

สารบัญ

	หน้า
กิตติกรรมประกาศ	ค
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	ฉ
สารบัญ	ช
สารบัญตาราง	ฅ
สารบัญภาพ	ฉ
บทที่ 1 บทนำ	1
1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา	7
1.3 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการศึกษา	7
1.4 ขอบเขตในการศึกษา	7
บทที่ 2 ทฤษฎี แนวความคิด และผลงานการศึกษาที่เกี่ยวข้อง	8
2.1 ทฤษฎีและแนวความคิด	8
2.2 ผลงานการศึกษาที่เกี่ยวข้อง	15
บทที่ 3 ระเบียบวิธีการศึกษา	18
3.1 ปัจจัยที่กำหนดการประหยัดจากขนาด	18
3.2 แบบจำลองที่ใช้ในการศึกษา	24
บทที่ 4 ลักษณะของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	27
4.1 ลักษณะของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	27
4.2 ความต้องการที่อยู่อาศัย	22
4.3 ปริมาณที่อยู่อาศัย	34
บทที่ 5 ผลการศึกษา	41
5.1 ผลการศึกษา	41
5.2 ทดสอบและแก้ไขปัญหาปัญหา Heteroscedasticity	47
5.3 ทดสอบและแก้ไขปัญหาคอความสัมพันธ์ของตัวแปรอิสระในระดับสูง	51

บทที่ 6 บทสรุปและข้อเสนอแนะ	60
6.1 บทสรุป	60
6.2 ข้อเสนอแนะทางนโยบาย	61
6.3 ข้อเสนอสำหรับการศึกษาค้างต่อไป	62
เอกสารอ้างอิง	63
ภาคผนวก	
ภาคผนวก ก ข้อมูลต่างๆ ของบริษัทจดทะเบียนที่ใช้ในการวิเคราะห์	66
ภาคผนวก ข ค่าCorrelation Matrix	69
ภาคผนวก ค การทดสอบ Heteroskedasticity	71
ประวัติผู้เขียน	79

สารบัญตาราง

ตาราง	หน้า
1.1 สัดส่วนของผลิตภัณฑ์มวลรวมประชาชาติด้านการผลิต ณ ราคาประจำปีภาค อุตสาหกรรมทรัพย์ ต่อ ผลิตภัณฑ์มวลรวมประชาชาติสุทธิของประเทศไทย	3
1.2 ปริมาณการออกหนังสืออนุญาตทำการค้าที่ดินทั่วประเทศ ตั้งแต่ พ.ศ. 2531 – 2547	5
4.1 ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จในเขต กทม.และปริมณฑล	28
4.2 การออกไปอนุญาตก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยและพื้นที่ก่อสร้าง	29
4.3 พื้นที่รับอนุญาตก่อสร้างและอัตราการขยายตัวจำแนกเป็นประเภทต่าง ๆ	30
4.4 รายได้และค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อครัวเรือนต่อเดือนของประชากรไทย	32
4.5 สถิติอสังหาริมทรัพย์ประเภทสินเชื่ อสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ระหว่างปี 2536-2545	33
4.6 เงินให้กู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน พ.ศ. 2541 – 2545	34
4.7 จำนวน และร้อยละของครัวเรือน จำแนกตามประเภท ของที่อยู่อาศัย การครอบครองที่อยู่อาศัยและเขตการปกครอง พ.ศ. 2543	35
4.8 ดัชนีราคาสินค้าวัสดุก่อสร้าง 2543 – 2548	36
5.1 การประมาณค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรอิสระในแบบจำลองที่ใช้ในการศึกษาการ ประหยัดในขนาดการผลิตกรณีของบริษัทขนาดเล็ก	39
5.2 การประมาณค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรอิสระในแบบจำลองที่ใช้ในการศึกษาการ ประหยัดในขนาดการผลิตกรณีของบริษัทขนาดใหญ่	40
5.3 การประมาณค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรอิสระในแบบจำลองที่ใช้ในการศึกษาการ ประหยัดในขนาดการผลิตกรณีของบริษัทโดยภาพรวมกรณีที่ 1	41
5.4 การประมาณค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรอิสระในแบบจำลองที่ ใช้ในการศึกษาการประหยัดในขนาดการผลิตกรณีของบริษัทโดยภาพรวมกรณีที่ 2	42
5.5 การประมาณค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรอิสระในแบบจำลองที่ใช้ในการศึกษาการ ประหยัดในขนาดการผลิตกรณีของบริษัทโดยภาพรวมกรณีที่ 3	43