



รายงานการวิจัยและนวัตกรรมฉบับสมบูรณ์

แผนงานการส่งเสริมคุณภาพชีวิตและผลิตผลสำหรับผู้สูงอายุในภาวะวิกฤต
และการเตรียมพร้อมเข้าสู่สังคมสูงอายุอย่างสมบูรณ์

โครงการวิจัยย่อยที่ 3

อุปสงค์ของการมีที่อยู่อาศัยในระยะปานกลางถึงระยะยาว
ที่สอดคล้องกับสถานการณ์สังคมสูงวัยของไทย

The medium- and long- term housing demand projection
for Thailand's aged society

นาย วัชรินทร์ ตันติสันต์ และคณะ

สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย

ได้รับทุนอุดหนุนการวิจัยและนวัตกรรมจากสำนักงานการวิจัยแห่งชาติ ประจำปีงบประมาณ 2564

มิถุนายน 2565



รายงานการวิจัยและนวัตกรรมฉบับสมบูรณ์

แผนงานการส่งเสริมคุณภาพชีวิตและพลังสำหรับผู้สูงอายุในภาวะวิกฤต
และการเตรียมพร้อมเข้าสู่สังคมสูงอายุอย่างสมบูรณ์

โครงการวิจัยย่อยที่ 3

อุปสงค์ของการมีที่อยู่อาศัยในระยะปานกลางถึงระยะยาว
ที่สอดคล้องกับสถานการณ์สังคมสูงวัยของไทย

The medium- and long- term housing demand projection
for Thailand's aged society

นาย วัชรินทร์ ตันติสันต์ และคณะ

สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย

ได้รับทุนอุดหนุนการวิจัยและนวัตกรรมจากสำนักงานการวิจัยแห่งชาติ ประจำปีงบประมาณ 2564

มิถุนายน 2565

กิตติกรรมประกาศ (Acknowledgement)

โครงการวิจัยชิ้นนี้ ดำเนินการจนสำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี ด้วยความช่วยเหลือจากหลากหลายภาคส่วน คณะผู้วิจัยขอขอบคุณ สำนักงานสถิติแห่งชาติที่เก็บข้อมูลครัวเรือนอย่างละเอียดทำให้สามารถเข้าใจ พฤติกรรมที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัยของครัวเรือนไทย นอกจากนี้ คณะผู้วิจัยขอขอบคุณแหล่งข้อมูลปฐมภูมิ จากการสัมภาษณ์ผู้ทรงคุณวุฒิ ภาคเอกชน และหน่วยงานภาครัฐ/ผู้กำหนดนโยบาย รวมไปถึงข้อมูลเชิงพื้นที่ที่ทำให้เห็นสภาพความเป็นไปตามความเป็นจริง ที่สะท้อนให้เห็นถึงสถานการณ์ที่เกิดขึ้นและทิศทางนโยบายของภาครัฐ

นอกจากนี้ คณะผู้วิจัยขอขอบคุณสำนักงานการวิจัยแห่งชาติ ที่ให้ทุนอุดหนุนการวิจัยประจำปีงบประมาณ 2564 ซึ่งมีส่วนสำคัญอย่างยิ่งต่อการดำเนินการภาคสนามและการดำเนินการวิจัย

ทั้งนี้ หากมีข้อบกพร่องแต่ประการใด ทางคณะผู้วิจัยขอเป็นผู้รับผิดชอบในความผิดพลาดดังกล่าวแต่เพียงผู้เดียว

คณะผู้วิจัย

มิถุนายน 2565

บทสรุปผู้บริหาร

งานวิจัยชิ้นนี้มุ่งหวังในการเติมเต็มช่องว่างขององค์ความรู้ในการเตรียมความพร้อมเข้าสู่สังคมสูงวัยใน ส่วนของการตัดสินใจที่จะมีบ้าน (housing decision) เนื่องจากครัวเรือนไทยจำนวนมากมีค่าใช้จ่ายที่ เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัยในระดับที่สูง และการซื้อขายที่อยู่อาศัยส่วนมากจะต้องอาศัยการผ่อนชำระระยะยาว จึงกลายเป็นพันธสัญญาระยะยาวที่มีต้นทุนค่าเสียโอกาสค่อนข้างสูง

ทั้งนี้ ในสังคมที่มีการเติบโตของประชากรแบบปกติ ที่อยู่อาศัยรวมถึงที่ดินจะเป็นโภคทรัพย์ที่ทำ หน้าที่ในการสะสมมูลค่าได้เป็นอย่างดี ทำให้ต้นทุนค่าเสียโอกาสที่เกิดขึ้นเป็นเสมือนการออมรูปแบบหนึ่งที่ ช่วยให้ครัวเรือนมีทรัพย์สินไว้ใช้ยามเกษียณอายุ แต่สำหรับสังคมสูงวัยแล้ว การทำหน้าที่สะสมมูลค่าอาจจะไม่ เป็นจริงเสมอไป ดังที่พบจากกรณีศึกษาในประเทศญี่ปุ่นและอิตาลีที่เกิดปัญหาบ้านว่างซึ่งทำให้มูลค่าที่อยู่ อาศัยและที่ดินเกือบจะกลายเป็นศูนย์

เป้าประสงค์ของโครงการวิจัยจึงเป็นการศึกษาทิศทางอุปสงค์ของที่อยู่อาศัยของประเทศไทยและ พิจารณาพฤติกรรมของครัวเรือนว่ามีความสอดคล้องมากน้อยเพียงใด รวมถึงการนำเสนอข้อเสนอแนะเชิง นโยบายที่เหมาะสมเพื่อให้ประเทศไทยมีการวางแผนเตรียมความพร้อมในการรับมือกับสังคมสูงวัยได้อย่าง เหมาะสม

เครื่องมือในการวิจัย ประกอบไปด้วย การวิเคราะห์อุปสงค์ของที่อยู่อาศัยและการเช่าที่อยู่อาศัยใน ระยะยาว โดยการใช้แบบจำลองทางด้านเศรษฐศาสตร์ร่วมกับการวิเคราะห์ข้อมูลรายได้ รายจ่าย และ โครงสร้างสมาชิกของครัวเรือนจากข้อมูลการสำรวจครัวเรือน เพื่อสังเคราะห์ออกมาเป็นข้อเสนอแนะเชิง นโยบาย

ฐานข้อมูลที่ใช้ในการทำแบบจำลองมาจากกระทรวงมหาดไทย UN Population projection ธนาคารแห่งประเทศไทย IMF World Bank ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์และ งานวิจัยอื่นๆ รวมทั้งข้อมูลการสัมภาษณ์จากผู้ทรงคุณวุฒิที่ใช้เทียบเคียงข้อสมมติในการวิเคราะห์ ทั้งนี้ กรอบ ข้อมูลในการวิเคราะห์อาศัยคือข้อมูลระหว่างปี 2552-2564

ส่วนฐานข้อมูลที่ใช้ในการศึกษาพฤติกรรมของครัวเรือนได้นำมาจากข้อมูลการสำรวจของสำนักงาน สถิติแห่งชาติปี 2562

จากผลการศึกษาพบว่า มีประเด็นที่น่าสนใจ ดังนี้

1. อุปสงค์ของที่อยู่อาศัยจะมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นทุกปี โดยจะมีมูลค่าที่ 1.01 ล้านล้านบาทในปี 2565 และมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเป็น 9.94 ล้านล้านบาทในปี 2613 โดยอัตราเจริญเติบโตของความถี่ของความต้องการที่อยู่อาศัยจะ อยู่ที่ประมาณร้อยละ 6.6 ใน 10 ปีข้างหน้า และจะมีแนวโน้มลดลงอย่างต่อเนื่องจนถึงร้อยละ 4.1 ในปี 2613

2. อุปสงค์ของการเช่าที่อยู่อาศัยจะมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นทุกปี โดยจะมีมูลค่าที่ 10.7 พันล้านบาทต่อ เดือนในปี 2565 และมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเป็น 13.4 พันล้านบาทต่อเดือนในปี 2613 โดยแนวโน้มการเติบโตของ อุปสงค์ของการเช่าที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเล็กน้อยที่ประมาณร้อยละ 0.8 ต่อปี แต่แนวโน้มดังกล่าวมีการ เปลี่ยนแปลงที่ลดลงในระยะยาวจนเหลือเพียงการเพิ่มขึ้นที่ประมาณร้อยละ 0.4 ต่อปี ในปี 2613

3. ทิศทางการพัฒนาตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยในปัจจุบันมีแนวโน้มที่จะเติบโตแบบไม่เท่าเทียมกัน (imbalanced development) ซึ่งสอดคล้องกับปัญหาบ้านว่างที่เกิดขึ้นในต่างประเทศที่มักจะเกิดขึ้นกับกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ที่มีทำเลที่ไม่ดีและมักจะถือครองโดยคนที่ไม่มีความรู้ โดยมียุทธศาสตร์สนับสนุน 2 ประการ ดังนี้

3.1 สังคมสูงวัยทำให้ประชากรจำนวนมากต้องการที่อยู่อาศัยลดลง จากการประมาณการของคณะผู้วิจัย พบว่า เมื่อสังคมสูงวัยเข้ามาเยือนจะทำให้ปัจจัยหนุนเสริมความต้องการที่อยู่อาศัยลดลง โดยจำนวนประชากรจะเริ่มลดลงในปี 2572 ในขณะที่สัดส่วนครัวเรือนต่อประชากรจะลดลงต่ำกว่า 2.0 ในปี 2576 ซึ่งเป็นสัดส่วนขั้นต่ำที่ครัวเรือนจะไม่อยู่อย่างโดดเดี่ยว (อย่างน้อยมีสมาชิกมากกว่า 1 คน) และจะลดลงต่ำกว่า 1.49 ในปี 2593 ซึ่งเป็นสัดส่วนที่สะท้อนว่ามีครัวเรือนจำนวนมากที่เป็นครัวเรือนที่มีสมาชิกคนเดียว

