยายการลงทุนที่อยู่อาศัยสูงขึ้น ความต้องการที่ดินก็จะมากขึ้น ก็กระทบให้ราคาที่ดินปรับตัวสูงขึ้น สำหรับแนวคิดและทฤษฎีที่สนับสนุน โกรสร ประโคน(2535) คือ ทฤษฎีราคาที่ดินนั้นมีแนวโน้มที่จะมีการเปลี่ยนแปลงการใช้อยู่เสมอ และในการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในการผลิตอย่างหนึ่งไปผลิตอย่างอื่นหนึ่ง ผู้ประกอบการจะพยายามเอาที่ดินไปใช้ในการผลิตที่เขามีความมั่นใจว่าจะได้รับผลตอบแทนที่สูงกว่าการลงทุนของเขา จึงจะเข้าไปดำเนินการ โดยเปรียบเทียบระหว่างต้นทุนและราคาที่จะได้รับ ด้วยเหตุนี้การพัฒนาที่ดินที่มีอยู่เพื่อประโยชน์ด้านใดด้านหนึ่ง มูลค่าของที่ดินก็จะเพิ่มขึ้นอย่างน้อยก็เท่ากับต้นทุนที่ลงไป ชุดง่าย ๆ เมื่อมีความต้องการที่ดินขึ้นมาก เพราะที่ดินสามารถนำไปใช้ประโยชน์ได้เกิดผลตอบแทนขึ้นมา ที่ดินก็จะมีราคาขายทางเศรษฐกิจขึ้นมาทันที เมื่อที่ดินมีราคาขึ้นอุปทานของที่ดินก็จะเกิดขึ้น

(๑) งบลงทุนโครงสร้างสาธารณูปโภค การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างอุปทานตลาดการผลิต กับ งบลงทุนโครงสร้างสาธารณูปโภค ซึ่งตั้งข้อสมมติฐานไว้ว่า การเติบโตตลาดอยู่อาศัย เป็นผลมาจากงบลงทุนโครงสร้างสาธารณูปโภคและผลจากการประมาณการความสัมพันธ์ทั้งสองตัวแปร ปรากฏว่า เกิดความสัมพันธ์ซึ่งกันและกันและมีทิศไปในทางเดียวกัน โดยมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์(coefficient of correlation) 76% ซึ่งให้เห็นว่าการขยายตัวของอุปทาน

ตลาดการผลิตที่อยู่อาศัย ขึ้นอยู่กับงบลงทุนโครงสร้างสาธารณูปโภคที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้อธิบายได้ว่า เงินลงทุนโครงสร้างสาธารณูปโภคมีผลกระทบต่อตรงต่อต้นทุนค่าก่อสร้างในการวางระบบ สาธารณูปโภคของผู้ประกอบการ ทำให้ประหยัดค่าก่อสร้างลง เพราะผู้ประกอบการไม่ต้องลงทุน ก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ เอง จึงทำให้ราคายบ้านลดลง ก่อให้เกิดความต้องการซื้อบ้าน เพิ่มขึ้น การวิเคราะห์นี้สอดคล้องกับ อภินันท์ จันตะนี และคณะ(2533) กล่าวว่า เนื่องจากการเพิ่ม งบประมาณการลงทุนด้านโครงสร้างพื้นฐานของรัฐบาล จะมีส่วนส่งเสริมการขายตัวของการลงทุนภาคเอกชนเพิ่มขึ้น

(ข) สินเชื่อสิ่งหาวิมวทรัพย์ทุกสถาบัน การวัดความสัมพันธ์ระหว่างอุปทานตลาดผลิตกับปัจจัยที่กำหนดอุปทาน ซึ่งตั้งข้อสมมติฐานไว้ว่า การเติบโตของพื้นที่อนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากสินเชื่อผู้ประกอบการเพื่ออยู่อาศัยเพิ่มขึ้น และ ผลการประมาณการความสัมพันธ์ของทั้งสองตัวแปร ปรากฏว่ามีค่าความสัมพันธ์ซึ่งกันและกัน (coefficient of correlation) ร้อยละ 89 นั่นแสดงได้ว่าการปล่อยสินเชื่อผู้ประกอบการเพื่ออยู่อาศัย ที่สูงขึ้นมีส่วนเพิ่มอุปสงค์ของตลาดการผลิตให้แก่ผู้ลงทุน ที่เป็นเช่นนี้ก็เพราะการให้เงินกู้เพื่อ สนับสนุนเงินทุนแก่โครงการ ทำให้สามารถสร้างรายได้และยอดขายได้เพิ่มขึ้น ได้ส่งผลให้บริษัท พัฒนาที่ดินขยายการลงทุนได้มากขึ้น ในขณะที่เดียวกันเมื่อมีการชะลอการปล่อยสินเชื่อประเภทนี้ ลง ส่งผลให้โครงการต้องหยุดชะงักและทำให้ต้นทุนราคายบ้านแพงขึ้น เป็นผลให้การขายน้อยลง เนื่องจากผู้ซื้อไม่สามารถตัดสินใจซื้อได้มากขึ้น สำหรับแนวคิด ที่สนับสนุนเป็นของชนินทร์ พิทยาวิรัช (2534) อ้างว่า ธนาคารพาณิชย์จะนิยมนำไปให้กู้ยืมมากที่สุด โดยถือว่าเป็นแหล่งหาราย ได้หลักของธนาคาร ซึ่งการให้สินเชื่อเป็นแหล่งใช้ไปของเงินทุนที่มีสัดส่วนสูงสุด

(จ) ต้นทุนด้านแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัย การวัดความสัมพันธ์ ระหว่างอุปทานตลาดการผลิต คือ พื้นที่อนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ กับ ต้นทุนการค่าใช้จ่ายด้าน แรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัย ซึ่งตั้งข้อสมมติฐานไว้ว่า การพัฒนาอุปทานตลาดอยู่อาศัย ส่วนหนึ่งเป็น ผลมาจาก ค่าใช้จ่ายด้านแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัยที่ลดลง และผลการประมาณการความสัมพันธ์ ปรากฏว่า ตัวแปรทั้งสอง มีความสัมพันธ์(coefficient of correlation) กันสูงถึงร้อยละ 92 อธิบาย ความหมายได้ว่า ค่าใช้จ่ายด้านแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัยที่น้อยลงจะมีอิทธิพลทำให้อุปทานตลาด การผลิตเพื่ออยู่อาศัยขยายตัวเพิ่มขึ้น ซึ่งแสดงให้เห็นถึงข้อเท็จจริงที่ว่า การเติบโตอุปทานตลาด การผลิตเพื่ออยู่อาศัย ขึ้นอยู่กับค่าใช้จ่ายด้านแรงงาน โดยเฉพาะอัตราค่าจ้างแรงงานขั้นที่อยู่ใน ระดับทรงตัว ทั้งนี้เพราะอัตราค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำเป็นปัจจัยที่สำคัญต่อการเพิ่มต้นทุนค่าก่อสร้าง เนื่องจากอัตราค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำจะมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นทุกปี ทำให้ผู้ประกอบการมีแนวโน้มจ้าง

แรงงานน้อยลง ซึ่งการวิเคราะห์ผลดังกล่าว สอดคล้องกับหลัก วัชรียา โดสวงวน(2528) กล่าวว่า ราคาของวัตถุดิบและค่าแรงจะมีผลกระทบต่อตรงต่อต้นทุนที่เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น

(๓) อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาว (MLR) การวัดความสัมพันธ์ของ พื้นที่อนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ กับ บัญชีอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาว(MLR) ซึ่งได้ตั้งข้อสันนิษฐานไว้ว่า การพัฒนาอุปสงค์ตลาดการผลิต ส่วนหนึ่งเกิดจากตลาดการเงิน คือ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาว (MLR) ซึ่งผลการประมาณความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรทั้งสอง ปรากฏว่าอัตราดอกเบี้ย สัมพันธ์กับของ พื้นที่อนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ และมีระดับความสัมพันธ์ในทางตรงกันข้าม (coefficient of correlation) ร้อยละ 37 ซึ่งให้เห็นถึงความสัมพันธ์ที่เกิดขึ้นได้ว่า อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาว(MLR) เป็นส่วนสำคัญต่อบริษัทพัฒนาที่ดินที่ขยายการลงทุนเพิ่มขึ้น เนื่องการขอเงินกู้ได้สูงขึ้น เพราะอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาวปรับตัวลดลง ย่อมทำให้ต้นทุนการก่อสร้างลดลง จึงเป็นผลให้การบริหารเงินเกิดผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นจากการขายบ้านได้รวดเร็ว ซึ่งสอดคล้องกับ โรเบิร์ตสันและโธลิน;ทฤษฎีปริมาณเงิน,1937 อ้างว่าอุปสงค์ในเงินกู้ของหน่วยธุรกิจ ส่วนใหญ่เป็นการกู้เพื่อนำเงินไปใช้ในการผลิต หรือในการลงทุน เช่น เพื่อซื้อสินค้าทุนต่าง ๆ(capital goods) อันได้แก่ เครื่องจักร เครื่องมือ ตลอดจนการก่อสร้างขยายโรงงาน และเพื่อใช้เป็นทุนหมุนเวียน เป็นต้น เงินกู้ของหน่วยธุรกิจจึงถือว่าเป็นเงินกู้ที่สำคัญที่สุดในระบบเศรษฐกิจ เพราะเป็นเงินกู้ที่ก่อให้เกิดผลผลิต ซึ่งทำให้ประเทศมีอำนาจในการผลิตเพิ่มขึ้น ดังนั้น ดอกเบี้ยที่เกิดจากการกู้ยืมของหน่วยธุรกิจจะกลับไปเป็นรายได้ของเจ้าของกิจการผลิตและคิดรวมอยู่ในรายได้ประชาชาติด้วย

ข. กลุ่มที่ 2 ตลาดปัจจัย

1) การวิเคราะห์อุปสงค์ของตลาดปัจจัยแรงงาน และตัวกำหนดปัจจัยอุปสงค์

ก) การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ที่จะทดสอบ ระหว่าง การพัฒนาตลาดปัจจัยแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัย กับ การเติบโตที่อยู่อาศัย พิจารณาจากความสัมพันธ์ต่อไปนี้

(1) การพัฒนาตลาดปัจจัยแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัย พิจารณาได้จากตัวแปรที่กำหนดในบัญชีอุปสงค์และอุปทานในตลาดปัจจัยแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัย หากพบว่าปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้มีอิทธิพลต่อการพัฒนาในตลาดปัจจัยแรงงาน และมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกัน นั้นแสดงว่าความสัมพันธ์ทั้ง 2 ตัวแปร มีความสัมพันธ์กันและความสัมพันธ์ที่เกิดขึ้นย่อมส่งผลกระทบต่อระบบหรือโครงสร้างในตลาดการผลิตที่อยู่อาศัยให้มีการขยายตัวเพิ่มขึ้น ในรูปของการพัฒนาในอุปสงค์และอุปทาน

1.1 การพัฒนาอุปสงค์ของตลาดปัจจัยแรงงาน จะอาศัยตัวแปรตามคือ พื้นที่อนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ กับตัวแปรอิสระคือปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์ และเมื่อใดที่พบ

ว่าตัวแปรอิสระตัวแปรใดมีส่วนกระตุ้นความคั่งแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัยของผู้ประกอบการเพิ่มขึ้น จะอธิบายได้ว่าเกิดการพัฒนาด้านอุปสงค์แรงงาน ก่อให้เกิดการเติบโตในภาคอยู่อาศัยให้มีการขยายตัวเพิ่มขึ้น

ดังนั้นการวัดการพัฒนาอุปสงค์ของตลาดปัจจัยแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัยนั้น จะอาศัยตัวแปรที่เป็นปัจจัยกำหนดอุปสงค์ของตลาดปัจจัยการผลิต โดยกำหนดคู่ความสัมพันธ์ของตัวแปรที่จะไร้ทดสอบทั้งหมดมี 8 คู่ความสัมพันธ์ ซึ่งมีตัวแปรอิสระที่มีส่วนสำคัญต่อความต้องการแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัยของผู้ประกอบการ โดยมีตัวแปรที่มีทิศทางเดียวกัน 7 ตัวแปร และตัวแปรที่มีทิศทางตรงกันข้าม 1 ตัวแปร ซึ่งสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

(ก) สินเชื่อสิ่งฮาริมทรัพย์ทุกสถาบันการเงิน การวัดความสัมพันธ์ที่เกิดขึ้นระหว่างอุปสงค์ตลาดปัจจัย คือ พื้นที่อนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ กับ ตัวกำหนดอุปสงค์ คือ สินเชื่อสินเชื่อสิ่งฮาริมทรัพย์ทุกสถาบันการเงิน ซึ่งตั้งข้อสมมติฐานไว้ว่า การพัฒนาอุปสงค์ตลาดปัจจัยแรงงานก่อสร้าง มีอิทธิพลมาจากสินเชื่อสินเชื่อสิ่งฮาริมทรัพย์ทุกสถาบันการเงิน และผลจากการประมาณความสัมพันธ์ทั้งสองดังแปร ปรากฏว่าเกิดความสัมพันธ์ซึ่งกันและกันและมีทิศทางเดียวกัน โดยให้ค่าความสัมพันธ์(coefficient of correlation) ร้อยละ 89 อธิบายความสัมพันธ์ได้ว่า การเปลี่ยนแปลงอุปสงค์ตลาดปัจจัยแรงงาน เป็นผลมาจากสินเชื่อสินเชื่อสิ่งฮาริมทรัพย์ทุกสถาบันการเงิน ที่เป็นเช่นนี้ก็เพราะโครงการที่อยู่อาศัยเป็นการลงทุนที่ไ้เงินลงทุนสูง เมื่อธนาคารปล่อยกู้สินเชื่อนี้มาก ย่อมส่งผลให้โครงการดำเนินไปได้ โดยเพิ่มการจ้างแรงงานมากขึ้น ทำให้โครงการสามารถขายได้มากขึ้นและเกิดโครงการใหม่ ๆ ตามมา ซึ่งสอดคล้องกับอรรถนรินทร์กุล ๗ อุษรธา (2531)อ้างว่า เงินให้กู้เป็นการให้เครดิตที่มีผลต่อการพัฒนาอุตสาหกรรม โดยเป็นการให้กู้ยืมเป็นเงินก่อนตามแต่จะตกลงกัน หลังจากที่ยธนาคารได้ตรวจสอบฐานะทางเครดิตอย่างละเอียด

(ข) กำลังแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัย การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ ของอุปสงค์ตลาดปัจจัยแรงงาน คือ พื้นที่อนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ กับ กำลังแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัย โดยตั้งข้อสมมติฐานไว้ว่า การพัฒนาอุปสงค์ตลาดปัจจัยแรงงาน ส่วนหนึ่งเป็นผลจากการขยายตัวของกำลังแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัยที่มีอยู่จำนวนมาก ทำให้มีการลงทุนผลิตบ้านเพิ่มขึ้น และผลจากการประมาณการความสัมพันธ์ทั้งสองตัวแปร ปรากฏว่า มีความสัมพันธ์ซึ่งกันและกันและมีทิศทางเดียวกัน โดยมีค่าความสัมพันธ์(coefficient of correlation) ร้อยละ 95 อธิบายได้ว่า การเปลี่ยนแปลงอุปสงค์ตลาดปัจจัยแรงงานของผู้ประกอบการ มีอิทธิพลจากกำลังแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัย เป็นเครื่องชี้ให้เห็นได้ว่า ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นแหล่งงานที่รองรับผู้ให้แรงงานจำนวนมาก ทำให้ไม่เกิดการปัญหาขาดแคลนแรงงาน ซึ่งจะส่งผลให้ต้นทุนการจ้างแรงงานถูก

ลง ทำให้ราคายานไม่สูงเกินไป และสอดคล้องกับสัญญา นิธิกร กล่าวถึงทฤษฎีอุปสงค์แรงงานว่า แรงงานเป็นปัจจัยการผลิตชนิดหนึ่ง ความต้องการแรงงานของนายจ้างขึ้นอยู่กับความต้องการสินค้าและบริการที่ต้องใช้ปัจจัยแรงงานในการผลิต อุปสงค์ของแรงงานจะเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเพียงใดขึ้นอยู่กับตัวกำหนดหลายประการที่สำคัญได้แก่ โครงสร้างของตลาดสินค้า ประสิทธิภาพในการผลิตของแรงงาน และราคาของปัจจัยการผลิต ปัจจัยอื่น ๆ ที่อาจไขว่แทนได้ เป็นต้น ในการตัดสินใจว่าจะจ้างแรงงานเพิ่มขึ้นหรือไม่นายจ้างจะทำการเปรียบเทียบรายรับที่จะได้เพิ่มขึ้นในการจ้างแรงงานหน่วยนั้น เมื่อเทียบกับรายจ่ายที่จะต้องจ่ายเพิ่มขึ้น ถ้าตลาดแรงงานมีการแข่งขันสมบูรณ์รายจ่ายที่จะต้องจ่ายให้แก่แรงงานที่จ้างเพิ่มแต่ละหน่วยก็จะเท่ากับอัตราค่าจ้างในตลาด แต่ถ้านายจ้างมีอำนาจผูกขาด คือเป็นผู้จ้างรายใหญ่ในตลาดแรงงาน นายจ้างก็จะพยายามจ่ายให้อัตราเท่าที่จะดึงดูดคนงานให้มาทำงานด้วยได้ โดยไม่เหลือส่วนเกินให้แก่แรงงาน

(ค) ผลประโยชน์อื่นๆ การวัดความสัมพันธ์ระหว่างอุปสงค์ตลาดปัจจัยแรงงาน กับ ผลประโยชน์อื่น ๆ ของผู้ให้แรงงาน โดยตั้งข้อสังเกตที่ว่า อุปสงค์ตลาดปัจจัยแรงงานเกิดจากผลประโยชน์อื่น ๆ ที่เอื้อต่อการเข้ามาทำงานของผู้ให้แรงงานก่อสร้างเพิ่มขึ้น และผลการประมาณความสัมพันธ์ทั้งสองตัวแปร ปรากฏว่า มีความสัมพันธ์ขึ้นจริง และให้ค่าความสัมพันธ์ (coefficient of correlation) ร้อยละ 90 แสดงให้เห็นได้ว่าการเปลี่ยนแปลงอุปสงค์ตลาดปัจจัยแรงงานที่เพิ่มขึ้น ส่วนหนึ่งเกิดจากนายจ้างสนใจในเรื่องผลประโยชน์ที่พอเหมาะแก่ผู้ให้แรงงาน ที่เป็นเช่นนี้ก็เพราะความต้องการแรงงานของผู้ประกอบการมากขึ้น ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากผลประโยชน์ที่เหมาะสมที่กระตุ้นให้ผู้ให้แรงงานเข้ามาทำงานก่อสร้างมากขึ้น ทำให้นายจ้างสามารถเร่งการก่อสร้างให้แล้วเสร็จได้ทันและสามารถปิดการขายได้ทัน ซึ่งผลการวิเคราะห์นี้สอดคล้องกับสมมติ ปิตขานนท์(2535) อ้างว่า ปัจจัยเสริมหรือปัจจัยร่วม(complements) ถ้าปริมาณคนงานที่มีฝีมือหรือมีความรู้ทักษะ เพิ่มขึ้นในระบบเศรษฐกิจ นายจ้างก็จ้างในปริมาณที่มากขึ้นและให้ผลตอบแทนสูงด้วย เมื่อนายจ้างพิจารณาว่าแรงงานนั้น สามารถให้ผลผลิตมากกว่าอัตราค่าจ้าง

(ง) มูลผลิตภัณฑ์ประชาชาติ(GDP) การวัดความสัมพันธ์ของอุปสงค์ตลาดปัจจัยแรงงานกับ มูลผลิตภัณฑ์ประชาชาติ(GDP) ซึ่งตั้งข้อสันนิษฐานไว้ว่า การพัฒนาอุปสงค์ตลาดปัจจัยแรงงาน ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการขยายตัวของมูลผลิตภัณฑ์ประชาชาติ(GDP) ที่เพิ่มขึ้น และผลการประมาณการความสัมพันธ์ของสองตัวแปร ปรากฏว่า มีความสัมพันธ์กัน (coefficient of correlation) ร้อยละ 95 อธิบายความสัมพันธ์ได้ว่า การเติบโตของโครงการที่อยู่อาศัยประเภทต่างๆ ทำให้มีการจ้างแรงงานมากขึ้น ที่เป็นเช่นนี้ก็เพราะเมื่อเศรษฐกิจมีการขยายตัว ย่อมก่อให้เกิดการลงทุนอยู่อาศัยมากขึ้น ซึ่งเป็นผลให้ธนาคารมีสภาพคล่องการเงินมากขึ้น ทำให้ธนาคารสามารถให้สินเชื่อแก่ผู้ประกอบการได้สูง ทำให้ผู้ประกอบการมีโอกาสขยายงานก่อสร้างได้เพิ่ม

ขึ้น ด้วยการจัดผู้ให้แรงงานมากขึ้น สำหรับแนวคิดที่สอดคล้องเป็นของ ทิศมัย จารุจิตพันธ์ (2528) ในขณะที่ภาวะเศรษฐกิจขยายตัว มีการใช้ทรัพยากรภายในประเทศในการทำการผลิตในลักษณะที่มีประสิทธิภาพสูงสุด ทำให้เกิดการลงทุนมากขึ้น ขอมทำให้การผลิตขยายตัวมากขึ้น การจ้างงานย่อมมากขึ้น ระดับรายได้ประชาชาติย่อมสูงตามไปด้วย

(๑) **ทุนเครื่องจักรก่อสร้างที่อยู่อาศัย** การวัดความสัมพันธ์ระหว่างอุปสงค์ตลาดปัจจัยแรงงานก่อสร้าง คือ พื้นที่อนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ กับการใช้เทคโนโลยี คือ ทุนเครื่องจักรก่อสร้างเพื่ออยู่อาศัย ซึ่งได้ตั้งข้อสมมติฐานไว้ว่า การพัฒนาอุปสงค์ตลาดปัจจัยแรงงาน ส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับการใช้ทุนเครื่องจักรก่อสร้างเพื่ออยู่อาศัย เพิ่มขึ้น และผลการประมาณการความสัมพันธ์ทั้งสองตัวแปร ปรากฏว่า มีความสัมพันธ์ซึ่งกันและกันและมีทิศทางเดียวกัน โดยมีค่าความสัมพันธ์(coefficient of correlation) ร้อยละ 93 บ่งชี้ได้ว่า การเปลี่ยนแปลงอุปสงค์ตลาดปัจจัยแรงงาน ที่เกี่ยวข้องกับการใช้ทุนเครื่องจักรก่อสร้างเพื่ออยู่อาศัย มีส่วนกระตุ้นให้ผู้ประกอบการขยายการลงทุนเพิ่มขึ้น สะท้อนได้ว่าธุรกิจพัฒนาที่ดินเป็นธุรกิจหนึ่งที่ใช้ทุนเครื่องจักรในการดำเนินงานค่อนข้างสูง ทำให้ต้องพึ่งพาการใช้เทคโนโลยีที่ทันสมัย เพราะการเปลี่ยนแปลงของทุนเครื่องจักรก่อสร้างที่มากขึ้น จะส่งผลกระทบต่อความต้องการใช้แรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัยให้ลดลง เนื่องจากค่าจ้างแรงงานที่ขยับสูงขึ้น ประกอบกับปัจจุบันอุตสาหกรรมก่อสร้างกำลังประสบปัญหาขาดแคลนแรงงาน ส่งผลให้ผู้ประกอบการเล็งเห็นถึงช่องทางในการพัฒนาด้านก่อสร้าง เพื่อลดปัญหางานที่ไม่ได้มาตรฐาน เพราะคนงานก่อสร้างคือฝีมือและขาดความชำนาญ และปัญหาต่อการผลิตที่ทำให้ต้นทุนสูงขึ้น ด้วยเหตุนี้ผู้ประกอบการในธุรกิจก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์จำเป็นต้องหันมาให้ความสนใจในการนำเทคโนโลยีด้านทุนก่อสร้างที่ทันสมัยเข้ามาใช้กันมากขึ้น เพื่อประหยัดเวลาในการก่อสร้างและลดการพึ่งพาแรงงานก่อสร้างลง และผลการวิเคราะห์สอดคล้องกับสมมติ ปิตยานนท์(2535) อ้างว่า การเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยี การผลิตจะส่งผลกระทบต่ออุปสงค์แรงงานของหน่วยผลิตให้ลดลง เนื่องจากค่าจ้างแรงงานที่ขยับสูงขึ้น เป็นปัญหาต่อการผลิตที่ทำให้ต้นทุนสูงขึ้น ด้วยเหตุนี้ผู้ประกอบการในธุรกิจก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์จำเป็นต้องหันมาให้ความสนใจในการนำเทคโนโลยีการก่อสร้างที่สมัยใหม่เข้ามาใช้กันมากขึ้น เพื่อประหยัดเวลาในการก่อสร้างและลดการพึ่งพาแรงงานทุกระดับลง

(๑) **ความต้องการที่อยู่อาศัยของครัวเรือน** การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่อนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ กับจำนวนที่อยู่อาศัยของครัวเรือน ซึ่งตั้งข้อสมมติฐานไว้ว่า อุปสงค์ตลาดปัจจัยแรงงาน ส่วนหนึ่งมีสาเหตุจากความต้องการที่อยู่อาศัยของครัวเรือน และจากการประมาณการความสัมพันธ์ทั้งสองตัวแปร ปรากฏว่า เกิดความสัมพันธ์ซึ่งกันและกัน และมีทิศทางเดียวกัน โดยให้ค่าความสัมพันธ์(coefficient of correlation) ร้อยละ 93 แสดงให้เห็น

ว่า การเปลี่ยนแปลงอุปสงค์ตลาดปัจจัยแรงงาน ขึ้นอยู่กับจำนวนที่อยู่อาศัยของครัว ที่เป็นเช่นนี้ก็สะท้อนให้เห็นได้ว่า ความต้องการที่อยู่อาศัยของครัวเรือนเพิ่มขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการจำเป็นต้องเร่งการก่อสร้างให้ทัน โดยจ้างแรงงานก่อสร้างจำนวนมาก ส่งผลให้แรงงานมีการเสนองานเพิ่มขึ้น ทำให้ต้นทุนการก่อสร้างต่ำลง และสามารถก่อสร้างให้เสร็จทัน S.Charles maurice and Charles W. Smithson, 1985 อ้างว่า เหตุที่คนต้องการที่อยู่อาศัยนั้น เป็นสิ่งหนึ่งที่ต้องพิจารณา เนื่องจากความต้องการที่อยู่อาศัยนั้นนับว่ามีความสำคัญเพราะที่อยู่อาศัยเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิต และเป็นสิ่งหนึ่งที่มนุษย์จะขาดไปเสียมิได้ เนื่องจากเหตุผลที่ว่าจำเป็น

(ข) เงินลงทุนเพื่องานก่อสร้างที่อยู่อาศัย การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ ของอุปสงค์ตลาดปัจจัยแรงงาน คือ พื้นที่อนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ กับมูลค่าเงินลงทุนที่อยู่อาศัย โดยตั้งข้อสมมติฐานไว้ว่า การพัฒนาอุปสงค์ตลาดปัจจัยแรงงาน ส่วนหนึ่งเป็นผลจากการขยายตัวของมูลค่าเงินลงทุนที่อยู่อาศัยที่มีอยู่จำนวนมาก ทำให้มีการลงทุนผลิตขึ้น และผลจากการประมาณการความสัมพันธ์ทั้งสองตัวแปร ปรากฏว่า มีความสัมพันธ์ซึ่งกันและกัน และมีทิศทางเดียวกัน โดยมีค่าความสัมพันธ์(coefficient of correlation) ร้อยละ 94 อธิบายได้ว่า การเปลี่ยนแปลงอุปสงค์ตลาดปัจจัยแรงงานของผู้ประกอบการ มีอิทธิพลจากมูลค่าเงินลงทุนที่อยู่อาศัย ทั้งนี้ทั้งนี้เพราะเงินทุนเป็นปัจจัยหนึ่งที่รวมในปัจจัยการผลิตที่สำคัญต่อการต้นทุนโครงการ กล่าวคือ เมื่อใดที่มีเงินทุนหมุนเวียนเข้ามามาก ผู้ประกอบการจะสามารถลงทุนด้วยการซื้อวัสดุก่อสร้าง ที่ดิน เครื่องจักร และการจ้างแรงงานเพิ่มขึ้น และเมื่อใดที่ไม่มีเงินทุนก็ไม่สามารถจัดสร้างที่อยู่อาศัยให้สำเร็จได้ ส่งผลกระทบต่อการลงทุนในโครงการที่ต้องชะลอตัวลงและล่าช้า ทำให้การขายมีปริมาณน้อยลง ซึ่งสอดคล้องการหลักของCharles H.Wutzebach(1978) กล่าวว่า ในการลงทุนในธุรกิจที่อยู่อาศัยก็มีสภาพคล้ายกับการลงทุนของธุรกิจประเภทอื่นๆ ที่ผู้ประกอบการหรือนักลงทุนมุ่งหวังผลตอบแทนที่จะได้รับจากการลงทุนในอัตราสูงสุด เป็นแรงจูงใจ ซึ่งการตัดสินใจการลงทุน โดยตัวแปรที่นับว่ามีความสำคัญต่อการลงทุนก็คือ การเงิน

(ค) ค่าใช้จ่ายด้านแรงงาน(อัตรากำลังขั้นต่ำ) จากการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างอุปสงค์ตลาดปัจจัยแรงงาน กับ อัตรากำลังแรงงานขั้นต่ำ ซึ่งตั้งข้อสันนิษฐานไว้ว่า อุปสงค์ตลาดปัจจัยแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้น ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากอัตรากำลังขั้นต่ำที่ลดลง และผลการประมาณความสัมพันธ์ทั้งสองตัวแปร ปรากฏว่า เกิดความสัมพันธ์ซึ่งกันและกัน และมีทิศทางเดียวกัน โดยมีค่าความสัมพันธ์(coefficient of correlation) ร้อยละ 88 นั้นแสดงได้ว่า อัตรากำลังขั้นต่ำ ส่งผลต่อการจ้างงานของผู้ประกอบการ เป็นเครื่องบ่งชี้ให้เห็นว่า การพัฒนาอุปสงค์แรงงานก่อสร้าง ขึ้นอยู่กับอัตรากำลังขั้นต่ำที่น้อยลง ที่เป็นเช่นนี้ก็เพราะนายจ้างจำนวนมาก ซึ่งส่วนใหญ่เป็นสถานประกอบการขนาดเล็ก และปานกลาง ทำให้การบริหารต้นทุนก่อสร้าง

สูง หากนายจ้างปฏิบัติตามกฎหมายเรื่องอัตราค่าจ้างขั้นต่ำอย่างเคร่งครัด อาจจะทำให้สถานประกอบการเหล่านี้ตั้งอยู่ไม่ได้ ต้องเลิก ล้มกิจการไปและทำให้การจ้างแรงงานต้องลดลงไปด้วย ซึ่งสอดคล้องกับสมมติ ปิตานนท์(2535) อ้างว่า การจ้างงานโดยทั่วไปจะเปลี่ยนแปลงในทางตรงกันข้ามกับการเปลี่ยนแปลงของอัตราค่าจ้าง นั่นคือ ถ้าอัตราค่าจ้างเพิ่ม การจ้างงานหรืออุปสงค์แรงงานจะลดลง และถ้าอัตราค่าจ้างลดลง การจ้างงานหรืออุปสงค์แรงงานจะเพิ่มขึ้น แต่ขณะเดียวกัน ถ้าสัดส่วนต้นทุนแรงงานในต้นทุนผลิตรวมค่อนข้างต่ำ การเพิ่มค่าจ้างจะทำให้ต้นทุนการผลิตต่อหน่วย มีการเปลี่ยนแปลงเพียงเล็กน้อย แต่ถ้าต้นทุนแรงงานเป็นสัดส่วนที่สูงมาก การเพิ่มขึ้นของค่าจ้างแรงงานย่อมทำให้ต้นทุนผลิตรวมสูงขึ้น ส่งผลกระทบบ้างก็เนื่องไปสู่อัตราการขยาย และการจ้างงานจะมีมากขึ้น

2) การวิเคราะห์อุปทานของตลาดปัจจัยแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัย และตัวกำหนดปัจจัยอุปทาน

ก) การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ที่จะทดสอบ ระหว่าง การพัฒนาตลาดปัจจัยการผลิต กับ การเติบโตที่อยู่อาศัย พิจารณาจากความสัมพันธ์ต่อไปนี้

(1) การพัฒนาตลาดปัจจัยการผลิต พิจารณาได้จากตัวแปรที่กำหนดใน ปัจจัยอุปสงค์และอุปทานในตลาดปัจจัยการผลิต หากพบว่าปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้มีอิทธิพลต่อการพัฒนาในตลาดปัจจัยการผลิต และมีค่าความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกัน นั่นแสดงว่าความสัมพันธ์ทั้ง 2 ตัวแปร มีความสัมพันธ์กันและความสัมพันธ์ที่เกิดขึ้นย่อมส่งผลกระทบต่อระบบหรือโครงสร้างในตลาดการผลิตที่อยู่อาศัยให้มีการขยายตัวเพิ่มขึ้น ในรูปของการพัฒนาในอุปสงค์และอุปทาน

1.1 การพัฒนาอุปทานของตลาดปัจจัยการผลิตจะอาศัยตัวแปรตามคือ จำนวนแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ กับตัวแปรอิสระคือปัจจัยที่กำหนดอุปทาน และเมื่อใดที่พบว่าตัวแปรอิสระตัวแปรใดมีส่วนกระตุ้นการเสนอขายแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัยของแรงงานเพิ่มขึ้น จะอธิบายได้ว่าเกิดการพัฒนาในตลาดอุปทานก่อให้เกิดการเติบโตในตลาดที่อยู่อาศัยให้มีการขยายตัวเพิ่มสูงขึ้น

ดังนั้นการวัดการพัฒนาอุปทานของตลาดปัจจัยแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัยนั้น จะอาศัยตัวแปรที่เป็นปัจจัยกำหนดอุปสงค์ของตลาดปัจจัยการผลิต โดยกำหนดคู่ความสัมพันธ์ของตัวแปรที่จะให้ทดสอบทั้งหมดมี 9 คู่ความสัมพันธ์ ซึ่งมีตัวแปรอิสระที่มีส่วนสำคัญต่อความต้องการแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัยของผู้ประกอบการ โดยมีตัวแปรที่มีทิศทางเดียวกัน 6 ตัวแปร โดยในที่นี้ได้สรุปสาระสำคัญได้ดังมีรายละเอียดต่อไปนี้

(ก) ชั่วโมงทำงานของผู้ใช้แรงงาน การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างอุปทานตลาดปัจจัยแรงงาน คือ จำนวนแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัย กับ ชั่วโมงทำงานของผู้ใช้แรงงาน ซึ่งได้ตั้งของสันนิฐานไว้ว่า การพัฒนาอุปทานตลาดปัจจัยแรงงาน เป็นผลมาจากการขยายตัวของชั่วโมงทำงานของผู้ใช้แรงงาน และผลการประมาณความสัมพันธ์ทั้งสองตัวแปร ปรากฏว่า ตัวแปรทั้งสองมีความสัมพันธ์กัน ซึ่งให้ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ (coefficient of correlation) ร้อยละ 95 อธิบายความหมายได้ว่า จำนวนแรงงานก่อสร้างที่ขยายตัวเพิ่มขึ้น ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากชั่วโมงการทำงานของผู้ใช้แรงงานที่น้อยลง ทั้งนี้เพราะลักษณะของงานก่อสร้างต้องทำงานตลอดทั้งวันไม่วันหยุดน้อย และการหารายได้มักจะจ้างงานไม่เต็มวันเนื่องจากเป็นงานไม่ถาวร ขึ้นอยู่กับงานที่ผู้รับเหมาก่อสร้างรับมา ด้วยเหตุนี้ทำให้ผู้ใช้แรงงานต้องยอมรับสภาพกับการทำงานด้วยชั่วโมงทำงานที่มากเพื่อแลกกับงานที่เข้ามาที่ไม่แน่นอน ซึ่งสอดคล้องกับ วิชชุตา ลิปิพัฒน์วิทย์(2520) อ้างว่างานก่อสร้างเป็นงานหนัก ต้องอาศัยแรงกายและความอดทนในการทำงาน บางครั้งคนงานก่อสร้างต้องทำงานในสภาพเป็นที่โล่ง แดดจ้า แดด แดด ฯลฯ ดังนั้นชั่วโมงการทำงานยิ่งมากขึ้นเท่าใด รายได้จากการทำงานหนักก็มีสูงขึ้น

(ข) รายได้เฉลี่ยสาขาก่อสร้าง การวัดความสัมพันธ์ของตัวแปรตาม คือ จำนวนแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัย กับ ตัวแปรอิสระ คือ รายได้เฉลี่ยสาขาก่อสร้าง โดยมีข้อสันนิฐานไว้ว่า การพัฒนาอุปทานแรงงานก่อสร้าง ส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับ ความพอใจที่จะทำงานเมื่อมีรายได้เพิ่มขึ้น และผลการประมาณการความสัมพันธ์ของสองตัวแปร ปรากฏว่า เกิดความสัมพันธ์ซึ่งกันและกัน โดยมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ (coefficient of correlation) ร้อยละ นั้นแสดงว่า ความพอใจที่จะทำงานของแรงงานก่อสร้าง เป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงของรายได้เฉลี่ยสาขาก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้เนื่องจากลักษณะการทำงานที่หนัก และโดยเฉลี่ยแล้วผู้ใช้แรงงานจะมีรายได้ที่ไม่แน่นอน จึงทำให้รายได้ที่รับมาเพียงแค่อำนาจอุปโภคบริโภคในชีวิตประจำวันเท่านั้น ด้วยเหตุนี้หากค่าจ้างแรงงานก่อสร้างเฉลี่ยมีแนวโน้มสูงขึ้น ย่อมส่งผลให้ผู้ใช้แรงงานก่อสร้างเข้ามาทำงานในสาขาการก่อสร้างที่อยู่อาศัยมากขึ้น ซึ่งงานวิจัยที่ใช้วิธีการวัดแบบนี้คืองานของ Nipon Poaponsakorn(1979) โดยที่ Nipon พยายามอธิบายอุปทานแรงงานโดยใช้ครัวเรือนเป็นหน่วยในการตัดสินใจ แบบจำลองของนิพนธ์เป็นแบบจำลองหลายสมการแบบ Simultaneous equation Model ซึ่งอธิบายอุปทานแรงงานทั้งอัตราค่าจ้างและรายได้ของครอบครัวมีอิทธิพลในการกำหนดอุปทานแรงงาน ถ้าอัตราค่าจ้างสูงขึ้นอุปทานแรงงานจะเพิ่มขึ้น แสดงว่าผลทางการทดแทนมีมากกว่าผลทางรายได้ ในขณะที่เดียวกันก็พบว่า การหักค่อนเป็นสินค้าปกติ เพราะเมื่อรายได้อื่น ๆ เพิ่มขึ้นอุปทานแรงงานของสามีและภรรยาที่ลดลง ซึ่งย่อมหมายถึงชั่วโมงหักค่อนเพิ่มขึ้น

