

ความเข้มข้นของตลาดการผลิต ตลาดปัจจัย และตลาดการเงิน
ต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยของประเทศไทย



นายสุชาติ ด้วงรักษา

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาดำเนินการตามหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

ภาควิชาเศรษฐศาสตร์

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2539

ISBN 974-686-597-5

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

**RELATIONSHIPS AMONG PRODUCT MARKET , FACTOR OF PRODUCTION
MARKET AND FINANCIAL MAREKET TO THE
HOUSING DEVELOPMENT IN THAILAND**



Mr. Suchat Lupthruksa

**A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Housing Development**

**Department of Housing
Graduate School**

Chulalongkorn University

Academic year 1996

ISBN 974-636-597-5

พิมพ์ต้นฉบับบทความวิจัยวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสี่เหลี่ยมนี้เพียงแผ่นเดียว

สุชาติ ถิทธิรักษา : ความสัมพันธ์ของตลาดการผลิต ตลาดปัจจัย ตลาดการเงินต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยของประเทศไทย (RELATIONSHIPS AMONG PRODUCT MARKET, FACTOR OF PRODUCTION MARKET AND FINANCIAL MARKET TO THE HOUSING DEVELOPMENT IN THAILAND)
อาจารย์ที่ปรึกษา : รองศาสตราจารย์ ศักดิ์ชัย ทิรินทร์ภานุ ; 234 หน้า. ISBN 974-636-597-5.

วิทยานิพนธ์นี้มีจุดมุ่งหมาย เพื่อจะวิเคราะห์ประสิทธิภาพของโครงสร้างความสัมพันธ์ของปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์และอุปทานในตลาดการผลิต ตลาดปัจจัย และตลาดการเงิน อีกทั้งวิเคราะห์สัมประสิทธิ์สมการถดถอยของแบบจำลอง วิเคราะห์ค่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์และอุปทานของแบบจำลอง ตลอดจนการวิเคราะห์แบบจำลองต่อสถานการณ์ทั้งสามตลาด โดยใช้การวิเคราะห์เชิงพรรณนาและวิเคราะห์เชิงปริมาณ

ผลการศึกษานี้ พบว่า เมื่อทดสอบแบบจำลองอุปสงค์และอุปทานกับสถานการณ์ในทั้ง 3 ตลาดแล้ว ตัวแปรที่กำหนดขึ้นทุกตัวสามารถอธิบายผลสถานการณ์ได้อย่างเหมาะสม โดยผู้ซื้อให้ความสนใจกับอัตราดอกเบี้ยระยะสั้น (MLR) เช่นเดียวกับผู้ลงทุน ให้เหตุผลเรื่องการผ่อนชำระและต้นทุนค่าก่อสร้าง ขณะที่ตลาดปัจจัยแรงงานนั้น ผู้ประกอบการจะพิจารณาถึงการจ้างแรงงานจากผลประโยชน์อื่น ๆ (เงินล่วงหน้า โบนัส รายได้อื่น ๆ) เนื่องจากเป็นค่าใช้จ่ายที่สูง และทางกลับกัน คนงานจะพึงพอใจในงานก่อสร้างก็ต่อเมื่อได้รับเงินล่วงหน้า เพื่อการเป็นอยู่ที่ดีขึ้น ทางด้านตลาดการเงินอยู่อาศัย ธนาคารจะคำนึงถึงการอำนวยความสะดวกนี้ โดยมุ่งเน้นถึงความสามารถสร้างรายได้จากดอกเบี้ยระยะสั้น (MOR) เป็นสำคัญ อย่างไรก็ตาม ธนาคารก็ต้องระมัดระวังภาวะเงินเฟ้อ ซึ่งมีผลต่อฐานะแหล่งเงินทุนของธนาคาร ส่วนผลการทดสอบค่าความยืดหยุ่น พบว่า การตัดสินใจซื้อบ้านของผู้ซื้อจะมุ่งราคาบ้าน ส่วนด้านผู้ขายก็จะคำนึงถึงต้นทุนค่าก่อสร้างคือ ต้นทุนแรงงาน วัสดุก่อสร้างและการใช้เครื่องจักร โดยเฉพาะตลาดปัจจัยแรงงานนั้นผู้ลงทุนที่ต้องการแรงงานจะอาศัยสถานการณ์ตลาดเป็นตัวกระตุ้น คือ เศรษฐกิจ เงินลงทุนและผู้ซื้อ ในอีกด้านหนึ่งคนงานจะเสนอเข้ามาทำงาน เมื่อถูกจูงใจด้วยรายได้เฉลี่ยสาขาก่อสร้าง การทดแทนเครื่องจักร ด้วยแรงงานและภาวะเศรษฐกิจ ด้านตลาดเงิน ธนาคารจะให้เงินกู้ ภายใต้สภาพคล่องทางการเงินและภาวะเงินเฟ้อที่เหมาะสม โดยมีอิทธิพลจากฐานะแหล่งเงินทุนสำคัญ คือ เงินฝาก เงินกู้ยืมทั้งในและต่างประเทศ เงินกู้อื่นๆ และสภาพคล่องการเงิน

การพัฒนาที่อยู่อาศัยในประเทศไทยนั้น ต้องอาศัยโครงสร้างพื้นฐานที่เหมาะสมทั้งตลาดการผลิต ตลาดปัจจัย และตลาดการเงิน โดยเฉพาะที่มาจากการพัฒนาตลาดการเงินเป็นรากฐานสำคัญ เพื่อรองรับการพัฒนาในตลาดผู้ผลิต ตลาดปัจจัย และตลาดผู้ซื้อ

