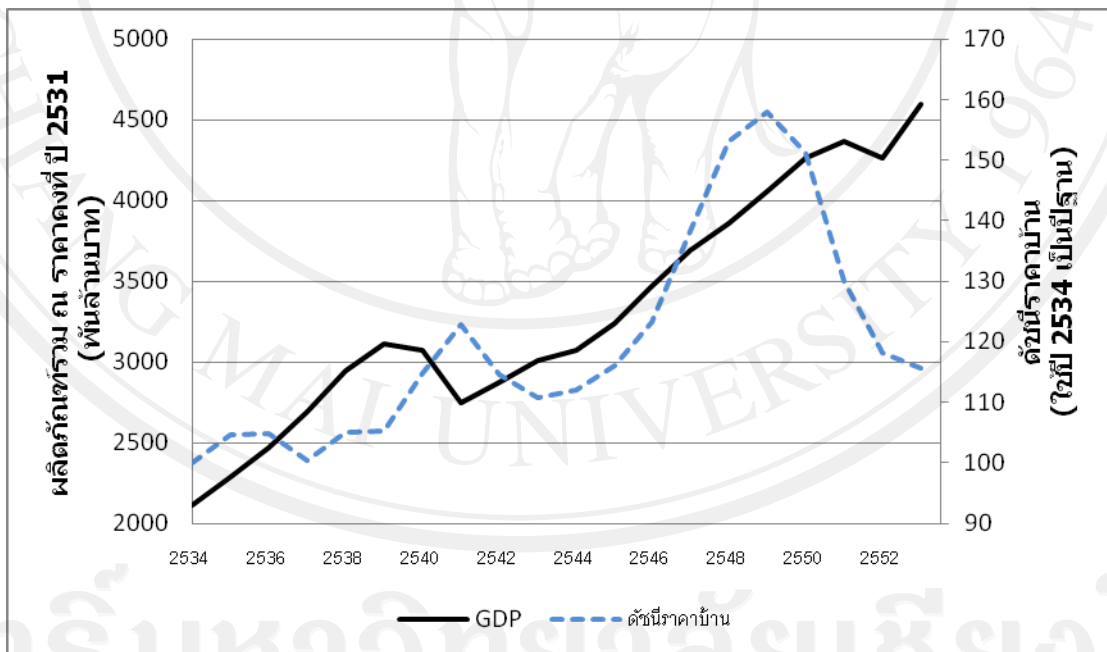


# บทที่ 1

## บทนำ

### 1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา

การดำรงชีวิตของมนุษย์มีปัจจัยพื้นฐานที่สำคัญหลายประการ เช่น อาหาร เครื่องนุ่งห่ม ยา รักษาโรค และที่อยู่อาศัย สำหรับที่อยู่อาศัยถือว่าเป็นปัจจัยพื้นฐานที่สำคัญ เนื่องจากเป็นที่พักผ่อน สำหรับตนเองและครอบครัว คุณภาพและสภาพของที่อยู่อาศัยจึงถือว่าเป็นสิ่งสะท้อนถึงความเจริญของประเทศในด้านการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม (มูลนิธิสถาบันที่ดิน, 2548) ที่อยู่อาศัยถือเป็น อสังหาริมทรัพย์อย่างหนึ่งตามคำจำกัดความของอสังหาริมทรัพย์ที่ว่า “อสังหาริมทรัพย์ คือ ที่ดิน และทรัพย์อันติดอยู่กับที่ดิน” (เขียนอ้างอิง จากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 139)



รูปที่ 1.1 ดัชนีราคาบ้านและมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศของไทย ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2534 ถึงปี พ.ศ. 2553

ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ และศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Information Center: REIC)

