

บทที่ 6

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

ในส่วนนี้จะเป็นการสรุปผลการศึกษาทั้งในส่วนของการศึกษาภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัย โดยการวิเคราะห์เชิงพรรณนาด้วยการรวบรวมข้อมูลจากวารสาร งานวิจัย และเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการสัมภาษณ์นักวิชาการและผู้ประกอบการในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และในส่วนของการศึกษาปัจจัยกำหนดอุปสงค์และอุปทานของการสร้างที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมาตรที่ใช้การวิเคราะห์เชิงปริมาณโดยใช้แบบจำลอง Stock Adjustment Model เพื่อประมาณค่าสัมประสิทธิ์ของปัจจัยกำหนดอุปสงค์และอุปทานของการสร้างที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมาตรตามประเภทที่อยู่อาศัยที่ทำการศึกษาคือ บ้านเดี่ยว และทาวน์เฮาส์ โดยค่าสัมประสิทธิ์ดังกล่าวจะอยู่ในรูปของค่าความยืดหยุ่นซึ่งแสดงถึงผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยต่าง ๆ ที่มีต่ออุปสงค์และอุปทานของการสร้างที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมาตร โดยสามารถสรุปผลการศึกษาได้ดังนี้

6.1 สรุปผลการศึกษา

ภาคอสังหาริมทรัพย์เป็นภาคธุรกิจหนึ่งที่มีความสำคัญต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศ สถานการณ์ของธุรกิจนี้จึงส่งผลกระทบต่อไปยังภาคเศรษฐกิจอื่น ๆ เช่น ภาคการก่อสร้าง ภาคการค้าโดยเฉพาะอย่างยิ่งภาคการเงิน เนื่องจากมีธุรกิจเชื่อมโยงมากมายซึ่งก่อให้เกิดการจ้างงานของประเทศ เช่น ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง ธุรกิจวัสดุก่อสร้าง ธุรกิจการขนส่ง ธุรกิจออกแบบและตกแต่งภายใน และธุรกิจเฟอร์นิเจอร์ เป็นต้น

ตลาดที่อยู่อาศัยได้กำเนิดขึ้นเมื่อต้นศตวรรษที่ 2500 และเกิดผู้ประกอบการธุรกิจจัดสรรขึ้นซึ่งเริ่มจากการจัดสรรที่ดิน มาเป็นการจัดสรรที่ดินพร้อมปลูกสร้างบ้านสำเร็จในรูปแบบของ "หมู่บ้านจัดสรร" ในบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮาส์ตามลำดับ จากนั้นจึงเริ่มมีการก่อสร้างอาคารชุดหลังจากที่มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติอาคารชุดในปี 2522

ภาวะทางเศรษฐกิจจะเป็นตัวกำหนดภาวะหรือทิศทางของอสังหาริมทรัพย์และในขณะเดียวกันอสังหาริมทรัพย์ก็เป็นตัวผลักดันหรือกระตุ้นเศรษฐกิจ ซึ่งอาจกล่าวได้ว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์ตลอดจนตลาดที่อยู่อาศัยนั้นมีการเคลื่อนไหวสอดคล้องกับวัฏจักรเศรษฐกิจของประเทศอย่างใกล้ชิด โดยมีลักษณะการเคลื่อนไหวเป็นวัฏจักรที่เรียกว่า วงจรแห่งความรุ่งเรืองและตกต่ำ (Boom and Bust Cycle) โดยแต่ละวงจรมันจะมีระยะเวลาสั้นหรือยาวแตกต่างกันไป ขึ้นอยู่กับปัจจัยทางด้านอุปสงค์และอุปทานเป็นสำคัญ ทั้งนี้ยังประกอบด้วยปัจจัยภายนอกอื่น ๆ เช่น การขยายตัวทางเศรษฐกิจ ปัจจัยทางการเงิน สถานการณ์ทางการเมืองตลอดจนนโยบายภาครัฐ เป็นต้น