ภาควิชา เทพการ
สาขาวิชา เทพการ
ปีการศึกษา 2539

ลายมือชื่อนิสิต
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

พิมพ์ต้นฉบับบทคัดย่อวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสี่เหลี่ยมเพียงแผ่นเดียว

C 635515 : MAJOR HOUSING DEVELOPMENT

KEY WORD:

CAPITAL FORMATION/ LABOR / INTEREST

SUCHAT LUPHIRUKSA : RELATIONSHIPS AMONG PRODUCT MARKET, FACTOR OF PRODUCTION MARKET AND FINANCIAL MARKET TO THE HOUSING DEVELOPMENT IN THAILAND. THESIS ADVISOR : ASSO. PROF. SAKCHAI KIRINPANU, 234 PP. ISBN 974-636-597-5.

The purpose of this thesis is to analyze a effective structure of the related market factors that effecting demand and supply of the production market, factor of production market, and financial market which are including regression model analysis, elastic of demand and supply model analysis. Qualitative and Quantitative analysis are used for the analysis

The result of testing demand and supply models in three markets shows that each given factor can be explained itself in a appropriate situation. Buyers are interest in a short term interest which is a minimum lending rate (MLR). Developers interest in construction cost and their revenue such as customers loan payment or payment period. With a labor factor, developers concern for their labor cost including labor over time and labor bonus which can increase a construction cost. Even through a higher labor cost would be a burden for developers to carry, labors are satisfy with their increasing income and willing to do more work.

For property loan, banks would concentrate more on loan quality that be able to pay banks a short term interst. Moreover, banks would be aware of inflation rate that affect banks capital and cashflow. From testing a elastic of given factors buyers would make their decision on price sensitivity. Developers concern for a construction cost which relate to labor cost, material, and capital. Critical factors that can be effect to overall market are economic conditional, financial supporting the project, demand of buyers and labor substitution. However labor factor is also impartment. Labor would work well only if compensation met their needs. For financial market banks will loan to developers according to banks cashflow and financial strength in which banks would raise source of fund through deposits, borrowing from domestic and foreign, other borrowings and financial liquidity.

In concluding, the housing development in Thailand needs a strong basic structure of production markets, and factors of product market, as well as strength financial market especially to develop a strong financial market which is a bottom line to support developers, products, and buyers.

ภาควิชา..... เกษการ

สาขาวิชา..... เกษการ

ปีการศึกษา..... 2539

ลายมือชื่อนิติกร.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลงไปได้ดีด้วยความช่วยเหลืออย่างดียิ่งของรองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต หัวหน้าภาควิชาเคหการ ที่ช่วยผลักดันและให้กำลังใจในการทำวิทยานิพนธ์ครั้งนี้

ผู้เขียนรู้สึกซาบซึ้งในพระคุณของ รองศาสตราจารย์ สักดิ์ชัย กิรินทร์ภาณุ ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ที่ท่านได้ตลอดเวลาอันมีค่าในการให้คำปรึกษา แนะนำและข้อคิดเห็นต่าง ๆ ของการศึกษาวิเคราะห์ครั้งนี้มาด้วยดีตลอด ตลอดจนได้แก้ไขข้อบกพร่องในการเขียนวิทยานิพนธ์ และให้ข้อชี้แนะต่าง ๆ อันเป็นประโยชน์ต่อการวิเคราะห์ตั้งแต่เริ่มต้นจนจบ ผู้เขียนขอขอบพระคุณท่านมา ณ โอกาสนี้ด้วย และขอขอบพระคุณ รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต ประธานกรรมการ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ สมชาย รัตนโกมุท และ อาจารย์ เสาวลักษณ์ สุรพลชัย กรรมการ ที่ได้ให้ความกรุณาชี้แนะที่มีคุณประโยชน์ในงานวิจัยหลายประการ อีกทั้งที่ได้กรุณาเวลาเพื่อการตรวจค้นฉบับ ทำให้วิทยานิพนธ์เล่มนี้สำเร็จสมบูรณ์ยิ่งขึ้น

นอกจากนี้ผู้เขียนยังได้รับความช่วยเหลือจากเพื่อนและที่ร่วมงาน กลุ่มวิชาการและวางแผน สำนักประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ที่ได้กรุณาให้ความช่วยเหลือในเรื่องการวิเคราะห์และการใช้โปรแกรม โดยเฉพาะรองผู้จัดการฝ่าย ที่ให้การสนับสนุนในการศึกษาในภาควิชา

ท้ายนี้ ผู้เขียนใคร่ขอกราบขอบพระคุณ บิดา มารดา ซึ่งเป็นผู้ที่สำคัญที่สุดที่อยู่เบื้องหลังความสำเร็จในการเข้ามาศึกษาต่อครั้งนี้ และขอบพระคุณพี่และน้องที่ให้กำลังใจและสนับสนุนทางการเงินแก่ผู้เขียนเสมอมาตั้งแต่เริ่มแรกจนสำเร็จการศึกษา หากคุณความดีที่ปรากฏในวิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีอยู่บ้าง ขอมอบให้ บิดา มารดา อาจารย์และผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องทุกท่าน