การกำหนดราคาของที่อยู่อาศัยในตลาดอสังหาริมทรัพย์จะขึ้นอยู่กับปัจจัยหลัก 2 ประการ คือ 1) ปัจจัยด้านอุปสงค์ (Demand side) เป็นผลสืบเนื่องจากการต้องการเพื่อการลงทุนและการเก็งกำไร โดยราคาที่อยู่อาศัยถูกกำหนดจากปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัย หากความต้องการสูงขึ้น จะมีแรงผลักดันทำให้ราคาเพิ่มขึ้น และ 2) ปัจจัยด้านอุปทาน (Supply side) โดยราคาที่อยู่อาศัยขึ้นอยู่กับต้นทุนในการพัฒนาที่อยู่อาศัยของผู้ประกอบการ หากต้นทุนก่อสร้าง เช่น ราคาวัสดุ ก่อสร้าง ราคาที่ดิน ค่าจ้างแรงงาน เป็นต้น ปรับตัวสูงขึ้นผู้พัฒนาที่อยู่อาศัยจะปรับราคาขึ้นตามต้นทุน (เวทวอล์คและนิธิศ, 2549)

จากรูปที่ 1.1 ในช่วงปี พ.ศ. 2537 ถึงปี พ.ศ. 2540 ดัชนีราคาบ้านมีการปรับตัวสูงขึ้น เนื่องจากการไหลเข้าของเงินทุนจากต่างประเทศและความต้องการที่อยู่อาศัยที่มากขึ้น ซึ่งค่าดัชนีราคาบ้านปรับตัวจาก 100.4 ในปี พ.ศ. 2537 เป็น 114.8 ในปี พ.ศ. 2540 และในปี พ.ศ. 2540 ประเทศไทยประสบกับปัญหา “วิกฤตเศรษฐกิจต้มยำกุ้ง” ส่งผลให้เศรษฐกิจอยู่ในสภาวะชบเซา ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อยู่ในสภาวะตกต่ำอย่างรุนแรง ราคาบ้านโดยเฉลี่ยปรับตัวลดลงจนถึงปี พ.ศ. 2542

หลังจากปี พ.ศ. 2542 เศรษฐกิจมีการฟื้นตัวทำให้ภาคอสังหาริมทรัพย์มีการปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง และส่งผลต่อราคาบ้านปรับตัวขึ้น และเพิ่มสูงสุดในปี พ.ศ. 2549 ซึ่งค่าดัชนีราคาบ้านเท่ากับ 153.1 โสภณ (2553) ได้ให้เหตุผลที่ทำให้ราคาบ้านเพิ่มสูงขึ้นว่า การที่ราคาบ้านเพิ่มสูงขึ้นนั้นเกิดจากการเน้นการลงทุนในการสร้างที่อยู่อาศัยที่มีราคาสูงสำหรับกลุ่มลูกค้าผู้มีรายได้ค่อนข้างสูงและลดการสร้างบ้านที่มีราคาถูกลง ประกอบกับปัจจัยหลายด้านที่เอื้ออำนวย เช่น มีการเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยจำนวนมาก ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยที่มีอยู่อย่างต่อเนื่อง รวมทั้งอัตราดอกเบี้ยยังคงต่ำอยู่ ในช่วงปี พ.ศ. 2542 ถึงปี พ.ศ. 2547 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อยู่ในช่วงวัฏจักรขาขึ้น ทำให้บริษัทพัฒนาที่ดินทั้งที่อยู่ในและนอกตลาดหลักทรัพย์ได้ปรับแผนการลงทุนและพัฒนาโครงการต่าง ๆ เพื่อรองรับกำลังซื้อในตลาด ต่อมาในปี พ.ศ. 2547 ถึงปี พ.ศ. 2550 ราคาบ้านโดยเฉลี่ยมีการปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่อง เพราะมีการก่อสร้างอาคารชุดราคาปานกลางมากขึ้น เนื่องจากความต้องการของตลาดที่มากขึ้นจากข้อจำกัดในการเดินทางโดยรถยนต์ ในขณะที่การเดินทางโดยรถไฟฟ้ามีความสะดวกและประหยัดค่าใช้จ่ายมากกว่า

เมื่อพิจารณาเศรษฐกิจไทยในช่วงเวลาเดียวกันจะเห็นได้ว่าเศรษฐกิจมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง ถึงแม้จะมีการหดตัวอย่างมากในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจในปี พ.ศ. 2540 โดยประเทศไทยมีมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศลดลงมาจาก 3,115.3 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2539 เป็น 2,871.9 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2542 ประเทศไทยประสบกับปัญหาทางเศรษฐกิจอีกครั้งในปี พ.ศ. 2551 โดยครั้งนี้ได้รับผลกระทบจากวิกฤติซับไพรม์ (Subprime mortgage crisis) ของสหรัฐฯ จะเห็นได้ว่า

เศรษฐกิจของไทยหดตัวลงเล็กน้อย ในปี พ.ศ. 2552 มูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศเท่ากับ 4,263.1 ล้านบาท หลังจากนั้นเศรษฐกิจไทยก็ปรับตัวเติบโตอย่างต่อเนื่องได้

เมื่อพิจารณาดัชนีราคาบ้านและมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศของไทยร่วมกัน ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2534 ถึงปี พ.ศ. 2553 จะเห็นได้ว่ามูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง ส่วนดัชนีราคาบ้านนั้นมีความผันผวน ในช่วงปี พ.ศ. 2540 ถึงปี พ.ศ. 2541 ดัชนีราคาบ้านมีการปรับตัวเพิ่มขึ้น ซึ่งเกิดจากการเก็งกำไรในอสังหาริมทรัพย์ ทำให้ราคาสูงเกินความเป็นจริง ประกอบกับผลกระทบจากเศรษฐกิจด้านอื่น ๆ เช่น เงินทุนจากต่างประเทศที่ไหลเข้ามาในประเทศ และไม่สามารถจัดการกับเงินทุนที่ไหลเข้ามาอย่างรวดเร็วได้ ทำให้เกิดผลกระทบต่อเศรษฐกิจอย่างมาก จะเห็นได้ว่าผลกระทบที่เกิดจากภาคอสังหาริมทรัพย์เป็นปัจจัยอย่างหนึ่งที่ทำให้เศรษฐกิจหดตัวลง จากที่กล่าวข้างต้นจะเห็นว่าภาคอสังหาริมทรัพย์เป็นภาคเศรษฐกิจที่มีความสำคัญต่อการเติบโตทางเศรษฐกิจ ดังนั้นเมื่อเกิดการเปลี่ยนแปลงในภาคอสังหาริมทรัพย์จะส่งผลให้เกิดการปรับตัวของระดับราคาของอสังหาริมทรัพย์ และกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงของการเติบโตทางเศรษฐกิจ ซึ่งเห็นได้ชัดเจนในกรณีที่เกิดวิกฤตเศรษฐกิจปี พ.ศ. 2540 ดังนั้นจึงเป็นประเด็นที่น่าสนใจในการศึกษาว่าเมื่อเกิดการเปลี่ยนแปลงในด้านความชอบในที่อยู่อาศัย การเปลี่ยนแปลงเทคโนโลยีของภาคการผลิตที่อยู่อาศัย และการเปลี่ยนแปลงด้านนโยบายการเงินจะส่งผลกระทบต่อตัวแปรทางที่สำคัญในระบบเศรษฐกิจอย่างไร โดยพิจารณาถึงผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อตัวแปรทางเศรษฐกิจที่สำคัญของไทย เช่น การลงทุน การจ้างงาน การบริโภค อัตราเงินเฟ้อและอัตราค่าจ้าง เป็นต้น

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

ศึกษาผลกระทบต่อระบบเศรษฐกิจจากการเปลี่ยนแปลงอย่างฉับพลันด้านความชอบในด้านที่อยู่อาศัย (Housing Preference shocks) เทคโนโลยีของภาคการผลิตที่อยู่อาศัย (Technology shocks in housing sector) และนโยบายการเงิน (Monetary shocks) ต่อตัวแปรเศรษฐกิจมหภาคสำหรับประเทศไทย

## 1.3 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการศึกษา

1.3.1 สามารถอธิบายผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงอย่างฉับพลันของการเปลี่ยนแปลงความชอบในที่อยู่อาศัย เทคโนโลยีการผลิตของภาคการผลิตที่อยู่อาศัย และนโยบายการเงิน ต่อตัวแปรเศรษฐกิจมหภาคของไทย

1.3.2 เป็นประโยชน์ต่อวงการวิชาการในการวิเคราะห์ผลกระทบในภาคอสังหาริมทรัพย์ และวางแผนนโยบายสำหรับการควบคุมผลกระทบที่เกิดขึ้น ตลอดจนเป็นแนวทางให้แก่หน่วยงานหรือผู้ที่สนใจ สามารถนำไปใช้ในการศึกษาเกี่ยวกับผลกระทบจากตลาดที่อยู่อาศัยต่อระบบเศรษฐกิจ

#### 1.4 ขอบเขตของการศึกษา

การศึกษาครั้งนี้ใช้ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) ที่มีลักษณะเป็นอนุกรมเวลา รายไตรมาสย้อนหลัง 20 ปี ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2534 ถึงปี พ.ศ. 2553 เพื่อทำการประมาณค่าสัมประสิทธิ์ในแบบจำลองโดยวิธีการประมาณค่าแบบเบย์เซียน

#### 1.5 นิยามศัพท์

1. การเปลี่ยนแปลงอย่างฉับพลันด้านความชอบในที่อยู่อาศัย (Housing preference shocks) หรือ การเปลี่ยนแปลงอย่างฉับพลันด้านอุปสงค์ของที่อยู่อาศัย (Housing demand shocks) คือ การเปลี่ยนแปลงด้านรสนิยมของครัวเรือนที่มีต่อที่อยู่อาศัย เช่น การเปลี่ยนแปลงรสนิยมจากการอาศัยคอนโดเป็นบ้านเดี่ยว เป็นต้น หรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจเป็นผลสืบเนื่องมาจากความต้องการเพื่อการลงทุนและการเก็งกำไร หากอุปสงค์หรือความชอบในที่อยู่อาศัยเกิดการเปลี่ยนแปลง จะมีแรงผลักดันทำให้ราคาที่อยู่อาศัยเกิดการเปลี่ยนแปลง

2. การเปลี่ยนแปลงอย่างฉับพลันเทคโนโลยีของภาคการผลิตที่อยู่อาศัย (Technology shocks in housing sector) หรือ การเปลี่ยนแปลงอย่างฉับพลันด้านอุปทานของที่อยู่อาศัย (Housing supply shocks) คือ การเปลี่ยนแปลงด้านต้นทุนในการก่อสร้างที่อยู่อาศัย เช่น การเปลี่ยนแปลงของค่าจ้างแรงงาน ราคาวัสดุก่อสร้าง ราคาที่ดิน หรือมีการคิดค้นนวัตกรรมใหม่ในการผลิตที่อยู่อาศัย เป็นต้น โดยการเปลี่ยนแปลงด้านอุปทานหรือเทคโนโลยีในการผลิตที่อยู่อาศัย จะส่งผลทำให้ราคาที่อยู่อาศัยเกิดการเปลี่ยนแปลง

3. การเปลี่ยนแปลงอย่างฉับพลันด้านนโยบายการเงิน (Monetary policy shocks) คือ การเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่กำหนดโดยธนาคารแห่งประเทศไทย โดยการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะส่งผลทำให้ตัวแปรทางเศรษฐกิจมหภาคของประเทศเกิดการเปลี่ยนแปลง