เมื่อพิจารณาจำนวนประชากรที่มีศักยภาพในการมีที่อยู่อาศัยต่อครัวเรือน จะพบว่าสัดส่วนของประชากรศักยภาพต่อครัวเรือนจะอยู่ต่ำกว่า 1.0 ในปี 2577 หรือก็คือ เป็นปีที่คนที่มีการจะต้องจ่ายค่าซื้อที่อยู่อาศัยโดยมากต้องแบกรับด้วยตัวคนเดียว (ต่างจากเดิมที่มีสมาชิกในครัวเรือนช่วยกันแบ่งภาระ)

เมื่อรวมทั้ง 3 ปัจจัยเข้าด้วยกันจะพบว่า แม้ว่าประชากรจะมีแนวโน้มลดลงในระยะปานกลาง แต่การขยายตัวของครัวเรือนจะทำให้อุปสงค์ของที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น แต่เมื่อพิจารณาเฉพาะคนที่มีศักยภาพในการมีที่อยู่อาศัยจะทำให้ผลกระทบของสังคมสูงวัยต่อความต้องการที่อยู่อาศัยจะให้ผลที่เป็นลบ

คณะผู้วิจัยประมาณการผลกระทบของสังคมสูงวัยต่อความต้องการที่อยู่อาศัยว่าจะทำให้อุปสงค์ของที่อยู่อาศัยลดลงประมาณร้อยละ 0.6-1.3 ต่อปี

3.2 อุปสงค์ของที่อยู่อาศัยในอนาคตจะเป็นการแข่งขันกันระหว่างผู้ที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้สูงและซื้อขายในระดับราคาที่สูง กับผู้ที่ไม่สามารถสร้างรายได้ให้เติบโตได้เพียงพอที่จะรองรับต่อราคาบ้านที่เพิ่มขึ้นได้ โดยผลการประมาณการพบว่า ระดับรายได้ของกลุ่มผู้ที่มีศักยภาพในการมีที่อยู่อาศัยจะต้องเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 4.48-6.02 ต่อปี (เฉลี่ยที่ร้อยละ 4.68) ถึงจะสอดคล้องกับพฤติกรรมการซื้อขายที่อยู่อาศัยในอดีต และผู้ซื้อจะรับกับตลาดที่มีราคาอสังหาริมทรัพย์สูงกว่าระดับราคาสินค้าทั่วไปประมาณร้อยละ 1-2 ในปัจจุบันจนถึงปี 2584 ผลการประมาณการรายได้ของประชากรจำนวนมากในรอบ 5 ปีล่าสุดก่อนโควิด-19 พบว่าแรงงานเกือบทุกสาขามีรายได้น้อยกว่าร้อยละ 4.68

4. สำหรับครัวเรือนที่ไม่สามารถแข่งขันกันเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยในอนาคต ทางออกที่สำคัญคือการปรับเปลี่ยนพฤติกรรมจากการซื้อที่อยู่อาศัยมาเป็นการเช่าที่อยู่อาศัยระยะยาว โดยการปรับเปลี่ยนพฤติกรรมดังกล่าวจะช่วยลดค่าใช้จ่ายในครัวเรือน ทำให้ครัวเรือนสามารถมีเงินออมและสามารถเตรียมความพร้อมในการเข้าสู่วัยเกษียณได้ดีขึ้นอีกด้วย

ผลการวิเคราะห์รายจ่ายของครัวเรือนไทย พบว่าครัวเรือนที่มีเงินออมจะมีรายจ่ายที่อยู่อาศัยเป็นสัดส่วนต่อรายได้ประมาณร้อยละ 20-30 ในขณะที่ครัวเรือนที่ไม่มีการออมจะมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยเป็นสัดส่วนต่อรายได้มากถึงร้อยละ 36-60

5. การวิเคราะห์ครัวเรือนที่มีโครงสร้างคล้ายคลึงกันด้วยการอาศัยการวิเคราะห์แบบแบ่งกลุ่ม (Cluster Analysis) โดยโครงสร้างที่วิเคราะห์ประกอบด้วยโครงสร้างอายุ สัดส่วนวัยพึ่งพิงในครัวเรือน แหล่งรายได้ และโครงสร้างค่าใช้จ่าย ทำให้สามารถแยกครัวเรือนไทยออกเป็น 58 กลุ่ม

ใน 58 กลุ่มดังกล่าวพบว่า มีครัวเรือนจำนวนกว่า 13.75 ล้านครัวเรือน ที่การเปลี่ยนแปลงพฤติกรรม การซื้อที่อยู่อาศัยเป็นการเช่าระยะยาวจะช่วยลดค่าใช้จ่ายครัวเรือนลงได้ และในจำนวนดังกล่าวพบว่ากว่า 4 ล้านครัวเรือนเป็นครัวเรือนที่ไม่มีเงินออมที่ควรเร่งหาทางลดรายจ่ายให้ได้ โดยคณะผู้วิจัยพบว่า ในกรณีการ เปลี่ยนจากการซื้อด้วยเงินออมของตัวเองเป็นการเช่า ครัวเรือนกลุ่มนี้จะสามารถมีเงินรวมในระยะเวลา 30 ปี เพิ่มขึ้นในระดับ 4-6 แสนบาทโดยเฉลี่ย และหากเป็นเปลี่ยนจากการซื้อด้วยการกู้ยืมธนาคาร ครัวเรือนกลุ่มนี้ จะสามารถประหยัดต้นทุนค่าเสียโอกาสได้สูงถึง 5-7 แสนบาทโดยเฉลี่ย ตลอดระยะเวลาการกู้ 30 ปี (คิด มูลค่า ณ ปัจจุบัน)

6. ลักษณะของครัวเรือนที่ควรพิจารณาปรับพฤติกรรมจากการซื้อเป็นการเช่าที่อยู่อาศัยระยะยาว ได้แก่ (ก) ครัวเรือนที่มีทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยไม่น่าดึงดูดใจในระยะยาว (ข) ครัวเรือนมีปัญหาไม่สามารถออม ได้ (ค) ครัวเรือนมีรายได้ไม่สูงพอที่จะแข่งขันในตลาดทำเลดี และ (ง) ครัวเรือนไม่มีสมาชิกวัยเด็กทำให้ต้องถือ ครองที่อยู่อาศัยจนเสียชีวิตซึ่งทำให้เสียโอกาสในการใช้ประโยชน์จากมูลค่าที่อยู่อาศัย

ข้อเสนอแนะเชิงนโยบายที่สำคัญเพื่อรองรับสังคมสูงวัยแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้

- คณะผู้วิจัยเสนอให้ภาครัฐ (อาจจะดำเนินการเองหรือร่วมมือกับภาคเอกชน) เข้ามาสร้าง ผลิตภัณฑ์ที่อยู่อาศัยรูปแบบใหม่สำหรับตลาดของกลุ่มทำเลไม่ดี โดยเน้นการให้เช่าเพื่ออยู่อาศัย ระยะยาวแบบไม่ถือกรรมสิทธิ์ แต่กำหนดให้ผู้ที่ใช้สิทธิการเช่าต้องใช้สำหรับการอยู่อาศัย เท่านั้น และได้สิทธิในการอยู่อาศัยระยะยาวพร้อมกับครอบครัว และจะคืนพื้นที่เมื่อผู้เช่าต้องย้าย ถิ่นฐานหรือเสียชีวิต
- คณะผู้วิจัยเสนอให้ภาครัฐสนับสนุนการเปิดรับชาวต่างชาติให้สามารถเข้ามาร่วมใช้ที่อยู่อาศัยได้ สำหรับตลาดของกลุ่มทำเลดีเพื่อให้เกิดการแข่งขันเพิ่มขึ้น โดยรูปแบบนโยบายการเปิดรับ ชาวต่างชาติที่เหมาะสมคือการใช้รูปแบบของการเช่าระยะยาวหรือการถือกรรมสิทธิ์ในสัดส่วนที่ เหมาะสม (เช่น กรณีของคอนโดมิเนียม) ทั้งนี้ เนื่องจากตลาดของกลุ่มทำเลดีจะตอบโจทย์ในแง่ ของการกระตุ้นเศรษฐกิจและการพัฒนาประเทศ จะทำให้การนำเอาชาวต่างชาติเข้ามาใน ประเทศเพื่อช่วยให้ประเทศมีการใช้จ่าย การลงทุนและการบริโภคเพิ่มสูงขึ้น ในขณะที่เดียวกัน การแข่งขันจะทำให้ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่เป็นคนไทยจะเริ่มหันมาพัฒนาพื้นที่ทำเลดี้อยลงมากขึ้น จึง เป็นการกระจายอุปสงค์ไปในแนวราบอย่างเหมาะสม

ดังนั้น การขับเคลื่อนการพัฒนาตลาดที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับสถานการณ์สังคมผู้สูงวัยตาม ข้อเสนอแนะดังกล่าวจะมีหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในฐานะภาครัฐ ได้แก่ รัฐบาล การเคหะแห่งชาติ และธนาคาร อาคารสงเคราะห์ โดยนอกจากนี้ภาคเอกชนอย่างธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ก็สามารถนำแนวทางและ ทิศทางของตลาดที่อยู่อาศัยไปปรับกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจได้ รวมถึงประชาชนโดยทั่วไปก็สามารถนำแนว ทางการมีที่อยู่อาศัยที่เสนอโดยงานวิจัยนี้ไปประยุกต์ใช้เพื่อให้มีการตัดสินใจที่เหมาะสมมากขึ้น