ผู้เขียนหวังว่าวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ คงจะเอื้อประโยชน์ต่อผู้ศึกษาและผู้สนใจบ้างไม่มากนัก และหากมีข้อบกพร่องทั้งหลายที่เกิดขึ้น ผู้เขียนขอน้อมรับไว้แต่เพียงผู้เดียว

ศุชาติ ถัทธิรักษา

28/ เม.ย./40

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญตาราง.....	ด
สารบัญภาพ	ป

บทที่ 1

1 บทนำ	1
1.1 ความเป็นมา	1
1.2 วัตถุประสงค์	7
1.3 ขอบเขตการศึกษา	8
1.4 สมมติฐาน	9
1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	12
1.6 นิยามศัพท์	13
2 แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง	16
2.1 กลุ่มพัฒนาตลาดที่อยู่อาศัย	16
ก. การพัฒนาเศรษฐกิจ โดยการส่งเสริมสาขาเศรษฐกิจ	16
ข. ความหมายและบทบาททุนต่อการพัฒนาเศรษฐกิจ	20
2.2 กลุ่มพัฒนาตลาดการผลิต	21
ก. ปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์ตลาดการผลิต	21
ข. ปัจจัยที่กำหนดอุปทานตลาดการผลิต	23
2.3 กลุ่มพัฒนาตลาดปัจจัยแรงงานก่อสร้าง	25
ก. ปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์ตลาดปัจจัยแรงงาน	25
ข. ปัจจัยที่กำหนดอุปทานตลาดปัจจัยแรงงาน	28
2.4 กลุ่มพัฒนาตลาดการเงิน	33

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
ก. บัญชีที่กำหนดอุปสงค์ตลาดการเงิน	33
ข. บัญชีที่กำหนดอุปทานตลาดการเงิน	36
2.5 การทดสอบสมการต้นแบบจำลอง	38
ก. การวิเคราะห์สหสัมพันธ์	38
ข. การวิเคราะห์สมการถดถอย	39
2.6 การหาค่าความยืดหยุ่น	42
3 ขั้นตอนการดำเนินงาน	44
3.1 การศึกษาลักษณะของปัญหา	45
3.2 การศึกษาทฤษฎี แนวคิด และผลงานวิจัยอื่นๆ	46
3.3 การศึกษาวิธีการดำเนินงานวิเคราะห์ข้อมูล	48
ก. การทำการศึกษา	48
ข. การกำหนดบัญชีที่มีอิทธิพลต่อรูปแบบจำลองอุปสงค์-อุปทาน	49
1) การกำหนดตัวแปร	49
ก) หลักการคัดเลือกตัวแปร	50
(1) การวัดสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์	50
(2) การหาค่าสัมประสิทธิ์การตัดสินใจ	50
(3) การหาค่าสัมประสิทธิ์สมการถดถอย	50
(4) การทดสอบค่าสถิติ t-value	51
(5) การหาค่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์-อุปทาน	51
ข) การหาข้อมูลของตัวแปรที่กำหนดขึ้น	51
ค) การควบคุมตัวแปรในการวิเคราะห์และแหล่งที่มา	51
2) การกำหนดโครงสร้างของแบบสมการอุปสงค์-อุปทาน	60
1) กลุ่มที่ 1 ตลาดผลิต	61
ก) แบบจำลองของอุปสงค์ตลาดการผลิต	61
ข) แบบจำลองของอุปทานตลาดการผลิต	61
2) กลุ่มที่ 2 ตลาดบัญชีแรงงาน	61
ก) แบบจำลองของอุปสงค์ตลาดบัญชีแรงงาน	61

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

4 ผลการศึกษา	68
4.1 แนวคิดและความหมายของปัจจัยต่าง ๆ ที่มีอิทธิพลต่อแบบจำลอง	70
ก. ตลาดการผลิต	70
1) อุปสงค์ตลาดการผลิตอยู่อาศัย	70
2) อุปทานตลาดการผลิตอยู่อาศัย	72
ข. ตลาดปัจจัยแรงงานก่อสร้าง	75
1) อุปสงค์ตลาดปัจจัยแรงงานก่อสร้างอยู่อาศัย	75
2) อุปทานตลาดปัจจัยแรงงานก่อสร้างอยู่อาศัย	77
ค. ตลาดการเงินอยู่อาศัย	79
1) อุปสงค์ตลาดการเงินอยู่อาศัย	79
2) อุปทานตลาดการเงินอยู่อาศัย	80
4.2 การหาสหสัมพันธ์	82
ก. กลุ่มที่ 1: ตลาดการผลิต	83
1) การวิเคราะห์อุปสงค์ของตลาดการผลิต และตัวกำหนดปัจจัยอุปสงค์	83
2) การวิเคราะห์อุปทานของตลาดการผลิต และตัวกำหนดปัจจัยอุปทาน	87
ข. กลุ่มที่ 1: ตลาดปัจจัย	92
1) การวิเคราะห์อุปสงค์ของตลาดปัจจัยแรงงานและตัวกำหนด ปัจจัยอุปสงค์	92
2) การวิเคราะห์อุปทานของตลาดปัจจัยแรงงานและตัวกำหนด ปัจจัยอุปทาน	97
ค. กลุ่มที่ 1: ตลาดการเงิน	101
1) การวิเคราะห์อุปสงค์ของตลาดการเงิน และตัวกำหนดปัจจัยอุปสงค์	101
2) การวิเคราะห์อุปทานของตลาดการเงิน และตัวกำหนดปัจจัยอุปทาน	105
4.3 ผลการทดสอบแบบจำลองที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล	110
1) กลุ่มที่ 1 ตลาดการผลิต	111

