

สรุปและข้อเสนอแนะ

5.1 บทสรุป

ในการศึกษารังนี้ แสดงให้เห็นว่าแบบจำลองอุปสงค์และอุปทานของตลาดผลิต ตลาดปัจจัยแรงงาน และตลาดการเงิน มีตัวแปรต่าง ๆ ที่เป็นตัวกำหนดทิศทางขยายตัวของตลาดอยู่อาศัยในประเทศไทย ซึ่งวิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีวัตถุประสงค์ 4 ประการคือ ประการแรก เพื่อวิเคราะห์อิทธิพลของการสะสมทุนอันมีผลต่อการเพิ่มผลผลิตของตลาดอยู่อาศัย ประการที่สอง เพื่อวิเคราะห์ถึงปัจจัยการผลิตอันมีผลต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย โดยมุ่งเน้นตลาดแรงงาน ประการที่สาม เพื่อวิเคราะห์อิทธิพลของตลาดการเงิน โดยเฉพาะอย่างยิ่งอัตราดอกเบี้ยต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย และประการสุดท้าย เพื่อศึกษารูปแบบ หรือสมการความสัมพันธ์ของตลาดการผลิต ตลาดปัจจัยแรงงาน และตลาดการเงิน คือการพัฒนาที่อยู่อาศัยของประเทศไทย

แบบจำลองที่สร้างขึ้นใช้ข้อมูลในช่วงปี 2527 -2537 เป็นระบบสมการถดถอยแบบกำลังสองที่ต่ำสุด(Ordinary Least Squares) แบบจำลองดังกล่าวแบ่งออกเป็น 3 กลุ่มตลาด และ 6 สมการคือ กลุ่มที่ 1 ประกอบด้วย อุปสงค์ตลาดผลิต และ อุปทานตลาดผลิต กลุ่มที่ 2 มีด้วยกัน คือ อุปสงค์ตลาดปัจจัยแรงงาน และอุปทานตลาดปัจจัยแรงงาน และกลุ่มที่ 3 แบ่งได้เป็น อุปสงค์ตลาดการเงิน และอุปทานตลาดการเงิน

การประเมินผลแต่ละสมการหลังจากการกะประมาณค่าสัมประสิทธิ์ของสมการถดถอยทั้ง 6 สมการ ปรากฏว่า ค่าสถิติส่วนใหญ่ให้ค่าสัมประสิทธิ์การตัดสินใจ(R^2) ที่ระดับความเชื่อมั่นที่สูงจนน่าพอใจ อีกทั้งทุกสมการให้เครื่องหมายทางสถิติที่ถูกต้อง และสามารถนำแบบจำลองสมการถดถอยที่สร้างขึ้นไปใช้ในการวิเคราะห์ในสถานการณ์ตลาดการผลิต ตลาดปัจจัยและตลาดการเงินได้อย่างเหมาะสมและอธิบายได้ชัดเจน

ผลการศึกษาได้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และสมมติฐาน โดยได้ค้นพบถึงประสิทธิภาพของโครงสร้างความสัมพันธ์ของปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์และอุปทานในตลาดผลิต ตลาดปัจจัยแรงงาน และตลาดการเงิน การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของแบบจำลอง การวิเคราะห์แบบจำลองที่มีผลต่อสถานการณ์ทั้งสามตลาด และการวิเคราะห์และประเมินผลดีและผลเสียของแบบจำลองในการศึกษานี้ โดยมีสาระสำคัญสรุปได้ดังนี้

5.1.1 ผลการวิเคราะห์สมการถดถอยและค่าความยืดหยุ่น

ก. กลุ่มที่ 1 ตลาดผลิตรถยนต์

1) อุปสงค์ตลาดผลิตรถยนต์

ก) ประสิทธิภาพของโครงสร้างอุปสงค์ตลาดผลิตรถยนต์ ตัวแปรอิสระที่มีส่วนสำคัญต่อการกระตุ้นความต้องการที่อยู่อาศัยของครัวเรือน ซึ่งเป็นตัวแปรที่มีทิศทางเดียวกัน 5 ตัวแปร และตัวแปรที่มีทิศทางตรงกันข้าม 4 ตัวแปร ทั้งนี้ตัวแปรที่มีอิทธิพลต่อความต้องการที่อยู่อาศัยของครัวเรือนมากที่สุด คือ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาว(MLR) รองลงมาได้แก่ ดัชนีหมวดเกษตรสถาน รสนิยมของผู้ซื้อ คือ ระดับการศึกษา และรายได้ของผู้ซื้อ ราคาที่อยู่อาศัยระดับต่ำ การจัดเก็บภาษีบุคคลธรรมดาของรัฐบาล ราคาที่อยู่อาศัยระดับสูง สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทุกสถาบัน และราคาที่อยู่อาศัยระดับปานกลาง ตามลำดับ

ข) ความยืดหยุ่นอุปสงค์ตลาดผลิตรถยนต์ ผลการวิเคราะห์ค่าความยืดหยุ่นอุปสงค์ที่อยู่อาศัยปรากฏว่า ผู้ซื้อจะตัดสินใจมีบ้านเป็นของตนเองขึ้นอยู่กับ การเปลี่ยนแปลงของปัจจัยด้าน ราคาที่อยู่อาศัยระดับสูงและราคาที่อยู่อาศัยระดับต่ำ

2) อุปทานตลาดผลิตรถยนต์

ก) ประสิทธิภาพของโครงสร้างอุปทานตลาดผลิตรถยนต์ ตัวแปรอิสระที่มีอิทธิพลต่อการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยของบริษัทพัฒนาที่ดิน โดยเป็นตัวแปรที่มีทิศทางเดียวกัน 5 ตัวแปร และตัวแปรที่มีทิศทางตรงกันข้าม 4 ตัวแปร ทั้งนี้ตัวแปรที่มีส่วนสำคัญต่อความต้องการที่ผลิตที่อยู่อาศัยของผู้ประกอบการมากที่สุด คือ ตัวแปรอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาว(MLR) รองลงมาได้แก่ ดัชนีราคาขายส่งวัสดุก่อสร้าง ราคาที่ดิน มูลค่าทุนเครื่องจักรก่อสร้างที่อยู่อาศัย กำลังแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัย เงินลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของรัฐบาล เงินลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัย สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ทุกสถาบัน และค่าใช้จ่ายแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัย ตามลำดับ

ข) ความยืดหยุ่นอุปทานตลาดที่อยู่อาศัย ผลการวิเคราะห์ค่าความยืดหยุ่นอุปทานตลาดที่อยู่อาศัย พบว่า ผู้ประกอบการจะตัดสินใจขยายโครงการต่าง ๆ ขึ้นอยู่กับการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยทางด้านต้นทุนต่าง ๆ คือ ต้นทุนค่าใช้จ่ายแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัย ดัชนีราคาขายส่งวัสดุก่อสร้าง และการใช้ทุนเครื่องจักรในงานก่อสร้าง

ข. กลุ่มที่ 2 ตลาดปัจจัยแรงงานก่อสร้างอยู่อาศัย

1) อุปสงค์ตลาดปัจจัยแรงงานก่อสร้างอยู่อาศัย

ก) ประสิทธิภาพของโครงสร้างอุปสงค์ตลาดปัจจัยแรงงานก่อสร้างอยู่อาศัย ตัวแปรอิสระที่มีผลกระทบต่อความต้องการผู้ใช้แรงงานก่อสร้างอยู่อาศัยของบริษัทพัฒนาที่ดิน โดยเป็นตัวแปรที่มีทิศทางเดียวกัน 5 ตัวแปร และตัวแปรที่มีทิศทางตรงกันข้าม 4 ตัวแปร ทั้งนี้ตัวแปรที่

มีส่วนสำคัญต่อความต้องการจ้างแรงงานก่อสร้างของผู้ประกอบการมากที่สุด ตัวแปรอิสระที่เกี่ยวข้องกับผลประโยชน์ต่าง ๆ ของผู้ใช้แรงงานก่อสร้าง เช่น เงินโบนัส เงินล่วงเวลา และรายได้อื่น ๆ รองลงมาได้แก่ อัตราค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำ มูลค่าทุนเครื่องจักรก่อสร้างที่อยู่อาศัย มูลค่าเงินลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัย กำลังแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัย มูลค่าผลิตภัณฑ์ประชาชาติ (GDP) สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของทุกสถาบันการเงิน และความต้องการที่อยู่อาศัยของครัวเรือน ตามลำดับ

ข) ความยืดหยุ่นอุปทานแรงงานก่อสร้างอยู่อาศัย ผลการวิเคราะห์ค่าความยืดหยุ่นอุปทานแรงงาน พบว่า ผู้ประกอบการต้องการจ้างแรงงานเพื่อใช้ในงานก่อสร้างจะคำนึงถึง การเปลี่ยนแปลงของปัจจัยด้านเศรษฐกิจ เงินลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัย และความต้องการที่อยู่อาศัยของครัวเรือน

2) อุปทานตลาดปัจจัยแรงงานก่อสร้างอยู่อาศัย

ก) ประสิทธิภาพของโครงสร้างอุปทานตลาดปัจจัยแรงงานก่อสร้างอยู่อาศัย ตัวแปรอิสระที่มีส่วนสนับสนุนการเข้ามาสู่ตลาดแรงงานก่อสร้างอยู่อาศัยของผู้ใช้แรงงานก่อสร้างอยู่อาศัย โดยเป็นตัวแปรที่มีทิศทางเดียวกัน 6 ตัวแปร และตัวแปรที่มีทิศทางตรงกันข้าม 2 ตัวแปร โดยเฉพาะตัวแปรที่มีส่วนสำคัญต่อความต้องการทำงานก่อสร้างอยู่อาศัยของผู้ใช้แรงงาน มากที่สุด คือ ตัวแปรด้านเงินล่วงเวลา รองลงมาได้แก่ รายได้อื่น ๆ สาขาก่อสร้าง เงินโบนัสสาขาก่อสร้าง รายได้เฉลี่ยสาขาก่อสร้าง ดัชนีผู้มีงานทำสาขาก่อสร้าง ชั่วโมงการทำงาน ทุนเครื่องจักรก่อสร้างที่อยู่อาศัย และ มูลค่าผลิตภัณฑ์ประชาชาติ (GDP) ตามลำดับ

ข) ความยืดหยุ่นอุปทานแรงงานก่อสร้างอยู่อาศัย ผลการวิเคราะห์ค่าความยืดหยุ่นอุปทานแรงงานก่อสร้างอยู่อาศัย พบว่า คนงานก่อสร้างที่อยู่อาศัยจะพึงพอใจที่จะเข้ามาทำงานในอาชีพ อันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงของ รายได้เฉลี่ยสาขาก่อสร้าง การลงทุนเครื่องจักรในงานก่อสร้างอยู่อาศัย และเสถียรภาพทางเศรษฐกิจ

ค. กลุ่มที่ 3 ตลาดการเงินอยู่อาศัย

1) อุปสงค์ตลาดการเงินอยู่อาศัย

ก) ประสิทธิภาพของโครงสร้างอุปสงค์ตลาดการเงินอยู่อาศัย ตัวแปรอิสระที่มีผลต่อการให้เงินกู้เพื่ออสังหาริมทรัพย์และเพื่ออยู่อาศัยบุคคลของธนาคารพาณิชย์ โดยเป็นตัวแปรที่มีทิศทางเดียวกัน 4 ตัวแปร และตัวแปรที่มีทิศทางตรงกันข้าม 2 ตัวแปร ซึ่งมีตัวแปรอิสระที่สำคัญมีส่วนสำคัญต่อความต้องการปล่อยสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์และเพื่ออยู่อาศัยบุคคลของธนาคารพาณิชย์ มากที่สุด คือ ปัจจัยทางด้านอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะสั้น (MOR) รองลงมาได้แก่ สภาพคล่องทางการเงินของธนาคาร เงินเพื่อ(ดัชนีเกษตร) มูลค่าผลิตภัณฑ์ประชาชาติ (GDP) เงินกองทุน และ เงินฝากระบบธนาคารพาณิชย์ ตามลำดับ