บทคัดย่อ

งานวิจัยชิ้นนี้ ศึกษาอุปสงค์ต่อการซื้ออาศัยและการเช่าที่อยู่อาศัยในอนาคตในระยะปานกลางถึงระยะยาว ทำให้เห็นถึงผลกระทบของปัญหาสังคมสูงวัยที่จะมากกระทบทำให้ตลาดที่อยู่อาศัยมีการพัฒนาไปแบบไม่สมดุล ประเทศไทยเสี่ยงที่จะเกิดปัญหาบ้านว่างในอนาคตโดยเฉพาะในตลาดที่ทำเลไม่ดีมากนัก ทางออกที่สำคัญในเชิงนโยบาย คือ การให้ครัวเรือนบางส่วนปรับเปลี่ยนพฤติกรรมจากการซื้อที่อยู่อาศัยมาเป็นการเช่าที่อยู่อาศัยแทน ซึ่งจะช่วยลดค่าใช้จ่ายครัวเรือนได้ค่อนข้างมากและทำให้ครัวเรือนสามารถเตรียมพร้อมในการเข้าสู่วัยสูงอายุได้ดีขึ้น ทั้งนี้ เพื่อสนับสนุนการปรับตัวดังกล่าว การสร้างอุปทานที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับโดยภาครัฐหรือภาคเอกชนจะเป็นหัวใจสำคัญเพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลง

Abstract

This paper studies the medium- to long-term household's demand for housing for Thailand. Facing with aging society problem, the housing sector will be developed unevenly, in which certain segments will likely to have deteriorated in their value (empty house problem). To balance the development of the housing sector, household, especially the laggard, should change the preference from owning the property to long-term renting the property. By doing so, the household expenditure would decrease significantly, which helps the household in preparation for the retirement. The government and the private sector should provide the housing supply to serve the needs of the laggard to make it work.

คำสำคัญ สังคมสูงวัย ความต้องการที่อยู่อาศัย การเตรียมความพร้อมสำหรับสังคมสูงวัย

Key words: Aging Society, Housing demand, Preparation for aging society

สารบัญเรื่อง (Table of Contents)

กิตติกรรมประกาศ (Acknowledgement)	ก
บทสรุปผู้บริหาร	ค
บทคัดย่อ	ช
สารบัญเรื่อง (Table of Contents)	ณ
สารบัญตาราง (List of Tables)	ฎ
สารบัญภาพ (List of Illustration)	ฐ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 หลักการและเหตุผล.....	1
1.2 วัตถุประสงค์.....	2
1.3 ขอบเขตของการวิจัย.....	3
1.4 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	3
1.5 โครงสร้างการนำเสนอรายงาน.....	3
บทที่ 2 การทบทวนวรรณกรรม.....	5
2.1 ปัจจัยกำหนดความต้องการที่อยู่อาศัย	5
2.2 เครื่องมือการพยากรณ์ความต้องการที่อยู่อาศัย	6
2.2.1 แบบจำลองทางเศรษฐมิติ (Econometric model).....	6
2.2.2 แบบจำลองสี่ควอดรนต์ (Four quadrant model).....	9
2.2.3 แบบจำลองพลวัตระบบ (System dynamics model).....	11
2.3 ปัญหาสังคมสูงวัยของไทย.....	12
2.3.1 ผลกระทบจากช่องทางด้านอายุ (age effect).....	13
2.3.2 ช่องทางด้านช่วงปีของกลุ่มคนที่เกิดพร้อมกัน (cohort effect)	15
2.4 งานวิจัยเชิงประจักษ์ที่เกี่ยวข้องกับการประมาณการอุปสงค์การเช่าหรือซื้อที่อยู่อาศัยของไทย. 19	
2.5 ปัญหาบ้านว่าง.....	22
2.5.1 กรณีศึกษาประเทศญี่ปุ่น	22

2.5.2	กรณีศึกษาประเทศอิตาลี	23
2.6	ทิศทางนโยบายที่อยู่อาศัยของไทย.....	24
บทที่ 3	ระเบียบวิธีการดำเนินการวิจัย.....	27
3.1	การทบทวนวรรณกรรมเพื่อสร้างแบบจำลอง	27
3.2	การรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้อง	27
3.3	การสร้างแบบจำลองและประมาณการอุปสงค์ของที่อยู่อาศัยในระยะยาว.....	28
3.4	การศึกษาต้นทุนที่เกิดขึ้นกับผู้บริโภคในสถานการณ์ต่างๆ.....	34
3.5	การวิเคราะห์ต้นทุนที่เกิดขึ้นในสถานการณ์สังคมสูงวัย	36
3.6	การทบทวนมาตรการอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน	36
3.7	การศึกษานโยบายอสังหาริมทรัพย์ที่เหมาะสมสำหรับประเทศไทยสำหรับสังคมสูงวัย.....	36
บทที่ 4	ผลการวิจัยและการอภิปรายข้อค้นพบที่ได้	37
4.1	ผลการประมาณการความต้องการที่อยู่อาศัยในระยะยาวของไทย	37
4.2	การวิเคราะห์ต้นทุนที่เกิดขึ้นสำหรับการมีที่อยู่อาศัย	42
4.3	ข้อเสนอแนะนโยบายอสังหาริมทรัพย์ที่เหมาะสมกับสังคมสูงวัย	47
	สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ.....	53
	บรรณานุกรม.....	57
	ภาคผนวก	61

สารบัญตาราง (List of Tables)

ตารางที่ 3.1 แสดงรายจ่ายของครัวเรือนแยกตามรายการที่เกี่ยวกับที่อยู่อาศัย	35
ตารางที่ 4.1 แสดงสัดส่วนค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัยเทียบกับรายได้ของครัวเรือน	42
ตารางที่ 4.2 ประเมินจำนวนครัวเรือนที่การเปลี่ยนรูปแบบจากการซื้อบ้านมาเป็นการเช่าจะช่วยลดค่าใช้จ่ายครัวเรือน	44
ตารางที่ 4.3 ประเมินผลได้จากการเปลี่ยนรูปแบบจากการซื้อบ้านมาเป็นการเช่าซึ่งช่วยลดค่าใช้จ่ายครัวเรือน	45
ตารางที่ 4.4 ประมาณการผลได้จากการเปลี่ยนรูปแบบจากการซื้อบ้านมาเป็นการเช่า	46
ตารางที่ 4.5 แสดงเงินเดือนของกลุ่มสาขาอาชีพที่แตกต่างกันของไทยระหว่างปีค.ศ. 2011-2021	50

สารบัญภาพ (List of Illustration)

แผนภาพที่ 1.1 ความเชื่อมโยงระหว่างโครงการกับแผนงาน	2
แผนภาพที่ 2.1 แบบจำลองสี่ควอดรนต์ของ DiPasquale and Wheaton.....	10
แผนภาพที่ 2.2 แผนภาพการดัดแปลงแบบจำลองสี่ควอดรนต์เป็นแบบจำลองพลวัตเชิงระบบ	12
แผนภาพที่ 2.3 ปัญหาสังคมสูงวัยของไทย	13
แผนภาพที่ 2.4 การเปรียบเทียบอุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัยของกลุ่มที่เกิดช่วงปีเดียวกันบน age profile ของปีต่างๆ	17
แผนภาพที่ 2.5 อุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัยของคนในช่วงกลุ่มปีต่างๆ	18
แผนภาพที่ 2.6 แผนผังไดอะแกรมแสดงความสัมพันธ์ของแต่ละปัจจัยภายใต้แบบจำลองของ Vajiranivesa (2008).....	22
แผนภาพที่ 2.7 พิกัดที่ตั้งของหมู่บ้านที่ขายบ้าน 1 ยูโร.....	24
แผนภาพที่ 3.1 ระเบียบวิธีวิจัย.....	27
แผนภาพที่ 3.2 แสดงการเชื่อมโยงปัจจัยทางด้านเศรษฐศาสตร์เพื่ออธิบายความต้องการที่อยู่อาศัย	30
แผนภาพที่ 3.3 แสดงแบบจำลองความต้องการที่อยู่อาศัยระยะยาว	31
แผนภาพที่ 4.1 แสดงประมาณการจำนวนประชากรไทย ระหว่างปี 2565-2613.....	37
แผนภาพที่ 4.2 แสดงประมาณการสัดส่วนครัวเรือนต่อประชากรระหว่างปี 2565-2613.....	38
แผนภาพที่ 4.3 แสดงประมาณการสัดส่วนประชากรที่มีศักยภาพในการมีที่อยู่อาศัยต่อครัวเรือน	39
แผนภาพที่ 4.4 แสดงประมาณการสัดส่วนรายได้ต่อหัวประชากรที่มีศักยภาพในการมีที่อยู่อาศัย	39
แผนภาพที่ 4.5 แสดงประมาณการอุปสงค์ของที่อยู่อาศัย (มูลค่าที่เป็นตัวเงิน)	40
แผนภาพที่ 4.6 แสดงอัตราเจริญเติบโตของอุปสงค์ของที่อยู่อาศัยต่อปี.....	40
แผนภาพที่ 4.7 อุปสงค์ของการเช่าที่อยู่อาศัย (มูลค่าที่เป็นตัวเงิน)	41
แผนภาพที่ 4.8 แสดงอัตราเจริญเติบโตของอุปสงค์ของการเช่าที่อยู่อาศัยต่อปี	41
แผนภาพที่ 4.9 การเปลี่ยนแปลงในโครงสร้างประชากรทำให้อุปสงค์ของที่อยู่อาศัยลดลง	48

