



บรรณานุกรม

ทำเนียบธุรกิจบ้านจัดสรร 93 ปีที่ 8 ฉบับที่ 8 มีนาคม 2536 ประชาชาติธุรกิจ.

ทำเนียบธุรกิจบ้านจัดสรร 91.

รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัยปี 2530 ของคณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ.

รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัยปี 2531 ของคณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ.

รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัยปี 2532 ของคณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ.

รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัยปี 2533 ของคณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ.

รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัยปี 2534-35 ของคณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ.

สถิติรายปี กรุงเทพมหานคร 2534 สำนักงานนโยบายและแผนกรุงเทพมหานคร

วารสารบ้าน-ดอนโด ปี พ.ศ. 2536 ฉบับพิเศษฐานเศรษฐกิจ

- Carliner, G. "Income Elasticity of Housing Demand," The Review of Economics and Statistics 55 (1973).
- de Leeu, Frank. "The Demand for Housing : A Review of Cross-Section Evidence," The Review of Economics and Statistics.53 (1971).
- Friedman, M." A Theory of the Consumption Function. Princeton: Princeton University, 1957.
- Friedman, M. "Tests of the Permanent-Income Hypothesis Based on a Reinterview Savings Survey: Comment," in Measurement in Economics. Stanford: Stanford University, 1963
- Glennon, D. "Estimating the Income, Price and Interest Elasticity," Journal of Urban Economics 25 (1989).
- Goodman, C.A. and Kawai M. "Permanent Income, Hedonic Price, and Demand for Housing : New Evidence," Journal of Urban Economics. 12 (1982).
- Hanushek, A.E. and Quigley, M.J. "What is the price elasticity of housing demand," The Review of Economics and Statistics 63 (1980).
- Lee, H. Tong and Chang Min Kong. "Elasticities of Housing Demand," Southern Economic Journal 43 (October 1977).

Mayo, K. Stephen. "Theory and Estimation in Housing Demand,"
Journal of Urban Economics 10 (1981).

Muth R.F. "The Demand for non-farm Housing," in The Demand for
Durable Goods, ed. A.C. Harberger (Chicago : University of
Chicago Press, 1960).

ตารางที่ 1

ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านประเภทต่างๆ ณ ฐานราคาปัจจุบัน

หน่วย : บาท/ตรว.

ปี	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์
1982	4731.000	4233.000	3735.000
1983	4845.000	4335.000	3825.000
1984	4902.000	4386.000	3870.000
1985	5016.000	4488.000	3960.000
1986	5244.000	4692.000	4140.000
1987	5415.000	4845.000	4275.000
1988	5700.000	5100.000	4500.000
1989	5985.000	5355.000	4725.000
1990	6384.000	5712.000	5040.000
1991	6783.001	6069.001	5355.001

ตารางที่ 2

สัดส่วนการจดทะเบียนเพิ่มขึ้นของปีประเภทต่างๆ

ปี	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์
1982	0.817206	0.010428	0.172366
1983	0.817262	0.010404	0.172334
1984	0.817231	0.010404	0.172364
1985	0.666708	0.008533	0.324759
1986	0.632464	0.008064	0.359472
1987	0.421087	0.010826	0.568087
1988	0.324618	0.005294	0.670087
1989	0.323764	0.008069	0.668168
1990	0.215828	0.006582	0.777590
1991	0.207081	0.024473	0.768446

ตารางที่ 3

ราคาที่ดิน (ราคาประเมิน) ณ ฐานราคาปี 1988

หน่วย : บาท/ตรว.

ปี	ราคาที่ดิน (ประเมิน)
1982	1660.000
1983	1700.000
1984	1720.000
1985	3520.000
1986	3680.000
1987	3800.000
1988	15000.00
1989	15750.00
1990	16800.00
1991	17850.00

ตารางที่ 4

GROSS PROVINCIAL PRODUCT AT CONSTANT 1972 PRICES

BANGKOK METROPOLIS		(UNIT:1,000 Baht)								
	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	
Agriculture	2,168,188	2,095,298	2,237,279	2,098,794	2,562,743	2,400,882	2,516,739	257,358	2,792,033	
Crops	360,829	337,244	225,292	318,277	277,922	235,898	223,886	218,448	248,102	
Livestock	417,878	361,685	368,693	259,735	282,548	292,076	278,668	251,349	251,759	
Fisheries	38,265	34,769	33,480	33,776	51,298	58,094	74,152	90,039	100,848	
Forestry	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Agricultural Services	8,072	8,174	5,096	5,679	6,310	5,670	5,772	4,999	4,067	
Simple Agri.Processing products.	1,303,144	1,353,416	1,604,718	1,478,327	1,944,665	1,809,144	1,934,281	2,012,523	2,187,457	
Mining and quarrying	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Manufacturing	34,215,890	34,053,705	37,523,359	39,858,988	37,549,243	41,327,236	49,262,711	57,040,219	64,533,739	
Construction	7,190,876	6,423,933	7,818,856	6,800,865	6,100,827	6,268,604	69,993,885	8,708,237	11,879,108	
Electricity and Water Supply	2,267,222	2,283,784	2,581,728	2,641,245	2,810,664	2,992,400	3,619,823	4,077,537	4,699,295	
Transportation and Communication	10,386,868	11,973,116	14,263,123	15,116,845	16,887,191	16,739,100	18,236,431	21,772,353	24,141,363	
Wholesale and Retail Trade	16,595,754	15,769,981	19,478,997	18,321,092	19,766,603	20,340,175	23,112,284	27,648,773	31,851,350	
Banking, Insurance and Retail Trade	5,284,631	5,650,856	6,291,146	7,026,338	7,072,128	6,935,577	9,575,351	11,896,231	15,163,968	
Ownership of Dwellings	4,248,794	4,405,356	4,435,496	4,568,485	4,741,932	4,847,460	5,129,758	5,423,022	5,729,580	
Public Administration and Defence	5,222,364	5,395,044	5,648,700	5,860,440	6,173,127	6,201,985	6,320,222	6,366,331	6,203,987	
Services	19,757,241	21,075,473	21,983,810	24,129,151	25,529,444	26,456,224	30,109,654	33,299,039	35,224,263	
GPP	107,297,828	109,126,526	122,062,094	126,220,243	129,193,902	134,509,643	154,876,858	178,805,100	202,218,704	

SOURCE: NESDB

GROSS DOMESTIC PRODUCT AT CURRENT MARKET PRICES

WHOLE KINGDOM		(UNIT: 1,000 Baht)								
	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	
Agriculture	162,987,010	156,838,988	185,628,080	175,189,975	169,894,991	178,139,999	205,592,998	250,384,069	266,378,992	
Crops	105,748,012	100,064,997	121,030,024	113,068,981	105,220,989	105,997,004	122,808,993	160,179,112	167,521,001	
Livestock	15,628,022	13,999,007	18,985,000	16,883,001	14,994,998	19,784,015	22,447,998	24,623,007	28,581,986	
Fisheries	10,616,997	10,984,000	12,365,003	11,339,001	12,763,017	15,318,998	19,835,002	21,654,998	21,252,000	
Forestry	9,560,005	8,654,003	9,046,008	9,211,987	8,931,996	8,978,998	9,757,004	8,944,000	7,481,992	
Agricultural Services	6,680,989	7,005,990	6,175,036	6,791,008	7,438,900	7,108,983	8,060,997	8,728,986	9,221,006	
Simple Agri Processing products	14,552,985	16,130,991	18,027,007	17,895,997	20,515,991	19,952,001	22,683,004	26,253,996	32,321,007	
Mining and quarrying	21,555,998	25,110,002	28,402,995	32,954,003	40,168,993	34,807,000	38,490,996	47,657,009	60,648,004	
Manufacturing	169,460,996	176,360,017	194,343,999	218,050,002	224,455,992	258,644,008	299,326,989	373,325,983	453,258,027	
Construction	38,135,000	41,500,000	47,985,000	56,092,000	56,824,000	56,572,000	66,097,000	84,791,000	112,283,000	
Electricity and Water Supply	10,901,306	15,871,602	17,066,675	18,617,728	23,590,328	27,299,850	31,265,990	34,314,543	41,499,000	
Transportation and Communication	45,850,001	55,638,992	60,809,005	69,530,003	78,076,010	85,368,012	92,942,997	106,695,990	123,046,989	
Wholesale and Retail Trade	137,491,000	143,902,000	147,443,000	154,891,000	153,130,000	171,035,000	195,696,000	240,080,000	272,748,000	
Banking, Insurance and Retail Trade	22,638,999	26,120,004	31,145,003	34,425,998	35,988,022	37,207,996	50,366,010	64,979,004	87,045,028	
Ownership of Dwellings	26,025,000	29,774,000	33,851,000	37,253,000	41,091,000	44,842,000	48,802,000	52,697,000	58,430,000	
Public Administration and Defence	33,280,995	39,696,996	44,581,997	45,019,001	48,545,004	50,580,011	52,699,709	56,398,848	64,325,996	
Services	91,869,010	109,388,795	120,796,283	131,388,508	142,636,414	151,072,012	171,866,994	195,655,011	235,515,021	
GDP	760,195,315	820,001,396	910,053,037	973,411,216	1,014,398,757	1,095,367,888	1,253,147,683	1,506,976,487	1,775,978,057	
Per capita GDP (Baht)	15,925	16,824	18,298	19,194	19,627	20,803	23,377	27,632	32,028	
Population (1,000 persons)	47,735	48,741	49,734	50,715	51,683	52,654	53,605	54,538	55,451	

SOURCE: NESDB

GROSS DOMESTIC PRODUCT AT CONSTANT 1972 PRICES

WHOLE KINGDOM									
	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989
Agriculture	65,092,995	67,081,984	70,081,019	73,976,980	78,538,985	78,774,981	78,601,959	88,628,996	92,385,866
Crops	42,083,014	43,311,006	45,787,984	48,774,989	51,619,981	49,274,989	47,295,977	54,124,982	58,679,989
Livestock	7,628,992	8,176,982	8,464,012	8,970,996	9,352,003	10,931,004	11,559,992	12,238,001	13,328,016
Fisheries	3,976,997	3,745,001	4,008,000	3,973,995	4,104,998	4,460,001	5,092,999	5,286,004	4,951,000
Forestry	2,324,993	2,209,002	2,187,996	2,184,997	2,117,001	2,339,009	2,243,004	1,922,006	1,416,868
Agricultural Services	2,467,002	2,455,985	2,084,025	2,262,980	2,419,979	2,294,989	2,533,990	2,641,005	2,610,009
Simple Agri.Processing products	6,611,997	7,183,998	7,529,002	7,789,003	8,925,003	9,474,989	9,875,997	10,408,998	11,401,994
Mining and quarrying	7,638,000	8,076,997	7,987,998	9,535,001	9,900,994	9,814,998	10,548,000	12,790,000	15,101,997
Manufacturing	69,088,975	70,823,014	76,772,984	81,982,015	81,482,990	90,282,959	102,288,972	119,464,017	137,260,025
Construction	14,298,000	14,202,000	15,787,000	17,547,000	16,635,000	16,159,000	18,307,000	22,208,000	26,928,000
Electricity and Water Supply	6,591,198	7,548,008	8,252,612	9,022,962	9,934,306	11,000,646	12,340,828	14,007,715	16,516,000
Transportation and Communication	20,640,994	22,711,007	24,536,001	27,073,999	28,171,009	30,189,991	32,699,006	36,208,998	40,650,000
Wholesale and Retail Trade	55,096,000	54,508,000	57,617,000	62,074,000	64,162,000	67,610,000	76,359,000	87,852,000	100,984,000
Banking, Insurance and Retail Trade	8,353,004	9,158,007	10,524,008	11,534,006	11,772,008	11,952,008	15,784,017	19,614,007	25,163,000
Ownership of Dwellings	14,929,000	15,490,000	16,059,000	16,648,900	17,357,000	18,027,000	18,871,000	20,205,000	21,427,000
Public Administration and Defence	16,822,002	17,819,998	20,102,999	19,958,003	21,358,000	22,231,555	22,846,455	23,981,689	23,690,998
Services	39,908,597	43,960,213	47,707,775	51,405,884	54,820,743	57,467,004	63,792,004	69,510,013	74,090,009
GDP	318,438,765	331,379,228	355,408,396	380,738,730	394,113,016	413,490,152	452,636,241	512,466,435	574,194,915

SOURCE: NESDB

GROSS PROVINCIAL PRODUCT AT CURRENT MARKET PRICES

BANGKOK METROPOLIS		(UNIT:1,000 Baht)								
	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	
Agriculture	5,983,671	5,859,325	7,440,990	6,039,741	7,091,814	7,042,047	8,174,980	9,635,606	12,137,003	
Crops	866,992	896,856	537,708	660,802	551,217	458,450	515,903	595,863	670,016	
Livestock	1,250,890	746,197	1,058,205	573,191	398,141	640,968	708,478	673,143	859,225	
Fisheries	87,636	133,838	98,388	97,287	135,328	139,009	200,210	233,447	264,599	
Forestry	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Agricultural Services	21,379	22,860	14,084	18,508	19,365	16,239	17,474	16,384	13,860	
Simple Agri.Processing products.	3,756,774	4,259,574	5,732,607	4,671,973	5,987,563	5,787,381	6,732,915	8,116,784	10,329,303	
Mining and quarrying	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Manufacturing	78,319,368	82,381,232	92,679,848	101,288,765	98,631,153	115,924,675	143,328,421	173,072,746	197,675,967	
Construction	19,148,939	18,775,072	23,104,495	21,690,651	20,707,042	21,950,758	25,250,565	34,390,837	49,223,017	
Electricity and Water Supply	3,868,691	5,621,003	5,982,030	5,907,669	7,812,889	9,182,027	10,582,568	11,154,954	13,138,670	
Transportation and Communication	20,821,060	25,807,816	32,314,415	35,172,958	42,884,632	43,999,293	47,622,863	61,013,395	68,164,354	
Wholesale and Retail Trade	41,414,378	41,633,005	49,847,139	45,715,954	47,175,278	51,455,139	59,233,107	75,552,491	86,027,419	
Banking,Insurance and Retail Trade	14,322,849	16,117,092	18,618,187	20,971,795	21,620,088	21,591,280	30,554,495	39,410,889	52,938,229	
Owernership of Dwellings	7,169,887	8,205,715	9,061,913	9,924,199	10,913,769	11,735,151	12,854,447	13,780,266	15,215,172	
Public Administration and Defence	10,332,034	12,018,354	12,527,002	13,219,319	14,031,016	14,110,411	14,515,263	14,971,465	16,845,118	
Services	46,800,833	53,646,106	57,556,204	63,518,937	68,741,195	72,203,046	84,203,741	97,624,793	116,668,515	
GPP	248,181,710	270,064,720	309,132,221	323,449,986	339,608,674	369,193,825	436,320,448	530,607,442	628,033,464	
Per capita GRP (Baht)	49,262	51,896	57,620	58,564	59,822	63,370	73,061	90,889	105,357	
Population(1,000 persons)	5,038	5,204	5,365	5,523	5,677	5,826	5,972	5,838	5,981	

SOURCE: NESDB

ตารางที่ 8

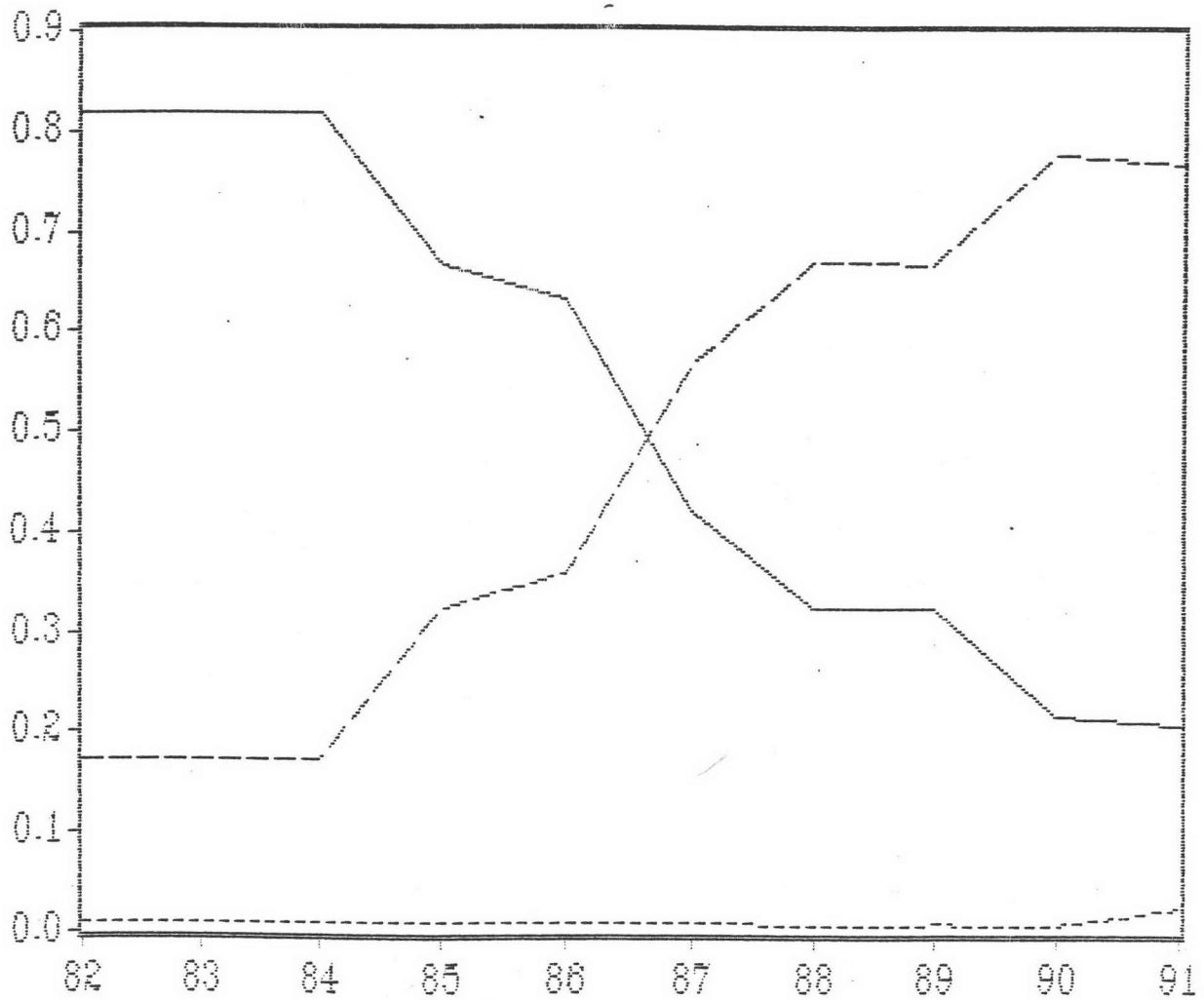
ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านแต่ละประเภทต่างๆ ณ ฐานราคาปี 1988

หน่วย : บาท/ตรว.

ปี	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์
1982	3926.730	- 3513.390	3100.050
1983	4118.250	3684.750	3251.250
1984	4215.720	3771.960	3328.200
1985	4414.080	3949.440	3484.800
1986	4824.480	4318.840	3808.800
1987	5144.250	4602.750	4081.250
1988	5700.000	5100.000	4500.000
1989	6284.250	6522.750	4961.250
1990	7150.080	3697.440	5644.800
1991	8071.772	7222.111	6372.452

กราฟรูปที่ 1

แสดงถึงสัดส่วนการจดทะเบียนเพิ่มขึ้นของบ้านประเภทต่างๆ

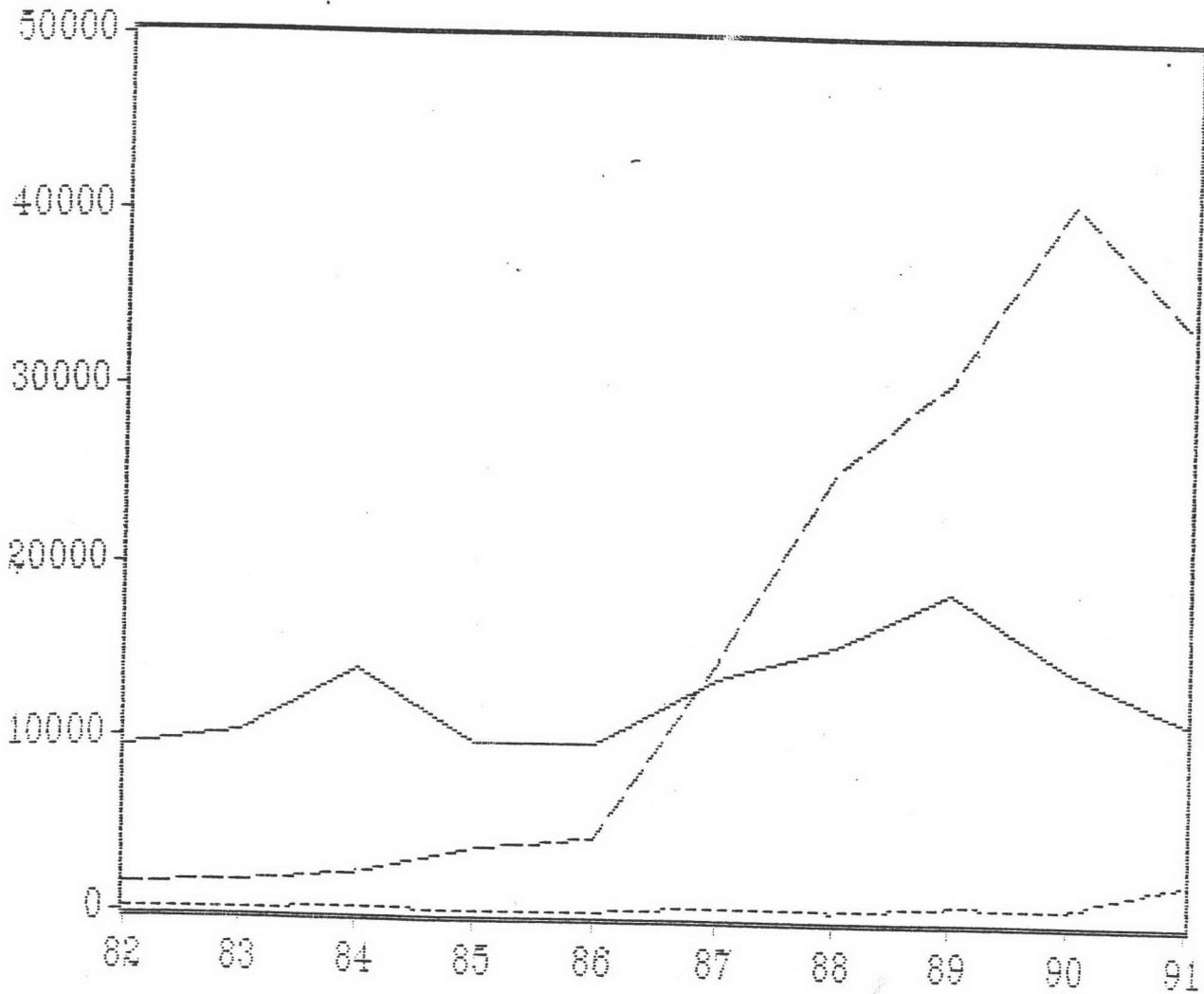


- S₁ = สัดส่วนของบ้านเดี่ยว
- S₂ = สัดส่วนของบ้านแฝด
- S₃ = สัดส่วนของทาวน์เฮ้าส์

— S₁ - - - S₂ ··· S₃

กราฟรูปที่ 2

แสดงถึงจำนวนบ้านที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้น

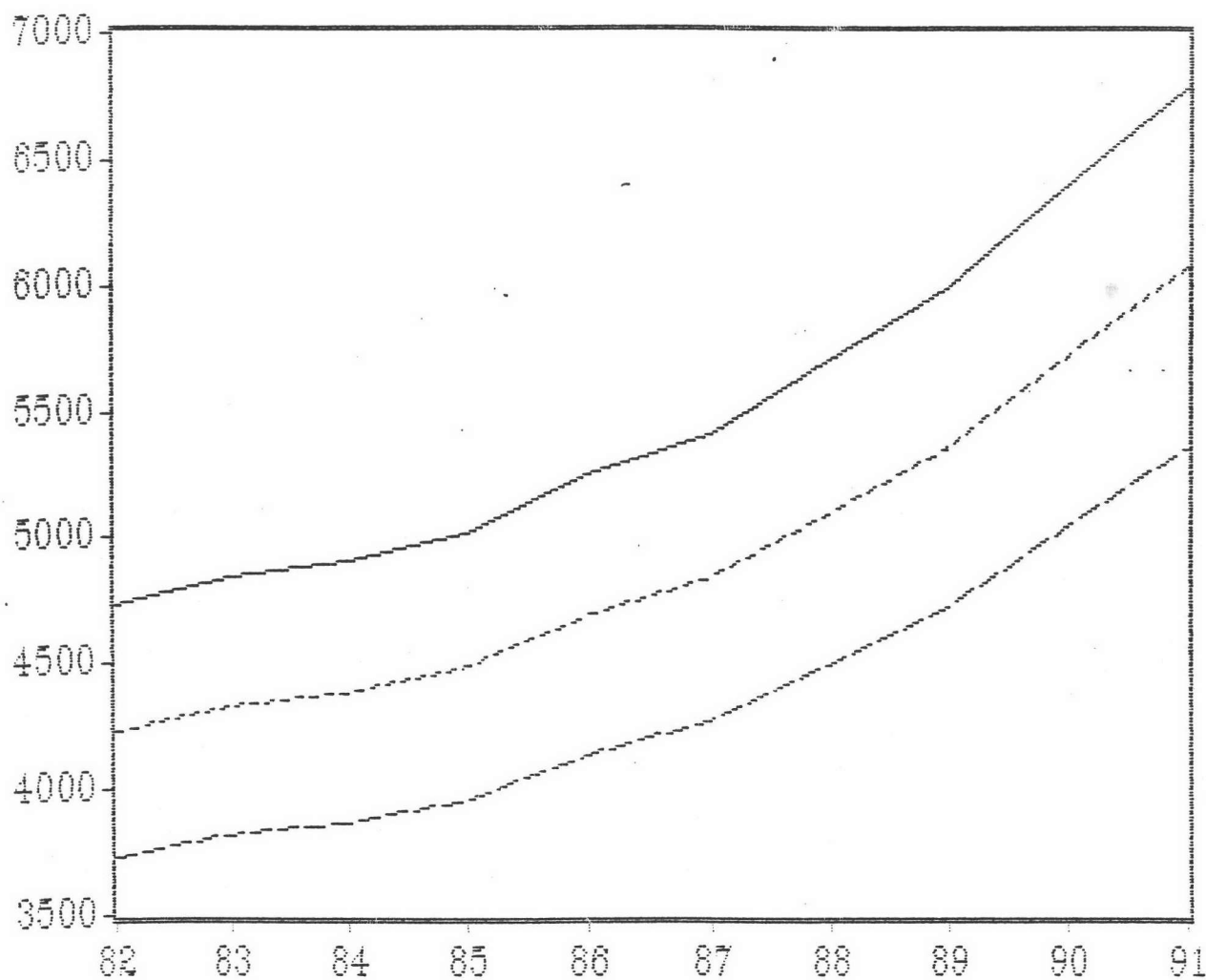


Q₁ = จำนวนบ้านเดี่ยว
 Q₂ = จำนวนบ้านแฝด
 Q₃ = จำนวนทาวน์เฮ้าส์

— Q₁ - - - Q₂ - · - Q₃

กราฟรูปที่ 3

แสดงถึงต้นทุนค่าก่อสร้างในบ้านประเภทต่างๆ ในราคาปีปัจจุบัน



P₃ = ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านเดี่ยว

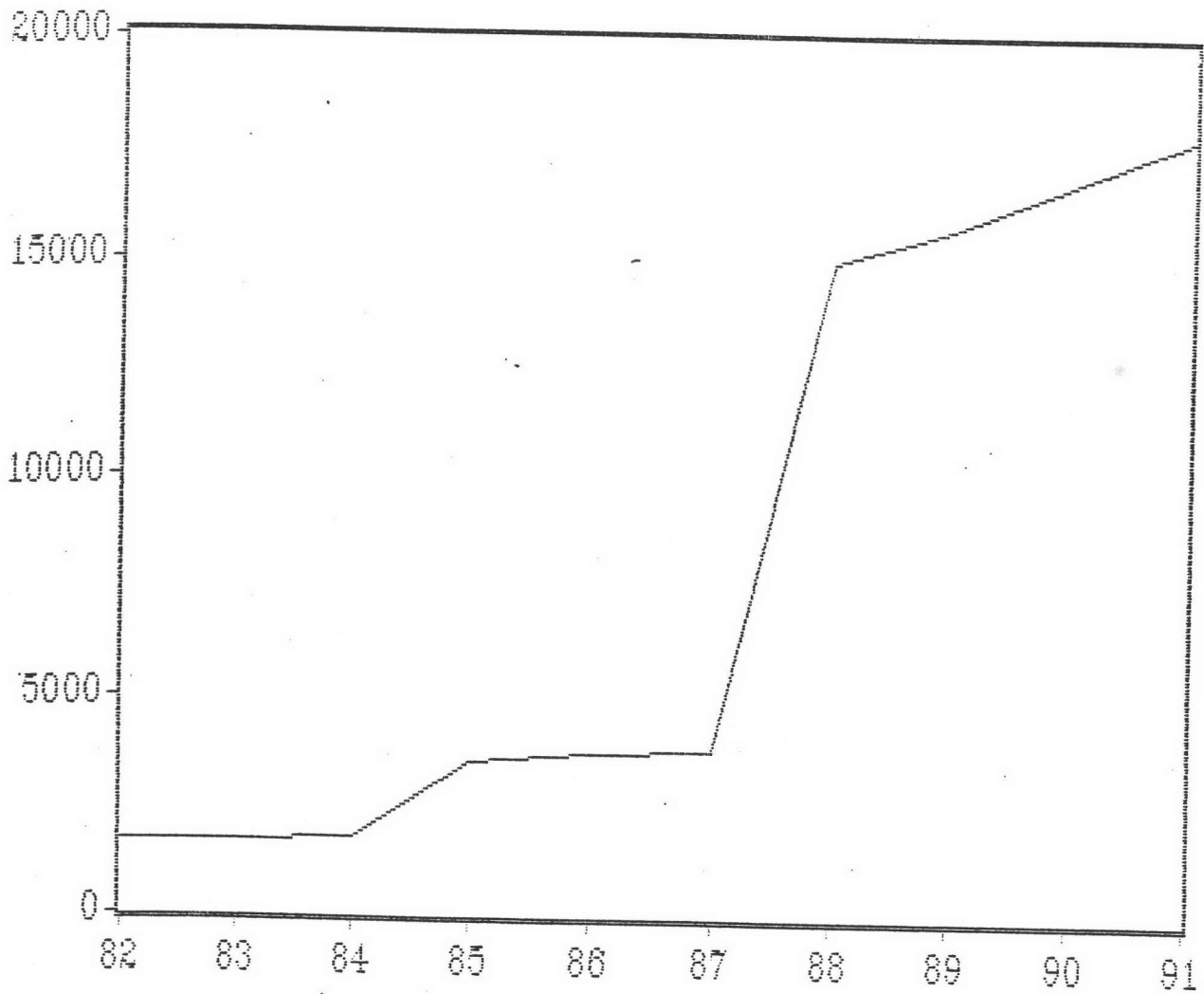
P₄ = ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านแฝด

P₅ = ต้นทุนค่าก่อสร้างทาวน์เฮ้าส์

— P₃ - - - P₄ - - - P₅

กราฟรูปที่ 4

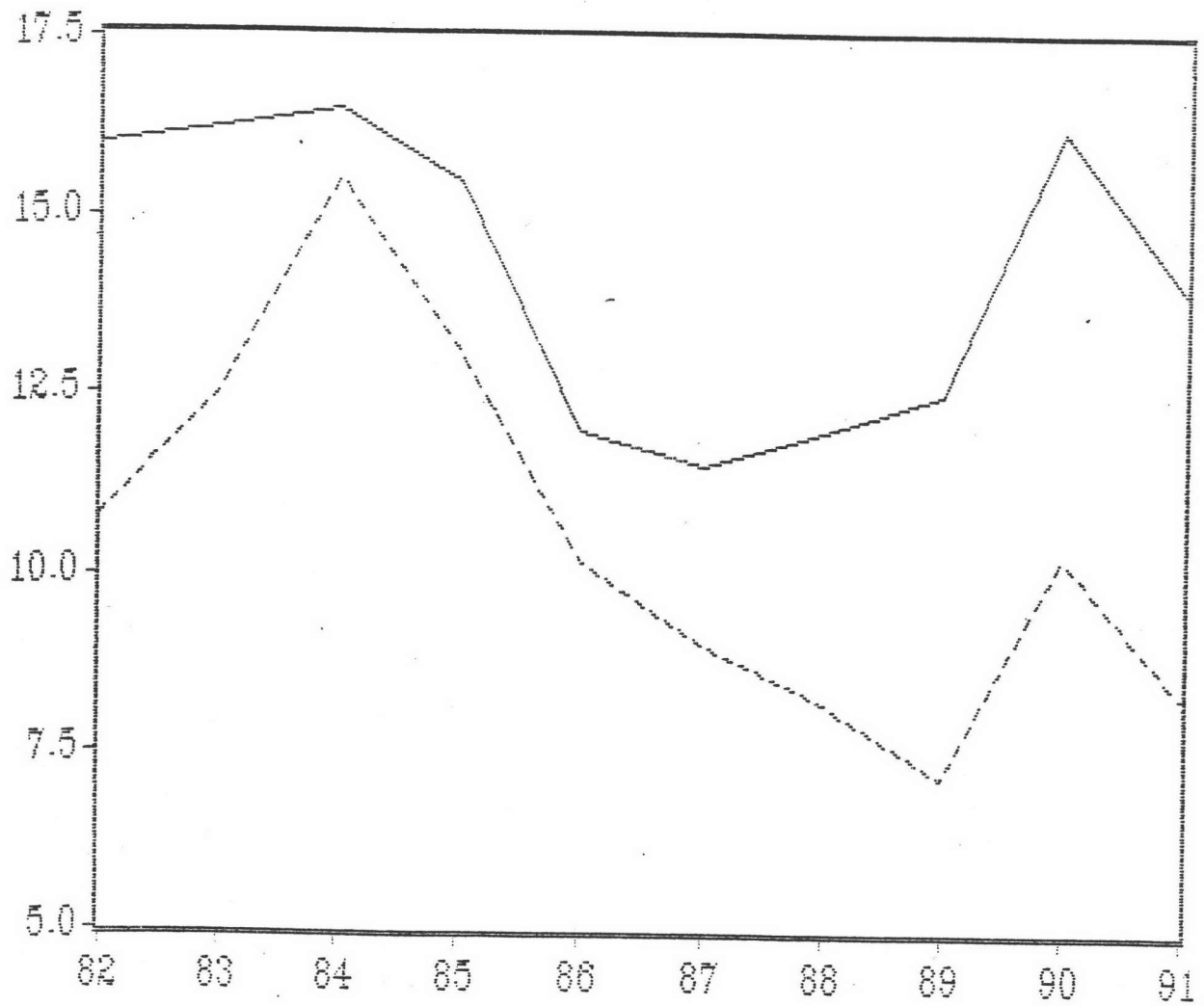
แสดงถึงราคาที่ดินรายปี (ราคาประเมิน) ในราคาคงที่



RLCOST

กราฟรูปที่ 5

แสดงถึงอัตราดอกเบี้ยรายปี



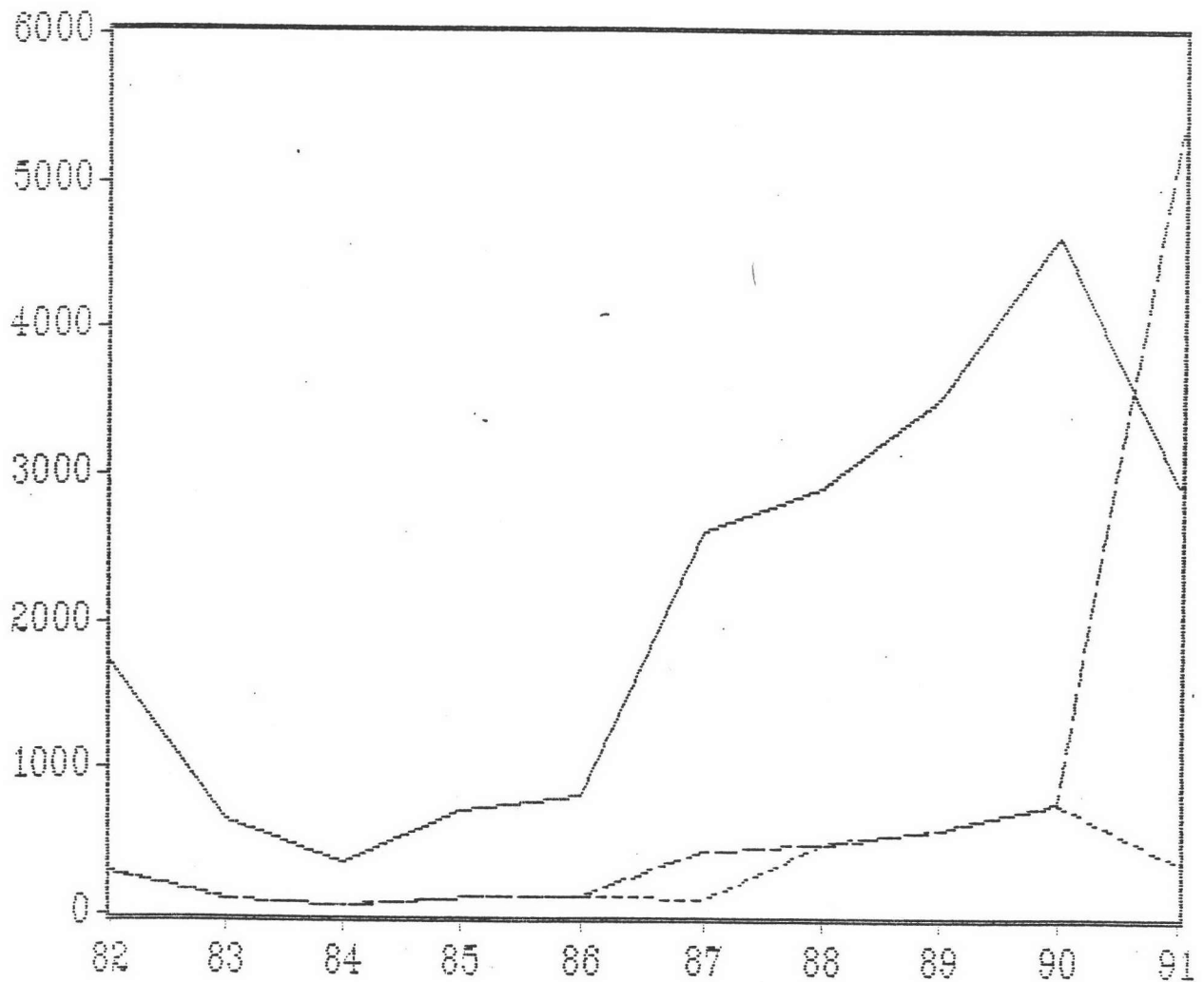
IR = อัตราดอกเบี้ย MLR

RIR = อัตราดอกเบี้ย MLR ในราคาคงที่

— IR - - - RIR

กราฟรูปที่ 6

แสดงถึงการได้รับใบอนุญาตจัดสรรรายปี



— HH1 - - - - HH2 - · - · - HH3

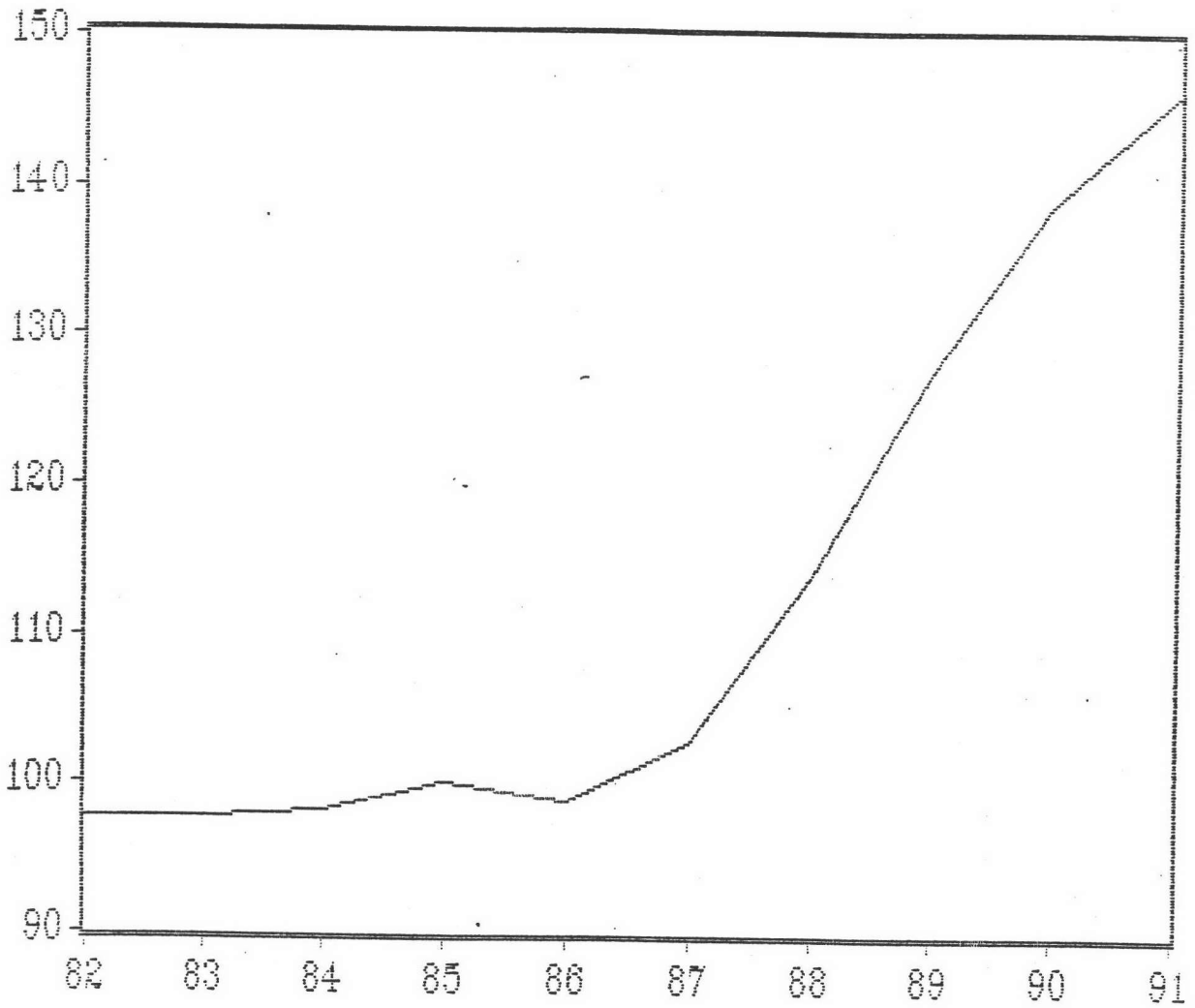
HH1 = จำนวนบ้านเดี่ยวที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรร (ตรม.)

HH2 = จำนวนบ้านแฝดที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรร (ตรม.)

HH3 = จำนวนทาวน์เฮ้าส์ที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรร (ตรม.)

กราฟรูปที่ 7

แสดงถึงดัชนีภาวะการก่อสร้างในราคาปี 1985

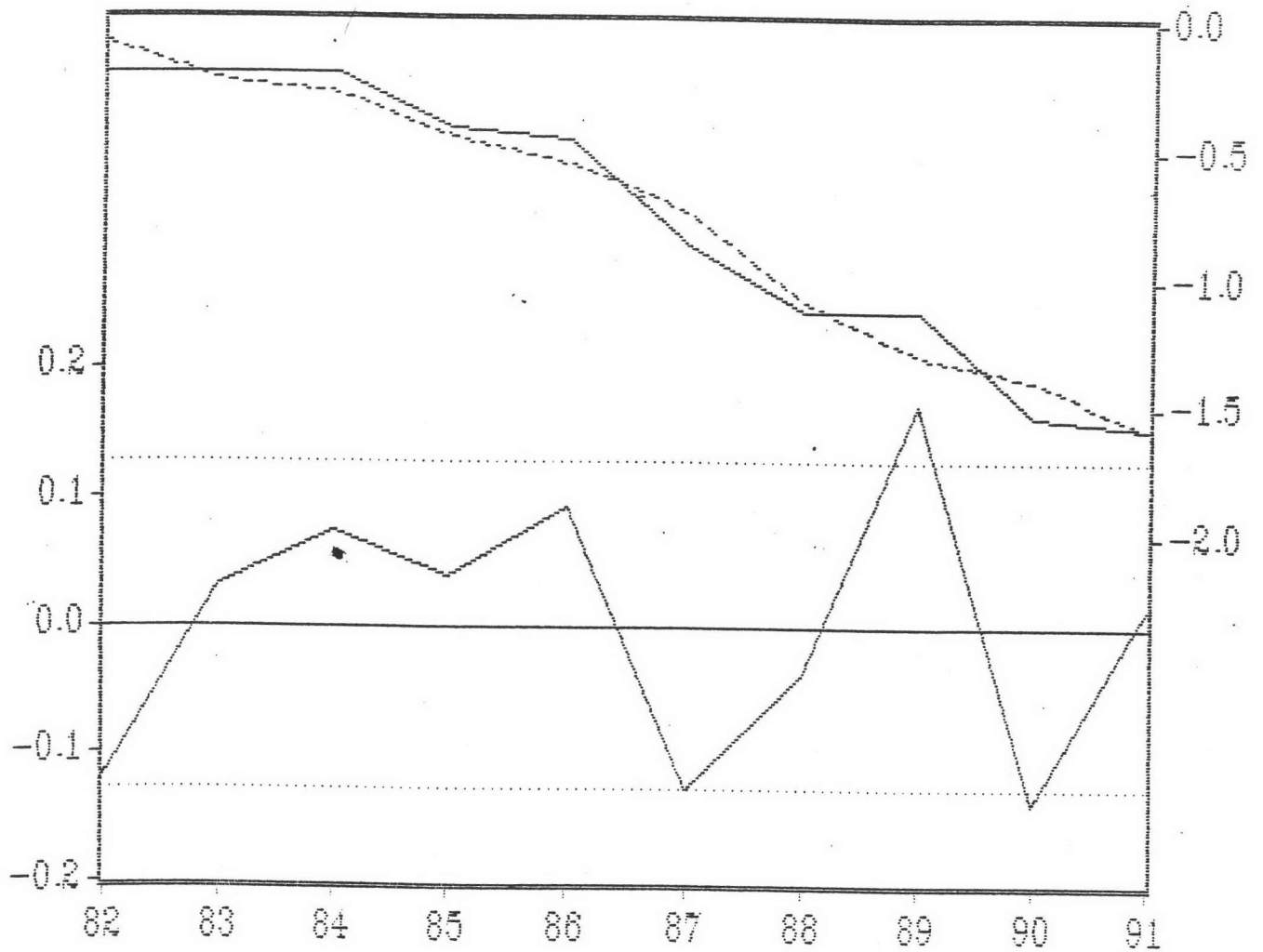


CONI



กราฟรูปที่ 8

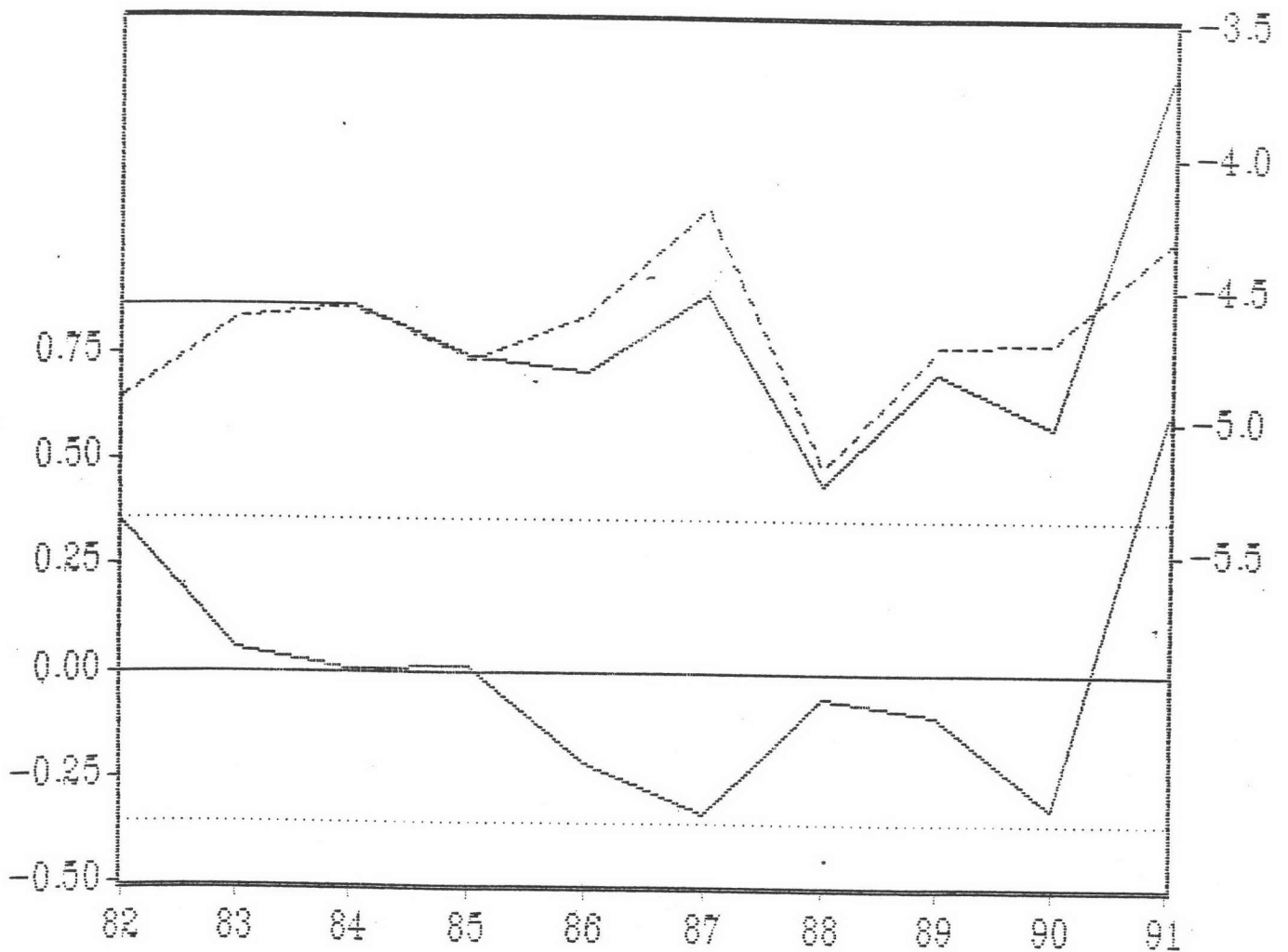
แสดงถึงผลของสมการถดถอยในความต้องการบ้านเดี่ยว



— RESIDUAL — ACTUAL ---- FITTED

กราฟรูปที่ 9

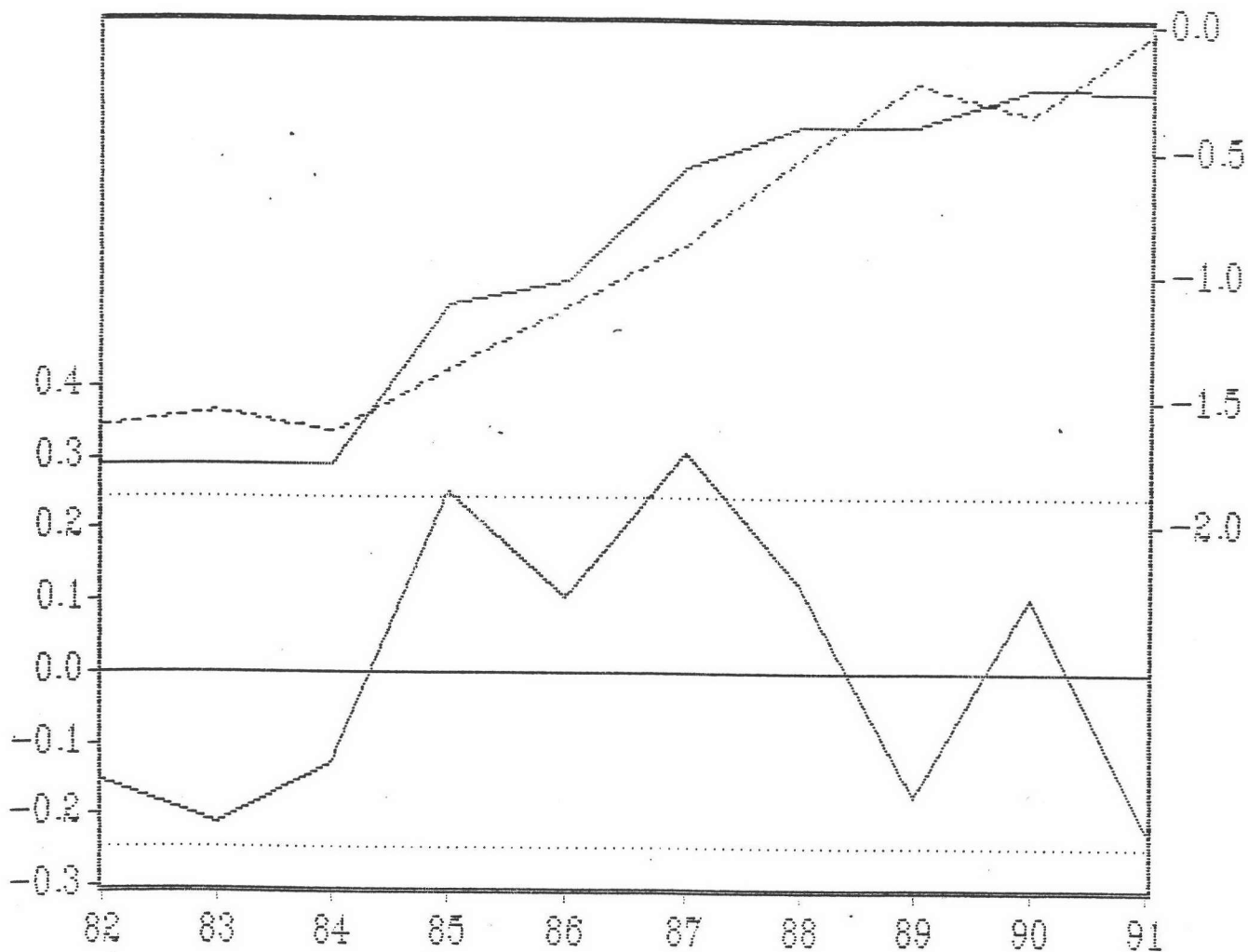
แสดงถึงผลของสมการถดถอยในความถี่การบ้านแปด



— RESIDUAL - - - ACTUAL . . . FITTED

กราฟรูปที่ 10

แสดงถึงผลของสมการถดถอยในความต้องการทาวนเฮ้าส์



— RESIDUAL — ACTUAL ---- FITTED

APPENDIX

1.

e_y ในลักษณะ

$$\text{asymptotic } E(E_y) = e_y P_y \quad (1)$$

โดย $E(\)$ หมายถึง expectation operator

P_y หมายถึง อัตราส่วนของความแปรปรวนของรายได้ถาวร (Y_p) ต่อความแปรปรวนของรายได้ปัจจุบัน (y)

$$P_y = \frac{\sigma_{y_p}^2}{\sigma_y^2} = \frac{\sigma_{y_p}^2}{\sigma_{y_p}^2 + \sigma_{y_c}^2} < 1 \quad (2)$$

2.

1) สมการความต้องการในลักษณะ flow

$$q_t = a_1 + a_2 P_t + a_3 id + a_4 (mtg/cdt)_t + a_5 mat \dots (1)$$

โดย $a_1, a_2, a_3, a_4, a_5 < 0$

สมการที่ 1 แสดงความสัมพันธ์ของปริมาณที่อยู่อาศัยใหม่ต่อภาวะในตลาดการเงิน และปริมาณสินเชื่อที่มีในตลาด อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยที่ธนาคารพาณิชย์ให้กู้ ซึ่งรวมถึงธนาคารอาคารสงเคราะห์ด้วย รายได้ของผู้บริโภค (disposable income) ระยะเวลาในการผ่อนชำระคืน

2) สมการราคาของที่อยู่อาศัย (the price of housing) แสดงด้วยสมการ ดังต่อไปนี้

$$P_t = b_1 + b_2 q_t + b_3 \text{COS}_t \dots\dots (2)$$

โดย $b_1, b_2, b_3 > 0$

3. สมการการลงทุนในที่อยู่อาศัย แสดงด้วยสมการดังต่อไปนี้

$$h_t = C_1 + C_2 Y_t + C_3 P_t + C_4 id \dots\dots (3)$$

โดย $C_2 > 0 ; C_4 < 0 ; C_3 >< 0$

q คือ ปริมาณบ้านที่มีการซื้อขายกันในแต่ละปี

p คือ ระดับดัชนีราคาบ้าน

id คือ อัตราดอกเบี้ย

cos คือ ดัชนีอุตสาหกรรมก่อสร้าง

y คือ ระดับรายได้

mat คือ ระยะเวลาการให้กู้ยืม

cdt/mtg คือ จำนวนเครดิตที่ให้กู้ต่อจำนวนเครดิตทั้งหมด

h คือ การลงทุนเบื้องต้นของภาคเอกชนในที่อยู่อาศัย (gross investment)



ประวัติผู้เขียน

นายกฤษฎา เจริญกลกิจ เกิดวันที่ 21 กันยายน พ.ศ.2509 ที่สงขลา สำเร็จการศึกษาปริญญาตรีเศรษฐศาสตร์บัณฑิต คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต ในปีการศึกษา 2531 และเข้าศึกษาต่อในหลักสูตรเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต ที่จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อ พ.ศ.2532 และสำเร็จการศึกษาเมื่อปี พ.ศ.2537