(ก) กำลังแรงงาน(ดัชนีผู้มีงานทำสาขาก่อสร้าง) การวัดความสัมพันธ์ระหว่างอุปทานแรงงานก่อสร้าง กับ กำลังแรงงาน(ดัชนีผู้มีงานทำสาขาก่อสร้าง) ซึ่งตั้งข้อสมมติฐานไว้ว่า การพัฒนาอุปทานตลาดปัจจัยแรงงาน ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลง โครงสร้างทางเศรษฐกิจ คือ กำลังแรงงาน(ดัชนีผู้มีงานทำสาขาก่อสร้าง) และผลจากการประมาณความสัมพันธ์ทั้งสองตัวแปร ปรากฏว่ามีความสัมพันธ์กัน โดยให้ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์(coefficient of correlation) ร้อยละ 90 อธิบายความสัมพันธ์ได้ว่า การเสนอเข้าทำงานของแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัย มีอิทธิพลมาจากปริมาณกำลังแรงงาน(ดัชนีผู้มีงานทำสาขาก่อสร้าง)ที่เข้ามา เนื่องจากผู้ทำงานในสาขาก่อสร้างมีการกระจายในสาขาอุตสาหกรรมด้านก่อสร้างต่าง ๆ ยังมีปริมาณผู้ทำงานก่อสร้างมากขึ้น ก็จะแสวงหางานทำกันมากขึ้น โดยเฉพาะเข้ามาทำงานก่อสร้างที่อยู่อาศัยเนื่องจากไม่สามารถหางานอื่นทำได้ หรือต้องการที่พักซึ่งนายจ้างจัดให้ในแหล่งก่อสร้าง หรือตนมีความถนัดในอาชีพก่อสร้างนี้อยู่แล้ว หรือพอใจในงานนี้ อีกทั้งการทำงานในการก่อสร้างไม่ต้องใช้หลักฐานจึงเข้ามาในอาชีพนี้สูงขึ้น ซึ่งสอดคล้องกับแนวคิดของOey MeesoK(1977) ได้วัดอุปทานแรงงาน โดยดูจากการที่ตัวบุคคลในกลุ่มตัวอย่างมีกิจกรรมในเชิงเศรษฐกิจหรือไม่ ถ้ามีนับว่าเข้าสู่กำลังแรงงาน ถ้าไม่มีเช่นผู้ที่เป็นแม่บ้าน นักเรียน ผู้ที่เกษียณ หรือผู้ที่ไม่อาจทำงานใด ๆ ได้ เพราะปัญหาสุขภาพ เป็นต้น ก็ถือว่าไม่ได้เข้าสู่กำลังแรงงาน โดยใช้ข้อมูลจากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคม ทั้งนี้ Oey จะศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเข้าสู่กำลังแรงงานของบุคคล โดยแยกตามเพศ และถิ่นที่อยู่ โดยให้ตัวแปรอิสระ ได้แก่ อายุ การศึกษา รายได้ต่อสมาชิกในครัวเรือน จำนวนบุตรที่อายุต่ำกว่า 7 ขวบ ลักษณะการประกอบธุรกิจของหัวหน้าครอบครัวว่าเป็นธุรกิจส่วนตัวหรือไม่ จากตัวแปรอิสระเหล่านี้ พบว่า มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเข้าสู่กำลังแรงงาน

(ง) ผลประโยชน์อื่น ๆ(โบนัส/เงินล่วงเวลา/รายได้อื่น ๆ) การวิเคราะห์การวัดความสัมพันธ์ระหว่าง อุปทานตลาดแรงงาน กับ ผลประโยชน์อื่น ๆ วัดด้วยตัวแปรด้านผลรวมของโบนัส/เงินล่วงเวลา/รายได้อื่น ๆ โดยตั้งข้อสมมติฐานไว้ ความพอใจของผู้ใช้แรงงานที่จะเสนอเข้ามาทำงานมากขึ้นเป็นเพราะได้รับผลประโยชน์อื่น ๆ สูงขึ้น และส่งผลต่อการจ้างงานเพิ่มขึ้น และผลการประมาณความสัมพันธ์ทั้งสองตัวแปร ปรากฏว่า เกิดความสัมพันธ์กันขึ้น โดยมีค่าความสัมพันธ์(coefficient of correlation) ร้อยละ 96 นั้น แสดงได้ว่า อุปทานตลาดแรงงาน ขึ้นอยู่กับผลประโยชน์ เพราะตระหนักดีว่างานก่อสร้างหนักมากจนทนไม่ไหว ค่าจ้างก็น้อย สวัสดิการก็ไม่มี จึงไม่อยากทำ นอกจากนี้ยังต้องย้ายที่อยู่บ่อย ๆ ทำให้เกิดปัญหาหลายประการ เช่น ลูกไม่มีที่เรียน เป็นต้น อีกทั้งยังต้องเสี่ยงอันตรายจากอุบัติเหตุที่เกิดในแหล่งก่อสร้างอยู่เป็นประจำ จึงทำให้ผู้ใช้แรงงานที่เข้ามาเสนอทำงานต้องการรายได้อื่น ๆ มากขึ้น เพื่อทดแทนสภาพการทำงานก่อสร้างที่อยู่อาศัย โดยสอดคล้องกับทฤษฎีเศรษฐศาสตร์แรงงานดั้งเดิมอธิบายอุปทานแรงงาน โดย

วิเคราะห์การเลือกของผู้บริโภคระหว่างรายได้ กับ การพักผ่อน อัตราค่าจ้างก็คือค่าเสียโอกาสของการเลือกไปในการพักผ่อน ถ้าผู้บริโภคที่มีรายได้เพิ่มขึ้น โดยการทำงานมากขึ้นเขาก็จะพักผ่อนน้อยลง ดังนั้นการที่ผู้บริโภคจะเลือกอย่างใดมากกว่ากันในแต่ละระดับอัตราค่าจ้างก็ขึ้นอยู่กับผลทางด้านการทดแทน (Substitution effect) กับผลทางด้านรายได้ (Income effect) ว่าผลทางด้านใดจะมากกว่ากัน (James M.Henderson and Richard E.Quandt,1980)

(๑) ภาวะเศรษฐกิจ (GDP) การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างอุปทานตลาดปัจจัยแรงงาน คือ จำนวนแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัย กับ พื้นที่อนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ซึ่งได้ตั้งของต้นนิฐานไว้ว่า การพัฒนาอุปทานตลาดปัจจัยแรงงาน เป็นผลมาจากการขยายตัวของพื้นที่อนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ และผลการประมาณความสัมพันธ์ทั้งสองตัวแปร ปรากฏว่า ตัวแปรทั้งสองมีความสัมพันธ์กัน (coefficient of correlation) ร้อยละ 95 อธิบายความหมายได้ว่า จำนวนแรงงานก่อสร้างที่ขยายตัวเพิ่มขึ้น ส่วนหนึ่งมีอิทธิพลมาจากการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยที่สูงขึ้นที่เกิดจากเศรษฐกิจที่เติบโต ซึ่งให้เห็นว่า เศรษฐกิจที่ขยายตัว ทำให้บริษัทพัฒนาที่ดินมีการลงทุนในโครงการทั้งเก่าและใหม่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง จึงทำให้ต้องจ้างแรงงานก่อสร้างจำนวนมาก เพื่อให้ทันกับความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ซื้อ และสอดคล้องกับนักคิดศุภัญญา นิธิจักร(2528) กล่าวว่า ความต้องการแรงงานของนายจ้าง ขึ้นอยู่กับความต้องการสินค้าและบริการที่คงชีพปัจจัยแรงงานในการผลิต ซึ่ง หมายถึงปริมาณการผลิต เป็นตัวกำหนดความต้องการแรงงาน นอกจากนี้ของ นิคม จันทร์วิฑูร (2521) ได้เพิ่มเติมไว้ว่า อุตสาหกรรมก่อสร้างที่กำลังขยายตัวอย่างกว้างขวางในเมืองไทย มีการใช้แรงงานมาก เพราะมีการก่อสร้างเกิดขึ้นทั่วไปในภาคเอกชนและภาครัฐวิสาหกิจ ทำให้ความต้องการคนงานก่อสร้างจึงมีอยู่มาก ดังนั้นผู้ขายถิ่นจากชนบทที่เข้ามาหางานทำในเมือง ถ้าต้องการทำงานเป็นคนงานก่อสร้างก็สามารถจะหางานทำได้ไม่ยาก

(๒) การศึกษาของผู้ทำงาน การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างอุปทานแรงงาน กับ การศึกษาของผู้มีงานทำงาน ปรากฏว่า เกิดความสัมพันธ์กันในทิศทางเดียวกัน โดยให้ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ (coefficient of correlation) ร้อยละ 95 นั้นสะท้อนให้เห็นว่า ผู้ที่มีการศึกษา จะเข้ามาในตลาดแรงงานเพิ่มขึ้น เช่นเดียวกับผู้ไร้แรงงานก่อสร้างอยู่อาศัย เพราะความต้องการในธุรกิจที่สามารถรองรับแรงงานจำนวนมากได้ เช่น ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสอดคล้องกับหลักของ Bowen (1969) อ้างว่า ระดับการศึกษาอย่างสูง มีอัตราการเข้าร่วมในตลาดแรงงานที่สูงขึ้นเรื่อย ๆ

(๓) ทุนเครื่องจักรก่อสร้างที่อยู่อาศัย(เทคนิคการผลิต) การวิเคราะห์การวัดความสัมพันธ์ระหว่าง อุปทานตลาดแรงงาน กับ การใช้ทุนเครื่องจักรก่อสร้างอยู่อาศัยที่ทันสมัย โดยตั้งข้อ

สมบัติฐานไว้ ความสามารถของทุนเครื่องจักรก่อสร้างสามารถทดแทนผู้ใช้แรงงานและส่งผลต่อการจ้างงานน้อยลง และผลการประมาณความสัมพันธ์ทั้งสองตัวแปรปรากฏว่า เกิดความสัมพันธ์กันขึ้น โดยมีค่าความสัมพันธ์(coefficient of correlation) ร้อยละ 96 นั้นแสดงได้ว่า การพัฒนาอุปทานแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัย ส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับการใช้ทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยที่มากขึ้น ทั้งนี้ก็เพราะการเติบโตของการผลิตในภาคอยู่อาศัยมีอัตราการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ทำให้ต้องใช้เทคโนโลยีที่ทันสมัยและมีประสิทธิภาพเพิ่มขึ้น ควบคู่ไปกับการใช้แรงงานที่ลดลง ทั้งนี้ก็เพราะแนวโน้มต้นทุนด้านแรงงานจะสูงขึ้น โดยเฉพาะการปรับค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำที่ปรับขึ้นทุกปี ทำให้ต้องใช้เครื่องจักรที่มาก เพื่อทดแทนแรงงานก่อสร้าง ส่งผลให้มีการจ้างแรงงานก่อสร้างน้อยลง และเป็นตามแนวทางของ Board of Investment, 1975) กล่าวว่า ความเจริญทางด้านอุตสาหกรรมและการพัฒนาเทคโนโลยีใหม่ ๆ ในการผลิต ทำให้มีการพัฒนาเครื่องจักรเครื่องมือที่ทันสมัยและมีระบบการทำงานอัตโนมัติมากขึ้น รวมทั้งการพัฒนาเทคโนโลยีต่าง ๆ ก็มีแนวโน้มที่จะทำให้มีการใช้แรงงานมนุษย์น้อยลง

ค. กลุ่มที่ 3 ตลาดการเงิน

1) การวิเคราะห์อุปสงค์ของตลาดการเงินผลิต และตัวกำหนดปัจจัยอุปสงค์

ก) การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ที่จะทดสอบ ระหว่าง การพัฒนาตลาดการเงิน กับ การเติบโตที่อยู่อาศัย พิจารณาจากความสัมพันธ์ต่อไปนี้

(1) การพัฒนาตลาดการเงิน พิจารณาได้จากตัวแปรที่กำหนดในปัจจัยอุปสงค์และอุปทานในตลาดการเงิน หากพบว่าปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้มีอิทธิพลต่อการพัฒนาในตลาดการเงิน และมีค่าความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกัน นั้นแสดงว่าความสัมพันธ์ทั้ง 2 ตัวแปร มีความสัมพันธ์กันและความสัมพันธ์ที่เกิดขึ้นย่อมส่งผลกระทบต่อระบบหรือโครงสร้างในตลาดการผลิตที่อยู่อาศัยให้มีการขยายตัวเพิ่มขึ้น ในรูปของการพัฒนาในอุปสงค์และอุปทาน

1.1 การพัฒนาอุปสงค์ของตลาดการผลิต จะอาศัยตัวแปรตามคือ พื้นที่อนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ กับตัวแปรอิสระคือปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์ และเมื่อใดที่พบว่าตัวแปรอิสระตัวแปรใดมีส่วนกระตุ้นความต้องการของเงินกู้เพื่อผลิตที่อยู่อาศัยของผู้ประกอบการเพิ่มขึ้น จะอธิบายได้ว่าเกิดการพัฒนายุทธศาสตร์ตลาดการเงินก่อให้เกิดการเติบโตในตลาดอยู่อาศัยให้มีการขยายตัวเพิ่มสูงขึ้น

ดังนั้นการวัดการพัฒนาอุปสงค์ของตลาดการเงินนั้น จะอาศัยตัวแปรที่เป็นปัจจัยกำหนดอุปทานของตลาดการผลิต โดยกำหนดคู่ความสัมพันธ์ของตัวแปรที่จะใช้ทดสอบทั้งหมดมี 6 คู่ความสัมพันธ์ ซึ่งมีตัวแปรอิสระที่มีส่วนสำคัญต่อความต้องการให้เงินกู้แก่ธุรกิจ

อสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ โดยมีตัวแปรที่มีทิศทางเดียวกัน 4 ตัวแปร และตัวแปรที่มีทิศทางตรงกันข้าม 2 ตัวแปร ซึ่งในที่นี้ได้สรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

(ก) การหมุนเวียนเงินฝากของระบบธนาคารพาณิชย์ การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างอุปสงค์ตลาดการเงิน คือ สินเชื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และผู้อาศัยกับ การหมุนเวียนเงินฝากของระบบธนาคารพาณิชย์ ซึ่งตั้งข้อสมมติฐานไว้ว่า อุปสงค์ตลาดการเงิน ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงของการหมุนเวียนเงินฝากของระบบธนาคารพาณิชย์ และผลการประมาณความสัมพันธ์ทั้งสองตัวแปร ปรากฏว่า อุปสงค์ตลาดการเงิน มีความสัมพันธ์ซึ่งกันและกัน โดยให้ค่าความสัมพันธ์(coefficient of correlation) ร้อยละ 98 นั้นแสดงให้เห็นได้ว่า เกณฑ์การพิจารณาการปล่อยเงินกู้แก่โครงการประเภทต่างๆ ส่วนหนึ่งธนาคารจะพิจารณาแหล่งเงินฝากของธนาคารว่าเพียงพอหรือไม่ เพราะถ้าธนาคารมีสภาพคล่องที่มาก โดยที่ระดับเงินออมที่เกิดจากสภาพคล่องที่สูง จะผลักดันให้อัตราดอกเบี้ยปรับตัวลดลงและผู้ขอสินเชื่อสามารถกู้สินเชื่อบริการอสังหาริมทรัพย์ได้มาก ซึ่งเป็นการลดค่าใช้จ่ายด้านต้นทุนลง เพราะการมีเงินทุนที่มีค่าใช้จ่ายต้นทุนน้อยลงจะช่วยส่งเสริมให้เกิดการลงทุนโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ ๆ ขึ้นและจะส่งผลให้เกิดการเติบโตของตลาดที่อยู่อาศัยในระยะเวลานาน ซึ่งการวิเคราะห์นี้มีแนวคิดและทฤษฎีสถิติสนับสนุนของ พันทิพา เลียมจรัสกุล (2521) ความหมุนเวียนของเงินฝาก เป็นปัจจัยอีกอย่างหนึ่งที่จะต้องนำมาพิจารณาในการกำหนดนโยบายการให้กู้ยืม ทั้งนี้เพราะแม้ว่าจะมีเงินทุนไว้สำหรับคุ้มครองการเปลี่ยนแปลงของเงินฝากที่คาดคะเนได้ และความคงการเงินกู้ก็ตาม แต่ก็ยังมีการถอนเงินที่ไม่อาจคาดคะเนได้ ซึ่งมีอิทธิพลต่อนโยบายการให้กู้ยืม ธนาคารที่มีเงินฝากคงที่จะมีอิสระในการกำหนดนโยบายได้กว้างกว่าธนาคารที่มีเงินฝากเปลี่ยนแปลงมาก ๆ

(ข) ฐานะด้านการเงิน(เงินกองทุน) การศึกษาความสัมพันธ์ของอุปสงค์ตลาดการเงิน กับ ฐานะด้านการเงิน(เงินกองทุน) ซึ่งตั้งข้อสมมติฐานไว้ว่า อุปสงค์ตลาดการเงิน เป็นผลมาจากฐานะด้านการเงิน(เงินกองทุน) ของระบบธนาคารพาณิชย์ที่ขยายตัวเพิ่มขึ้น และผลการประมาณความสัมพันธ์ของตัวแปรทั้งสอง ปรากฏว่า มีความสัมพันธ์กัน โดยให้ค่าความสัมพันธ์(coefficient of correlation) ร้อยละ 98 อธิบายความสัมพันธ์นี้ได้ว่า ฐานะด้านการเงิน(เงินกองทุน) มีส่วนสำคัญต่อการกำหนดอุปทานการให้กู้แก่ผู้ลงทุนที่ต้องการเงินกู้สูงขึ้น ที่เป็นเช่นนี้ก็เพราะการที่ธนาคารมีเงินกองทุนสูงนั้น จะรองรับความเสี่ยงจากการดำเนินงานทุกประเภทที่อาจจะเกิดขึ้นไปไม่ว่าจะเป็นความเสี่ยงที่เกิดจากการให้สินเชื่อ การลงทุน การถือครองอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการก่อภาระผูกพันในการค้าประกันการกู้ยืมเงินให้ลูกค้า การรับรอง และการอวัลด์ตัวเงิน ทั้งนี้จะส่งผลให้การกำกับดูแลความมั่นคงของธนาคารพาณิชย์ไทยเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น อันจะเป็นการคุ้มครองผลประโยชน์ของผู้ฝากเงินและเจ้าหนี้มิให้ได้รับ

ความเสียหายในที่สุด ผลการวิเคราะห์นี้สอดคล้องกับ Edward W. Reed, 1963) ของธนาคารเป็น สิ่งแรกที่ควรพิจารณาในการกำหนดนโยบายการให้กู้ยืม เงินทุนของธนาคารเป็นเกราะที่จะให้ ความคุ้มครองเงินฝาก ขนาดของเงินทุน เมื่อเทียบกับเงินฝากมีอิทธิพลต่อความเสี่ยงที่ ธนาคารจะยอมรับได้ ธนาคารที่มีเงินทุนน้อยจะไม่อยู่ในฐานะที่จะยอมรับความเสี่ยงต่อผลสูญเสีย ได้มากนัก ธนาคารที่มีเงินทุนมากจะสามารถรับความเสี่ยงได้สูงกว่าและสามารถที่จะให้กู้ โดยมี กำหนดเวลาการใช้คืนนานกว่า ตลอดจนสามารถให้กู้ยืมประเภทต่าง ๆ ได้มากกว่า ดังนั้น ฐานะ คำนเงินทุนของธนาคาร จึงเป็นสิ่งที่มอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการให้กู้ยืมอย่างมาก

(ก) สภาพคล่องทางการเงินของระบบธนาคาร การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ ระหว่างอุปสงค์ตลาดการเงิน คือ สินเชื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และสินเชื่อเพื่ออยู่อาศัย กับ สภาพ คล่องทางการเงินระบบธนาคารพาณิชย์ ซึ่งตั้งข้อสมมติฐานไว้ว่า อุปสงค์ตลาดการเงิน ส่วนหนึ่ง เป็นผลมาจากการมีสภาพคล่องการเงินที่สูงขึ้น ธนาคารจะสามารถจะขยายส่วนแบ่งสินเชื่อได้มาก ขึ้นและผลการประมาณความสัมพันธ์ทั้งสองตัวแปร ปรากฏว่า อุปสงค์ตลาดการเงิน มีความ สัมพันธ์ซึ่งกันและกัน โดยให้ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์(coefficient of correlation) ร้อยละ 91 นั้นแสดงให้เห็นได้ว่า การปรับเพิ่มของสภาพคล่องการเงินมีผลให้ธนาคารปล่อยเงินให้กู้ยืมแก่เอก ชนสูงขึ้น โดย มีผลต่ออุปสงค์ตลาดการเงิน ที่เป็นเช่นนี้ก็เพราะในปัจจุบันระบบธนาคารพาณิชย์ ให้ความสำคัญแก่สินเชื่อแก่ภาคเศรษฐกิจต่าง ๆ เช่นอุตสาหกรรมในสัดส่วนที่สูงที่สุด รองลงมา คือ ภาคการค้าส่งและปลีก ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และภาคบริการ ตามลำดับ ด้วยเหตุนี้ ธนาคารพาณิชย์ใดที่มีสภาพคล่องทางการเงินในปริมาณที่มาก ย่อมสามารถกำหนดปล่อยสินเชื่อ ได้มากและครอบคลุมทุกสาขาเศรษฐกิจและมีผลให้สาขาเศรษฐกิจนั้นขยายตัว และทำให้ได้เปรียบ ในแง่การให้สินเชื่อและรายได้จากดอกเบี้ยรับที่เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์และสิน เชื้อเพื่ออยู่อาศัยที่ความเสี่ยงต่ำและให้ผลกำไรจากดอกเบี้ยรับที่คุ้ม ซึ่งสอดคล้องกับแนวคิดของ รศ.อรุณี นรินทรกุล ฌอชอุษา (2531) อ้างถึงทฤษฎีให้กู้ยืมและให้เครดิต โดยกล่าวว่า การให้กู้ยืม และให้เครดิตนั้น เป็นหน้าที่ที่สำคัญที่สุดของธนาคาร และการให้เครดิตเป็นแหล่งก่อให้เกิดรายได้ หลัก เพื่อนำไปเป็นผลตอบแทนแก่เจ้าของเงินฝาก โดยพิจารณาถึงความสำคัญของภาคเศรษฐกิจ ต่าง ๆ ที่มีโอกาสและมีความเสี่ยงที่น้อย

(ง) อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจ การวัดความสัมพันธ์ระหว่างอุปสงค์ ตลาดการเงิน กับ อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจ ซึ่งตั้งข้อสมมติฐานไว้ว่า การพัฒนาอุปสงค์ ตลาดการเงินอยู่อาศัย ส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับอัตราขยายตัวของทางเศรษฐกิจ และผลการประมาณการ ความสัมพันธ์ทั้งสองตัวแปร ปรากฏว่า มีความสัมพันธ์ซึ่งกันและกัน โดยมีค่าสัมประสิทธิ์สห สัมพันธ์(coefficient of correlation) ร้อยละ 98 สะท้อนให้เห็นข้อเท็จจริงได้ว่า ธุรกิจอสังหาริม

ทรัพย์สินจะเติบโตตามการขยายตัวของภาวะเศรษฐกิจ ทำให้เกิดการลงทุนของโครงการต่าง ๆ ดังนั้นจึงเป็นเครื่องชี้ถึงความสำคัญของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีส่วนส่งเสริมระบบเศรษฐกิจให้เกิดการจ้างงานและการลงทุนต่าง ๆ ทำให้ธนาคารพาณิชย์ต่างให้เงินทุนแก่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพิ่มมากขึ้น และผลการวิเคราะห์ดังกล่าวมีแนวคิดที่สนับสนุน คือ ประโชค ทุมพต, 2532) อ้างว่า สภาพเศรษฐกิจในปัจจุบันมีสภาพเป็นโอกาสที่เอื้ออำนวย หรือเป็นข้อจำกัดต่อการดำเนินงานของสถาบันการเงินในด้านใดบ้าง เช่น การขยายตัวของการลงทุน ปริมาณเงินที่ต้องการส่งผลให้เกิดอุปสงค์ทางด้านสินเชื่อ ถือว่าเป็นโอกาสที่สำคัญต่อการดำเนินธุรกิจสถาบันการเงิน เป็นต้น นอกจากนี้การวิเคราะห์สภาพทางสังคมในด้านต่าง ๆ เช่น ค่านิยม วัฒนธรรม ประเพณี และการเปลี่ยนแปลงทางสังคมที่มีผลต่อการดำเนินงานของสถาบันการเงิน เช่น ความต้องการบ้านที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากการขยายเมืองออกไปสู่ชานเมืองเพิ่มมากขึ้น เป็นต้น

(๑) ความต้องการหารายได้ การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างอุปสงค์ตลาดการเงิน คือ สินเชื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และสินเชื่อเพื่ออยู่อาศัย กับ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะสั้น (MOR) ซึ่งตั้งข้อสมมติฐานไว้ว่า อุปสงค์ตลาดการเงิน ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะสั้น (MOR) และผลการประมาณความสัมพันธ์ทั้งสองตัวแปร ปรากฏว่า อุปสงค์ตลาดการเงิน มีความสัมพันธ์ซึ่งกันและกัน โดยให้ค่าความสัมพันธ์ (coefficient of correlation) ร้อยละ 44 นั้นแสดงให้เห็นได้ว่า การปรับลดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ให้ลดลงนั้นมีส่วนให้เกิดกระตุ้นสินเชื่อของธนาคารให้ขยายตัวเพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นรายได้หลักของธนาคาร และส่งผลให้เกิดการลงทุนก่อสร้าง ดิถุสูง อาคารสำนักงานและบ้านพักเพิ่มขึ้นอย่างมาก เนื่องจากทำให้ลดภาระดอกเบี้ยจ่ายของผู้ซื้อทั้งรายย่อย ทำให้ธนาคารมีหนี้เสียลดลง หรือมีรายได้สูงขึ้น สำหรับผลการวิเคราะห์สอดคล้องกับ สมพงษ์ ชนะโสภณ; 2522-23) กล่าวว่า อัตราดอกเบี้ยกำหนดความต้องการของผู้ใช้เงินและ อัตราดอกเบี้ยเป็นสิ่งชักจูงให้มีผู้มีเงินออม นำเงินออกไปให้กู้ ดังนั้น ถ้าอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมสูง (กำหนดให้ปัจจัยอื่น ๆ คงที่) ผู้ให้กู้ยินดีจะให้กู้ แต่จะมีผู้มาขอกู้น้อยลง เพราะการตัดสินใจลงทุนผลิตสินค้าและบริการนั้น จะมีการเปรียบเทียบระหว่างอัตราดอกเบี้ยและผลตอบแทน ที่ได้รับจากการลงทุนส่วนเพิ่มขึ้น (ซึ่งคิดเป็นร้อยละของสินทรัพย์ราคาทุน) ถ้าผลตอบแทนการลงทุนสูงกว่าอัตราดอกเบี้ย ผู้ผลิตก็จะตัดสินใจลงทุนเพิ่มขึ้น ถ้าผลตอบแทนต่อการลงทุนต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยจะไม่มีการลงทุนเพิ่ม

(๒) ภาวะเงินเฟ้อ(ดัชนีเคสสถาน) การวัดความสัมพันธ์ของตัวแปรตาม คือ สินเชื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และสินเชื่อเพื่ออยู่อาศัย กับ ตัวแปรอิสระ คือ ดัชนีเคสสถาน โดยมีข้อสันนิษฐานไว้ว่า การพัฒนาอุปสงค์ตลาดการเงิน ส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับ ระดับภาวะเงินเฟ้อที่ไม่สูงมาก, และผลการประมาณการความสัมพันธ์ของสองตัวแปร ปรากฏว่า เกิดความสัมพันธ์ซึ่ง

กันและกัน โดยมีค่าความสัมพันธ์(coefficient of correlation) ร้อยละ 97 นั้นแสดงว่า ความพอใจที่จะให้กู้เงินเพื่อสหกรณ์และสินเชื่อเพื่ออยู่อาศัย เป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงของดัชนีเกษตรสถาน(เงินเฟ้อ) กล่าวคือ เมื่อดัชนีเกษตรสถานปรับตัวสูงขึ้น แสดงได้ว่าเกิดเงินเฟ้อที่มากขึ้น ซึ่งเงินเฟ้อที่สาเหตุหนึ่งที่ทำให้ปริมาณเงินของธนาคารลดลง และทำให้การปล่อยสินเชื่อลดลง เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้สูงขึ้น และในทางกลับกันเมื่อเงินเฟ้อปรับตัวลดลง ก็ส่งผลให้สภาพคล่องของธนาคารมากขึ้น เพื่อคนจะมาฝากเงินเพิ่มขึ้น จึงทำให้ฐานะการเงินของธนาคารแข็งแกร่งสูงขึ้น ก็จะปล่อยกู้ได้จำนวนมาก ซึ่งผลการวิเคราะห์สอดคล้องกัน พิเศษ จารุจิตติพันธ์, (2528) อ้างว่า ภาวะเงินเฟ้อ จะทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในการถือครองทรัพย์สิน ทั้งที่เป็นรายได้ตัวเงินและไม่ใช้ตัวเงิน ซึ่งส่งผลในฐนาระทางการเงินดีขึ้นหรือเลวลง คือ กลุ่มลูกหนี้ นักเก็งกำไร พ่อค้า และธุรกิจ จะเป็นบุคคลที่ได้รับประโยชน์จากภาวะที่เงินเฟ้อเพิ่มขึ้น โดยลูกหนี้จะชำระเงินให้แก่เจ้าหนี้ที่ตกลงกัน ในขณะที่ค่าของเงินลดลง ส่วนเจ้าหนี้ คือ กลุ่มสถาบันการเงิน จะได้รับเงินน้อยลง ทำให้ฐานะการเงินมีสภาพคล่องที่ต่ำ

2) การวิเคราะห์อุปทานของตลาดการเงิน และตัวกำหนดปัจจัยอุปทาน

ก) การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ที่จะทดสอบ ระหว่าง การพัฒนาตลาดการเงิน กับ การเติบโตที่อยู่อาศัย พิจารณาจากความสัมพันธ์ต่อไปนี้

(1) การพัฒนาตลาดการเงิน พิจารณาได้จากตัวแปรที่กำหนดในปัจจัยอุปสงค์และอุปทานในตลาดการเงิน หากพบว่าปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้มีอิทธิพลต่อการพัฒนาในตลาดการเงิน และมีค่าความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกัน นั้นแสดงว่าความสัมพันธ์ทั้ง 2 ตัวแปร มีความสัมพันธ์กันและความสัมพันธ์ที่เกิดขึ้นย่อมส่งผลกระทบต่อระบบหรือโครงสร้างในตลาดที่อยู่อาศัยให้มีการขยายตัวเพิ่มขึ้น ในรูปของการพัฒนาในอุปสงค์และอุปทาน

1.1 การพัฒนาอุปทานของตลาดการเงิน จะอาศัยตัวแปรตามคือ สินเชื่อธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์และเพื่ออยู่อาศัยบุคคล กับตัวแปรอิสระคือปัจจัยที่กำหนดอุปทาน และเมื่อใดที่พบว่าตัวแปรอิสระตัวแปรใดมีส่วนกระตุ้นแหล่งที่มาของปริมาณเงินเพื่อผลิตที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น จะอธิบายได้ว่าการพัฒนาในตลาดอุปทานก่อให้เกิดการเติบโตในตลาดอยู่อาศัยให้มีการขยายตัวเพิ่มสูงขึ้น

ดังนั้นการวัดการพัฒนาอุปทานของตลาดการเงินนั้น จะอาศัยตัวแปรที่เป็นปัจจัยกำหนดอุปทานของตลาดการเงิน โดยกำหนดคู่ความสัมพันธ์ของตัวแปรที่จะใช้ทดสอบทั้งหมดมี 8 คู่ความสัมพันธ์ ซึ่งมีตัวแปรอิสระที่มีส่วนสำคัญต่อปริมาณแหล่งเงินทุนของธนาคารพาณิชย์ โดยมีตัวแปรที่มีทิศทางเดียวกัน 7 ตัวแปร และตัวแปรที่มีทิศทางตรงกันข้าม 1 ตัวแปร ซึ่งในที่นี้ได้สรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

(ก) ฐานะการเงิน(เงินกองทุน) การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างอุปทานตลาดการเงิน คือ สินเชื่อสหกรณ์และเพื่ออยู่อาศัยบุคคล กับฐานะการเงิน(เงินกองทุน) ซึ่งตั้งข้อสังเกตได้ว่า การพัฒนาอุปทานตลาดการเงิน ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากกับฐานะการเงิน(เงินกองทุน) และผลจากการประมาณความสัมพันธ์ของตัวแปรทั้งสอง ปรากฏว่า มีความสัมพันธ์เกิดขึ้น โดยให้ค่าความสัมพันธ์(coefficient of correlation) ร้อยละ 98 สะท้อนให้เห็นการเปลี่ยนแปลงในเงินกองทุนจะเกิดขึ้นจากฐานะความมั่นคงของกิจการ ความสามารถในการบริหารและการจัดการภายในของธนาคาร นโยบายการจ่ายเงินปันผลและความสามารถในการทำกำไรหรือขาดทุน เพราะเงินปันผลที่จ่ายแก่ผู้ลงทุนถือหุ้นของธนาคารก็คือต้นทุนของเงินกองทุน โดยหลักเมื่อธนาคารมีเงินกองทุนสูงนั้น ย่อมส่งผลให้มีเงินทุนที่จะให้เงินกู้เพื่ออยู่อาศัยได้มาก รวมทั้งเป็นการส่งเสริมให้นักลงทุนรายย่อยมีโอกาสเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูงขึ้นได้ เพราะธนาคารที่มีเงินทุนมากจะสามารถรับความเสี่ยงได้สูงกว่าและสามารถที่จะให้กู้ได้ปริมาณมาก เพราะหากธนาคารมีเงินกองทุนน้อยลง แสดงว่าปริมาณเงินที่มีอยู่น้อยลง ทำให้การปล่อยสินเชื่อที่ลดลง ก็จะกระทบโดยตรงต่อความสามารถในการทำกำไรของธนาคาร ซึ่งสินเชื่อที่อยู่อาศัยก็เป็นสินเชื่อหนึ่งที่มีสัดส่วนสูงรองจากสินเชื่อการพาณิชย์ อุตสาหกรรม และอุปโภคบริโภคส่วนบุคคล ตามลำดับ ซึ่งสอดคล้องกับ ชนิทร พิทยาวิรัช(2534) กล่าวว่า โครงสร้างของแหล่งที่มาของเงินทุนประกอบด้วยเงินฝาก เงินกู้ยืม เงินกองทุน และหนี้สินอื่น ๆ ซึ่งมีบัญชีทุนประกอบด้วยส่วนของเจ้าของทุน(เงินกองทุน) ส่วนที่สำคัญ คือ เงินทุนที่มาจากผู้ถือหุ้นและเงินทุนที่เกิดจากการสะสมกำไรเอาไว้ โดยปกติธนาคารพาณิชย์ จะพยายามสร้างเงินกองทุนให้เพิ่มทวีขึ้นไปเรื่อย ๆ เพื่อให้ธนาคารมีเงินทุนหาผลประโยชน์ได้เพียงพอกับความต้องการเครดิตสินเชื่อ

(ข) เงินหมุนเวียน(เงินฝากระบบธนาคาร) การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างอุปทานตลาดการเงิน กับปริมาณเงินฝากของระบบธนาคาร ซึ่งตั้งข้อสมมติฐานไว้ว่า การพัฒนาอุปทานตลาดการเงิน เป็นผลมาจากการจูงใจให้เกิดการออมของระบบธนาคาร และผลการประมาณความสัมพันธ์ของตัวแปรทั้งสอง ปรากฏว่ามีความสัมพันธ์ซึ่งกันและกัน โดยมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์(coefficient of correlation) ร้อยละ 98 นั้นอธิบายได้ว่า การขยายตัวของเงินฝากที่เพิ่มขึ้น มีส่วนกระตุ้นการขยายตัวของอุปทานตลาดการเงินเคหะสูงขึ้นไป เป็นเช่นนี้ อธิบายได้ว่า การที่ธนาคารสามารถสร้างกำไรที่มาจากกำไรปล่อยสินเชื่อได้มากนั้น เป็นผลมาจากฐานของแหล่งเงินทุนที่สูง โดยเฉพาะสัดส่วนเงินฝากประจำที่มีจำนวนสูงที่สุดในบรรดาเงินฝากรวมของธนาคาร เพราะมีสิ่งจูงใจในด้านอัตราดอกเบี้ยที่สูงกว่าเงินฝากประเภทอื่น ๆ คือ เงินฝากออมทรัพย์ และเงินฝากเผื่อเรียก ทำให้ธนาคารสามารถให้กู้ยืมแก่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้มากขึ้น เนื่องจากเกิดสภาพคล่องทางการเงินที่สูง กดดันให้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ปรับตัวไม่สูงนัก แต่ถ้

สภาพคล่องการเงินลดลง อันมีผลจากการขยายการลงทุนภาคเอกชนที่มีมากขึ้น ทำให้การกระตุ้นเงินออมทำได้ไม่เต็มที่ เนื่องจากประชาชนนำเงินไปลงทุนที่อื่น ที่ให้ผลตอบแทนที่สูงกว่า เช่น ในตลาดหุ้น เมื่อเทียบกับอัตราดอกเบี้ยเงินฝากที่ได้รับลดลง ส่งผลให้เกิดการขาดสภาพคล่องของแหล่งเงินทุนที่จะนำมาใช้ในการบริหารโครงการให้เสร็จของบริษัทพัฒนาที่ดิน ทำให้ยอดขายต้องชะลอลงและขาดรายได้ที่มาจากผู้ซื้อที่โครงการซื้อน้อยลง เนื่องจากราคาบ้านสูงขึ้น สำหรับการวิเคราะห์นี้อาศัยหลักทฤษฎีที่เกี่ยวข้องของ รศ.วันเพ็ญ อนิวัตรคนพงษ์ กล่าวว่า ธนาคารพาณิชย์เป็นสถาบันการเงินที่สามารถรับฝากเงินประเภทที่ค่อนข้างคน เมื่อทวงถาม หรือเงินฝากกระแสรายวัน หรือเงินฝากที่ต้องจ่ายคืนเมื่อทวงถามนี้ เป็นส่วนหนึ่งของปริมาณเงินซึ่งมีค่อนข้างสูง ดังนั้นธนาคารจึงเป็นสถาบันการเงินที่มีส่วนในการเพิ่มหรือลดในปริมาณเงินที่มีอยู่ โดยการควบคุมการให้เครดิต และใช้อัตราดอกเบี้ยระยะสั้นในการปล่อยสินเชื่อ

(ค) เงินยืมจากธนาคารแห่งประเทศไทยการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างอุปทานตลาดการเงิน กับปริมาณเงินกู้ยืมจากธนาคารแห่งประเทศไทย จากของระบบธนาคาร ซึ่งตั้งข้อสมมติฐานไว้ว่า การพัฒนาอุปทานตลาดการเงินของธนาคาร เป็นผลมาจากการหาแหล่งเงินทุนโดยการกู้ยืมจากธนาคารแห่งประเทศไทย และผลการประมาณความสัมพันธ์ของตัวแปรทั้งสอง ปรากฏว่ามีความสัมพันธ์ซึ่งกันและกัน โดยมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ (coefficient of correlation) ร้อยละ 87 นั้นอธิบายได้ว่า การขยายตัวของปริมาณเงินกู้ยืมจากธนาคารแห่งประเทศไทย ที่เพิ่มขึ้น มีส่วนกระตุ้นการขยายตัวของอุปทานตลาดการเงินเคหะสูงขึ้นไปเป็นเช่นนี้สะท้อนให้เห็นข้อเท็จจริงได้ว่า ปริมาณเงินกู้ยืมจากธนาคารแห่งประเทศไทย จะอยู่ในรูปแบบเงินกู้ยืมปกติ เงินกู้ยืมที่ไร้พันธบัตรรัฐบาลค้ำประกัน และการขายช่วงลดตัวเงิน โดยธนาคารแห่งประเทศไทยจะกำหนดวงเงินที่จะให้กู้ในแต่ละปี เพื่อควบคุมด้านปริมาณเงินให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม ธนาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่มักจะกู้เมื่อจำเป็นต้องใช้เงินไปขยายเครดิต เพื่อดำรงเงินสดสำรองให้ถูกต้อง ตลอดจนการเสริมสภาพคล่องของธนาคาร ส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยปรับตัวลดลง ทำให้มีผู้ขอเงินได้มากขึ้น สำหรับแนววิเคราะห์นี้สอดคล้องกับ ชนิษฐ์ พิทยาวิรัช (2534) กล่าวว่า การกู้ยืมนั้นจะอยู่ในรูปแบบเงินกู้ยืมปกติ เงินกู้ยืมที่ไร้พันธบัตรรัฐบาลค้ำประกัน และการขายช่วงลดตัวเงิน โดยธนาคารแห่งประเทศไทยจะกำหนดปริมาณเงินในแต่ละปี เพื่อควบคุมด้านปริมาณเงินให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม ธนาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่มักจะกู้เมื่อจำเป็นต้องไปขยายเครดิต เพื่อดำรงเงินสดสำรองให้ถูกต้อง ตลอดจนการเสริมสภาพคล่องของธนาคาร

