

ตลาดของการสร้างที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล
: กรณีศึกษาบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮาส์

นางสาว อภิญญาภรณ์ ประดับหยิว

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์
คณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ปีการศึกษา 2549
ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

THE MARKET FOR THE HOUSING CONSTRUCTION IN BANGKOK METROPOLIS
: A CASE STUDY OF DETACHED HOUSE AND TOWNHOUSE

Miss Apinyaporn Pradubjew

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Economics Program in Economics

Faculty of Economics

Chulalongkorn University

Academic Year 2006

Copyright of Chulalongkorn University

491145

อภิญาภรณ์ ปรัดต์หยั่ว : ตลาดของการสร้างที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล : กรณีศึกษาบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮาส์. (THE MARKET FOR THE HOUSING CONSTRUCTION IN BANGKOK METROPOLIS: A CASE STUDY OF DETACHED HOUSE AND TOWNHOUSE) อ.ที่ปรึกษา : ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. จูน เจริญเสียง, อ.ที่ปรึกษาร่วม : รองศาสตราจารย์ นิพัทธ์ จิตรประสงค์, 153 หน้า.

การศึกษาในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงภาพรวมและลักษณะของตลาดที่อยู่อาศัยตลอดจนปัจจัยที่ส่งผลต่ออุปสงค์และอุปทานของการสร้างที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล โดยแบ่งการศึกษาออกเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนแรกเป็นการวิเคราะห์เชิงพรรณนาจากการรวบรวมข้อมูลเอกสารต่าง ๆ ประกอบกับการสัมภาษณ์ นักวิชาการและผู้ประกอบการในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และส่วนที่สองเป็นการวิเคราะห์เชิงปริมาณโดยใช้แบบจำลอง Stock Adjustment Model โดยอาศัยข้อมูลอนุกรมเวลาเป็นรายไตรมาสในช่วงปี พ.ศ. 2538 - 2549 (ไตรมาสที่ 2) และประมาณค่าสัมประสิทธิ์โดยวิธีการ Two-Stage Least Squares ซึ่งแบ่งการศึกษาออกเป็นบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮาส์

ผลการศึกษา พบว่า ภาคอสังหาริมทรัพย์เป็นภาคธุรกิจที่มีความสำคัญต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศ โดยตลาดที่อยู่อาศัยมีการเคลื่อนไหวเป็นวัฏจักรธุรกิจซึ่งสอดคล้องกับวัฏจักรเศรษฐกิจของประเทศอย่างใกล้ชิด ทั้งนี้วัฏจักรตลาดที่อยู่อาศัยจะขึ้นอยู่กับปัจจัยทางด้านอุปสงค์และอุปทานเป็นสำคัญ อย่างไรก็ตาม ภาวะตลาดที่อยู่อาศัยจะมีความผันผวนอย่างรุนแรงมากกว่าภาวะทางเศรษฐกิจเนื่องจากธรรมชาติของที่อยู่อาศัยที่มีความล่าช้าในกระบวนการผลิต นอกจากนี้ยังพบว่าการพัฒนาที่อยู่อาศัยนั้นจะมีการขยายตัวตามทิศทางการขยายตัวของสาธารณูปโภคของภาครัฐเป็นหลัก โดยภาคเอกชนเป็นผู้มีบทบาทหลักในการพัฒนาที่อยู่อาศัย ในขณะที่ภาครัฐมีบทบาทเป็นผู้สนับสนุนและส่งเสริมการพัฒนาที่อยู่อาศัยของภาคเอกชน

ตลาดที่อยู่อาศัยจะมีอุปสงค์เป็นตัวกำหนดสำคัญในการสร้างที่อยู่อาศัย ทั้งนี้พบว่า ปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัย ได้แก่ ทำเลที่ตั้ง และราคาที่อยู่อาศัยที่มีความเหมาะสมกับรายได้ครัวเรือน ซึ่งพบว่า ความยืดหยุ่นของรายได้ที่มีต่อความต้องการบ้านเดี่ยวมีมากกว่าความต้องการทาวน์เฮาส์ นอกจากนี้ยังพบว่า ความยืดหยุ่นของการโฆษณาของโครงการที่มีต่อความต้องการบ้านเดี่ยวมีมากกว่าความต้องการทาวน์เฮาส์เช่นเดียวกัน สำหรับปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่ออุปทานที่อยู่อาศัย ได้แก่ ทำเลที่ตั้ง และต้นทุนทางการเงิน นอกจากนี้ยังพบว่า ตลาดทาวน์เฮาส์มีการปรับตัวของสต็อกเร็วกว่าตลาดบ้านเดี่ยวเนื่องจากลักษณะของการสร้างที่อยู่อาศัยที่แตกต่างกันในแต่ละประเภท

สาขาวิชา.....เศรษฐศาสตร์.....ลายมือชื่อนิสิต..... อภิญาภรณ์ ปรัดต์หยั่ว
 ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา..... จูน เจริญเสียง
 ปีการศึกษา.....2549.....ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม..... น. น. น.