ข) ความยืดหยุ่นอุปสงค์ตลาดการเงินอยู่อาศัย ผลการวิเคราะห์ค่าความยืดหยุ่นอุปสงค์ตลาดการเงินอยู่อาศัย พบว่า ธนาคารจะให้เงินกู้แก่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และผู้ซื้ออื่น ๆ เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยทางด้าน ภาวะเงินเฟ้อ(ดัชนีเคเอสตาม) และสภาพคล่องทางการเงินของธนาคาร

2) อุปทานตลาดการเงินอยู่อาศัย

ก) ประสิทธิภาพของโครงสร้างอุปทานตลาดการเงินอยู่อาศัย ตัวแปรอิสระที่มีอิทธิพลต่อการโครงสร้างแหล่งเงินทุนเพื่อสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์และเพื่ออยู่อาศัยบุคคลของธนาคารพาณิชย์ โดยเป็นตัวแปรที่มีทิศทางเดียวกัน 5 ตัวแปร และตัวแปรที่มีทิศทางตรงกันข้าม 3 ตัวแปร โดยมีตัวแปรอิสระที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับต่อโครงสร้างแหล่งเงินทุนเงินกู้เพื่ออสังหาริมทรัพย์และเพื่ออยู่อาศัยบุคคลของธนาคารพาณิชย์ มากที่สุด คือ เงินเฟ้อ(ดัชนีเคเอสตาม) ลำดับถัดมาได้แก่ เงินกู้ยืมแก่ภาคเอกชนของระบบธนาคารพาณิชย์ เงินกู้จากธนาคารแห่งประเทศไทย เงินกู้ประเภทอื่น ๆ (หนี้สินอื่น ๆ) เงินกู้ยืมจากสาขาธนาคารต่างประเทศ เงินกองทุน เงินทุนเคลื่อนย้ายจากต่างประเทศ และ เงินฝากระบบธนาคารพาณิชย์ ตามลำดับ

ข) ความยืดหยุ่นอุปทานตลาดการเงินอยู่อาศัย ผลการวิเคราะห์ค่าความยืดหยุ่นอุปทานตลาดการเงินอยู่อาศัย พบว่า แหล่งเงินทุนที่สำคัญที่มีผลต่อการให้เงินสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์และสินเชื่อบุคคล มีผลมาจากสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงปัจจัยทางด้าน เงินฝากธนาคาร หนี้สินอื่น ๆ เงินกู้ยืมจากธนาคารแห่งประเทศไทย เงินกู้ยืมจากสาขาธนาคารต่างประเทศ เงินเฟ้อ(ดัชนีผู้บริโภค) และสภาพคล่องทางการเงินของธนาคาร

5.2 อธิบายผลการวิเคราะห์ระบบโครงสร้างความสัมพันธ์ ตลาดผลิต ตลาดปัจจัย และตลาดการเงินต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยในประเทศไทย

ก. กลุ่มที่ 1 ตลาดผลิตอยู่อาศัย

1) แบบจำลองอุปสงค์ตลาดผลิตอยู่อาศัย

ความต้องการที่อยู่อาศัยของครัวเรือนนั้น ขึ้นอยู่กับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาว (MLR)มากที่สุด เพราะจะเกี่ยวข้องกับความสามารถในการผ่อนชำระของผู้ซื้อ ซึ่งหากการปรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาวลดลง ก็จะทำให้ผู้กู้มีภาระในการผ่อนชำระต่องวดเพิ่มขึ้น และเสียดอกเบี้ยจ่ายที่น้อย ที่เป็นเช่นนี้เพราะเมื่อเศรษฐกิจหรือรายได้ประชาชาติขยายตัว ซึ่งจะสะท้อนถึงอำนาจซื้อของประชาชนที่มากขึ้น เป็นผลให้ประชาชนมีฐานะที่มั่นคงที่เกิดจากรายได้ที่สูงขึ้น อีกทั้งการปรับลดภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา เนื่องจากรัฐบาลมุ่งความสำคัญที่ภาษีนิติบุคคลธรรมดา ทำให้มีความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ประกอบกับสถานะการณ์ด้านการเงินมีสภาพคล่องการเงิน

ในระบบเศรษฐกิจสูงขึ้น อัตราดอกเบี้ยปรับลดลง ภาวะเงินเฟ้อ(ดัชนีเศษเสถณ)ที่ไม่ขยับตัวสูงเกินไป จึงไม่กระทบต่อต้นทุนราคาที่อยู่อาศัย เป็นผลให้สถาบันการเงินเราเราให้เงินกู้แก่ประชาชนจำนวนมาก ประชาชนจึงมีโอกาสที่จะตัดสินใจซื้อบ้านได้ง่ายขึ้น ซึ่งการตัดสินใจซื้อบางส่วนอาศัยการชักชวนจากเพื่อน การพิจารณาจากประสบการณ์ สื่อโฆษณาประชาสัมพันธ์ การเปรียบเทียบโครงการอื่น ๆ และเหตุผลในเรื่องคุณภาพโครงการ จึงส่งผลให้เกิดกระบวนการพัฒนาตลาดอยู่อาศัยของผู้ซื้อ

2) แบบอุปสงค์ตลาดผลิที่อยู่อาศัย

ความต้องการผลิตที่อยู่อาศัยของผู้ประกอบการนั้น เป็นผลมาจากต้นทุนการผลิตที่ต่ำส่งผลกระทบต่อการค้าเงินงานในการลงทุนโครงการต่าง ๆ ได้มากขึ้น ที่เป็นเช่นนี้ก็เพราะผู้ลงทุนมีเงินทุนจำนวนมากที่จะนำมาบริหารค่าใช้จ่ายได้อย่างเต็มที่ โดยเฉพาะปัจจัยด้านอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาว(MLR)ที่ลดลง ซึ่งมีสวนสำคัญอย่างมากที่ทำให้ประหยัดค่าใช้จ่ายในการชำระดอกเบี้ยจ่าย จึงทำให้สามารถจัดสรรเงินส่วนที่เหลือเพื่อเป็นการลงทุนในด้านอื่น ๆ ได้มากขึ้น คือ ซื้อที่ดิน วัสดุก่อสร้าง เครื่องจักร ตลอดจนการจ้างแรงงาน ที่เป็นเช่นนี้ก็เพราะต้นทุนมีการปรับตัวไม่มากนัก (ยกเว้นราคาที่ดินที่ปรับตัวขึ้นอาจเป็นเพราะมีการเก็งกำไรมากเกินไป แต่ในเมื่อที่ดินปรับสู่ภาวะดุลยภาพแล้ว ราคาที่ดินจะปรับไม่สูงนัก ส่วนราคาวัสดุก่อสร้างนั้น เนื่องจากธุรกิจนี้ ส่วนใหญ่ยังผูกขาด จึงทำให้การเปลี่ยนแปลงราคาวัสดุก่อสร้างปรับตัวได้ง่าย ซึ่งในอนาคตเมื่อมีการเปิดเสรีมากขึ้น ราคาวัสดุก่อสร้างก็จะปรับตัวไม่สูงนัก) ประกอบกับบริษัทพัฒนาที่ดินยังมีแหล่งเงินทุนที่มากเพียงพอ โดยเงินทุนเหล่านี้ส่วนมากได้มาจาก อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่น้อยลง ทำให้ขอกู้สินเชื่อสังหาริมทรัพย์จากทุกสถาบันได้สูงขึ้น และอีกส่วนที่เหลือได้มาจากแหล่งเงินทุนส่วนตัว และในขณะที่เดียวกันหากว่าค่าใช้จ่ายของต้นทุนในโครงการมีต้นทุนไม่สูงมากนัก ก็จะเพิ่มปัจจัยเหล่านี้เพื่อเข้ามาในขบวนการผลิตและงานก่อสร้างมากขึ้น สิ่งก็ตามมาก็คือ ราคาวัสดุก่อสร้างเริ่มขาดแคลน ทำให้มีการปรับราคาสูงขึ้น พร้อมกับนโยบายการกระจายความเจริญสู่ภูมิภาคทำให้รัฐบาลมีการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานจำนวนมาก จึงส่งผลให้บริษัทพัฒนาที่ดินเร่งขยายโครงการเพิ่มขึ้นตามทิศทางการลงทุนของภาครัฐบาล ก็ยังทำให้ปริมาณวัสดุก่อสร้างไม่เพียงพอแล้ว ยังกระตุ้นให้กำลังแรงงานเข้ามาทำงานก่อสร้างได้มาก จึงทำให้โครงการอยู่อาศัยประเภทต่างๆ ไม่เกิดความล่าช้าและก่อให้เกิดรายได้จากการขายบ้านเพิ่มขึ้น

ข. กลุ่มที่ 2 ตลาดปัจจัยแรงงานก่อสร้างอยู่อาศัย

1) แบบอุปสงค์ตลาดปัจจัยแรงงานก่อสร้างอยู่อาศัย

การขยายการลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ เช่น คอนโดมิเนียม บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ จำเป็นต้องอาศัยการก่อสร้างที่รวดเร็วและมีประสิทธิภาพ จึงทำ

ให้ผู้ประกอบการต่างเร่งหาแรงงานเข้ามาเสริมงานก่อสร้างเพิ่มขึ้น ส่วนหนึ่งที่ทำให้เกิดการจ้างงาน ก็คือ การบริหารค่าใช้จ่ายต้นทุนแรงงานที่ต่ำ โดยการเสนอการจ้างที่จะให้ผลประโยชน์ที่ไม่สูงมากนัก เช่น การให้เงินโบนัส เงินล่วงเวลา และรายได้อื่น ๆ ประกอบกับรายได้จากอัตราค่าจ้างขั้นต่ำต้องไม่ปรับตัวเพิ่ม อีกทั้งยังมีผู้ใช้แรงงานเสนอที่จะเข้ามาทำงานก่อสร้างกันมาก ซึ่งปัจจัยเหล่านี้ส่งผลให้บริษัทพัฒนาที่ดินสามารถจ้างงานได้มาก นอกจากนี้ยังอาศัยปัจจัยต่างๆ ประกอบ เช่น มีแหล่งเงินทุนที่เพียงพอจากการให้กู้ของสถาบันการเงินอย่างต่อเนื่อง ความต้องการของผู้บริโภคที่มีมากพอ และต้นทุนการนำเข้าเครื่องจักรก่อสร้างไม่สูงนัก ก็จะมีส่วนช่วยให้งานก่อสร้างลุล่วงและมีการขยายงานและการจ้างงานได้มากขึ้น

2) แบบอุปสงค์ตลาดปัจจัยแรงงานก่อสร้างอยู่อาศัย

ความสนใจของผู้ใช้แรงงานก่อสร้างจะมากขึ้น โดยเฉพาะเข้ามาทำงานก่อสร้างอยู่อาศัยนั้น ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของรายรับที่เกิดจากเงินล่วงเวลา ซึ่งสะท้อนได้ว่า ผู้ใช้แรงงานสามารถทำงานได้อย่างต่อเนื่องและเต็มที่ ส่งผลให้ชั่วโมงการทำงานเพิ่มขึ้น รวมทั้งทำให้สามารถเรียกร้องผลประโยชน์อื่น ๆ ได้สูงขึ้น ที่เป็นเช่นนี้ก็เพราะเมื่อเศรษฐกิจขยายตัว การลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น กำลังแรงงานเริ่มกระจายไปสู่ภาคเศรษฐกิจอื่น ๆ และเริ่มขาดแคลน ทำให้ผู้ประกอบการต้องจำเป็นจ้างงานเพื่อให้โครงการเสร็จเพื่อให้ทันต่อความต้องการลูกค้าและดอกเบี้ยจ่ายไม่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้เกิดการซื้อตัวแรงงานก่อสร้างและให้สิ่งจูงใจแก่ผู้ใช้แรงงานก่อสร้างในรูปรายได้ที่สูงขึ้น มีงานรองรับ และให้สวัสดิการอื่น ๆ ที่มากขึ้น เช่น มีที่พัก มีรถรับ-ส่ง เป็นต้น