(ง) เงินกู้จากสาขาธนาคารต่างประเทศ การวัดความสัมพันธ์ระหว่างอุปทานตลาดการเงิน กับเงินกู้จากต่างประเทศ ซึ่งได้ตั้งข้อสมมติฐานไว้ว่า การพัฒนาอุปทานตลาดการเงินเคหะ ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการปริมาณเงินกู้จากต่างประเทศที่เพิ่มขึ้น และผลการประมาณ

ความสัมพันธ์ทั้งสองตัวแปร ปรากฏว่า เกิดความสัมพันธ์กัน โดยมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ (coefficient of correlation) ร้อยละ 93 และมีทิศทางเดียวกัน นั่นอธิบายความหมายได้ว่า เมื่อการนำเข้าเงินตราต่างประเทศ จะมีส่วนเสริมสภาพคล่องทางการเงินในอุปทานตลาดการเงินเคหะ ส่งผลให้มีเกิดการขยายตัวของความต้องการของคู่เงินเชื่อผู้ประกอบการและเพื่ออยู่อาศัยบุคคลมากขึ้น ทั้งนี้เพราะต้นทุนดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ในประเทศมีต้นทุนดอกเบี้ยจ่ายที่สูงกว่าต้นทุนเงินกู้จากต่างประเทศ ทำให้ผู้ลงทุนสนใจที่จะระดมเงินทุนจากต่างประเทศคราวละมาก ๆ และมีความรวดเร็วกว่าของเงินในประเทศ ทำให้การก่อสร้างสามารถตอบสนองตลาดได้อย่างรวดเร็ว และการวิเคราะห์อาศัยแนวคิดและทฤษฎีของวเรศ อุปปาดิก (2531) อ้างว่า ระบบธนาคารพาณิชย์ของไทย ยังนิยมการกู้จากธนาคารของต่างประเทศ ซึ่งการขอกู้ยืมจากต่างประเทศถือเป็นแหล่งเงินทุนของธนาคารพาณิชย์ไทย สืบเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ยของตลาดเงินต่างประเทศและอัตราดอกเบี้ยจากนอกประเทศจะมีอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าของประเทศไทย

(ฉ) หนี้สินอื่น ๆ การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างอุปทานตลาดการเงิน กับปริมาณเงินกู้อื่น ๆ ระบบธนาคาร ซึ่งตั้งข้อสมมติฐานไว้ว่า การพัฒนาอุปทานตลาดการเงินเป็นผลมาจากการเพิ่มแหล่งเงินทุนอื่น ๆ มากขึ้น และผลการประมาณความสัมพันธ์ของตัวแปรทั้งสอง ปรากฏว่ามีความสัมพันธ์ซึ่งกันและกัน โดยมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ (coefficient of correlation) ร้อยละ 88 นั่นอธิบายได้ว่า การขยายตัวของเงินการกู้ยืมอื่น ๆ ที่เพิ่มขึ้น มีส่วนกระตุ้นการขยายตัวของอุปทานตลาดการเงินเคหะสูงขึ้น ที่เป็นเช่นนี้สะท้อนให้เห็นถึงข้อเท็จจริงได้ว่า ธนาคารพาณิชย์นอกจากต้องหาแหล่งเงินทุนจากเงินฝาก เงินกองทุน หรือเงินกู้จากธนาคารแห่งประเทศไทยและเงินกู้จากต่างประเทศแล้ว ยังต้องสำรวจแหล่งเงินทุนจากหนี้สินอื่น ๆ ในรูปของเงินมัดจำและเงินประกัน ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย เงินทุนเลี้ยงชีพและบำนาญ หรือผลต่างบัญชีระหว่างกัน และอื่น ๆ จะเห็นว่าเงินกู้ประเภทนี้ นับเป็นแหล่งเงินทุนที่มีขนาดใหญ่แหล่งหนึ่ง ซึ่งหากเงินทุนเหล่านี้มีการเติบโตเพิ่มขึ้นเท่าไร ธนาคารย่อมสามารถนำไปจัดสรรเพื่ออำนวยความสะดวกได้มากยิ่งขึ้น ซึ่งสอดคล้องกับ อรุณี นรินทรกุล ณ อยุธยา (2531) อ้างว่า ธนาคารพาณิชย์ต้องแสวงหาเงินทุนทั้งในส่วนที่จะนำไปลงในสินทรัพย์ถาวรแล้ว ยังหาผลประโยชน์ในรูปของการให้กู้ยืมและลงทุนในหลักทรัพย์ ซึ่งแหล่งที่มาของเงินทุน พิจารณาได้จากงบดุลทางด้านหนี้สินและส่วนของเจ้าของ ซึ่งทางด้านหนี้สินนั้น ประกอบด้วย เงินมัดจำและเงินประกัน ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย เงินทุนเลี้ยงชีพและบำนาญ ผลต่างบัญชีระหว่างกัน และอื่น ๆ

(ช) เงินทุนเคลื่อนย้ายจากต่างประเทศ การวัดความสัมพันธ์ระหว่างอุปทานตลาดการเงิน กับ เงินทุนเคลื่อนย้ายจากต่างประเทศ ซึ่งได้ตั้งข้อสมมติฐานไว้ การพัฒนาอุปทานตลาดการเงินเคหะ ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการปริมาณเงินทุนเคลื่อนย้ายจากต่างประเทศ และ

ผลการประมาณความสัมพันธ์ทั้งสองตัวแปร ปรากฏว่า เกิดความสัมพันธ์กัน โดยมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์(coefficient of correlation) ร้อยละ 85 และมีทิศทางเดียวกัน นั่นอธิบายความหมายได้ว่า เมื่อการนำเข้าเงินตราต่างประเทศ จะมีส่วนเสริมสภาพคล่องทางการเงินในอุปทานตลาดการเงินเคหะ ส่งผลให้มีเกิดการขยายตัวของความต้องการขอกู้เงินเชื่อผู้ประกอบการและเพื่ออยู่อาศัยบุคคลมากขึ้น ผลการทดสอบทางสถิติ สะท้อนให้เห็นข้อเท็จจริงได้ว่า การพัฒนาอุปทานตลาดการเงินเคหะ ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากมีการนำเงินทุนเคลื่อนย้ายต่างประเทศเข้ามาในประเทศไทยจำนวนมาก ซึ่งเงินทุนเหล่านี้จะนำเข้ามาเพื่อลงทุนทั้งในระยะสั้นเช่น ในตลาดหุ้น และในระยะยาว เช่น การก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรม ส่งผลให้ปริมาณแหล่งเงินทุนในระบบมีเพิ่มมากขึ้น โดยที่เงินทุนเคลื่อนย้ายส่วนหนึ่งก็จะฝากไว้ที่ธนาคาร และบางส่วนก็ลงทุนไปสู่ภาคเอกชน และธุรกิจต่าง ๆ สำหรับแนวคิดนี้สอดคล้องกับหลักของ บุญชู คุ้มทองเพชร(2531) อ้างว่า บัญชีเงินทุน(Capital Account) หรือภาคสถาบันที่มีใช้ทางการเงิน บัญชีนี้แสดงการเคลื่อนย้ายเงินทุนระหว่างประเทศ(capital movements) เป็นการเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์และหนี้สินในต่างประเทศ ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการลงทุนโดยตรงรวมทั้งการลงทุนระยะสั้นและระยะยาว การให้เงินกู้และเครดิตหรือการกู้ยืมเงินของรัฐบาล บริษัทร้านค้าและเอกชน

(๗) สภาพคล่องทางการเงินระบบธนาคารพาณิชย์ การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างอุปทานตลาดการเงิน คือ สินเชื่อสั่งหาวิทรัพย์และเพื่ออยู่อาศัยบุคคล กับสภาพคล่องทางการเงินระบบธนาคารพาณิชย์ ของระบบธนาคารพาณิชย์ ซึ่งตั้งข้อสังเกตได้ว่า การพัฒนาอุปทานตลาดการเงิน ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากสภาพคล่องทางการเงินระบบธนาคารพาณิชย์ และผลจากการประมาณความสัมพันธ์ของตัวแปรทั้งสอง ปรากฏว่า มีความสัมพันธ์เกิดขึ้น โดยให้ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์(coefficient of correlation) ร้อยละ แสดงให้เห็นได้ว่า สภาพคล่องทางการเงินระบบธนาคารพาณิชย์ การให้เงินกู้แก่ภาคเอกชน ของระบบธนาคารพาณิชย์ มีส่วนสำคัญต่อการกำหนดการให้เงินทุนของผู้ขอกู้เงิน มีส่วนกำหนดอุปทานตลาดการเงินเคหะให้ขยายตัวเพิ่มขึ้น ที่เป็นเช่นนี้เห็นได้จากปริมาณสินเชื่อของระบบธนาคารที่ขยายตัวเพิ่มขึ้น จึงทำให้ธนาคารพาณิชย์ต้องเตรียมสำรองเงินให้เพียงพอที่จะไม่ทำให้เกิดการขาดสภาพคล่อง ซึ่งเงินที่กั้นนี้ ก็จะนำไปให้แก่ผู้ขอกู้ และยังมีการขอกู้เงินเพิ่มของเอกชน ธนาคารพาณิชย์ก็ยังคงสำรองเงินเพื่อกันเงินสูงขึ้นด้วย ดังเหตุนี้เมื่อธนาคารทราบถึงทิศทางของการขยายของเงินกู้ที่ปล่อยแก่เอกชน จึงจำเป็นต้องกระตุ้นเงินออมให้สอดคล้องกับเงินขอกู้ ที่ขยายตัวเพิ่มขึ้น และทฤษฎีที่มาสนับสนุนการวิเคราะห์คือ ทฤษฎีให้กู้ยืมและให้เครดิต ของรศ.อรุณี นรินทรกุล ฆออุชชา กล่าวว่า การรักษาสภาพความสมดุลของเงินฝากกับเงินกู้ เป็นสิ่งสำคัญของธนาคาร เมื่อมีเงินฝากสูง การให้กู้ยืมและให้เครดิตจะขยายตัวสูงขึ้น

(ฉ) **ภาวะเงินเฟ้อ(ดัชนีผู้บริโภค)** การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างอุปทานตลาดการเงิน คือ สินเชื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และเพื่ออยู่อาศัยบุคคล กับ ภาวะเงินเฟ้อ คือ ดัชนีผู้บริโภค ซึ่งตั้งข้อสังเกตได้ว่า การพัฒนาอุปทานตลาดการเงิน ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากระดับภาวะเงินเฟ้อที่ไม่สูงมากนัก และผลจากการประมาณความสัมพันธ์ของตัวแปรทั้งสอง ปรากฏว่า มีความสัมพันธ์เกิดขึ้น โดยให้ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์(coefficient of correlation) ร้อยละ 86 แสดงให้เห็นได้ว่า ดัชนีเคหสถานที่ปรับตัวลดลง มีส่วนกำหนดอุปทานตลาดการเงินเคหะให้ขยายตัวเพิ่มขึ้น ที่เป็นเช่นนี้ก็เพราะ เมื่อระดับภาวะเงินเฟ้อเพิ่มขึ้น ก็จะผลักดันให้อัตราดอกเบี้ยสูงขึ้น ส่งผลให้ปริมาณเงินฝากของธนาคารลดน้อยลง ทั้งนี้เนื่องค่าของเงินที่ลดลง จึงทำให้ธนาคารต้องกระตุ้นเงินฝากให้เพิ่มสูงขึ้น เพื่อที่จะสำรองเงินให้เพียงพอต่อการดำเนินงานและความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากเงินกู้ที่ปล่อยไป สำหรับการวิเคราะห์สอดคล้องกับ อภินันท์ จันตะนี และคณะ(2533) กล่าวว่า เมื่อภาวะเงินเฟ้อที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น จะส่งผลกระทบต่อกลุ่มที่เสียประโยชน์ ได้แก่ เจ้าหนี้ ซึ่งถือเงินที่ให้อืมไป หรือทรัพย์สินที่ให้เขาไป มีมูลค่าที่แท้จริงลดลงจากเดิม แม้วมูลค่านิรูปตัวเงินจะยังคงเท่าเดิมก็ตาม

(จ) **อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ต่างประเทศ(ยุโรปดอลลาร์ 6 เดือน)** การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของทั้งสองตัวแปร พบว่า มีความสัมพันธ์ซึ่งกันและกัน และให้ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์(coefficient of correlation) ที่มีทิศทางตรงกันข้าม ร้อยละ 68.95 แสดงให้เห็นว่าเมื่ออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ต่างประเทศปรับตัวลดลง ความต้องการเงินเพื่อเพิ่มการให้กู้แก่ธุรกิจของธนาคารจะเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ก็เพราะอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ต่างประเทศมีต้นทุนดอกเบี้ยจ่ายที่น้อยลง ทำให้ธนาคารสามารถระดมทุนได้มาก ก็ส่งผลกระทบต่อให้เกิดการสร้างรายได้ในการปล่อยกู้ที่สูง ซึ่งสอดคล้องกับ สุภชัย พาณิชภักดิ์ (2520) อ้างว่าต้นทุนการกู้ยืมเงินจากต่างประเทศลดลง และต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยในประเทศ ทำให้เกิดปริมาณเงินส่วนเกิน ซ่อมจะทำให้ธนาคารพาณิชย์มากู้ยืมเงินต่างประเทศเพิ่มขึ้น

4.3 ผลการทดสอบแบบจำลองที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล

การทดสอบแบบจำลองใช้การประมาณการ โดยแบบจำลองที่สร้างขึ้นใช้ข้อมูลในช่วงปี 2527 -2537 เป็นระบบสมการถดถอยแบบกำลังสองที่สุด(Ordinary Least Squares) แบบจำลองดังกล่าวแบ่งออกเป็น 3 กลุ่มตลาด และ 6 สมการ คือ กลุ่มที่ 1 ประกอบด้วย อุปสงค์ตลาดผลิต และ อุปทานตลาดผลิต กลุ่มที่ 2 มีด้วยกันคือ อุปสงค์ตลาดบิจัยแรงงาน และอุปทานตลาดบิจัยแรงงาน และกลุ่มที่ 3 แบ่งได้เป็น อุปสงค์ตลาดการเงิน และอุปทานตลาดการเงิน

ผลการทดสอบแบบจำลองสมการอุปสงค์และอุปทาน จะพิจารณาถึงสมการที่เหมาะสมที่สุด โดยพิจารณาทั้งด้านสถิติและทางทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง อาศัยการพิจารณาจากค่า coefficient of determination (R^2) และค่าสัมประสิทธิ์ความสัมพันธ์หน้าตัวแปรอิสระ (coefficient) บนแบบจำลอง เพื่อที่จะอธิบายปัจจัยสำคัญที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงอุปสงค์และอุปทานในตลาดผลิต ตลาดปัจจัย และตลาดการเงิน โดยพิจารณาจากปัจจัยที่ให้ค่าสัมประสิทธิ์สูง ๆ และนำมาเป็นตัวแทนในการวิเคราะห์สมการถดถอย นอกจากนี้ยังพิจารณาความสัมพันธ์ของตัวแปรอิสระ โดยพิจารณาจากเครื่องหมายบวกและลบ หน้าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรอิสระแต่ละแบบจำลอง สำหรับผลที่ได้จากสมการจะเสนอในรูปแบบจำลองสมการถดถอยดังนี้

$$Y = a + b_1 X_1 + b_2 X_2 + b_3 X_3 + \dots + b_n X_n$$

$$a = \text{ค่าคงที่}$$

$$b_1, b_2, b_3, \dots, b_n = \text{สัมประสิทธิ์หน้าตัวแปรอิสระ}$$

การวิเคราะห์ผลการทดสอบแบบจำลอง ประกอบด้วย 3 กลุ่ม 6 แบบจำลอง

๑) กลุ่มที่ 1 ตลาดผลิต มีด้วยกัน 2 แบบจำลอง คือ

ก) แบบจำลองอุปสงค์ตลาดผลิต

โดยที่ Y	คือ จำนวนที่อยู่อาศัยของครัวเรือน
X_1	คือ ดัชนีเกษตรสถาน
X_2	คือ รายได้เฉลี่ยต่อประชากร
X_3	คือ ราคาที่อยู่อาศัยระดับต่ำ
X_4	คือ ราคาที่อยู่อาศัยระดับปานกลาง
X_5	คือ ราคาที่อยู่อาศัยระดับสูง
X_6	คือ สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทุกสถาบัน
X_7	คือ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาว (MLR)
X_8	คือ การจัดเก็บภาษีบุคคลธรรมดาของรัฐบาล
X_9	คือ รสนิยมของประชาชน(ระดับการศึกษา)

(1) สมการอุปสงค์ตลาดผลิตที่อยู่อาศัยในประเทศไทย

จากการทดสอบความถูกต้องของตัวแปรอิสระที่มีผลต่ออุปสงค์ตลาดที่อยู่อาศัย สามารถสร้างแบบจำลองอุปสงค์ตลาดผลิตที่อยู่อาศัย ได้ดังนี้

$$Y_1 = 7012338.1 - 528.25902 X_1 + 182.69169 X_2 + 98.875710 X_3 + 6.8503909 X_4 -$$

t-stat.	1.871	-0.188	1.643	2.739	2.0126
---------	-------	--------	-------	-------	--------

$$23.161101 X_5 + 7.0262801 X_6 - 5712.9461 X_7 - 73.459433 X_8 + 278.64942 X_9$$

t-stat.	-2.939	1.575	-0.076	-4.237	1.905
---------	--------	-------	--------	--------	-------

$$R^2 = 0.999, R^2 = 0.9945$$

Durbin-Watson stat = 2.16, F-statistic = 204.91

$b_1, b_2, b_3, b_4, b_5, b_6, b_7, b_8, b_9$ ค่าสัมประสิทธิ์หน้าตัวแปรอิสระ

จากการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของตัวแปรในแบบจำลอง พบว่าแบบจำลองอุปสงค์ภาคผลิต สามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงความต้องการที่อยู่อาศัยได้ดี โดยตัวแปรทุกตัวมีเครื่องหมายเป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้และมีค่านัยสำคัญทางสถิติที่ค่อนข้างสูง โดยที่ตัวแปรอธิบายในสมการดังกล่าว สามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงความต้องการที่อยู่อาศัยของครัวเรือนได้ถึง ร้อยละ 99.45 คือเหมาะสมกับข้อมูล 99.45 % นั้นปรากฏว่าค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรอธิบายทุกตัวมีนัยสำคัญทั้งนั้น นั้นแสดงว่าตัวแปรทุกตัวมีส่วนในการกำหนดความต้องการที่อยู่อาศัยของครัวเรือน

เมื่อพิจารณาค่าสัมประสิทธิ์สหพันธ์ระหว่างตัวแปรต่าง ๆ แล้ว (Correlation of Coefficient) ส่วนใหญ่ให้ค่าค่อนข้างสูงถึงร้อยละ 90 และเมื่อทดสอบนัยสำคัญทางสถิติของตัวแปรทุกตัวก็เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ด้วยความมีนัยสำคัญ ณ ระดับความเชื่อมั่นที่สูงถึง 99 เปอร์เซ็นต์ ก็ต้องยอมรับว่าสมการนี้อธิบายได้ค่อนข้างดี โดยมีปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อแบบจำลองอุปสงค์ภาคผลิตสูงสุด คือ ตัวแปรอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาว (MLR) รองลงมาได้แก่ดัชนีเกษตรสถาน ราคินิยม(การศึกษา) รายได้เฉลี่ยต่อประชาชน ราคาที่อยู่อาศัยระดับต่ำ การจัดเก็บภาษีบุคคลธรรมดาของรัฐบาลราคาที่อยู่อาศัยระดับสูง สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทุกสถาบัน และราคาที่อยู่อาศัยระดับปานกลาง ตามลำดับ

ดังนั้น สรุปความหมายของสมการนี้คือ ความต้องการที่อยู่อาศัยของครัวเรือนนั้น เกิดจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาว(MLR)ปรับตัวลดลง ทำให้ผู้ซื้อเห็นว่าได้ประโยชน์จากดอกเบี้ยจ่ายที่น้อยลงและสามารถขยายระยะเวลาผ่อนต้องวัดได้มากขึ้น จึงทำให้สามารถวางแผนการบริหารเงินของผู้ซื้อในอนาคต ประกอบกับผู้ซื้อเริ่มเห็นว่าดัชนีเกษตรสถานไม่เพิ่มขึ้น จึงคาดการณ์ว่าต้นทุนราคามันจะไม่แพงเกินไป อีกทั้งการที่ผู้ซื้อมีรายได้ที่เพิ่มขึ้นในแต่ละปีก็เป็นสาเหตุหนึ่งที่ส่งเสริมให้เร่งเร็วในการซื้อที่อยู่อาศัย เนื่องจากมีอำนาจซื้อที่เพิ่มขึ้นและการลดภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา นอกจากนี้ยังขึ้นอยู่กับสภาพคล่องทางการเงินที่เกี่ยวข้อง โดยธนาคารเพิ่มวงเงิน

สินเชื่อเพื่อบุคคลมากขึ้น มีส่วนผลักดันให้ผู้บริโภคมีความสามารถในการซื้อที่สูงขึ้นก็จะพยายามหาที่อยู่อาศัยที่ไม่สูงมากนัก จนกระทั่งผู้ซื้อเริ่มสร้างความมั่นคงเพิ่มขึ้น ด้วยการเรียนหนัก คือมีการศึกษาสูงขึ้น ทำให้สามารถสร้างรายได้มากขึ้น ก็จะต้องเพิ่มฐานะด้วยการมีที่อยู่อาศัยคือ ที่มีระดับราคาต่ำ และปานกลาง ในขณะที่เดียวกันที่อยู่อาศัยในระดับสูง กลุ่มเป้าหมายนั้นอยู่และถ้าหากมีการปรับลดราคามันของคนชั้นสูงลง ก็จะส่งผลคือการกระตุ้นความต้องการของกลุ่มระดับปานกลางและสูง ฉะนั้นสรุปได้ว่า อัตราดอกเบี้ยระยะยาวและดัชนีเคหสถานเป็นตัวกำหนดถึงค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยที่สำคัญของผู้ซื้อ ส่วนปัจจัยอื่น ๆ มีส่วนเพิ่มให้ผู้ซื้อมีความสามารถในการผ่อนชำระมากขึ้น (รูปที่ 3 แผนภาพโครงสร้างอุปสงค์ถดถอที่อยู่อาศัย)

(2) ความยืดหยุ่นของความต้องการที่อยู่อาศัยต่อการเปลี่ยนแปลงตัวแปรอิสระ

การวิเคราะห์ความยืดหยุ่นของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยจากปัจจัยที่ทำการศึกษาและปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของผู้ซื้อ ทั้งนี้เพื่อจะดูว่าเมื่อปัจจัยเหล่านั้น เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงไป 1 เปอร์เซ็นต์ จะส่งผลให้ความต้องการที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงไปกี่เปอร์เซ็นต์

การศึกษาในครั้งนี้มีตัวแปรหรือปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความต้องการที่ทำการศึกษาแบ่งออกได้ 9 ประเภท ซึ่งมีตัวแปรอิสระที่มีอิทธิพลต่อความยืดหยุ่นอุปสงค์ที่อยู่อาศัยมากที่สุด คือ ราคาที่อยู่อาศัยระดับสูง รองลงมาได้แก่ ราคาที่อยู่อาศัยระดับต่ำ ราคินิยมของประชากร รายได้เฉลี่ยต่อประชากร ราคาที่อยู่อาศัยปานกลาง การจัดเก็บภาษีบุคคลธรรมดา สินเชื่อที่อยู่อาศัย บุคคลทุกสถาบัน ดัชนีเคหสถาน และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาว ตามลำดับ มีดังนี้

จากผลของสมการ

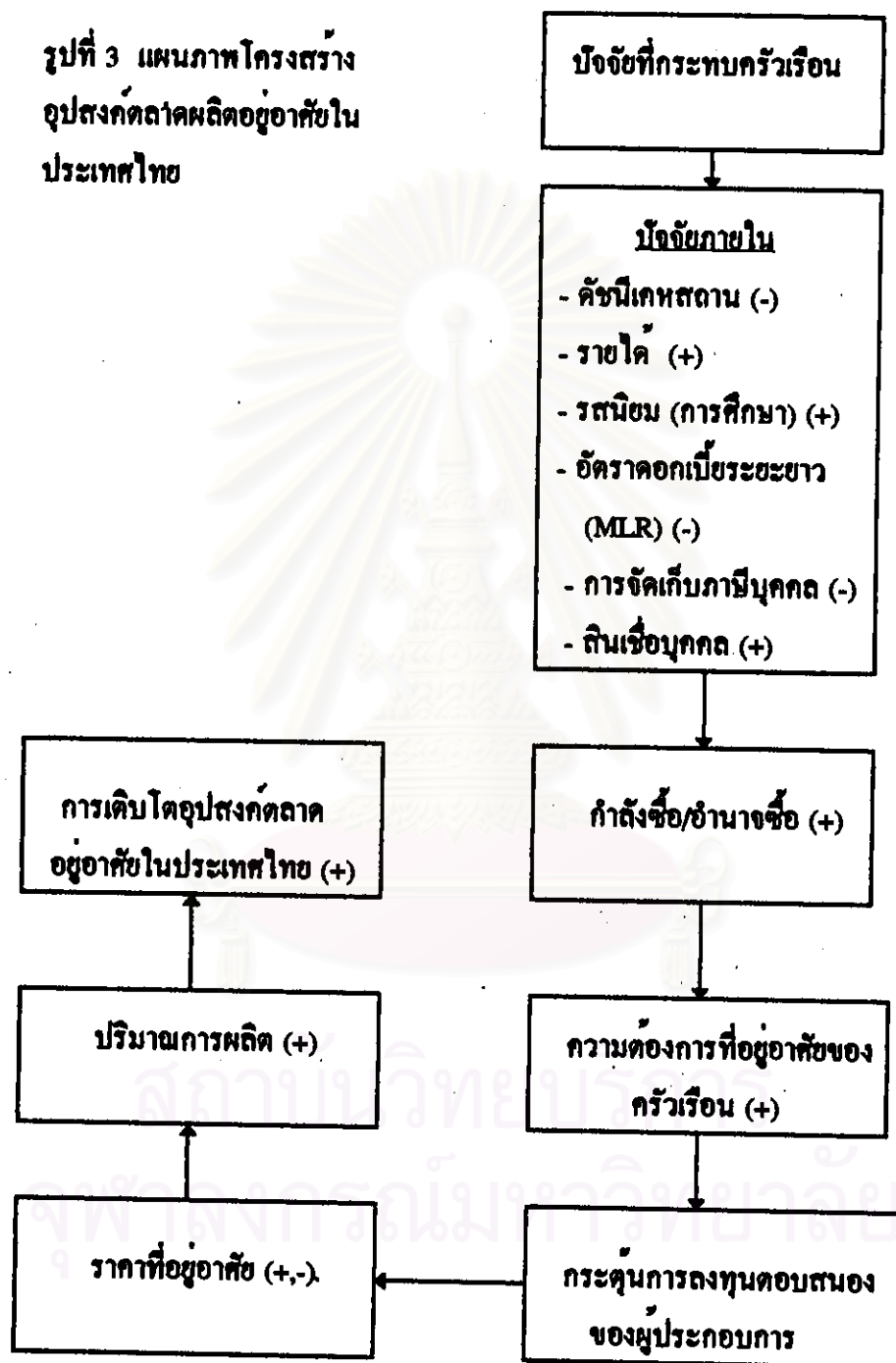
$$Y_1 = 7012338.1 - 528.25902 X_1 + 182.69169 X_2 + 98.875710 X_3 + 6.8503909X_4 - 23.161101X_5 + 7.0262801X_6 - 5712.9461X_7 - 73.459433X_8 + 278.64942 X_9$$

ก) ความยืดหยุ่นของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยอันเนื่องมาจาก ดัชนีเคหสถาน

$$\begin{aligned} BDX_1 &= (\bar{X}_1 / \bar{Y}_1) \times (\partial Y_1 / \partial X_1) \\ &= (173.84 / 12470438) \times (-528.25902) \\ &= -0.00736 \end{aligned}$$

จากสมการแสดงให้เห็นว่า เมื่อดัชนีเคหสถานปรับตัวเพิ่มขึ้น 1 เปอร์เซ็นต์ จะทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยของครัวเรือนจะน้อยลง 0.00736 เปอร์เซ็นต์

รูปที่ 3 แผนภาพโครงสร้าง
อุปสงค์ตลาดผลิตต่อผู้อาศัยใน
ประเทศไทย



หมายเหตุ = (+) ความสัมพันธ์ทางเดียวกัน
(-) ความสัมพันธ์ทางตรงกันข้าม

ข) ความยืดหยุ่นของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยเป็นผลมาจากรายได้เฉลี่ยต่อประชากร

$$\begin{aligned} EDX_2 &= (\bar{X}_2/\bar{Y}_1) \times (\partial Y_1/\partial X_2) \\ &= (36085.73/12470438) \times (182.69169) \\ &= 0.528655 \end{aligned}$$

สะท้อนให้เห็นว่า เมื่อรายได้เฉลี่ยต่อประชากรขยายตัวเพิ่มขึ้น 1 เปอร์เซ็นต์ จะทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยของครัวเรือนสูงขึ้น 0.528655 เปอร์เซ็นต์

ค) ความยืดหยุ่นของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยขึ้นอยู่กับราคาที่อยู่อาศัยระดับต่ำ

$$\begin{aligned} EDX_3 &= (\bar{X}_3/\bar{Y}_1) \times (\partial Y_1/\partial X_3) \\ &= (293241.69/12470438) \times (98.875710) \\ &= 2.325057 \end{aligned}$$

แสดงให้เห็นว่า เมื่อราคาที่อยู่อาศัยระดับต่ำปรับตัวสูงขึ้น 1 เปอร์เซ็นต์ จะกระตุ้นให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยของครัวเรือนสูงขึ้น 2.325057 เปอร์เซ็นต์

ง) ความยืดหยุ่นของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยขึ้นอยู่กับราคาที่อยู่อาศัยระดับปาน

กลาง

$$\begin{aligned} EDX_4 &= (\bar{X}_4/\bar{Y}_1) \times (\partial Y_1/\partial X_4) \\ &= (841826.35/12470438) \times (6.8503909) \\ &= 0.462441 \end{aligned}$$

ชี้ให้เห็นถึง เมื่อราคาที่อยู่อาศัยระดับปานกลางปรับราคาเพิ่มขึ้น 1 เปอร์เซ็นต์จะทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยของครัวเรือนเพิ่มขึ้น 0.462441 เปอร์เซ็นต์

จ) ความยืดหยุ่นของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยขึ้นอยู่กับราคาที่อยู่อาศัยระดับสูง

$$\begin{aligned} EDX_5 &= (\bar{X}_5/\bar{Y}_1) \times (\partial Y_1/\partial X_5) \\ &= (1789875.09/12470438) \times (-23.161101) \\ &= -3.3243 \end{aligned}$$

แสดงให้เห็นว่า เมื่อราคาที่อยู่อาศัยระดับสูงปรับราคาเพิ่มขึ้น 1 เปอร์เซ็นต์ จะทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยของครัวเรือนลดลง 3.3243 เปอร์เซ็นต์

ฉ) ความยืดหยุ่นของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับสินเชื่อบุคคล

บุคคลทุกสถาบัน

$$\begin{aligned} EDX_6 &= (\bar{X}_6/\bar{Y}_1) \times (\partial Y_1/\partial X_6) \\ &= (148688.29/12470438) \times (7.0262801) \\ &= 0.083768 \end{aligned}$$

สะท้อนให้เห็นว่า เมื่อปริมาณสินเชื่อเพื่ออยู่อาศัยของบุคคลทุกสถาบันขยายตัวเพิ่มขึ้น 1 เปอร์เซ็นต์ จะทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยของครัวเรือนเพิ่มขึ้น 0.083768 เปอร์เซ็นต์

ข) ความยืดหยุ่นของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยมีอิทธิพลมาจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาว (MLR)

$$\begin{aligned} EDX_7 &= (\bar{X}_7 / \bar{Y}_1) \times (\partial Y_1 / \partial X_7) \\ &= (14.5 / 12470438) \times (-5712.9461) \\ &= -0.00664 \end{aligned}$$

อธิบายได้ว่า เมื่อเกิดการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาว(MLR)ปรับตัวเพิ่มขึ้น 1 เปอร์เซ็นต์ เป็นผลให้ความต้องการที่อยู่อาศัยของครัวเรือนเปลี่ยนแปลงลดลง 0.00664 เปอร์เซ็นต์

ค) ความยืดหยุ่นของอุปสงค์ที่อยู่อาศัย อันเนื่องมาจากการจัดเก็บภาษีเงินได้นुकกคกรรวมคาของรัฐบาล

$$\begin{aligned} EDX_8 &= (\bar{X}_8 / \bar{Y}_1) \times (\partial Y_1 / \partial X_8) \\ &= (35835.45 / 12470438) \times (-73.459433) \\ &= -0.2111 \end{aligned}$$

ชี้ได้ว่า เมื่อการจัดเก็บภาษีเงินได้นुकกคกรรวมคาของรัฐบาลปรับตัวเพิ่มขึ้น 1 เปอร์เซ็นต์ จะทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยของครัวเรือนน้อยลง 0.2111 เปอร์เซ็นต์

ง) ความยืดหยุ่นของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยเป็นผลมาจากรสนิยมของผู้ซื้อ(การศึกษา)

$$\begin{aligned} EDX_9 &= (\bar{X}_9 / \bar{Y}_1) \times (\partial Y_1 / \partial X_9) \\ &= (29657.75 / 12470438) \times (278.64942) \\ &= 0.662696 \end{aligned}$$

บ่งชี้ให้เห็นถึงว่า เมื่อรสนิยมของประชาชนที่เกิดจากการศึกษาที่เพิ่มขึ้น 1 เปอร์เซ็นต์ จะส่งผลให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยของครัวเรือนเพิ่มขึ้น 0.662696 เปอร์เซ็นต์

ดังนั้น จึงสรุปการคำนวณหาค่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ตลาดผลิต อธิบายได้ว่า ความยืดหยุ่นของอุปสงค์ที่อยู่อาศัย เนื่องจากราคาที่อยู่อาศัยระดับสูงจะเท่ากับ -3.32 แสดงว่าเมื่อราคาที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 10 เปอร์เซ็นต์ จะทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยของครัวเรือนเพิ่มขึ้น -3.32 เปอร์เซ็นต์ กล่าวคือ ร้อยละการเปลี่ยนแปลงของความต้องการที่อยู่อาศัยมากกว่า

ร้อยละการเปลี่ยนแปลงราคาที่อยู่อาศัยระดับสูง หรือค่าความยืดหยุ่นอุปสงค์ที่อยู่อาศัยต่อราคาที่อยู่อาศัยระดับสูง น้อยกว่าหนึ่ง นั่นแสดงว่าที่อยู่อาศัยเป็นสินค้าคงทนถาวร และมีราคาค่อนข้างสูง ผู้มีรายได้น้อยไม่สามารถซื้อได้ ฉะนั้นถ้าราคาที่อยู่อาศัยระดับสูงลดลง ก็จะเกิดผลสองประการ คือ ผู้ที่ไม่มีที่อยู่อาศัยก็จะเข้ามาซื้อ และคนที่มิที่อยู่อาศัยอยู่แล้วอาจซื้อเป็นหลังที่สองก็ได้ ด้วยเหตุนี้ การลดลงของราคาที่อยู่อาศัย จึงทำให้ปริมาณซื้อที่อยู่อาศัยมากกว่าราคาที่ลดลง นอกจากนี้ยังพบว่า ค่าความยืดหยุ่นอุปสงค์ที่อยู่อาศัยต่อราคาที่อยู่อาศัยระดับต่ำ มีค่าเท่ากับ 2.32 ซึ่งร้อยละการเปลี่ยนแปลงของความต้องการที่อยู่อาศัยของครัวเรือนมากกว่าร้อยละของราคาที่อยู่อาศัยระดับต่ำ นั้นสะท้อนได้ว่า ประชาชนโดยทั่วไปไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง จึงมีความต้องการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยค่อนข้างมาก โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยที่มีราคาต่ำ เนื่องจากเมื่อมีการเพิ่มของรายได้สูงขึ้นผู้นั้นจะเกิดความตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยมากขึ้น

(3) การเปรียบเทียบค่าแนวโน้มอุปสงค์ที่อยู่อาศัยที่ได้จากการคาดประมาณกับค่าจริง
 ตารางที่ 4.1 ความแตกต่างระหว่างค่าคาดประมาณและค่าจริงของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยของครัวเรือน

ปี พ.ศ.	ค่าจริงอุปสงค์อยู่อาศัย (หน่วย)	ค่าคาดประมาณอุปสงค์อยู่อาศัย (หน่วย)	ความแตกต่างระหว่าง ค่าคาดประมาณกับ ค่าจริง (หน่วย)
2527	1.1E+07	1.1E+07	-
2528	1.2E+07	1.2E+07	-
2529	1.2E+07	1.2E+07	-
2530	1.3E+07	1.2E+07	-0.1E+07
2531	1.4E+07	1.4E+07	-
2532	1.4E+07	1.4E+07	-
2533	1.4E+07	1.4E+07	-
2534	1.4E+07	1.4E+07	-
2535	1.5E+07	1.5E+07	-
2536	1.5E+07	1.5E+07	-
2537	1.6E+07	1.6E+07	-

หมายเหตุ - คือค่าคาดประมาณเท่ากับค่าจริง ส่วนค่าคิดตนแสดงว่าค่าคาดประมาณอุปสงค์น้อยกว่าค่าจริงของอุปสงค์ที่อยู่อาศัย
 จากตาราง จะเห็นได้ว่าค่าคาดประมาณที่ได้ใกล้เคียงกับค่าจริงที่เกิดขึ้น

ข) แบบจำลองอุปทานตลาดผลิต

โดยที่	Y_2	คือ	พื้นที่อนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ
	X_{10}	คือ	ค่าใช้จ่ายแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัย
	X_{11}	คือ	ดัชนีราคาขายส่งวัสดุก่อสร้าง
	X_{12}	คือ	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาว (MLR)
	X_{13}	คือ	มูลค่าทุนเครื่องจักรก่อสร้างที่อยู่อาศัย
	X_{14}	คือ	เงินลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัย
	X_{15}	คือ	กำลังแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัย
	X_{16}	คือ	ราคาที่ดิน
	X_{17}	คือ	เงินลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของรัฐบาล
	X_{18}	คือ	สินเชื่อสิ่งหาริมทรัพย์ทุกสถาบัน