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

ก) แบบจำลองอุปสงค์ตลาดผลิต	111
(1) การหาค่าสัมประสิทธิ์สมการถดถอย	111
(2) การหาค่าความยืดหยุ่นอุปสงค์ตลาดผลิตอยู่อาศัย	113
(3) การเปรียบเทียบค่าแนวโน้มอุปสงค์ตลาดผลิตอยู่อาศัยที่ได้ จากการคาดประมาณ	117
ข) แบบจำลองอุปทานตลาดการผลิตอยู่อาศัย	118
(1) การหาค่าสัมประสิทธิ์สมการถดถอย	118
(2) การหาค่าความยืดหยุ่นอุปสงค์ตลาดผลิตอยู่อาศัย	121
(3) การเปรียบเทียบค่าแนวโน้มอุปสงค์ตลาดผลิตอยู่อาศัยได้ จากการคาดประมาณ	124
2) กลุ่มที่ 2 ตลาดบึงจ้อยแรงงาน	125
ก) แบบจำลองอุปสงค์ตลาดบึงจ้อยแรงงานก่อสร้างอยู่อาศัย	125
(1) การหาค่าสัมประสิทธิ์สมการถดถอย	125
(2) การหาค่าความยืดหยุ่นอุปสงค์ตลาดบึงจ้อยแรงงานก่อสร้าง	127
(3) การเปรียบเทียบค่าแนวโน้มอุปสงค์ตลาดบึงจ้อยแรงงานก่อสร้าง อยู่อาศัยได้จากการคาดประมาณ	132
ข) แบบจำลองอุปทานตลาดบึงจ้อยแรงงานก่อสร้างอยู่อาศัย	133
(1) การหาค่าสัมประสิทธิ์สมการถดถอย	133
(2) การหาค่าความยืดหยุ่นอุปสงค์ตลาดบึงจ้อยแรงงานอยู่อาศัย	134
(3) การเปรียบเทียบค่าแนวโน้มอุปสงค์ตลาดบึงจ้อยแรงงานก่อสร้าง อยู่อาศัยที่ได้จากการคาดประมาณ	139
3. กลุ่มที่ 3 ตลาดการเงินอยู่อาศัย	140
ก) แบบจำลองอุปสงค์ตลาดการเงินอยู่อาศัย	140
(1) การหาค่าสัมประสิทธิ์สมการถดถอย	140
(2) การหาค่าความยืดหยุ่นอุปสงค์ตลาดการเงินอยู่อาศัย	141

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
(3) การเปรียบเทียบค่าแนวโน้มอุปสงค์ตลาดการเงินอยู่อาศัยที่ได้ จากการคาดประมาณ.....	145
ข) แบบจำลองอุปทานตลาดการเงินอยู่อาศัย	146
(1) การหาค่าสัมประสิทธิ์สมการถดถอย	146
(2) การหาค่าความยืดหยุ่นอุปทานตลาดการเงินอยู่อาศัย	147
(3) การเปรียบเทียบค่าแนวโน้มอุปทานตลาดการเงินอยู่อาศัยได้ จากการคาดประมาณ	152
4.3 การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของตลาดผลิต ตลาดปัจจัย และตลาดการเงินต่อ การพัฒนาที่อยู่อาศัยในประเทศไทย	153
ก. โครงสร้างความสัมพันธ์ทั้งระบบแบบจำลองอุปสงค์และอุปทาน ทั้ง 3 ตลาด	153
ข. ตารางสำคัญของความสัมพันธ์ที่เกิดจากผลการวิเคราะห์สมการถดถอย และค่าความยืดหยุ่นอุปสงค์และอุปทานของแบบจำลอง	154
4.5 การตรวจสอบแบบจำลองอุปสงค์และอุปทาน	155
ก. กลุ่มที่ 1 ตลาดผลิตเพื่ออยู่อาศัย	155
1) การเจริญเติบโตและผลกระทบต่อตลาดที่อยู่อาศัยในประเทศไทย	155
2) การวิเคราะห์แบบจำลองอุปสงค์และอุปทานตลาดอยู่อาศัยใน ประเทศไทย	157
ข. กลุ่มที่ 1 ตลาดปัจจัยแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัย	160
1) การเจริญเติบโตและผลกระทบต่อตลาดแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัยใน ประเทศไทย	160
2) การวิเคราะห์แบบจำลองอุปสงค์และอุปทานตลาดแรงงานอยู่อาศัยใน ประเทศไทย	162
ค. กลุ่มที่ 1 ตลาดการเงินอยู่อาศัย	166
1) การเจริญเติบโตและผลกระทบต่อตลาดการเงินอยู่อาศัยใน ประเทศไทย	166
2) การวิเคราะห์แบบจำลองอุปสงค์และอุปทานตลาดการเงินอยู่อาศัยใน ประเทศไทย	167

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

5	สรุปผลการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ ตลาดผลิต ตลาดปัจจัย และตลาดการเงิน .	174
5.1	บทสรุป	174
5.1.1	ผลการวิเคราะห์ที่สมการถดถอยและค่าความยืดหยุ่น	175
ก.	กลุ่มที่ 1 ตลาดผลิตอยู่อาศัย	175
1)	อุปสงค์ตลาดผลิตอยู่อาศัย	175
ก)	ประสิทธิภาพของโครงสร้างอุปสงค์ตลาดผลิตอยู่อาศัย	175
ข)	ค่าความยืดหยุ่นอุปสงค์ตลาดผลิตอยู่อาศัย	175
2)	อุปทานตลาดผลิตอยู่อาศัย	175
ก)	ประสิทธิภาพของโครงสร้างอุปสงค์ตลาดผลิตอยู่อาศัย	175
ข)	ค่าความยืดหยุ่นอุปสงค์ตลาดผลิตอยู่อาศัย	175
ข.	กลุ่มที่ 2 ตลาดปัจจัยแรงงานก่อสร้างอยู่อาศัย.....	175
1)	อุปสงค์ตลาดปัจจัยแรงงานก่อสร้างอยู่อาศัย	175
ก)	ประสิทธิภาพของโครงสร้างอุปสงค์ตลาดผลิตอยู่อาศัย	175
ข)	ค่าความยืดหยุ่นอุปสงค์ตลาดผลิตอยู่อาศัย	176
2)	อุปทานตลาดปัจจัยแรงงานก่อสร้างอยู่อาศัย	176
ก)	ประสิทธิภาพของโครงสร้างอุปสงค์ตลาดผลิตอยู่อาศัย	176
ข)	ค่าความยืดหยุ่นอุปสงค์ตลาดผลิตอยู่อาศัย	176
ค.	กลุ่มที่ 3 ตลาดปัจจัยแรงงานก่อสร้างอยู่อาศัย.....	175
1)	อุปสงค์ตลาดการเงินอยู่อาศัย	176
ก)	ประสิทธิภาพของโครงสร้างอุปสงค์ตลาดผลิตอยู่อาศัย	176
ข)	ค่าความยืดหยุ่นอุปสงค์ตลาดผลิตอยู่อาศัย	177
2)	อุปทานตลาดการเงินอยู่อาศัย	177
ก)	ประสิทธิภาพของโครงสร้างอุปสงค์ตลาดผลิตอยู่อาศัย	177
ข)	ค่าความยืดหยุ่นอุปสงค์ตลาดผลิตอยู่อาศัย	177
5.2	อธิบายผลการวิเคราะห์ระบบโครงสร้างความสัมพันธ์ทั้งสามตลาดต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยในประเทศไทย	177

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

ก. กลุ่มที่ 1 ตลาดการผลิตอยู่อาศัย.....	177
1) แบบจำลองอุปสงค์ตลาดผลิตอยู่อาศัย	177
2) แบบจำลองอุปทานตลาดผลิตอยู่อาศัย.....	178
ข. กลุ่มที่ 2 ตลาดปัจจัยแรงงานก่อสร้างอยู่อาศัย.....	179
1) แบบจำลองอุปสงค์ตลาดปัจจัยแรงงานก่อสร้างอยู่อาศัย	179
2) แบบจำลองอุปทานตลาดปัจจัยแรงงานก่อสร้างอยู่อาศัย	179
ค. กลุ่มที่ 3 ตลาดการเงินอยู่อาศัย.....	179
1) แบบจำลองอุปสงค์ตลาดการเงินอยู่อาศัย	179
2) แบบจำลองอุปทานตลาดการเงินอยู่อาศัย	180
ง. ความสัมพันธ์ทั้งสามตลาดต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย.....	180
5.3 สรุปผลสมมติฐาน	181
5.4 สรุปการวิเคราะห์แบบจำลองต่อสถานการณ์ในตลาดผลิต ตลาดปัจจัย และ ตลาดการเงิน	183
5.5 ประเมินผลการวิเคราะห์ข้อดี-ข้อเสียของแบบจำลองอุปสงค์และอุปทาน.....	188
5.6 ข้อเสนอแนะ	191
รายการอ้างอิง.....	199
ภาคผนวก	203
ประวัติผู้เขียน	234

สถาบันวิจัยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญตาราง

หน้า

ตารางที่ 3.1	เครื่องซีโคงสร้างตลาดผลิต ตลาดปัจจัย และตลาดการเงิน ตารางสำคัญ ของข้อมูลและรูปแบบจำลองที่เกี่ยวข้อง	52
ตารางที่ 4.1	ความแตกต่างระหว่างค่าคาดประมาณและค่าจริงของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยของ ครัวเรือน	117
ตารางที่ 4.2	ความแตกต่างระหว่างค่าคาดประมาณและค่าจริงของอุปทานที่อยู่อาศัยของ ครัวเรือน	124
ตารางที่ 4.3	ความแตกต่างระหว่างค่าคาดประมาณและค่าจริงของอุปสงค์แรงงาน ที่อยู่อาศัย	132
ตารางที่ 4.4	ความแตกต่างระหว่างค่าคาดประมาณและค่าจริงของอุปทานแรงงาน ที่อยู่อาศัย	139
ตารางที่ 4.5	ความแตกต่างระหว่างค่าคาดประมาณและค่าจริงของอุปสงค์ตลาดการเงิน ของระบบธนาคารพาณิชย์	145
ตารางที่ 4.6	ความแตกต่างระหว่างค่าคาดประมาณและค่าจริงของอุปสงค์ตลาดการเงิน ของระบบธนาคารพาณิชย์	152
ตารางที่ 4.7	การวิเคราะห์ผลแบบจำลองอุปสงค์ตลาดผลิตที่มีต่อสถานการณ์ใน ตลาดอยู่อาศัย	183
ตารางที่ 4.8	การวิเคราะห์ผลแบบจำลองอุปทานตลาดผลิตที่มีต่อสถานการณ์ใน ตลาดอยู่อาศัย	184
ตารางที่ 4.9	การวิเคราะห์ผลแบบจำลองอุปสงค์แรงงานอยู่อาศัยที่มีต่อสถานการณ์ใน ตลาดแรงงานอยู่อาศัย	185
ตารางที่ 4.10	การวิเคราะห์ผลแบบจำลองอุปทานแรงงานอยู่อาศัยที่มีต่อสถานการณ์ใน ตลาดแรงงานอยู่อาศัย	186
ตารางที่ 4.11	การวิเคราะห์ผลแบบจำลองอุปสงค์และอุปทานตลาดการเงินต่อ สถานการณ์ตลาดการเงินที่อยู่อาศัย	187

สารบัญตาราง(ต่อ)

หน้า

ตารางผนวก	
ตารางที่ 4.1	ความสัมพันธ์ระหว่างอุปสงค์ตลาดผลิต กับ ตัวแปรรายได้เฉลี่ยต่อ ประชาชน ระหว่างปี 2527-2537 204
ตารางที่ 4.2	ความสัมพันธ์ระหว่างอุปสงค์ตลาดผลิต กับ ตัวแปรราคาที่อยู่อาศัยระดับต่ำ ระหว่างปี 2527-2537 204
ตารางที่ 4.3	ความสัมพันธ์ระหว่างอุปสงค์ตลาดผลิต กับ ตัวแปรราคาที่อยู่อาศัยระดับ ปานกลาง ระหว่างปี 2527-2537 205
ตารางที่ 4.4	ความสัมพันธ์ระหว่างอุปสงค์ตลาดผลิต กับ ตัวแปรราคาที่อยู่อาศัยระดับสูง ระหว่าง ปี 2527-2537 205
ตารางที่ 4.5	ความสัมพันธ์ระหว่างอุปสงค์ตลาดผลิต กับ ตัวแปรสินเชื่อเพื่ออยู่อาศัย บุคคลธรรมดา ระหว่างปี 2527-2537 206
ตารางที่ 4.6	ความสัมพันธ์ระหว่างอุปสงค์ตลาดผลิต กับ ตัวแปรรสนิยมของผู้มีงานทำ ระหว่าง ปี 2527-2537 206
ตารางที่ 4.7	ความสัมพันธ์ระหว่างอุปสงค์ตลาดผลิต กับ ตัวแปรการจัดเก็บภาษีเงินได้ บุคคลธรรมดา ระหว่างปี 2527-2537 207
ตารางที่ 4.8	ความสัมพันธ์ระหว่างอุปสงค์ตลาดผลิต กับ ตัวแปรอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ระยะยาว(MLR) ระหว่าง ปี 2527-2537 207
ตารางที่ 4.9	ความสัมพันธ์ระหว่างอุปสงค์ตลาดผลิต กับ ตัวแปรดัชนีเกษตรสถาน ระหว่างปี 2527-2537 208
ตารางที่ 4.10	ความสัมพันธ์ระหว่างอุปทานตลาดผลิต กับ ตัวแปรดัชนีราคาขายส่งวัสดุ ก่อสร้าง ระหว่างปี 2527-2537 208

สารบัญตาราง(ต่อ)

หน้า

ตารางที่ 4.11	ความสัมพันธ์ระหว่างอุปทานตลาดผลิต กับ ตัวแปรทุนเครื่องจักรก่อสร้าง ที่อยู่อาศัย ระหว่างปี 2527-2537	209
ตารางที่ 4.12	ความสัมพันธ์ระหว่างอุปทานตลาดผลิต กับ ตัวแปรเงินลงทุนก่อสร้าง ที่อยู่อาศัย ระหว่างปี 2527-2537	209
ตารางที่ 4.13	ความสัมพันธ์ระหว่างอุปทานตลาดผลิต กับ ตัวแปรกำลังแรงงานก่อสร้าง ที่อยู่อาศัย ระหว่างปี 2527-2537	210
ตารางที่ 4.14	ความสัมพันธ์ระหว่างอุปทานตลาดผลิต กับ ตัวแปรราคาที่ดิน ระหว่างปี 2527-2537	210
ตารางที่ 4.15	ความสัมพันธ์ระหว่างอุปทานตลาดผลิต กับ ตัวแปรงบลงทุนโครงสร้างพื้นฐาน ของรัฐบาล ระหว่างปี 2527-2537	211
ตารางที่ 4.16	ความสัมพันธ์ระหว่างอุปทานตลาดผลิต กับ ตัวแปรสินเชื่อสหกรณ์ทุก สถาบัน ระหว่างปี 2527-2537	211
ตารางที่ 4.17	ความสัมพันธ์ระหว่างอุปทานตลาดผลิต กับ ตัวแปรต้นทุนแรงงานก่อสร้าง ที่อยู่อาศัย ระหว่างปี 2527-2537	212
ตารางที่ 4.18	ความสัมพันธ์ระหว่างอุปทานตลาดผลิต กับ ตัวแปรอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ระยะยาว (MLR) ระหว่างปี 2527-2537	212
ตารางที่ 4.19	ความสัมพันธ์ระหว่างอุปสงค์ตลาดบิจัยแรงงานกับ ตัวแปรสินเชื่อ สหกรณ์ทุกสถาบัน ระหว่างปี 2527-2537	213
ตารางที่ 4.20	ความสัมพันธ์ระหว่างอุปสงค์แรงงาน กับ ตัวแปรกำลังแรงงานก่อสร้าง ที่อยู่อาศัย ระหว่างปี 2527-2537	213
ตารางที่ 4.21	ความสัมพันธ์ระหว่างอุปสงค์แรงงาน กับ ตัวแปรผลประโยชน์อื่น ๆ ระหว่างปี 2527-2537	214

สารบัญตาราง(ต่อ)

หน้า

ตารางที่ 4.22	ความสัมพันธ์ระหว่างอุปสงค์แรงงาน กับ ตัวแปรทุนเครื่องจักรก่อสร้าง ที่อยู่อาศัย ระหว่างปี 2527-2537	214
ตารางที่ 4.23	ความสัมพันธ์ระหว่างอุปสงค์แรงงาน กับ ตัวแปรความต้องการที่อยู่อาศัย ของครัวเรือน ระหว่างปี 2527-2537	215
ตารางที่ 4.24	ความสัมพันธ์ระหว่างอุปสงค์แรงงานก่อสร้าง กับ ตัวแปรเงินลงทุนก่อสร้าง ที่อยู่อาศัย ระหว่างปี 2527-2537	215
ตารางที่ 4.25	ความสัมพันธ์ระหว่างอุปสงค์แรงงานก่อสร้าง กับ ตัวแปรอัตราค่าจ้าง แรงงานขั้นต่ำ ระหว่างปี 2527-2537	216
ตารางที่ 4.26	ความสัมพันธ์ระหว่างอุปทานแรงงานก่อสร้าง กับ ตัวแปรชั่วโมงการทำงาน ของสาขาก่อสร้าง ระหว่างปี 2527-2537	216
ตารางที่ 4.27	ความสัมพันธ์ระหว่างอุปทานแรงงานก่อสร้าง กับ ตัวแปรรายได้เฉลี่ยสาขา ก่อสร้าง ระหว่างปี 2527-2537	217
ตารางที่ 4.28	ความสัมพันธ์ระหว่างอุปทานแรงงานก่อสร้าง กับ ตัวแปรดัชนีกำลังแรงงาน ของผู้มีงานทำสาขาก่อสร้าง ระหว่างปี 2527-2537	217
ตารางที่ 4.29	ความสัมพันธ์ระหว่างอุปทานแรงงานก่อสร้าง กับ ตัวแปรผลประโยชน์อื่นๆ สาขาก่อสร้าง ระหว่างปี 2527-2537	218
ตารางที่ 4.30	ความสัมพันธ์ระหว่างอุปทานแรงงานก่อสร้าง กับ ตัวแปรเศรษฐกิจ(GDP) ระหว่างปี 2527-2537	218
ตารางที่ 4.31	ความสัมพันธ์ระหว่างอุปทานแรงงานก่อสร้าง กับ ตัวแปรการศึกษาของผู้มี งานทำ ระหว่างปี 2527-2537	219
ตารางที่ 4.32	ความสัมพันธ์ระหว่างอุปทานแรงงานก่อสร้าง กับ ตัวแปรทุนเครื่องจักรก่อสร้าง ที่อยู่อาศัย ระหว่างปี 2527 -25237	219

สารบัญตาราง (ต่อ)

หน้า

ตารางที่ 4.33 ความสัมพันธ์ระหว่างอุปสงค์ตลาดการเงินอยู่อาศัย กับ ตัวแปรเงินฝาก ธนาคารพาณิชย์ ระหว่างปี 2527-2537	220
ตารางที่ 4.34 ความสัมพันธ์ระหว่างอุปสงค์ตลาดการเงินอยู่อาศัย กับ ตัวแปรเงินกองทุน ของธนาคารพาณิชย์ ระหว่างปี 2527-2537	220
ตารางที่ 4.35 ความสัมพันธ์ระหว่างอุปสงค์ตลาดการเงินอยู่อาศัย กับ ตัวแปรสภาพคล่อง ทางการเงินของธนาคารพาณิชย์ ระหว่างปี 2527-2537	221
ตารางที่ 4.36 ความสัมพันธ์ระหว่างอุปสงค์ตลาดการเงินที่อยู่อาศัย กับ ตัวแปรเศรษฐกิจ ระหว่างปี 2527-2537	221
ตารางที่ 4.37 ความสัมพันธ์ระหว่างอุปสงค์ตลาดการเงินอยู่อาศัย กับ ตัวแปรอัตราดอกเบี้ย เงินกู้ระยะสั้น (MOR)ของธนาคารพาณิชย์ ระหว่างปี 2527-2537	222
ตารางที่ 4.38 ความสัมพันธ์ระหว่างอุปสงค์ตลาดการเงินอยู่อาศัย กับ ตัวแปรเงินเฟ้อ (ดัชนีเกชสถาน) ระหว่างปี 2527-2537	222
ตารางที่ 4.39 ความสัมพันธ์ระหว่างอุปทานตลาดการเงินอยู่อาศัย กับ ตัวแปรเงินกองทุนของ ธนาคารพาณิชย์ ระหว่างปี 2527-2537	223
ตารางที่ 4.40 ความสัมพันธ์ระหว่างอุปทานตลาดการเงินอยู่อาศัย กับ ตัวแปรเงินฝากธนาคาร พาณิชย์ ระหว่างปี 2527-2537	223
ตารางที่ 4.41 ความสัมพันธ์ระหว่างอุปทานตลาดการเงินอยู่อาศัย กับ ตัวแปรเงินกู้ยืมจาก ธนาคารแห่งประเทศไทยของธนาคารพาณิชย์ ระหว่างปี 2527-2537	224
ตารางที่ 4.42 ความสัมพันธ์ระหว่างอุปทานตลาดการเงินอยู่อาศัย กับ ตัวแปรเงินกู้จากสาขา ธนาคารต่างประเทศของธนาคารพาณิชย์ ระหว่างปี 2527-2537	224
ตารางที่ 4.43 ความสัมพันธ์ระหว่างอุปทานตลาดการเงินอยู่อาศัย กับ ตัวแปรเงินกู้จากที่อื่น ๆ ของธนาคารพาณิชย์ ระหว่างปี 2527-2537	225

สารบัญตาราง

หน้า

ตารางที่ 4.44	ความสัมพันธ์ระหว่างอุปทานตลาดการเงินที่อยู่อาศัย กับ ตัวแปรเงินทุนเคลื่อนย้ายจากต่างประเทศของธนาคารพาณิชย์ ระหว่างปี 2527-2537	225
ตารางที่ 4.45	ความสัมพันธ์ระหว่างอุปทานตลาดการเงินที่อยู่อาศัย กับ ตัวแปรสภาพคล่องทางการเงินของธนาคารพาณิชย์ ระหว่างปี 2527-2537	226
ตารางที่ 4.46	ความสัมพันธ์ระหว่างอุปทานการเงินที่อยู่อาศัย กับ ตัวแปรเงินเฟ้อ (ดัชนีผู้บริโภค) ระหว่างปี 2527-2537	226
ตารางที่ 4.47	ความสัมพันธ์ระหว่างอุปทานการเงินที่อยู่อาศัย กับ ตัวแปรอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาว(MLR)ของธนาคารพาณิชย์ ระหว่างปี 2527-2537	227
ตารางที่ 4.48	การวิเคราะห์สัมประสิทธิ์สมการถดถอย(coefficient analysis)ของอุปสงค์ตลาดการผลิต กับตัวแปรอิสระ	228
ตารางที่ 4.49	การวิเคราะห์สัมประสิทธิ์สมการถดถอย(coefficient analysis)ของอุปทานตลาดการผลิต กับตัวแปรอิสระ	229
ตารางที่ 4.50	การวิเคราะห์สัมประสิทธิ์สมการถดถอย(coefficient analysis)ของอุปสงค์ตลาดปัจจัยแรงงานก่อสร้าง กับตัวแปรอิสระ	230
ตารางที่ 4.51	การวิเคราะห์สัมประสิทธิ์สมการถดถอย(coefficient analysis)ของอุปทานตลาดปัจจัยแรงงานก่อสร้างการผลิต กับตัวแปรอิสระ	231
ตารางที่ 4.52	การวิเคราะห์สัมประสิทธิ์สมการถดถอย(coefficient analysis)ของอุปสงค์ตลาดการเงินที่อยู่อาศัย กับตัวแปรอิสระ	232
ตารางที่ 4.53	การวิเคราะห์สัมประสิทธิ์สมการถดถอย(coefficient analysis)ของอุปทานตลาดการเงิน กับตัวแปรอิสระ	233

สารบัญรูปภาพ

หน้า

รูปที่ 1	ความสัมพันธ์ระหว่างสาขาการผลิต การกระจายรายได้ และการใช้จ่าย เพื่อการบริโภค	19
รูปที่ 2	สรุปขั้นตอนการดำเนินงานวิเคราะห์แบบจำลองอุปสงค์และอุปทาน.....	68
รูปที่ 3	แผนภาพโครงสร้างอุปสงค์ตลาดอยู่อาศัยในประเทศไทย	116
รูปที่ 4	แผนภาพโครงสร้างอุปทานตลาดอยู่อาศัยในประเทศไทย	122
รูปที่ 5	แผนภาพโครงสร้างอุปสงค์ตลาดบึงจักษ์แรงงานก่อสร้างอยู่อาศัยในประเทศไทย .	131
รูปที่ 6	แผนภาพโครงสร้างอุปทานตลาดบึงจักษ์แรงงานก่อสร้างอยู่อาศัยในประเทศไทย .	138
รูปที่ 7	แผนภาพโครงสร้างอุปสงค์ตลาดการเงินอยู่อาศัยในประเทศไทย	145
รูปที่ 8	แผนภาพโครงสร้างอุปทานตลาดการเงินอยู่อาศัยในประเทศไทย	150
รูปที่ 9	ภาพโครงสร้างระบบความสัมพันธ์ของตลาดการผลิต ตลาดบึงจักษ์ และ ตลาดการเงินต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยในประเทศไทย	155
รูปที่ 10	ภาพโครงสร้างความสัมพันธ์ที่ได้จากผลการวิเคราะห์และค่าความยืดหยุ่น	156

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย