

ผลการศึกษา

การศึกษาความยืดหยุ่นของความต้องการที่อยู่อาศัยต่อราคา รายได้ และอัตราดอกเบี้ยดังที่ได้กล่าวในบทที่ 3 โดยทำการแยกการศึกษาบ้านออกเป็นบ้านแต่ละประเภทได้แก่ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์และบ้านแฝด ซึ่งในการศึกษาจะแบ่งการศึกษาออกเป็นในระยะสั้นและระยะยาว ในระยะสั้น จะหาค่าความยืดหยุ่นจากสมการ standard equation จากการประมาณค่าระบบสมการแบบ simultaneous โดยการอธิบายผลกระทบของความต้องการต่อปัจจัยต่างๆแบบ partial ซึ่งจะพิจารณาผลกระทบของความต้องการต่อปัจจัยต่างๆที่เราสนใจ โดยให้ปัจจัยต่างๆที่เหลือในระบบสมการคงที่ ส่วนในระยะยาวจะมีการหาค่าความยืดหยุ่นจากสมการ reduced form โดยการอธิบายผลกระทบของความต้องการต่อปัจจัยต่างๆแบบ systemic ซึ่งค่าความยืดหยุ่นที่ได้จะเป็นค่าความยืดหยุ่นของความต้องการต่อปัจจัยต่างๆที่ตัวแปรต่าง ๆ ในสมการอื่นๆทุกตัวมีการเปลี่ยนแปลงไปด้วย ซึ่งผลการประมาณค่าสมการแบบจำลองแต่ละกลุ่มของที่อยู่อาศัยในระยะสั้นมีรายละเอียดดังนี้

4.1 การประมาณค่าสมการแบบจำลองบ้านเดี่ยวในระยะสั้น

ในการประมาณค่าความยืดหยุ่นของระบบสมการของบ้านเดี่ยวนั้นการประมาณค่าจำเป็นต้องอาศัยตัวแปรต่าง ๆ เช่น ราคา รายได้ อัตราดอกเบี้ย ตามปกติไม่สามารถระบุในการเปลี่ยนแปลงได้ตามที่ได้ระบุไว้ในบทที่ 3 ในส่วนของแบบจำลองที่ใช้ในการประมาณค่าได้ทั้งนี้เนื่องจากในการประมาณค่าระบบสมการ simultaneous จะต้องใช้ตัวแปรในการช่วยกำหนดแต่ละสมการจึงไม่สามารถใช้ตัวแปรในรูปของการเปลี่ยนแปลงได้ เพราะจะทำให้ไม่สามารถกำหนดสมการอื่นในระบบเดียวกัน ดังนั้นเพื่อคงไว้ซึ่งแนวความคิดที่อยู่เบื้องหลังจึงได้ทำการระบุตัวแปรล่าช้าไว้ ซึ่งเป็นตัวแปรราคาบ้านและอัตราดอกเบี้ย

$$LS_1 = 8.4507 - 0.2669*LP_1 + 0.2906*LMLR - 0.5498*LCDT \dots\dots 4.1$$

(5.96) (-1.30) (1.25) (-2.83)

$$LP_1 = 0.8227 - 0.1633*LS_1 + 0.4902*LLCOST + 0.00614*LH1 + 0.7199*LCONI\dots\dots 4.2$$

(0.929) (-2.591) (20.13) (0.263) (3.834)

$$LH_1 = 11.6718 + 5.3842*DLGFP - 0.6257*LMLR - 0.7813LRIR(-1) + 2.1327*DLPOP$$

(3.392) (1.786) (-1.154) (-1.747) (1.117)

$$+ 0.1477*LP_1 (-1 + 0.4054LP_1 \dots\dots\dots 4.3$$

(1.073) (1.475)

สมการความต้องการบ้านเดี่ยว

ในสมการที่ 4.1 ปริมาณสินเชื่อบนระบบธนาคารมีความสามารถในการอธิบายการเปลี่ยนแปลงของความต้องการบ้านเดี่ยว ณ ระดับนัยสำคัญ 95 เปอร์เซ็นต์ ในขณะที่ตัวแปรอิสระอื่น ๆ ได้แก่ ราคาบ้านเดี่ยว และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ (MLR) มีความสามารถในการอธิบายการเปลี่ยนแปลงความต้องการบ้านเดี่ยวต่ำมาก โดยมีค่า t - test เท่ากับ -1.30 และ 1.25 ตามลำดับ

- ตัวแปรทางด้านราคา

สำหรับปัจจัยทางด้านราคาของบ้านเดี่ยวนั้น มีส่วนในการกำหนดการเปลี่ยนแปลงของความต้องการบ้านเดี่ยวก่อนข้างต่ำกว่าตัวแปรทางด้านสินเชื่อบนโดยการเปรียบเทียบ โดยมีค่าประมาณของค่าความยืดหยุ่นของความต้องการบ้านเดี่ยวต่อราคาเท่ากับ -0.2669 และมีทิศทางของการเปลี่ยนแปลงของผลกระทบที่มีต่อความต้องการบ้านเดี่ยวในทิศทางตรงกันข้าม ซึ่งเมื่อราคาบ้านเดี่ยวเพิ่มขึ้น 1 เปอร์เซ็นต์จะทำให้ความต้องการบ้านเดี่ยวลดลง 0.2669 เปอร์เซ็นต์ แต่ตัวแปรราคาจะมีความสามารถในการอธิบายต่ำ เป็นตัวแปรที่ไม่มีความสำคัญทางสถิติ ซึ่งอาจจะเป็นเพราะการสร้างตัวแปรราคาขึ้นมาค่อนข้างจะมีข้อจำกัดมากไม่ว่าจะมีการกำหนด

ให้ขนาดที่ดินของบ้านเดี่ยวให้คงที่ หรือ การนำต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านเดี่ยวที่มีจำกัด จึงอาจทำให้ความสามารถในการอธิบายถึงความต้องการมีน้อย

- ตัวแปรทางด้านอัตราดอกเบี้ย

ในส่วนของตัวแปร อัตราดอกเบี้ยนั้นทิศทางของผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงในทิศทางเดียวกันกับการเปลี่ยนแปลงของความต้องการบ้านเดี่ยว โดยค่าประมาณของความยืดหยุ่นของความต้องการที่อยู่อาศัยต่ออัตราดอกเบี้ยมีค่าเท่ากับ 0.2906 ซึ่งเมื่ออัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น 1 เปอร์เซ็นต์ จะทำให้ความต้องการเพิ่มขึ้น 0.2906 เปอร์เซ็นต์ ซึ่งตัวแปรอัตราดอกเบี้ยก็มีความสามารถในการอธิบายต่ำด้วยเช่นกัน ซึ่งอาจจะมีผลจากผู้ซื้อบ้านเดี่ยวอาจจะซื้อผ่านตลาดการเงินน้อยกว่าบ้านประเภทอื่นๆหรืออัตราดอกเบี้ยจะเปลี่ยนแปลงไปก็ไม่ได้มีส่วนในการกำหนดความต้องการอาจจะ เป็นเพราะกลุ่มผู้ซื้อบ้านเดี่ยวเป็นกลุ่มผู้ที่ที่มีระดับรายได้ค่อนข้างสูง การเพิ่มขึ้นหรือลดลงของอัตราดอกเบี้ย ผู้ซื้อกลุ่มนี้อาจจะไม่ได้นำมาตัดสินใจก็ได้

- ตัวแปรทางด้านปริมาณสินเชื่อทั้งหมด

ในส่วนของขนาดของการเปลี่ยนแปลงของผลกระทบที่ปริมาณสินเชื่อมี ต่อความต้องการบ้านเดี่ยว จากผลการประมาณค่าความยืดหยุ่นของความต้องการบ้านเดี่ยวต่อปริมาณสินเชื่อมีค่าเท่ากับ -0.5498 สำหรับทิศทางของผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของปริมาณสินเชื่อต่อการเปลี่ยนแปลงของความต้องการบ้านเดี่ยวมีทิศทางตรงกันข้าม โดยเมื่อปริมาณสินเชื่อเพิ่มขึ้น 1 เปอร์เซ็นต์ จะส่งผลให้ความต้องการบ้านเดี่ยวลดลง 0.5498 เปอร์เซ็นต์ ซึ่งให้ผลที่ไม่สอดคล้องกับทฤษฎีคือ เมื่อปริมาณสินเชื่อทั้งหมดเพิ่มขึ้น แต่ความต้องการบ้านเดี่ยวกลับลดลง ซึ่งหากพิจารณากลุ่มของผู้ซื้อบ้านแต่ละประเภทก็จะเป็นกลุ่มของผู้ซื้อที่มีระดับรายได้ต่าง ๆ กัน ซึ่งกลุ่มผู้ซื้อที่ซื้อบ้านเดี่ยวก็จัดได้ว่าเป็นกลุ่มของผู้ซื้อที่มีระดับรายได้ค่อนข้างสูงซึ่งมีจำนวนน้อย ซึ่งอาจจะซื้อโดยการไปผ่านทางสินเชื่อในสัดส่วนที่น้อยกว่าบ้านทาวน์เฮ้าส์ ตัวแปรทางด้านสินเชื่อจึงไม่ได้มีส่วนกำหนดความต้องการตามทฤษฎีและเมื่อมีกลุ่มของผู้ซื้อบ้านเดี่ยวน้อยผู้ประกอบการจึงต้องเปลี่ยนการผลิตมาเป็นบ้านที่มีกลุ่มของผู้ซื้อที่มีระดับรายได้ต่ำแทนเพราะฉะนั้นตัวเลขที่เป็นความต้องการที่เกิดขึ้นจริง ๆ จึงลดลง แต่ความเป็นจริงอาจจะมีความต้องการอยู่ก็ได้กับเหตุผลอีกประการหนึ่ง การแก๊งกำไรในบ้านเดี่ยวอาจจะมีจำนวนที่น้อยกว่าบ้านประเภท

ทว่าน้เข้าส้ ทั้งนี้เมื่อค่านึงถึงราคาซึ่งค่อนข้างจะสูง การกึ่งกำไรในการเปลี่ยนเมื่อก็จะมีโอกาส น้อยกว่าบ้านที่ราคาต่ำกว่า

สมการราคาบ้านเดี่ยว

สำหรับสมการราคาบ้านเดี่ยว ที่ 4.2 ตัวแปรปริมาณบ้านเดี่ยว ตัวแปรราคาที่ดินและ ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง มีส่วนในการกำหนดการเปลี่ยนแปลงของราคาที่อยู่อาศัย ณ ระดับนัย สำคัญ 95 เปอร์เซนต์

- ตัวแปรปริมาณบ้านเดี่ยว

ตัวแปรปริมาณบ้านเดี่ยวมักทิศทางของความสัมพันธ์กับราคาบ้านเดี่ยวใน ทิศทางตรงกันข้าม และมีค่าประมาณของค่าความยืดหยุ่นของราคาต่อปริมาณบ้านเดี่ยวเท่ากับ -0.1633 หรือเมื่อปริมาณบ้านเดี่ยวเปลี่ยนแปลงไป 1 เปอร์เซนต์ ราคาของบ้านเดี่ยวจะ เปลี่ยนแปลงไป 0.1633 เปอร์เซนต์ ในทิศทางตรงกันข้ามซึ่งเมื่อพิจารณาค่าตามนัยสำคัญทาง สถิติตัวแปรปริมาณบ้านเดี่ยวก็นำค่าที่มีนัยสำคัญทางสถิติระดับ 95 เปอร์เซนต์ ซึ่งให้ผลที่ตรงข้าม กับทางทฤษฎีที่ว่าจะมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกัน ซึ่งอาจจะมีผลมาจากเมื่อมีการผลิตบ้าน เดี่ยวมากขึ้น ต้นทุนต่อหน่วยของบ้านเดี่ยวก็น่าจะลดลง ซึ่งอาจพิจารณาได้ เช่น ต้นทุนค่าที่ดิน ต้น ทุนค่าวัสดุก่อสร้าง ต้นทุนในการจัดการขาย เมื่อมีการผลิตเพิ่มขึ้น การซื้อที่ดินแปลงที่มีขนาดใหญ่ ขึ้นก็อาจจะมีต้นทุนต่อตารางวาลดลงกว่าการซื้อที่ดินแปลงที่มีขนาดเล็กกว่า ต้นทุนค่าวัสดุก่อสร้าง ก็อาจจะมีผลเช่นกัน ถ้ามีการซื้อเป็นจำนวนมากต้นทุนต่อหน่วยก็อาจจะลดลง รวมทั้งต้นทุนใน การจัดการขายก็จะลดลงด้วย

- ตัวแปรราคาที่ดิน

ราคาที่ดินจะมีผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงของราคาบ้านเดี่ยวค่อนข้าง สูง เมื่อเปรียบเทียบกับปริมาณที่อยู่อาศัย โดยค่าประมาณของค่าความยืดหยุ่นของราคาที่อยู่อาศัยต่อ ราคาที่ดินเท่ากับ 0.4902 และมีทิศทางของผลกระทบอันเกิดจากการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดิน

เป็นไปในทิศทางเดียวกันกับการเปลี่ยนแปลงของราคาบ้านเดี่ยว ซึ่งผลที่ได้จากค่าความยืดหยุ่นของราคาที่ดินต่อราคาบ้านเดี่ยว ซึ่งให้ค่าที่สูงนั้น ก็อาจจะมีผลมาจากการที่ต้นทุนของบ้านเดี่ยวจะเห็นได้ชัดว่า การเพิ่มขึ้นของราคาบ้านเดี่ยวที่เพิ่มสูงขึ้นมากมาในช่วง 10 ปีที่ผ่านมาปัจจัยสำคัญประการหนึ่งนั่นคือ ราคาที่ดินที่ได้พุ่งสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว ซึ่งราคาที่ดินก็ถือได้ว่าเป็นต้นทุนอย่างหนึ่งของผู้ประกอบการบ้านจัดสรร จึงทำให้เมื่อราคาที่ดินเพิ่มสูงขึ้น 1 เปอร์เซ็นต์ราคาบ้านเดี่ยวก็จะเพิ่มสูงขึ้น 0.4902 เปอร์เซ็นต์ด้วยเช่นกัน

- ตัวแปรดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง

ตัวแปรดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างก็มีทิศทางของผลกระทบในทิศทางเดียวกันกับราคาบ้านเดี่ยว โดยค่าประมาณของค่าความยืดหยุ่นมีค่าเท่ากับ 0.7199

- ตัวแปรการลงทุนในบ้านเดี่ยว

ค่าความยืดหยุ่นของการลงทุนต่อราคาบ้านเดี่ยวนั้นมีค่าเท่ากับ 0.00614 เมื่อการลงทุนในบ้านเดี่ยวเพิ่มขึ้น 1 เปอร์เซ็นต์ จะทำให้ราคาบ้านเดี่ยวเพิ่มสูงขึ้น 0.00614 เปอร์เซ็นต์ แต่ตัวแปรการลงทุนในบ้านเดี่ยวนั้นมีความสามารถในการอธิบายต่ำ ซึ่งอาจจะมีผลมาจากการใช้ข้อมูลการได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินในบ้านเดี่ยวเป็นตัวแทนตัวแปรการลงทุนในบ้านเดี่ยว

สมการการลงทุนในบ้านเดี่ยว

สำหรับสมการการลงทุนในบ้านเดี่ยวนั้นจะถูกกำหนด โดยตัวแปรการเปลี่ยนแปลงของรายได้ อัตราดอกเบี้ย และอัตราดอกเบี้ยล่าช้า การเปลี่ยนแปลงของจำนวนประชากร และตัวแปรราคาบ้านเดี่ยว ในสมการการลงทุนนี้ได้ระบุตัวแปรในรูปของการเปลี่ยนแปลงของรายได้และประชากรไว้ด้วย เนื่องจากตัวแปรทั้ง 2 ตัวนี้เป็นตัวแปร predetermined ซึ่งไม่กระทบต่อ identify สมการอื่น ๆ ซึ่งได้ระบุตัวแปรเหล่านี้ไว้ในสมการ

สำหรับผลการประมาณค่าสมการการลงทุนในบ้านเดี่ยว มีผลการประมาณค่าดังนี้ตัวแปรอิสระที่ระบุไว้ในสมการนี้ มีความสามารถในการอธิบายการเปลี่ยนแปลงของการลงทุนค่อนข้างต่ำ โดยพิจารณาจากค่าสถิติ $t - test$ จะมีเพียงตัวแปรการเปลี่ยนแปลงของรายได้และ

อัตราดอกเบี้ยล่าช้าเท่านั้นที่ให้ค่าสถิติที่สูง แต่ก็ยังไม่มีความสำคัญทางสถิติ สำหรับตัวแปรอื่น ๆ จะมิต่ำมากดังที่ปรากฏในสมการที่ 4.3

- ตัวแปรการเปลี่ยนแปลงของรายได้

ในส่วนของขนาดและทิศทางของผลกระทบนั้น ตัวแปรการเปลี่ยนแปลงรายได้จะให้ค่าประมาณของค่าความยืดหยุ่นของความต้องการในการลงทุนค่อนข้างสูง โดยมีค่าประมาณเท่ากับ 5.3842 หรือเมื่อระดับการเปลี่ยนแปลงรายได้เปลี่ยนแปลงไป 1 เปอร์เซ็นต์ ความต้องการในการลงทุนจะเปลี่ยนแปลงไป 5.3842 เปอร์เซ็นต์ และมีทิศทางของผลกระทบไปในทิศทางเดียวกัน แต่ตัวแปรการเปลี่ยนแปลงของรายได้มีความสามารถในการอธิบายการลงทุนในบ้านเดี่ยวยิ่งต่ำมาก

- ตัวแปรอัตราดอกเบี้ยและอัตราดอกเบี้ยล่าช้า

สำหรับอัตราดอกเบี้ยจะมีผลกระทบในทิศทางที่ตรงกันข้าม โดยมีค่าประมาณของความต้องการการลงทุนต่ออัตราดอกเบี้ยเท่ากับ -0.6257 เมื่ออัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพิ่มขึ้น 1 เปอร์เซ็นต์ จะทำให้การลงทุนในบ้านเดี่ยวลดลง 0.6257 เปอร์เซ็นต์ แต่ตัวแปรอัตราดอกเบี้ยมีความสามารถในการอธิบายต่ำมากส่วนอัตราดอกเบี้ยล่าช้ามีค่าความยืดหยุ่นเท่ากับ -0.7813 คือเมื่ออัตราดอกเบี้ยล่าช้าเพิ่มขึ้น 1 เปอร์เซ็นต์ จะทำให้การลงทุนในบ้านเดี่ยวลดลง 0.7813 เปอร์เซ็นต์ และอัตราดอกเบี้ยล่าช้าก็มีความสามารถในการอธิบายต่ำเช่นกัน

- ตัวแปรการเปลี่ยนแปลงในจำนวนประชากร

สำหรับการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรมีค่าประมาณของค่าความยืดหยุ่นต่อจำนวนประชากรเท่ากับ 2.1327 เมื่อการเปลี่ยนแปลงของจำนวนประชากรเพิ่มขึ้น 1 เปอร์เซ็นต์ จะทำให้การลงทุนในบ้านเดี่ยวเพิ่มขึ้น 2.1327 เปอร์เซ็นต์ แต่การเปลี่ยนแปลงในจำนวนประชากรจะมีความสามารถในการอธิบายต่ำ

- ตัวแปรราคาบ้านเดี่ยวและราคาบ้านเดี่ยวล่าช้า

สำหรับตัวแปรสุดท้ายในสมการนี้ ได้แก่ ราคาของบ้านเดี่ยว ผลการประมาณค่าที่ได้ทั้งตัวแปรราคา และตัวแปรราคาล่าช้าไม่มีทิศทางของผลกระทบของการเปลี่ยนแปลง

แปลงไปในทิศทางเดียวกัน แต่ในด้านขนาดของผลกระทบแล้วระดับรายได้ในเวลา t จะให้ค่าประมาณที่สูงกว่า ตัวแปรรายได้ล่าช้าโดยมีค่าเท่ากับ 0.4054 และ 0.1477 ตามลำดับ

โดยสรุป ในสมการการลงทุนในบ้านเดี่ยว ตัวแปรที่ใช้อธิบายการลงทุนมีความสามารถในการอธิบายต่ำมากอาจจะมีผลมาจากการใช้ข้อมูลตัวเลขการได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินเป็นตัวแทนการลงทุนในบ้านประเภทต่าง ๆ ซึ่งผู้ประกอบการอาจใช้เวลาในการก่อสร้างหรือจำนวนที่ได้รับจัดสรรอาจจะไม่กระทำการทั้งหมดภายในปีเดียว

4.2 ผลการประมาณค่าสมการแบบจำลองบ้านทาวน์เฮ้าส์

$$LS_3 = -9.24604 + 9.9740*LP_3 - 0.8679*LMLR + 0.6988*LCDT \dots 4.4$$

(-3.406) (0.283) (-1.983) (1.961)

$$LP_3 = 0.9681 - 0.1941*LS3 + 0.5674*LLCOST - 1.406*LH3$$

(1.250) (-2.640) (17.739) (-0.799)

$$+ 0.5532*LCONI \dots 4.5$$

(3.155)

$$LH3 = 21.7711 - 9.4844*DLGPP - 4.2424*LMLR - 1.3452*LMLR(-1)$$

(1.480) (-0.823) (-1.550) (-0.742)

$$- 4.1538*DLPOP + 0.3596*LP_3(-1) + 0.2065*LP_3 \dots 4.6$$

(-0.426) (0.623) (0.177)

สำหรับผลการประมาณค่าที่ได้ของสมการแบบจำลองในกลุ่มนี้ มีผลการประมาณค่า
ดังต่อไปนี้

สมการความต้องการบ้านทาวน์เฮ้าส์

ในสมการแบบจำลองความต้องการทาวน์เฮ้าส์ ตัวแปรอัตราดอกเบี้ย และ ปริมาณสินเชื่อ มีส่วนในการกำหนดความต้องการทาวน์เฮ้าส์ ณ ระดับนัยสำคัญ 90 เปอร์เซ็นต์ แต่สำหรับทิศทางของผลกระทบที่มีต่อความต้องการนั้น มีลักษณะกลับกันกับในกรณีของบ้านเดี่ยว โดยสัมประสิทธิ์ของอัตราดอกเบี้ยมีเครื่องหมายเป็นลบ ในขณะที่ปริมาณสินเชื่อมีเครื่องหมายเป็นบวกสำหรับขนาดของผลกระทบจากการประมาณค่าที่ได้มีค่าเท่ากับ 0.8672 และ 0.6988 สำหรับตัวแปรอัตราดอกเบี้ยและปริมาณสินเชื่อตามลำดับ

- ตัวแปรราคาบ้านทาวน์เฮ้าส์

สำหรับตัวแปรราคาทาวน์เฮ้าส์นั้น จากผลการประมาณค่าที่ได้มีส่วนในการกำหนดการเปลี่ยนแปลงของความต้องการน้อยมาก โดยดูจากค่า t - test ที่ได้จากการประมาณค่าเกือบจะไม่มีนัยสำคัญทางสถิติเลย โดยมีขนาดของผลกระทบเท่ากับ 9.9740 และมีทิศทางของผลกระทบไปในทิศทางเดียวกันกับการเปลี่ยนแปลงของความต้องการ โดยเครื่องหมายของสัมประสิทธิ์มีค่าเป็นบวก และให้ค่าความยืดหยุ่นที่สูงมาก แต่ราคาบ้านทาวน์เฮ้าส์สามารถในการอธิบายจะต่ำซึ่งอาจจะมีผลจากการสร้างราคาบ้านทาวน์เฮ้าส์เหมือนกรณีการสร้างราคาบ้านเดี่ยว

- ตัวแปรอัตราดอกเบี้ย

ค่าความยืดหยุ่นของความต้องการต่ออัตราดอกเบี้ยซึ่งมีค่าเท่ากับ -0.8679 ในทิศทางตรงข้าม เมื่ออัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น 1 เปอร์เซ็นต์ ก็จะส่งผลให้ความต้องการบ้านทาวน์เฮ้าส์ลดลง 0.8679 เปอร์เซ็นต์ ซึ่งมีค่าค่อนข้างสูงอาจจะเป็นเพราะว่ากลุ่มผู้บริโภคส่วนใหญ่ที่ซื้อทาวน์เฮ้าส์เป็นกลุ่มผู้บริโภคที่มีระดับรายได้ปานกลางเป็นส่วนใหญ่ การซื้อบ้านทาวน์เฮ้าส์ส่วนใหญ่ก็จะซื้อผ่านตลาดการเงินหรือตลาดสินเชื่อเมื่ออัตราดอกเบี้ยได้ปรับตัวสูงขึ้น ก็จะส่งผลให้อัตราการผ่อนชำระรายเดือนเพิ่มสูงขึ้น หรืออีกนัยหนึ่งจะทำให้ต้นทุนราคาบ้านทาวน์เฮ้าส์ในการซื้อเพิ่มสูงขึ้น จึงทำให้ความต้องการของกลุ่มผู้บริโภคที่มีรายได้ปานกลางลดลงค่อนข้างมาก ซึ่งกลุ่มผู้บริโภคส่วนใหญ่ค่อนข้างจะมีรายได้จำกัด กับอีกประการหนึ่งในช่วงที่ผ่านมา มีการเก็งกำไรในบ้านและที่ดินกันเป็นจำนวนมาก ซึ่งระดับราคาบ้านที่มีระดับราคาไม่สูงมาก

นักที่เหมาะสมสำหรับการซื้อขายเก็งกำไรก็คือ บ้านประเภททาวน์เฮ้าส์ เมื่อมีการเก็งกำไรอัตราดอกเบี้ยก็เป็นส่วนหนึ่งของต้นทุน เมื่ออัตราดอกเบี้ยเพิ่มสูงขึ้น ต้นทุนในการเก็งกำไรก็ย่อมสูงขึ้นด้วย ก็จะทำให้ความต้องการบ้านทาวน์เฮ้าส์เพื่อเก็งกำไรลดลงด้วย

- ตัวแปรปริมาณสินเชื่อทั้งหมด

ตัวแปรปริมาณสินเชื่อทั้งหมดให้ผลที่สอดคล้องกับทฤษฎี คือ ให้ค่าความยืดหยุ่นเท่ากับ 0.6988 ซึ่งเมื่อปริมาณสินเชื่อทั้งหมดเพิ่มขึ้น 1 เปอร์เซ็นต์ จะทำให้ความต้องการทาวน์เฮ้าส์เพิ่มขึ้น 0.6988 เปอร์เซ็นต์ อาจจะมาจากรวมผู้ซื้อทาวน์เฮ้าส์มีการใช้ปริมาณสินเชื่อที่มากกว่าในกรณีบ้านเดี่ยว

สมการราคาบ้านทาวน์เฮ้าส์

สำหรับสมการราคาบ้านทาวน์เฮ้าส์ ปัจจัยที่กำหนดการเปลี่ยนแปลงของราคาบ้านทาวน์เฮ้าส์ อันได้แก่ ปริมาณบ้านทาวน์เฮ้าส์ ราคาที่ดิน และดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง สามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงของราคาบ้านทาวน์เฮ้าส์ ณ ระดับนัยสำคัญ 95 เปอร์เซ็นต์

- ตัวแปรปริมาณบ้านทาวน์เฮ้าส์

ในส่วนของค่าประมาณของสัมประสิทธิ์ของปริมาณที่อยู่อาศัย มีค่าเท่ากับ -0.1941 และผลกระทบมีทิศทางตรงกันข้ามกับการเปลี่ยนแปลงของราคาบ้านทาวน์เฮ้าส์ แต่ขนาดของค่าความยืดหยุ่นที่ได้จากการประมาณค่าในกรณีของบ้านทาวน์เฮ้าส์ จะมีค่าสูงกว่าในกรณีของบ้านเดี่ยวซึ่งมีค่าเท่ากับ 0.1941

- ตัวแปรราคาที่ดิน

ราคาของที่ดิน ซึ่งเป็นตัวแปรที่กำหนดการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของราคาบ้านทาวน์เฮ้าส์ เช่นเดียวกับในกรณีของบ้านเดี่ยว ขนาดของค่าความยืดหยุ่นของราคาทาวน์เฮ้าส์ต่อราคาที่ดินที่ได้จากการประมาณค่ามีค่าเท่ากับ 0.5674 และทิศทางของผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงในราคาที่ดินมีทิศทางไปในทางเดียวกันกับการเปลี่ยนแปลงในราคาของบ้านทาวน์เฮ้าส์

- ตัวแปรราคาวัสดุก่อสร้าง

สำหรับราคาวัสดุก่อสร้างก็มีทิศทางของผลกระทบไปในทิศทางเดียวกันกับราคาที่ดินในการกำหนดราคาบ้านทาวน์เฮ้าส์ โดยมีค่าประมาณของความยืดหยุ่นของราคาบ้านทาวน์เฮ้าส์ต่อดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างเท่ากับ 0.5532

- ตัวแปรการลงทุนในบ้านทาวน์เฮ้าส์

ค่าความยืดหยุ่นที่ได้มีค่าเท่ากับ -1.406 ซึ่งเมื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น 1 เปอร์เซ็นต์ จะทำให้ราคาบ้านทาวน์เฮ้าส์ลดลง 1.406 เปอร์เซ็นต์ แต่การลงทุนในบ้านทาวน์เฮ้าส์มีความสามารถในการอธิบายราคาบ้านทาวน์เฮ้าส์ต่ำ ซึ่งอาจจะเป็นผลมาจากข้อมูลของการลงทุนในบ้านทาวน์เฮ้าส์ซึ่งใช้ข้อมูลในการอนุญาตจัดสรรเป็นตัวแทน

สมการการลงทุนในบ้านทาวน์เฮ้าส์

ผลการประมาณค่าที่ได้สำหรับตัวแปรอิสระในสมการการลงทุนนั้น มีความสามารถในการอธิบายการเปลี่ยนแปลงในความต้องการการลงทุนในบ้านทาวน์เฮ้าส์น้อยมาก จากการพิจารณาค่า t-test ของตัวแปรอธิบายต่าง ๆ ที่ถูกระบุในสมการการลงทุน โดยตัวแปรทุกตัวในสมการการลงทุนไม่มีค่านัยสำคัญทางสถิติเลย

- ตัวแปรการเปลี่ยนแปลงรายได้

ค่าความยืดหยุ่นที่ได้มีค่าเท่ากับ -9.4844 ซึ่งเมื่อการเปลี่ยนแปลงของรายได้เพิ่มขึ้น 1 เปอร์เซ็นต์ จะทำให้ความต้องการลงทุนในบ้านทาวน์เฮ้าส์ลดลง 9.4844 เปอร์เซ็นต์ ซึ่งการเปลี่ยนแปลงในรายได้มีความสามารถในการอธิบายการลงทุนในทาวน์เฮ้าส์ต่ำ

- ตัวแปรอัตราดอกเบี้ยและอัตราดอกเบี้ยล่าช้า

ค่าความยืดหยุ่นของการลงทุนในทาวน์เฮ้าส์ต่ออัตราดอกเบี้ยเท่ากับ -4.2424 ซึ่งเมื่ออัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น 1 เปอร์เซ็นต์ จะทำให้การลงทุนในทาวน์เฮ้าส์ลดลง 4.2424 เปอร์เซ็นต์ และค่าความยืดหยุ่นต่ออัตราดอกเบี้ยล่าช้ามีค่าเท่ากับ -1.3452 ซึ่งเมื่ออัตราดอกเบี้ยล่าช้าเพิ่มขึ้น 1 เปอร์เซ็นต์ จะทำให้การลงทุนในทาวน์เฮ้าส์ลดลง 1.3452

เปอร์เซ็นต์ ซึ่งตัวแปรทั้งสองตัวมีความสามารถในการอธิบายการลงทุนในทาว์นเฮ้าส์ต่ำคือตัวแปรทั้งสองไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ

- ตัวแปรราคาทาว์นเฮ้าส์และราคาทาว์นเฮ้าส์ล่าช้า

ค่าความยืดหยุ่นของราคาทาว์นเฮ้าส์มีค่าเท่ากับ 0.2065 คือเมื่อราคาทาว์นเฮ้าส์เพิ่มขึ้น 1 เปอร์เซ็นต์ จะทำให้การลงทุนในทาว์นเฮ้าส์เพิ่มขึ้น 0.2065 เปอร์เซ็นต์ ส่วนค่าความยืดหยุ่นของราคาทาว์นเฮ้าส์ล่าช้ามีค่าเท่ากับ 0.3596 ซึ่งเมื่อราคาทาว์นเฮ้าส์ล่าช้าเพิ่มขึ้น 1 เปอร์เซ็นต์จะทำให้การลงทุนทาว์นเฮ้าส์เพิ่มขึ้น 0.3596 เปอร์เซ็นต์ ซึ่งตัวแปรทั้งสองก็ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติด้วยเช่นกัน

- การเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากร

ค่าความยืดหยุ่นที่ได้มีค่าเท่ากับ -4.1538 ซึ่งเมื่อการเปลี่ยนแปลงของประชากรเพิ่มขึ้น 1 เปอร์เซ็นต์ จะทำให้การลงทุนในทาว์นเฮ้าส์ลดลง 4.1538 เปอร์เซ็นต์ ซึ่งตัวแปรการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรมีความสามารถในการอธิบายการลงทุนทาว์นเฮ้าส์ได้ต่ำ

4.3 ผลการประมาณค่าสมการแบบจำลองบ้านแฝด

$$LS_2 = -3.8267 - 1.1717*LP_2 - 1.0995*LMLR + 0.9356*LCDT \dots \dots 4.7$$

(-0.928) (-2.195) (-1.573) (1.846)

$$LP_2 = -8.6185 - 7.9876*LS_2 + 0.5570*LLCOST - 60.6606*LH_2$$

(-0.092) (-1.068) (15.297) (-0.283)

$$+ 0.8079*LCONI \dots \dots 4.8$$

(3.809)

$$LH_2 = -0.4299 - 4.1133*DLGPP - 0.4506*LMLR + 300.760*LMLR(-1)$$

(-0.098) (-1.535) (-0.608) (0.001)

$$-7.4642*DLPOP - 0.1879*LP_2(-1) + 1.7106*LP_2 \dots \dots \dots 4.9$$

(-3.596) (-1.244) (4.993)

สมการความต้องการบ้านแฝด

- ตัวแปรราคาบ้านแฝด

ในสมการความต้องการที่ 4.7 ตัวแปรราคามีนัยสำคัญในการอธิบายการเปลี่ยนแปลงของความต้องการ ณ ระดับ 90 เปอร์เซ็นต์ และมีทิศทางของผลกระทบในทิศทางตรงกันข้ามกับการเปลี่ยนแปลงของความต้องการ และขนาดของสัมประสิทธิ์ที่ได้จากการประมาณค่ามีค่าเท่ากับ 1.1717 ซึ่งมีค่าสูงกว่าในกรณีของบ้านเดี่ยว แต่ต่ำกว่าในกรณีของทาวน์เฮ้าส์ คือ เมื่อราคาบ้านแฝดเพิ่มขึ้น 1 เปอร์เซ็นต์ จะทำให้ความต้องการบ้านแฝดลดลง 1.1717 เปอร์เซ็นต์ ซึ่งเป็นค่าความยืดหยุ่นที่สูง ทั้งนี้อาจเป็นเพราะบ้านแฝดในปัจจุบันเมื่อพิจารณาตัวเลขการจดทะเบียนบ้าน จะเห็นได้ว่ามีสัดส่วนที่น้อยมาก เมื่อเทียบกับบ้านประเภทอื่น อาจแสดงได้ว่า เป็นบ้านที่มีความต้องการของตลาดน้อย เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงราคาก็ย่อมส่งผลกระทบต่อความต้องการมาก

- ตัวแปรอัตราดอกเบี้ย

ตัวแปรอัตราดอกเบี้ยมีทิศทางของผลกระทบสอดคล้องกับทิศทางที่ควรจะเป็นซึ่งมีค่าเป็นลบ สำหรับขนาดของสัมประสิทธิ์ที่ได้จากการประมาณค่ามีค่าเท่ากับ -1.0995 เมื่ออัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น 1 เปอร์เซ็นต์ จะทำให้ความต้องการบ้านแฝดลดลง 1.0995 เปอร์เซ็นต์ แต่ตัวแปรอัตราดอกเบี้ยมีความสามารถในการอธิบายความต้องการได้ต่ำ

- ตัวแปรปริมาณสินเชื่อทั้งหมด

ตัวแปรปริมาณสินเชื่อก็มีทิศทางที่สอดคล้องกับทิศทางที่ควรจะเป็นซึ่งมีค่าเป็นบวก ค่าความยืดหยุ่นที่ได้มีค่าเท่ากับ 0.9356 เมื่อปริมาณสินเชื่อทั้งหมดเพิ่มขึ้น 1 เปอร์เซ็นต์จะทำให้ความต้องการบ้านแฝดเพิ่มขึ้น 0.9356 เปอร์เซ็นต์ แต่ความสามารถในการอธิบายความต้องการบ้านแฝดของตัวแปรปริมาณสินเชื่อทั้งหมดจะต่ำ

สมการราคาบ้านแฝด

ในสมการราคาบ้านแฝดตัวแปรราคาที่ดินและราคาวัสดุก่อสร้างเป็นตัวแปรที่มีความสามารถในการอธิบายราคาบ้านแฝด ซึ่งเป็นตัวแปรที่มีระดับนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับ 95 เปอร์เซ็นต์ ซึ่งมีค่า t -test เท่ากับ 15.297 และ 3.809 ตามลำดับ

- ตัวแปรปริมาณบ้านแฝด

ค่าความยืดหยุ่นที่ได้มีค่าเท่ากับ -7.9876 ซึ่งเมื่อปริมาณบ้านแฝดเพิ่มขึ้น 1 เปอร์เซ็นต์ จะทำให้ราคาบ้านแฝดลดลง 7.9876 แต่ความสามารถในการอธิบายของตัวแปรนี้จะต่ำ

- ตัวแปรราคาที่ดิน

ตัวแปรราคาที่ดินก็ยังคงเป็นปัจจัยที่สำคัญในการกำหนดราคาบ้านแฝดซึ่งค่าความยืดหยุ่นที่ได้มีค่าเท่ากับ 0.5570 ซึ่งเมื่อราคาที่ดินเพิ่มขึ้น 1 เปอร์เซ็นต์ จะทำให้ราคาบ้านแฝดเพิ่มขึ้น 0.5570 เปอร์เซ็นต์

- ตัวแปรการลงทุนในบ้านแฝด

ค่าความยืดหยุ่นของราคาบ้านแฝดต่อการลงทุนในบ้านแฝดมีค่าเท่ากับ -60.6606 ซึ่งเมื่อการลงทุนในบ้านแฝดเพิ่มขึ้น 1 เปอร์เซ็นต์ จะทำให้ราคาบ้านแฝดลดลง 60.6606 เปอร์เซ็นต์ แต่เมื่อพิจารณาว่า t -test มีค่าต่ำมากคือ -0.283

- ตัวแปรราคาวัสดุก่อสร้าง

ตัวแปรราคาวัสดุก่อสร้างก็เป็นปัจจัยที่สำคัญในการกำหนดราคาบ้านแฝดค่าความยืดหยุ่นที่ได้มีค่าเท่ากับ 0.8079 ซึ่งเมื่อราคาวัสดุก่อสร้างเพิ่มขึ้น 1 เปอร์เซ็นต์จะทำให้ราคาบ้านแฝดเพิ่มขึ้น 0.8079 เปอร์เซ็นต์ ซึ่งตัวแปรราคาวัสดุก่อสร้างมีความสามารถในการอธิบายราคาบ้านแฝดอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ

สมการการลงทุนในบ้านแฝด

สำหรับสมการการลงทุนในบ้านแฝดตัวแปรที่มีความสามารถในการอธิบายการลงทุนในบ้านแฝดคือ ตัวแปรการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากร และ ตัวแปรราคาบ้านแฝด โดยมีค่า t -test เท่ากับ -3.596 และ 4.993 ส่วนตัวแปรอื่นๆในสมการจะมีความสามารถในการอธิบายต่ำ

- ตัวแปรการเปลี่ยนแปลงของรายได้

ค่าความยืดหยุ่นที่ได้มีค่าเท่ากับ -4.1133 ซึ่งเมื่อการเปลี่ยนแปลงของรายได้เพิ่มขึ้น 1 เปอร์เซ็นต์ จะทำให้การลงทุนในบ้านแฝดลดลง 4.1133 เปอร์เซ็นต์ แต่ความสามารถในการอธิบายของตัวแปรนี้จะต่ำ

- ตัวแปรอัตราดอกเบี้ยและอัตราดอกเบี้ยล่าช้า

ค่าความยืดหยุ่นของการลงทุนในบ้านแฝดต่ออัตราดอกเบี้ยและอัตราดอกเบี้ยล่าช้า มีค่าเท่ากับ -0.4506 และ 300.760 ตามลำดับ ซึ่งตัวแปรทั้งสองจะมีความสามารถในการอธิบายต่ำมาก ซึ่งเมื่อพิจารณาจากค่า t -test มีค่าเท่ากับ -0.608 และ 0.001 ตามลำดับ

- ตัวแปรการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากร

ค่าความยืดหยุ่นที่ได้จากการประมาณของตัวแปรการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรมีค่าเท่ากับ -7.4642 ซึ่งให้ทิศทางที่ตรงข้ามกับที่ควรจะเป็น เมื่อการเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรเพิ่มขึ้น 1 เปอร์เซ็นต์ จะทำให้การลงทุนในบ้านแฝดลดลง 7.4642 เปอร์เซ็นต์ ในส่วนของตัวแปรประชากรจะใช้ตัวเลขการเปลี่ยนแปลงของจำนวนประชากรเป็นตัวแทน ทั้งนี้ผลที่ได้มีทิศทางที่ตรงข้ามกับการลงทุน ทั้งนี้อาจเนื่องมาจากบ้านแฝดซึ่งเมื่อพิจารณาจากจำนวนที่มีการจดทะเบียนใน ช่วง 10 ปีที่ผ่านมา มีสัดส่วนที่น้อยมาก ไม่ค่อยเป็นที่ต้องการของตลาดมากนัก ฉะนั้นเมื่อมีการเพิ่มของจำนวนประชากรเพิ่มขึ้น ความต้องการบ้านประเภทอื่น ๆ ก็จะสูงขึ้นทำให้ผู้ประกอบการเปลี่ยนไปลงทุนในบ้านประเภทอื่น ๆ แทนโดยการลดการผลิตบ้าน

ประเภทบ้านแฝดลง สำหรับตัวแปรประชากรมีความสามารถในการอธิบาย ณ ระดับนัยสำคัญ 95 เปอร์เซ็นต์ โดยมีค่า t-test เท่ากับ -3.596

- ตัวแปรราคาบ้านแฝดและราคาบ้านแฝดล่าช้า

แต่สำหรับตัวแปรราคาบ้านแฝดมีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับ 95 เปอร์เซ็นต์ ในการอธิบายการเปลี่ยนแปลงการลงทุน และมีทิศทางของผลกระทบเป็นบวก คือ มีค่าความยืดหยุ่นเท่ากับ 1.710 ซึ่งจะเห็นได้ว่า ราคาของบ้านแฝดเพิ่มขึ้นก็ย่อมจูงใจให้ผู้ประกอบการลงทุนในบ้านแฝดเพิ่มขึ้นด้วยเช่นกัน คือ เมื่อราคาบ้านแฝดเพิ่มขึ้น 1 เปอร์เซ็นต์ ทำให้ผู้ประกอบการลงทุนในบ้านแฝดเพิ่มขึ้น 1.71 เปอร์เซ็นต์ด้วยเช่นกัน ในทางกลับกันสำหรับตัวแปรราคาล่าช้า ผลการประมาณค่าที่ได้มีเครื่องหมายเป็นลบ คือมีค่าเท่ากับ -0.188 และไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ

ตารางสรุปการปรับตัวของตลาดที่อยู่อาศัยในระยะสั้น

ในส่วนแรกนั้น ได้กล่าวถึงผลการประมาณค่าความยืดหยุ่นของความต้องการที่อยู่อาศัยต่อปัจจัยต่าง ๆ ที่มากำหนด ซึ่งเป็นการปรับตัวของตลาดทั้งทางด้านอุปสงค์และอุปทานไปสู่จุดดุลยภาพ ณ จุดใหม่ สำหรับในส่วนนี้จะกล่าวถึงการปรับตัวของความต้องการในระยะสั้นอันเกิดจากการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยอันได้แก่ ราคาของบ้าน อัตราดอกเบี้ย และปริมาณสินเชื่อดีที่กล่าวไว้ในกรอบของการวิเคราะห์ในบทที่ 3



ตารางที่ 4.1 แสดงค่าความยืดหยุ่นของความต้องการที่อยู่อาศัยในระยะสั้นต่อราคา อัตราดอกเบี้ยและปริมาณสินเชื่อ

ความต้องการ	ราคา	อัตราดอกเบี้ย	ปริมาณสินเชื่อ
บ้านเดี่ยว	-0.2669	0.2906	-0.5496*
บ้านแฝด	-1.1723*	-1.0995	0.9356
ทาวน์เฮ้าส์	9.9740	-0.8679*	0.6988*

* เป็นค่าความยืดหยุ่นที่มีนัยสำคัญทางสถิติ

4.4 การประมาณค่าความยืดหยุ่นของ รายได้ และอัตราดอกเบี้ย ในระยะยาว

ในการประมาณค่าความยืดหยุ่นที่ได้กล่าวแล้วข้างต้นเป็นการพิจารณาค่าความยืดหยุ่นในระยะสั้นซึ่งจะพิจารณาค่าความยืดหยุ่นของตัวแปรที่เราสนใจที่จะศึกษาทั้งการเปลี่ยนแปลงทั้งทางด้านขนาดและทิศทางโดยให้ตัวแปรอื่นๆที่เกี่ยวข้องในสมการไม่มีการเปลี่ยนแปลงด้วย ซึ่งจะเป็นการพิจารณาแบบ partial จากสมการ standard equation ส่วนในการศึกษาค่าความยืดหยุ่นในระยะยาวจะต้องใช้สมการที่อยู่ในรูปของ reduced form ซึ่งค่าความยืดหยุ่นที่ได้จะเป็นค่าความยืดหยุ่นที่มีการปรับตัวเข้าสู่ภาวะดุลยภาพโดยตัวแปรการลงทุนในที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ และจะเป็นค่าความยืดหยุ่นที่เกิดจากการปรับตัวของตัวแปรอื่น ๆ ในระบบสมการด้วย ซึ่งจะพิจารณาผลกระทบของตัวแปรอื่น ๆ ในระบบสมการไปพร้อม ๆ กัน ในการใช้สัมประสิทธิ์ของตัวแปรต่างๆในระบบสมการเพื่อนำมาเปลี่ยนให้อยู่ในรูปของ reduced form นั้น งานวิจัยชิ้นนี้ได้นำค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรทุกตัวนำมาใช้ในการประมาณค่าความยืดหยุ่นในระยะยาว เพื่อให้สามารถศึกษาค่าความยืดหยุ่นในระยะยาวได้อย่างสมบูรณ์ขึ้น ซึ่งค่าสัมประสิทธิ์ในตัวแปรบางตัวในระยะสั้นอาจมีความสามารถในการอธิบายต่ำ ดังนั้นความสามารถในการอธิบายของค่าความยืดหยุ่นในระยะยาวอาจมีความสามารถในการอธิบายลดน้อยลงไป ส่วนค่าความ

ยืดหยุ่นของราคาบ้านประเภทต่างๆไม่สามารถหาได้ ทั้งนี้เนื่องจากตัวแปรราคาบ้านประเภทต่าง ๆ เป็นตัวแปรตามในระบบสมการด้วยในสมการราคาบ้านประเภทต่างๆ ค่าความยืดหยุ่นในระยะยาวจะหาค่าได้ เฉพาะตัวแปรที่เป็นตัวแปรที่ถูกกำหนดมาจากภายนอกและตัวแปรอิสระเท่านั้น

ในตารางที่ 4.2 ได้แสดงค่าความยืดหยุ่นที่ได้จากสมการแบบจำลองที่ 4.1 และ 4.9 แยกตามประเภทของบ้านและแยกตามปัจจัยที่กำหนดความต้องการ

ตารางที่ 4.2 แสดงค่าความยืดหยุ่นของความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ ในระยะยาวต่อรายได้และอัตราดอกเบี้ย

ความต้องการ	รายได้ ¹	อัตราดอกเบี้ย
บ้านเดี่ยว	-0.009	0.304
บ้านแฝด	-3.064	-1.543
ทาวน์เฮ้าส์	41.225	18.092

หมายเหตุ: 1) รายได้อยู่ในรูปของส่วนต่างระหว่างเวลา t และ $t - 1$ บ้านประเภทต่าง ๆ

- ความยืดหยุ่นของความต้องการบ้านต่อรายได้

ผลลัพธ์ที่ได้จากการประมาณค่าจะเห็นได้ว่า ค่าความยืดหยุ่นของความต้องการในกลุ่มบ้านแฝดและบ้านเดี่ยวต่อการเปลี่ยนแปลงของรายได้ในระยะยาวมีค่าความยืดหยุ่นเป็นลบคือมีค่าเท่ากับ -3.064 และ -0.009 ตามลำดับ เมื่อการเปลี่ยนแปลงของรายได้เพิ่มขึ้น 1 เปอร์เซ็นต์ จะทำให้ความต้องการบ้านแฝดลดลง 3.064 เปอร์เซ็นต์ ส่วนบ้านเดี่ยวเมื่อการเปลี่ยนแปลงของรายได้เพิ่มขึ้น 1 เปอร์เซ็นต์ จะทำให้ความต้องการบ้านเดี่ยวลดลง 0.009 เปอร์เซ็นต์ ในขณะที่ค่าความยืดหยุ่นของความต้องการทาวน์เฮ้าส์ต่อการเปลี่ยนแปลงของรายได้ในระยะยาวมีค่าเป็นบวก ซึ่งมีค่าเท่ากับ 41.225 หมายความว่า เมื่อการ

เปลี่ยนแปลงของรายได้เพิ่มสูงขึ้น ความต้องการทาวนเฮ้าส์ก็จะเพิ่มสูงขึ้นตามไปด้วย ซึ่งอาจ
จะมาจากในช่วงระยะเวลา 10 ปีที่ผ่านมา เมื่อรายได้ประชาชนเพิ่มขึ้นทำให้ผู้ประกอบการ
ลงทุนไต่บ้านเดี่ยวเพิ่มขึ้น แต่แนวโน้มราคาบ้านเดี่ยวที่ผ่านมามีแนวโน้มเพิ่มขึ้นกว่าบ้าน
ประเภทอื่นๆมาโดยตลอด ซึ่งมีผลมาจากการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินที่สูงขึ้นมาก และบ้านเดี่ยว
เป็นบ้านที่ตามข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน กำหนดไว้ใหม่เนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 50 ตารางวา จึงค่อนข้าง
ข้างจะมีผลกระทบในการเพิ่มสูงขึ้นของราคาที่ดินค่อนข้างมาก ส่งผลให้ราคาบ้านเดี่ยวได้สูง
ขึ้นมากกว่าบ้านประเภทอื่น ทำให้มีความต้องการบ้านเดี่ยวลดลงมาก เนื่องจากการเพิ่มขึ้นรายได้
ได้ของประชาชนเพิ่มขึ้นน้อยกว่าการเพิ่มขึ้นของราคาบ้านเดี่ยว ประกอบกับการกระจายรายได้ที่
ไม่เป็นธรรม ผู้มีรายได้สูงตกอยู่กับคนกลุ่มน้อย เมื่อมีการเพิ่มขึ้นของรายได้ คนกลุ่มใหญ่ก็ยังไม่
สามารถซื้อบ้านเดี่ยวได้ เพราะราคาบ้านเดี่ยวสูงชันมากกว่า จึงทำให้ผู้บริโภคไปซื้อบ้าน
ประเภททาวนเฮ้าส์แทน ทำให้ผลของการเปลี่ยนแปลงของรายได้ที่เพิ่มขึ้น บ้านทาวนเฮ้าส์ค่อนข้าง
ข้างจะมีความต้องการเพิ่มสูงขึ้นด้วยในขณะที่บ้านประเภทอื่นๆกลับลดลง

- ความยืดหยุ่นของความต้องการต่ออัตราดอกเบี้ย

จากผลการประมาณค่าความยืดหยุ่นที่ได้สำหรับบ้านเดี่ยวและบ้าน
ทาวนเฮ้าส์ในระยะยาวมีค่าเป็นบวก แต่ในกรณีของบ้านแฝดให้ค่าเป็นลบ คือมีค่าเท่ากับ
-1.543 คือเมื่ออัตราดอกเบี้ย เพิ่มขึ้น 1 เปอร์เซ็นต์ จะทำให้ความต้องการบ้านแฝดเพิ่มขึ้น
1.543 เปอร์เซ็นต์ ซึ่งมีลักษณะเป็นไปตามทิศทางที่ควรจะเป็นเพราะในการซื้อขายที่อยู่อาศัย
จำเป็นต้องอาศัยตลาดการเงินรองรับในการทำธุรกรรม ดังนั้นเมื่อไรที่อัตราดอกเบี้ยอยู่ใน
ระดับสูง ก็จะทำให้ความต้องการมีแนวโน้มลดลง เพราะการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยจะมีผล
ให้ภาระการผ่อนชำระของผู้บริโภคสูงขึ้นตามไปด้วย ในทางกลับกันเมื่อไรที่อัตราดอกเบี้ยอยู่ใน
ระดับต่ำ แนวโน้มการบริโภคที่อยู่อาศัยก็จะสูง เป็นเพราะภาระในการผ่อนชำระเงินต้นและ
ดอกเบี้ยต่ำลงตามลำดับ

ในส่วนของการประมาณค่าความยืดหยุ่นของความต้องการบ้านต่ออัตราดอกเบี้ยของบ้าน
เดี่ยวและทาวนเฮ้าส์ในระยะยาวนั้น กลับให้ผลในทิศทางตรงกันข้ามกับที่ควรจะเป็น โดยมี
เครื่องหมายเป็นบวก และมีขนาดของค่าความยืดหยุ่นเท่ากับ 0.304 และ 18.092 สำหรับบ้าน
เดี่ยวและทาวนเฮ้าส์ตามลำดับ ซึ่งเมื่ออัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น 1 เปอร์เซ็นต์ จะทำให้ความต้องการ

การบ้านเดี่ยวในระยะยาวเพิ่มขึ้น 0.304 เปอร์เซ็นต์ และเมื่ออัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น 1 เปอร์เซ็นต์ จะทำให้ความต้องการทาว์นเฮ้าส์เพิ่มขึ้น 18.092 เปอร์เซ็นต์เมื่อเปรียบเทียบค่าความยืดหยุ่นของความต้องการต่ออัตราดอกเบี้ยระหว่างบ้านเดี่ยวและทาว์นเฮ้าส์ จะเห็นได้ว่ามีค่าแตกต่างกันมาก โดยเฉพาะทาว์นเฮ้าส์มีค่าสูงมาก ซึ่งแสดงให้เห็นถึงความอ่อนไหวของการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยที่มีต่อความต้องการทาว์นเฮ้าส์ ดังที่ได้กล่าวมาแล้วว่า ที่อยู่อาศัยถือได้ว่าเป็นสินค้าที่จำเป็น ซึ่งในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา มีการปรับตัวของราคาค่อนข้างสูงมาก จนผู้บริโภคที่มีรายได้อาจกลางและต่ำส่วนใหญ่ไม่สามารถจะซื้อได้ โดยเฉพาะการปรับตัวของราคาบ้านเดี่ยว และนี่กลุ่มผู้บริโภคบ้านเดี่ยวส่วนใหญ่เป็นกลุ่มที่มีรายได้อาจกลางค่อนข้างสูงกับรายได้อาจสูง การเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยก็อาจจะไม่ส่งผลกระทบต่อความต้องการระยะยาว ทั้งนี้เนื่องจากเป็นกลุ่มที่มีรายได้อาจสูงอยู่แล้ว ส่วนความยืดหยุ่นของความต้องการทาว์นเฮ้าส์ต่ออัตราดอกเบี้ยมีค่าสูงมากและเป็นไปในทิศทางเดียวกัน อาจเกิดจากการที่ราคาของทาว์นเฮ้าส์เป็นระดับราคาที่ซื้อได้สำหรับกลุ่มผู้มีรายได้อาจกลาง ซึ่งเป็นคนกลุ่มใหญ่ทำให้มีความต้องการมาก กลุ่มผู้บริโภคกลุ่มนี้ไม่สามารถที่จะซื้อบ้านเดี่ยว จึงต้องซื้อทาว์นเฮ้าส์ถึงแม้ว่าอัตราดอกเบี้ยจะสูงขึ้นส่งผลให้ราคาของทาว์นเฮ้าส์สูงขึ้นก็ตาม แต่ความจำเป็นทำให้ผู้บริโภคกลุ่มนี้ ถึงแม้ว่าอัตราดอกเบี้ยจะสูงขึ้นแต่ก็ยังบริโภคเพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่สูง เพราะถึงแม้จะสามารถจะเปลี่ยนไปซื้อในที่อยู่อาศัยในรูปแบบของคอนโดมิเนียม ซึ่งอาจจะมีราคาที่ถูกลงกว่าทาว์นเฮ้าส์ แต่ความพอใจอาจจะได้รับน้อยกว่าการลดลงของราคา ทั้งนี้เมื่อคำนึงถึงกรณีศึกษาในที่ดินตลอดจนความเป็นส่วนตัว จึงทำให้ผู้บริโภคบางส่วนยังคงซื้อบ้านทาว์นเฮ้าส์เพิ่มขึ้นอยู่ดี ถึงแม้ว่าอัตราดอกเบี้ยจะสูงขึ้นก็ตาม