(1) สมการอุปทานตลาดผลิตที่อยู่อาศัยในประเทศไทย

จากการทดสอบความถูกต้องของตัวแปรอิสระที่มีผลต่ออุปทานตลาดที่อยู่อาศัย สามารถสร้างแบบจำลองอุปทานตลาดผลิตที่อยู่อาศัย ได้ดังนี้

$$Y_2 = -15541725 - 0.609863 X_{10} + 293926.4 X_{11} - 573553.02 X_{12} - 563.65015 X_{13} + 34.370926 X_{14} + 70.637567 X_{15} - 8705.2176 X_{16} + 60.2890043 X_{17} + 13.820388 X_{18}$$

t-stat.	-0.455	-0.551	2.204	-0.456	-1.195				
t-stat.	0.265	0.581	-0.187	1.142	0.252				

$$R^2 = 0.9987, R^2 = 0.9870$$

$$\text{Durbin-Watson stat} = 2.912, \text{ F-statistic} = 85.41$$

$b_{10}, b_{11}, b_{12}, b_{13}, b_{14}, b_{15}, b_{16}, b_{17}, b_{18}$ ค่าสัมประสิทธิ์ความสัมพัทธ์หน้าตัวแปรอิสระ

ผลการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของปัจจัยในแบบจำลอง พบว่าแบบจำลองอุปทานตลาดผลิต ได้ชี้ให้เห็นถึงการเปลี่ยนแปลงความต้องการก่อสร้างของผู้ประกอบการได้อย่างเหมาะสม โดยปัจจัยทุกตัวให้ค่าความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระและตัวแปรตามถูกต้องตามหลักสถิติและสอดคล้องกับหลักทฤษฎีทุกประการและมีค่านัยสำคัญทางสถิติที่ค่อนข้างสูง โดยตัวแปรอิสระอธิบายในแบบจำลองดังกล่าว สามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงความต้องการผลิตของผู้ประกอบการได้ถึงร้อยละ 98.70 และเมื่อพิจารณาถึงความสำคัญของตัวแปรอิสระตัวแปร นั้น

พิสูจน์ว่า ค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรที่เกี่ยวข้องมีนัยสำคัญทั้งหมด นั้นแสดงว่าตัวแปรทุกตัวมีส่วนในการกำหนดอุปทานตลาดผลิต

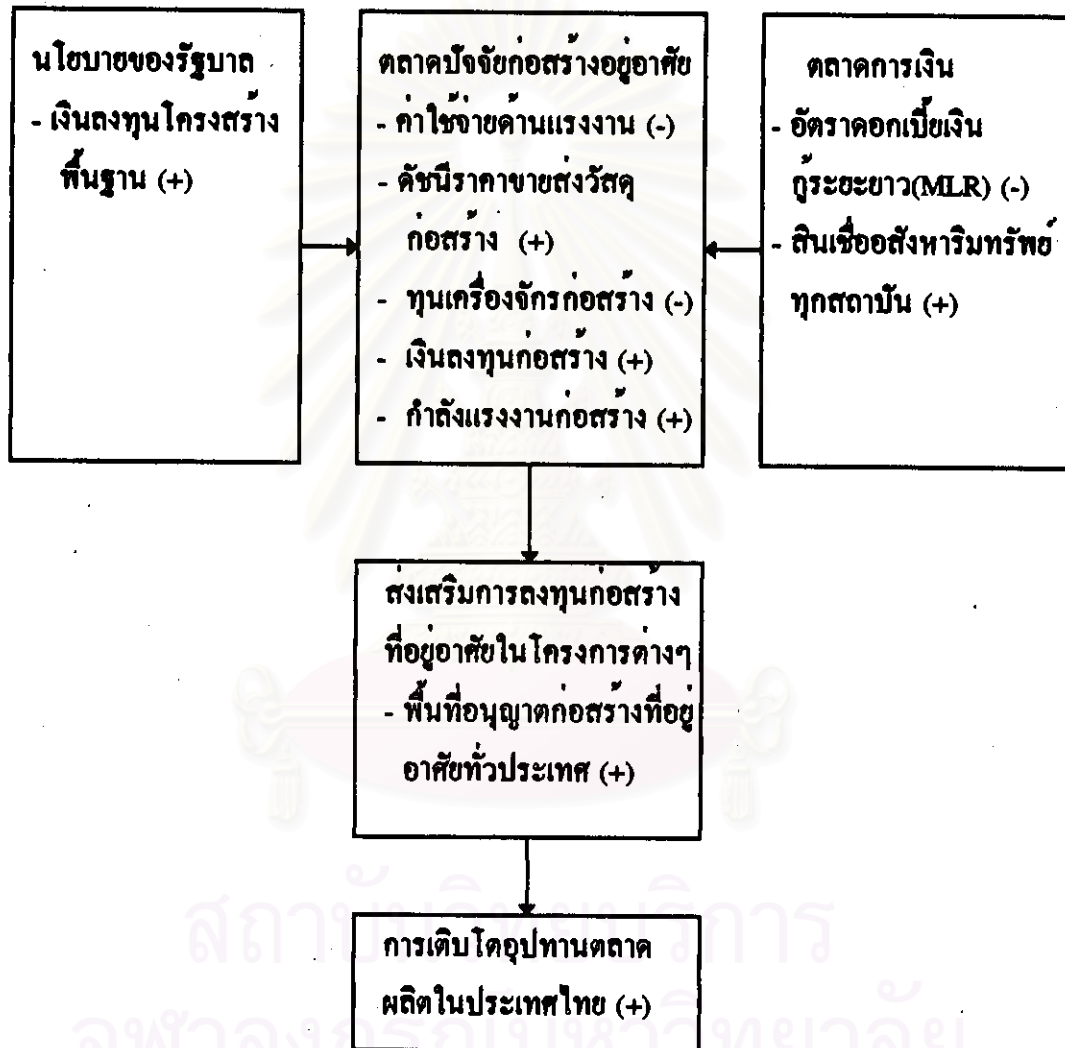
และเมื่อพิจารณาค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรต่าง ๆ แล้ว (Correlation of Coefficient) แม้จะพบว่ามีปัญหาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระอยู่บ้าง แต่การทดสอบนัยสำคัญส่วนใหญ่ให้ค่าความสัมพันธ์เฉลี่ยร้อยละ 89.7 และเมื่อทดสอบนัยสำคัญทางสถิติที่ให้ค่าสัมประสิทธิ์การตัดสินใจที่ปรับค่าแล้ว (Adjusted R-squared) = 0.9870 แสดงว่าแบบจำลองอธิบายได้อย่างเหมาะสมและยอมรับได้

สำหรับตัวแปรที่ให้ค่าสัมประสิทธิ์ความสัมพันธ์ (coefficient) สูงสุด คือ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาว (MLR) รองลงมาได้แก่ ดัชนีราคาขายส่งวัสดุก่อสร้าง ราคาที่ดิน มูลค่าทุนเครื่องจักรก่อสร้างที่อยู่อาศัย กำลังแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัย เงินลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของรัฐบาล เงินลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัย สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ทุกสถาบัน และค่าใช้จ่ายแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัย ตามลำดับ

การวิเคราะห์การวิเคราะห์การพัฒนาอุปทานตลาดผลิตคืออยู่อาศัยเพื่อให้เกิดการลงทุนมากขึ้น ที่เป็นเช่นนี้สามารถสรุปหลักความสัมพันธ์ของตัวแปรอิสระเหล่านี้ คือ ความต้องการผลิตที่อยู่อาศัยของผู้ประกอบการนั้น มีอิทธิพลจากปัจจัยด้านดอกเบี้ยจ่ายซึ่งถือว่ามีส่วนสำคัญต่อต้นทุนโครงการก่อสร้าง โดยที่ต้นทุนการผลิตจะส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานการลงทุนโครงการต่าง ๆ ที่เป็นเช่นนี้ก็เพราะเมื่อเริ่มลงทุนสิ่งสำคัญก็คือ บริษัทพัฒนาที่ดินต้องมีแหล่งเงินทุนที่มากเพียงพอ โดยเงินทุนนี้ ส่วนหนึ่งได้มาจาก การขอกู้จากสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของทุกสถาบัน ซึ่งการจะกู้มากหรือได้น้อยนั้น ปัจจัยหนึ่งที่สำคัญคือ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาวต้องไม่สูง และอีกส่วนหนึ่งได้มาจากเงินทุนส่วนตัว โดยเงินจำนวนมากเหล่านี้ก็จะไปจ้างแรงงาน ซึ่งอุปกรณ์เครื่องจักรก่อสร้าง ที่ดิน ซึ่งหากว่าค่าใช้จ่ายด้านแรงงานก่อสร้าง หรือทุนเครื่องจักรก่อสร้าง หรือ ที่ดิน มีต้นทุนที่ไม่สูงมากนัก ก็จะเพิ่มปัจจัยเหล่านี้เพื่อเข้ามาในขบวนการผลิตและก่อสร้าง ทั้งนี้เมื่อผู้ประกอบการเร่งก่อสร้าง สิ่งหนึ่งที่สำคัญก็คือ การใช้จ่ายด้านวัสดุก่อสร้างที่จะขยับตัวเพิ่มขึ้นเมื่อตลาดอยู่อาศัยที่เกิดจากบริษัทพัฒนาที่ดินขยายโครงการต่าง ๆ โดยที่การขยายตัวของบริษัทพัฒนา ส่วนหนึ่งเป็นผลของนโยบายของรัฐบาลที่จะขยายความเจริญสู่ภูมิภาคโดยรัฐบาลจะสร้างโครงสร้างพื้นฐาน เช่น ถนน ไฟฟ้า ประปา ทำให้ที่ดินถูกเปิดหน้าดินเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยสูงขึ้น ประกอบกับมีกำลังแรงงานก่อสร้างที่พร้อมจะเข้ามาเสริมในงานก่อสร้างอย่างเพียงพอ ทำให้โครงการไม่เกิดความล่าช้า และก่อให้เกิดรายได้จากการขายบ้านเพิ่มขึ้น และผลการวิเคราะห์แบบจำลองนี้ ชี้ให้เห็นว่าตัวแปรอิสระอธิบายค่าและความหมายได้ถูกต้องตามหลักทฤษฎีของความสัมพันธ์ทางสถิติและสอดคล้องกับหลักทฤษฎีเป็นอย่างดี โดยเฉพาะอย่างยิ่งตัวแปรทางด้าน

อัตราดอกเบี้ยที่มีส่วนสำคัญต่อการกำหนดทิศทาง การตัดสินใจลงทุนในตลาดอสังหาริมทรัพย์ของผู้ประกอบการ และการเปลี่ยนแปลงของดัชนีราคาขายส่งวัสดุก่อสร้าง (รูปที่ 4 แผนภาพโครงสร้างอุปทานตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย)

รูปที่ 4 แผนภาพโครงสร้างอุปทานตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย



หมายเหตุ = (+) ความสัมพันธ์ทิศทางเดียวกัน

(-) ความสัมพันธ์ทิศทางตรงกันข้าม

(2) ความยืดหยุ่นของความต้องการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยของผู้ประกอบการต่อการเปลี่ยนแปลงตัวแปรอิสระ

การวิเคราะห์ความยืดหยุ่นของอุปทานที่อยู่อาศัยจากปัจจัยที่ทำการศึกษา และปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของผู้ซื้อ ทั้งนี้เพื่อจะดูว่าเมื่อปัจจัยเหล่านั้น เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงไป 1 เปอร์เซ็นต์ จะมีส่วนทำให้ผู้ประกอบการลงทุนผลิตที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงไปกี่เปอร์เซ็นต์เพื่อที่จะขยายโครงการก่อสร้างที่อยู่อาศัย

ผลการศึกษาในครั้งนี้มีตัวแปรหรือปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความยืดหยุ่นของอุปทานผลิต แบ่งออกได้ 9 ประเภท ซึ่งมีตัวแปรอิสระที่มีส่วนสำคัญต่อความยืดหยุ่นอุปทานที่อยู่อาศัยมากที่สุด คือ ดัชนีราคาขายส่งวัสดุก่อสร้าง ถ้าดัชนีค่านี้ได้แก่ ค่าใช้จ่ายแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัย มูลค่าทุนเครื่องจักรก่อสร้างที่อยู่อาศัย กำลังแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัย อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาวเงินลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัย เงินลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของรัฐบาล ดินเชื้อ อสังหาริมทรัพย์ทุกสถาบัน และราคาที่ดิน ตามลำดับ มีดังนี้

จากผลของสมการ

$$Y_2 = -15541725 - 0.609863 X_{10} + 293926.4 X_{11} - 573553.02 X_{12} - 563.65015 X_{13} + 34.370926 X_{14} + 70.637567 X_{15} - 8705.2176 X_{16} + 60.2890043 X_{17} + 13.820388 X_{18}$$

ก) ความยืดหยุ่นของอุปทานที่อยู่อาศัยอันเนื่องมาจาก ค่าใช้จ่ายแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัย

$$\begin{aligned} EDX_{10} &= (\bar{X}_{10} / \bar{Y}_2) \times (\partial Y_2 / \partial X_{10}) \\ &= (36691893.27 / 14174333.8) \times (-0.609863) \\ &= -1.5787 \end{aligned}$$

บ่งชี้ให้เห็นได้ว่า เมื่อค่าใช้จ่ายแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัยปรับตัวเพิ่มขึ้น 1 เปอร์เซ็นต์ จะกระทบต่อความต้องการผลิตที่อยู่อาศัยของผู้ประกอบการที่ลดลง 1.5787 เปอร์เซ็นต์

ข) ความยืดหยุ่นของอุปทานที่อยู่อาศัยอันที่มีส่วนจากดัชนีราคาขายส่งวัสดุก่อสร้าง

$$\begin{aligned} EDX_{11} &= (\bar{X}_{11} / \bar{Y}_2) \times (\partial Y_2 / \partial X_{11}) \\ &= (125.01 / 14174333.8) \times (293926.4) \\ &= 2.592273 \end{aligned}$$

สะท้อนให้เห็นว่า เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงดัชนีราคาขายส่งวัสดุก่อสร้างปรับตัวเพิ่มขึ้น 1 เปอร์เซ็นต์ จะมีส่วนกระตุ้นความต้องการลงทุนโครงการที่อยู่อาศัยของบริษัทพัฒนาที่ดินเพิ่มขึ้น 2.592273 เปอร์เซ็นต์

ค) ความยืดหยุ่นของอุปทานที่อยู่อาศัยที่มีอิทธิพลจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาว(MLR)

$$\begin{aligned} EDX_{12} &= (\bar{X}_{12}/\bar{Y}_2) \times (\partial Y_2/\partial X_{12}) \\ &= (14.5/14174333.8) \times (-573553.02) \\ &= -0.58673 \end{aligned}$$

แสดงให้เห็นถึง การเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาวที่ปรับตัวสูงขึ้น 1 เปอร์เซ็นต์ จะส่งผลกระทบต่อความต้องการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยของผู้ลงทุนน้อยลง 0.58673 เปอร์เซ็นต์

ง) ความยืดหยุ่นของอุปทานที่อยู่อาศัยที่เกิดทุนเครื่องจักรก่อสร้างที่อยู่อาศัย

$$\begin{aligned} EDX_{13} &= (\bar{X}_{13}/\bar{Y}_2) \times (\partial Y_2/\partial X_{13}) \\ &= (29151.43/14174333.8) \times (-563.65015) \\ &= -1.15922 \end{aligned}$$

ชี้ให้เห็นว่า เมื่อซื้อทุนเครื่องจักรก่อสร้างที่อยู่อาศัยที่มีมูลค่าเงินลงทุนที่สูง 1 เปอร์เซ็นต์ จะส่งผลความต้องการผลิตที่อยู่อาศัยของผู้ประกอบการลดลง 1.15922 เปอร์เซ็นต์

จ) ความยืดหยุ่นของอุปทานที่อยู่อาศัยอันเนื่องมาจากเงินลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัย

$$\begin{aligned} EDX_{14} &= (\bar{X}_{14}/\bar{Y}_2) \times (\partial Y_2/\partial X_{14}) \\ &= (138823/14174333.8) \times (34.370926) \\ &= 0.336628 \end{aligned}$$

อธิบายได้ว่า เมื่อผู้ประกอบการมีเงินลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น 1 เปอร์เซ็นต์ ก็จะสามารถขยายการลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัยได้มากขึ้นถึง 0.336628 เปอร์เซ็นต์

ด) ความยืดหยุ่นของอุปทานที่อยู่อาศัยเป็นผลจากกำลังแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัย

$$\begin{aligned} EDX_{15} &= (\bar{X}_{15}/\bar{Y}_2) \times (\partial Y_2/\partial X_{15}) \\ &= (406366.36/14174333.8) \times (70.637567) \\ &= 0.985386 \end{aligned}$$

สะท้อนให้เห็นว่า เมื่อกำลังแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัยมีจำนวนมากขึ้น 1 เปอร์เซ็นต์ จะมีส่วนให้ผู้ประกอบการสามารถขยายโครงการที่อยู่อาศัยได้เพิ่มขึ้น 0.985386 เปอร์เซ็นต์

ข) ความยืดหยุ่นของอุปทานที่อยู่อาศัยส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับราคาที่ดิน

$$\begin{aligned} EDX_{16} &= (\bar{X}_{16}/\bar{Y}_2) \times (\partial Y_2/\partial X_{16}) \\ &= (34.36/14174333.8) \times (-8705.2176) \\ &= -0.021102 \end{aligned}$$

บ่งบอกให้เห็นว่า เมื่อการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินเพิ่มขึ้น 1 เปอร์เซ็นต์ ทำให้ผู้ลงทุนไม่สามารถหาซื้อที่ดินได้ทำให้อัตราผลตอบแทนของโครงการที่อยู่อาศัยลดลง 0.021102 เปอร์เซ็นต์

จ) ความยืดหยุ่นของอุปทานที่อยู่อาศัยจะเกี่ยวข้องกับงบลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของรัฐบาล

$$\begin{aligned} EDX_{17} &= (\bar{X}_{17}/\bar{Y}_2) \times (\partial Y_2/\partial X_{17}) \\ &= (93612.36/14174333.8) \times (60.2890043) \end{aligned}$$

มุ่งกระจายความเจริญโดยเพิ่มงบลงทุนโครงสร้างพื้นฐานสูงขึ้น 1 เปอร์เซ็นต์ ขอบเขตตอบบริษัทพัฒนาที่ดินที่จะต้องโครงการที่อยู่อาศัยมากขึ้น 0.39817 เปอร์เซ็นต์

ฉ) ความยืดหยุ่นของอุปทานที่อยู่อาศัยขึ้นอยู่กับสินเชื่อ

อสังหาริมทรัพย์ทุกสถาบัน

$$\begin{aligned} BDX_{18} &= (\bar{X}_{18}/\bar{Y}_2) \times (\partial Y_2/\partial X_{18}) \\ &= (213047.25/14174333.8) \times (13.820388) \\ &= 0.207727 \end{aligned}$$

เป็นเครื่องชี้ให้เห็นว่า เมื่อทุกสถาบันการเงินให้ความสนใจด้วยการขยายวงเงินสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 1 เปอร์เซ็นต์ ก็จะทำให้ผู้ประกอบการขอไปลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยจำนวนมากเพิ่มขึ้น 0.207727 เปอร์เซ็นต์

ดังนั้น สามารถสรุปผลความยืดหยุ่นอุปทานตลาดผลิตได้ว่า ความต้องการลงทุนเพื่อก่อสร้างที่อยู่อาศัยของนักลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ขึ้นอยู่กับการเปลี่ยนแปลงของ ค่าใช้จ่ายแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัย คำนีราคาขายส่งวัสดุก่อสร้าง และการเงินทุนเครื่องจักรก่อสร้างที่อยู่อาศัย กล่าวคือ ความยืดหยุ่นของอุปทานตลาดผลิต เนื่องจากดัชนีราคาขายส่งวัสดุก่อสร้างจะเท่ากับ 2.592273 แสดงว่าเมื่อดัชนีราคาขายส่งวัสดุก่อสร้างเพิ่มขึ้น 10 เปอร์เซ็นต์ จะกระทบต่อความต้องการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยให้เพิ่มขึ้น 25.92 เปอร์เซ็นต์ กล่าวคือ ร้อยละการเปลี่ยนแปลงอุปทานตลาดผลิตมากกว่าร้อยละการเปลี่ยนแปลงดัชนีราคาขายส่งวัสดุก่อสร้าง นั้นหมายความว่า การลงทุนก่อสร้างต้องใช้วัสดุก่อสร้างจำนวนมากมารวมในกระบวนการก่อสร้าง และเป็นหนึ่งในต้นทุนก่อสร้าง ด้วยเหตุนี้ทำให้บริษัทพัฒนาที่ดินเกรงว่าราคาวัสดุก่อสร้างที่ปรับตัวสูงขึ้น และอาจก่อปัญหาทำให้ต้นทุนเพิ่มขึ้น จึงต้องเตรียมและจัดหาวัสดุก่อสร้างไว้ให้เพียงพอ ส่วนตัวแปรด้านค่าใช้จ่ายแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัยและการเงินทุนเครื่องจักรก่อสร้างนั้น ก็ให้ ความยืดหยุ่นเป็น -1.5787 และ -1.15922 ซึ่งเป็นค่าที่สูง อธิบายได้ว่า ค่าใช้จ่ายด้านการจ้างแรงงานมีส่วนต่อต้นทุนโครงการ เมื่อต้นทุนแรงงานสูง ผู้ประกอบการก็จะจ้างน้อย ก็จะส่งผลให้เครื่องจักรก่อสร้างและวัสดุก่อสร้างมาทดแทนแรงงาน และในขณะเดียวกันเมื่อเครื่องจักรก่อสร้างนำเข้ามามีต้นทุนที่สูง ก็จะหันไปจ้างแรงงานเพิ่มขึ้น

(3)การเปรียบเทียบค่าแนวโน้มอุปทานที่อยู่อาศัยที่ได้จากการคาดประมาณกับค่าจริง

ตารางที่ 4.2 ความแตกต่างระหว่างค่าคาดประมาณและค่าจริงของอุปทานที่อยู่อาศัยของครัวเรือน ปี พ.ศ. ค่าจริงอุปทานที่อยู่อาศัย ค่าคาดประมาณอุปทานอยู่อาศัย ความแตกต่างระหว่างค่าคาดประมาณกับค่าจริง

	(หน่วย)	(หน่วย)	ค่าคาดประมาณกับค่าจริง (หน่วย)
2527	5,409,324	4,955,479	-453,845
2528	4,868,803	5,509,091	640,288
2529	5,637,946	5,512,342	-125,604
2530	7,583,815	7,621,767	37,652
2531	1.2E+07	1.2E+07	-
2532	1.5E+07	1.6E+07	0.E+07
2533	2.0E+07	2.0E+07	-
2534	2.0E+07	2.0E+07	-

$$Y_3 = -15691368 - 82515.899 X_{19} + 7.5008664 X_{20} + 15.565857 X_{21} - 500102.31 X_{22} + 8.5390514 X_{23} + 106.19467 X_{24} + 1.927917 X_{25} - 808.69857 X_{26}$$

t-stat.	-0.332	-0.166	0.248	0.186	-1.018
t-stat.	0.305	0.379	0.622	-1.068	

$$R^2 = 0.9930, R^2 = 0.9650$$

Durbin-Watson stat = 2.654, F-statistic = 35.53

$b_{19}, b_{20}, b_{21}, b_{22}, b_{23}, b_{24}, b_{25}, b_{26}$ ค่าสัมประสิทธิ์หน้าตัวแปรอิสระ

จากการทดสอบผลการวิเคราะห์แบบจำลองนี้ได้พบว่าแบบจำลองอุปสงค์ปัจจัยแรงงานอยู่อาศัย มีส่วนสนับสนุนการเปลี่ยนแปลงความต้องการจ้างแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัยของนักลงทุนได้ดี ซึ่งตัวแปรทั้งหมดมีเครื่องหมายเป็นไปตามที่ได้คาดการณ์ไว้และให้ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระและตัวแปรที่สอดคล้องกับหลักทฤษฎีและค่าสถิติทุกประการ โดยที่ตัวแปรที่กำหนดในแบบจำลองนี้ อธิบายการเปลี่ยนแปลงอุปสงค์แรงงานได้ถึงร้อยละ 96.50 นั้นแสดงว่าตัวแปรทุกตัวมีส่วนในการกำหนดความต้องการจ้างแรงงานที่อยู่อาศัยของนักลงทุนได้ดี

นอกจากนี้ยังปรากฏว่า ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรต่าง ๆ (Correlation of Coefficient) มีค่าความสัมพันธ์ที่สูงร้อยละ 91.87 และเมื่อทดสอบนัยสำคัญทางสถิติของตัวแปรในแบบจำลองนี้ให้ค่า (Adjusted R-squared) ร้อยละ 96.50 ซึ่งสมการนี้ยอมรับว่าสามารถอธิบายได้โดยมีตัวแปรอิสระที่มีค่าสัมประสิทธิ์ความสัมพันธ์หน้าตัวแปรอิสระ (coefficient) ในแบบจำลองสูงสุด คือ ตัวแปรอิสระที่เกี่ยวกับผลประโยชน์ต่าง ๆ ของผู้ให้แรงงานก่อสร้าง เช่น เงินโบนัส เงินล่วงเวลา และรายได้อื่น ๆ รองลงมาได้แก่ อัตราค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำ มูลค่าทุนเครื่องจักรก่อสร้างที่อยู่อาศัย มูลค่าเงินลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัย กำลังแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัย ผลิตภัณฑ์ประชาชาติ (GDP) สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของทุกสถาบันการเงิน และความต้องการที่อยู่อาศัยของครัวเรือน ตามลำดับ

การวิเคราะห์ผลการทดสอบความสัมพันธ์ในอุปสงค์ปัจจัยแรงงานอยู่อาศัยสรุปความสัมพันธ์ของตัวแปรที่เกิดขึ้นได้ดังนี้ ความต้องการแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัยของผู้ประกอบการ เป็นผลมาจากต้นทุนการก่อสร้างที่ไม่สูงนัก โดยเฉพาะค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำ ผลประโยชน์อื่น ๆ ที่ผู้ให้แรงงานร้องขอ เช่น การให้เงินล่วงเวลา โบนัส และรายได้อื่น ๆ และการให้เครื่องจักรและอุปกรณ์ก่อสร้างเพื่อทดแทนแรงงานที่น้อยลง สิ่งเหล่านี้ล้วนมีส่วนกำหนดอุปสงค์แรงงานอย่างมาก นอกจากนี้ยังขึ้นอยู่กับแหล่งเงินทุนที่มาจากเงินทุนของบริษัทและการกู้เงิน

จากสถาบันการเงินที่มากพอต่อการดำเนินงานก่อสร้างและจ้างงานแล้ว ยังอาศัยปัจจัยทางระบบเศรษฐกิจที่ขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ซึ่งจะกระตุ้นให้ผู้บริโภค สร้างรายได้เพื่อมาซื้อที่อยู่อาศัยได้ ซึ่งผลการ ค่ายเหตุนี้จึงสรุปได้ว่า ต้นทุนด้านแรงงานก่อสร้างอยู่อาศัย โดยเฉพาะปัจจัยด้านผล ประโยชน์ต่าง ๆ และอัตราค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำ มีส่วนสำคัญอย่างมากต่อการตัดสินใจจ้างแรงงาน ของบริษัทพัฒนาที่อยู่อาศัย (รูปที่ 5 แผนภาพโครงสร้างอุปสงค์ตลาดปัจจัยแรงงานก่อสร้างอยู่ อาศัย)

(2) ความยืดหยุ่นของความต้องการแรงงานก่อสร้างของผู้ประกอบการเปลี่ยนแปลงตัวแปรอิสระ

การวิเคราะห์ความยืดหยุ่นอุปสงค์แรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัยที่เป็นผลจาก ปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งหากปรากฏว่าปัจจัยต่าง ๆ เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงไป 1 เปอร์เซ็นต์ ย่อม ส่งผลกระทบต่ออุปสงค์แรงงานให้เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นหรือลดลง 1 เปอร์เซ็นต์

ผลการศึกษานี้ แสดงให้เห็นว่าปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้มีส่วนกระตุ้นต่อความ ยืดหยุ่นอุปสงค์แรงงาน ประกอบด้วย 8 ประเภท ทั้งนี้เป็นปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อความยืดหยุ่น อุปสงค์แรงงานมากที่สุด คือ ความต้องการที่อยู่อาศัยของครัวเรือน รองลงมาได้แก่ มูลค่าทุน เครื่องจักรก่อสร้างที่อยู่อาศัย มูลค่าผลิตภัณฑ์ประชาชาติ(GDP) เงินลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัย อัตรา ค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำ กำลังแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัย ผลประโยชน์ที่สุทธิต่อแรงงานก่อสร้างได้รับ และสินเชื่อ อสังหาริมทรัพย์ของทุกสถาบันการเงิน ตามลำดับ

จากผลของสมการ

$$Y_3 = -15691368 - 82515.899 X_{19} + 7.5008664 X_{20} + 15.565857 X_{21} - 500102.31 X_{22} + 8.5390514 X_{23} + 106.19467 X_{24} + 1.927917 X_{25} - 808.69857 X_{26}$$

(ก) ความยืดหยุ่นของอุปสงค์แรงงานอยู่อาศัยจะเกี่ยวข้องกับอัตราค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำ

$$\begin{aligned} EDX_{19} &= (\bar{X}_{19} / \bar{Y}_3) \times (\partial Y_3 / \partial X_{19}) \\ &= (90.73 / 14174333.8) \times (-82515.899) \\ &= -0.60035 \end{aligned}$$

สะท้อนให้เห็นข้อเท็จจริงที่ว่า เมื่อทางการปรับอัตราการค่าขั้นต่ำเพิ่มขึ้น 1 เปอร์เซ็นต์ ทำให้ต้นทุนค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้น ส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการต้องระลอกการจ้างงานลง 0.60035 เปอร์เซ็นต์

(ข) ความยืดหยุ่นของอุปสงค์แรงงานอยู่อาศัยอันเนื่องมาจากการขึ้นราคาอสังหาริมทรัพย์ของทุกสถาบัน

$$\begin{aligned} EDX_{20} &= (\bar{X}_{20} / \bar{Y}_3) \times (\partial Y_3 / \partial X_{20}) \\ &= (213047.25 / 14174333.8) \times (7.5008664) \\ &= 0.128146 \end{aligned}$$

เป็นเครื่องชี้ให้เห็นว่า เมื่อสถาบันการเงินให้ความสนใจแก่ธุรกิจนี้มากขึ้น โดยเพิ่มวงเงินสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์แก่ผู้ประกอบการมากขึ้น 1 เปอร์เซ็นต์ ย่อมทำให้บริษัทพัฒนาที่ดินสามารถนำเงินไปเพื่อใช้ในการดำเนินงานก่อสร้างส่วนหนึ่งก็จะไปจ้างงานมากขึ้น 0.128146 เปอร์เซ็นต์

(ค) ความยืดหยุ่นของอุปสงค์แรงงานอยู่อาศัยขึ้นอยู่กับกำลังแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัย

$$\begin{aligned} EDX_{21} &= (\bar{X}_{21} / \bar{Y}_3) \times (\partial Y_3 / \partial X_{21}) \\ &= (406366.36 / 14174333.8) \times (15.565757) \\ &= 0.507235 \end{aligned}$$

เป็นเครื่องชี้ให้เห็นถึงว่า เมื่อมีการขยายตัวของกำลังแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น 1 เปอร์เซ็นต์ ย่อมทำให้ผู้ประกอบการสามารถจัดหาแรงงานได้มากขึ้น 0.507235 เปอร์เซ็นต์

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

รูปที่ 5 แผนภาพโครงสร้างอุปสงค์ตลาดปัจจัยแรงงานก่อสร้างอยู่อาศัยในประเทศไทย



ประโยชน์อื่น ๆ

(ง) ความยืดหยุ่นของอุปสงค์แรงงานอยู่อาศัยมีอิทธิพลมาจากผล

$$\begin{aligned}EDX_{22} &= (\bar{X}_{22}/\bar{Y}_3) \times (\partial Y_3/\partial X_{22}) \\ &= (8.92/14174333.8) \times (-500102.31) \\ &= -0.35772\end{aligned}$$

ชี้ให้เห็นได้ว่า เมื่อผลประโยชน์อื่น ๆ ของผู้ให้แรงงานก่อสร้างมีการ
เรียกร้องเพิ่มขึ้น 1 เปอร์เซ็นต์ ส่งผลทำให้ผู้ประกอบการต่างๆ จะพยายามลดการจ้างแรงงานก่อสร้าง
ลดลง 0.35772 เปอร์เซ็นต์

(จ) ความยืดหยุ่นของอุปสงค์แรงงานอยู่อาศัยเป็นผลมาจากผลผลิต
กันชนประชาชาติ (GDP)

$$\begin{aligned}EDX_{23} &= (\bar{X}_{23}/\bar{Y}_3) \times (\partial Y_3/\partial X_{23}) \\ &= (2016355.18/14174333.8) \times (8.5390514) \\ &= 1.380686\end{aligned}$$

สะท้อนให้เห็นว่า เมื่อระบบเศรษฐกิจที่เกิดจากการขยายตัวของผล
ผลิตกันชนประชาชาติ(GDP)เพิ่มขึ้น 1 เปอร์เซ็นต์ ขอบส่งผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทำให้
ให้บริษัทพัฒนาที่ดินจำนวนมากต่างเร่งขยายโครงการที่อยู่อาศัย โดยเพิ่มการจ้างแรงงานสูงขึ้น
1.380686 เปอร์เซ็นต์

(ฉ) ความยืดหยุ่นของอุปสงค์แรงงานอยู่อาศัยส่วนหนึ่งเกิดจากเงินทุน
ก่อสร้างที่อยู่อาศัย

$$\begin{aligned}EDX_{24} &= (\bar{X}_{24}/\bar{Y}_3) \times (\partial Y_3/\partial X_{24}) \\ &= (138823/14174333.8) \times (106.19467) \\ &= 1.182177\end{aligned}$$

บ่งชี้ให้เห็นว่า เมื่อผู้ประกอบการมีสภาพคล่องทางการเงิน 1
เปอร์เซ็นต์ ขอบส่งผลกระทบต่อการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัย โดยเพิ่มการจ้างผู้ให้แรงงานเพิ่มขึ้น
1.182177 เปอร์เซ็นต์

(ช) ความยืดหยุ่นของอุปสงค์แรงงานอยู่อาศัยอันเนื่องมาจากความ
ต้องการที่อยู่อาศัยของครัวเรือน

$$\begin{aligned}EDX_{25} &= (\bar{X}_{25}/\bar{Y}_3) \times (\partial Y_3/\partial X_{25}) \\ &= (13478619.82/14174333.8) \times (1.927917) \\ &= 2.083781\end{aligned}$$

เป็นเครื่องชี้ให้เห็นได้ว่า เมื่อความต้องการที่อยู่อาศัยของครัวเรือนเพิ่มขึ้น 1 เปอร์เซ็นต์ จะส่งผลกระทบต่อการกระตุ้นการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัย โดยเพิ่มกำลังแรงงานก่อสร้างเพื่อให้โครงการเสร็จได้ทัน 2.083781 เปอร์เซ็นต์

(๑) ความยืดหยุ่นของอุปสงค์แรงงานอยู่อาศัยทุนเครื่องจักรและอุปกรณ์ก่อสร้างที่อยู่อาศัย

$$\begin{aligned} EDX_{26} &= (\bar{X}_{26}/\bar{Y}_3) \times (\partial Y_3/\partial X_{26}) \\ &= (29151.43/14174333.8) \times (-808.69857) \\ &= -1.89045 \end{aligned}$$

ที่เป็นเช่นนี้อธิบายได้ว่า เมื่อผู้ประกอบการเริ่มปรับปรุงประสิทธิภาพการก่อสร้างด้วยการลงทุนเครื่องจักรและอุปกรณ์ก่อสร้างอยู่อาศัยสมัยใหม่เพิ่ม 1 เปอร์เซ็นต์ ขอมส่งผลกระทบต่อการใช้งานของผู้ใช้แรงงานน้อยลง 1.89045 เปอร์เซ็นต์

ดังนั้นจึงสรุปความยืดหยุ่นอุปสงค์แรงงานที่อยู่อาศัยได้ว่า ความยืดหยุ่นอุปสงค์แรงงานก่อสร้างอยู่อาศัยอันเนื่องมาจาก มุตผลลักษณะประชาชาติ เงินลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยความต้องการที่อยู่อาศัยของครัวเรือน และทุนเครื่องจักรก่อสร้างที่อยู่อาศัย โดยมีค่า 1.380686, 1.182177, 2.083781 และ -1.89045 แสดงว่า ร้อยละการเปลี่ยนแปลงของความต้องการแรงงานที่อยู่อาศัยของผู้ลงทุนมากกว่าร้อยละการเปลี่ยนแปลงของทั้งสี่ตัวแปร นั้นอธิบายได้ว่า การจ้างแรงงานอยู่อาศัยของนักลงทุนจะคำนึงถึงการเติบโตทางเศรษฐกิจ เพราะเมื่อเศรษฐกิจขยายตัว ขอมก่อให้เกิดการลงทุน ทำให้ผู้ลงทุนสามารถกู้เงินด้วยดอกเบี้ยต่ำ แล้วยำเงินมาใช้ในการขยายโครงการต่าง ๆ ด้วยการเสริมการให้แรงงานก่อสร้างมากขึ้น ส่วนเงินลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยของผู้ลงทุนนั้นยังผู้ลงทุนมีเงินทุนหมุนเวียนเพื่อบริหารงานก่อสร้างได้มาก ขอมจะรองรับในงานก่อสร้างงานก่อสร้างรายวัน ส่วนหนึ่งก็จะจ้างผู้ใช้แรงงานมาก

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

(3) การเปรียบเทียบค่าแนวโน้มอุปสงค์แรงงานที่อยู่อาศัยที่ได้จากการ
คาดประมาณกับค่าจริง

ตารางที่ 4.3 ความแตกต่างระหว่างค่าคาดประมาณและค่าจริงของอุปสงค์แรงงานที่อยู่อาศัย
ปี พ.ศ. ค่าจริงอุปสงค์แรงงาน ค่าคาดประมาณอุปสงค์แรงงาน ความแตกต่างระหว่าง

	(หน่วย)	(หน่วย)	ค่าคาดประมาณกับ ค่าจริง (หน่วย)
2527	5,409,324	5,770,207	360,883
2528	4,868,803	4,615,384	-253,419
2529	5,637,946	5,078,654	-559,292
2530	7,583,815	8,270,174	686,359
2531	1.2E+07	1.2E+07	-
2532	1.5E+07	1.5E+07	-
2533	2.0E+07	1.9E+07	-0.E+07
2534	2.0E+07	2.0E+07	-
2535	1.9E+07	2.0E+07	0.E+07
2536	2.1E+07	2.1E+07	-
2537	2.4E+07	2.5E+07	0.E+07

หมายเหตุ - คือค่าคาดประมาณเท่ากับค่าค่าจริง ค่าเป็นบวกแสดงว่าค่าคาดประมาณอุปทานที่อยู่
อาศัยมากกว่าค่าจริงของอุปทานที่อยู่อาศัย และค่าติดลบแสดงว่าค่าคาดประมาณ
อุปสงค์น้อยกว่าค่าจริงของอุปสงค์ที่อยู่อาศัย
จากตาราง จะเห็นได้ว่าค่าคาดประมาณที่ได้ใกล้เคียงกับค่าจริงที่เกิดขึ้น

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

๒) แบบจำลองอุปทานตลาดปัจจัยแรงงานก่อสร้าง

โดยที่	Y_4	คือ จำนวนแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัย
	X_{27}	คือ ชั่วโมงการทำงาน
	X_{28}	คือ ทุนเครื่องจักรก่อสร้างที่อยู่อาศัย
	X_{29}	คือ ดัชนีผู้มีงานทำสาขาก่อสร้าง
	X_{30}	คือ เงินโบนัสสาขาก่อสร้าง
	X_{31}	คือ เงินล่วงเวลาในงานก่อสร้าง
	X_{32}	คือ รายได้อื่น ๆ สาขาก่อสร้าง
	X_{33}	คือ ผลิตภัณฑ์ประชาชาติ (GDP)
	X_{34}	คือ รายได้เฉลี่ยสาขาก่อสร้าง
	X_{35}	คือ การศึกษาของผู้ทำงาน

(1) สมการอุปทานตลาดแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัยในประเทศไทย

จากการศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดอุปทานในตลาดแรงงานก่อสร้างนั้น สามารถสร้างแบบจำลองที่เหมาะสม ซึ่งประกอบด้วยตัวแปรอิสระที่สำคัญ ดังนี้

$$Y_4 = 442089.2 + 911.22333 X_{27} - 15.62524 X_{28} - 696.39975 X_{29} + 9548.8195 X_{30} +$$

t-stat.	0.166	0.154	-0.261	-0.485	0.316
---------	-------	-------	--------	--------	-------

$$47626.354 X_{31} + 23865.389 X_{32} + 0.3021657 X_{33} + 301.15195 X_{34} - 7.8913145 X_{35}$$

t-stat.	0.564	0.484	0.315	0.074	- .083
---------	-------	-------	-------	-------	--------

$$R^2 = 0.9804, R^2 = 0.8045$$

$$\text{Durbin-Watson stat} = 1.744, \text{F-statistic} = 5.574$$

$b_{27}, b_{28}, b_{29}, b_{30}, b_{31}, b_{32}, b_{33}, b_{34}, b_{35}$ ค่าสัมประสิทธิ์หน้าตัวแปรอิสระ

ผลการทดสอบชี้ให้เห็นว่า แบบจำลองอุปทานแรงงานอยู่อาศัย สามารถอธิบายได้ด้วยตัวแปรอิสระที่ถูกกำหนดไว้เป็นอย่างดี โดยตัวแปรอิสระทุกตัวให้ผลทางเครื่องหมายถูกต้องตามหลักสถิติและสอดคล้องกับหลักทฤษฎีทุกประการ ซึ่งมีค่าสัมประสิทธิ์การตัดสินใจที่ปรับค่าแล้ว (Adjusted R-squared) = 0.8046 และซึ่งอธิบายได้ว่าการเปลี่ยนแปลงของตัวแปรอิสระ ชี้ให้เห็นว่าการเปลี่ยนแปลงความต้องการเข้ามาทำงานของผู้ใช้แรงงานได้ดี มีความเหมาะสม

สมกับข้อมูล 80.46 % ก็แสดงว่า ค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรเหล่านี้มีส่วนในการกำหนดอุปทานตลาดแรงงานได้ดี

เมื่อพิจารณาค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระ (Correlation of Coefficient) พบว่า ส่วนใหญ่ให้ค่าความสัมพันธ์ที่เกิดขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 91.83 และเมื่อทดสอบนัยสำคัญทางสถิติของตัวแปรทุกตัว โดยมีค่าระดับความเชื่อมั่นสูงถึงร้อยละ 80.46 ทั้งนี้มีตัวแปรที่มีอิทธิพล(coefficient) สูงสุด คือ ตัวแปรด้านเงินล่วงหน้า รองลงมาได้แก่ รายได้อื่น ๆ สาขาก่อสร้าง เงินโบนัสสาขาก่อสร้าง รายได้เฉลี่ยสาขาก่อสร้าง คหบดีผู้มีงานทำสาขาก่อสร้าง ชั่วโมงการทำงาน ทุนเครื่องจักรก่อสร้างที่อยู่อาศัย และ มวลผลิตภัณฑ์ประชาชาติ (GDP) ตามลำดับ

ดังนั้นจะเห็นได้ว่าการศึกษาอุปทานแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัย สามารถสรุปความสัมพันธ์ของตัวแปรเหล่านี้ คือ ผู้ใช้แรงงานจะสนใจกับรายได้ที่เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะงานที่ค่อนข้างล่วงเวลา ที่เกิดจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ขยายตัวเพิ่มขึ้นตามภาวะเศรษฐกิจ และผลของเศรษฐกิจที่เติบโต ก็กระทบให้อัตรากำลังงานขั้นต่ำที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น ทำให้ผู้ใช้แรงงานมีงานทำอย่างค่อเนื่องและมีการเรียกร้องทั้งผลประโยชน์ต่าง ๆ เช่น เงินโบนัส เงินล่วงเวลา และรายได้อื่น ๆ ค่อนายจ้าง จึงทำให้ผู้ใช้แรงงานเสนอตัวเข้ามาทำงานก่อสร้างเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ยังขึ้นกับปัจจัยด้านตลาดแรงงานก่อสร้าง ถ้ามีจำนวนแรงงานมากเกินไปก็จะทำให้ผู้ใช้แรงงานส่วนหนึ่งไม่สามารถเข้ามาทำงานได้ หรือเข้ามาก็ไม่ได้ความคุ้มกับค่าจ้างงานที่รับและชั่วโมงที่เพิ่มขึ้น ฉะนั้นจึงอธิบายได้ว่าผู้ใช้แรงงานก่อสร้างอยู่อาศัยจะเข้ามาทำงานก่อสร้างสูงขึ้นตราบเท่าที่ มีงานทำมาก ๆ ซึ่งทำให้ผู้ใช้แรงงานพอใจเนื่องจากได้รับรายได้ที่เพิ่มขึ้น (รูปที่ 6 แผนภาพโครงสร้างอุปทานตลาดปัจจัยแรงงานก่อสร้างอยู่อาศัย)

(2) ความยืดหยุ่นของอุปทานแรงงานก่อสร้างอยู่อาศัยที่มีอิทธิพลจากการเปลี่ยนแปลงตัวแปรอิสระ

การศึกษาแบบจำลองนี้ จะวิเคราะห์ถึงความยืดหยุ่นของอุปทานแรงงานก่อสร้างอยู่อาศัยที่เกิดมาจากปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่า เมื่อตัวแปรอิสระเหล่านี้เปลี่ยนแปลงไป 1 เปอร์เซ็นต์ จะกระทบต่ออุปทานแรงงานก่อสร้างอยู่อาศัยไปกี่เปอร์เซ็นต์

สำหรับการวิเคราะห์ในครั้งนี้มีตัวแปรหรือปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการทำงานของผู้ใช้แรงงาน แบ่งเป็น 9 ประเภท ประกอบด้วยตัวแปรอิสระที่มีอิทธิพลต่อความยืดหยุ่นอุปทานแรงงานมากที่สุด คือ รายได้เฉลี่ยสาขาก่อสร้าง รองลงมาได้แก่ มวลผลิตภัณฑ์ประชาชาติ ทุนเครื่องจักรก่อสร้างที่อยู่อาศัย การศึกษาของผู้มีงานทำ เงินล่วงหน้าในงานก่อสร้าง ชั่วโมงการทำงานคหบดีผู้มีงานทำสาขาก่อสร้าง รายได้อื่น ๆ สาขาก่อสร้าง และเงินโบนัสสาขาก่อสร้าง ตามลำดับ

จากผลของสมการ

$$Y_4 = 442089.2 + 911.22333 X_{27} - 15.62524 X_{28} - 696.39975 X_{29} + 9548.8195 X_{30} + 47626.354 X_{31} + 23865.389 X_{32} + 0.3021657 X_{33} + 301.15195 X_{34} - 7.8913145 X_{35}$$

(ก) ความยืดหยุ่นของอุปทานแรงงานที่อยู่อาศัยที่มีอิทธิพลจากชั่วโมงการทำงานของผู้ใช้แรงงานก่อสร้าง

$$\begin{aligned} EDX_{27} &= (\bar{X}_{27} / \bar{Y}_4) \times (\partial Y_4 / \partial X_{27}) \\ &= (157.96 / 406366.3636) \times (911.22333) \\ &= 0.3542 \end{aligned}$$

สะท้อนให้เห็นข้อเท็จจริงที่ว่า ในการทำงานก่อสร้างนั้นผู้ใช้แรงงานต้องทำงานหนัก จึงส่งผลให้ชั่วโมงการทำงานต่อวันสูงขึ้น 1 เปอร์เซ็นต์ ข้อมทำให้ผู้ใช้แรงงานมีรายได้จากการทำงานก่อสร้างได้มากขึ้น 0.3542 เปอร์เซ็นต์

(ข) ความยืดหยุ่นของอุปทานแรงงานที่อยู่อาศัยอันเนื่องมาจากทุนเครื่องจักรก่อสร้างที่ทันสมัย

$$\begin{aligned} EDX_{28} &= (\bar{X}_{28} / \bar{Y}_4) \times (\partial Y_4 / \partial X_{28}) \\ &= (29151.43 / 406366.3636) \times (-15.62524) \\ &= -1.12091 \end{aligned}$$

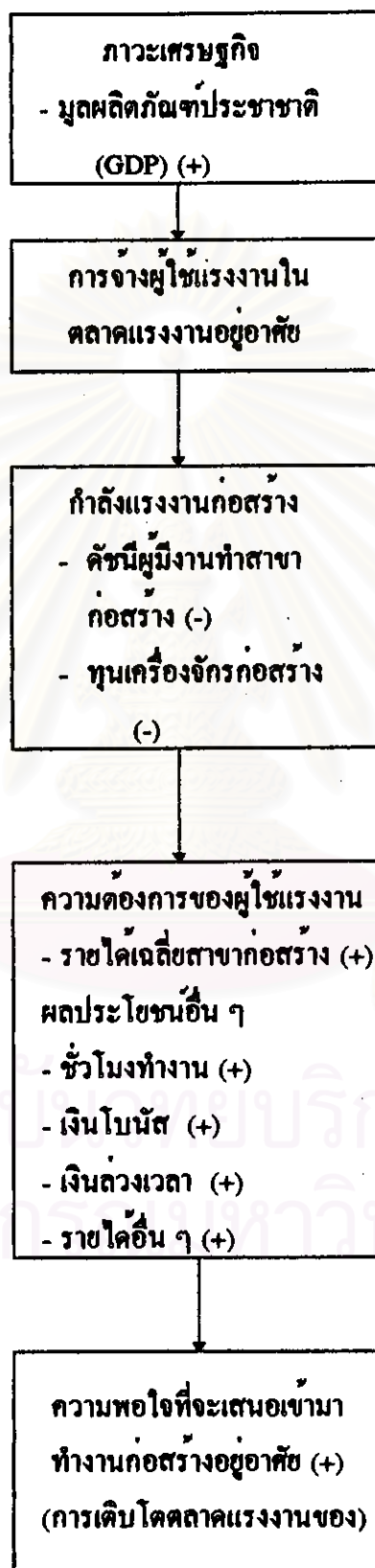
บ่งชี้ให้เห็นความสำคัญได้ว่า เมื่อผู้ประกอบการต้องการเพิ่มประสิทธิภาพในงานก่อสร้างและความรวดเร็ว โดยใช้ทุนเครื่องจักรและอุปกรณ์ก่อสร้างมากขึ้น 1 เปอร์เซ็นต์ ก็จะกระทบต่อปริมาณการจ้างงานของผู้ใช้แรงงานน้อยลง 1.12091 เปอร์เซ็นต์

(ค) ความยืดหยุ่นของอุปทานแรงงานที่อยู่อาศัยเป็นผลมาจากดัชนีผู้มีงานทำในสาขาก่อสร้าง

$$\begin{aligned} EDX_{29} &= (\bar{X}_{29} / \bar{Y}_4) \times (\partial Y_4 / \partial X_{29}) \\ &= (143.39 / 406366.3636) \times (-696.39975) \\ &= -0.24573 \end{aligned}$$

บ่งชี้ให้เห็นข้อเท็จจริงที่ว่า เมื่อปริมาณกำลังแรงงานก่อสร้างมากขึ้น 1 เปอร์เซ็นต์ ทำให้ผู้ใช้แรงงานจำนวนหนึ่งไม่สามารถทำงานในงานก่อสร้างได้น้อยลง 0.24573 เปอร์เซ็นต์

รูปที่ 6 แผนภาพโครงสร้างอุปทานตลาดปัจจัยแรงงานก่อสร้างอยู่อาศัยในประเทศไทย



หมายเหตุ:

(+) ความสัมพันธ์ทางเดียว

(-) ความสัมพันธ์ตรงกันข้าม

(ง) ความยืดหยุ่นของอุปทานแรงงานที่อยู่อาศัยที่เกิดจากเงินโบนัสของ
สาขาก่อสร้าง

$$\begin{aligned} EDX_{30} &= (\bar{X}_{30}/\bar{Y}_4) \times (\partial Y_d / \partial X_{30}) \\ &= (3.8/406366.3636) \times (9548.8195) \\ &= 0.089293 \end{aligned}$$

สะท้อนให้เห็นได้ว่า เมื่อผู้ประกอบการเพิ่มผลประโยชน์ คือ เงิน โบนัสจากการทำงานเพิ่มขึ้น 1 เปอร์เซ็นต์ ก็จะทำให้ผู้ใช้แรงงานต่างเสนอเข้ามาทำงานในงานก่อสร้างสูงขึ้น 0.089293 เปอร์เซ็นต์

(จ) ความยืดหยุ่นของอุปทานแรงงานที่อยู่อาศัยมีอิทธิพลจากเงินค่า
เวลาสาขาก่อสร้าง

$$\begin{aligned} EDX_{31} &= (\bar{X}_{31}/\bar{Y}_4) \times (\partial Y_d / \partial X_{31}) \\ &= (3.42/406366.3636) \times (47626.354) \\ &= 0.400826 \end{aligned}$$

อธิบายได้ว่า เนื่องงานก่อสร้างเป็นแข่งกับเวลาถ้าผู้ประกอบการรายใดสามารถทำงานก่อสร้างเสร็จได้ทันก็จะทำให้สร้างรายได้จากการขาย จึงทำให้นายจ้างต่างเร่งงานก่อสร้างโดยเพิ่มชั่วโมงการทำงานที่สูงขึ้น 1 เปอร์เซ็นต์ จะส่งผลผู้ใช้แรงงานต่างเข้ามาทำงานในงานก่อสร้าง เพราะสามารถเพิ่มรายได้มากขึ้น 0.400826 เปอร์เซ็นต์

(ฉ) ความยืดหยุ่นของอุปทานแรงงานที่อยู่อาศัยส่วนหนึ่งเกิดจากรายได้
อื่น ๆ

$$\begin{aligned} EDX_{32} &= (\bar{X}_{32}/\bar{Y}_4) \times (\partial Y_d / \partial X_{32}) \\ &= (1.78/406366.3636) \times (23865.389) \\ &= 0.104537 \end{aligned}$$

เป็นเครื่องแสดงให้เห็นว่า งานก่อสร้างมีลักษณะงานและกำหนดเวลาทำงานก็เฉพาะเจาะจงมากกว่า สถานที่ทำงานก็โยกย้ายบ่อย ๆ จึงทำให้งานก่อสร้างดำเนินได้ไม่ตลอดทั้งปี และมีความเสี่ยงจากอุบัติเหตุต่าง ด้วยเหตุนี้เมื่อรายได้อื่น ๆ เพิ่มขึ้น 1 เปอร์เซ็นต์ ผู้ใช้แรงงานเห็นว่าคุ้มกับการทำงานหนักและเสี่ยงภัยก็จะเข้ามาทำงานก่อสร้างสูงขึ้น 0.104537 เปอร์เซ็นต์

(ข) ความยืดหยุ่นของอุปทานแรงงานที่อยู่อาศัยขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจ (GDP)

$$\begin{aligned} EDX_{33} &= (\bar{X}_{33}/\bar{Y}_4) \times (\partial Y_4/\partial X_{33}) \\ &= (2016355.18/406366.3636) \times (0.3021657) \\ &= 1.49932 \end{aligned}$$

เป็นเครื่องชี้ชัดว่า เมื่อระบบเศรษฐกิจมีการเติบโตเพิ่มขึ้น 1 หน่วย ก็จะส่งผลให้เกิดการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มากขึ้น 1 เปอร์เซ็นต์ ทำให้ผู้ใช้แรงงานต่างเข้ามางานก่อสร้างได้ง่าย เพราะเป็นที่ต้องการของผู้ประกอบการสูงขึ้น 1.49932 เปอร์เซ็นต์

(๑) ความยืดหยุ่นของอุปทานแรงงานที่อยู่อาศัยขึ้นอยู่กับรายได้เฉลี่ยสาขาก่อสร้าง

$$\begin{aligned} EDX_{34} &= (\bar{X}_{34}/\bar{Y}_4) \times (\partial Y_4/\partial X_{34}) \\ &= (7125.93/406366.3636) \times (301.15195) \\ &= 5.280919 \end{aligned}$$

เป็นเครื่องบ่งชี้ให้เห็นว่า เมื่อการเปลี่ยนแปลงอัตราค่าจ้างแรงงานขึ้นค่าเพิ่มขึ้น 1 เปอร์เซ็นต์ ก็จะทำให้ผู้ใช้แรงงานก่อสร้างเข้ามาทำงานในงานก่อสร้างเพิ่มขึ้น 1.930795 เปอร์เซ็นต์

(๒) ความยืดหยุ่นของอุปทานแรงงานที่อยู่อาศัยเป็นผลจากการศึกษาของผู้ทำงาน

$$\begin{aligned} EDX_{35} &= (\bar{X}_{35}/\bar{Y}_4) \times (\partial Y_4/\partial X_{35}) \\ &= (29657.75/406366.3636) \times (-7.8913145) \\ &= -0.57593 \end{aligned}$$

อธิบายได้ว่า เมื่อการเปลี่ยนแปลงของการศึกษาของผู้ทำงานเพิ่มขึ้น 1 เปอร์เซ็นต์ ก็จะทำให้มีงานเข้ามาทำงานในงานก่อสร้างน้อยลง 0.57593 เปอร์เซ็นต์ ดังนั้น จึงสรุปสาระสำคัญของ การวิเคราะห์ความยืดหยุ่นอุปทานตลาดแรงงาน อธิบายได้ว่า ความยืดหยุ่นอุปทานแรงงานเป็นผลมาจากรายได้เฉลี่ยสาขาก่อสร้าง มูลค่าผลิตภัณฑ์ประชาชาติ และการใช้เครื่องจักรก่อสร้าง โดยให้ค่าความยืดหยุ่นรายได้เฉลี่ยสาขาก่อสร้าง 5.280919 นั้นแสดงว่าร้อยละของความต้องการเสนอตัวเข้ามาทำงานก่อสร้างที่อยู่อาศัยของผู้ใช้แรงงานมีมากกว่าร้อยละของรายได้เฉลี่ยสาขาก่อสร้าง ที่เป็นเช่นนี้ ก็เพราะอาชีพงานก่อสร้างต้องทำงานหนักและเป็นงานที่รับเป็นช่วงๆ ทำให้ปริมาณงานไม่ต่อเนื่องเหมือนงานประเภทอื่น ๆ ที่เป็นงานประจำ ด้วยเหตุนี้เมื่อรายได้เฉลี่ยสาขาก่อสร้างเพิ่มขึ้น ข้อมหมายถึงผู้ใช้แรงงานจะมี

รายรับที่สูงขึ้น จึงมีผู้ใช้แรงงานเข้ามาทำงานก่อสร้างมากขึ้น ส่วนความยืดหยุ่นอุปทานแรงงานที่มีอิทธิพลจากมูลค่าผลิตภัณฑ์ประชาชาติ มีค่า 1.49932 ก็หมายถึงว่าผู้ใช้แรงงานตระหนักปริมาณงานก่อสร้างจะมากขึ้น เมื่อเศรษฐกิจขยายตัวสูงขึ้น ข้อมทำให้ผู้ประกอบการต้องเร่งขยายโครงการด้วยการจ้างแรงงานจำนวนมาก ส่งผลกระทบบให้ผู้ใช้แรงงานสามารถเรียกร้องผลประโยชน์และรายได้ค่อนายจ้างได้เพิ่มขึ้น และความยืดหยุ่นอุปทานแรงงานเนื่องจากทุนเครื่องจักรก่อสร้าง มีค่า -1.12091 เป็นเครื่องสะท้อนให้เห็นว่า แนวโน้มของต้นทุนแรงงานที่เพิ่มสูงขึ้นแต่ละปี ทำให้ผู้ประกอบการเริ่มให้ความสำคัญกับการใช้เครื่องจักรเข้ามาช่วยในงานก่อสร้างเพื่อทดแทนการขาดแคลนแรงงานหรือเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในงานก่อสร้างที่มีมากขึ้น ข้อมก่อให้เกิดการจ้างงานของผู้ใช้แรงงานก่อสร้างที่น้อยลง

(3) การเปรียบเทียบค่าแนวโน้มอุปสงค์แรงงานที่อยู่อาศัยที่ได้จากการคาดประมาณกับค่าจริง

ตารางที่ 4.4 ความแตกต่างระหว่างค่าคาดประมาณและค่าจริงของอุปทานแรงงานอยู่อาศัย

ปี พ.ศ.	ค่าจริงอุปทานแรงงาน (หน่วย)	ค่าคาดประมาณอุปทานแรงงาน (หน่วย)	ความแตกต่างระหว่าง ค่าคาดประมาณกับ ค่าจริง (หน่วย)
2527	215,972	216,749	777
2528	234,541	245,736	11,195
2529	312,571	305,273	- 7,298
2530	361,046	352,212	- 8,834
2531	366,142	380,630	14,488
2532	392,598	420,282	27,684
2533	455,517	423,227	-32,290
2534	531,970	513,087	-18,883
2535	478,125	470,171	-7,954
2536	535,025	540,682	5,657
2537	586,523	601,983	15,460

หมายเหตุ - คือค่าคาดประมาณเท่ากับค่าค่าจริง ค่าเป็นบวกแสดงว่าค่าคาดประมาณอุปทานที่อยู่อาศัยมากกว่าค่าจริงของอุปทานที่อยู่อาศัย และค่าติดลบแสดงว่าค่าคาดประมาณอุปสงค์น้อยกว่าค่าจริงของอุปสงค์ที่อยู่อาศัย
จากตาราง จะเห็นได้ว่าค่าคาดประมาณที่ได้ใกล้เคียงกับค่าจริงที่เกิดขึ้น

3. กลุ่มที่ 3 ตลาดการเงินอยุธยา

ก) แบบจำลองอุปสงค์ตลาดการเงิน

โดยที่	Y_3	คือ	สินเชื่อบริษัทและเพื่ออยู่อาศัยบุคคล
	X_{36}	คือ	เงินกองทุน
	X_{37}	คือ	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะสั้น (MOR)
	X_{38}	คือ	เงินเฟ้อ (ดัชนีผู้บริโภค)
	X_{39}	คือ	สภาพคล่องทางการเงิน
	X_{40}	คือ	อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจ
	X_{41}	คือ	เงินฝากระบบธนาคารพาณิชย์

(1) สมการอุปสงค์ตลาดการเงินอยุธยาในประเทศไทย

จากการศึกษาปัจจัยหลาย ๆ ปัจจัยที่เป็นองค์ประกอบสำคัญต่อการกำหนดแบบจำลองอุปสงค์ตลาดการเงิน ซึ่งมีรูปแบบของแบบจำลองดังนี้

$$Y_3 = -23659.662 + 0.9327402 X_{36} - 9908.9633 X_{37} - 1171.1879 X_{38} + 4217.5296 X_{39} + 996.13965 X_{40} + 0.0145965 X_{41}$$

t-stat.	-0.096	0.453	-0.892	-2.611	1.132	
t-stat.	0.195		0.098			

$$R^2 = 0.9910, R^2 = 0.9775$$

$$\text{Durbin-Watson stat} = 2.122, \text{F-statistic} = 73.446$$

$b_{36}, b_{37}, b_{38}, b_{39}, b_{40}, b_{41}$ ค่าสัมประสิทธิ์หน้าตัวแปรอิสระของสมการถดถอย

ผลการทดสอบความสัมพันธ์ของตัวแปรในแบบจำลองได้อธิบายสาระสำคัญว่าแบบจำลองอุปสงค์ตลาดการเงินอยุธยา สามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงความต้องการให้เงินกู้แก่ธุรกิจของธนาคารได้ดี โดยตัวแปรทุกตัวมีเครื่องหมายและให้ค่าความสัมพันธ์ที่เกิดขึ้นระหว่างตัวแปรอิสระและตัวแปรตามได้อย่างมีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับหลักทฤษฎีทุกประการ นั้นเป็นเครื่องพิสูจน์ถึงว่าตัวแปรอิสระสามารถอธิบายแบบจำลองอุปสงค์ตลาดการเงินได้อย่างเหมาะสมกับข้อมูล โดยมีระดับนัยสำคัญ (Adjusted R-squared) = 0.9775 นั้นแสดงว่าตัวแปรทุกตัวมีส่วนในการกำหนดอุปสงค์ตลาดการเงินอยุธยาของธนาคาร

เมื่อพิจารณาความสัมพันธ์สัมพัทธ์ระหว่างตัวแปรต่าง ๆ แล้ว (Correlation of Coefficient) ส่วนใหญ่มีค่าความสัมพันธ์เฉลี่ยร้อยละ 80 แม้จะพบว่ามีปัญหาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระอยู่บ้าง แต่การทดสอบนัยสำคัญทางสถิติของตัวแปรทุกตัวก็เป็นไปตามที่

ภาคการไว้วางใจความมีนัยสำคัญ ณ ระดับความเชื่อมั่นที่สูงถึง 97.75 เปอร์เซ็นต์ ก็จะส่งผลกระทบต่อ การทดสอบครั้งนี้ โดยมีตัวแปรอิสระที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์ตลาดการเงินอยู่ห้าตัวนั้น มีค่าสัมประสิทธิ์ความสัมพันธ์หน้าตัวแปรอิสระในแบบจำลองนี้ (coefficient) มากที่สุด คือ บังคับทาง คำนวณอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะสั้น (MOR) รองลงมาได้แก่ สภาพคล่องทางการเงินของธนาคาร คำนวณผู้บริโภคนิยม (ดัชนีเศษส่วน) อัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจ เงินกองทุน และ เงินฝากระบบ ธนาคารพาณิชย์ ตามลำดับ

ดังนั้น ผลสรุปที่ออกมาสามารถอธิบายความสัมพันธ์ที่ได้จากการวิเคราะห์ได้ดังนี้ ความต้องการให้กู้เงินเชื่อสินเชื่อสำหรับทรัพย์สินเชื่อเพื่ออยู่อาศัยของธนาคารนั้น จะระหนกถึง สถานการณ์ของแหล่งเงินทุน โดยเฉพาะปริมาณเงินฝากในระบบ และฐานะของเงินกองทุน ที่เป็นเช่นนี้ก็เพราะแหล่งเงินทุนเหล่านี้มีส่วนสำคัญต่อการสร้างเงินฝากและการหารายได้จากการให้สินเชื่อ และเมื่อธนาคารสร้างปริมาณเงินฝากที่เพียงพอ ที่เกิดจากสภาพคล่องทางการเงิน อันเนื่อง จากอัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจที่สูงขึ้น ธนาคารก็จะดำเนินการตามเป้าสินเชื่อ โดยจะปรับ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะสั้น (MOR) ที่ต่ำ เพื่อให้ทันกับภาวะเงินเฟ้อที่ขยับลดลง จึงผลให้บริษัท พัฒนาที่ดินและผู้บริโภค มาขอเงินกู้ มากขึ้น (รูปที่ 7 แผนภาพโครงสร้างอุปสงค์ตลาดการเงินอยู่ อาศัย)

(2) ความยืดหยุ่นของอุปสงค์ตลาดการเงินของธนาคารพาณิชย์ต่อการเปลี่ยนแปลงตัวแปรอิสระ

การศึกษาความยืดหยุ่นของอุปสงค์ตลาดการเงินของธนาคารพาณิชย์นั้น จะอธิบายด้วยตัวแปรที่เป็นตัวกำหนดอุปสงค์ตลาดการเงิน ว่าเมื่อตัวแปรอิสระเหล่านี้เปลี่ยนแปลงไป 1 เปอร์เซ็นต์ จะก่อให้เกิดอุปสงค์ตลาดการเงินของธนาคาร ไปกี่เปอร์เซ็นต์

ซึ่งผลการทดสอบความยืดหยุ่นอุปสงค์ตลาดการเงินของธนาคาร ได้แบ่งเป็น 6 ประเภท โดยมีตัวแปรอิสระที่ส่งผลกระทบต่อความยืดหยุ่นมากที่สุด คือ รองลงมาได้แก่ ตามลำดับ

จากผลของสมการ

$$Y_5 = -23659.662 + 0.9327402 X_{36} - 9908.9633 X_{37} - 1171.1879 X_{38} + 4217.5296 X_{39} + 996.13965 X_{40} + 0.0145965 X_{41}$$

(ก) ความยืดหยุ่นของอุปสงค์ตลาดการเงินเป็นผลมาจากเงินกองทุนของระบบธนาคาร

$$\begin{aligned} EDX_{36} &= (\bar{X}_{36} / \bar{Y}_5) \times (\partial Y_5 / \partial X_{36}) \\ &= (97548.66 / 191187.0545) \times (0.9327402) \\ &= 0.475909 \end{aligned}$$

สะท้อนให้เห็นข้อเท็จจริงได้ว่า เมื่อเงินกองทุนของระบบธนาคารพาณิชย์มีปริมาณเงินสำรองเพิ่มขึ้น 1 เปอร์เซ็นต์ ข้อมทำให้ธนาคารมีความเสี่ยงที่น้อยลง จึงสามารถจะขยายวงเงินสินเชื่อสหกรณ์ทรัพย์และสินเชื่อส่วนบุคคลได้มากขึ้น 0.475909 เปอร์เซ็นต์

(ข) ความยืดหยุ่นของอุปสงค์ตลาดการเงินมีอิทธิพลจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะสั้น(MOR)

$$\begin{aligned} EDX_{37} &= (\bar{X}_{37} / \bar{Y}_5) \times (\partial Y_5 / \partial X_{37}) \\ &= (13.23 / 191187.0545) \times (-9908.9633) \\ &= -0.68569 \end{aligned}$$

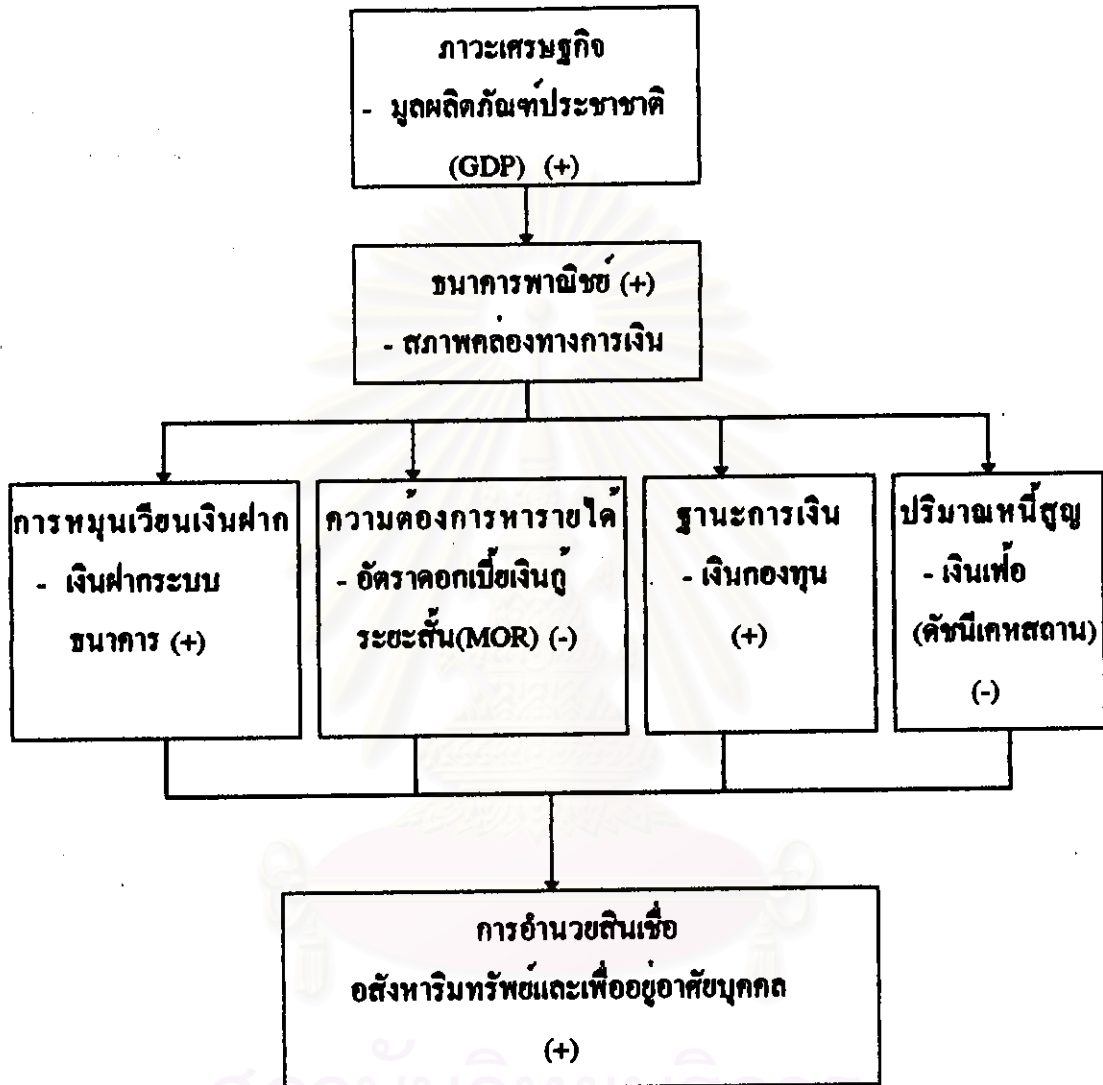
จะเห็นได้ว่า เมื่อธนาคารต้องการสร้างรายได้เพิ่มขึ้น โดยปรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะสั้น(MOR) ลดลง 1 เปอร์เซ็นต์ จะส่งผลให้เกิดความต้องการขอเงินกู้สินเชื่อสหกรณ์ทรัพย์และสินเชื่อส่วนบุคคลสูงขึ้น 0.68569 เปอร์เซ็นต์

(ค) ความยืดหยุ่นของอุปสงค์ตลาดการเงินอันเนื่องมาจากราคาเงินเฟ้อ

$$\begin{aligned} EDX_{38} &= (\bar{X}_{38} / \bar{Y}_5) \times (\partial Y_5 / \partial X_{38}) \\ &= (173.89 / 191187.0545) \times (-1171.1879) \\ &= -1.06523 \end{aligned}$$

แสดงให้เห็นว่า เมื่อเกิดภาวะเงินเฟ้ออันเนื่องจากการใช้จ่ายที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้น 1 เปอร์เซ็นต์ จะมีส่วนให้เงินออมของธนาคารมีค่าลดลง ส่งผลให้การให้กู้สินเชื่อแก่ผู้ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัยถูกจำกัดลง 1.06523 เปอร์เซ็นต์

รูปที่ 7 แผนภาพโครงสร้างอุปสงค์ตลาดการเงินอยู่อาศัยในประเทศไทย



หมายเหตุ = (+) ความสัมพันธ์ทิศทางเดียวกัน

(-) ความสัมพันธ์ทิศทางตรงกันข้าม

(ง) ความยืดหยุ่นของอุปสงค์ตลาดการเงินขึ้นอยู่กับสภาพคล่องทางการเงิน

$$\begin{aligned} EDX_{39} &= (\bar{X}_{39} / \bar{Y}_3) \times (\partial Y_3 / \partial X_{39}) \\ &= (101.98 / 191187.0545) \times (4217.5296) \\ &= 2.249648 \end{aligned}$$

สะท้อนให้เห็นข้อเท็จจริงได้ว่า เมื่อธนาคารสามารถรักษาสภาพคล่องทางการเงินที่สูง 1 เปอร์เซ็นต์ ขอมทำให้ได้เปรียบในเรื่องต้นทุนและการเพิ่มส่วนแบ่งในค่านสินเชื่อมากขึ้น โดยจะการให้กู้เงินในโครงการขนาดใหญ่ ๆ เช่น ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้มากขึ้น 2.249648 เปอร์เซ็นต์

(จ) ความยืดหยุ่นของอุปสงค์ตลาดการเงินเป็นผลมาจากเศรษฐกิจเติบโต

$$\begin{aligned} EDX_{40} &= (\bar{X}_{40} / \bar{Y}_3) \times (\partial Y_3 / \partial X_{40}) \\ &= (12.62 / 191187.0545) \times (996.13965) \\ &= 0.065754 \end{aligned}$$

อธิบายได้ว่า เมื่อระบบเศรษฐกิจมีการเติบโต 1 เปอร์เซ็นต์ ก็จะกระตุ้นให้ตลาดอยู่อาศัยเพิ่มขึ้น โดยบริษัทพัฒนาที่ดินก็จะขอเงินกู้ในสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์และสินเชื่อบุคคลสูงขึ้น ส่งผลให้ธนาคารพาณิชย์จะขยายการให้สินเชื่อดังกล่าวได้มากขึ้น 0.065754 เปอร์เซ็นต์

(ฉ) ความยืดหยุ่นของอุปสงค์ตลาดการเงินมีอิทธิพลจากการหมุนเวียนเงิน

ฝาก

$$\begin{aligned} EDX_{41} &= (\bar{X}_{41} / \bar{Y}_3) \times (\partial Y_3 / \partial X_{41}) \\ &= (1373621.32 / 191187.0545) \times (0.0145965) \\ &= 0.104871 \end{aligned}$$

เป็นเครื่องชี้ชัดว่า เมื่อปริมาณเงินฝากของระบบธนาคารพาณิชย์ขยายตัวเพิ่มขึ้น 1 เปอร์เซ็นต์ ขอมมีส่วนกระตุ้นการให้สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์และสินเชื่อบุคคลแก่ผู้ขอเงินกู้ได้มากขึ้น 0.104871 เปอร์เซ็นต์

ดังนั้น สรุปผลการวิเคราะห์ความยืดหยุ่นอุปสงค์ตลาดการเงินอยู่อาศัยของธนาคาร อธิบายได้ว่า ความยืดหยุ่นอุปสงค์ตลาดการเงินยังขึ้นอยู่กับตัวแปรด้านสภาพคล่องทางการเงิน และดัชนีเคสสถาน(ภาวะเงินเฟ้อ) กล่าวคือ ความยืดหยุ่นอุปสงค์ตลาดการเงินเนื่องมาจากสภาพคล่องทางการเงินมีค่า 2.249648 แสดงว่าร้อยละความต้องการให้เงินกู้เพื่ออสังหาริมทรัพย์และสินเชื่อเพื่ออยู่อาศัยบุคคลมีมากกว่าร้อยละสภาพคล่องทางการเงิน นั่นสะท้อนว่าเมื่อธนาคารมี

ฐานะการเงินที่เข้มแข็ง โดยเฉพาะมีปริมาณเงินฝากที่มากกว่าสินเชื่อ ซึ่งจะคุ้มครองความเสี่ยงและก่อให้เกิดการสร้างรายได้ที่ดีของธนาคาร ก็จะส่งผลให้มีการขยายวงเงินสินเชื่อประเภทนี้ได้สูงขึ้น ส่วนความยืดหยุ่นอุปสงค์ตลาดการเงินอยู่อาศัยเป็นผลจากดัชนีเคเอสดีเอ (ภาวะเงินเฟ้อ) ให้ค่า -1.06523 ซึ่งค่าดังกล่าวมีผลต่อความต้องการให้เงินกู้ของธนาคารเช่นกัน ทั้งนี้ก็เพราะเมื่อเงินเฟ้อลดลง ทำให้ธนาคารปรับลดอัตราดอกเบี้ย ก็มีผลช่วยให้อาคารปล่อยเงินกู้ได้ง่ายขึ้น ขณะเดียวกันเงินเฟ้อก็กระทบต่อค่าของเงินที่ปล่อยมีมูลค่าเพิ่มขึ้น ทำให้อาคารมีมูลค่าเงินสูงขึ้น จึงเป็นผลดีต่อฐานะแหล่งเงินทุน