4785596529 : MAJOR ECONOMICS

KEY WORD: HOUSING MARKET / HOUSING CONSTRUCTION

APINYAPORN PRADUBJEW : THE MARKET FOR THE HOUSING CONSTRUCTION IN BANGKOK METROPOLIS: A CASE STUDY OF DETACHED HOUSE AND TOWNHOUSE.
THESIS ADVISOR : ASST. PROF. JUNE CHAROENSEANG, Ph.D., THESIS COADVISOR : ASSOC. PROF. NIPUTH JITPRASONK, 153 pp.

The purpose of this research is to study characteristics of housing market and factors which affect demand and supply of the housing construction in Bangkok metropolis. The research is divided into two parts. The first part is descriptive analysis, which collects the data by interviewing the real estate's experts and entrepreneurs. The second part is qualitative analysis, which is based on Stock Adjustment Model and using quarterly data from 1995 to the second quarter of 2006. Two-stage least squares method is employed to estimate the coefficient in detached house and townhouse model.

The results demonstrate that the real estate sector is vital for the nation economy. The adjustment in the housing market relates to economic cycle and also involves with business cycle, which depends on demand and supply. However, the housing market is more fluctuated than economic cycle due to housing's durable nature and construction lags. Moreover, the expansion of housing market happens along with infrastructures that are supported by public sector. Meanwhile, private sector plays important role in the development of housing market.

In addition, in the housing market, demand determines output because locations, prices appropriated for household and incomes are mainly factors affecting decision for the customers. The results of this research also find that the elasticity of housing needs with respect to income and advertising for detached house is higher than townhouses. Whereas, the factors which affect supply of housing are location and cost of capital. Finally, the speed of stock adjustment in detached house market is faster than townhouse market because of the difference in structure in each style.

Field of studyEconomics.....Student's signature..... *Apinyaporn Pradubjew*.....
Advisor's signature..... *June Charoenseang*.....
Academic year.....2006.....Co-advisor's signature..... *Niputh Jitprasonk*.....

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงได้ด้วยดี โดยความช่วยเหลือจากคณาจารย์หลายท่าน โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. จูน เจริญเสียง อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ซึ่งได้กรุณาเสียสละเวลาอันมีค่าในการให้คำปรึกษา คำแนะนำ และข้อคิดเห็นต่าง ๆ ตลอดจนตรวจแก้ไขวิทยานิพนธ์ให้มีความสมบูรณ์ยิ่งขึ้น และยินดีเป็นอย่างมากที่ได้รับเกียรติจากรองศาสตราจารย์ นิพัทธ์ จิตรประสงค์ ผู้อำนวยการโครงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ซึ่งให้ความกรุณาเป็นอาจารย์ที่ปรึกษาร่วม ที่ให้คำปรึกษา คำแนะนำ พร้อมทั้งให้ความรู้ในด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างดียิ่ง นอกจากนี้ผู้เขียนยังได้รับความกรุณาจากรองศาสตราจารย์ ดร. พุทธกาล รัชธร ประธานกรรมการวิทยานิพนธ์ และอาจารย์ ดร. ศักดิ์สิทธิ์ รัตนิตยะอุดม คณะกรรมการวิทยานิพนธ์ ที่ได้เสียสละเวลาในการให้คำแนะนำ ความรู้ และข้อคิดเห็นต่าง ๆ ซึ่งเป็นประโยชน์อย่างมากต่อการแก้ไขปรับปรุงวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ให้สมบูรณ์ และอาจารย์ธานี ชัยวัฒน์ ที่ให้คำปรึกษา แนะนำในส่วนของวิเคราะห์แบบจำลองเศรษฐกิจ ผู้เขียนซาบซึ้งและใคร่ขอขอบพระคุณท่านอาจารย์ทุกท่านในความกรุณาที่ได้รับอย่างยิ่ง