โดยวัฏจักรรอบที่รุนแรงที่สุด คือ รอบปี 2536 - 2542 ซึ่งได้เกิดวิกฤตการณ์ตกต่ำอย่างรุนแรงในปี 2539 - 2540 เนื่องจากสาเหตุหลายประการ เช่น การเปิดเสรีทางการเงิน การมีสภาพคล่องทางการเงินในระบบสูง อัตราดอกเบี้ยอยู่ในระดับต่ำ มีการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยอย่างหละหลวม พฤติกรรมการเก็งกำไรของผู้บริโภค ประกอบกับการไม่มีข้อมูลสถิติและเครื่องชี้วัดภาวะตลาดที่อยู่อาศัยที่แท้จริงทั้งทางด้านความต้องการของผู้บริโภคและการผลิตของผู้ประกอบการ จึงส่งผลให้ผู้ประกอบการมีการเร่งขยายการลงทุนอย่างเกินพอดี จนมีอุปทานส่วนเกินเกิดขึ้นเป็นจำนวนมากในตลาดที่อยู่อาศัย

อย่างไรก็ตาม ภาวะรุ่งเรืองและตกต่ำของตลาดที่อยู่อาศัยมักจะผันผวนขึ้นลงรุนแรงกว่าภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศค่อนข้างมาก เนื่องจากธรรมชาติของตลาดที่อยู่อาศัยที่มีความล่าช้าในตัวเอง (Construction Lags) กล่าวคือ มีระยะเวลาของกระบวนการผลิตที่ยาวนาน ไม่สามารถผลิตสินค้าเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคได้ในทันทีดังเช่นสินค้าอื่น ๆ โดยรวมกระบวนการหนึ่งหากเริ่มตั้งแต่การจัดซื้อที่ดิน ก่อสร้าง และโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อ จะใช้เวลานานถึง 2 - 4 ปี ดังนั้น แม้ผู้ประกอบการจะรู้ว่าภาวะเศรษฐกิจไม่ดี กำลังซื้อชะลอตัว หรือมีปัจจัยไม่เอื้ออำนวยต่อภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ก็ไม่สามารถปรับตัวได้ทันกับสถานการณ์ที่เกิดขึ้น เนื่องมาจากผู้ประกอบการได้ซื้อที่ดินและลงทุนก่อสร้างไปแล้วจึงจำเป็นต้องดำเนินการต่อไปจนแล้วเสร็จ

ดังนั้นจะเห็นได้ว่า ตลาดที่อยู่อาศัยต้องใช้ระยะเวลาในการปรับตัวของสต็อกในตลาดเพื่อให้ตลาดอยู่ในดุลยภาพ หรือมีการสร้างที่อยู่อาศัยที่สมดุลกับความต้องการของผู้บริโภค ซึ่งจากผลการศึกษา พบว่า ตลาดที่อยู่อาศัยมีความล่าช้าในการปรับตัวให้อยู่ในดุลยภาพทั้งตลาดบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮาส์ โดยตลาดทาวน์เฮาส์มีการปรับตัวของสต็อกเร็วกว่าตลาดบ้านเดี่ยว (ตลาดทาวน์เฮาส์มีค่าสัมประสิทธิ์ในการปรับตัวของสต็อกเท่ากับ 16.98559 ในขณะที่ตลาดบ้านเดี่ยวมีค่าสัมประสิทธิ์ดังกล่าวเท่ากับ 3.468784) ทั้งนี้เนื่องจากลักษณะเฉพาะของการสร้างที่อยู่อาศัยในแต่ละประเภทที่มีความแตกต่างกัน โดยบ้านเดี่ยวนั้นสามารถสร้างได้ที่ละหลัง ในขณะที่ลักษณะการสร้างทาวน์เฮาส์นั้นจะต้องสร้างทั้งแถวหรือจำนวนหลายหลังในครั้งเดียวกัน ดังนั้น การสร้างที่อยู่อาศัยในตลาดทาวน์เฮาส์จะมีความยืดหยุ่นต่อการเปลี่ยนแปลงปริมาณสต็อกในตลาดมากกว่าในตลาดบ้านเดี่ยว