(3) การเปรียบเทียบค่าแนวโน้มอุปสงค์ตลาดการเงินที่ได้จากการคาดประมาณกับ

ความจริง

ตารางที่ 4.5 ความแตกต่างระหว่างค่าคาดประมาณและค่าจริงของอุปสงค์ตลาดการเงินของระบบธนาคารพาณิชย์

ปี พ.ศ. ค่าจริงอุปสงค์ตลาดการเงิน ค่าคาดประมาณอุปสงค์ตลาดการเงิน ความแตกต่างระหว่างค่าคาดประมาณกับค่าจริง

	(หน่วย)	(หน่วย)	(หน่วย)
2527	42,924.9	38,692.3	- 4,232.6
2528	48,874.4	47,629.0	- 1,245.4
2529	51,319.9	57,406.1	6,086.2
2530	62,806.6	40,314.4	- 22,492.2
2531	91,795.0	80,943.5	- 10,851.5
2532	46,643.2	76,336.2	29,693.0
2533	237,021.0	231,899.0	- 5,122.0
2534	279,235.0	283,849.0	4,614.0
2535	339,497.0	354,003.0	14,506.0
2536	406,250.0	418,705.0	12,455.0
2537	496,691.0	473,279.0	- 23,412.0

หมายเหตุ - คือค่าคาดประมาณเท่ากับค่าความจริง ค่าเป็นบวกแสดงว่าค่าคาดประมาณอุปทานที่อยู่อาศัยมากกว่าค่าจริงของอุปทานที่อยู่อาศัย และค่าติดลบแสดงว่าค่าคาดประมาณอุปสงค์น้อยกว่าค่าจริงของอุปสงค์ที่อยู่อาศัย จากตาราง จะเห็นได้ว่าค่าคาดประมาณที่ได้ใกล้เคียงกับค่าจริงที่เกิดขึ้น

รูปแบบจำลองอุปทานตลาดการเงินอยู่อาศัย

โดยที่	Y_6	คือ	สินเชื่อบริษัทอสังหาริมทรัพย์และเพื่ออยู่อาศัยบุคคล
	X_{42}	คือ	เงินกองทุน
	X_{43}	คือ	เงินฝากระบบธนาคารพาณิชย์
	X_{44}	คือ	เงินกู้ประเภทอื่น ๆ (หนี้สินอื่น ๆ)
	X_{45}	คือ	เงินกู้จากธนาคารแห่งประเทศไทย
	X_{46}	คือ	เงินกู้ยืมจากสาขาธนาคารต่างประเทศ
	X_{47}	คือ	เงินทุนเคลื่อนย้ายจากต่างประเทศ
	X_{48}	คือ	เงินเพื่อ(ดัชนีผู้บริโภค)
	X_{49}	คือ	สภาพคล่องทางการเงินของธนาคารพาณิชย์
	X_{50}	คือ	อัตราดอกเบี้ยต่างประเทศ(ยูโรดอลลาร์ 6 เดือน)

(1) สมการอุปทานตลาดการเงินอยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์

การศึกษาได้กำหนดรูปแบบของสมการอุปทานตลาดการเงินอยู่อาศัยโดยพิจารณาจากองค์ประกอบของตัวแปรอิสระที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมีด้วยกันดังนี้

$$Y_6 = 1790260.6 + 1.1815032 X_{42} + 0.4860627 X_{43} + 4.9226706 X_{44} + 56.652134 X_{45} + 5.9890757 X_{46} + 1.1456048 X_{47} - 38326.354 X_{48} + 3858.4098 X_{49} - 31993.897 X_{50}$$

t-stat.	0.494	0.189	0.412	1.045	1.104				
t-stat.	1.254	0.301	-0.664	0.242	-0.828				

$$R^2 = 0.98766, R^2 = 0.8766$$

$$\text{Durbin-Watson stat} = 2.399, \text{ F-statistic} = 8.898$$

$b_{42}, b_{43}, b_{44}, b_{45}, b_{46}, b_{47}, b_{48}, b_{49}, b_{50}$ ค่าสัมประสิทธิ์หน้าตัวแปรอิสระของสมการถดถอย

ผลการทดสอบชี้ให้เห็นว่า การพัฒนาอุปทานที่อยู่อาศัย ขึ้นอยู่กับตัวแปรอิสระต่าง ๆ โดยให้ค่าสัมประสิทธิ์การตัดสินใจที่ปรับค่าแล้ว (Adjusted R-squared) = 0.8766 ซึ่งอธิบายได้ว่าการเปลี่ยนแปลงของตัวแปรอิสระ ชี้ให้เห็นว่าการเปลี่ยนแปลงของแหล่งเงินทุนของธนาคารเพื่ออยู่อาศัยได้ดีมาก มีความเหมาะสมกับข้อมูล 87.66 % และให้ค่าความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระและตัวแปรตามถูกต้องตามหลักสถิติและสอดคล้องกับหลักทฤษฎีทุกประการ

สำหรับการวิเคราะห์สามารถวัดประสิทธิภาพของตัวแปรอิสระที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์ตลาดการเงิน ซึ่งปรากฏว่า ตัวแปรอิสระที่มีส่วนสำคัญคืออุปทานตลาดการเงินอยู่อาศัยนั้น โดยให้ค่าสัมประสิทธิ์ความสัมพันธ์หน้าตัวแปรอิสระในแบบจำลองนี้ (coefficient) สูงที่สุด คือ เงินเพื่อ(ดัชนีผู้บริโภค) ถ้าคิดถัดมาได้แก่ อัตราดอกเบี้ยต่างประเทศ(ยูโรดอลลาร์ 6 เดือน) สภาพคล่องทางการเงิน เงินกู้จากธนาคารแห่งประเทศไทย เงินกู้ยืมจากสาขานานาชาติต่างประเทศ เงินกู้ประเภทอื่น ๆ (หนี้สินอื่น ๆ) เงินกองทุน เงินทุนเคลื่อนย้ายจากต่างประเทศ และ เงินฝากระบบธนาคารพาณิชย์ ตามลำดับ

ดังนั้นจึงสรุปความสัมพันธ์ได้ว่า แหล่งเงินทุนที่สำคัญและจำเป็นอย่างมากของระบบสินเชื่อสังหาริมทรัพย์และเพื่ออยู่อาศัยของธนาคารสร้างมาจากการเชื่อมโยงระหว่างกันและกัน กล่าวคือ เมื่อภาวะเศรษฐกิจที่ขยายตัวต่อเนื่อง ทำให้ระดับภาวะเงินเพื่อปรับตัวไม่สูงมากนัก ก็จะกดดันให้อัตราดอกเบี้ยลดลง ส่งผลให้บริษัทพัฒนาที่ดินสามารถกู้ยืมเงินได้มากขึ้น เนื่องจากฐานะการเงินของธนาคารมีสภาพของเงินทุนหมุนเวียนที่สูงที่เกิดจาก ปริมาณเงินฝากที่มาก เงินกองทุนที่ลดลง และแหล่งเงินกู้ยืม คือ จากธนาคารแห่งประเทศไทย สาขานานาชาติต่างประเทศ ที่เพิ่มขึ้น อันเนื่องมาจากอัตราดอกเบี้ยต่างประเทศปรับตัวลดลง และหนี้สินอื่นๆที่ธนาคารทำธุรกิจด้วย รวมถึงมีเงินทุนเคลื่อนย้ายจากต่างประเทศเข้ามาอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้จากเศรษฐกิจดี ภาวะเงินเพื่อที่ไม่สูงนัก (รูปที่ 8 แผนภาพโครงสร้างอุปทานตลาดการเงินอยู่อาศัย)

(2) ความยืดหยุ่นตลาดการเงินอยู่อาศัยของธนาคารต่อการเปลี่ยนแปลงตัวแปรอิสระ

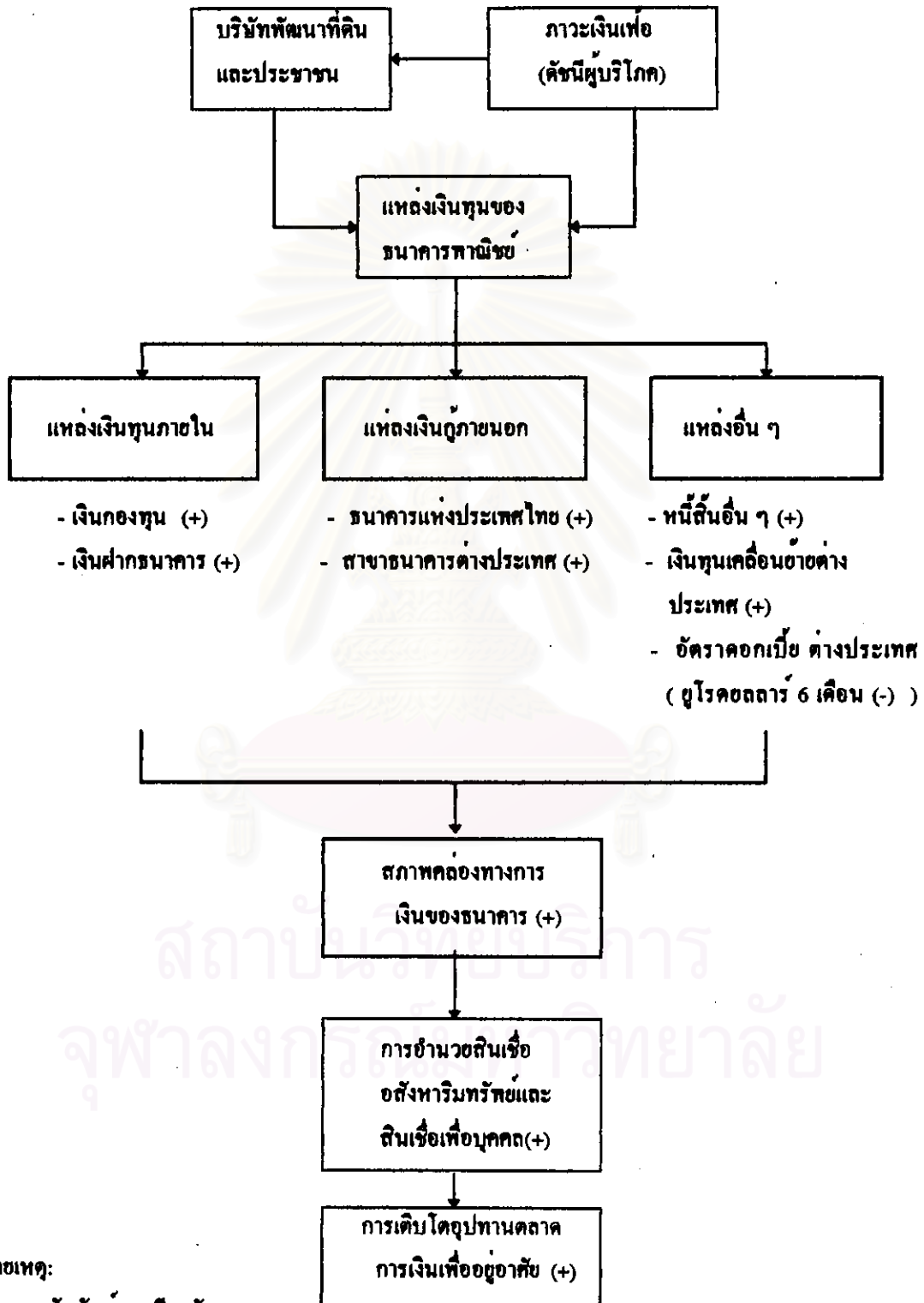
การศึกษาเพื่อหาความยืดหยุ่นของอุปทานตลาดการเงินของธนาคารพาณิชย์นั้น จะอาศัยปัจจัยต่างๆที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้เพื่อจะพิจารณาว่าเมื่อปัจจัยเหล่านั้น เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงไป 1 เปอร์เซ็นต์ ข้อมก่อก่อให้เกิดฐานการสร้างแหล่งเงินทุนของธนาคารเปลี่ยนแปลงไปกี่เปอร์เซ็นต์

ซึ่งผลการวิเคราะห์ความยืดหยุ่นอุปทานตลาดการเงินของธนาคารพาณิชย์ แบ่งการศึกษาเป็น 9 ส่วน ทั้งนี้ตัวแปรอิสระที่มีอิทธิพลต่อความยืดหยุ่นอุปทานตลาดการเงินของธนาคารมากที่สุด ก็คือ ภาวะเงินเพื่อ(ดัชนีผู้บริโภค) รองลงมาได้แก่ แหล่งเงินทุนจากธนาคารแห่งประเทศไทย เงินฝากระบบธนาคารพาณิชย์ เงินกู้ยืมจากสาขานานาชาติต่างประเทศ สภาพคล่องทางการเงินเงินกู้ประเภทอื่น ๆ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ต่างประเทศ(ยูโรดอลลาร์ 6 เดือน) เงินทุนเคลื่อนย้ายจากต่างประเทศ และเงินกองทุน ตามลำดับ

จากผลของสมการ

$$Y_6 = 1790260.6 + 1.1815032 X_{42} + 0.4860627 X_{43} + 4.9226706 X_{44} + 56.652134 X_{45} + 5.9890757 X_{46} + 1.1456048 X_{47} - 38326.354 X_{48} + 3858.4098 X_{49} - 31993.897 X_{50}$$

รูปที่ 8 แผนภาพโครงสร้างอุปทานตลาดการเงินอยู่อาศัยในประเทศไทย



หมายเหตุ:

(+) ความสัมพันธ์ทางเดียวกัน

(-) ความสัมพันธ์ตรงกันข้าม

(ก) ความยืดหยุ่นของอุปทานตลาดการเงินมีอิทธิพลจากเงินกองทุน

$$\begin{aligned} EDX_{42} &= (\bar{X}_{42} / \bar{Y}_6) \times (\partial Y_j / \partial X_{42}) \\ &= (97548.7 / 191187.0545) \times (1.1815032) \\ &= 0.60283 \end{aligned}$$

สะท้อนให้ทราบว่า เมื่อปริมาณเงินกองทุนของธนาคารเพิ่มขึ้น 1 เปอร์เซ็นต์ ทำให้ธนาคารปล่อยสินเชื่อถึงหาบริษัทและเพื่ออยู่อาศัยบุคคลได้มากขึ้น 0.60283 เปอร์เซ็นต์

(ข) ความยืดหยุ่นของอุปทานตลาดการเงินเป็นผลมาจากเงินฝากระบบธนาคารพาณิชย์

$$\begin{aligned} EDX_{43} &= (\bar{X}_{43} / \bar{Y}_6) \times (\partial Y_j / \partial X_{43}) \\ &= (1373621.3 / 191187.0545) \times (0.4860627) \\ &= 3.492213 \end{aligned}$$

บ่งชี้ให้เห็นได้ว่า เมื่อเงินฝากในระบบธนาคารมีเติบโตสูงขึ้น 1 เปอร์เซ็นต์ย่อมก่อให้เกิดการหมุนเวียนในการดำเนินงานบริหารการเงินของธนาคารสูงขึ้น ส่งผลให้ธนาคารเพิ่มวงเงินสินเชื่อถึงหาบริษัทและสินเชื่อบุคคลมากขึ้น 3.492213 เปอร์เซ็นต์

(ค) ความยืดหยุ่นของอุปทานตลาดการเงินเป็นผลจากหนี้อื่น ๆ

$$\begin{aligned} EDX_{44} &= (\bar{X}_{44} / \bar{Y}_6) \times (\partial Y_j / \partial X_{44}) \\ &= (79285.3 / 191187.0545) \times (4.9226706) \\ &= 2.04143 \end{aligned}$$

เป็นเครื่องแสดงได้ว่า เมื่อธนาคารมีหนี้สินต่าง ๆ เช่น เช็ค เงินมัดจำและประกันต่าง ๆ เพิ่มขึ้น 1 เปอร์เซ็นต์ จึงทำให้ธนาคารต้องกันเงินสำรองเพื่อการจ่ายเงินออกไปสูงขึ้น 2.04143 เปอร์เซ็นต์

(ง) ความยืดหยุ่นของอุปทานตลาดการเงินมีอิทธิพลจากเงินกู้ยืมจากธนาคารแห่งประเทศไทย

$$\begin{aligned} EDX_{45} &= (\bar{X}_{45} / \bar{Y}_6) \times (\partial Y_j / \partial X_{45}) \\ &= (34079.9 / 191187.0545) \times (56.652134) \\ &= 10.09548 \end{aligned}$$

เป็นเครื่องพิสูจน์ให้เห็นว่า เมื่อธนาคารกู้ยืมเงินจากธนาคารแห่งประเทศไทยมากขึ้น 1 เปอร์เซ็นต์ ธนาคารก็มีแหล่งเงินทุนมากขึ้น ก็จะรองรับเงินกู้แก่บริษัทพัฒนาที่คิดได้มากขึ้น 10.09548 เปอร์เซ็นต์

(จ) ความยืดหยุ่นของอุปทานตลาดการเงินขึ้นอยู่กับเงินกู้ยืมจากสาขาธนาคารต่างประเทศ

$$\begin{aligned} EDX_{46} &= (\bar{X}_{46}/\bar{Y}_0) \times (\partial Y_0/\partial X_{46}) \\ &= (111221.4/191187.0545) \times (5.9890757) \\ &= 3.484092 \end{aligned}$$

เป็นที่เข้าใจว่า เมื่อธนาคารกู้ยืมจากสาขาธนาคารต่างประเทศเพิ่มขึ้น 1 เปอร์เซ็นต์ ทำให้ธนาคารมีปริมาณเงินทุนมากขึ้น ข้อมก่อก่อให้เกิดการเพิ่มการให้กู้ยืมแก่ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ได้มากขึ้น 3.484092 เปอร์เซ็นต์

(ฉ) ความยืดหยุ่นของอุปทานตลาดการเงินส่วนหนึ่งเป็นผลจากเงินทุนเคลื่อนย้ายจากต่างประเทศ

$$\begin{aligned} EDX_{47} &= (\bar{X}_{47}/\bar{Y}_0) \times (\partial Y_0/\partial X_{47}) \\ &= (149512.2/191187.0545) \times (1.1456048) \\ &= 0.895886 \end{aligned}$$

สะท้อนให้เห็นทิศทางของแหล่งเงินทุนได้ว่า เมื่อมีการเคลื่อนย้ายเงินทุนจากต่างประเทศเข้ามาประเทศไทยมากขึ้น 1 เปอร์เซ็นต์ เงินส่วนหนึ่งก็จะไหลมาสู่ระบบเงินฝากของธนาคารพาณิชย์ ซึ่งทำให้ธนาคารมีสภาพคล่องที่มากขึ้น ก็จะขยายวงเงินสินเชื่อ อสังหาริมทรัพย์และเพื่ออยู่อาศัยได้มากขึ้น 0.895886 เปอร์เซ็นต์

(ช) ความยืดหยุ่นของอุปทานตลาดการเงินขึ้นอยู่กับเงินเพื่อ(ดัชนีผู้บริโภคร)

$$\begin{aligned} EDX_{48} &= (\bar{X}_{48}/\bar{Y}_0) \times (\partial Y_0/\partial X_{48}) \\ &= (115.2/191187.0545) \times (-38326.354) \\ &= -23.0956 \end{aligned}$$

ชี้ให้เห็นถึงว่า เมื่อระดับการบริโภคของผู้บริโภคเพิ่มสูงจนทำเงินเพื่อปรับตัวเพิ่มขึ้น 1 เปอร์เซ็นต์ ข้อมส่งผลให้เงินในระบบมีค่าลดลง โดยเฉพาะทำให้ฐานะการเงินในธนาคารมีน้อยลง ก็จะปล่อยสินเชื่อ อสังหาริมทรัพย์และเพื่ออยู่อาศัยบุคคลลดลง 0.85268 เปอร์เซ็นต์

(ซ) ความยืดหยุ่นของอุปทานตลาดการเงินอันเนื่องจากสภาพคล่องทางการเงิน

$$\begin{aligned} EDX_{49} &= (\bar{X}_{49}/\bar{Y}_0) \times (\partial Y/\partial X_{49}) \\ &= (101.98/191187.0545) \times (3858.4098) \\ &= 2.058092 \end{aligned}$$

สะท้อนให้เห็นว่าธนาคารมีแหล่งเงินทุนที่มากและเพียงพอต่อการดำเนินการบริหารการเงินสูงขึ้น 1 เปอร์เซ็นต์ ธนาคารก็จะปล่อยสินเชื่อสั่งหาทรัพย์สินและสินเชื่อบุคคล ได้มากขึ้น 2.058092 เปอร์เซ็นต์

(ฉ) ความยืดหยุ่นของอุปทานตลาดการเงินเป็นผลจากอัตราดอกเบี้ยยูโรดอลลาร์

$$\begin{aligned} EDX_{50} &= (\bar{X}_{50}/\bar{Y}_0) \times (\partial Y/\partial X_{50}) \\ &= (6.8/191187.0545) \times (-31993.897) \\ &= -1.13794 \end{aligned}$$

อธิบายได้ว่า เมื่ออัตราดอกเบี้ยเงินยูโรดอลลาร์ที่ปรับลดลง 1 เปอร์เซ็นต์ จะส่งผลให้ธนาคารสามารถระดมทุนเพื่อสำรองเงินทุนของธนาคารได้มากขึ้น ทำให้ธนาคารปล่อยเงินกู้สั่งหาทรัพย์สินและบุคคลได้มากขึ้น 1.13794 เปอร์เซ็นต์

ดังนั้นจึงสรุปผลได้ว่า ตัวแปรที่ถูกกำหนดในความยืดหยุ่นอุปทานตลาดการเงิน ส่วนใหญ่มีผลต่อการสร้างแหล่งเงินทุนของธนาคาร ยกเว้นตัวแปรด้านเงินกองทุน และเงินทุนเคลื่อนย้ายจากต่างประเทศ นั้นหมายความว่าแหล่งเงินทุนของธนาคารคือการให้กู้ยืมเงินในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีไหวต่อการเปลี่ยนแปลงของภาวะเงินเฟ้อมากที่สุด เพราะเมื่อดัชนีผู้บริโภคต่ำ ประชาชนก็หันมาฝากเงินแทนที่จะไปลงทุนที่ให้ผลตอบแทนต่ำ ในขณะที่เดียวกันธนาคารก็นิยมที่จะขอกู้ยืมเงินจากธนาคารแห่งประเทศไทย เพราะสามารถกู้ได้จำนวนมาก และเสียดอกเบี้ยจ่ายที่น้อย และโดยปกติธนาคารต่างก็เร่งระดมด้วยการสร้างเงินฝาก ซึ่งถือเป็นแหล่งเงินทุนที่หาได้ง่าย นอกจากนี้ยังเสริมด้วยแหล่งเงินทุนจากสาขานานาชาติต่างประเทศ ทั้งนี้เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ต่างประเทศที่ต่ำ (ยูโรดอลลาร์ 6 เดือน) ตลอดจนถึงกู้ยืมในรูปแบบอื่น ๆ

(3) การเปรียบเทียบแนวโน้มอุปสงค์ตลาดการเงินที่ได้จากการคาดประมาณกับค่าจริง

ตารางที่ 4.6 ความแตกต่างระหว่างค่าคาดประมาณและค่าจริงของอุปสงค์ตลาดการเงินของระบบธนาคารพาณิชย์

ปี พ.ศ.	ค่าจริงอุปสงค์ตลาดการเงิน (หน่วย)	ค่าคาดประมาณอุปสงค์ตลาดการเงิน (หน่วย)	ความแตกต่าง ระหว่างค่าคาด ประมาณกับค่าจริง (หน่วย)
2527	42,924.9	21,060.5	- 21,864.4
2528	48,874.4	54,592.8	5,718.7
2529	51,319.9	67,776.9	16,457.0
2530	62,806.6	67,244.1	4,437.5
2531	91,795.0	81,436.3	- 10,358.7
2532	46,643.2	76,425.4	29,781.9
2533	237,021.0	225,339.0	- 11,682.0
2534	279,235.0	245,281.0	- 33,954.0
2535	339,497.0	358,192.0	18,695.0
2536	406,250.0	404,411.0	- 1,839.0
2537	496,691.0	501,299.0	4,608.0

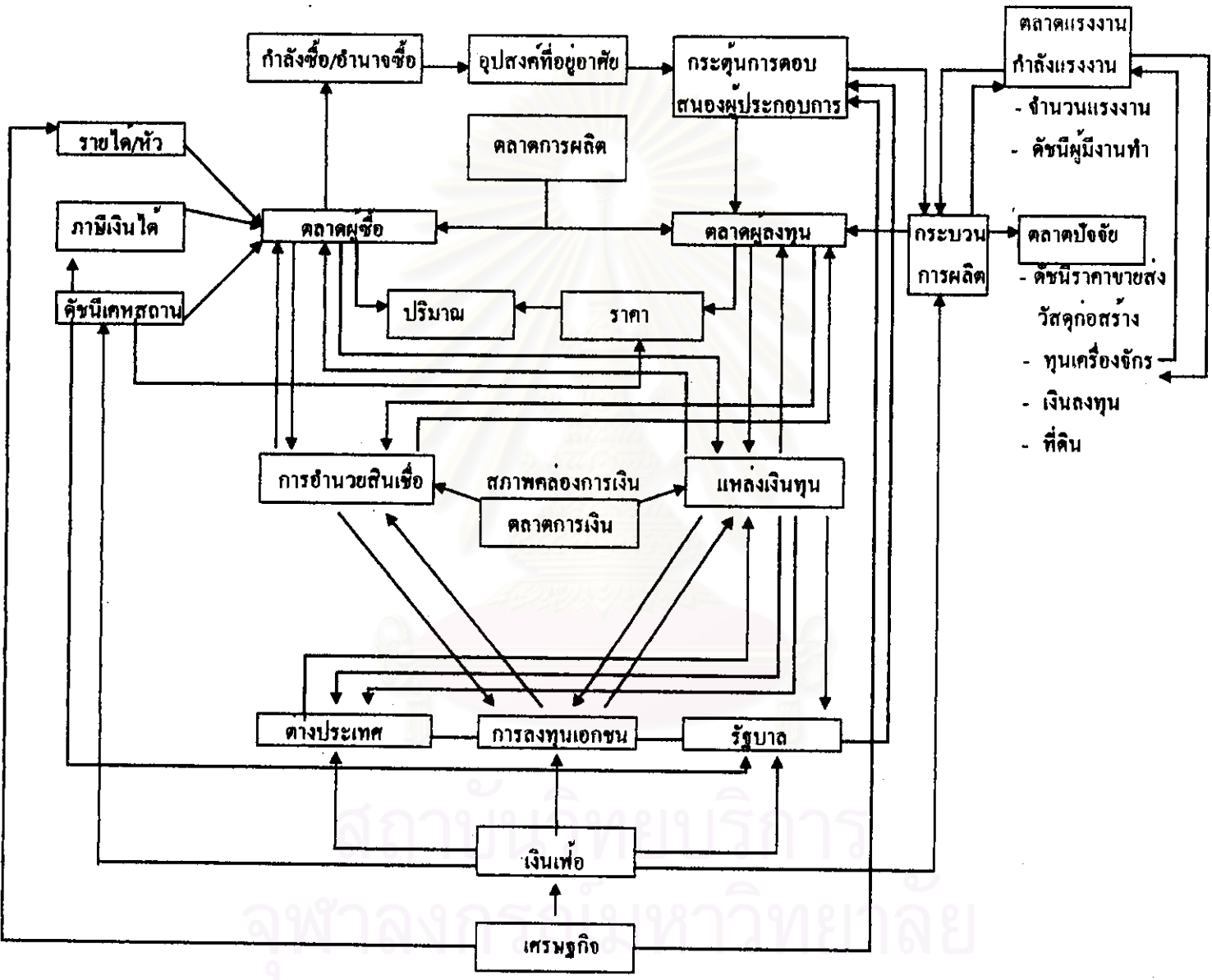
หมายเหตุ - คือค่าคาดประมาณเท่ากับค่าค่าจริง ค่าเป็นบวกแสดงว่าค่าคาดประมาณอุปทานที่อยู่อาศัยมากกว่าค่าจริงของอุปทานที่อยู่อาศัย และค่าติดลบแสดงว่าค่าคาดประมาณอุปสงค์น้อยกว่าค่าจริงของอุปสงค์ที่อยู่อาศัย จากตาราง จะเห็นได้ว่าค่าคาดประมาณที่ได้ใกล้เคียงกับค่าจริงที่เกิดขึ้น

4.4 การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ตลาดผลิต ตลาดปัจจัยและตลาดการเงิน

ก. โครงสร้างความสัมพันธ์ทั้งระบบของแบบจำลองอุปสงค์และอุปทานทั้ง 3 ตลาด

จะแสดงการพัฒนากระแสการหมุนเวียนของตลาดปัจจัยการผลิตและตลาดผลิตเพื่ออยู่อาศัยในระบบเศรษฐกิจ ซึ่งแสดงความสัมพันธ์ระหว่างครัวเรือนและผู้ประกอบการ เมื่อมีการออมและมีสถาบันการเงินสนับสนุน ซึ่งแผนภาพโครงสร้างความสัมพันธ์ทั้งสามตลาดสามารถอธิบายได้ว่า เมื่อระบบเศรษฐกิจ มีการออมและมีสถาบันการเงินเกิดขึ้น จะทำให้ความสัมพันธ์ระหว่างหน่วยเศรษฐกิจมีความซับซ้อนมากขึ้น กล่าวคือ เมื่อเศรษฐกิจของไทยมีเสถียรภาพ ก็จะกระทบให้เงินเพื่อปรับตัวลง ซึ่งมีส่วนทำให้เงินทุนต่างประเทศ ไหลเข้าสู่ระบบธนาคาร และกระจายสู่ระบบธุรกิจทั้งภาครัฐบาลและเอกชนแล้วยังกระตุ้นให้ภาคธุรกิจและรัฐบาลขยายการลงทุนมากขึ้น ในอีกด้านหนึ่งก็กระทบให้ครัวเรือนนั้น มีรายได้จากการขายบริการ และปัจจัยการผลิตแล้ว ยังมีรายได้มากขึ้น ที่เกิดจากเศรษฐกิจแล้ว ยังขึ้นอยู่กับนโยบายด้านภาษี ก็ทำให้อำนาจซื้อเพิ่มขึ้นก่อให้เกิดความสามารถในการผ่อนชำระสูงขึ้นเช่นกัน โดยการตัดสินใจเพื่อซื้อบ้านนั้น จะพิจารณาถึงต้นทุนราคาบ้าน และความสามารถในการผ่อนชำระดอกเบี้ยที่ไม่สูงมากนัก และเมื่อมีเงินที่เหลือพอจะเก็บออมไว้ในสถาบันการเงิน โดยผู้ออมจะได้รายได้และดอกเบี้ยเป็นการตอบแทนการออมจากสถาบันการเงิน ในทำนองเดียวกัน บริษัทพัฒนาที่ดินเองนอกจากจะเป็นผู้ลงทุนผลิตที่อยู่อาศัยแล้ว โดยจะเร่งขยายโครงการต่างๆ ก็จะใช้ปัจจัยการผลิตจำนวนทั้ง ที่ดิน ทุนเครื่องจักร เงินทุนส่วนตัว วัสดุก่อสร้าง และแรงงาน เพื่อให้สามารถดำเนินงานตามแผนที่เตรียมไว้ที่เป็นเช่นนี้การตัดสินใจลงทุนที่เพิ่มนั้นจะตระหนักถึงปัจจัยหลายๆ ด้านทั้งกำลังซื้อของผู้ซื้อ สภาพคล่องทางการเงิน และปัจจัยการผลิตต่าง ๆ รวมทั้งนโยบายการลงทุนของรัฐบาลเช่น โครงสร้างพื้นฐาน โดยเฉพาะเมื่อเศรษฐกิจที่เติบโต ก็จะกระตุ้นการตอบสนองผู้ประกอบการ โดยผ่านกระบวนการผลิตที่เกี่ยวข้อง เช่น ตลาดแรงงาน โดยมีจ้างแรงงานเพิ่มขึ้น ด้วยการเพิ่มผลประโยชน์ต่าง ๆ เช่น เงินล่วงเวลา เงินโบนัส และรายได้อื่น ๆ หรือให้ค่าจ้างที่สูงขึ้น หรือการมีงานทำที่ต่อเนื่อง ก็จะทำให้ชั่วโมงมาก รายรับก็สูง สิ่งเหล่านี้ก็ส่งผลให้ กำลังแรงงานมีความพอใจก็จะไหลมาสู่ในธุรกิจนี้เพิ่มขึ้น ส่วนตลาดปัจจัยอื่นๆ ก็ขยายตัวเช่นกันทั้งปริมาณวัสดุก่อสร้างหรือใช้ทุนเครื่องจักร อนึ่งความต้องการปัจจัยการผลิตต่าง ๆ ผู้ประกอบการก็จะคำนึงถึงต้นทุนให้ต่ำที่สุด เช่น ค่าแรงงาน ทุนเครื่องจักร ที่ดิน วัสดุก่อสร้าง และดอกเบี้ยจ่าย แล้วแต่ปัจจัยการผลิตใดจะอำนวย เมื่อโครงการมียอดขายเพิ่มขึ้น โดยมีเงินออมบางส่วนที่อยู่ในรูปของกำไรจากการประกอบธุรกิจ ซึ่งจะถูกรวบรวมเพื่อนำไปขยายกิจการภายในธุรกิจนั้นๆต่อไป และในบางครั้งหน่วยธุรกิจอาจมีเงินออมที่นำไปฝากไว้กับสถาบันการเงิน โดยได้รับดอกเบี้ย ส่วนสถาบันการเงินจะทำหน้าที่ระดมเงินออม จากประชาชนและจากหน่วยธุรกิจแล้วนำเงินออมดังกล่าวไปให้

รูปที่ ๑
ภาพผนวก
โครงสร้างระบบความสัมพันธ์ของตลาดการผลิต ตลาดปัจจัย
และตลาดการเงิน ต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยในประเทศไทย

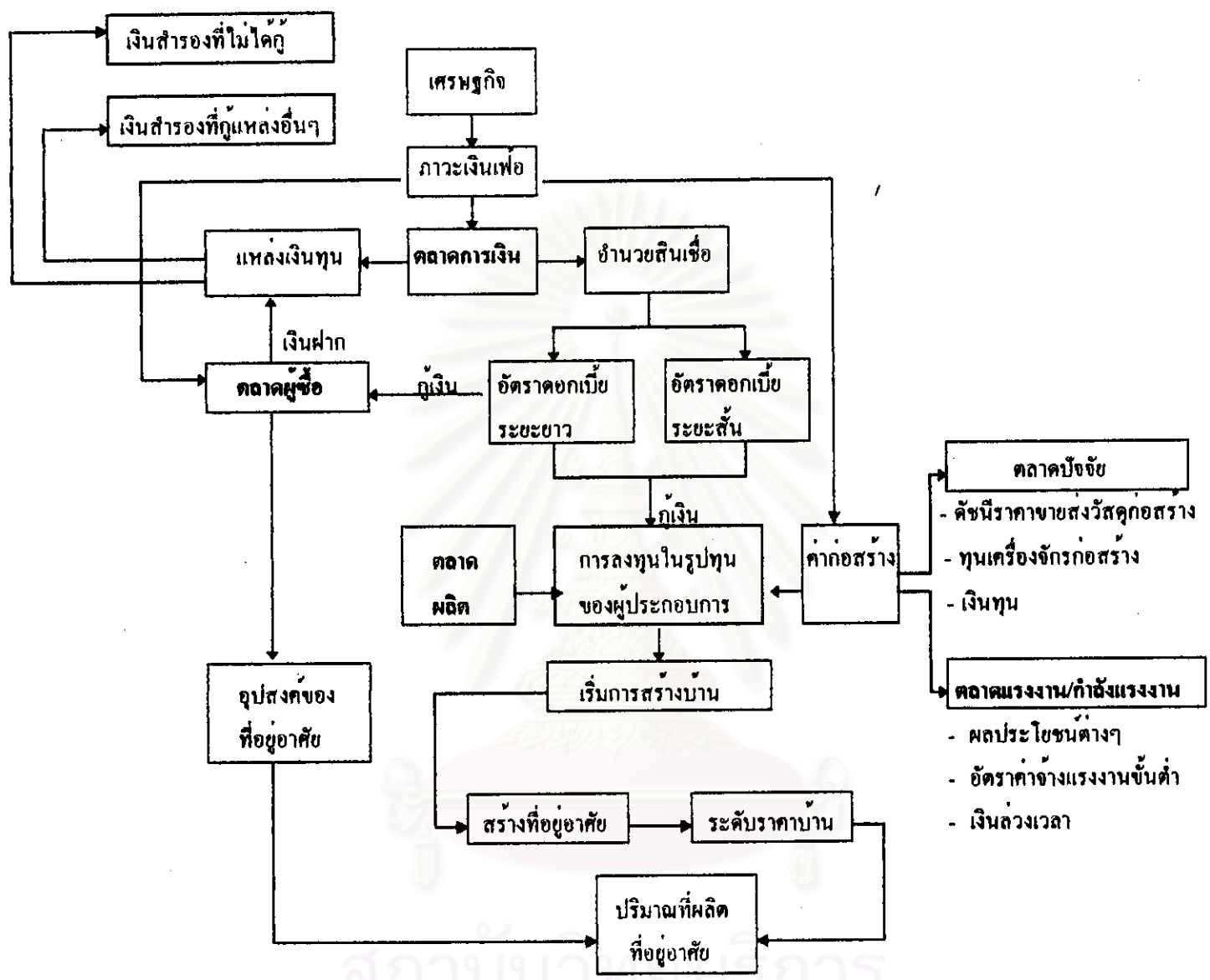


ธุรกิจต่าง ๆ กู้ยืมไปลงทุนทำการผลิตสินค้าและบริการ ส่วนครัวเรือนก็จะไปซื้อบ้านเพิ่มขึ้น โดยผู้กู้ยืมจะชำระดอกเบี้ยเป็นสิ่งตอบแทนเงินกู้ยืมนั้น ขณะเดียวกันธนาคารจำเป็นต้องรักษาระดับสภาพคล่องให้เพียงพอ โดยมีแหล่งเงินทุนที่สำคัญ ก็คือ เงินฝากของประชาชน เงินทุนส่วนตัวของผู้ถือหุ้น และแหล่งเงินกู้ยืมต่าง ๆ เช่น กู้ยืมจากภายในประเทศ เช่น ธนาคารแห่งประเทศไทยหรือจากต่างประเทศ คือ สาขาธนาคารต่างประเทศ รวมทั้งหนี้สินต่างๆ และเมื่อธนาคารระดมเงินทุนมากเพียงพอก็จะปล่อยเงินกู้ให้แก่ผู้ประกอบการและประชาชนเพื่อหารายได้จากดอกเบี้ย และเมื่อผู้ขอเงินก็ได้รับเงินก็จะมาพัฒนาโครงการและส่วนผู้ซื้อก็จะมากู้เพื่อซื้อบ้าน ซึ่งกระแสการไหลก็จะหมุนเวียนเช่นนี้เรื่อยๆ ไป ยกเว้นในทางสถานการณ์ เช่น ปัญหาขาดแคลนแรงงาน ก็จะใช้เครื่องจักรเพื่อทดแทนมากขึ้น เป็นต้น (รูปที่ 9 โครงสร้างระบบความสัมพันธ์ของตลาดการผลิต ตลาดปัจจัย และตลาดการเงิน ต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยในประเทศไทย)