ค. กลุ่มที่ 3 ตลาดการเงินอยู่อาศัย

1) แบบอุปสงค์ตลาดการเงินอยู่อาศัย

การให้เงินกู้เพื่ออสังหาริมทรัพย์และสินเชื่อเพื่ออยู่อาศัยบุคคลในระบบธนาคารพาณิชย์ พิจารณาถึงการสร้างรายได้จากดอกเบี้ยจ่ายที่จัดเก็บได้ในปริมาณที่สูง นั่นก็คือ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะสั้น(MOR)ต้องไม่ปรับตัวนัก ซึ่งจะกระทำได้อีกก็ต้องสร้างแหล่งเงินทุน โดยเฉพาะปริมาณเงินฝากที่หมุนเวียนในและฐานะของเงินกองทุน โดยอาศัยกลไกระบบเศรษฐกิจที่เอื้ออำนวย และจากการที่ธนาคารระดมทุนได้มากเพียงพอ ที่ก่อให้เกิดสภาพคล่องทางการเงินที่สูงขึ้นได้ ก็จะดำเนินการตามเป้าสินเชื่อ โดยเพิ่มวงเงินสินเชื่อในธุรกิจนี้สูงขึ้น ด้วยการจูงใจทางด้านอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะสั้นที่ต่ำ ผลที่ได้คือดอกเบี้ยจ่ายที่มากขึ้น ทำให้ธนาคารมีผลประกอบการดี ข้อมให้ธนาคารปันผลแก่ผู้ถือหุ้น และอำนวยสินเชื่อแก่ผู้ประกอบการอยู่อาศัยต่อไป

2) แบบอุปทานตลาดการเงินอยู่อาศัย

แหล่งเงินทุนเพื่อปล่อยกู้แก่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และบุคคลนั้น ส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับ การสนับสนุนทางการเงินของธนาคารพาณิชย์ ยิ่งธนาคารพาณิชย์สามารถสำรองเงินทุนได้มากขึ้น ข้อมีส่วนเกื้อหนุนการให้สินเชื่อแก่ธุรกิจนี้สูงขึ้น ซึ่งแหล่งเงินทุนที่สำคัญของธนาคาร เป็นผลมาจากมูลค่าของเงินที่อยู่ในระบบ ที่ทำให้เกิดมูลค่าเงินที่มากขึ้น ที่เกิดจากภาวะเงินเฟ้อที่ปรับตัวลดลง และการปรับตัวดังกล่าวสะท้อนเห็นว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้มีแนวโน้มลดลงเช่นกัน จึงเกิดความ ต้องการสินเชื่อแก่ภาคเอกชนของธนาคาร ทำให้ธนาคารเริ่มขาดสภาพคล่องเนื่องจากเงินฝากไม่เพียงพอแก่ปริมาณสินเชื่อของนักลงทุน จึงกระทบให้ธนาคารต้องเร่งระดมเงินทุนทั้งจากเงินออมของประชาชน และสนับสนุนเงินทุนจากการกู้ยืม เช่น ธนาคารแห่งประเทศไทย สาขาธนาคารต่างประเทศ รวมทั้งปัจจัยภายนอก เช่น เงินทุนเคลื่อนย้ายจากต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมต่างประเทศ ในฐานะการเงินของธนาคารดีขึ้น ทำให้ธนาคารสามารถประกันความเสี่ยงจากหนี้สูญด้วยการอำนวยการอสังหาริมทรัพย์และสินเชื่อเพื่อบุคคลได้มากขึ้น เพราะมีเงินกองทุนที่เหมาะสม ก็จะให้เงินกู้แก่ผู้ลงทุนสูงขึ้น

๓. กลุ่มที่ 4 ความสัมพันธ์ทั้งสามตลาดต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย

พบว่า ตลาดการเงินมีบทบาทส่วนสำคัญต่อกลไกในตลาดผลิต ตลาดปัจจัยอย่างมาก ทั้งนี้เพราะแหล่งเงินทุนธนาคารที่พอเหมาะและไม่ทำให้ต้นทุนการดำเนินงานของธนาคารสูงเกินไป การบริหารสินเชื่อก็จะมีคุณภาพดีกับปริมาณเงินกู้แก่ภาคธุรกิจและประชาชน ที่เป็นเช่นนี้อธิบายได้ว่า เมื่อธนาคารมีการระดมเงินทุนทั้งจากเงินฝากประชาชน และกู้ยืมทั้งจากภายในประเทศ คือ ธนาคารแห่งประเทศไทย และจากภายนอก คือ สาขาธนาคารต่างประเทศ เงินทุนเคลื่อนย้ายจากต่างประเทศ หรือปัจจัยด้านอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ต่างประเทศ รวมทั้งเงินกู้อื่น ๆ ส่งผลกระทบให้ธนาคารมีสภาพคล่องทางการเงินที่สูงและมีความเสี่ยงจากฐานะการเงินที่ต่ำ ก็จะอำนวยการอสังหาริมทรัพย์มากขึ้น การสร้างรายได้จากดอกเบี้ยก็ดีขึ้น ส่วนผลกระทบต่อตลาดผลิต และตลาดปัจจัยก็ตามมานั้น ในด้านผู้ประกอบการ สามารถก่อสร้างได้ง่ายขึ้น เพราะเงินทุนที่กู้มานั้น ก็เพื่อลงทุนในการซื้อวัสดุก่อสร้าง กระทบให้ขยายปริมาณผลิตวัสดุก่อสร้าง ที่ดิน ก่อให้เกิดการเก็งกำไรและเปิดหน้าที่ดินเพิ่มขึ้น เครื่องจักรและอุปกรณ์ ก็พัฒนาด้วยการนำเทคโนโลยีที่ทันสมัยทั้งประหยัดเวลาและต้นทุน และในส่วนตลาดแรงงาน ก็มีการรับคนงานมากขึ้น และก่อสร้างพอใจแก่ผู้ใช้แรงงาน ด้วยการให้รายได้และผลประโยชน์ที่สูงขึ้น ซึ่งปัจจัยดังกล่าวข้างต้นสามารถเปลี่ยนแปลงได้ จึงยากแก่การควบคุมต้นทุนราคาขายโครงการ ทำให้ค่าใช้จ่ายเหล่านี้ถูกผลักเป็นภาระแก่ผู้ซื้อ ในขณะที่เดียวกันเมื่อผู้ซื้อเห็นว่าตนเองมีกำลังซื้อที่เพิ่มขึ้น และพร้อมที่ต้องการมีที่อยู่

อาศัยเป็นของตนเอง ก็จะตัดสินใจซื้อ โดยจะคำนึงถึงราคากำกับและความสามารถในการผ่อนต้น
 ทุนดอกเบี้ยจ่ายในแต่ละปี ซึ่งความสัมพันธ์ระหว่างผู้ซื้อและผู้ประกอบการก็คือ ราคากำกับ หาก
 ผู้ประกอบการได้กำหนดราคากำกับไม่สูงนัก ผู้ซื้อที่ต้องการมาก และหากผู้ผลิตที่มีต้นทุนสูงราคา
 กำกับสูง ความต้องการก็น้อยลง และเมื่อทั้งตลาดผู้ซื้อและตลาดผู้ขายเกิดความสมดุล ก็กระทบต่อ
 ตลาดการเงิน ความสัมพันธ์ก็จะหมุนเวียนเป็นเช่นนี้ต่อไป และหากไม่มีปัจจัยอื่น ๆ เปลี่ยนแปลง
 มากนัก การพัฒนาที่อยู่อาศัยก็จะเติบโตเพิ่มขึ้น ดังนั้นการพัฒนาที่อยู่อาศัยในประเทศไทยนั้น จึง
 ยังต้องอาศัยการพัฒนาในตลาดการเงินเป็นฐาน เพื่อรองรับการพัฒนาในตลาดผู้ผลิต ตลาดปัจจัย
 และตลาดผู้ซื้อ

5.3 สรุปผลสมมติฐาน

เมื่อวิเคราะห์ความสัมพันธ์แล้ว พบว่า สอดคล้องกับสมมติฐานที่ตั้งไว้ทั้ง 6 แบบ
 จำลอง โดยมีสาระสำคัญดังนี้

1. อุปสงค์ตลาดการผลิต ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้ซื้อ จะคำนึงถึง อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาว(MLR) มากที่สุด นั่นสะท้อนว่า อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาว ถือเป็นต้นทุนระยะยาวของผู้ซื้อ ซึ่งจะเกี่ยวข้องกับความสามารถในการผ่อนชำระต่องวดและการวางแผนทางการเงินในระยะยาว

นอกจากนี้ยังมีปัจจัยด้านราคาที่อยู่อาศัย ก็มีผลต่อการตัดสินใจซื้อของผู้ซื้อเช่นกัน โดยสังเกตจากค่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ตลาดการผลิต พบว่า ราคาที่อยู่อาศัยระดับสูงและระดับต่ำมีส่วนกระตุ้นให้ผู้ซื้อเกิดการซื้อมากขึ้น ในขณะที่ปัจจัยอื่น ๆ เช่น รายได้ การจัดเก็บภาษี สินเชื่อที่อยู่อาศัย และดัชนีเคหสถาน นับเป็นปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มอำนาจซื้อ จึงมีส่วนกระตุ้นการตัดสินใจของผู้ซื้อเพิ่มขึ้น

2. อุปทานตลาดการผลิต พบว่า ความต้องการลงทุนของผู้ประกอบการ จะพิจารณาจาก อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาว ที่เป็นเช่นนี้ก็เพราะ อัตราดอกเบี้ยระยะยาวถือเป็นต้นทุนของโครงการ โดยที่ดอกเบี้ยจะมีอิทธิพลต่อการดำเนินในงานก่อสร้างที่จะนำไปใช้จ่ายเพื่อการก่อสร้าง ถ้าดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น ก็ยังให้การบริหารงานโครงการเกิดการล่าช้าและทำให้ต้นทุนค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้น ก็กระทบต่อยอดขายที่น้อยลง

ในขณะที่ปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องนั้นก็ยังมีอิทธิพลต่อการขยายงานก่อสร้างเช่นกัน โดย ผู้ประกอบการจะพิจารณาถึงต้นทุนค่าก่อสร้าง เช่น ค่าใช้จ่ายแรงงาน ดัชนีราคาขายส่งวัสดุก่อสร้าง การใช้เครื่องจักร ที่ดิน เพราะถือว่ามีส่วนกระทบต่อต้นทุนค่าก่อสร้าง รวมทั้งเงินลงทุนโครงสร้างพื้นฐาน ปริมาณสินเชื่อสังหาริมทรัพย์ และกำลังแรงงาน ก็มีส่วนเพิ่มศักยภาพของ

โอกาสการลงทุน

3. อุปสงค์ตลาดปัจจัยแรงงานก่อสร้าง พบว่า การจะจ้างแรงงานก่อสร้างนั้น ผู้ประกอบการ จะให้ความสำคัญกับ ค่าใช้จ่ายด้านผลประโยชน์ต่างๆที่ต้องให้แก่ผู้ใช้แรงงาน เช่น เงินค่าจ้างล่วงเวลา เงินโบนัส และรายได้อื่น ๆ ซึ่งถือว่าเป็นค่าใช้จ่ายที่สูง และจะมีส่วนกระทบให้ต้นทุนในงานก่อสร้างเพิ่มขึ้น

นอกจากนี้ยังขึ้นอยู่กับ ภาวะเศรษฐกิจ กำลังแรงงาน ความต้องการซื้อของผู้ซื้อ ซึ่งปัจจัยเหล่านี้สะท้อนถึง ความสามารถในการขยายการลงทุนก่อสร้างของผู้ประกอบการ ในขณะที่ปัจจัยด้านปริมาณสินเชื่อสหกรณ์ออมทรัพย์ และเงินลงทุนก่อสร้าง บ่งชี้ให้เห็นถึงการมีสภาพคล่องในการดำเนินงาน

4. อุปทานตลาดปัจจัยแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัย พบว่า การเข้ามาทำงานในอาชีพนี้ของผู้ใช้แรงงาน จะพิจารณาจาก รายได้จากเงินล่วงเวลา เพราะเกี่ยวข้องกับเงินจำนวนมากที่ได้รับและการมีงานทำอย่างต่อเนื่อง

ประกอบกับปัจจัยต่าง ๆ ที่ร่วมพิจารณานั้น ก็ยังมีส่วนสนับสนุนความพึงพอใจที่จะให้คนงานก่อสร้างที่อยู่อาศัยเข้ามาทำงานในอาชีพนี้ อันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงของ รายได้เฉลี่ยสาขาก่อสร้าง โดยส่งผลให้เกิดการจ้างงานต่อเนื่อง ในขณะที่การใช้แรงงานทดแทนทุนเครื่องจักร ก็มีส่วนเพิ่มการจ้างงาน เช่นเดียวกับเสถียรภาพทางเศรษฐกิจ

5. อุปสงค์ตลาดการเงินที่อยู่อาศัยของธนาคาร พบว่า การให้เงินกู้แก่ธุรกิจนี้ ของธนาคารจะขึ้นอยู่กับ การสร้างรายได้ที่เกิดจาก อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะสั้น ก็เพราะธนาคารสามารถปล่อยเงินกู้ได้มากขึ้น ทำให้ได้รับดอกเบี้ยรับสูง ซึ่งดอกเบี้ยรับนั้นก็คือรายได้แก่ธนาคารนั่นเอง

อีกทั้งยังขึ้นอยู่กับ การเปลี่ยนแปลงของ ภาวะเงินเฟ้อและเศรษฐกิจ จะมีอิทธิพลต่อการขยายโอกาสการให้สินเชื่อ ในขณะที่ สภาพคล่องทางการเงิน และปริมาณเงินฝาก ซึ่งเป็นปัจจัยที่สะท้อนถึงฐานะของแหล่งเงินทุนและการป้องกันความเสี่ยงต่อการอำนวยการอำนวยสินเชื่อ

6. อุปทานตลาดการเงิน พบว่า แหล่งเงินทุนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของธนาคาร เกิดขึ้นมาจาก ภาวะเงินเฟ้อ(ดัชนีผู้บริโภค) ที่เป็นเช่นนี้ก็เพราะ จะทำให้มูลค่าของเงินที่ธนาคารมีอยู่มีค่าน้อยลง

นอกจากนี้ ยังพบว่า เงินฝากระบบธนาคาร เงินกู้อื่น ๆ เงินกู้ยืมจากธนาคารแห่งประเทศไทย และสภาพคล่องทางการเงิน โดยที่ปัจจัยต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น ถือเป็นแหล่งเงินทุนที่สำคัญ ธนาคาร ส่วนแหล่งเงินทุนภายนอก ก็จะมาจาก เงินทุนเคลื่อนย้ายจากต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ย

เงินกู้ต่างประเทศ และเงินกู้ยืมสาขาต่างประเทศ ก็มีส่วนกระทบต่อการสร้างแหล่งเงินทุนของธนาคารเช่นกัน

5.4 สรุปการวิเคราะห์แบบจำลองต่อสถานการณ์ ตลาดผลิต ตลาดปัจจัย และตลาดการเงิน

ปรากฏว่าแบบจำลองอุปสงค์และอุปทานทั้ง 6 แบบจำลองนั้น สามารถชี้ให้เห็นถึงความสัมพันธ์ของตัวแปรอิสระที่กำหนดในแบบจำลอง มีส่วนอธิบายเหตุการณ์ในตลาดอยู่อาศัย ทั้งสามตลาด ได้อย่างดีและสอดคล้องกับทฤษฎีและให้ค่าสถิติเป็นที่ยอมรับในแบบจำลองนี้ โดยสรุปผลวิเคราะห์แบบจำลองนี้จากตารางการวิเคราะห์แบบจำลองต่อสถานการณ์ (อธิบายได้จากตารางที่ 4.7- 4.11)

ตารางที่ 4.7 การวิเคราะห์ผลแบบจำลองอุปสงค์ตลาดผลิตที่มีต่อสถานการณ์ในตลาดอยู่อาศัย

แบบจำลอง	ระดับสัมประสิทธิ์		การวิเคราะห์สถานการณ์		หมายเหตุ
	การถดถอย	ตลาดผลิตอยู่อาศัย	ตลาดผลิตอยู่อาศัย	ตลาดผลิตอยู่อาศัย	
	ทางเดียว	ทางตรงข้าม	เติบโต	ชะลอตัว	
1. อุปสงค์ตลาดผลิต			+	(-)	สอดคล้องกัน
- ดัชนีเคหสถาน		*	(-)	+	สอดคล้องกัน
- รายได้เฉลี่ยต่อคน	*		+	(-)	สอดคล้องกัน
- ราคาที่อยู่อาศัยต่ำ	*		+	(-)	สอดคล้องกัน
- ราคาที่อยู่อาศัยปานกลาง	*		+	(-)	สอดคล้องกัน
- ราคาที่อยู่อาศัยสูง		*	(-)	+	สอดคล้องกัน
- สินเชื่ออยู่อาศัยบุคคล	*		+	(-)	สอดคล้องกัน
ทุกสถาบันการเงิน					
- อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาว (MLR)		*	(-)	+	สอดคล้องกัน
- การจัดเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา					
- รสนิยมของประชาชน (ระดับการศึกษา)	*		+	(-)	สอดคล้องกัน

หมายเหตุ เครื่องหมาย + คือ มีค่าสัมประสิทธิ์หน้าตัวแปรอิสระในทิศทางความสัมพันธ์เชิงบวก

- คือ มีค่าสัมประสิทธิ์หน้าตัวแปรอิสระในทิศทางความสัมพันธ์เชิงลบ

ตารางที่ 4.8 การวิเคราะห์ผลแบบจำลองอุปทานตลาดผลิตที่มีต่อสถานการณ์ในตลาดอยู่อาศัย

แบบจำลอง	ระดับสัมประสิทธิ์	การวิเคราะห์สถานการณ์		หมายเหตุ
		ตลาดผลิตอยู่อาศัย		
		ทางเดียว	ทางตรงข้าม	
2. อุปทานตลาดผลิต		+	(-)	สอดคล้องกัน
- ต้นทุนค่าใช้จ่ายแรงงานก่อสร้างอยู่อาศัย	*	(-)	+	สอดคล้องกัน
- ดัชนีราคาขายส่งวัสดุก่อสร้าง	*	+	(-)	สอดคล้องกัน
- อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาว (MLR)	*	(-)	+	สอดคล้องกัน
- ทุนเครื่องจักรก่อสร้างเพื่ออยู่อาศัย	*	(-)	+	สอดคล้องกัน
- เงินลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัย	*	+	(-)	สอดคล้องกัน
- กำลังแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัย	*	+	(-)	สอดคล้องกัน
- ราคาที่ดิน	*	(-)	+	สอดคล้องกัน
- เงินลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของรัฐบาล	*	+	(-)	สอดคล้องกัน
- สินเชื่อสังหาริมทรัพย์ทุกสถาบันการเงิน	*	+	(-)	สอดคล้องกัน

หมายเหตุ เครื่องหมาย + คือ มีค่าสัมประสิทธิ์หน้าตัวแปรอิสระในทิศทางความสัมพันธ์เชิงบวก

- คือ มีค่าสัมประสิทธิ์หน้าตัวแปรอิสระในทิศทางความสัมพันธ์เชิงลบ

ตารางที่ 4.9 การวิเคราะห์ผลแบบจำลองอุปสงค์แรงงานอยู่อาศัยที่มีต่อสถานการณ์ในตลาดแรงงานอยู่อาศัย

แบบจำลอง	ระดับสัมประสิทธิ์ สมการถดถอย	การวิเคราะห์สถานการณ์ ตลาดปัจจัยแรงงานอยู่อาศัย		หมายเหตุ	
		ทางเดียว	ทางตรงข้าม		เติบโต
3. อุปสงค์ตลาดแรงงาน ก่อสร้างอยู่อาศัย			+	(-)	สอดคล้องกัน
- อัตราค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำ	*		(-)	+	สอดคล้องกัน
- สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของ ทุกสถาบันการเงิน	*		+	(-)	สอดคล้องกัน
- กำลังแรงงานก่อสร้างที่ อยู่อาศัย	*		+	(-)	สอดคล้องกัน
- ผลประโยชน์อื่น ๆ ที่ผู้ใช้ แรงงานได้รับ	*		(-)	+	สอดคล้องกัน
- มวลผลิตภัณฑ์ประชาชาติ	*		+	(-)	สอดคล้องกัน
- เงินลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัย	*		+	(-)	สอดคล้องกัน
- ความต้องการที่อยู่อาศัยของ ครัวเรือน	*		+	(-)	สอดคล้องกัน
- ทุนเครื่องจักรก่อสร้างที่ อยู่อาศัย	*		(-)	+	สอดคล้องกัน

หมายเหตุ เครื่องหมาย + คือ มีค่าสัมประสิทธิ์หน้าตัวแปรอิสระในทิศทางความสัมพันธ์เชิงบวก

- คือ มีค่าสัมประสิทธิ์หน้าตัวแปรอิสระในทิศทางความสัมพันธ์เชิงลบ

ตารางที่ 4.10 การวิเคราะห์ผลแบบจำลองอุปทานแรงงานอยู่อาศัยที่มีต่อสถานการณ์ในตลาดแรงงานอยู่อาศัย

แบบจำลอง	ระดับสัมประสิทธิ์ สมการถดถอย	การวิเคราะห์สถานการณ์ ตลาดปัจจัยแรงงานอยู่อาศัย		หมายเหตุ	
		ทางเดียว	ทางตรงข้าม		เดบิต
4. <u>อุปทานตลาดแรงงาน</u> <u>ก่อสร้างอยู่อาศัย</u>			+	(-)	สอดคล้องกัน
- ชั่วโมงการทำงาน	*		+	(-)	สอดคล้องกัน
- ทุนเครื่องจักรก่อสร้าง ที่อยู่อาศัย		*	(-)	+	สอดคล้องกัน
- รายได้เฉลี่ยสาขาก่อสร้าง	*		+	(-)	สอดคล้องกัน
- ดัชนีผู้มีงานทำสาขา ก่อสร้าง		*	(-)	+	สอดคล้องกัน
- เงินโบนัสสาขาก่อสร้าง	*		+	(-)	สอดคล้องกัน
- เงินล่วงเวลาสาขาก่อสร้าง	*		+	(-)	สอดคล้องกัน
- รายได้อื่น ๆ สาขาก่อสร้าง	*		+	(-)	สอดคล้องกัน
- มวลผลิตภัณฑ์ประชาชาติ	*		+	(-)	สอดคล้องกัน
- ระดับการศึกษาของผู้ทำงาน		*	(-)	+	

หมายเหตุ:

- เครื่องหมาย + คือ มีค่าสัมประสิทธิ์หน้าตัวแปรอิสระในทิศทางความสัมพันธ์เชิงบวก
- (-) คือ มีค่าสัมประสิทธิ์หน้าตัวแปรอิสระในทิศทางความสัมพันธ์เชิงลบ
- ระดับการศึกษา + คือ กำลังแรงงานที่มีการศึกษาสนใจเข้ามางานก่อสร้างอยู่อาศัย
- ระดับการศึกษา (-) คือ กำลังแรงงานที่ไม่มีการศึกษาสนใจเข้ามางานก่อสร้างอยู่อาศัย

ตารางที่ 4.11 การวิเคราะห์ผลแบบจำลองอุปสงค์และอุปทานตลาดการเงินต่อสถานการณ์ตลาดการเงินที่อยู่อาศัย

แบบจำลอง	ระดับสัมประสิทธิ์ สมการถดถอย	การวิเคราะห์สถานการณ์ตลาดการเงินที่อยู่อาศัย		หมายเหตุ
		ทางเดียว	ทางตรงข้าม	
5. อุปสงค์ตลาดเงินอยู่อาศัย		+	(-)	สอดคล้องกัน
- เงินกองทุน *		+	(-)	สอดคล้องกัน
- อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะสั้น (MOR)	*	(-)	+	สอดคล้องกัน
- เงินเพื่อ (ดัชนีเคหสถาน)	*	(-)	+	สอดคล้องกัน
- สภาพคล่องทางการเงิน	*	+	(-)	สอดคล้องกัน
- เงินฝากระบบธนาคารพาณิชย์ *		+	(-)	สอดคล้องกัน
- มูลผลิตภัณฑ์ประชาชาติ *		+	(-)	สอดคล้องกัน
6. อุปทานตลาดเงินอยู่อาศัย		+	(-)	สอดคล้องกัน
- เงินกองทุน *		+	(-)	สอดคล้องกัน
- เงินฝากระบบธนาคารพาณิชย์ *		+	(-)	สอดคล้องกัน
- เงินกู้ประเภทอื่น ๆ (หนี้สินอื่น ๆ) *		+	(-)	สอดคล้องกัน
- เงินกู้จากธนาคารแห่งประเทศไทย *		+	(-)	สอดคล้องกัน
- เงินกู้ยืมจากสาขาธนาคารต่างประเทศ *		+	(-)	สอดคล้องกัน
- เงินทุนเคลื่อนย้ายจากต่างประเทศ *		+	(-)	สอดคล้องกัน
- เงินเพื่อ (ดัชนีผู้บริโภค)	*	(-)	+	สอดคล้องกัน
- อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยู่โรคอลลาร์ 6 เดือน *		(-)	+	สอดคล้องกัน
- สภาพคล่องทางการเงิน *		+	(-)	สอดคล้องกัน

- หมายเหตุ เครื่องหมาย + คือ มีค่าสัมประสิทธิ์หน้าตัวแปรอิสระในทิศทางความสัมพันธ์
เชิงบวก
- คือ มีค่าสัมประสิทธิ์หน้าตัวแปรอิสระในทิศทางความสัมพันธ์
เชิงลบ

5.5 ประเมินผลการวิเคราะห์ผลดีและผลเสียของแบบจำลอง

ผลการศึกษาแบบจำลองนี้ มีประเด็นที่น่าสนใจหลายประเด็น โดยการประเมินแบบจำลองนี้ ผู้วิจัยได้สรุป ข้อดีและข้อเสีย ซึ่งมีประเด็นที่สำคัญ ดังนี้

ข้อดี	ข้อเสีย
สาระสำคัญ	สาระสำคัญ
1. แบบจำลองนี้ชี้ให้เห็นปัจจัยสำคัญที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของประชากร	1. แบบจำลองนี้ ยังมีข้อสงสัยในเรื่องความสมบูรณ์ทางสถิติวิเคราะห์ในเรื่องการตรวจสอบความเชื่อมั่นของค่าสถิติอื่น ๆ
2. แบบจำลองนี้สามารถเสนอองค์ประกอบของต้นทุนก่อสร้างโครงการอยู่อาศัยที่มีผลต่อการขยายโครงการของผู้ประกอบการ	2. ผลการศึกษานี้ ยังมีช่องว่างของจำนวนปีที่น้อยเกินไป ซึ่งจะทำให้ผลวิเคราะห์ขาดความสมบูรณ์และยอมรับในเชิงสถิติ
3. แบบจำลองนี้ อธิบายเหตุผลที่ผู้ประกอบการใช้จ้างแรงงานก่อสร้างมากขึ้นหรือน้อยลง	3. แบบจำลองนี้มีข้อจำกัดของตัวแปรอิสระที่น้อย จึงทำให้การอธิบายเหตุการณ์ต่างๆ ไม่ชัดเจนและไม่ครอบคลุมในหลายๆเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น
4. แบบจำลองนี้ บ่งชี้ชัดถึง เหตุผลในการเสนอเข้ามาทำงานก่อสร้างของผู้ใช้แรงงาน	4. การวิเคราะห์ผลในแบบจำลองนี้ ยังขาดข้อสนับสนุนทางความคิดจากผู้ทรงคุณวุฒิและผู้เชี่ยวชาญ

ข้อดี
สาระสำคัญ

5. แบบจำลองนี้ สะท้อนให้เห็นถึงบทบาทของธนาคารในแง่การให้เงินกู้สินเชื่อสังหาริมทรัพย์และสินเชื่อเพื่ออยู่อาศัยบุคคล
6. แบบจำลองนี้ แสดงให้เห็นถึงแหล่งที่มาของเงินทุนเพื่ออสังหาริมทรัพย์และเพื่ออยู่อาศัยของธนาคารได้ชัดเจน
7. การวิเคราะห์ค่าความยืดหยุ่นอุปสงค์และอุปทานทำให้เข้าใจถึงการพิจารณาและตัดสินใจลงทุนของทั้งผู้ซื้อ ผู้ประกอบการ คนงาน และธนาคาร ว่ามีเมื่อปัจจัยใดเปลี่ยนแปลงแล้ว จะกระทบต่ออุปสงค์และอุปทานในแบบจำลองอย่างไร

ประเด็นที่น่าสนใจ

1. แบบจำลองนี้ เป็นการพัฒนาให้เห็นแนวทางการกำหนดรูปแบบโครงสร้างอุปสงค์และอุปทานในตลาดอยู่อาศัยในประเทศไทย
2. แบบจำลองนี้ สามารถอธิบายภาพรวมของสถานการณ์ตลาดอยู่อาศัย ได้เหมาะสมระดับหนึ่ง

ข้อเสีย
สาระสำคัญ

- และผู้ที่มีประสบการณ์ ซึ่งจะทำให้แบบจำลองนี้มีความสมบูรณ์และยอมรับได้มากขึ้น
5. ตัวแปรอิสระที่กำหนดในแต่ละแบบจำลอง บางตัวแปรเกิดปัญหาการซ้ำซ้อน ส่งผลให้ผลการวิเคราะห์เกิดความเชื่อมั่นสูงเกินไป
 6. ตัวแปรที่กำหนดขึ้น บางตัวแปรประมาณค่าใหม่ จึงส่งผลให้แบบจำลองนี้ เกิดความคลาดเคลื่อน

ประเด็นที่น่าสนใจ

1. การกำหนดตัวแปรอิสระที่เกี่ยวข้องยังไม่เหมาะสม ส่งผลให้ตัวแปรอิสระที่มีผลโดยตรง ให้ค่าน้อยเกินไป
2. บางกรณีตัวแปรอิสระที่กำหนดในแบบจำลองยังไม่สามารถอธิบายเจาะลึกในบางช่วงสถานการณ์ได้อย่างน่าพอใจ เนื่องจากปัญหาโครงสร้างที่รองรับยังขาดเสถียร

ประเด็นที่น่าสนใจ

3. ตัวแปรอิสระที่กำหนดในแบบจำลองทั้ง 6 สมการ มีทิศทางความสัมพันธ์ถูกต้อง ตามหลักทฤษฎีและให้ค่าสถิติมีความน่าเชื่อถือและสามารถยอมรับได้
4. ตัวแปรอิสระต่าง ๆ ที่ใช้ร่วมกันได้ในแบบจำลองทั้ง 6 นี้ มีตัวแปรที่มีที่เกี่ยวข้องและมีอิทธิพลที่น่าสนใจและน่าศึกษาต่อ
5. แบบจำลองนี้ มีสามารถชี้ถึงผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อเหตุการณ์ตลาดอยู่อาศัยในปัจจุบันและอนาคต
6. การพัฒนาที่อยู่อาศัย จะขึ้นอยู่กับตลาดการเงิน
7. การพัฒนาตลาดผู้ผลิตและตลาดปัจจัยและตลาดผู้ซื้อขึ้นอยู่กับต้นทุนค่าก่อสร้างที่จะมีส่วนทำให้ราคาบ้านสูงหรือลดลง ทำให้ความต้องการผู้ซื้อมากขึ้นหรือน้อยลงด้วยเช่นกัน

ประเด็นที่น่าสนใจ

- ภาพ เช่น เกิดการเก็งกำไรที่ดิน มีการผูกขาดปริมาณการผลิตวัสดุก่อสร้าง
3. ในแบบจำลองอุปสงค์และอุปทานตลาดปัจจัยแรงงานและตลาดการเงิน ได้กำหนดปัจจัยสำคัญเพียงน้อยเกินไป จึงทำให้การวิเคราะห์ผลยังมีข้อจำกัดในการอธิบายเหตุการณ์ได้อย่างมีน้ำหนัก
 4. เนื่องจากตัวแปรอิสระที่กำหนดในแบบจำลอง มีเงื่อนไขและข้อจำกัดในการอธิบายผล เช่น เงินกองทุน สปท.จะกำหนดในอัตราที่แน่นอนและแนวโน้มต้องสูงขึ้นแต่ในแบบจำลองมีเครื่องหมาย (+) (เพิ่ม)และ(-)(น้อยลง

5.6 ข้อเสนอแนะ

กลุ่มที่ 1 ตลาดผลิตที่อยู่อาศัย

อุปสงค์ตลาดผลิต

1. ถ้ารัฐบาลมีนโยบายส่งเสริมการมีที่อยู่อาศัยของประชาชนอย่างจริงจัง จะต้องให้สถาบันการเงิน คือ ธนาคารพาณิชย์พยายามรักษาระดับของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาวที่เหมาะสมแก่ผู้ซื้อบ้าน โดยเฉพาะผู้ที่ซื้อบ้านหลังแรกที่เป็นกลุ่มผู้มีรายได้น้อยและกลุ่มผู้มีรายได้ปานกลาง โดยการปรับอัตราดอกเบี้ยจะต้องคำนึงถึงความสามารถของผู้ซื้อในแต่ละกลุ่มเป็นสำคัญ

2. ปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัย เป็นเครื่องสะท้อนถึงอำนาจซื้อของประชากรที่สูงขึ้น แต่ขณะเดียวกันการปรับเปลี่ยนการผลิตของผู้ประกอบการนั้น โดยการปรับราคาที่อยู่อาศัยที่สูงขึ้น อาจจะทำให้อำนาจซื้อที่อยู่อาศัยน้อยลง เนื่องจากการปรับรายได้ของผู้ซื้อเป็นไปอย่างช้า ๆ แต่ขณะเดียวกันการผันผวนของเงินเฟ้อ (ดัชนีเคหสถาน) ที่ปรับตัวได้ง่ายกว่า ย่อมทำให้ผู้ซื้อต้องใช้จ่ายเงินซื้อบ้านมากขึ้น ด้วยเหตุนี้ภาครัฐบาลน่าจะมีหน่วยงานที่สามารถควบคุมต้นทุนค่าก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ โดยการกำหนดราคากลางของที่อยู่อาศัยตามพื้นที่ต่าง ๆ ทุกภูมิภาค ซึ่งจะส่งผลดีต่อประชาชนที่จะสามารถรู้ถึงต้นทุนที่แท้จริง จึงไม่เกิดการเอาเปรียบของผู้ประกอบการได้

3. ขอความร่วมมือแก่สถาบันการเงิน โดยการกำหนดสัดส่วนสินเชื่อเพื่ออยู่อาศัยแก่บุคคลที่ชัดเจน โดยเสนอผ่านธนาคารแห่งประเทศไทย เพื่อพิจารณาตามความเหมาะสมในแต่ละสถาบันการเงิน เพื่อมิให้เกิดการขยายตัวจนเกินไป ซึ่งจะก่อให้เกิดอุปสงค์เทียมในตลาดอยู่อาศัย และส่งผลให้สถาบันการเงินเกิดความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในอนาคต ซึ่งจะกระทบต่อการผู้ซื้อบ้านที่แพงของประชาชน

4. รัฐบาลควรส่งเสริมการออมทรัพย์ของประชาชนอย่างจริงจัง จะต้องพยายามรักษาผลตอบแทนที่แท้จริงที่ผู้ฝากเงินได้รับในระดับที่เหมาะสมและสูงพอประมาณ โดยการปรับอัตราดอกเบี้ยเงินฝากจะต้องคำนึงถึงอัตราเงินเฟ้อ และจะต้องมีการพิจารณาการเปลี่ยนแปลงอัตราภาษีเงินได้จากดอกเบี้ยให้เหมาะสมและทันการอย่างต่อเนื่อง

อุปทานตลาดผลิต

1. ต้นทุนดอกเบี้ยจ่าย เป็นหนึ่งในปัจจัยที่สำคัญมากต่อการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยในประเทศไทย ดังนั้นควรที่ทางการจะส่งเสริมให้อัตราดอกเบี้ยเงินฝากและเงินให้กู้ยืมในระบบการเงินมีความยืดหยุ่นทั้งในทางเพิ่มขึ้นและลดลง โดยกระตุ้นให้ระบบธนาคารพาณิชย์มีการแข่งขันกันมากขึ้นในตลาดการเงิน โดยใช้วิธีการให้สิ่งจูงใจแก่ธนาคารพาณิชย์ปฏิบัติตามแนวทางของทางการ

2. จากการปรับราคาวัสดุก่อสร้างนั้น จะส่งผลกระทบต่อพื้นที่ต่อการบริหารต้นทุนโครงการอยู่อาศัย ด้วยเหตุนี้จึงควรที่รัฐบาลจะสนับสนุนและควบคุมให้ผู้ผลิตวัสดุก่อสร้างให้มีการปรับราคาวัสดุก่อสร้างสูงเกินไป โดยส่งเสริมการตั้งโรงงานเพื่อผลิตวัสดุก่อสร้าง พร้อมทั้งหาตลาดทั้งในประเทศและต่างประเทศ พร้อมทั้งสนับสนุนการเงินและมีการประกันราคาวัสดุก่อสร้างให้เป็นมาตรฐานสากลและมีคุณภาพ

3. ส่งเสริมบริษัทเช่าซื้ออุปกรณ์ก่อสร้างให้มากขึ้น โดยสนับสนุนบริษัทในเครือของสถาบันการเงิน กลุ่มธุรกิจที่มีศักยภาพ ให้อนุญาตจัดตั้งบริษัทเช่าซื้ออุปกรณ์และเครื่องจักร ได้ง่ายขึ้น ซึ่งจะทำให้ต้นทุนเครื่องจักรก่อสร้างถูกลง และเอื้อประโยชน์ต่องานก่อสร้างให้ขยายตัวมากขึ้น เพราะสามารถประหยัดค่าจ้างและทำให้งานก่อสร้างเสร็จได้เร็วขึ้น

4. ปรับปรุงการประเมินราคาที่ดินและการใช้ประโยชน์ในที่ดินอย่างเหมาะสมและครอบคลุมทั่วประเทศ เช่น ออกกฎหมายการถือครองที่ดินโดยมิได้ใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้นๆ เป็นเวลานาน การจัดเก็บภาษีผู้ถือครองที่ดินที่มีแปลงขนาดใหญ่และไม่มีแผนการทำประโยชน์ ออกกฎหมายการใช้ประโยชน์ในที่ดินให้ครอบคลุมและใช้ประโยชน์สูงสุด ฯลฯ ซึ่งจะส่งผลดีต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย เนื่องจากมีพื้นที่ใช้ทำประโยชน์เพิ่มมากขึ้น และราคาไม่สูงนัก

5. เร่งส่งเสริมและอนุมัติโครงการขนาดใหญ่และระบบขนส่งมวลชนอย่างจริงจัง โดยให้การจัดหาแหล่งเงินทุน และสนับสนุนการยกเว้นการเก็บภาษี พร้อมทั้งยึดมั่นความเป็นธรรมไม่เอาเปรียบผู้ลงทุน (ไม่ยกเลิกสัญญาต่างๆ) ก็จะส่งผลดีต่อการเปิดหน้าดินและการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ มากขึ้น

6. ในอนาคตจะพบว่า ลักษณะการตลาดของบริษัทพัฒนาที่ดินขนาดต่าง ๆ จะมีพฤติกรรมที่แตกต่างกัน แต่เป็นที่น่าสังเกตก็คือ ทรายใดที่บริษัทขนาดใหญ่ยังเติบโตสูง บริษัทขนาดกลางและขนาดเล็กต้องดิ้นรนเพื่อความอยู่รอด สิ่งเหล่านี้ล้วนเป็นดัชนีชี้บอกถึงการแข่งขันทางการตลาดในปัจจุบันและอนาคตว่าบริษัทขนาดใหญ่และมีฐานเงินทุนหนา มีแหล่งเงินทุนถูกราคาถูกจะเป็นผู้ได้เปรียบ โดยเฉพาะในห่วงโซ่ที่ภาวะอุปสงค์ของตลาดคงที่หรือถดถอยเช่นในปัจจุบัน ซึ่งการพัฒนาที่อยู่อาศัยของผู้ประกอบการทั้งรายใหญ่และรายย่อยให้เติบโตอย่างมีคุณภาพนั้น จำเป็นต้องมีการพัฒนาตลาดการเงินที่เหมาะสมและเพียงพอ นอกเหนือจากแหล่งเงินให้กู้ของธนาคารแล้ว โดยทางการควรที่จะส่งเสริมและสนับสนุนแหล่งเงินทุนประเภทอื่น ๆ เช่น กองทุนอสังหาริมทรัพย์ จัดตั้งตลาดรองเงินกู้เพื่ออยู่อาศัย (Secondary Mortgage Cooperation) การแปลงสินทรัพย์เป็นตราสาร (Securitization) เป็นต้น เพื่อมาช่วยเสริมสภาพคล่องในกิจการให้ดีขึ้น

กลุ่มที่ 2 ตลาดปัจจัยแรงงานก่อสร้างอยู่อาศัย

อุปสงค์ตลาดปัจจัยแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัย

1. บริษัทพัฒนาที่ดินส่วนใหญ่ นายจ้างไม่เก่งแรงงานสัมพันธ์ และไม่สนใจสวัสดิการ สภาพการจ้าง สนใจแต่ผลประโยชน์ของตัวเอง โดยเฉพาะอย่างยิ่งถ้านายจ้างปลดคนงานไม่เป็น ไม่เตรียมทางหนีทีไล่ให้คนงาน ไม่มีวิธีการที่นิ่มนวล ก็จะมีการคนงานทำงานน้อยลง ซึ่งเป็น จะทำให้สูญเสียกันทั้งสองฝ่าย ดังนั้นนายจ้างควรที่ปรับปรุงแรงงานสัมพันธ์ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ โดยปรับปรุงประสิทธิภาพในการทำงาน พยายามทำความเข้าใจกับคนงาน ช่วยกัน ประคับประคอง คนงานอาจจะขอมลคโบนัศหรือลดชั่วโมงทำงานลง ก็จะทำให้ความรู้สึกที่ดีต่อกัน

2. เนื่องจากค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำที่ปรับตัวสูง รวมถึงมีการเรียกร้องผลประโยชน์อื่น ๆ ที่เพิ่มขึ้นมาโดยตลอด ทำให้ผู้ประกอบการจึงหาทางออกด้วยการนำแรงงานต่างชาติ ทั้งนี้เพราะ นายจ้างสามารถที่จะเลือกแรงงานต่างชาติที่มีความอดทนสูง ไม่ต้องการวันหยุด ไม่ต้องจัดหา สวัสดิการให้และที่สำคัญคือเป็นแรงงานที่ยอมรับค่าแรงต่ำได้ ด้วยเหตุนี้จึงจำเป็นที่ทางการต้องให้ การคุ้มครองผลประโยชน์ต่อแรงงานไทย โดยเน้นความสำคัญไปที่กฎหมายที่ต้องมีประสิทธิภาพ มีความเข้มแข็ง สามารถบังคับให้ทั้งนายจ้างและลูกจ้างอยู่ในกรอบที่กำหนดไว้ภายใต้ความเป็นสากล

3. การพัฒนาสื่อและการสรรหาแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัย องค์กรของรัฐบาล ควรมีบทบาทในการช่วยสรรหากำลังแรงงานที่มีคุณสมบัติตามที่บริษัทพัฒนาที่ดินต้องการให้กับนายจ้าง อย่างกว้างขวางเพื่อขยายโอกาสในการสรรหาและคัดเลือกแรงงานของนายจ้าง โดยส่งเสริมให้มีการใช้สื่อต่าง ๆ ทุกวิธีทางเพื่อให้แรงงานในท้องถิ่นได้ทราบข้อมูลข่าวสารตลาดแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัยโดยรวดเร็วและมีคุณภาพ เช่น รวบรวมข้อมูลแรงงานท้องถิ่นอย่างเป็นระบบเพื่อให้มี ข้อมูลรายงานที่ทันสมัยที่สามารถเชื่อมโยงสู่ระบบคอมพิวเตอร์ (INTERNET) ทั้งนี้เพื่อที่นายจ้าง ทราบข้อมูลแรงงานและการจัดการเคลื่อนย้ายแรงงานอย่างมีระบบในกรณีที่เกิดภาวะขาดแคลน แรงงาน หรือ การให้คำปรึกษาแนะนำในเรื่องการรับสมัครงาน การคัดเลือกแรงงานให้กับบริษัท พัฒนาที่ดิน ข้อมูลข่าวสารต่าง ๆ เช่น ภาวะตลาดแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัยในขณะนั้นว่า การจ้าง งานส่วนใหญ่จ้างในอัตราเท่าไร ผู้ประกอบการรายใดให้สวัสดิการด้านใดที่อยู่ในความสนใจของแรงงานก่อสร้างและนายจ้างสามารถจัดให้ได้โดยไม่กระทบต่อต้นทุนการผลิตที่เพิ่มขึ้น เป็นต้น

4. ปัญหาแรงงานกำลังเป็นปัญหาสำคัญของผู้ประกอบการ เพราะมีค่าแรงเพิ่มสูงขึ้นแต่ละปี ประกอบกับการขาดแคลนแรงงาน เพราะแรงงานเปลี่ยนไปทำอาชีพอื่น ๆ และดูเหมือนว่าจะ

ขยายวงไปมาก ดังนั้นผู้ประกอบการต้องหาแนวทางในการแก้ปัญหา ด้วยการออกแบบวัสดุก่อสร้างใหม่ ๆ เข้ามาทดแทนการใช้แรงงาน เช่น วัสดุก่อสร้างสำเร็จรูปมากขึ้น หรือใช้เครื่องจักรที่ทันสมัยเข้ามาช่วยในกระบวนการผลิตมากขึ้น

อุปทานตลาดปัจจัยแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัย

1. โอกาสก้าวหน้าในงาน คนงานก่อสร้างมักจะเป็นพวกย้ายถิ่นที่มาทำงานแบบชั่วคราว ดังนั้นการพัฒนาแรงงานจากไร่ความชำนาญไปสู่แรงงานที่มีความชำนาญจะมีจำนวนเพียงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับคนงานทั้งหมด แต่อย่างไรก็ตามสำหรับคนงานที่หวังความก้าวหน้าในงาน ยกระดับแรงงานของตนให้สูงขึ้นกว่าเดิมให้เป็นแรงงานที่มีความชำนาญ ซึ่งมีเป็นจำนวนน้อยและรายได้สูง เป็นสิ่งที่คนงานสามารถทำได้ในอาชีพก่อสร้าง (แรงงานที่มีความชำนาญในการก่อสร้าง เป็นแรงงานที่มีความชำนาญตามระยะเวลาการประกอบอาชีพก่อสร้างมากกว่าจะเป็นผู้ที่ฝึกฝนจากโรงเรียนอาชีวะ หรือสถาบันที่มีการสอนวิชาชีพนี้โดยตรง) ดังนั้นทางการควรที่จะมีการฝึกอบรมวิชาชีพขั้นพื้นฐาน ให้มากขึ้น

2. ปัญหาในด้านการจัดหาแรงงานก่อสร้างที่อยู่อาศัยนั้น มีประเด็นสำคัญที่น่าสนใจ คือ ปัญหาของการหาคนงานนั้น ในแง่ของการหาคนงานเข้ามาทำงานนั้นจะไม่เป็นปัญหามากนักแต่ที่เกิดปัญหาได้แก่ คนงานมักมีการเข้า-ออกจากงานสูง เช่น คนงานที่มาจากชนบทเมื่อถึงบางช่วงเวลาของปี อาทิเช่น เมื่อถึงฤดูทำนา คนงานส่วนมากต้องกลับไปยังภูมิลำเนาเดิม ทำให้ช่วงนี้อาจเกิดการขาดแคลนแรงงาน ประกอบกับคนงานที่เข้ามาทำงานมักจะเป็นแรงงานที่มีประสบการณ์น้อย ทำให้ต้องมีการอบรมและมักจะทำงานผิดพลาดบ่อย ๆ ในช่วงแรก รวมทั้งคนงานมักลาออกบ่อย ๆ เนื่องจากบริษัทอื่น ๆ ให้เงินที่สูงกว่า ดังนั้นจึงเห็นว่าผู้บริหารของบริษัทควรตระหนักถึงสถานะทางด้านแรงงานไว้ด้วย โดยการแก้ปัญหาคือ การมองหาแหล่งแรงงานสำรองไว้และการยอมจ่ายค่าแรงงานในอัตราที่สูงกว่าเดิมเพื่อเป็นการจูงใจให้คนงานอยู่ทำงานให้กับบริษัท

3. ค่าจ้างแรงงานที่คนงานได้รับ มีส่วนสำคัญต่อการสร้างความพึงพอใจในการทำงานของคนงาน แต่ในขณะเดียวกันค่าจ้างและรายได้ของคนงาน ยังคงมีความแตกต่างกันทั้งในด้านหลักเกณฑ์การจ่ายค่าจ้าง วิธีการจ่าย การเพิ่มค่าจ้าง ตลอดจนการให้สวัสดิการและผลประโยชน์อื่น ๆ ในสถานประกอบการต่าง ๆ ด้วยเหตุนี้ควรที่รัฐบาลน่าจะเข้ามาสนใจต่อกฎเกณฑ์การจ่ายค่าจ้างแรงงานของนายจ้างให้เป็นบรรทัดฐานเดียวกันและสามารถใช้ได้ทั่วประเทศ

4. ความปลอดภัยในงานก่อสร้าง อุบัติเหตุจากงานก่อสร้างมีสถิติสูงขึ้น ที่เป็นเช่นนี้มาจากสาเหตุหลายประการ เช่น งานก่อสร้าง วิศวกรรมเร็วเกินไป ในขณะที่พัฒนาการทางด้านกฎหมายคุ้มครองความปลอดภัยยังก้าวไปช้ามาก อีกทั้งคนงานก่อสร้างก็มีได้ยี่อาชีพนี้อย่างเดียว แต่ส่วนมากมักเป็นชานา ชาวไร่ ที่หันมาทำงานก่อสร้างในฤดูว่างจากงานเกษตรกรรม การ

ที่จะฝึกคนงานให้คุ้นกับมาตรการในการป้องกันอันตรายจากงานก่อสร้างจึงค่อนข้างยาก อีกประการหนึ่งค่าใช้จ่ายในการให้ความปลอดภัยแก่คนงานและประชาชนที่อยู่ใกล้เคียงกับสถานที่ก่อสร้างค่อนข้างสูง ฉะนั้นหากรัฐบาลไม่มีการออกกฎหมายคุ้มครองแรงงานอย่างจริงจังแล้วก็เป็น การยากที่จะบังคับให้ปฏิบัติตาม เพราะเจ้าของโครงการมักผลักภาระเรื่องนี้ไปให้ผู้รับเหมาก่อสร้างหากเกิดอุบัติเหตุ และผู้รับเหมาก่อสร้างเองก็มักจะตัดค่าใช้จ่ายเหล่านี้เพื่อลดราคาประมูล เพื่อให้มาซึ่งงาน โดยมักจะลืมคิดไปว่าหากลดอุบัติเหตุลงได้มากเท่าใดก็จะสามารถเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงานมากขึ้นเท่านั้น

5. จากโครงสร้างค่าจ้างของประเทศยังไม่เปลี่ยนแปลงไป โดยจำนวนคนงานที่ยังชีพอยู่ด้วยอัตราค่าจ้างขั้นต่ำมีจำนวนมากขึ้นทุกปี เพราะการปรับค่าจ้างประจำปีโดยทั่วไป มีอัตราต่ำกว่า การเพิ่มของอัตราค่าจ้างขั้นต่ำ ประกอบกับการปรับรายจ่ายค่าจ้างแรงงานขั้นต้นนั้นจะเพิ่มขึ้นอย่างช้า ๆ และจะปรับอัตราค่าจ้างขั้นต่ำขึ้นกับภาวะค่าครองชีพที่สูงขึ้นอย่างรวดเร็ว ดังนั้นรัฐบาลควรมุ่งแก้ไขและเสริมสร้างการประชาสัมพันธ์ให้นักลงทุนทราบถึงประสิทธิภาพของคนงานเพื่อที่จะสามารถต่อรองในการปรับค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำให้สูงขึ้นได้

กลุ่มที่ 8 ตลาดการเงิน

อุปสงค์ตลาดการเงิน

1. บทบาทของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะสั้นมีส่วนสำคัญต่อธนาคารและหน่วยธุรกิจ โดยในแง่ของธนาคารยังจัดเก็บดอกเบี้ยจ่ายได้มาก ก็เป็นผลดีต่อการสร้างรายได้ ในขณะที่เดียวกันทางด้านหน่วยธุรกิจ ก็หวังเพียงให้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะสั้นลดลง ดังนั้นความสัมพันธ์ระหว่างอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะสั้นระหว่างสองกลุ่มจึงเป็นสิ่งที่สามารถคาดหมายได้ โดยอาศัยปัจจัยทางเศรษฐกิจต่างๆ ที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดอัตราดอกเบี้ย เช่น ต้นทุนการกู้ยืมเงินจากต่างประเทศ ปริมาณเงินที่แท้จริงในความหมายกว้าง ผลผลิตประชาชาติ อัตราเงินเฟ้อที่คาดไว้ เป็นต้น รวมทั้งมาตรการทางการเงินของรัฐบาล ซึ่งเมื่อใดที่ปัจจัยเหล่านี้เกิดการเปลี่ยนแปลงขึ้น ข้อมส่งผลกระทบต่ออัตราดอกเบี้ยระยะสั้นให้เพิ่มหรือลด นั่นก็หมายถึงการเตรียมตัวของธนาคารและหน่วยธุรกิจที่จะให้กู้และที่จะขอกู้

2. ผลจากสถาบันการเงินมีส่วนโครงสร้างสินเชื่อบริษัทและสินเชื่อบุคคลที่ค่อนข้างสูง ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา จึงเป็นภาระและอุปสรรคต่อการแก้ไขปัญหาอย่างมาก เพราะการสะสมของที่อยู่อาศัยจำนวนมาก และอำนาจซื้อของประชาชนมีน้อยลง ตลอดจนตลาดหลักทรัพย์ที่ซบเซาและต่อเนื่อง ส่งผลให้บริษัทพัฒนาที่ดินและผู้ประกอบการรายย่อยไม่สามารถสร้างรายได้จากการขายและการขอสนับสนุนทางการเงินเพิ่มเติม จึงก่อให้เกิดการสะสมหนี้สูญขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะที่มาจากบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ ทำให้ขาดสภาพคล่องอย่างมาก ด้วยเหตุนี้

จึงควรธนาคารแห่งประเทศไทย เพิ่มเสถียรภาพทางการเงิน โดยพิจารณาให้บริษัทเงินทุนหลัก ทรัพย์และสถาบันการเงินจัดระบบเครื่องชี้ถึงประสิทธิภาพการบริหารสภาพคล่อง เงินกองทุน และคุณภาพสินทรัพย์ เช่น อัตราส่วนขั้นต่ำของสินทรัพย์สภาพคล่องต่อเงินฝาก เงินกองทุนสุทธิ ต่อสินทรัพย์เสี่ยงสุทธิ และอัตราส่วนขั้นสูงของสินทรัพย์จัดชั้นต่อสินทรัพย์รวม รวมถึงวาง กฎเกณฑ์การแก้ไขที่แน่ชัด ซึ่งจะปกโลกเพิ่มฐานะเงินสำรองเพื่อกันความเสี่ยงจากราคา อสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง ทำให้เงินกู้สงสัยจะสูงสูงขึ้น จึงเป็นปัญหาต่อทุนสำรองที่น้อยลง

3. ความสำคัญของสภาพคล่องทางการเงินของระบบธนาคารพาณิชย์ โดยเฉพาะปริมาณ เงินฝากที่เริ่มมีการขึ้นขึ้นการสูงขึ้น จะเห็นจากที่ เริ่มเปิดเสรีให้ธนาคารต่างชาติเข้ามาดำเนินธุรกิจ ธนาคารกันมากขึ้น ข้อมหมายความว่าส่วนแบ่งเงินฝากของประชาชนจะกระจายไปสู่สถาบันการ เงินอื่น ๆ สูงขึ้น ด้วยเหตุนี้จึงเห็นควรที่ธนาคารจะต้องสร้างรูปแบบการตลาดของใจสู่ลูกค้ามากขึ้น โดยเพิ่มการนำระบบเทคโนโลยีที่ทันสมัยที่สามารถเชื่อมบริการสู่ลูกค้าได้ง่ายขึ้น มีการออกผลิตภัณฑ์ใหม่ที่ดึงดูดความสนใจเพิ่มขึ้น เช่น บัตรเงินฝาก บัตรเครดิตสามารถการ์ด รวมถึงการกระจายสาขาธนาคารสู่ภูมิภาคเพิ่มขึ้น พร้อมทั้งพัฒนานักการตลาดในเชิงรุก ตลอดจนสร้างเครือข่าย ความสัมพันธ์ในกลุ่มธนาคารพาณิชย์ไทยเพื่อแข่งขันกับธนาคารต่างชาติ เป็นต้น

4. เนื่องจากแบบจำลองอุปสงค์ตลาดการเงินนี้ เป็นการศึกษาเฉพาะระบบธนาคารพาณิชย์ เท่านั้น ทำให้ไม่ครอบคลุมอุปสงค์ตลาดเงินอยู่อาศัยของระบบสถาบันการเงินได้ ซึ่งทำให้แบบจำลองนี้ขาดความยอมรับ ดังนั้นหากผู้สนใจที่จะศึกษาแบบจำลองนี้ต่อก็ควรพิจารณา ระบบสถาบันการเงินและนอกระบบสถาบันการเงิน พร้อมทั้งเปรียบเทียบว่าโครงสร้างแบบจำลองนี้ สามารถอธิบายผลกับสถาบันการเงินแต่ละประเภทใดเหมือนกันหรือไม่และอย่างไร

5. การที่ธนาคารแห่งประเทศไทย ควบคุมให้ธนาคารพาณิชย์กันเงินสำรองเพิ่มขึ้น เพื่อคุ้มครองความเสี่ยงแก่ประชาชนนั้นนับเป็นเรื่องที่ถูกต้อง แต่ในแง่ของธนาคารจะสูญเสียผลประโยชน์ต่อการใช้เงินทุนเพื่อปล่อยกู้ยืมลดลง เพราะต้องกันเงินสดไว้จำนวนหนึ่ง ด้วยเหตุนี้เห็นว่า น่าที่จะพิจารณาสัดส่วนเงินกองทุน ตลอดจนสร้างหลักประกันความเสี่ยงที่แต่เดิมต้องอาศัยเงินสดแทนด้วยหลักประกันอื่น ๆ ที่มีค่าเสมือนเงินสด ซึ่งจะส่งผลดีต่อการบริหารการใช้เงินทุนแก่ธุรกิจ ได้เพิ่มขึ้น

อุปทานตลาดการเงิน

1. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จำเป็นต้องอาศัยเงินทุนที่สูง ด้วยเหตุนี้การรองรับและการจัดสรรเงินทุนเพื่อปล่อยสินเชื่อแก่ธุรกิจนี้แล้ว ยังต้องปันส่วนสินเชื่อสู่ภาคเศรษฐกิจอื่น ๆ ทำให้ปริมาณเงินที่มีอยู่อาจจะไม่เพียงพอได้ทุกกลุ่มเศรษฐกิจ ดังนั้นจึงต้องสร้างแหล่งเงินทุนจากแหล่งต่าง ๆ นอกเหนือจากแหล่งเงินทุนของธนาคาร ส่วนหนึ่งก็จะอาศัยทางการกระตุ้นเงินออม โดย

เพิ่มเงินออมระดับสถาบันการเงิน ประชาชนทั่วไป และคนจน ด้วยการสร้างแรงจูงใจให้เกิดการออมในระยะยาว และอีกส่วนหนึ่งก็จะพัฒนาตลาดรองเช่น การออกพันธบัตรซีโรคูปอง ฯลฯ

2. เนื่องจากการวิเคราะห์ในครั้งนี เป็นการศึกษาเฉพาะแหล่งเงินทุนของระบบธนาคารพาณิชย์ ซึ่งผลที่ได้จากการศึกษานี้ จึงไม่สามารถจะครอบคลุมแหล่งเงินทุนทั้งระบบได้ และไม่สามารถเจาะลึกในรายละเอียดของแหล่งเงินทุนทั้งระบบ ดังนั้นผู้วิจัยเห็นว่า หากได้มีการเพิ่มข้อมูลในเรื่องแหล่งเงินทุน คือ แหล่งเงินในประเทศ เช่น เงินออมธุรกิจและรัฐบาล สถาบันการเงิน (ระบบธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์และบริษัทเงินทุนอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย)และอื่น ๆ และแหล่งเงินทุนต่างประเทศ(เงินทุนไหลเข้าสุทธิของภาครัฐบาลและเอกชน)แล้ว เชื่อว่าผลการวิเคราะห์นี้น่าจะให้ความชัดเจนในการวิเคราะห์เพิ่มมากขึ้น

3. การบริหารเงินของธนาคารให้มีประสิทธิภาพ โดยเฉพาะแหล่งเงินที่ธนาคารต้องกันเป็นเงินสำรองเป็นเงินสดจำนวนมาก คือ เงินกองทุน และหนี้สินอื่น ๆ ซึ่งจะมีผลกระทบต่อภาระต้นทุนของธนาคาร ดังนั้นธนาคารควรพิจารณาการทดแทนการกันเงินสำรองเงินสด โดยศึกษาพระราชบัญญัติของธนาคารพาณิชย์ ในแง่ที่จะใช้เครื่องมือทางการเงินอื่น ๆ ที่จะสามารถมาทดแทนเงินที่กันเป็นสำรองเงินสดได้อย่างถูกต้องและไม่ก่อความเสียหายแก่ระบบเศรษฐกิจ

4. ปัจจุบันการแข่งขันในสถาบันการเงินทั้งในประเทศและการตั้งสาขานาคารต่างประเทศ ทำให้ตลาดการเงินมีการแข่งขันกันอย่างมาก โดยเฉพาะธนาคารที่มีขนาดเล็กๆ หรือเงินทุนหลักทรัพย์ที่มีทรัพย์สินน้อย ดังนั้นควรที่จะมีการควบกิจการกันมากขึ้นเพื่อขอสิทธิตั้งแบงก์ใหม่ เช่น ธนาคาร+ บง.+บงส.+บค. , บง.+บงส.+บค., บง.+บงส.+บค.+ สถาบันการเงินต่างประเทศ เป็นต้น เพื่อให้สถาบันการเงินมีความมั่นคง พัฒนาขีดความสามารถในการดำเนินธุรกิจ มีพลังอำนาจในการต่อรอง และเพิ่มศักยภาพในการขยายฐานแหล่งเงินทุนได้มากขึ้น(ค่าเงินตราต่างประเทศ) ตลอดไปถึงการลดต้นทุนการดำเนินงานและต้นทุนอัตราดอกเบี้ย ซึ่งเป็นผลดีต่อการขยายสินเชื่อสงฆ์หริมทรัพย์ได้มากขึ้น

5. การที่เศรษฐกิจปรับตัวเพิ่มขึ้น ก็จะกระทบให้ภาวะเงินเพื่อปรับตัวน้อยลง ซึ่งก็จะกระทบให้ผู้ประกอบการเริ่มขยายการลงทุนในตลาดอยู่อาศัยมากขึ้น เห็นว่าควรที่จะมีการศึกษาเพิ่มเติมถึง ผลกระทบของปริมาณเงินเพื่อต่อการลงทุนตลาดอยู่อาศัย ว่ามีส่วนกระตุ้นให้เกิดธุรกรรมระหว่างผู้ซื้อ ผู้ผลิต และตลาดการเงิน ในระดับความสัมพันธ์กันมาก-น้อยอย่างไร

6. การที่มีเงินทุนเคลื่อนย้ายของนักลงทุนต่างประเทศ จะมีส่วนกระตุ้นการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะในตลาดผลิต และตลาดการเงิน ควรที่จะมีการศึกษาอย่างต่อเนื่องถึงทิศทางกาลไหลของเงินทุนต่างประเทศว่า มีลักษณะอย่างไร และเมื่อเข้ามาแล้วจะเกิดผลดีและผลเสียต่อระบบเศรษฐกิจ และตลาดที่อยู่อาศัยในประเทศไทยหรือไม่ อย่างไร

ข้อเสนอแนะอื่น ๆ

1. เนื่องจากวิเคราะห์ในครั้งนี้อยู่ที่ผู้ใช้เครื่องมือการทดสอบทางสถิติอย่างง่าย ๆ จึงควรที่จะมีการตรวจสอบค่าทางสถิติต่าง ๆ เพื่อให้เกิดความเชื่อมั่นมากขึ้น คือ ว่าตัวแปรอิสระตัวใดมีผลต่อตัวแปรตามในตลาดผลิต ตลาดปัจจัยแรงงาน และตลาดการเงิน ทั้งนี้อาจจะใช้วิธีการวิเคราะห์ทางสถิติอื่น ๆ ที่เหมาะสม เช่น การขจัดปัญหา Autocorrelation t-test f-test Durbin-watson เป็นต้น ซึ่งในการศึกษารุ่นนี้ไม่สามารจะได้คำตอบว่า ตัวแปรอิสระตัวแปรใดมีผลต่อตัวแปรอุปสงค์และอุปทานมากที่สุด ดังนั้นผลการศึกษานี้จึงเป็นเพียงการวัดความสัมพันธ์ของตัวแปรอิสระที่ถูกกำหนดขึ้น กับตัวแปรตาม ว่ามีความสัมพันธ์กันหรือไม่ และเมื่อเกิดความสัมพันธ์ขึ้นแล้ว ตัวแปรอิสระใดให้ค่าสัมประสิทธิ์ความสัมพันธ์หน้าตัวแปรอิสระมากที่สุด จึงสรุปว่าตัวแปรอิสระที่กำหนดขึ้นมีประสิทธิภาพต่อการพัฒนาอุปสงค์และอุปทานในแต่ละตลาดเท่านั้น

2. การวิเคราะห์แบบจำลองอุปสงค์และอุปทาน โดยอาศัยสมการถดถอยพหุคูณ (multiple regression analysis) เป็นพื้นฐานในการกำหนดความสัมพันธ์ของตัวแปรในสมการ (Functional relationship) พบว่าให้ผลการศึกษายังไม่สมบูรณ์นัก จึงควรที่จะทำการปรับปรุงด้านเทคนิคการวิเคราะห์ที่เหมาะสม เพื่อที่จะหวังว่าจะเป็นการเริ่มต้นแก่ผู้ที่สนใจในครั้งต่อไป โดยเฉพาะความเชื่อมโยงภาคการเงิน และภาคการผลิต เช่น การจัดสร้างให้อยู่ในรูปแบบสมการที่เรียกว่า Cobb-Douglas production function ซึ่งประกอบด้วย ปัจจัยการผลิตขั้นปฐม (Primary Factor) และปัจจัยการผลิตขั้นกลาง (Intermediate Factor) หรือ การวิเคราะห์ด้วยการใช้ปัจจัย-ผลผลิต โดยการสร้างตารางปัจจัย-ผลผลิต (Input-Output Table) หรือ การกำหนดฟังก์ชันของอุปสงค์ตลาดอยู่อาศัย ควรที่มีการ Take log เพื่อจะหารูปแบบของสมการที่เหมาะสม เป็นต้น

3. การวิเคราะห์แบบจำลองความสัมพันธ์ของตลาดผลิต ตลาดปัจจัยแรงงาน และตลาดการเงินนั้น หากผู้สนใจที่จะศึกษาค้นคว้าจำเป็นต้องมีความรู้พื้นฐานอย่างดีที่จะเข้าใจถึงระบบโครงสร้างตลาดที่อยู่อาศัยในประเทศไทย ประกอบกับต้องมีความรู้ทางด้านเศรษฐศาสตร์ทั้งมหภาคและจุลภาค รวมถึงต้องมีความรู้และประสบการณ์ด้านสถาบันการเงินพอสมควร ตลอดจนต้องมีฐานข้อมูลและแหล่งข้อมูลที่สามารใช้ประโยชน์ได้ทันที พร้อมกับต้องรู้จักใช้เครื่องมือทางสถิติที่เหมาะสมและเชี่ยวชาญ