การพัฒนาที่อยู่อาศัยในประเทศไทยนั้น ภาคเอกชนจะมีบทบาทสำคัญและเป็นผู้ที่มีบทบาทหลักในการพัฒนาที่อยู่อาศัย ซึ่งโดยปกติการขยายตัวของการสร้างที่อยู่อาศัยจะเกิดขึ้นเมื่อมีการขยายตัวของระบบสาธารณูปโภคจากภาครัฐซึ่งส่งผลให้บริเวณดังกล่าวมีความเจริญและเกิดเป็นแหล่งชุมชนขึ้น เนื่องจากที่อยู่อาศัยมักจะตั้งอยู่ใกล้แหล่งงาน แหล่งชุมชน หรือแหล่งที่มีสาธารณูปโภคพื้นฐานเข้าถึง ทั้งนี้ ในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยหนึ่ง ๆ นั้นผู้ประกอบการจะพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ ดังนี้ 1) *ความต้องการซื้อของผู้บริโภค* เนื่องจากความต้องการซื้อหรืออุปสงค์ของผู้บริโภคเป็นสิ่งที่สำคัญที่สุด หากทราบถึงความต้องการของผู้บริโภคทั้งในเรื่องของทำเลที่ตั้ง รูปแบบ และระดับราคาที่ต้องการซื้อแล้ว ผู้ประกอบการจะสามารถพัฒนาโครงการเพื่อตอบสนองของผู้บริโภคได้ตรงกับกลุ่มเป้าหมายที่กำหนด 2) *ทำเลที่ตั้ง* ซึ่งโดยทั่วไปจะต้องเป็นพื้นที่ที่สามารถเข้าถึงได้ง่าย เดินทางสะดวก มีสภาพแวดล้อมที่ดี มีระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่าง ๆ ตลอดจนเป็นแหล่งชุมชนหรือสามารถสร้างให้เป็นแหล่งชุมชนได้ โดยผู้ประกอบการจะมีการเลือกทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมกับการวางตำแหน่งผลิตภัณฑ์ของตนเอง 3) *ต้นทุนทางการเงิน* โดยขึ้นอยู่กับขนาดของผู้ประกอบการเป็นสำคัญ หากเป็นผู้ประกอบการรายใหญ่ที่มีบริษัทอยู่ในตลาดหลักทรัพย์นั้นจะได้เปรียบในด้านแหล่งเงินทุนและต้นทุนทางการเงินที่ต่ำกว่าผู้ประกอบการรายย่อยที่บริษัทไม่ได้อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ โดยปัจจัยทั้งสามประการนี้เป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่ออุปทานที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ ยังมีองค์ประกอบอื่น ๆ ซึ่งส่งผลกระทบต่ออุปทานหรือการสร้างที่อยู่อาศัยเช่นกัน ซึ่งได้แก่ 4) *ราคาที่อยู่อาศัย* โดยราคาจะเป็นเพียงสิ่งจูงใจในการเข้ามาแข่งขันของผู้ประกอบการ 5) *นโยบายของรัฐบาล* ซึ่งในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยหนึ่ง ๆ นั้นผู้ประกอบการจะพิจารณาจากนโยบายด้านสาธารณูปโภคใน

โครงการลงทุนขนาดใหญ่ของรัฐบาลเป็นหลัก หลังจากนั้นจึงเข้าไปพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับความเจริญที่จะเกิดขึ้นในอนาคต

ในด้านความต้องการที่อยู่อาศัยนั้น โดยทั่วไปทุกคนจะมีความต้องการที่อยู่อาศัยที่เป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง เพื่อความรู้สึกมั่นคงในชีวิตเนื่องจากที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยสี่ซึ่งเป็นปัจจัยพื้นฐานในการดำรงชีวิตของมนุษย์และยังถือเป็นการออมและการลงทุนอีกทางหนึ่ง

สำหรับปัจจัยที่ส่งผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัย ได้แก่ 1) **ทำเลที่ตั้ง** ซึ่งจะต้องอยู่ใกล้แหล่งงาน และแหล่งสาธารณูปโภคที่มีความสะดวกในการเข้าถึงซึ่งเป็นการประหยัดเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทาง และ 2) **ราคาที่อยู่อาศัยที่มีความเหมาะสมกับรายได้ของครัวเรือน** เนื่องจากรายได้เป็นฐานกำลังซื้อที่สำคัญที่สุดของผู้บริโภค ซึ่งไม่ว่าผู้บริโภคจะขอกู้จากสถาบันการเงิน ก็จะต้องพิจารณาคูณสมบัติของผู้กู้จากฐานรายได้เป็นหลัก จากผลการศึกษา พบว่าความยืดหยุ่นของรายได้ที่มีต่อความต้องการบ้านเดี่ยวมีมากกว่าความต้องการทาวน์เฮาส์ โดยความยืดหยุ่นของความต้องการบ้านเดี่ยวที่มีต่อรายได้มีค่าเท่ากับ 0.898488 ในขณะที่ความยืดหยุ่นของความต้องการทาวน์เฮาส์ที่มีต่อรายได้มีค่าเท่ากับ 0.32996 ทั้งนี้ ปัจจัยทางด้านทำเลที่ตั้ง และปัจจัยด้านราคาที่อยู่อาศัยที่มีความเหมาะสมกับรายได้ของครัวเรือนนั้นเป็นปัจจัยหลักที่ส่งผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค นอกจากนี้ ยังมีปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งเป็นองค์ประกอบสำคัญที่ส่งผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัยเช่นกัน นั่นคือ 3) **อัตราดอกเบี้ยเงินกู้** เนื่องจากลักษณะของที่อยู่อาศัยที่มีมูลค่าสูง ซึ่งผู้บริโภคจะต้องอาศัยการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินเป็นหลัก ดังนั้นอัตราดอกเบี้ยจึงเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อทั้งในด้านความสามารถในการผ่อนชำระและระดับราคาที่อยู่อาศัยที่สามารถซื้อได้ 4) **การเปลี่ยนแปลงทางด้านประชากร** การเพิ่มขึ้นและการย้ายถิ่นของแรงงานเข้าสู่เมือง การสมรส และลักษณะทางสังคมที่เปลี่ยนแปลงไป เช่น การอยู่อาศัยในลักษณะของครอบครัวเดี่ยวมากขึ้น ล้วนเป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัย 5) **ชื่อเสียงของโครงการ** โดยประสบการณ์และความน่าเชื่อถือของบริษัทผู้ประกอบการจะช่วยสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้บริโภคซึ่งส่งผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัย 6) **โฆษณาประชาสัมพันธ์ของโครงการ** เป็นกลยุทธ์ทางการตลาดอย่างหนึ่งที่กระตุ้นให้ลูกค้าได้รู้จักสินค้าของโครงการมากขึ้นทั้งด้านทำเลที่ตั้ง รูปแบบ และระดับราคาของสินค้า แต่ไม่ได้ส่งผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัยโดยตรง เนื่องจากที่อยู่อาศัยมีลักษณะเป็นสินค้าเปรียบเทียบซื้อ ซึ่งผู้บริโภคมักจะสำรวจและหาข้อมูลของแต่ละโครงการเพื่อเปรียบเทียบข้อดีและข้อเสียของโครงการแต่ละแห่ง จากนั้นจึงตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในโครงการที่มีความคุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป จาก

การศึกษา พบว่า ความยืดหยุ่นของความต้องการบ้านเดี่ยวที่มีต่อการโฆษณาประชาสัมพันธ์มีค่าเท่ากับ 0.04440 และความยืดหยุ่นของความต้องการทาวน์เฮาส์ที่มีต่อการโฆษณาประชาสัมพันธ์มีค่าเท่ากับ 0.038283 7) **รูปแบบที่อยู่อาศัย** ทั้งขนาดและการจัดสัดส่วนพื้นที่ใช้สอย สไตล์ และการตกแต่งนั้นมีส่วนสำคัญที่ส่งผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัยโดยขึ้นอยู่กับรสนิยมและความพึงพอใจของแต่ละคน และ 8) **ปัจจัยทางเศรษฐกิจและการเมือง** โดยหากสถานการณ์ทางเศรษฐกิจไม่ดี หรือมีความไม่แน่นอนทางการเมืองหรือนโยบายของรัฐบาล จะส่งผลให้ผู้บริโภคไม่มั่นใจกับสถานการณ์ดังกล่าวและมีการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยออกไป

กล่าวโดยสรุป ตลาดที่อยู่อาศัยจะมีอุปสงค์เป็นตัวกำหนดสำคัญในการสร้างที่อยู่อาศัย เนื่องจากในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยหนึ่ง ๆ นั้นผู้ประกอบการจะพิจารณาจากความต้องการของผู้บริโภคเป็นหลัก ซึ่งหากไม่มีความต้องการของผู้บริโภคแล้วก็จะไม่มีการผลิตและตลาดเกิดขึ้น แต่ในบางกรณีการสร้างที่อยู่อาศัยนั้นอาจเป็นตัวกำหนดความต้องการหรือกระตุ้นให้เกิดอุปสงค์ได้เช่นกัน ดังเช่นในช่วงปี 2537 - 2539 ซึ่งผู้ประกอบการมีการเร่งขยายการลงทุน และมีปริมาณอุปทานอยู่ในตลาดเป็นอย่างมาก ทำให้มีการแข่งขันกันสูงโดยผู้ประกอบการใช้กลยุทธ์การโฆษณาเพื่อกระตุ้นความต้องการของผู้บริโภค

สำหรับสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน พบว่า โดยรวมมีการเติบโตที่ชะลอลง เนื่องจากปัจจัยด้านราคาน้ำมันและอัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวสูงขึ้น ภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวลง โดยเฉพาะสถานการณ์ทางการเมืองที่มีความไม่แน่นอน ซึ่งส่งผลให้ผู้บริโภคมักกำลังซื้อลดลงและเกิดความไม่มั่นใจในสถานการณ์ดังกล่าวจึงชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยออกไปและปรับเปลี่ยนพฤติกรรมมาซื้อที่อยู่อาศัยในรูปแบบอาคารชุดซึ่งตั้งอยู่ตามแนวรถไฟฟ้ามากขึ้น เนื่องจากค่านิ่งถึงต้นทุนในการเดินทางเป็นสำคัญ ภายใต้ความต้องการที่มีอยู่อย่างจำกัดและมีกำลังซื้อลดลง ผู้ประกอบการจึงมีการปรับตัวชะลอการเปิดตัวโครงการใหม่ หรือลดขนาดของโครงการลง และหันมาสร้างที่อยู่อาศัยในระดับราคาลดลงซึ่งเหมาะสมกับกำลังซื้อของผู้บริโภค ในขณะเดียวกันผู้ประกอบการก็มีการแข่งขันกันอย่างรุนแรงในตลาดที่อยู่อาศัยโดยการปรับลดกำไรลงเพื่อแย่งชิงส่วนแบ่งตลาด

ในอนาคตหากปัจจัยด้านอัตราดอกเบี้ย ราคาน้ำมัน และสถานการณ์ทางการเมืองนั้นมีการปรับตัวในทิศทางที่ดีขึ้นซึ่งเอื้ออำนวยต่อตลาดที่อยู่อาศัย ก็จะส่งผลให้ผู้บริโภคมีความเชื่อมั่นในสถานการณ์ทางเศรษฐกิจและการเมืองมากขึ้นและมีกำลังซื้อเพิ่มขึ้น ซึ่งก่อให้เกิดความต้องการและอุปสงค์ที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น (เนื่องจากผู้บริโภคยังมีความต้องการที่แท้จริงอยู่มากแต่ต้องชะลอการซื้อที่อยู่อาศัยออกไปหากสถานการณ์ต่าง ๆ ยังมีความไม่แน่นอน) และส่งผลต่อเนื่องต่อการขยายตัวของที่อยู่อาศัยและภาวะโดยรวมของตลาดที่อยู่อาศัยตามลำดับ

6.2 ข้อเสนอแนะเชิงนโยบาย

1. ภาครัฐควรมีการกำหนดนโยบายหรือแนวทางที่ชัดเจนทั้งในเรื่องของผังเมืองและโครงการลงทุนขนาดใหญ่ (Megaprojects) ต่าง ๆ และมีบทบาทในการสนับสนุนและส่งเสริมการพัฒนาที่อยู่อาศัยของภาคเอกชน เนื่องจากการพัฒนาที่อยู่อาศัยของภาคเอกชนนั้นจะขยายตัวตามทิศทางของนโยบายผังเมืองรวมและการสร้างสาธารณูปโภคของภาครัฐ

2. เนื่องจากภาวะทางเศรษฐกิจกับภาวะอสังหาริมทรัพย์มีความเชื่อมโยงกันอย่างใกล้ชิด ดังนั้นรัฐบาลควรใช้ภาคอสังหาริมทรัพย์เป็นสัญญาณเตือนภัยทางเศรษฐกิจของประเทศ เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจและการเงินดังเช่นในปี 2540 โดยพิจารณาถึงภาวะอุปทานส่วนเกินในภาคอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งข้อมูลทางด้านอุปสงค์และอุปทานของตลาดจะเป็นสิ่งสำคัญที่แสดงให้เห็นภาวะตลาดอย่างแท้จริง และสะท้อนถึงภาวะเศรษฐกิจของประเทศ เนื่องจากภาวะอุปทานส่วนเกินในภาคอสังหาริมทรัพย์นั้นจะส่งผลกระทบต่อระบบเศรษฐกิจและการเงินของประเทศ

ทั้งนี้ ในกรณีที่เกิดอุปทานส่วนเกินซึ่งส่งผลให้ภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ ประชาชนมีกำลังซื้อลดลง รัฐบาลควรอัดฉีดเงินเข้าสู่ระบบ เพื่อกระตุ้นให้เกิดการใช้จ่ายและการบริโภคของประชาชน และเมื่อเศรษฐกิจเริ่มฟื้นตัวรัฐบาลอาจกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ทางด้านอุปสงค์ เช่น การลดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย เพื่อให้ประชาชนมีกำลังซื้อและเกิดความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ซึ่งหากมีอุปสงค์เกิดขึ้นแล้วก็จะสามารถสร้างให้เกิดอุปทานในตลาดได้ ดังนั้นตลาดอสังหาริมทรัพย์ก็จะมีภาวะที่ดีขึ้นซึ่งจะส่งผลต่อเนื่องให้เกิดการขยายตัวทางเศรษฐกิจ

3. การพัฒนาระบบฐานข้อมูลที่อยู่อาศัยทั้งระบบให้มีความสมบูรณ์มากยิ่งขึ้น และครอบคลุมทุกประเภทที่อยู่อาศัย เพื่อให้การเติบโตของตลาดที่อยู่อาศัยเป็นไปภายใต้การวางแผนที่ดี และเป็นสัญญาณเตือนภัยให้กับภาครัฐในการวางแผนด้านนโยบาย และในด้านการผลิตของภาคเอกชน ซึ่งควรจัดทำข้อมูลดังต่อไปนี้

1) ข้อมูลที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด ซึ่งจะช่วยให้ทราบภาวะตลาดของอาคารชุด ทั้งด้านการผลิต ความต้องการของผู้บริโภค และราคา

2) จำนวนที่อยู่อาศัยที่เริ่มก่อสร้าง (Housing Starts) ซึ่งจะช่วยให้ทราบถึงอุปทานที่แท้จริงในช่วงเวลานั้น ทั้งความต้องการในด้านวัสดุก่อสร้าง แรงงานที่ใช้ในการก่อสร้าง ปริมาณสินเชื่อ ตลอดจนจำนวนที่อยู่อาศัยที่จะสร้างเสร็จในอนาคต

3) จำนวนที่อยู่อาศัยที่มีการซื้อขาย (Home Sales) โดยจำนวนที่อยู่อาศัยที่มีการจองและซื้อขายในตลาดจะเป็นตัวชี้วัดที่บ่งบอกถึงอุปสงค์ที่อยู่อาศัย แนวโน้มการก่อสร้างเสร็จ การขอสินเชื่อ และการโอนกรรมสิทธิ์ในอนาคต

4) จำนวนที่อยู่อาศัยก่อสร้างเสร็จและปล่อยว่าง (Vacant Housing) โดยจำนวนที่อยู่อาศัยที่ก่อสร้างเสร็จและปล่อยว่างโดยไม่มีการอยู่อาศัย ซึ่งแสดงอยู่ในรูปของอัตราบ้านว่างหรือสัดส่วนของจำนวนบ้านว่างเปรียบเทียบกับจำนวนบ้านทั้งหมดนั้นจะเป็นตัวชี้วัดภาวะอุปสงค์และอุปทานในตลาด และแสดงให้เห็นภาวะที่อยู่อาศัยล้นตลาด นอกจากนี้ยังบ่งบอกถึงแนวโน้มด้านการผลิต และราคาที่อยู่อาศัยในอนาคต

4. เนื่องจากในปัจจุบันกระบวนการในการขออนุญาตจัดสรรโครงการของผู้ประกอบการต้องติดต่อกับหน่วยงานภาครัฐในหลายหน่วยงาน หากผู้ประกอบการไม่มีความรู้ความเข้าใจในขั้นตอนการขออนุญาตต่าง ๆ อาจส่งผลให้เกิดความล่าช้าในการพัฒนาโครงการได้ ดังนั้น ควรมีการจัดตั้งศูนย์กลางหรือหน่วยงานกลางในการยื่นอนุมัติจัดสรรโครงการเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่ผู้ประกอบการให้มีความรู้ความเข้าใจในกระบวนการนี้ชัดเจนขึ้น

6.3 ข้อจำกัดและแนวทางในการศึกษาครั้งต่อไป

1. การศึกษาในครั้งนี้ได้ใช้กำหนดให้ที่อยู่อาศัยแต่ละหน่วยมีลักษณะหรือขนาดเหมือนกันและข้อมูลมีหน่วยเป็นหลัง ซึ่งในความเป็นจริงที่อยู่อาศัยแต่ละหน่วยมีขนาดพื้นที่ไม่เท่ากัน หากมีการศึกษาโดยแบ่งตามขนาดพื้นที่และระดับราคาที่เหมาะสมแล้ว จะทำให้ผลการศึกษากลับเคียงกับความเป็นจริงมากขึ้น

2. เนื่องจากมีความจำกัดของข้อมูล ในการศึกษาครั้งนี้จึงได้ใช้จำนวนที่อยู่อาศัยก่อสร้างเสร็จเป็นตัวแทนของอุปทานที่อยู่อาศัย ซึ่งอาจทำให้ผลการศึกษาคลาดเคลื่อนไปจากความเป็นจริง เนื่องจากที่อยู่อาศัยก่อสร้างเสร็จนั้นเป็นการแสดงถึงอุปทานที่อยู่อาศัยที่มีการก่อสร้างไปแล้วถึงร้อยละ 70 ซึ่งจะมีระยะเวลาที่ล่าช้าไปจากความเป็นจริง ดังนั้นในการศึกษาครั้งต่อไปควรรู้ใช้ข้อมูลที่อยู่อาศัยที่เริ่มก่อสร้าง (Housing Starts) เป็นตัวแทนของอุปทานที่อยู่อาศัย ซึ่งจะสะท้อนภาวะตลาดที่อยู่อาศัยได้ชัดเจนยิ่งขึ้น