ข สาระสำคัญของความสัมพันธ์ที่เกิดจากผลการวิเคราะห์แบบจำลองทั้ง 6 สมการ

จะอาศัยผลของค่าสัมประสิทธิ์สมการถดถอยและค่าความยืดหยุ่นมาพิจารณาควบคุมกันในแบบจำลองอุปสงค์และอุปทานทั้ง 6 สมการ พบว่า ความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้ซื้อนั้นจะคำนึงถึงการเปลี่ยนแปลงของราคาบ้าน และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ เพราะเกี่ยวข้องกับกำลังซื้อและความสามารถในการผ่อนชำระ ด้วยเหตุนี้การกำหนดราคาบ้านนั้นของผู้ผลิตก็จะพิจารณาถึงการประหยัดต้นทุนงานก่อสร้างที่สำคัญๆ ก็คือ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ราคาวัสดุก่อสร้าง การใช้เครื่องจักร และผลตอบแทนด้านแรงงาน เช่น อัตราค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำ หรือผลประโยชน์ทางรายได้อื่น ๆ อาทิ เงินล่วงเวลา เงินโบนัส ตลอดจนตลาดที่ผู้ซื้อมีกำลังซื้อสูง แต่ในความเป็นจริงก็จะประสบปัญหาอยู่เช่นกัน ได้แก่ การปรับราคาวัสดุก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากจำนวนผู้ผลิตมีน้อยราย ทำให้ปริมาณการผลิตน้อยลง หรือด้านแรงงานก็จะพยายามเรียกร้องค่าจ้างที่มากขึ้นและผลประโยชน์ต่างๆ เพราะอาชีพนี้ต้องทำงานที่หนักและมีความเสี่ยงสูง หรือการใช้ทุนเครื่องจักร ก็ต้องเสียเงินที่สูงและไม่คุ้มค่าโครงการ หรือด้านสถาบันการเงิน เช่น มักเกิดความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ทั้งในประเทศและต่างประเทศ โอกาสที่จะเพิ่มทุนก็มีน้อย สถานการณ์สภาพคล่องทางการเงินของสถาบันการเงินก็มีปัญหาในการระดมทุน เนื่องจากมีการแข่งขันของธนาคารต่างชาติ การให้เงินกู้แก่ธุรกิจขนาดใหญ่และในภาคเศรษฐกิจอื่นๆ มากกว่า การขอกู้ยืมจากสาขาธนาคารต่างประเทศ และธนาคารแห่งประเทศไทยทำให้อย่างจำกัด หรือด้านความไม่มีเสถียรภาพทางเศรษฐกิจและการเมือง บ่อมส่งผลกระทบต่อธุรกิจนี้และการเงิน เพราะเมื่อเงินเฟ้อสูงขึ้น ผลักดันให้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้มีมากขึ้น ธนาคารมีความเสี่ยงหรือหนี้เสียมาก ก็ปล่อยกู้ยืมน้อย ประชาชนมีอำนาจซื้อที่น้อยลง ด้านผู้ผลิตมีต้นทุนในค่าการก่อสร้างที่สูง ทั้งหมดนี้ก็จะกระทบให้ตลาดที่อยู่อาศัยในประเทศไทยมีการเติบโตที่ช้า ด้วยเหตุนี้ตลาดที่อยู่อาศัยในประเทศไทยนั้นจะมี

รูปที่ 10 ภาพผนวกโครงสร้างความสัมพันธ์ที่ได้จากผลการวิเคราะห์และค่าความยืดหยุ่น



หมายเหตุ เงินสำรองที่ไม่ได้กู้ คือ เงินกองทุน และหนี้สินอื่นๆ
 เงินสำรองที่กู้แหล่งอื่นๆ ได้แก่ เงินฝาก เงินกู้ยืมจากธนาคารแห่งประเทศไทย สาขานานาชาติต่างประเทศ
 เงินทุนเคลื่อนย้าย และอัตรารอกเบี้ยเงินกู้ ยูโรคอลลาร์ 6 เดือน

การพัฒนาได้ต้องอาศัยโครงสร้างพื้นฐานที่เหมาะสมทั้งตลาดผลิต ตลาดปัจจัยและตลาดการเงิน ถ้าตลาดใดมีความอ่อนแอถึงกระทบให้ตลาดอื่นๆเปลี่ยนแปลงในทางขึ้นหรือทางลงได้ การพัฒนาที่อยู่อาศัยก็จะเป็นไปอย่างช้าๆ (รูปที่ 10 สรุปโครงสร้างความสัมพันธ์ที่ได้จากผลการวิเคราะห์สมการถดถอยและค่าความยืดหยุ่นอุปสงค์และอุปทานในแต่ละตลาด)

4.5 การตรวจสอบแบบจำลองอุปสงค์และอุปทานของตลาดผลิต ตลาดปัจจัยและตลาดการเงินต่อสถานการณ์ในแต่ละตลาด

เนื่องจากการศึกษาแบบจำลองทั้ง 6 สมการ นั้นผู้วิจัยได้เพิ่มความสมบูรณ์ของความถูกต้องและสามารถพิสูจน์แบบจำลองที่ได้กำหนดไว้ โดยวิเคราะห์ผลสถานการณ์ของตลาดผลิต ตลาดปัจจัย และตลาดการเงิน โดยนำข้อสรุปสาระสำคัญของแต่ละแบบจำลองมาวิเคราะห์ในสถานการณ์ที่เกิดขึ้นในแต่ละตลาดนับตั้งแต่ปี 2527-2537 ซึ่งมีผลการวิเคราะห์ดังนี้

ก. กลุ่มที่ 1 ตลาดผลิตเพื่ออยู่อาศัย

การลงทุนของผู้ลงทุนและผู้ซื้อในตลาดอยู่อาศัย ถือว่าทิศทางในสถานการณ์อยู่อาศัย เป็นที่กำหนดศักยภาพของการลงทุนผลิตที่อยู่อาศัยและมีส่วนสำคัญอย่างมากในการสะท้อนถึงแนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยในประเทศไทย ดังนั้นจึงอาจกล่าวได้ว่าหากเกิดการเปลี่ยนแปลงใด ในปัจจัยต่าง ๆ ของสถานการณ์ ย่อมส่งผลกระทบต่อทั้งในแง่ของอุปสงค์และอุปทานที่เกี่ยวข้องกับตลาดนั้น ซึ่งเป็นสาเหตุที่ก่อให้เกิดการพัฒนาที่อยู่อาศัยในประเทศไทย

ด้วยเหตุนี้ผู้วิจัย จึงจำเป็นต้องกล่าวถึงพอสังเขปเพื่อให้ทราบถึงลักษณะขององค์ประกอบที่มีส่วนกำหนดบทบาทของปัจจัยในการศึกษาคั้งนี้ว่ามีส่วนกระตุ้นการพัฒนาในประเทศไทยอย่างไร โดยพิจารณาจาก

1) การเจริญเติบโตและผลกระทบต่อตลาดที่อยู่อาศัยในประเทศไทย

ที่อยู่อาศัยที่เติบโต เป็นผลมาจากการขยายตัวของการลงทุนของการสะสมทุนเพื่ออยู่อาศัยของภาครัฐบาลและภาคเอกชน ซึ่งเป็นผลทำให้เกิดการกระตุ้นในตลาดอยู่อาศัย กล่าวคือ ตลอดช่วงระยะ 10 กว่าปีที่ผ่านมานับตั้งแต่ปี 2527-2536 ตลาดการผลิต มีอัตราการขยายตัวสูงและต่อเนื่อง ทั้งนี้พบว่า การขยายตัวนี้มีสาเหตุจากการขยายตัวของที่อยู่อาศัยที่ขยายตัวสูงกว่าการลงทุนก่อสร้างในประเภทอื่น ๆ ได้แก่ มิใช่ที่อยู่อาศัย ก่อสร้างอื่น ๆ ที่ดินใหม่ และอื่น ๆ ประกอบการขยายตัวของการสะสมทุนเพื่ออยู่อาศัย ส่วนใหญ่เกิดจากการลงทุนของภาคเอกชน โดยเป็นสัดส่วนการลงทุนในที่อยู่อาศัยที่สูงกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับสัดส่วนการลงทุนอื่นๆ อีกทั้งยังมีงบลงทุนในแต่ละปีสูงกว่านับแสนล้านบาท

ดังนั้นหากสามารถเข้าใจถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่มีส่วนกำหนดทิศทางในสถานการณ์ของตลาดอยู่อาศัย ย่อมสามารถอธิบายถึงสาเหตุของการขยายตัวของตลาดผลิต หอสรุปได้ดังนี้

ในปี 2527 การสะสมทุนเพื่ออยู่อาศัย ซึ่งมีอัตราการเจริญเติบโต ลดลง เมื่อเทียบกับปี 2525 และ 2526 มีสาเหตุจากการปรับค่าเงินบาท ซึ่งมีผลกระทบต่อธุรกิจการก่อสร้าง เพราะทำให้ธุรกิจที่ใช่อุปกรณ์และเครื่องจักร มีราคาสูงขึ้น เป็นเหตุให้การก่อสร้างภาคเอกชนชะลอตัวลง ขณะที่การก่อสร้างของรัฐบาลเพิ่มสูงขึ้นจากปีที่ผ่านมา เนื่องจากมีโครงการก่อสร้างขนาดใหญ่ คือ โครงการก่อสร้างทางด่วน โครงการก่อสร้างสาธารณูปโภคในพื้นที่อุตสาหกรรมชายฝั่งทะเลตะวันออก เป็นต้น

พอถึงปี 2528 ก็ยังมีอัตราการขยายตัวในทิศทางที่ชะลอตัวลง เป็นผลจากภาวะเศรษฐกิจที่ไม่กระตุ้นให้มีการขยายตัวมากนัก โดยมีมูลค่าผลิตภัณฑ์เบื้องต้น (GDP) จาก 1.13 ล้านล้านบาท ในปี 2527 เป็น 1.19 ล้านล้านบาท ในปี 2528

และหลังจากนั้นอีก 2 ปี คือ เริ่มตั้งแต่ปี 2529 -2530 กลับกระตือรือร้น โดยมีอัตราการขยายตัวสูงขึ้น ทั้งนี้เป็นผลมาจากภาวะการก่อสร้างโดยทั่วไปยังขยายตัว ประกอบกับปัจจัยต่าง ๆ ที่อำนวยความสะดวก เช่น นักลงทุนจากต่างชาติขยายฐานการผลิตเข้ามายังประเทศไทย เศรษฐกิจขยายตัวอย่างรวดเร็ว โดยมีอัตราเพิ่มขึ้น (GDP) สูงขึ้นเป็นร้อยละ 5.5 และร้อยละ 9.5 ในปี 2529 และ 2530 อีกทั้งอัตราดอกเบี้ยลดลง รวมทั้งมีการแก้ไขกฎหมายและขั้นตอนการดำเนินงานต่าง ๆ ที่เป็นอุปสรรคต่อธุรกิจจัดสรร ลดค่ากระแสไฟฟ้าลง ทำให้ราคาปูนซีเมนต์ลดลง และผลของการขยายการก่อสร้างที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่มุ่งเฉพาะกรุงเทพฯ เห็นได้จากปริมาณพื้นที่อนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัย ปริมาณจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง และจำนวนสินเชื่อเพื่อการก่อสร้างอยู่อาศัยเพิ่มขึ้น

พอถึงช่วงระหว่างปี 2531 -2535 ปรากฏว่าตลาดเพื่ออยู่อาศัยมีอัตราการขยายตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง กล่าวคือในปี 2531-2533 ตลาดเพื่ออยู่อาศัยมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้เพราะเศรษฐกิจของประเทศมีอัตราการเติบโตในเกณฑ์สูง นักลงทุนจากต่างประเทศได้เคลื่อนย้ายฐานการผลิตเห็นได้จากการขออนุมัติส่งเสริมจากการนิคมอุตสาหกรรมที่เพิ่มขึ้น การขยายตัวของธุรกิจท่องเที่ยว อัตราดอกเบี้ยที่เริ่มลดลงอยู่ในระดับต่ำคือ ร้อยละ 11.25 ในปี 2532 และ 12.5 ในปี 2533 ตลอดจนภาวะเศรษฐกิจและการลงทุนที่ขยายตัวอย่างมากในช่วง 4 ปีที่ผ่านมา คือ (GDP) เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 9.5 13.3, 12.3 และ 11.6 ตามลำดับ ทำให้รัฐบาลได้ลงทุนก่อสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกขั้นพื้นฐานเพิ่มขึ้นเป็นอย่างมาก

จากนั้นนับตั้งแต่ปี 2534-2535 การลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยเริ่มชะลอตัวลง โดยในปี 2535 ซึ่งเป็นผลจากธุรกิจรับเหมาก่อสร้างค่อนข้างทรงตัวตามภาวะการชะลอตัวทางเศรษฐกิจ (GDP) จากร้อยละ 8.4 ในปี 2534 เป็นร้อยละ 7.9 ในปี 2535 ประกอบกับเริ่มมีข้อจำกัด

ค่านับจ่ายการผลิตทางค่านที่ดิน และแรงงานและวัสดุก่อสร้างและระบบโครงสร้างพื้นที่ต่าง ๆ ไม่เพียงพอ เช่น ระบบไฟฟ้า ถนน ประปา โทรศัพท์ รวมทั้งธนาคารพาณิชย์ได้ปล่อยสินเชื่อให้แก่ผู้รับเหมา

สำหรับในปี 2536 -2537 มีอัตราการขยายตัวเพิ่ม ทั้งนี้พิจารณาจากดัชนีการลงทุนภาคเอกชนได้แก่ พื้นที่อนุญาตก่อสร้างในเขตเทศบาล ปริมาณการใช้ปูนซิเมนต์ สังกะสีและปริมาณสินเชื่อที่ขยายตัวเพิ่มขึ้น

2) การวิเคราะห์แบบจำลองอุปสงค์และอุปทานตลาดอยู่อาศัยในประเทศไทย

ปรากฏว่า ปี 2527 -2528 ตลาดอยู่อาศัยมีอัตราการเจริญเติบโตลดลง ทั้งนี้เป็นผลมาจากการปรับค่าเงินบาท ซึ่งมีผลกระทบต่อตลาดอยู่อาศัยผู้ซื้อให้ต้องชะลอตัวลง

ก) การตรวจสอบแบบจำลองอุปสงค์ตลาดผลิต ผลปรากฏว่าสอดคล้องกับแบบจำลอง ที่เป็นเช่นอธิบายได้ว่า เมื่อระบบเศรษฐกิจขาดเสถียรภาพ ตลาดที่อยู่อาศัยชะลอตัวลง ทำให้ผู้ซื้อที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยไม่สูงนัก เนื่องจากเกิดภาวะเงินเฟ้อที่เพิ่มขึ้น ผลักดันให้อัตรดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาวปรับตัวสูง ก็จะกระทบต่ออำนาจซื้อให้น้อยลง ประกอบการรายได้ที่รับเข้ามามีไม่มากนัก ประชาชนจึงไม่ค่อยสนใจที่จะซื้อ เพราะบ้านมีราคาแพง ประกอบกับภายหลังการปรับค่าเงินบาท ซึ่งเป็นผลจากงบประมาณขาดดุลงบดุลเงินสะพัด ทำให้รัฐบาลเพิ่มรายได้ด้วยการจัดเก็บภาษีบุคคล จึงเป็นการชะลออำนาจเงินของผู้ซื้อลง

ข) การตรวจสอบแบบจำลองอุปทานตลาดผลิต ให้ผลสอดคล้องเช่นกัน กล่าวคือ เมื่อเศรษฐกิจไม่อำนวยต่อการลงทุน รัฐบาลเริ่มชะลอการจ่ายงบประมาณด้านโครงสร้างพื้นฐานลง เพราะไม่มีเงิน ก็จะส่งผลกระทบต่อความต้องการลงทุนของผู้ประกอบที่ต้องชะลอโครงการลง ทั้งนี้ก็เพราะปัจจัยด้านต้นทุนที่เพิ่มขึ้นเนื่องมาจากสภาพคล่องทางการเงินมีน้อย อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่สูง ทำให้การขอกู้เงินจากธนาคารลดลง ทำให้ผู้ประกอบการไม่มีเงินทุนที่เพียงพอ ที่จะไปลงทุนเพื่อซื้อที่ดินเครื่องจักรและอุปกรณ์ก่อสร้างเนื่องจากค่าเงินบาทอ่อนตัว ทุนสินคามีราคาแพง ทำให้ประชาชนหันไปถือเงินสดและทรัพย์สินแทนการฝากธนาคาร ส่งผลให้ราคาที่ดินปรับตัวเพิ่มขึ้น และเมื่อไม่มีการลงทุนก่อสร้าง ก็จะส่งผลให้ดัชนีราคาขายส่งปรับตัวลงตาม รวมทั้งค่าใช้จ่ายด้านแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัยก็เพิ่มขึ้นด้วย เนื่องจากแรงงานรวมตัวกันเรียกร้องให้มีการปรับอัตราค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำ เพื่อให้ทันกับภาวะเงินเฟ้อที่ปรับตัวสูงขึ้น

พ.อ.ในปี 2529-2530 ตลาดอยู่อาศัยมีการกระเตื้องตัวขึ้น โดยมีสาเหตุจากการย้ายฐานการลงทุนต่างชาติ รัฐบาลได้ลดค่ากระแสไฟฟ้าลง และมีการแก้ไขกฎหมายและขั้นตอนการดำเนินงานต่างเป็นอุปสรรคต่อธุรกิจจัดสรร

ก) การตรวจสอบแบบจำลองอุปสงค์ตลาดผลผลิต อธิบายผลได้ว่า เมื่อเศรษฐกิจขยายตัวดีขึ้น ส่งผลให้อำนาจซื้อที่เกิดจากรายได้ของประชาชนเพิ่มขึ้น ประกอบกับกำลังซื้อที่เกือหนุน เพราะธนาคารสามารถปล่อยกู้สินเชื่อบุคคลได้มาก และมีอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาวที่ต่ำเมื่อประชาชนมีฐานะที่ดีขึ้น ก็มีรสนิยม(การศึกษา)ในการเลือกซื้อบ้านได้มากขึ้น เพราะรัฐบาลได้ยกเลิกกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจบ้านจัดสรร รวมทั้งรัฐบาลได้แก้ไขปัญหาค่าเงินบาท เป็นผลให้การจัดเก็บภาษีในอัตราสูงก็ปรับตัวลดลง เมื่อเป็นเช่นนี้ทำให้ประชาชนเกิดความต้องการที่อยู่อาศัย เพราะภาวะเงินเฟ้อ(ดัชนีหมวดเคหสถาน)ปรับตัวไม่สูงนัก ทำให้ราคาบ้านไม่สูงเกินไป

ข) การตรวจสอบแบบจำลองอุปทานตลาดผลผลิต เป็นไปตามคำในแบบจำลองหมายความว่า เมื่อมีการย้ายฐานลงทุนจากต่างประเทศมาสู่ประเทศไทยมากขึ้น ทำให้เศรษฐกิจไทยมีเสถียรภาพมากขึ้น ก็กระทบต่อการขยายตัวของการลงทุนและการจ้างงานมากขึ้น บริษัทพัฒนาที่ดินเริ่มการขยายโครงการได้มาก ก็เพราะธนาคารพาณิชย์มีสภาพคล่องที่สูง อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลดลง ทำให้นักลงทุนขอเงินกู้ได้มาก ซึ่งเงินทุน ส่วนหนึ่งก็จะไปจ่ายเป็นค่าแรงงานของแรงงานที่ไม่สูงมากนัก เพราะมีกำลังแรงงานจำนวนมาก ในขณะที่เดียวกันเมื่อรัฐบาลเริ่มมีรายได้ก็จะจัดสรรงบลงทุนโครงสร้างพื้นฐาน ซึ่งทำให้เกิดการพัฒนาที่ดินเพิ่มขึ้น ก็กระตุ้นความต้องการที่ดิน ทำให้ผู้ประกอบการสามารถจัดหาที่ดินที่มีศักยภาพได้เพิ่มขึ้น เมื่อเช่นนี้บริษัทพัฒนาที่ดินก็จะเร่งเพื่อลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยจำนวนมาก

ในช่วงระหว่างปี 2531-2533 มีการลงทุนจากต่างชาติ การขยายตัวของธุรกิจท่องเที่ยว ทำให้เศรษฐกิจเติบโตอย่างมาก ส่งผลกระทบต่อการขยายตัวของตลาดอยู่อาศัยสูงมาก

ก) การตรวจสอบแบบจำลองอุปสงค์ตลาดผลผลิต ขอมรับแบบจำลอง ได้ว่า ยิ่งเศรษฐกิจเติบโตอย่างมาก ก็ยังมีการจ้างงานมากขึ้น ทำให้รัฐบาลหันไปมุ่งจัดเก็บภาษีนิติบุคคลได้สูงขึ้น ทำให้ประชาชนมีเงินเหลือเก็บเพิ่มขึ้น รายได้ส่วนหนึ่งก็ไปนำไปฝากกับธนาคาร ทำให้ฐานะการเงินของธนาคารดีขึ้น มีสภาพคล่องการเงินที่มาก ก็ปรับให้อัตราดอกเบี้ยต่ำลง ก็จะส่งผลกระทบต่อผู้บริโภค โดยสามารถขออนุมัติสินเชื่ออยู่อาศัยบุคคลแก่ผู้ที่ประสงค์จะซื้อบ้านได้อย่างมาก ทั้งนี้ก็เพราะผู้ซื้อมีกำลังซื้อที่สูง ประกอบกับผลของเงินเฟ้อปรับตัวไม่สูงเช่นกัน ซึ่งทำให้ต้นทุนบ้านมีราคาไม่เพิ่มมากนัก ก็เป็นเครื่องกระตุ้นความต้องการที่อยู่อาศัยของครัวเรือนเพิ่มขึ้น

ข) การตรวจสอบแบบจำลองอุปทานตลาดผลผลิต สามารถพิสูจน์แบบจำลองได้เห็นได้จากปริมาณการลงทุนก่อสร้างในโครงการที่อยู่อาศัยของผู้ประกอบการเพิ่มสูงขึ้น เนื่องจากผู้ประกอบการเห็นว่า ปัจจัยด้านการเงินเกือหนุนจากมาก เพราะสามารถขอวงเงินกู้ได้จำนวนที่

สูง ส่งผลให้ดำเนินงานก่อสร้างได้รวดเร็ว ซึ่งเงินทุนใช้ไปเพื่อการจ้างแรงงาน ซื่อที่ดิน และทุนเครื่องจักรต่าง ๆ ได้มีต้นทุนไม่สูง ในขณะที่เดียวกันเมื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีการขยายโครงการอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งภาครัฐบาลต่างเร่งงานก่อสร้างต่าง ๆ ประกอบกับอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับการผลิตวัสดุก่อสร้างยังมีน้อย ทำให้จำเป็นต้องใช้วัสดุก่อสร้างจำนวนมาก ส่งผลทำให้ราคาวัสดุก่อสร้างปรับตัวเพิ่มขึ้น

จากนั้นนับตั้งแต่ปี 2534-2535 การลงทุนในตลาดอสังหาริมทรัพย์เริ่มชะลอตัวลง เนื่องจากเศรษฐกิจขยายตัวน้อยลง ประกอบกับเริ่มมีข้อจำกัดด้านปัจจัยการผลิตด้านที่ดิน แรงงาน และวัสดุก่อสร้างและระบบโครงสร้างพื้นฐานไม่เพียงพอ

ก) การตรวจสอบแบบจำลองอุปสงค์ตลาดผลิต แบบจำลองนี้ชี้ให้เห็นกลไกตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ชะลอตัวลงได้ กล่าวคือ เมื่อเศรษฐกิจมีการเติบโตอย่างช้า ๆ และลดลงอย่างต่อเนื่อง สิ่งก็ตามมาก็คือ ธนาคารมีการให้เงินกู้ไปจำนวนมากในช่วง 2-3 ปีที่แล้ว ทำให้สภาพคล่องทางการเงินลดลง ประกอบยังมีการขอเงินกู้แก่ผู้ลงทุนในสาขาเศรษฐกิจอื่นๆ ยิ่งกระทบต่อแหล่งเงินทุนของธนาคารอย่างมาก จึงปรับอัตราดอกเบี้ยเงินฝาก เพื่อกระตุ้นการออมของประชาชน พร้อมทั้งปรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ให้สูงตามไปด้วย ทำให้ปริมาณสินเชื่อที่ปล่อยให้ผู้ซื้อบ้านน้อยลง เพราะประชาชนไม่มีกำลังที่จะผ่อนชำระบ้าน ส่วนหนึ่งเป็นเพราะเงินเพื่อที่ปรับตัวตามอัตราดอกเบี้ย ทำให้ค่าครองชีพสูง ประชาชนมีเงินน้อยลง ซึ่งเงินเหล่านี้ก็จะกระทบต่อการลงทุนก่อสร้างทำให้บ้านมีราคาสูงขึ้นเกินกว่ากำลังซื้อ เนื่องจากมีการปรับราคาวัสดุก่อสร้าง ด้วยเหตุนี้จึงทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยลดลง

ข) การตรวจสอบแบบจำลองอุปทานตลาดผลิต สะท้อนให้เห็นว่าตัวแปรที่กำหนดในแบบจำลองนี้สามารถอธิบายเหตุการณ์ที่ปรากฏขึ้นได้ กล่าวคือ เมื่อตลาดอสังหาริมทรัพย์เริ่มชะลอตัวลง ก็เพราะอิทธิพลของโครงสร้างเศรษฐกิจที่ขยายตัวมากจนโครงสร้างพื้นฐานรองรับไม่ทัน เช่น มีการเก็งกำไรที่ดิน ทำให้ใช้เงินทุนจากธนาคารจำนวนมาก รวมทั้งในภาครัฐบาลไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างให้ครอบคลุมและทันกับความต้องการ เช่น ถนน ไฟฟ้า ประปา โทรทัศน์ ส่งผลกระทบต่อการลงทุนในประเทศ เมื่อธนาคารขาดแคลนแหล่งเงินทุน ก็จะปรับอัตราดอกเบี้ยทั้งเงินกู้ระยะสั้นและยาว ทำให้ปริมาณเงินสินเชื่อเริ่มน้อยลง สิ่งก็ตามมาเมื่อผู้ประกอบการต่างเร่งก่อสร้างโครงการใน 2-3 ปีที่แล้ว จึงเกิดการขาดสภาพคล่อง เงินลงทุนน้อยลง ไม่สามารถไปใช้จ่ายในการจ้างแรงงาน ซื่อที่ดิน และทุนก่อสร้างที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นได้ แต่ยงดีที่ราคาวัสดุก่อสร้างเริ่มปรับตัวลง เนื่องจากมีการขยายตัวของโรงงานอุตสาหกรรมเพิ่มมากขึ้นในหลายปีก่อน

พ.อ.น.ปี 2536-2537 ตลาดอยู่อาศัยเริ่มกระเตื้องขึ้น โดยเศรษฐกิจที่ดีขึ้น
ธนาคารมีสภาพคล่องสูงขึ้น มีการเก็งกำไรที่ดินลดลง

ก) การตรวจสอบแบบจำลองอุปสงค์ตลาดผลิต แบบจำลองนี้มีส่วนสำคัญ
ที่แสดงให้เห็นทิศทางในตลาดอยู่อาศัย ที่เป็นเช่นนี้ก็เพราะการขยายตัวของเศรษฐกิจหรือรายได้
ประชาชาติ ซึ่งจะสะท้อนถึงอำนาจซื้อของประชาชนที่มากขึ้น เป็นผลให้ประชาชนมีฐานะ
ที่มั่นคงมากขึ้น ทำให้มีความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ประกอบกับสถานการณ์ในตลาดการเงิน
มีอัตราดอกเบี้ยที่ไม่สูงนัก รวมถึงระดับบ้านก็มีราคาไม่เพิ่ม ทั้งนี้เป็นเพราะเงินเฟ้อที่อยู่ในเกณฑ์ต่ำ
ทำให้กีดกันต้นทุนที่ต่ำ จึงส่งผลให้ผู้ซื้อเข้าไปติดค่อธนาคารเพื่อขอกู้เงินเพื่อซื้อบ้านมากขึ้น

ข) การตรวจสอบแบบจำลองอุปทานตลาดผลิต เป็นเครื่องวัดถึงความ
ต้องการของผู้ประกอบได้เป็นอย่างดี เนื่องจากแบบจำลองนี้สามารถอธิบายได้ว่า เมื่อเกิดการลงทุน
ด้านอยู่อาศัยมากขึ้น เห็นได้จากปริมาณการไว้สต็อกก่อสร้าง การจ้างแรงงาน การนำเครื่องจักรก่อสร้าง
และการซื้อที่ดินแปลงใหญ่ที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้สืบเนื่องต้นทุนปัจจัยเหล่านี้คุ้มแก่ค่าพัฒนา
โครงการที่ให้ผลตอบแทนที่ดี เพราะต้นทุนได้เร็ว ส่งผลให้บริษัทพัฒนาที่ดินเริ่มโครงการใหม่ๆ
ตามมา และจากการเติบโตของเศรษฐกิจ ทำให้ธนาคารสามารถเพิ่มวงเงินสินเชื่อแก่ผู้ประกอบได้
มากขึ้น โดยปรับอัตราดอกเบี้ยเงินในระดับที่ต่ำ ทำให้นักลงทุนขยายโครงการอยู่อาศัยต่าง ๆ โดยเฉพาะโครงการที่รัฐบาลได้สร้างปัจจัยพื้นฐานไว้เป็นอย่างดี เช่น ถนน ทางด่วน ไฟฟ้า ประปา

ข. กลุ่มที่ 2 ตลาดปัจจัยแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัย

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นสาขาเศรษฐกิจหนึ่งที่สำคัญ ซึ่งธุรกิจนี้มีการลงทุนใน
ทรัพยากรกำลังแรงงานจำนวนมากเฉลี่ยปีละกว่า 3 แสนคน ดังนั้นอุปทานสงค์ของแรงงานจะ
มากขึ้นหรือน้อยลง ขึ้นอยู่กับอุปสงค์ในตลาดผลิตด้วย ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

1) การเจริญเติบโตและผลกระทบต่อตลาดแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัยในประเทศไทย

ความต้องการแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัยนับตั้งแต่ปี 2526 จนถึงปี 2527 มีอัตรา
การขยายตัวเพิ่มขึ้นในอัตราลดลงจากร้อยละ 6.0 ในปี 2526 เป็นร้อยละ 4.2 ในปี 2527 ทั้งนี้เพราะ
ในปี 2526 สถาบันการเงินส่วนใหญ่มีสภาพคล่องตัวสูงมากขึ้น กอปรกับอัตราดอกเบี้ยมีแนวโน้ม
ลดลง และมีการปล่อยสินเชื่อเพื่ออยู่อาศัยมาก ทำให้การก่อสร้างมีแนวโน้มกระเตื้องขึ้น ในขณะที่
ปี 2527 เริ่มมีอัตราลดลงเพราะมีการปรับค่าเงินบาทลง ทำให้ธุรกิจที่นำอุปกรณ์แลเครื่องจักรนำ
เข้าจากต่างประเทศมีราคาสูงขึ้น ทำให้การก่อสร้างอยู่อาศัยมีปริมาณการผลิตลดลง อีกทั้งยังมีการ
จำกัดสินเชื่อถึงร้อยละ 18

แม้ว่าในระยะต่อมาจำนวนแรงงานก่อสร้างเพื่ออยู่อาศัยจะขยายตัวสูงขึ้นถึงร้อยละ 33.6 ในปี 2528 ทั้งนี้มีสาเหตุจากสถานการณ์ด้านที่อยู่อาศัยได้เริ่มฟื้นตัวขึ้น เพราะธนาคารพาณิชย์มีสภาพคล่องดีขึ้นและให้สินเชื่อด้านอยู่อาศัยมากขึ้น โดยเฉพาะสินเชื่อแก่ผู้ซื้อ

พอลงถึงช่วงปี 2529 ความต้องการแรงงานยังคงขยายตัวเพิ่มสูงมากถึงร้อยละ 15.5 ทั้งนี้เพราะสภาพคล่องของธนาคารอยู่ในระดับสูง อัตราดอกเบี้ยลดลง ภาวะเศรษฐกิจ(GDP)ที่ขยายตัวอย่างต่อเนื่อง

เมื่อเศรษฐกิจของประเทศขยายตัวต่อเนื่องถึงปี 2530 ขณะเดียวกันความต้องการเพื่อใช้แรงงานในภาคการก่อสร้างที่อยู่อาศัยยังมีอย่างต่อเนื่อง สืบเนื่องจากอัตราการเพิ่มขึ้นของแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัยเป็นร้อยละ 15.5 เป็นผลมาจาก การขยายตัวของเศรษฐกิจและการลงทุนประชาชนมีรายได้เพิ่มขึ้น การโยกย้ายถิ่นฐานของประชาชนเข้ามาทำงานย่านส่งเสริมอุตสาหกรรม จึงทำให้ความต้องการด้านอยู่อาศัยเพิ่มขึ้น รวมถึงการเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรมาเป็นการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์และอุตสาหกรรมเพิ่มขึ้น ตลอดจนมูลค่าการซื้อขายที่ดินทั่วประเทศที่ขยับตัวเพิ่มขึ้น

พอลงถึงปี 2531 ความต้องการแรงงานก็ยังมีอัตราการขยายตัวที่เพิ่มขึ้นในอัตราที่ชะลอลงเป็นร้อยละ 1.4 ทั้งนี้เป็นเพราะเศรษฐกิจของประเทศยังขยายตัวสูงมากถึงร้อยละ 13.2 ซึ่งส่งผลกระทบต่อปัจจัยต่าง ๆ เช่น ธุรกิจการส่งออก ธุรกิจการท่องเที่ยว และความเฟื่องฟูของตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งสถาบันการเงินที่มีสภาพคล่องส่วนเกินจำนวนมาก กอปรกับประชาชนมีอำนาจซื้อสูง จึงจำเป็นที่ต้องจ้างแรงงานเพื่อก่อสร้างที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น

และในปี 2532 แนวโน้มความต้องการแรงงานที่อยู่อาศัยยังคงเพิ่มขึ้น โดยมีอัตราการขยายตัวที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.2 ซึ่งเป็นเพราะอัตราการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจที่สูงร้อยละ 11.7 เป็นตัวเพิ่มอำนาจซื้อของผู้ซื้อมากขึ้น อีกทั้งการลงทุนและการท่องเที่ยวที่เพิ่มสูงขึ้น ทำให้การก่อสร้างทางด้านนี้เพิ่มขึ้นมาก โดยเฉพาะอาคารชุด สำนักงานและศูนย์การค้า

ในปี 2533 มีการผลิตที่อยู่อาศัยเพิ่มอย่างมาก ส่งผลให้อัตราความต้องการแรงงานเพื่ออยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ร้อยละ 16.0 ทั้งนี้เพราะมีการขยายตัวทางเศรษฐกิจที่มีอัตราสูงถึงร้อยละ 11.6 ประกอบกับระบบการเงินภายในประเทศมีสภาพคล่องสูง ทำให้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมในเกณฑ์ต่ำ อีกทั้งนโยบายของรัฐบาลที่เอื้ออำนวยต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย เช่น การลดราคาน้ำมัน และดริรงราคาสินค้า รวมถึงให้ธนาคารแห่งชาติสนับสนุนให้ธนาคารปล่อยสินเชื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย

ส่วนในปี 2534 การขยายตัวของแรงงานก่อสร้างมีอัตราการขยายตัวที่สูงอย่างต่อเนื่องถึงร้อยละ 16.7 ทั้งนี้เพราะการขยายตัวอย่างรวดเร็วของการก่อสร้างในปี 2532-2533 พอลงถึงปี

2535 ความต้องการแรงงานเพื่ออยู่อาศัยจึงเริ่มมีอัตราชะลอตัวลงอย่างมาถึร้อยละ 10.1 เมื่อเทียบกับปี 2534 ทั้งนี้เป็นเพราะภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว ปัญหาการเมืองภายในประเทศ ประกอบกับผลกระทบจากภาวะการก่อสร้างที่ช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา ทำให้เกิดความขาดแคลนวัสดุก่อสร้างหลายประเภท ส่งผลทำให้เกิดการปรับราคาวัสดุก่อสร้างให้สูงขึ้น ตลอดจนสภาพคล่องทางการเงินลดลงและตึงตัวขึ้น จึงผลักดันให้อัตราคอเบียงเงินกู้ปรับตัวสูงขึ้น ก่อให้เกิดการความต้องการสินเชื่อเพื่ออยู่อาศัยน้อยลง

ในปี 2536 ความต้องการแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัยเพิ่มมีอัตราการขยับตัวสูงขึ้นร้อยละ 9.6 ทั้งนี้เพราะภาวะเศรษฐกิจของประเทศที่เริ่มมีการปรับตัวสูงขึ้นจากปี 2535 มีส่วนกระตุ้นให้เกิดการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งมีสภาพคล่องที่สูง กดดันให้อัตราคอเบียงเงินกู้เพื่ออยู่อาศัยต่ำลง นอกจากนี้ระดับราคาที่ดินก็ยังคงอยู่ในสภาพทรงตัวมีการกว้านซื้อที่ดินเพื่อเก็งกำไรลดลงอย่างมาก

ในปี 2537 จำนวนแรงงานที่อยู่อาศัยยังคงมีความต้องการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยมีปัจจัยต่าง ๆ ที่เกื้อหนุนเช่น ภาวะเศรษฐกิจที่ขยายตัวอยู่ในเกณฑ์ดี ภาวะการเงินก็มีสภาพคล่องที่สูง ทำให้อัตราคอเบียงปรับตัวลง

2) การวิเคราะห์แบบจำลองอุปสงค์และอุปทานตลาดปัจจัยอยู่อาศัยในประเทศไทย

ในปี 2527-28 แนวโน้มความต้องการแรงงานก่อสร้างขยายตัวลดลง เนื่องจากการปรับตัวของค่าเงินบาท ทำให้บริษัทพัฒนาต่างชะลอโครงการต่าง ๆ

ก) การตรวจสอบแบบจำลองอุปสงค์ตลาดปัจจัยแรงงานก่อสร้างอยู่อาศัย เป็นที่ยอมรับว่าแบบจำลองนี้สามารถทำนายสถานการณ์ของอุปสงค์ตลาดแรงงานอยู่อาศัยได้ดี กล่าวคือ เมื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีการก่อสร้างที่ไม่มากนัก มีสาเหตุจากเศรษฐกิจที่ขยายตัวลดลง ก็จะกระทบต่อเงินกู้ที่ได้น้อย เนื่องจากอัตราคอเบียงที่สูง ทำให้มีเงินหมุนเวียนลดลง ส่งผลไม่สามารถขยายการลงทุนได้ เนื่องจากต้นทุนการดำเนินงานสูง ทำให้ความต้องการแรงงานก่อสร้างน้อยลง ที่เป็นเช่นนี้ก็เพราะผู้ใช้แรงงานเกรงว่าอัตราค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำซึ่งเป็นรายได้น้อยกว่าเงินเพื่อจึงเรียกร้องให้ทางการปรับอัตราค่าจ้างขั้นต่ำ พร้อมกับเรียกร้องผลประโยชน์ต่างๆ เนื่องจากนายจ้างไม่สามารถแบกรับภาระค่าใช้จ่ายรายวันได้ ด้วยเหตุนี้จึงทำให้ผู้ใช้แรงงานไม่สนใจที่ทำงานก่อสร้างมากนัก ประกอบกับการนำทุนเครื่องจักรก่อสร้างมาทดแทนแรงงานก็ปรับตัวสูงขึ้น เพราะค่าเงินบาทที่ลดลง

ข) การตรวจสอบแบบจำลองอุปทานตลาดปัจจัยแรงงานก่อสร้างอยู่อาศัย ปรากฏว่าผลการทดสอบสอดคล้องกับแบบจำลองอุปทานตลาดปัจจัย กล่าวคือ เมื่อภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวลง ส่งผลให้ตลาดแรงงานอยู่อาศัยอยู่ในภาวะการว่างงาน ก็จะกระทบต่อการลงทุนและการ