1.1 หลักการและเหตุผล

ที่อยู่อาศัย เป็นหนึ่งในปัจจัยที่มีความสำคัญต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์ ในขณะเดียวกันการตัดสินใจในเรื่องของการมีที่อยู่อาศัยก็เป็นการตัดสินใจที่สำคัญและส่งผลกระทบต่อสถานการณ์ทางการเงินตลอดจนส่งผลต่อสุขภาพของคนไทยในระยะยาว เนื่องจากการซื้อขายที่อยู่อาศัยโดยมากจะต้องอาศัยการผ่อนชำระระยะยาว ซึ่งอาจจะสูงมากถึง 30 ปี หรือมากกว่า ทำให้การตัดสินใจดังกล่าวมีการสร้างภาระผูกพันให้กับผู้ซื้อบ้านเป็นเวลายาวนาน และตลอดระยะเวลาที่ชำระหนี้ยังทำให้ผู้ซื้อต้องเผชิญกับความเสี่ยงจากวิกฤติต่างๆ ที่จะเข้ามากระทบต่อรายได้ เช่น ปัญหาการตกงาน ปัญหาอุบัติเหตุที่ทำให้ไม่สามารถทำงานได้ หรือแม้แต่วิกฤติโควิด-19 ที่เข้ามากระทบ ทำให้ผู้ซื้อบางส่วนไม่สามารถที่จะชำระหนี้ได้ เกิดเป็นความเสี่ยงทั้งตัวของผู้ซื้อเอง และอาจจะส่งผลกระทบต่อสภาพรวมไปสู่เสถียรภาพของตลาดอสังหาริมทรัพย์ ดังที่เคยเกิดวิกฤติการณ์ด้านอสังหาริมทรัพย์ในประเทศญี่ปุ่นอันเนื่องมาจากสังคมสูงวัย

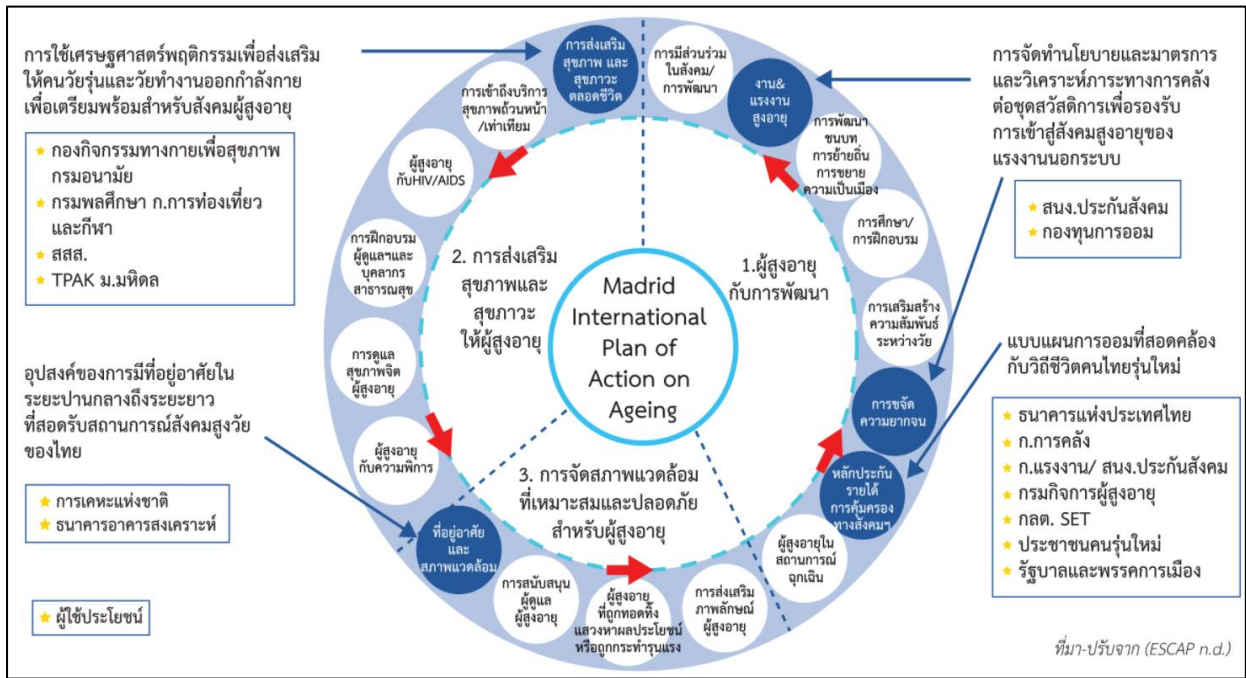
การตัดสินใจในการมีที่อยู่อาศัยในสังคมสูงวัย มีความซับซ้อนมากกว่าสถานการณ์ปกติ โดยในสถานการณ์ปกติที่ประชากรมีจำนวนเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ นั้น ความต้องการมีบ้านจะมีเพิ่มมากขึ้นเรื่อยๆ ด้วยเช่นเดียวกัน ระดับราคาของบ้านจึงมีแนวโน้มสูงเพิ่มขึ้นทำให้การมีที่อยู่อาศัยมีความเสี่ยงน้อยลง เพราะที่อยู่อาศัยมีสภาพเป็นสินทรัพย์ที่สะสมมูลค่าได้ (โสภณ พรโชคชัย, 2560) แต่ในสังคมสูงวัยนั้น จำนวนประชากรมีแนวโน้มลดลงในระยะยาว อุปสงค์ของการมีบ้านจึงมีแนวโน้มลดลงตาม และนำไปสู่สถานการณ์อุปทานล้นเกินที่การตัดสินใจในการมีที่อยู่อาศัยอาจจะไม่ใช่สินทรัพย์ที่สะสมมูลค่า และอาจจะทำให้ช่วงเวลาในการตัดสินใจ (timing decision) มีความสำคัญเป็นอย่างมากต่อฐานะความเป็นอยู่ของบุคคล

ในขณะเดียวกัน การกำหนดนโยบายภาครัฐในช่วงสังคมสูงวัยในปัจจุบัน ยังคงไม่ได้พิจารณาในเรื่องของสังคมสูงวัยเข้ามาร่วมด้วยมากนัก เช่น มาตรการในภาพรวมยังไม่ได้คำนึงถึงสถานการณ์ในอนาคตที่ความต้องการมีที่อยู่อาศัยจะลดลงโดยภาครัฐยังคงเน้นการสร้างที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นอยู่จำนวนมาก หรือโครงการปล่อยกู้ของภาครัฐที่เน้นการให้กู้ยืมถึง 60-70 ปี ซึ่งมีความเสี่ยงที่จะไม่สอดคล้องกับสถานการณ์สังคมสูงวัยในอนาคต

งานวิจัยชิ้นนี้ มุ่งหวังในการเติมเต็มช่องว่างขององค์ความรู้ในการเตรียมความพร้อมเข้าสู่สังคมสูงวัยในส่วนของการตัดสินใจที่จะมีบ้าน (housing decision) โดยทำการศึกษาแนวโน้มอุปสงค์ของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในระยะยาว เพื่อแสดงให้เห็นถึงผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากรต่อความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคต นอกจากนี้ การวิเคราะห์จะศึกษาถึงต้นทุนของการมีที่อยู่อาศัยในรูปแบบต่างๆ

ทำให้เห็นถึงแบบแผนการใช้จ่ายที่เกิดขึ้นสำหรับการมีที่อยู่อาศัย ต้นทุนที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมธนาคารในสถานการณ์สังคมสูงวัย ระดับราคาที่อยู่อาศัยในระยะยาว ค่าเสียโอกาสของการมีที่อยู่อาศัย ตลอดจนการวิเคราะห์ว่าที่อยู่อาศัยยังคงรักษาความเป็น “สินทรัพย์สะสมมูลค่า” ในสังคมสูงวัยอยู่หรือไม่ ท้ายที่สุดงานวิจัยชิ้นนี้ มุ่งเน้นในการวิเคราะห์มาตรการและนโยบายอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันว่ามีความเหมาะสมมากน้อยเพียงใดในสถานการณ์สังคมสูงวัย

แผนภาพที่ 1.1 ความเชื่อมโยงระหว่างโครงการกับแผนงาน



ที่มา: คณะผู้วิจัยดัดแปลงจาก Madrid International Plan of Action on Ageing 2002

1.2 วัตถุประสงค์

งานวิจัยชิ้นนี้มีวัตถุประสงค์ทั้งสิ้น 3 ประการ ได้แก่

1.2.1 ศึกษาแนวโน้มอุปสงค์ของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในกรอบ ค.ศ. 2021-2070 โดยวิเคราะห์ผลกระทบของสังคมสูงวัยต่อแนวโน้มอุปสงค์ดังกล่าว

1.2.2 ศึกษาต้นทุนของการมีที่อยู่อาศัยในรูปแบบต่างๆ (เช่า/ซื้อ) ประกอบไปด้วย แบบแผนการใช้จ่ายที่เกิดขึ้นสำหรับการมีที่อยู่อาศัย ต้นทุนที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมธนาคารในสถานการณ์สังคมสูงวัย ระดับราคาที่อยู่อาศัยในระยะยาว ค่าเสียโอกาสของการมีที่อยู่อาศัย ตลอดจนการวิเคราะห์ว่าที่อยู่อาศัยยังคงรักษาความเป็น “สินทรัพย์สะสมมูลค่า” ในสังคมสูงวัยอยู่หรือไม่

1.2.3 วิเคราะห์นโยบายอสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญในปัจจุบัน โดยคำนึงถึงความเหมาะสมภายใต้สถานการณ์สังคมสูงวัย

1.3 ขอบเขตของการวิจัย

งานวิจัยครั้งนี้ ศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยในช่วงปี ค.ศ. 2021-2070 โดยข้อมูลการถือครองที่อยู่อาศัยของครัวเรือนครอบคลุมทั้ง 4 ภาคของประเทศไทย

1.4 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1.4.1 ประชาชนสามารถตัดสินใจในการมีที่อยู่อาศัยอย่างเหมาะสม

1.4.2 หน่วยงานรัฐพิจารณาวางแผนในการตัดสินใจสนับสนุนการสร้างที่อยู่อาศัยอย่างเหมาะสมต่อสถานการณ์สังคมสูงวัยในอนาคต

1.5 โครงสร้างการนำเสนอรายงาน

รายงานฉบับนี้ แบ่งการนำเสนอออกเป็น 5 บท โดยบทที่ 1 เป็นบทนำที่อธิบายถึงที่มาและความสำคัญ รวมทั้งวัตถุประสงค์ของการศึกษาในครั้งนี้

บทที่ 2 ทำการทบทวนวรรณกรรม แยกเป็นการศึกษาปัจจัยที่กำหนดความต้องการที่อยู่อาศัย วิธีการสร้างแบบจำลองในการประมาณการความต้องการที่อยู่อาศัย ปัญหาสังคมสูงวัยของไทยที่สะท้อนถึงความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคต ปัญหาบ้านว่างของต่างประเทศที่สะท้อนถึงสถานการณ์ที่ต่างประเทศเผชิญเมื่อประเทศเข้าสู่สังคมสูงวัย ตลอดจนการทบทวนนโยบายที่อยู่อาศัยของประเทศไทยในปัจจุบัน เพื่อสะท้อนให้เห็นถึงการดำเนินการของภาครัฐที่มีอยู่ในปัจจุบันที่มีส่วนผลักดันความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคตของไทย

บทที่ 3 สรุปขั้นตอนการดำเนินการวิจัย โดยอธิบายการดำเนินการในแต่ละขั้นตอน ครอบคลุมการรวบรวมข้อมูลจากหลากหลายแหล่ง การสร้างแบบจำลอง และการวิเคราะห์ประมวลผลเพื่อหานโยบายที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมสำหรับประเทศไทย

บทที่ 4 นำเสนอผลการศึกษาและอภิปรายผลที่ได้รับแยกเป็นผลการศึกษาจากแบบจำลอง ผลการศึกษาจากการวิเคราะห์ข้อมูลครัวเรือน และการสังเคราะห์หาข้อเสนอแนะเชิงนโยบาย

บทที่ 5 เป็นบทสรุปผลการศึกษา

การทบทวนวรรณกรรม

คณะผู้วิจัยได้ทำการทบทวนวรรณกรรม แยกเป็นการศึกษาปัจจัยที่กำหนดความต้องการที่อยู่อาศัย เพื่อระบุปัจจัยที่มีความสำคัญเพื่อใช้ในการพยากรณ์ความต้องการที่อยู่อาศัย เครื่องมือทางสถิติในการพยากรณ์ความต้องการที่อยู่อาศัยเพื่อศึกษาแนวคิดในการสร้างแบบจำลองเพื่อประมาณการอุปสงค์ของที่อยู่อาศัย ปัญหาสังคมสูงวัยของไทยเพื่อแสดงให้เห็นถึงมูลเหตุและความเชื่อมโยงที่ส่งผลทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยจะเปลี่ยนแปลงไปอย่างมากในอนาคตและเป็นประเด็นสำคัญที่ทำให้ต้องมีการศึกษาเพื่อวางแผนเตรียมความพร้อมล่วงหน้าสำหรับอนาคต งานวิจัยที่พยากรณ์ความต้องการที่อยู่อาศัยของไทยเพื่อทบทวนงานวิจัยที่เกิดขึ้นจริงในอดีต ปัญหาบ้านว่างในต่างประเทศสะท้อนให้เห็นถึงตัวอย่างที่เกิดขึ้นในต่างประเทศที่ปัญหาสังคมสูงวัยเกิดขึ้นเร็วกว่าของประเทศไทย โดยปัญหานี้จะสะท้อนภาพในอนาคตหากประเทศไทยไม่เตรียมวางแผนรับมือและยังเลือกที่จะวางนโยบายในรูปแบบปกติ ซึ่งก็คือไม่ได้เตรียมความพร้อมสำหรับสังคมสูงวัย และนโยบายที่อยู่อาศัยของไทยในปัจจุบันเพื่อทบทวนแผนการดำเนินงานในปัจจุบันซึ่งจะถูกนำไปวิเคราะห์ถึงความเหมาะสมและการวางข้อเสนอแนะเชิงนโยบายที่ควรจะเป็นต่อไป รายละเอียดในแต่ละหัวข้อ สามารถนำเสนอได้ดังนี้

2.1 ปัจจัยกำหนดความต้องการที่อยู่อาศัย

การศึกษาความต้องการหรืออุปสงค์ที่มีต่อที่อยู่อาศัยได้รับความสนใจจากงานวิจัยเชิงวิชาการอย่างกว้างขวาง งานวิชาการที่ศึกษาประเด็นดังกล่าวส่วนใหญ่จะอ้างอิงแบบจำลองทางเศรษฐศาสตร์ที่เรียกว่า The neoclassical consumer theory of housing demand มาใช้เป็นแบบจำลองพื้นฐานในการกำหนดตัวแปรที่มีผลต่ออุปสงค์ของที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค ตัวแปรหลักภายใต้แบบจำลองนี้จะประกอบไปด้วย รายได้ของครัวเรือน ราคาของที่อยู่อาศัย ราคาสินค้าประเภทอื่น และรสนิยมความชื่นชอบของแต่ละครัวเรือนที่มีที่อยู่อาศัย เช่น แต่ละครัวเรือนอาจมีความชื่นชอบต่อลักษณะขององค์ประกอบของที่อยู่อาศัยแตกต่างกันออกไป (Megbolugbe, Marks et al. 1991)

แบบจำลองดังกล่าวได้รับการต่อยอดให้มีตัวแปรสำคัญระดับมหภาคเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเพื่อให้การอธิบายความต้องการที่อยู่อาศัยทำได้ง่ายขึ้น เพราะด้วยแบบจำลอง neoclassical model ดังเดิมเป็นแบบจำลองที่เกี่ยวข้องกับการบริโภคระดับจุลภาคและทำให้หาข้อมูลมาใช้ประมาณการได้ยากกว่า โดย Vajiranivesa (2008) ได้รวบรวมและแบ่งกลุ่มตัวแปรมหภาคดังกล่าวออกเป็นสามกลุ่มใหญ่ได้แก่ ตัวแปรทางด้านเศรษฐศาสตร์ เช่น รายได้ประชาชาติ ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย และต้นทุนการกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัย ตัวแปร

ทางด้านประชากรศาสตร์ เช่น จำนวนประชากร โครงสร้างอายุ และการอพยพ และตัวแปรทางด้านสังคม เช่น อัตราการหย่าร้าง และจำนวนคนต่อหนึ่งครัวเรือน

โดยปัจจัยต่าง ๆ ตามที่กล่าวในย่อหน้าที่แล้วมีหลักฐานเชิงประจักษ์จากงานวิชาการเป็นจำนวนมากให้การยอมรับ เช่น de Leeuw (1971) และ Mayo (1980) ที่พบว่ารายได้ของประชากรและราคาที่อยู่อาศัยมีผลต่อความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยในสหรัฐอเมริกา Kau and Keenan (1980) ได้พัฒนาแบบจำลองความสัมพันธ์ระหว่างอัตราดอกเบี้ยซึ่งเป็นต้นทุนการกู้ยืมที่สำคัญกับความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย โดยมีหลักฐานเชิงประจักษ์ เช่น Aydin et al. (2007) ที่พบว่าอัตราดอกเบี้ยมีผลต่ออุปสงค์ของที่อยู่อาศัยในประเทศตุรกี สำหรับการศึกษาด้านความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในประเทศไทย กาญจนา พิทักษ์ธีระธรรม (2537) พบว่าราคาดัชนีที่อยู่อาศัย จำนวนประชากร อัตราดอกเบี้ยกู้ยืมเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย และนโยบายภาครัฐมีผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

2.2 เครื่องมือการพยากรณ์ความต้องการที่อยู่อาศัย

งานวิจัยทั่วโลกที่ศึกษาการพยากรณ์ความต้องการที่อยู่อาศัยภายในพื้นที่มักจะใช้แบบจำลองทางเศรษฐมิติ (Econometric model) ซึ่งเป็นเครื่องมือวิเคราะห์ทางสถิติที่เป็นที่นิยมโดยเฉพาะในกลุ่มนักวิจัยเศรษฐศาสตร์สายวิเคราะห์ภาคอสังหาริมทรัพย์ (Real estate economist) นอกจากแบบจำลองทางเศรษฐมิติ นักวิจัยบางส่วนอาจใช้เครื่องมือทางเลือกอื่นๆ เพื่อพยากรณ์ความต้องการที่อยู่อาศัย เช่น แบบจำลองสี่ควอดรนต์ (Four quadrant model) และพลวัตระบบ (System dynamics)

คณะผู้วิจัยได้รวบรวมวรรณกรรมที่เกี่ยวกับแบบจำลองทั้งสามได้แก่ แบบจำลองทางเศรษฐมิติ แบบจำลองสี่ควอดรนต์ และพลวัตระบบ และงานศึกษาเชิงประจักษ์ต่างประเทศที่เกี่ยวกับการนำแบบจำลองดังกล่าวมาใช้พยากรณ์ความต้องการที่อยู่อาศัยหรือประมาณการความสัมพันธ์ระหว่างความต้องการที่อยู่อาศัย ดังนี้

2.2.1 แบบจำลองทางเศรษฐมิติ (Econometric model)

เศรษฐมิติ คือการประยุกต์นำวิธีการทางสถิติ คณิตศาสตร์และทฤษฎีทางเศรษฐศาสตร์มาใช้ประมาณการความสัมพันธ์ของตัวแปรทางเศรษฐศาสตร์ ทดสอบความเป็นจริงของทฤษฎีเศรษฐศาสตร์ และการประเมินผลและประสิทธิภาพการปฏิบัติตามนโยบายของทั้งภาครัฐและภาคธุรกิจ (Wooldridge, 2012) นอกจากนี้ เศรษฐมิติยังสามารถนำไปใช้ในการพยากรณ์ตัวแปรสำคัญต่างๆ ทางเศรษฐกิจมหภาค เช่น รายได้ประชาชาติ อัตราดอกเบี้ย และอัตราเงินเฟ้อ รวมถึงตัวแปรระดับจุลภาค เช่น ความต้องการซื้อหรือความต้องการขายของตลาดแรงงานและตลาดสินค้า อาทิ รถยนต์ และที่อยู่อาศัย

การวิเคราะห์ทางเศรษฐมิติเป็นการวิเคราะห์เชิงปริมาณที่มีขั้นตอนเริ่มต้นด้วยการตั้งกรอบแนวคิดพื้นฐานเพื่อกำหนดแบบจำลองทางเศรษฐมิติ โดยใช้แบบจำลองทางเศรษฐศาสตร์ที่เป็นทฤษฎีที่ได้รับการยอมรับอย่างแพร่หลาย หรือใช้แนวคิดตามหลักเหตุผลของผู้วิจัยที่อาจไม่ได้อ้างอิงทฤษฎีมาเป็นกรอบแนวคิดพื้นฐานได้เช่นกัน ทฤษฎีอุปสงค์เป็นหนึ่งในตัวอย่างที่สำคัญของแบบจำลองทางเศรษฐศาสตร์ ซึ่งอธิบายถึงการ

ตัดสินใจเลือกบริโภคของบุคคลใดๆ เพื่อให้เกิดความพึงพอใจสูงสุดภายใต้ข้อจำกัดของงบประมาณของบุคคลนั้นๆ ผ่านสมการทางคณิตศาสตร์ โดยทฤษฎีนี้มักได้รับความนิยมในการนำมาใช้เป็นกรอบแนวคิดพื้นฐานของแบบจำลองทางเศรษฐมิติเพื่อนำไปใช้ประมาณการความสัมพันธ์ระหว่างความต้องการบริโภคกับปัจจัยต่างๆ เช่น รายได้และราคาสินค้า

สำหรับแบบจำลองทางเศรษฐมิติเพื่อใช้ศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยมักใช้แบบจำลองทางเศรษฐศาสตร์ที่มีชื่อว่า The neoclassical consumer theory of housing demand ซึ่งเป็นแบบจำลองที่ได้รับการประยุกต์มาจากทฤษฎีอุปสงค์ทั่วไป ทฤษฎีนี้กล่าวว่าปริมาณความต้องการซื้อที่มีต่อที่อยู่อาศัยจะขึ้นอยู่กับราคาของที่อยู่อาศัย ราคาสินค้าหรือบริการประเภทอื่น และรสนิยมความชื่นชอบของแต่ละครัวเรือนที่มีต่อที่อยู่อาศัยที่ขึ้นอยู่กับลักษณะที่แตกต่างกันออกไปของแต่ละครัวเรือน ซึ่งสามารถเขียนแบบจำลองนี้ในรูปของฟังก์ชันที่มีหน่วยวิเคราะห์คือครัวเรือนได้ดังนี้

$$y=f(\text{inc}, p_h, p_o, t(H)) \quad (1)$$

โดยที่	y	คือ ความต้องการซื้อที่มีต่อที่อยู่อาศัย
	inc	คือ รายได้ของครัวเรือน
	p_h	คือ ราคาของที่อยู่อาศัย
	p_o	คือ ราคาสินค้าหรือบริการประเภทอื่น
	t(H)	คือ รสนิยมความชื่นชอบที่มีต่อที่อยู่อาศัยที่ขึ้นอยู่กับลักษณะที่แตกต่างกันออกไปของแต่ละครัวเรือน

แต่ถึงอย่างไรก็ตาม การใช้เพียงทฤษฎีทางเศรษฐศาสตร์ The neoclassical consumer theory of housing demand มาอธิบายความต้องการซื้อที่มีต่อที่อยู่อาศัยอาจไม่เพียงพอ งานวิจัยที่ศึกษาเกี่ยวกับอุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัยจำนวนมากพบว่ายังมีปัจจัยอื่นๆ ที่ไม่ได้ถูกภายใต้ขอบเขตของทฤษฎีนี้แต่มีความสัมพันธ์กับอุปสงค์ที่อยู่อาศัยอย่างมีนัยสำคัญเช่น อัตราดอกเบี้ยกู้ยืม นโยบายภาครัฐ (Aydin et al., 2007; กาญจนพิทักษ์ธีระธรรม, 2537) และเนื่องจากแบบจำลองทางเศรษฐมิติไม่ได้จำกัดว่าจะต้องมาจากแบบจำลองเศรษฐศาสตร์หรือทฤษฎีเศรษฐศาสตร์เท่านั้น ดังนั้น การเพิ่มตัวแปรต่างๆ ที่อาศัยหลักเหตุผลและหลักฐานเชิงประจักษ์จากงานวิจัยที่นอกเหนือจากทฤษฎีมาใส่กรอบแนวคิดพื้นฐานทางเศรษฐมิติ จึงสามารถทำได้เช่นกัน

หลังจากได้แบบจำลองทางเศรษฐศาสตร์หรือชุดความคิดที่อ้างอิงมาจากเหตุผลหรือหลักฐานเชิงประจักษ์มาแล้ว ขั้นตอนต่อไปคือการนำมาปรับเป็นแบบจำลองทางเศรษฐมิติผ่านการเขียนอยู่ในรูปของสมการถดถอย (regression equation) โดย Vajiranivesa (2008) ได้รวบรวมตัวแปรสำคัญที่มีผลต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยและจัดออกมาเป็นสามกลุ่มหลักได้แก่ กลุ่มตัวแปรทางเศรษฐศาสตร์ กลุ่มตัวแปรด้านประชากรศาสตร์ และกลุ่มตัวแปรด้านสังคม ซึ่งเราสามารถเขียนออกมาเป็นสมการถดถอยได้ดังนี้

$$HD = \beta_0 + \beta_1 \text{pop} + \beta_2 \text{social} + \beta_3 \text{econ} + \varepsilon \quad (2)$$

โดยที่ HD	คือ ความต้องการซื้อที่มีต่อที่อยู่อาศัย
β_0	คือ ค่าคงที่
$\beta_1\beta_2\beta_3$	คือ ค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรทางประชากรศาสตร์ สังคม และเศรษฐศาสตร์ ตามลำดับ
Popsocialecon	คือ ตัวแปรทางประชากรศาสตร์ สังคม และเศรษฐศาสตร์ ตามลำดับ

ขั้นต่อไปคือการแทนข้อมูลตามตัวแปรต่างๆ ซึ่งโดยทั่วไปงานวิจัยที่ศึกษาอุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัยมักจะใช้ข้อมูลสองรูปแบบได้แก่ ข้อมูลภาคตัดขวางหรือข้อมูลที่เก็บรวบรวม ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง และข้อมูลอนุกรมเวลา แล้วประมาณการหาค่าสัมประสิทธิ์ผ่านวิธีการทางสถิติเช่น Ordinary Least Square โดยค่านี้อธิบายขนาดและทิศทางของความสัมพันธ์ระหว่างอุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัยกับตัวแปรต่างๆ ที่อยู่ในสมการที่ 2 ดังนั้นเมื่อประมาณการค่าสัมประสิทธิ์ทั้งหมดสำเร็จ เราจึงได้สมการอธิบายความต้องการซื้อที่มีต่อที่อยู่อาศัยเพื่อใช้ในการพยากรณ์ โดยมีงานวิจัยที่ใช้แบบจำลองทางเศรษฐมิติมาศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างอุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัยกับตัวแปรต่างๆ จำนวนมาก เช่น Mayo (1980) และนอกจากสมการอย่างง่ายอย่างสมการที่ 2 ถ้าใช้ข้อมูลอนุกรมเวลา (time-series data) ในการวิเคราะห์ เราสามารถใช้แบบจำลองทางเศรษฐมิติในรูปแบบอื่นๆ ได้ตามความเหมาะสม เช่น Vector Auto Regression และ Vector Error Correction Model โดยสามารถศึกษาต่อได้จากงานวิจัยที่ศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรทางเศรษฐกิจมหภาคกับอุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัย ซึ่งมีงานวิจัยเชิงประจักษ์ที่ใช้เครื่องมือแนวนี้ ได้แก่ Aydin et al (2007) และ Halicioglu (2005) เป็นต้น

Mayo (1980) ได้รวบรวมและวิเคราะห์งานศึกษาด้านการประมาณการความต้องการที่อยู่อาศัยทั้งเชิงประจักษ์และเชิงทฤษฎีที่ใช้เครื่องมือเศรษฐมิติเป็นหลักเพื่อหาข้อสังเกตและพัฒนาประสิทธิภาพการประมาณการด้วยเครื่องมือดังกล่าวในระดับต่อไป โดยผู้วิจัยได้พบข้อสังเกตสำคัญจากงานศึกษาต่างๆ ที่รวบรวมมา มีดังนี้ (ก) งานวิจัยส่วนใหญ่มักใช้สมการเพื่อการประมาณการรูปแบบ log-linear demand function โดยตัวแปรที่มักนำมาใช้กันเป็นหลักก็คือรายได้ของครัวเรือนและราคาของที่อยู่อาศัย (ข) ข้อมูลด้านรายได้มี 2 รูปแบบได้แก่ ข้อมูลแบบไมโครหรือข้อมูลรายย่อย (individual data) และ ข้อมูลแบบแมโคร หรือข้อมูลโดยรวม (macro data) โดยถ้าหากให้ข้อมูลแมโครมักจะทำให้เกิดการประมาณการที่ได้ผลเอนเอียงจากที่ควรจะเป็น (aggregation bias) เนื่องจากการใช้ข้อมูลรายได้รวมทั้งหมดจะทำให้ไม่สามารถสะท้อนความต้องการผู้ที่ต้องการซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยจริงๆ ได้ดีมากนัก (ค) ข้อมูลด้านราคาที่อยู่อาศัยมักได้จากแหล่งข้อมูลที่หลากหลาย เช่น ราคาที่อยู่อาศัยเฉลี่ยโดยรวมจากสำนักงานสถิติ ราคาจากค่าพารามิเตอร์จากฟังก์ชันการผลิตที่อยู่อาศัยซึ่งใช้ในการแปลงราคาปัจจัยการผลิตมาเป็นราคาผลผลิตที่อยู่อาศัย ราคาจากดัชนีฮีโดนิค (Hedonic) ของบริการที่อยู่อาศัย และราคาจากตัวแปร rent rebates โดยจากข้อมูลด้านราคาแต่ละประเภทจะให้ผลประมาณการแตกต่างกันแต่ให้ทิศทางเดียวกัน กล่าวคือ เมื่อราคาเพิ่มขึ้นจะทำให้อุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัยลดลง และ (ง) แบบจำลองประมาณการหลายชิ้นยังขาดตัวแปรสำคัญอื่นอีก เช่น ตัวแปรด้านประชากรที่มีงานบางชิ้นพบว่ามีความสำคัญต่ออุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัยด้วยเช่นกัน

งานวิจัยที่น่าสนใจต่อมาคือการศึกษาของ Hailicoglu (2005) ที่ใช้แบบจำลองเศรษฐกิจมิติ Vector Auto Regression (VAR) เพื่อประมาณการอุปสงค์ความต้องการที่อยู่อาศัยในประเทศตุรกีบนข้อมูลประเภทอนุกรมเวลาช่วง 40 ปี ตั้งแต่ปีค.ศ. 1964-2004 โดยข้อมูลด้านอุปสงค์ความต้องการที่อยู่อาศัยที่ใช้คือจำนวนหน่วยของบ้านสร้างเสร็จที่ซื้อและยื่นขอใบอนุญาตเพื่ออยู่อาศัยโดยภาคเอกชน ส่วนตัวแปรอื่นประกอบไปด้วย (ก) ตัวแปรด้านเศรษฐศาสตร์มหภาค คือ รายได้ที่น่าไปใช้จ่ายจริง (ข) ตัวแปรที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย คือ ต้นทุนที่แท้จริงของที่อยู่อาศัยโดยเฉลี่ย และ (ค) ตัวแปรด้านประชากร คือ ดัชนีความเป็นเมือง โดยจากผลการประมาณการที่ได้ พบว่า ตัวแปรทางด้านรายได้เป็นตัวแปรที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการกำหนดอุปสงค์โดยเมื่อมีรายได้มากขึ้นจะทำให้มีอุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น เช่นเดียวกันกับดัชนีความเป็นเมืองที่มีความสัมพันธ์ทางบวกกับอุปสงค์ ในขณะที่ความสัมพันธ์ระหว่างต้นทุนของการมีที่อยู่อาศัยกับอุปสงค์นั้นเป็นในทางลบ ส่วนงานวิจัยของ Aydin et al (2007) ได้ศึกษาความต้องการที่มีที่อยู่อาศัยของประเทศตุรกีผ่านการประมาณการด้วยแบบจำลอง VAR เช่นเดียวกัน แต่ตัวแปรที่ใช้ร่วมในการประมาณจะแตกต่างกับการศึกษาของ Hailicoglu (2005) ซึ่งประกอบไปด้วยตัวแปรด้านเศรษฐศาสตร์มหภาคหลายตัว ได้แก่ ผลิตภัณฑ์ประชาชาติมวลรวม (Gross National Product: GNP) ตัวปรับลดผลิตภัณฑ์หรือดัชนีชี้วัดการเปลี่ยนแปลงของราคา (GNP deflator) จำนวนการจ้างงาน ปริมาณเงินในประเทศแบบ M2 และอัตราดอกเบี้ยในตลาด โดยจากผลที่ได้ พบว่า ตัวแปรทางการเงิน ได้แก่ ปริมาณเงินในระบบและอัตราดอกเบี้ยมีผลต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในทางบวกมากกว่าตัวแปรทางฝั่งเศรษฐกิจจริงอย่างผลิตภัณฑ์ประชาชาติและการจ้างงาน

2.2.2 แบบจำลองสี่ควอดรนต์ (Four quadrant model)

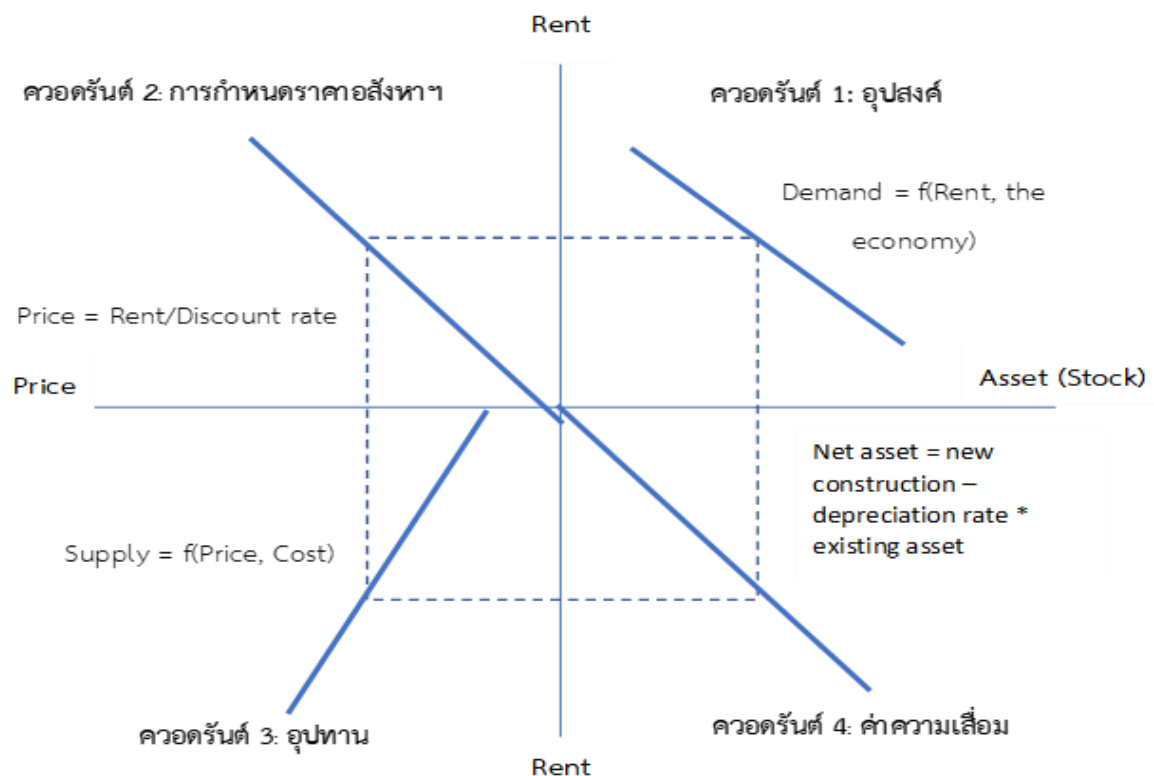
DiPasquale and Wheaton (1992) ได้พัฒนากรอบแนววิเคราะห์อุปสงค์และอุปทานของตลาดลงทุนของอสังหาริมทรัพย์ที่มีชื่อเรียกว่าแบบจำลองสี่ควอดรนต์ ซึ่งสามารถนำมาประยุกต์ใช้ศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยได้เช่นกัน แบบจำลองนี้สามารถแสดงให้เห็นถึงผลกระทบต่อคุณภาพในระยะยาวของตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นไปได้ที่เกิดจากพฤติกรรมนักลงทุนหรือผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัย นโยบายภาครัฐ อัตราดอกเบี้ยตลาดกู้ยืมภาคอสังหาริมทรัพย์