ผู้เขียนขอขอบพระคุณ ดร. โสภณ พรโชคชัย ประธานกรรมการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียวเฮสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด คุณอิสระ บุญยัง กรรมการผู้จัดการ บริษัท กานดา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และอุปนายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร และคุณสุวรรณ เลิศปัญญาโรจน์ กรรมการผู้จัดการ บริษัท ยูนิ อิมพีเรียลแลนด์ จำกัด ที่ได้กรุณาเสียสละเวลาในการให้สัมภาษณ์ และอนุเคราะห์ข้อมูลที่เป็นประโยชน์อย่างยิ่งในการศึกษาครั้งนี้ และผู้เกี่ยวข้องทุกท่านที่ให้การสนับสนุนด้านข้อมูล รวมทั้งเจ้าหน้าที่ประจำหลักสูตรเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิตที่ช่วยแนะนำและประสานงานในการทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้

ขอขอบคุณสำหรับทุนการศึกษาทั้ง 2 ส่วน จากหลักสูตรเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต และจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ตลอดจนทุนอุดหนุนการวิจัย จากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

นอกจากนี้ผู้เขียนขอขอบพระคุณคณาจารย์ทุกท่านที่ช่วยประสาทวิชาแก่ข้าพเจ้า และเพื่อน ๆ ทุกคนที่คอยให้คำแนะนำและคำปรึกษาที่เป็นประโยชน์ รวมถึงเป็นกำลังใจให้ข้าพเจ้าในการศึกษาครั้งนี้ และท้ายสุดสำคัญอย่างยิ่ง ผู้เขียนขอขอบพระคุณบิดา มารดา น้องสาว และญาติ ที่ให้การสนับสนุนและให้กำลังใจที่ดียิ่งแก่ผู้เขียน หากวิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีความผิดพลาดประการใด ผู้เขียนขอน้อมรับไว้แต่เพียงผู้เดียว

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ	ช
สารบัญตาราง.....	ญ
สารบัญภาพ.....	ฎ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ในการศึกษา.....	6
1.3 ขอบเขตของการศึกษา	6
1.4 ข้อสมมติในการศึกษา.....	7
1.5 นิยามศัพท์	7
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	7
1.7 โครงสร้างของวิทยานิพนธ์.....	8
บทที่ 2 แนวคิดทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	9
2.1 แนวคิดและทฤษฎี	9
2.1.1 ทฤษฎีค่าเสียโอกาสในระยะยาว.....	9
2.1.2 ทฤษฎีแบบจำลองตลาด	11
2.2 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	15
2.2.1 งานศึกษาเกี่ยวกับการประมาณค่าสัมประสิทธิ์ของที่อยู่อาศัย โดยใช้ระบบสมการ	16
2.2.2 งานศึกษาเกี่ยวกับการประมาณค่าสัมประสิทธิ์ของที่อยู่อาศัย โดยใช้สมการเดียว	21
2.2.3 งานศึกษาอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับที่อยู่อาศัย	23

บทที่ 3 วิธีการศึกษา	26
3.1 ข้อมูลและการเก็บรวบรวมข้อมูล.....	26
3.2 การวิเคราะห์ข้อมูล	27
3.2.1 การศึกษาภาพรวมของตลาดที่อยู่อาศัย.....	27
3.2.2 การศึกษาปัจจัยกำหนดอุปสงค์และอุปทานของการสร้างที่อยู่อาศัย ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล	28
บทที่ 4 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัย	38
4.1 พัฒนาการของตลาดที่อยู่อาศัย	38
4.2 วัฏจักรตลาดที่อยู่อาศัย (Housing Cycle)	45
4.3 วัฏจักรตลาดที่อยู่อาศัยในประเทศไทย.....	48
4.4 ความต้องการที่อยู่อาศัย	53
4.4.1 ปัจจัยกำหนดความต้องการที่อยู่อาศัย.....	55
4.4.2 พฤติกรรมความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค	62
4.5 อุปทานที่อยู่อาศัย.....	64
4.5.1 ปัจจัยกำหนดอุปทานที่อยู่อาศัย	64
4.5.2 กระบวนการพัฒนาที่อยู่อาศัย.....	67
4.6 การขยายตัวของที่อยู่อาศัย	70
4.7 สถานภาพของตลาดที่อยู่อาศัย	73
4.7.1 สถานการณ์ทั่วไปของตลาดที่อยู่อาศัย.....	75
4.7.2 ภาวะตลาดที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน	93
4.7.3 ทิศทางของตลาดที่อยู่อาศัยในอนาคต	100
4.8 นโยบายภาครัฐกับการพัฒนาที่อยู่อาศัย	101
บทที่ 5 ผลการศึกษา	119
5.1 แบบจำลองบ้านเดี่ยว.....	119
5.2 แบบจำลองทาวน์เฮาส์.....	125
5.3 สรุปผลการประมาณค่าสัมประสิทธิ์ในแบบจำลองบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์	131

บทที่ 6 บทสรุปและข้อเสนอแนะ	134
6.1 สรุปผลการศึกษา.....	134
6.2 ข้อเสนอแนะเชิงนโยบาย	139
6.3 ข้อจำกัดและแนวทางในการศึกษาครั้งต่อไป.....	141
รายการอ้างอิง.....	142
ภาคผนวก.....	150
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....	153

สารบัญญัตราสาร

หน้า

ตารางที่ 1.1 การย้ายเข้าของประชากรในจังหวัดกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในช่วงปี พ.ศ. 2538 – 2547.....	2
ตารางที่ 1.2 สัดส่วนการย้ายเข้าของประชากรในจังหวัดกรุงเทพฯ และปริมณฑล ต่อการย้ายเข้าของประชากรทั่วประเทศในช่วงปี พ.ศ. 2538 - 2547.....	2
ตารางที่ 1.3 อัตราการขยายตัวของที่อยู่อาศัยที่มีผู้ครอบครองในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในช่วงปี พ.ศ. 2538 - 2547.....	5
ตารางที่ 4.1 การปรับตัวของอัตราดอกเบี้ยที่มีผลกระทบต่อความสามารถในการผ่อนชำระ.....	58
ตารางที่ 4.2 การปรับตัวของอัตราดอกเบี้ยที่มีผลกระทบต่อระดับราคาที่อยู่อาศัย ที่สามารถซื้อได้.....	59
ตารางที่ 4.3 ระดับราคาที่ต้องการซื้อ.....	81
ตารางที่ 4.4 รายได้ของครอบครัวต่อเดือน และงบประมาณที่ต้องการซื้อ.....	82
ตารางที่ 4.5 ที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวใหม่จำแนกตามระดับราคาเปรียบเทียบปี พ.ศ. 2547 และปี พ.ศ. 2549.....	90
ตารางที่ 4.6 จำนวนการเปลี่ยนแปลงและอัตราการขยายตัวของประชากร ในช่วงปี พ.ศ. 2539 - 2548.....	93
ตารางที่ 4.7 ราคาน้ำมันในช่วงปี พ.ศ. 2548 - 2549.....	94
ตารางที่ 4.8 ระยะเวลาในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย.....	96
ตารางที่ 4.9 ประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องการซื้อ.....	96
ตารางที่ 4.10 ที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวใหม่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลในช่วงปี พ.ศ. 2545 - 2549 ...	97
ตารางที่ 4.11 สัดส่วนที่อยู่อาศัยแต่ละประเภทที่เปิดตัวใหม่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในปี 2549 จำแนกตามระดับราคา.....	98
ตารางที่ 4.12 สัดส่วนที่อยู่อาศัยแต่ละประเภทที่เปิดตัวใหม่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในช่วงปี พ.ศ. 2547 - 2549.....	99
ตารางที่ 4.13 จำนวนบริษัทกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ในช่วงปี 2546 - 2548.....	101
ตารางที่ 4.14 มาตรการฟื้นฟูอสังหาริมทรัพย์.....	103
ตารางที่ 4.15 การสำรวจที่อยู่อาศัยรอบสนามบินสุวรรณภูมิ.....	117

ตารางที่ 5.1 ผลการประมาณค่าสมการลดรูปของราคาในแบบจำลองบ้านเดี่ยว	120
ตารางที่ 5.2 ผลการประมาณค่าสมการอุปทานที่อยู่อาศัยในแบบจำลองบ้านเดี่ยว	121
ตารางที่ 5.3 ผลการประมาณค่าสมการดุลยภาพตลาดที่อยู่อาศัยในแบบจำลองบ้านเดี่ยว.....	122
ตารางที่ 5.4 ผลการประมาณค่าสมการลดรูปของราคาในแบบจำลองทาวน์เฮาส์	125
ตารางที่ 5.5 ผลการประมาณค่าสมการอุปทานที่อยู่อาศัยในแบบจำลองทาวน์เฮาส์	127
ตารางที่ 5.6 ผลการประมาณค่าสมการดุลยภาพตลาดที่อยู่อาศัยในแบบจำลองทาวน์เฮาส์	128
ตารางที่ 5.7 ค่าสัมประสิทธิ์ของปัจจัยต่าง ๆ ในแบบจำลองบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์	131

สารบัญแผนภาพ

หน้า

แผนภาพที่ 1.1 ความหนาแน่นของประชากรในกรุงเทพฯ และปริมณฑล	
ในช่วงปี พ.ศ. 2536 - 2547	3
แผนภาพที่ 1.2 ความหนาแน่นของที่อยู่อาศัยที่มีผู้ครอบครองในกรุงเทพฯ และปริมณฑล	
ในช่วงปี พ.ศ. 2536 - 2547	3
แผนภาพที่ 1.3 ปริมาณการสร้างที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล	
ในช่วงปี พ.ศ. 2538 - 2547	5
แผนภาพที่ 1.4 ราคาเฉลี่ยของที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล	
ในช่วงปี พ.ศ. 2537 - 2547	6
แผนภาพที่ 4.1 พัฒนาการตลาดที่อยู่อาศัย.....	44
แผนภาพที่ 4.2 วัฏจักรตลาดที่อยู่อาศัย (Housing Cycle).....	47
แผนภาพที่ 4.3 จำนวนประชากรเฉลี่ยต่อครัวเรือนในกรุงเทพฯ และปริมณฑล	
ในช่วงปี พ.ศ. 2537 - 2548.....	60
แผนภาพที่ 4.4 กระบวนการพัฒนาที่อยู่อาศัย.....	70
แผนภาพที่ 4.5 มูลค่าการลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในช่วงปี พ.ศ. 2536 - 2549	71
แผนภาพที่ 4.6 มูลค่าการลงทุนในด้านสาธารณูปโภคในช่วงปี พ.ศ. 2536 - 2549.....	72
แผนภาพที่ 4.7 อัตราการขยายตัวของการลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	
และการสร้างสาธารณูปโภคในช่วงปี พ.ศ. 2537 - 2549.....	72
แผนภาพที่ 4.8 สัดส่วนภาคก่อสร้างและภาคอสังหาริมทรัพย์ต่อผลิตภัณฑ์มวลรวม	
ภายในประเทศในช่วงปี พ.ศ. 2536 - 2549	73
แผนภาพที่ 4.9 สัดส่วนการจ้างงานในภาคก่อสร้างและภาคอสังหาริมทรัพย์	
ต่อการจ้างงานรวมของประเทศในช่วงปี พ.ศ. 2541 - 2549	74
แผนภาพที่ 4.10 อัตราการขยายตัวของภาคการก่อสร้างและผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ	
ในช่วงปี พ.ศ. 2534 - 2548.....	75
แผนภาพที่ 4.11 จำนวนที่อยู่อาศัยที่มีทะเบียนบ้านในช่วงปี พ.ศ. 2537 - 2549.....	76
แผนภาพที่ 4.12 ที่อยู่อาศัยก่อสร้างเสร็จในช่วงปี พ.ศ. 2538 - 2549.....	77
แผนภาพที่ 4.13 ที่อยู่อาศัยก่อสร้างเสร็จจำแนกตามรูปแบบการก่อสร้าง	
ในช่วงปี พ.ศ. 2533 - 2549.....	78

แผนภาพที่ 4.14 ที่อยู่อาศัยก่อสร้างเสร็จจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย ในช่วงปี พ.ศ. 2533 - 2549 เปรียบเทียบช่วงก่อนและหลัง การเกิดวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจ.....	80
แผนภาพที่ 4.15 ที่อยู่อาศัยก่อสร้างเสร็จจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย ในช่วงปี พ.ศ. 2533 - 2549	80
แผนภาพที่ 4.16 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้สำหรับลูกค้าชั้นดี (MLR) ของธนาคารพาณิชย์ ในช่วงปี พ.ศ. 2524 - 2549	84
แผนภาพที่ 4.17 สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์คงค้างของธนาคารพาณิชย์ ในช่วงปี พ.ศ. 2533 - 2549.....	87
แผนภาพที่ 4.18 ดัชนีราคาบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ (รวมราคาที่ดิน) ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลในช่วงปี พ.ศ. 2534 - 2549	88
แผนภาพที่ 4.19 ดัชนีราคาที่ดินในกรุงเทพฯ และปริมณฑลในช่วงปี พ.ศ. 2528 - 2550.....	92
แผนภาพที่ 4.20 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR ในช่วงปี พ.ศ. 2548 - 2549 (รายเดือน).....	94
แผนภาพที่ 4.21 อัตราการขยายตัวของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP) ในช่วงปี พ.ศ. 2537 - 2549.....	95
แผนภาพที่ 4.22 มูลค่าการซื้อขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ทั่วประเทศ ในช่วงปี พ.ศ. 2540 - 2547	104
แผนภาพที่ 4.23 ส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปไปปล่อยใหม่ ในช่วงปี พ.ศ. 2531 - 2549	111
แผนภาพที่ 4.24 อัตราดอกเบี้ยของธนาคารพาณิชย์และธนาคารอาคารสงเคราะห์ ในช่วงปี พ.ศ. 2524 - 2548.....	112