จ้างงานของผู้ประกอบการน้อยลงแล้ว ยังจะทำให้ชั่วโมงการทำงานของคนงานลดลง รายได้และผลประโยชน์ที่ได้รับเช่น เงินโบนัส เงินล่วงเวลา และรายได้อื่น ๆ ลดลงไปด้วย เพราะนายจ้างไม่มีงานเข้ามา หรือเข้ามาแต่อาศัยเครื่องจักรที่ทันสมัยมาช่วยในงานก่อสร้างมากขึ้น ทั้งนี้เพื่อทดแทนค่าใช้จ่ายแรงงานที่สูงขึ้น เนื่องจากมีการปรับค่าจ้างแรงงานขึ้นต่ำ เพื่อให้ทันกับเงินเฟ้อที่สูง

พอในช่วงระหว่างปี 2529-2530 มีการขยายโครงการของบริษัทพัฒนาจำนวนมาก ส่วนหนึ่งเป็นเพราะเศรษฐกิจที่กระเตื้องขึ้น สถาบันการเงินมีสภาพคล่องทางการเงินมาก

ก) การตรวจสอบแบบจำลองอุปสงค์ตลาดปัจจัยแรงงานอยู่อาศัย ปรากฏว่าแบบจำลองสามารถพิสูจน์ถึงเหตุการณ์ในช่วงที่เกิดได้เป็นอย่างดี ที่เป็นเช่นนี้ก็เพราะเมื่อเศรษฐกิจมีการเติบโตมากขึ้น ทำให้เกิดการกระตุ้นการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยมาก เนื่องจากประชาชนมีกำลังซื้อเพิ่มขึ้น จึงทำให้ต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ประกอบกับเกิดสภาพคล่องในระบบธนาคารสูงขึ้น จึงกดดันให้อัตราดอกเบี้ยปรับตัวลดลง ก่อให้เกิดการขยายสินเชื่อสังหาริมทรัพย์สู่ผู้ประกอบการจำนวนมาก ทำให้เกิดการใช้จ่ายเงินเพื่อดำเนินงานก่อสร้าง ส่วนหนึ่งก็สามารถจ้างแรงงานได้มากขึ้น เนื่องจากเป็นช่วงที่ผู้ซื้อต้องการที่อยู่อาศัยอย่างมาก ทำให้ผู้ประกอบการต่างเร่งงานก่อสร้าง โดยเพิ่มผลประโยชน์ต่าง ๆ เช่น เงินล่วงเวลา เงินโบนัส และรายได้อื่น ๆ เพื่อจูงใจให้แรงงานเข้ามาทำงานมากขึ้นแทนการใช้เครื่องจักรที่ทันสมัย เพราะตลาดแรงงานก่อสร้างมีมากและมีต้นทุนที่ต่ำกว่าการใช้เครื่องจักรที่มีราคาแพงและอัตราค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำก็ยังทรงตัว

ข) การตรวจสอบแบบจำลองอุปทานตลาดปัจจัยแรงงานอยู่อาศัย บ่งบอกอย่างชัดเจนว่าแบบจำลองนี้มีประสิทธิภาพในการวิเคราะห์สถานการณ์ กล่าวคือ เศรษฐกิจมีเสถียรภาพที่ดี ก่อให้เกิดการกระตุ้นตลาดอยู่อาศัยระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย โดยผู้ซื้อสามารถซื้อบ้านได้เนื่องจากมีรายได้ที่เพิ่มขึ้น ส่วนในทางค่านับบริษัทพัฒนาที่ดินก็จะสนองความต้องการซื้อของประชาชน โดยการขยายโครงการมากขึ้น พร้อมกับเพิ่มกำลังแรงงานก่อสร้างให้มากขึ้น จึงเป็นโอกาสที่ดีที่ทำให้แรงงานเข้ามาทำงานได้ง่าย และยังสามารถต่อรองในเรื่องค่าจ้างและผลประโยชน์ได้มากขึ้น ซึ่งก็จะทำให้ตลาดแรงงานมีเงินได้จากการทำงานด้วยชั่วโมงที่มากขึ้น และต่อเนื่อง สิ่งเหล่านี้จึงมีส่วนกระตุ้นให้ผู้จ้างแรงงานเข้ามาทำงานในงานก่อสร้างมากขึ้น โดยเฉพาะแรงงานที่ไร้ฝีมือ(การศึกษาน้อย)

พอถึงปี 2531-2533 ความต้องการแรงงานที่อยู่อาศัยก็ยังมีอัตราการขยายตัวที่เพิ่มขึ้นและต่อเนื่อง เป็นผลมาจากเศรษฐกิจของประเทศยังขยายตัว อีกทั้งการลงทุนและระบบการเงินภายในประเทศมีสภาพคล่องสูง รวมถึงธนาคารแห่งประเทศไทยให้การสนับสนุนสินเชื่ออยู่อาศัย

ก) การตรวจสอบแบบจำลองอุปสงค์ตลาดปัจจัยแรงงานอยู่อาศัย แบบจำลองนี้สนับสนุนการวิเคราะห์สถานการณ์ได้อย่างถูกต้อง กล่าวคือ เศรษฐกิจของไทยมีส่วนสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อการลงทุนอย่างใหญ่ โดยเศรษฐกิจทำให้สร้างงานและสร้างรายได้แก่ประชาชน สร้างเงินออมในระบบธนาคาร เมื่อธนาคารมีสภาพคล่องการเงินสูง คือ มีเงินฝากมากกว่าปริมาณสินเชื่อ ข่อมทำให้ธนาคารปรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลง นั่นก็จะสะท้อนให้เห็นว่าเงินเพื่อปรับตัวไม่สูงมากนัก จึงเป็นเหตุจูงใจให้ผู้ลงทุนที่อยู่อาศัย สามารถระดมทุนทั้งแหล่งเงินต่าง ๆ และปัจจัยการผลิตได้มาก ส่วนหนึ่งก็จะกระตุ้นการจ้างแรงงานในตลาดแรงงานอยู่อาศัยให้ขยายตัวสูงขึ้น ก็เพราะค่าจ้างแรงงานคือ อัตราค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำยังทรงตัว และปัญหาการเรียกร้องขอเพิ่มรายได้และผลประโยชน์มีน้อย เนื่องจากผู้ใช้แรงงานพอใจที่มีงานทำที่ต่อเนื่องจึงไม่สนใจต่อสิ่งเหล่านี้ ขณะเดียวกันก็ยังมีผู้ใช้แรงงานเข้ามาเสนอขอทำงานจำนวนมากและต่อเนื่อง จึงทำให้นายจ้างเลือกที่จะจ้างแรงงานมากกว่าอาศัยทุนก่อสร้างเครื่องจักร

ข) การตรวจสอบแบบจำลองอุปทานตลาดปัจจัยแรงงานอยู่อาศัย ขอมรับแบบจำลองนี้ เพราะสามารถอธิบายได้ดี คือ เมื่อเศรษฐกิจมีทิศทางที่เติบโตอย่างมาก เป็นกลไกสำคัญที่มีอิทธิพลผลักดันให้ธุรกิจอยู่อาศัยขยายตัวสูงขึ้น ส่งผลให้ผู้ประกอบแรงงานก่อสร้างเพิ่มขึ้น โดยมีปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวพัน ประการแรก ปริมาณสินเชื่อสงเคราะห์ที่มาก ประการสอง ราคาวัสดุก่อสร้างปรับตัวไม่สูงมาก เนื่องอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ต่ำ กดดันเงินเพื่อให้น้อย เป็นผลให้สามารถผลิตที่อยู่อาศัยได้มากขึ้น โดยอาศัยการจ้างแรงงานจำนวนมาก ยิ่งจ้างแรงงานมากเท่าไรความสำเร็จของการขายก็มากขึ้น ดังนั้นจึงเห็นว่าตลาดแรงงานก่อสร้างอยู่อาศัยเป็นที่ต้องการและเริ่มขาดแคลนทำให้เกิดการซื้อตัวคนงานในรูปแบบต่าง ๆ เช่น การเพิ่มรายได้และผลประโยชน์ต่าง ๆ อาทิ เงินโบนัส เมื่อสร้างได้เสร็จ หรือเงินล่วงเวลา ในช่วงเวลาพิเศษ รวมถึงสร้างที่พักและอาหาร หรือการให้รถรับ-ส่งคนงาน เป็นต้น ซึ่งผู้ใช้แรงงานก็พอใจที่จะทำงานมากขึ้น เพราะมีรายได้จากชั่วโมงการทำงานและผลประโยชน์ต่าง ๆ ที่ดี

สำหรับในปี 2534-2535 ธุรกิจสงเคราะห์ที่ยังขยายตัวอย่างช้าในอัตราเพิ่มที่ลดลง ที่เป็นเช่นนี้ก็เพราะ การขยายตัวอย่างมากในหลายปีที่ผ่านมา ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจที่เริ่มชะลง รวมทั้งปัญหาขาดแคลนวัสดุก่อสร้าง

ก) การตรวจสอบแบบจำลองอุปสงค์ตลาดปัจจัยแรงงานอยู่อาศัย แบบจำลองนี้สามารถแสดงความสัมพันธ์ในเหตุการณ์ต่าง ๆ ได้เหมาะสม กล่าวคือ เมื่อการลงทุนทั้งระบบเศรษฐกิจของไทยเริ่มมีอัตราขยายตัวช้า ๆ ข่อมกระทบถึงการผลิตที่อยู่อาศัยของผู้ลงทุนเช่นกัน โดยผู้ประกอบการก็เริ่มที่จะมีความระมัดระวังมากขึ้น ส่วนหนึ่งเห็นได้จากปริมาณเงินที่ขอกู้มีไม่สูงมาก และปัญหาดันทุนค่าก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น เช่น วัสดุก่อสร้างที่เริ่มขาดแคลน อัตราค่าจ้าง

แรงงานขั้นต่ำที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น และดอกเบี้ยจ่ายที่มากขึ้น บังคับเหล่านี้ก็จะกระทบให้บริษัทพัฒนาที่ดินต่างไม่เร่งก่อสร้างและชะลอการขายโครงการใหม่ๆลง ส่งผลให้ความต้องการแรงงานก่อสร้างลดน้อยลง มีสาเหตุจาก ค่าจ้างแรงงานที่ปรับตัวสูง และมีการเรียกร้องผลประโยชน์ต่าง ๆ ที่เพิ่มขึ้นในขณะเดียวกันผู้ประกอบการก็เริ่มหาเทคนิคการก่อสร้างที่ทันสมัยและมีประสิทธิภาพมากขึ้นเพื่อทดแทนแรงงาน เช่น ใช้เครื่องจักร และวัสดุสำเร็จรูปที่ประหยัดเวลาและมีความละเอียด คว้ยเหตุนี้ทำให้ตลาดแรงงานอยู่อาศัยเกิดการว่างของแรงงาน จึงทำให้แรงงานส่วนหนึ่งไม่สามารถหาได้ก็ไปทำงานในสาขาเศรษฐกิจอื่น ๆ ที่ให้ผลตอบแทนมากกว่า

ข) การตรวจสอบแบบจำลองอุปทานตลาดบังคับจ้างงานอยู่อาศัย แบบจำลองนี้เป็นที่ยอมรับว่า มีส่วนสำคัญในการอธิบายเหตุการณ์ในตลาดแรงงานได้อย่างถูกต้อง ที่เป็นเช่นนี้ก็เพราะเมื่อผู้ใช้แรงงานก่อสร้างได้ทราบถึงงานก่อสร้างที่น้อยลง ส่วนหนึ่งเป็นเพราะผู้ลงทุนมุ่งพัฒนาอาคารชุดมากกว่าการก่อสร้างบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ บ้านแฝด ทำให้ต้องใช้เครื่องจักรมากขึ้น ประกอบกับเงินกู้ที่มาจากธนาคารมีน้อย ก็กระทบต่อการจ้างงาน ทำให้ชั่วโมงการทำงานน้อยและรายได้ที่เคยได้รับมีเข้ามาไม่แน่นอน ตลอดจนผลประโยชน์อื่น ๆ ก็ลดลงเช่นกัน เช่น เงินโบนัส เงินล่วงเวลาและรายได้อื่น ๆ จึงทำให้ตลาดแรงงานมีผู้ใช้แรงงานเพิ่มขึ้น จึงเกิดภาวะการหางานไม่ได้และเริ่มมีการว่างงานสูงขึ้น

และตั้งแต่ปี 2536-2537 ตลาดอยู่อาศัยมีการขยายตัวเพิ่มสูงขึ้น ซึ่งเป็นผลมาจากภาวะเศรษฐกิจที่เริ่มมีการปรับตัวสูงขึ้น ธนาคารมีเงินออมมากขึ้น นอกจากนี้ระดับราคาที่ดินก็ยังอยู่ในสภาพทรงตัว

ก) การตรวจสอบแบบจำลองอุปสงค์ตลาดบังคับจ้างงานอยู่อาศัย มีประสิทธิภาพในการประเมินเหตุการณ์ได้ดี กล่าวคือ เมื่อตลาดอยู่อาศัยฟื้นตัว เนื่องจากเศรษฐกิจของประเทศขยายตัวสูงขึ้น สะท้อนให้เห็นถึงสภาพคล่องการเงินในระบบธนาคารสูง อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลดลง ภาวะเงินเพื่อปรับตัวลดลง ปริมาณปูนซีเมนต์และสังกะสีที่เพียง ทุนเครื่องจักรก่อสร้าง และมีการเก็งกำไรที่ดินน้อยลง ทำให้ผู้ประกอบการมีต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการลดลงอย่างมาก จึงเป็นแรงผลักดันให้ขยายโครงการใหม่ๆ เพิ่มเติม โดยเพิ่มกำลังการผลิตมากขึ้น ด้วยความจ้างแรงงานเข้ามาทำงานเพิ่มขึ้น เพราะผู้ประกอบการเห็นว่ามีความจำเป็นเข้ามาเสนอทำงานจำนวนมาก ทำให้ควบคุมค่าใช้จ่ายด้านแรงงานได้ เช่น อัตราค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำ และผลประโยชน์อื่นๆ

ข) การตรวจสอบแบบจำลองอุปทานตลาดบังคับจ้างงานอยู่อาศัย สะท้อนให้เห็นถึงแบบจำลองนี้สามารถเป็นเครื่องอ้างอิงเหตุการณ์ตลาดแรงงานได้ กล่าวคือ เมื่อมีการลงทุนในสาขาเศรษฐกิจต่างๆเพิ่มขึ้น ส่งผลให้เศรษฐกิจปรับตัวสูงขึ้น ตลาดอยู่อาศัยก็ปรับตัวเช่นกัน โดยผู้ประกอบการเพิ่มการลงทุนทั้งอาคารชุด บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ เพื่อเพิ่มมูลค่าของโครงการ

และยอดขาย ทั้งนี้ก็เพราะสถานการณ์ของราคาวัสดุก่อสร้างปรับตัวไม่สูง อัตราดอกเบี้ยต่ำ มีแหล่งเงินทุนจำนวนมากที่จะสนับสนุนโครงการ จึงทำให้เกิดการขยายงานก่อสร้างจำนวนมาก และเพิ่มการจ้างงาน ด้วยเหตุนี้จึงทำให้เกิดความต้องการแรงงานในตลาดแรงงานอย่างมาก ประกอบกับในช่วงที่ผ่านมาแรงงานได้ไปทำงานต่างประเทศและเปลี่ยนงานไปสู่ภาคอุตสาหกรรมกันมาก ทำให้งานก่อสร้างเริ่มขาดแคลน ซึ่งผู้ใช้แรงงานก็ตระหนักเหตุการณ์นี้เช่นกัน โดยต่อรองกับนายจ้างในรูปของผลประโยชน์ต่าง ๆ เช่น เงินล่วงเวลา เงินโบนัส รายได้อื่น ๆ และขอสวัสดิการต่าง ๆ อาทิ รถรับส่ง มีที่พักและอาหาร ส่งผลให้ผู้ใช้แรงงานมีงานทำงานอย่างต่อเนื่องและชั่วโมงการทำงานที่มากขึ้น รายได้สูงขึ้น ทำให้แรงงานพอใจและเริ่มเข้ามาทำงานก่อสร้างมากขึ้น

ค. กลุ่มที่ 3 ตลาดการเงินอยู่อาศัย

การก่อสร้างที่อยู่อาศัยอาจกล่าวได้ว่า อัตราดอกเบี้ย มีส่วนเป็นดังผลักดันให้เกิดการถืออำนาจปริมาณสินเชื่อเพื่ออยู่อาศัยต่อทั้งผู้ซื้อและผู้ประกอบการให้ขยายตัวเพิ่มขึ้น เนื่องจากดอกเบี้ยเป็นตัวกำหนดทิศทางการลงทุนของผู้ประกอบการและผู้ซื้อในตลาดอยู่อาศัย อีกทั้งเป็นตัวแปรที่เชื่อมโยงระหว่างตลาดการเงินและตลาดผลิตในแง่การปล่อยสินเชื่อ ดังนั้นการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยจึงมีผลกระทบต่อทั้งสองตลาด โดยอัตราดอกเบี้ยมีทิศทางตรงกันข้ามกับปริมาณสินเชื่อเพื่ออยู่อาศัย ซึ่งสรุปสถานการณ์ของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

1) การเจริญเติบโตและผลกระทบต่อตลาดเงินอยู่อาศัยในประเทศไทย

ในปี 2526 อัตราดอกเบี้ยมีการขยายตัวสูงถึงร้อยละ 17.0 ทั้งนี้เป็นเพราะสภาพคล่องที่ตึงตัวในช่วงนั้น เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจที่ซบเซา ประชาชนส่วนใหญ่มีรายได้เพิ่มขึ้นในอัตราต่ำ

ในปี 2527 อัตราดอกเบี้ย โดยทั่วไปมีอัตราการขยายตัวสูงในอัตราที่ลดลงเป็นร้อยละ 16.0 ทั้งนี้เนื่องจากธนาคารชาติได้จำกัดการปล่อยสินเชื่อร้อยละ 18.0 ซึ่งเป็นผลจากการปรับค่าเงินบาทลง ทำให้กำลังซื้อของประชาชนน้อยลง อีกทั้งผู้ประกอบการส่วนใหญ่ก็ได้รับผลกระทบอย่างหนักทั้งในด้านเงินทุนหมุนเวียนและราคาวัสดุก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น

ในปี 2528 อัตราดอกเบี้ยมีค่าเฉลี่ยสูงขึ้นเล็กน้อยเป็นร้อยละ 16.5 เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจที่ไม่กระตุ้นให้มีการขยายตัวมาก ประกอบกับสภาพคล่องยังคงตึงตัว จึงผลักดันให้อัตราดอกเบี้ยปรับตัวสูงขึ้น

ในปี 2529 อัตราดอกเบี้ยเริ่มปรับตัวลดลงเป็นร้อยละ 15.5 เพราะมีสภาพคล่องที่เพิ่มสูงขึ้น จึงผลักดันให้ธุรกิจที่อยู่อาศัยเริ่มฟื้นตัวอีกครั้ง

ในปี 2530-2532 อัตราดอกเบี้ยมีการปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่องเป็นร้อยละ 11.25, 11.25 และ 12.0 ตามลำดับ เป็นผลมาจากธนาคารพาณิชย์ต่างแข่งขันกันปล่อยสินเชื่อใ

โครงการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น เช่น ลดขั้นตอนการขอสินเชื่อเพื่ออยู่อาศัยและยังมีการยืดเวลาการผ่อนชำระเงินกู้ ทำให้จำนวนโครงการก่อสร้างที่อยู่อาศัยมีมากขึ้น ประกอบกับปัจจัยการส่งออกและการลงทุนเป็นแกนนำในการกระตุ้นเศรษฐกิจ รวมทั้งนโยบายส่งเสริมให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดยให้สามารถนำดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากการซื้อหรือเช่าซื้ออาคารมาหักลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาในวงเงินไม่เกิน 7,000 บาทต่อปี

ในปี 2533 อัตราดอกเบี้ยในตลาดเงินมีแนวโน้มเปลี่ยนแปลงสูงขึ้นเป็นร้อยละ 12.5 เป็นผลจากสภาพคล่องของระบบการเงินลดลง ซึ่งเกิดจากภาวะเงินตึงที่เกิดขึ้นจากสินเชื่อทั้งระบบขยายตัวสูงมาก ประกอบกับผลของค่าเงินบาทที่แข็งขึ้นมาและตลาดหุ้นเกิดภาวะขบเซา นอกจากนี้ทางภาครัฐเองก็เกรงปัญหาการเก็งกำไรที่ดิน ได้แก่ คอนโดมิเนียม สนามกอล์ฟ และการซื้อที่ดินเปล่า จึงได้ออกมาตรการการจำกัดการขยายตัวของสินเชื่อรวมทั้งระบบไม่ให้เพิ่มขึ้นเกินร้อยละ 25 ทั้งนี้โดยจำกัดการให้สินเชื่อแก่ภาคเศรษฐกิจที่สำคัญน้อยและภาคเศรษฐกิจทั่วไป

ในปี 2534 อัตราดอกเบี้ยเริ่มขยับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.5 เป็นผลจากสภาพคล่องของระบบธนาคารพาณิชย์ที่ลดลง และตึงตัวในบางขณะทำให้มีการแข่งขันระดมเงินจากกันอย่างรุนแรง อัตราดอกเบี้ยเงินฝากจึงสูงขึ้นมากตั้งแต่ต้นปี ประกอบกับความต้องการสินเชื่อยังอยู่ในระดับสูง ได้ผลักดันให้เงินกู้ยืมในตลาดเงินปรับตัวสูงขึ้นและอยู่ในสถานะผันผวนหลายครั้งตลอดปี

ในปี 2535 อัตราดอกเบี้ยเริ่มขยายตัวลดลงเป็นร้อยละ 13.5 มีสาเหตุจากสภาพคล่องทางการเงินที่สูงขึ้น อัตราดอกเบี้ยจึงได้ปรับตัวลดลงหลายครั้งอย่างต่อเนื่อง

ในปี 2536 อัตราดอกเบี้ยได้ขยับตัวลดลงอีกเป็นร้อยละ 11.5 เกิดจากสภาพคล่องที่ขยับตัวต่อเนื่อง ทั้งนี้เป็นเพราะผลจากการไหลเข้าของเงินทุนจากต่างประเทศ อันเนื่องมาจากอัตราดอกเบี้ยในต่างประเทศที่ลดลงต่ำมาก ส่วนสินเชื่อที่ให้แก่ภาคเอกชนได้ขยายตัวเพิ่มขึ้นใกล้เคียงกับปีที่ผ่านมา นอกจากนี้บริษัทจัดสรรเอกชนกลางแห่งได้หันไปกู้ยืมจากต่างประเทศโดยตรงมากขึ้นในรูปของการออกตราสารหนี้ ทำให้การกู้ผ่านธนาคารพาณิชย์ชะลอตัวลง ประกอบกับธนาคารแห่งประเทศไทยได้ให้ธนาคารพาณิชย์ดำรงเงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ (BIS) ทำให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีความเสี่ยงเพียงร้อยละ 50 ดังนั้นผลจากสภาพคล่องดังกล่าวทำให้สถานการณ์เงินต่าง ๆ ได้ปรับอัตราดอกเบี้ยทั้งเงินกู้และเงินฝากลงประมาณ 5-6 ครั้ง

ในปี 2537 อัตราดอกเบี้ยมีการขยายตัวที่ชะลอตัวลดลงเป็นร้อยละ 10.0 เป็นผลมาจากธนาคารพาณิชย์มีการปรับอัตราดอกเบี้ยเงินฝากให้สูงขึ้นเป็นเหตุให้เงินทุนจากต่างประเทศไหลเข้ามาเป็นจำนวนมาก ทำให้เกิดสภาพคล่องทางการเงิน ก่อให้เกิดการเพิ่มของสินเชื่อเพื่ออยู่อาศัยสูงขึ้น

2) การวิเคราะห์แบบจำลองอุปสงค์และอุปทานตลาดการเงินอยู่อาศัยในประเทศไทย
 ในระหว่างปี 2527-2528 ธนาคารมีสภาพคล่องการเงินที่น้อยลง เป็นผลมาจากค่าเงินบาทที่ลดลง ทำให้ฐานะการเงินมีความเสี่ยง

ก) การตรวจสอบแบบจำลองอุปสงค์ตลาดการเงินอยู่อาศัย แบบจำลองมีความหมายถึงการเรียนรู้เหตุการณ์ในตลาดการเงิน ที่เป็นเช่นนี้ก็เพราะเมื่อระบบเศรษฐกิจมีการขยายตัวลดลง ก็กระทบต่อการให้เงินกู้เพื่ออสังหาริมทรัพย์และเพื่ออยู่อาศัยน้อยลง เนื่องจากการสร้างเงินฝากของธนาคารเกิดมีอุปสรรค เนื่องจากเงินออมที่เป็นผลจากรายได้ของประชาชนน้อยลง ประกอบกับเงินเพื่อกีดกันให้คนถือเงินสดแทนที่จะมาฝากกับธนาคาร ส่งผลให้ธนาคารมีปริมาณเงินฝากน้อยลง เมื่อธนาคารมีสภาพคล่องการเงินต่ำ ก็จะเพิ่มอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะสั้น (MOR) เพื่อควบคุมปริมาณสินเชื่อที่ขอกู้เพิ่ม และสร้างรายได้เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เงินทุนมาก ๆ ขณะเดียวกันก็จะกระทบต่อฐานะของธนาคารทำให้ธนาคารเกิดความเสียด้านหนี้สูญและรายได้จากดอกเบี้ยในการปล่อยกู้ลดลง ทำให้ส่วนแบ่งตลาดของธนาคารลดลง เพราะต้องกันเงินบางมาเป็นเงินกองทุนส่วนแทนที่จะให้กู้มากขึ้น

ข) การตรวจสอบแบบจำลองอุปทานตลาดการเงินอยู่อาศัย รูปแบบจำลองมีองค์ประกอบที่เหมาะสมต่อการทำนายเหตุการณ์ในตลาดการเงินอย่างดี กล่าวคือ จากการที่สภาวะเศรษฐกิจที่ไม่กระเตื้องขึ้น โดยข้อเท็จจริงในภาพของอสังหาริมทรัพย์อยู่ในฐานะที่ตกต่ำและชะงักตัว ที่เป็นเช่นนี้ก็เพราะแหล่งเงินทุนที่สำคัญที่สุดคือ ธนาคารพาณิชย์ ประสบปัญหาขาดสภาพคล่องทางการเงิน ต้นทุนการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากเงินเฟ้อที่สูงขึ้น ทำให้มีดอกเบี้ยที่ต้องจ่ายแก่ประชาชนเพิ่มขึ้น ส่งผลให้การเงินฝากมีน้อยลง รวมทั้งธนาคารต้องกันสำรองของเงินกองทุนและหนี้สินอื่น ๆ ที่มากขึ้น จึงไม่มีนโยบายการกู้เงินที่มากเกินไปจนเกินไป เพราะจะยิ่งกระทบต่อต้นทุนการดำเนินงานให้เพิ่มขึ้น เช่น กู้จากธนาคารแห่งประเทศไทย หรือ สาขาธนาคารต่างประเทศ เมื่อภาวะการเงินยังไม่ดีขึ้น ก็ทำให้เงินลงทุนจากต่างชาติเข้ามาน้อยลง ในขณะที่เดียวกันการปล่อยสินเชื่อแก่ภาคเอกชนก็ทำได้น้อยลง โดยมีสาเหตุจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่สูงเกินไป ประกอบธนาคารเริ่มเกิดความเสียด้านหนี้เพิ่มมากขึ้น เพราะผู้ที่ไม่สามารถชำระดอกเบี้ยและเงินต้นได้ จึงต้องเพิ่มเงินกองทุนและหนี้สินอื่น ๆ ให้สูงขึ้น

พอในปี 2529-2530 ตลาดการเงินเริ่มดีขึ้น สืบเนื่องจากเศรษฐกิจที่ขยายตัวสูงขึ้น อัตราดอกเบี้ยอยู่ในระดับต่ำ สภาพคล่องทางการเงินมีมาก ทำให้ธนาคารมีแหล่งเงินทุนที่ดีสามารถปล่อยสินเชื่อเพิ่มขึ้น

ก) การตรวจสอบแบบจำลองอุปสงค์ตลาดการเงินอยู่อาศัย องค์ประกอบในแบบจำลองนี้มีส่วนอธิบายผลกระทบในตลาดการเงินอยู่อาศัยเป็นอย่างดี กล่าวคือ การขยายตัวของเศรษฐกิจมีส่วนช่วยให้มีการกระตุ้นการผลิตที่อยู่อาศัยมากขึ้น โดยเฉพาะการลงทุนในโครงการใหม่ ๆ ที่เป็นเช่นนี้แสดงได้ว่า ผู้ประกอบการมีความมั่นใจ เนื่องจากเศรษฐกิจสร้างรายได้ให้ประชาชนสูง อีกทั้งระดับราคายาไม่ปรับตัวมาก เนื่องจากเงินเฟ้อไม่เพิ่ม ส่งผลให้อำนาจซื้อ และกำลังซื้อสูงขึ้น ซึ่งมีผลให้เกิดตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยได้ง่าย ทำให้บริษัทพัฒนาที่ดินสามารถเริ่มงานก่อสร้างได้ ประกอบกับการเกื้อหนุนทางการเงินในระบบธนาคารมีมากขึ้น เห็นได้จากธนาคารมีสภาพคล่องการเงินสูง ก็เพราะมีปริมาณเงินฝากที่เพิ่มขึ้น ทำให้ฐานะการเงินมีมากขึ้น จึงไม่จำเป็นต้องเพิ่มเงินกองทุนให้สูงขึ้น เพราะจะเสียโอกาสในการปล่อยเงินกู้ ก็จะเร่งการปล่อยสินเชื่อสังหาริมทรัพย์และเพื่อบุคคลมากขึ้น โดยจงใจให้ผู้ประกอบของวงเงินสินเชื่อมากขึ้น ด้วยเงื่อนไขดอกเบี้ยจ่ายที่ต่ำ คือ อัตราดอกเบี้ยกู้ระยะสั้น(MOR) ที่ปรับลดลง

ข) การตรวจสอบแบบจำลองอุปทานตลาดการเงินอยู่อาศัย แบบจำลองนี้ชี้ให้เห็นอิทธิพลของตัวแปรที่มีผลต่อทิศทางตลาดการเงินอยู่อาศัยได้เป็นอย่างดี กล่าวคือ จากเศรษฐกิจที่ปรับตัวดีขึ้น ส่วนหนึ่งก็กระทบให้ระดับเงินเฟ้อที่น้อยลง ส่วนหนึ่งก็เพิ่มการลงทุนทั้งในประเทศและต่างประเทศ ทำให้ธนาคารต้องเตรียมสำรองเงินเพื่อให้เกิดความสมดุลระหว่างผู้ขอเงินกู้กับธนาคาร โดยจะมีการระดมเงินทุนเช่น กระตุ้นให้คนมาฝากเงินเพิ่มขึ้น กู้เงินจากธนาคารแห่งประเทศไทย และสาขาธนาคารต่างประเทศ เนื่องจากมีต้นทุนดอกเบี้ยจ่ายที่ต่ำ และกู้ได้จำนวนมาก ส่งผลให้ระบบธนาคารมีสภาพคล่องทางการเงินที่มากขึ้น โดยที่ธนาคารก็จะกันเงินสำรองในกองทุนและหนี้อื่น ๆ ลดลง เนื่องจากธนาคารต้องการถือเงินไว้เพื่อการปล่อยเงินกู้มากที่สุด

ในปี 2531- 2533 สภาพคล่องการเงินยังอยู่ในระดับที่สูง และต่อเนื่อง อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ก็ปรับตัวไม่สูงมากนัก ที่เป็นเช่นนี้ก็เพราะเสถียรสภาพทางเศรษฐกิจของประเทศไทยกำลังเติบโต

ก) การตรวจสอบแบบจำลองอุปสงค์ตลาดการเงินอยู่อาศัย แบบจำลองนี้สอดคล้องกับหลักทฤษฎีและสามารถอธิบายเหตุการณ์ในตลาดการเงินอยู่อาศัยได้ กล่าวคือ เมื่อระบบเศรษฐกิจเติบโตและขยายตัวในอัตราที่สูง โดยกดดันให้เงินเฟ้อลดลง ราคาสินค้าก่อสร้างไม่สูงนักก็จะกระตุ้นการลงทุน การจ้างงานและกระทบต่อกลไกในภาคอุตสาหกรรมก่อสร้างที่อยู่อาศัยให้ขยายตัวเพิ่มขึ้น ส่วนในภาคการเงินก็จะส่งผลให้ธนาคารมีสภาพคล่องการเงินมากขึ้น เป็นผลมาจากปริมาณเงินฝากที่มากอย่างต่อเนื่อง ทำให้ธนาคารมีเงินทุนหมุนเวียนดี จึงกันเงิน

เงินกองทุนน้อยลง โดยจะมุ่งที่จะสามารถสร้างรายได้จากการให้กู้สินเชื่อสังหาริมทรัพย์และเพื่ออยู่อาศัยได้ง่ายขึ้น ด้วยการปรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะสั้น (MOR)

ข) การตรวจสอบแบบจำลองอุปทานตลาดการเงินอยู่อาศัย สามารถชี้นำเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นได้ โดยมีองค์ประกอบของปัจจัยอุปทานตลาดการเงินอยู่อาศัยในแบบจำลองนี้ กล่าวคือ เมื่อเศรษฐกิจขยายตัวอย่างมาก เงินเฟ้อลดลง ก็จะเกื้อหนุนให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ขยายตัวในวงกว้างมากขึ้น โดยขอสินเชื่อในธนาคารได้มากขึ้น เพราะธนาคารมีสภาพคล่องที่มากพอ โดยมีสาเหตุจาก ปริมาณเงินฝากที่สูงขึ้น มีการระดมทุนจากการขอกู้มากขึ้น ทั้งจากธนาคารแห่งประเทศไทยและสาขาต่างประเทศ ซึ่งมีปัจจัยด้านอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ลดลง ทำให้กู้ได้เพิ่มขึ้น ส่งผลให้ธนาคารสามารถปล่อยเงินกู้แก่ผู้ประกอบการที่อยู่อาศัยได้สูงขึ้น

ในช่วงระหว่างปี 2534-2535 เศรษฐกิจเริ่มชะลอตัวลง เนื่องจากปัญหาทางการเมืองและโครงสร้างพื้นฐานทางเศรษฐกิจ ทำตลาดการเงินมีสภาพคล่องที่น้อยลง

ก) การตรวจสอบแบบจำลองอุปสงค์ตลาดการเงินอยู่อาศัย แบบจำลองที่กำหนดขึ้นมานี้สามารถอธิบายผลของเหตุการณ์ตลาดการเงินอยู่อาศัยได้ดังนี้ เมื่อเกิดชะลอตัวโดยต่อเนื่องของเศรษฐกิจ ก็จะส่งผลให้อัตราการขยายตัวของการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ลดลงทั้งนี้เป็นผลมาจากแหล่งเงินทุนขนาดใหญ่ของธนาคารมีปริมาณเงินฝากน้อย ประกอบกับเงินเฟ้อที่สูงขึ้น ส่งผลให้ค่าเงินลดลง จึงทำให้เกิดสภาพคล่องทางการเงินต่ำ ธนาคารจึงปรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะสั้น (MOR) สูงขึ้น เพื่อควบคุมปริมาณสินเชื่อที่เพิ่มขึ้น พร้อมกับการป้องกันความเสี่ยงที่เกิดจากหนี้สูญ ทำให้ฐานะของเงินกองทุนสูงมากขึ้น ส่งผลกระทบต่อการให้กู้สินเชื่อสังหาริมทรัพย์และเพื่ออยู่อาศัยที่ชะลอลง

ข) การตรวจสอบแบบจำลองอุปทานตลาดการเงินอยู่อาศัย แบบจำลองที่สร้างขึ้นถูกกำหนดด้วยตัวปัจจัยต่าง ๆ ซึ่งปัจจัยเหล่านี้มีส่วนสำคัญต่อตลาดการเงินอยู่อาศัย กล่าวคือ เมื่อเงินทุนที่ให้กู้ยืมแก่เอกชนน้อยลง ส่วนหนึ่งก็กระทบต่อการจัดสรรเงินแก่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่น้อยลงด้วย ที่เป็นเช่นนี้สะท้อนให้เห็นแหล่งเงินทุนของธนาคารน้อยลง โดยเฉพาะปริมาณเงินฝากลดลง เพราะเกิดภาวะเงินเฟ้อเพิ่มขึ้น ประชาชนต้องการถือสินทรัพย์ทางการเงินหรือสินทรัพย์ถาวรอื่น ๆ แทนแทนไว้มากกว่า ในขณะที่เงินกู้ยืมจากต่างประเทศและธนาคารแห่งประเทศไทยมีจำนวนจำกัดเช่นกัน เนื่องจากต้องเสียดอกเบี้ยเงินกู้ที่สูง ซึ่งเป็นผลให้ธนาคารมีสภาพคล่องต่ำ กระทบให้การให้เงินกู้แก่ธุรกิจนี้น้อยลง

ในปี 2536-2537 ธนาคารมีสภาพคล่องที่ดี เนื่องจากเศรษฐกิจขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ธนาคารปล่อยสินเชื่อสังหาริมทรัพย์ได้มากขึ้น

ก) การตรวจสอบแบบจำลองอุปสงค์ตลาดการเงินอยู่อาศัย เห็นได้ว่าแบบจำลองนี้มีประสิทธิภาพในการประเมินเหตุการณ์ในตลาดการเงินอยู่อาศัยได้ดี ทั้งนี้ก็เพราะประเทศไทยมีการรายได้ประชาชาติสูงขึ้นและต่อเนื่อง เมื่อระดับเงินเฟ้อลดลง กำลังซื้อของผู้ซื้อมากขึ้น ทำให้ผู้ซื้อต้องการที่อยู่อาศัย ส่งผลให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ขยายการลงทุนเพิ่มขึ้น ในขณะที่ช่วงกันฐานการเงินของผู้ประกอบการก็คือธนาคารพาณิชย์ เมื่อธนาคารมีปริมาณเงินฝากที่ระดมได้อย่างต่อเนื่องและสามารถกู้จากแหล่งต่าง ๆ ได้เพิ่มขึ้นก็ทำให้เกิดสภาพคล่องทางการเงินที่สูง เงินส่วนหนึ่งกันเป็นเงินกองทุนน้อยลง ขณะเดียวกันกับระดับเงินเฟ้อลดลง กระทบให้ธนาคารมีการปรับลดอัตราดอกเบี้ยกู้ระยะสั้นลง เพื่อสนองต่อความต้องการของนักลงทุน ส่งผลให้ปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น ทำให้ธนาคารมีรายได้จากดอกเบี้ยจ่ายสูงขึ้น

ข) การตรวจสอบแบบจำลองอุปทานตลาดการเงินอยู่อาศัย ขอมรับแบบจำลองนี้เพราะสามารถแสดงความหมายได้อย่างสมบูรณ์ กล่าวคือ เมื่อเศรษฐกิจขยายตัวสูง มีการลงทุนจากต่างประเทศเพิ่มขึ้น ทำให้ระบบมีเงินหมุนเวียนสูงขึ้น กระทบให้ประชาชนฝากเงินสูงขึ้น ประกอบกับระดับเงินเฟ้อไม่สูงนัก ทำให้ธุรกิจต้องเงินจำนวนมากเพื่อจะขยายการลงทุนมากขึ้นในขณะที่ช่วงกันธนาคารก็เตรียมความพร้อมโดยการเร่งระดมเงินฝากของประชาชน และเพิ่มปริมาณการกู้ยืมจากธนาคารแห่งประเทศไทย และสาขานาการต่างประเทศ เพื่อเสริมฐานะการเงินให้มากขึ้น และกันสำรองเข้าเงินกองทุนน้อยลง รวมทั้งควบคุมหนี้สินอื่น ๆ ลง ทั้งนี้ก็เพื่อจะเพิ่มปริมาณเงินทุนของธนาคารให้มากที่สุด เพื่อที่จะปล่อยเงินกู้ได้มาก ก็จะทำให้ธนาคารจัดเก็บดอกเบี้ยจ่ายได้มาก

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย