

# บทที่ 1

## บทนำ

### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยสี่ซึ่งเป็นความต้องการพื้นฐานของมนุษย์ที่บ่งบอกถึงคุณภาพชีวิต ความเป็นอยู่ของประชากรและสภาพเศรษฐกิจของประเทศ ปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคมนั้นมีผลต่อการตัดสินใจลงทุนก่อสร้างของผู้ผลิตและการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค ไม่ว่าจะเป็นอัตราดอกเบี้ย รายได้ ค่าเช่าหรือราคาที่อยู่อาศัย ราคาปัจจัยการผลิต ท่าเลที่ตั้ง สาธารณูปโภคต่าง ๆ และจำนวนหรือความหนาแน่นของประชากร เป็นต้น

ในช่วงเวลาสี่สิบปีที่ผ่านมาตั้งแต่ประเทศไทยได้มีแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ เกิดขึ้น ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงระบบการผลิตจากภาคเกษตรกรรมมาเป็นภาคอุตสาหกรรม เกิดการขยายตัวทางเศรษฐกิจเป็นอย่างมาก ส่งผลให้กรุงเทพฯ กลายเป็นศูนย์กลางความเจริญทางเศรษฐกิจและสังคม จึงเป็นสิ่งดึงดูดให้มีการอพยพของประชากรเข้าสู่เมืองหลวงเพื่อแสวงหาโอกาสทางเศรษฐกิจที่ดีขึ้นทั้งทางด้านการศึกษา การทำงาน รวมถึงมาตรฐานการครองชีพ ซึ่งการย้ายถิ่นของประเทศกำลังพัฒนาในปัจจุบันปรากฏแบบแผนทำนองเดียวกับประเทศพัฒนาแล้ว คือ การย้ายถิ่นส่วนใหญ่มักจะมีต้นทางจากเขตพื้นที่ที่มีสภาวะทางเศรษฐกิจด้อยกว่าไปสู่เขตพื้นที่ที่มีสภาวะทางเศรษฐกิจดีกว่า อันได้แก่ การย้ายถิ่นจากเขตชนบทเข้าสู่เขตเมือง<sup>1</sup>

จากลักษณะดังกล่าวทำให้กรุงเทพฯ มีสภาพความเป็นเมืองสูงเมื่อเทียบกับจังหวัดอื่น ๆ ในปริมนทล\* ซึ่งอาจพิจารณาได้จากความหนาแน่นของประชากร และความหนาแน่นของที่อยู่อาศัยที่มีผู้ครอบครอง (แผนภาพที่ 1.1 และแผนภาพที่ 1.2)

---

<sup>1</sup> เพ็ญพร ธีระสวัสดิ์, ประชากรศาสตร์: สาระสำคัญโดยสังเขป 2540 (กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2540).

\* ปริมนทล ประกอบด้วย 5 จังหวัด คือ สมุทรปราการ นนทบุรี นครปฐม ปทุมธานี และ สมุทรสาคร

ตารางที่ 1.1 การย้ายเข้าของประชากรในจังหวัดกรุงเทพฯ และปริมณฑล  
ในช่วงปี พ.ศ. 2538 - 2547

ปี	ทั่วประเทศ	กรุงเทพฯ	ปริมณฑล				
			สมุทรปราการ	นนทบุรี	ปทุมธานี	นครปฐม	สมุทรสาคร
2538	3,479,293	415,841	57,240	54,034	46,032	45,403	28,545
2539	3,379,758	322,202	68,388	61,345	53,822	50,094	27,488
2540	3,048,070	436,941	60,383	66,636	55,275	35,357	22,397
2541	3,305,627	420,034	68,249	69,375	51,996	50,637	27,056
2542	3,218,353	401,351	61,167	62,067	49,395	49,315	25,321
2543	3,572,711	443,017	74,418	71,614	46,253	50,109	29,260
2544	3,547,211	451,609	78,968	73,200	59,408	55,005	29,753
2545	3,408,935	461,139	82,566	75,311	64,734	50,820	30,429
2546	3,744,109	479,693	93,003	83,868	77,938	57,063	32,200
2547	4,190,917	504,043	104,075	96,027	99,716	58,835	36,515

ที่มา : กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

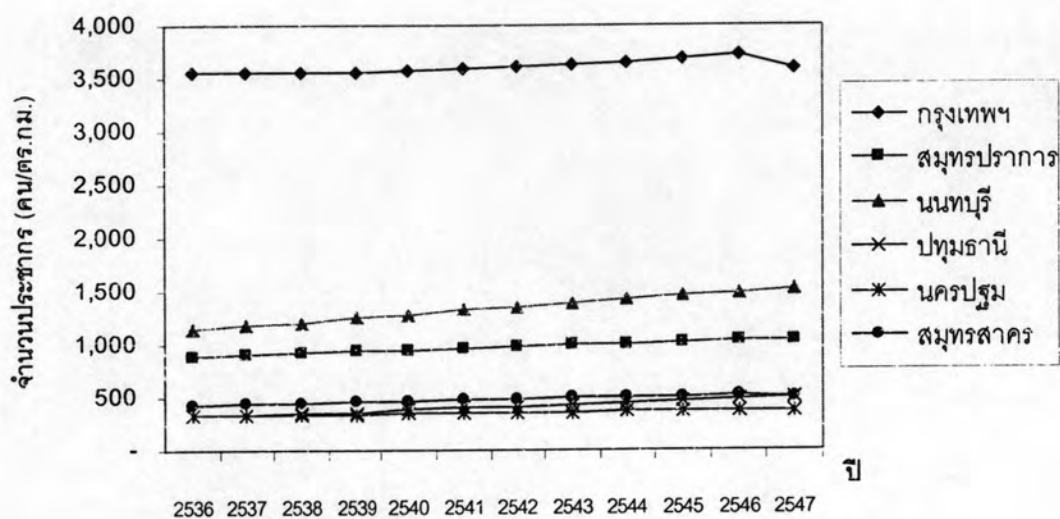
ตารางที่ 1.2 สัดส่วนการย้ายเข้าของประชากรในจังหวัดกรุงเทพฯ และปริมณฑลต่อ  
การย้ายเข้าของประชากรทั่วประเทศในช่วงปี พ.ศ. 2538 - 2547

ปี	กรุงเทพฯ	ปริมณฑล				
		สมุทรปราการ	นนทบุรี	ปทุมธานี	นครปฐม	สมุทรสาคร
2538	11.95	1.65	1.55	1.32	1.30	0.82
2539	9.53	2.02	1.82	1.59	1.48	0.81
2540	14.34	1.98	2.19	1.81	1.16	0.73
2541	12.71	2.06	2.10	1.57	1.53	0.82
2542	12.47	1.90	1.93	1.53	1.53	0.79
2543	12.40	2.08	2.00	1.29	1.40	0.82
2544	12.73	2.23	2.06	1.67	1.55	0.84
2545	13.53	2.42	2.21	1.90	1.49	0.89
2546	12.81	2.48	2.24	2.08	1.52	0.86
2547	12.03	2.48	2.29	2.38	1.40	0.87

หมายเหตุ : คำนวณจากจำนวนการย้ายเข้าของประชากรในกรุงเทพฯ และปริมณฑล หารด้วยจำนวน  
การย้ายเข้าของประชากรทั่วประเทศ

ที่มา : กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

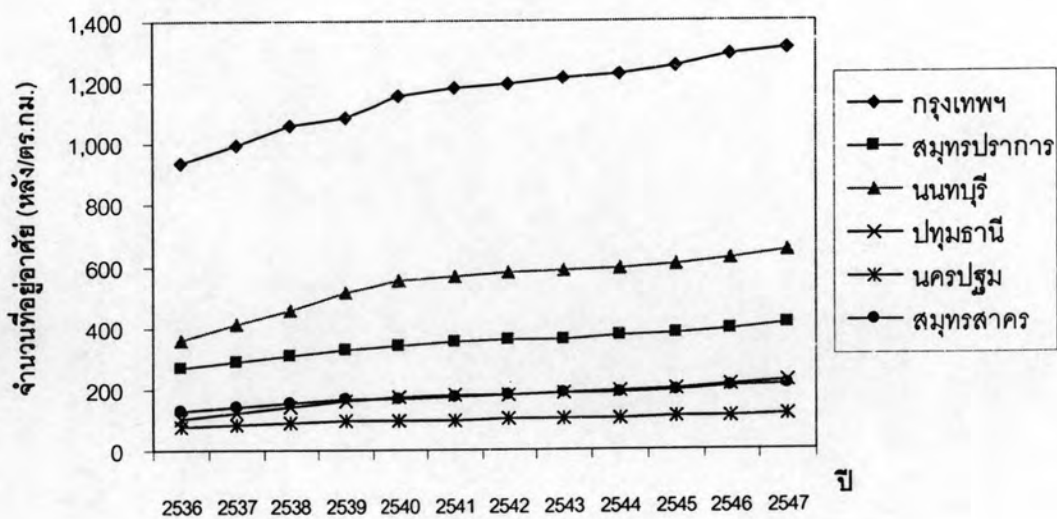
แผนภาพที่ 1.1 ความหนาแน่นของประชากรในกรุงเทพฯ และปริมณฑล  
ในช่วงปี พ.ศ. 2536 - 2547



หมายเหตุ : คำนวณจากจำนวนประชากรหารด้วยพื้นที่ของแต่ละจังหวัด

ที่มา : กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

แผนภาพที่ 1.2 ความหนาแน่นของที่อยู่อาศัยที่มีผู้ครอบครองในกรุงเทพฯ และปริมณฑล  
ในช่วงปี พ.ศ. 2536 - 2547



หมายเหตุ : คำนวณจากจำนวนที่อยู่อาศัยที่มีผู้ครอบครองหารด้วยพื้นที่ของแต่ละจังหวัด

ที่มา : กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

เมื่อการพัฒนาทางเศรษฐกิจและสังคมขยายตัวมากขึ้น ทำให้เกิดการขยายตัวของเมืองจากกรุงเทพฯ ไปยังบริเวณรอบ ๆ เมืองหรือปริมณฑล ดังจะเห็นว่ามี การขยายตัวของที่อยู่อาศัยที่มีผู้ครอบครองในปริมณฑลเป็นอย่างมาก ในขณะที่การขยายตัวของที่อยู่อาศัยที่มีผู้ครอบครองในกรุงเทพฯ เกิดขึ้นเพียงเล็กน้อย (ตารางที่ 1.3) และหากพิจารณาความสัมพันธ์ของภาวะทางเศรษฐกิจกับปริมาณการสร้างที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑลแล้วจะพบว่าปริมาณการสร้างที่อยู่อาศัยสามารถบ่งชี้ให้เห็นถึงภาวะการเติบโต และภาวะถดถอยของเศรษฐกิจตามวัฏจักรเศรษฐกิจได้เป็นอย่างดี ดังแสดงในแผนภาพที่ 1.3 เมื่อพิจารณาปริมาณการสร้างที่อยู่อาศัยในปี พ.ศ.2540 พบว่ามีปริมาณลดลงจากปีก่อนเป็นอย่างมาก เนื่องมาจากการเกิดวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจในปี พ.ศ.2540 และหลังจากปี พ.ศ.2542 เป็นต้นไปจะเห็นว่าเกิดการขยายตัวของปริมาณการสร้างที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นการปรับตัวตามภาวะเศรษฐกิจที่เริ่มฟื้นตัว โดยการเปลี่ยนแปลงของปริมาณที่อยู่อาศัยในระยะเวลานึง ๆ นั้นส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงของระดับราคาของอุปทานที่อยู่อาศัยที่มีอยู่ทั้งหมด (Housing Stock) ทั้งนี้ พิจารณาได้จากราคาเฉลี่ยของที่อยู่อาศัยที่ลดลงมากในช่วงหลังวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจ โดยหลังจากนั้นเมื่อได้ระบายสินค้าไปจำนวนหนึ่งแล้วจะทำให้สต็อกในตลาดลดลง ดังนั้นราคาจึงปรับขึ้นตามภาวะตลาดใหม่ ดังแสดงในแผนภาพที่ 1.4 และจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวส่งผลให้ท้ายที่สุดจะเกิดการเปลี่ยนแปลงในดุลยภาพตลาดที่อยู่อาศัย<sup>2</sup>

อย่างไรก็ตาม นอกจากปริมาณและราคาของการสร้างที่อยู่อาศัยจะมีความสัมพันธ์กับภาวะทางเศรษฐกิจแล้ว ยังมีความสัมพันธ์เกี่ยวเนื่องกับปัจจัยทางเศรษฐกิจอื่น ๆ เป็นอย่างมาก

ปัจจุบันตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑลเป็นตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่มีขนาดใหญ่ที่สุด โดยมีขนาดประมาณร้อยละ 70<sup>3</sup> ของตลาดรวม ดังนั้น การศึกษาถึงตลาดของการสร้างที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล จึงให้ภาพที่ชัดเจนและเป็นแนวโน้มหลักของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

<sup>2</sup> Mayer, C.J., and Somerville, C.T., "Residential construction: using the urban growth model to estimate housing supply," *Journal of Urban Economics* 48 (2000b):85-109, อ้างถึงใน นิธินันท์ วิศเวศวร, "การประมาณการก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ - บทสำรวจและบทวิจารณ์พรมแดนความรู้," *วารสารเศรษฐศาสตร์ธรรมศาสตร์* 22 (4 ธันวาคม 2547): 3.

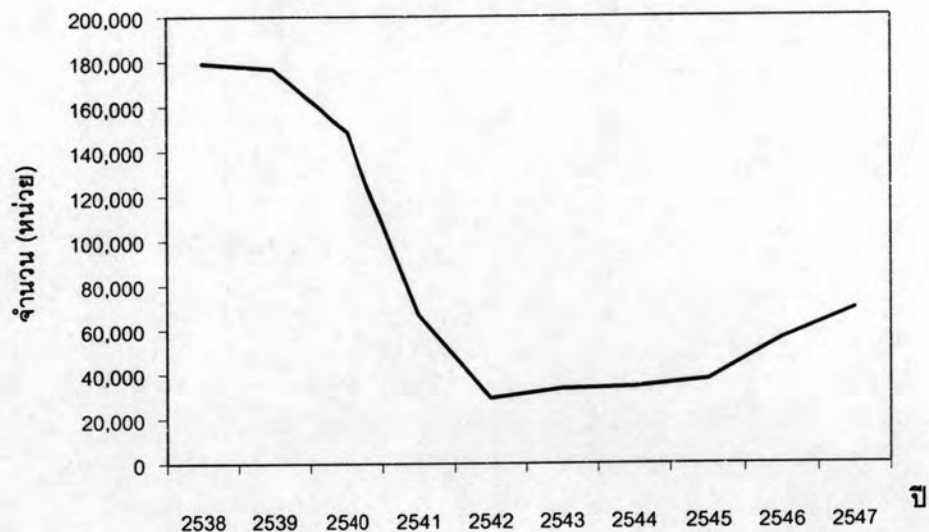
<sup>3</sup> โสภณ พรโชคชัย, "ทิศทางการตลาดที่อยู่อาศัย พ.ศ.2548," ใน *รายงานสถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยปี 2547 และแนวโน้มปี 2548*, หน้า 37.

ตารางที่ 1.3 อัตราการขยายตัวของที่อยู่อาศัยที่มีผู้ครอบครองในกรุงเทพฯ และปริมณฑล  
ในช่วงปี พ.ศ. 2538 - 2547

ปี	กรุงเทพฯ	ปริมณฑล				
		สมุทรปราการ	นนทบุรี	ปทุมธานี	นครปฐม	สมุทรสาคร
2538	6.35	5.89	11.93	7.60	18.65	9.56
2539	2.52	6.86	12.60	6.85	14.75	8.31
2540	6.31	3.71	6.81	2.86	4.97	3.36
2541	2.14	3.16	3.07	2.83	3.63	3.46
2542	1.48	1.80	1.92	1.29	2.02	3.11
2543	1.26	1.28	1.32	2.06	2.04	2.51
2544	1.51	2.54	1.45	2.48	3.40	2.13
2545	1.80	2.20	2.21	2.85	4.74	2.70
2546	2.87	3.01	3.00	4.27	6.29	4.24
2547	1.50	4.31	4.09	4.55	6.78	4.32

ที่มา : กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

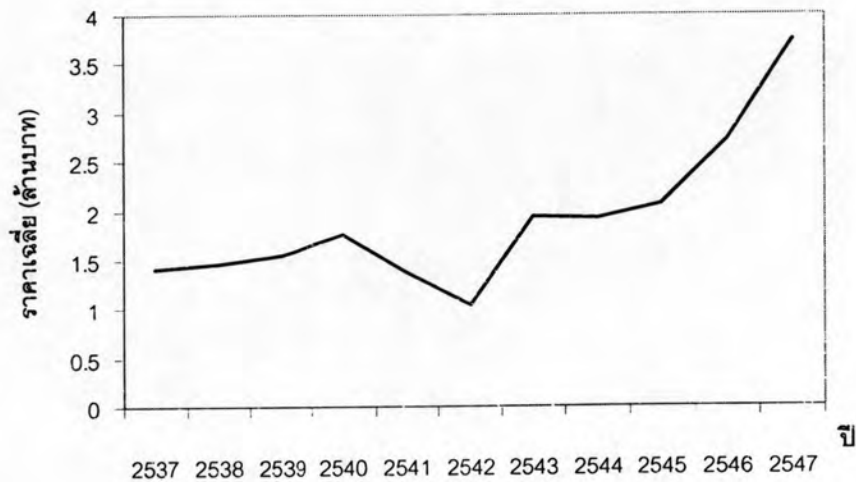
แผนภาพที่ 1.3 ปริมาณการสร้างที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล  
ในช่วงปี พ.ศ. 2538 - 2547



หมายเหตุ : ใช้ข้อมูลจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จไม่ต่ำกว่า 70% และนำมาขอเลขหมายประจำบ้านที่สำนักงานเขตและสำนักงานจังหวัดเป็นตัวแทนปริมาณการสร้างที่อยู่อาศัยในแต่ละปี

ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

แผนภาพที่ 1.4 ราคาเฉลี่ยของที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล  
ในช่วงปี พ.ศ. 2537 - 2547



หมายเหตุ : จำนวนจากที่อยู่อาศัย 6 ประเภท คือ บ้านเดี่ยว บ้านทาวน์เฮาส์ บ้านแฝด อาคารพาณิชย์  
อาคารชุด และที่ดินจัดสรร

ที่มา: บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

## 1.2 วัตถุประสงค์ในการศึกษา

1. เพื่อศึกษาภาพรวมและลักษณะของตลาดที่อยู่อาศัย โดยวิเคราะห์สถานการณ์ของตลาดที่อยู่อาศัยทั้งสถานการณ์ในปัจจุบันและแนวโน้ม ตลอดจนทั้งปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อตลาดที่อยู่อาศัยและนโยบายของรัฐบาลที่เกี่ยวข้อง

2. เพื่อศึกษาปัจจัยกำหนดอุปสงค์และอุปทานของการสร้างที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล

## 1.3 ขอบเขตของการศึกษา

ในการศึกษาปัจจัยกำหนดอุปสงค์และอุปทานของการสร้างที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑลนั้นจะทำการศึกษาในที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮาส์ โดยใช้ข้อมูลเป็นรายไตรมาสในช่วงปี พ.ศ. 2538 - 2549 (ไตรมาสที่ 2)

#### 1.4 ข้อสมมติในการศึกษา

ในการศึกษาปัจจัยกำหนดอุปสงค์และอุปทานของการสร้างที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑลนั้นจะกำหนดให้ที่อยู่อาศัยมีลักษณะเป็นสินค้าโดยรวมของตลาด โดยจะไม่คำนึงถึงลักษณะและขนาดของที่อยู่อาศัยที่แตกต่างกัน กล่าวคือ ที่อยู่อาศัยแต่ละประเภทจะมีลักษณะเหมือนกันทุกประการ (Homogeneous Goods) และกำหนดให้ที่อยู่อาศัยมีหน่วยเป็นหลัง

#### 1.5 นิยามศัพท์

1. ที่อยู่อาศัย หมายถึง หมายถึง บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถวหรือทาวน์เฮาส์ อาคารพาณิชย์ แฟลต และอาคารชุด
2. ปริมณฑล ประกอบด้วย 5 จังหวัด คือ สมุทรปราการ นนทบุรี นครปฐม ปทุมธานี และสมุทรสาคร

#### 1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. เพื่อทราบถึงภาพรวมของตลาดที่อยู่อาศัย รวมถึงสถานการณ์ในปัจจุบันและแนวโน้มของตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ตลอดจนปัจจัยและนโยบายของรัฐบาลที่ส่งผลกระทบต่อตลาดที่อยู่อาศัยทั้งในด้านผู้ผลิตและผู้บริโภค
2. เพื่อทราบถึงผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยต่าง ๆ ที่มีต่ออุปสงค์และอุปทานของการสร้างที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล
3. สามารถนำผลการศึกษาที่ได้เป็นข้อมูลในการกำหนดนโยบายต่าง ๆ ของรัฐบาล เช่น นโยบายการวางผังเมือง นโยบายทางด้านที่อยู่อาศัย รวมถึงการลงทุนทางด้านสาธารณูปโภคต่าง ๆ เป็นต้น อีกทั้งยังสามารถใช้เป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจในการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยของภาคเอกชน ตลอดจนเป็นแนวทางในการศึกษาวิจัยต่อไป

## 1.7 โครงสร้างของวิทยานิพนธ์

โครงสร้างของวิทยานิพนธ์ฉบับนี้สามารถแบ่งออกเป็น 6 ส่วนด้วยกัน โดยมีขั้นตอนในการนำเสนอ ดังนี้

บทที่ 1 บทนำ เป็นการกล่าวถึงความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา วัตถุประสงค์ในการศึกษา ขอบเขตและข้อสมมติของการศึกษา นิยามศัพท์ ตลอดจนประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการศึกษาในครั้งนี้

บทที่ 2 แนวคิดทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เป็นการกล่าวถึงแนวคิดและทฤษฎีที่ใช้ในการศึกษา ตลอดจนงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

บทที่ 3 วิธีการศึกษา เป็นการกล่าวถึงข้อมูลและการเก็บรวบรวมข้อมูล และการวิเคราะห์ข้อมูล

บทที่ 4 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัย เป็นการกล่าวถึงพัฒนาการของตลาดที่อยู่อาศัย ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อตลาดที่อยู่อาศัย สถานภาพของตลาดที่อยู่อาศัยทั้งสถานการณ์ในปัจจุบันและทิศทางในอนาคต ตลอดจนนโยบายของรัฐบาลที่เกี่ยวข้อง

บทที่ 5 ผลการศึกษา ในส่วนนี้จะเป็นการวิเคราะห์ปัจจัยกำหนดอุปสงค์และอุปทานของการสร้างที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑลโดยใช้แบบจำลอง Stock Adjustment Model

บทที่ 6 บทสรุปและข้อเสนอแนะ เป็นการสรุปผลจากการศึกษาในครั้งนี้ ข้อเสนอแนะเชิงนโยบาย ตลอดจนข้อจำกัดและแนวทางในการศึกษาครั้งต่อไป