กรอบแนววิเคราะห์ของ DiPasquale and Wheaton (1992) มีพื้นฐานการวางแบบจำลองแบบพลวัตสี่ขั้นตอนของการวิเคราะห์ โดยการวิเคราะห์ขั้นแรกจะเริ่มที่ฝั่งอุปสงค์ซึ่งสามารถอธิบายได้ด้วยสองตัวแปรหลักได้แก่จำนวนอสังหาริมทรัพย์ ณ เวลาหนึ่งและค่าเช่าที่ความสัมพันธ์ทางลบตามทฤษฎีเศรษฐศาสตร์อุปสงค์ ตัวอย่างเช่น เมื่อมีปัจจัยภายนอกเช่นสภาพเศรษฐกิจ นโยบายรัฐ เข้ามากระทบทำให้อุปสงค์ต่ออสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้น เมื่อตลาด ณ ขณะนั้นไม่สามารถตอบสนองปริมาณความต้องการอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นได้ ค่าเช่าจึงต้องปรับตัวสูงขึ้นแทน โดยในลำดับต่อมาจะไปกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์ทันที โดยราคานี้จะเท่ากับมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าใหม่ที่เกิดขึ้น ดังนั้น เมื่อค่าเช่าสูงขึ้นก็จะทำให้ราคาอสังหาริมทรัพย์สูงขึ้นเช่นกัน และจะส่งผลต่อไปในขั้นที่สามซึ่งก็คือการเพิ่มขึ้นของราคาที่จะทำให้ความต้องการในการสร้างอสังหาริมทรัพย์ ขึ้นมาใหม่นั้นเพิ่มสูงขึ้น ซึ่งก่อให้เกิดอสังหาริมทรัพย์จำนวนใหม่เข้ามาในระบบ ขั้นตอน

สุดท้ายคือการหักอสังหาริมทรัพย์ ออกไปจำนวนหนึ่งตามอัตราเสื่อม สุดท้ายจึงจะได้จำนวนอสังหาริมทรัพย์สุทธิดุลยภาพใหม่ ณ เวลาถัดมาเพื่อตอบโจทย์การเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยภายนอกเริ่มแรก

จากแผนภาพที่ 2.1 แสดงแผนภาพสี่ควอดรนต์ที่สะท้อนขั้นตอนการวิเคราะห์ทั้งสี่ขั้นตามที่กล่าวมา ในย่อหน้าข้างต้น แต่ละควอดรนต์สามารถเขียนออกมาในรูปของสมการระหว่างตัวแปรต้นและตัวแปรตามที่คำนวณหาค่าพารามิเตอร์ผ่านวิธีการทางสถิติกับข้อมูลที่รวบรวมมาเบื้องต้น และสามารถนำไปใช้พยากรณ์การเปลี่ยนแปลงความต้องการที่อยู่อาศัยที่เกิดจากผลกระทบจากปัจจัยภายนอกที่สามารถเข้ามาได้ในทุกควอดรนต์ เช่น การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยที่จะมีผลต่อการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันของค่าเช่า การเปลี่ยนแปลงอัตราเสื่อม สุดท้ายก็จะสามารถระบุการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายในที่สำคัญ เช่น จำนวนอสังหาริมทรัพย์ ราคาอสังหาริมทรัพย์

แผนภาพที่ 2.1 แบบจำลองสี่ควอดรนต์ของ DiPasquale and Wheaton



ที่มา: งานศึกษาของ DiPasquale and Wheaton (1992)

แต่ถึงอย่างไรก็ตาม แบบจำลองสี่ควอดรนต์อาจไม่ได้นำมาใช้ในการพยากรณ์อุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัยมากนัก โดยส่วนใหญ่จะนำไปใช้เพื่อศึกษาผลตอบแทนทางการเงินของการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ เช่น งานของ Ghane (1985) ที่ใช้แบบจำลองนี้เพื่อศึกษาการประเมินผลตอบแทนทางการเงินคาดการณ์จากการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ในเมืองแวนคูเวอร์ โดยใช้ข้อมูลทางเศรษฐศาสตร์และอื่นๆ ตามแบบจำลองสี่ควอดรนต์

2.2.3 แบบจำลองพลวัตระบบ (System dynamics model)

เดิมทีพลวัตระบบมีชื่อเรียกว่าพลวัตอุตสาหกรรม แต่ได้รับการเปลี่ยนชื่อในภายหลังเนื่องจากแบบจำลองนี้สามารถนำไปประยุกต์ใช้ได้มากกว่าการวิเคราะห์เพื่อการบริหารอุตสาหกรรม แบบจำลองพลวัตระบบตั้งอยู่บนพื้นฐานของแนวคิดเรื่องโครงสร้างและพลวัตพฤติกรรมที่สามารถใช้ได้กับทุกระบบที่มีการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา เช่น กระบวนการของระบบวิศวกรรม ชีววิทยา ระบบสังคม จิตวิทยา นิเวศวิทยา และระบบอื่นๆ ที่มีคุณลักษณะแบบส่งผลย้อนกลับ (feedback loop) (ดร.ศรติ ภูมิโพธิ, 2556)

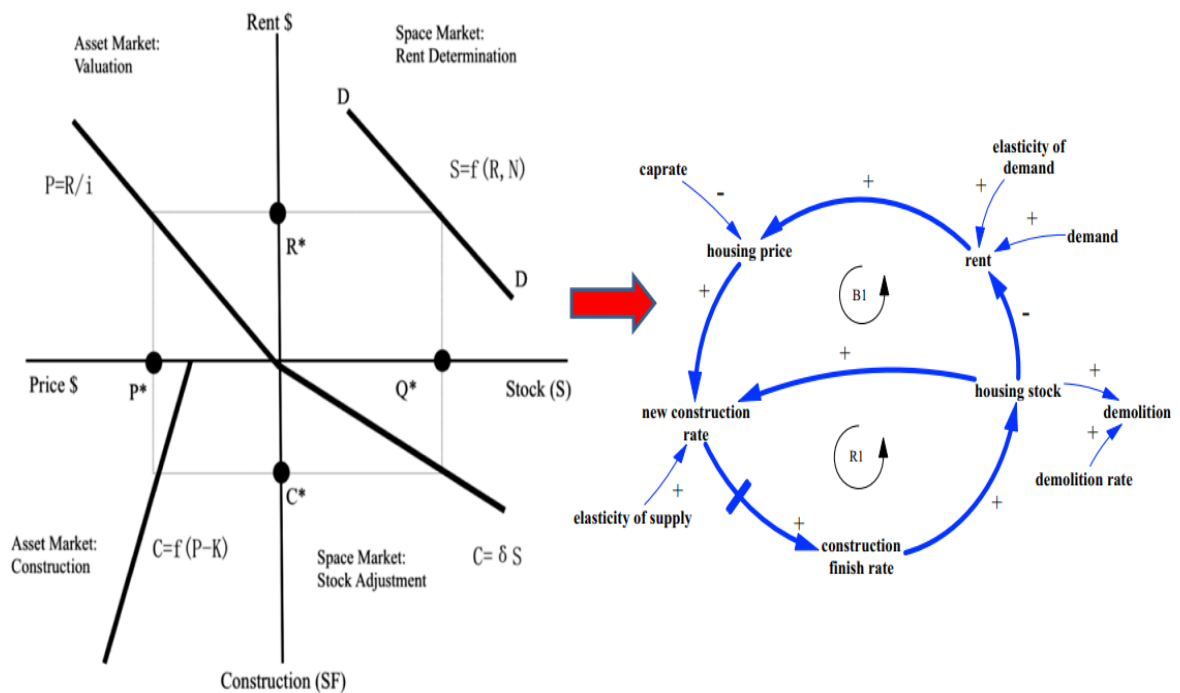
โดยปกติแบบจำลองพลวัตระบบจะใช้เพื่อแก้ปัญหาภายใต้ระบบใดระบบหนึ่ง วิธีการใช้แบบจำลองประกอบไปด้วยขั้นตอนดังนี้ การระบุปัญหาที่สนใจ การระบุสมมติฐานเชิงพลวัตเพื่ออธิบายสาเหตุของปัญหา สร้างโปรแกรมจำลองการทำงานของระบบ ทดสอบว่าระบบทำงานใกล้เคียงกับความเป็นจริงหรือไม่ ทดสอบการใช้วิธีแก้แล้วดูผลการตอบสนองของระบบ และสุดท้ายคือการนำวิธีแก้ปัญหาที่ได้ผลลัพธ์ที่ดีที่สุดไปใช้จริง (Vajiranivesa, 2008)

การประยุกต์ใช้พลวัตระบบกับการศึกษาความต้องการที่มีต่อสังหาริมทรัพย์หรือที่อยู่อาศัยมีพื้นฐานมาจากแบบจำลองสี่ควอดรนต์ เนื่องจากแบบจำลองสี่ควอดรนต์สามารถแสดงถึงพลวัตของความสัมพันธ์ตัวแปรต่างๆ และความสัมพันธ์เชิงสถานะและการไหล (stock and flow) ดังนั้น จึงสามารถนำมาดัดแปลงเป็นการทำงานเชิงพลวัตระบบได้ (Zhang et al., 2018) ดังแผนภาพที่ 2.2 โดยมีงานวิจัยที่ศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยจำนวนหนึ่งใช้แบบจำลองพลวัตระบบในการประมาณการและใช้ตัวแปรเพิ่มเติมมากกว่าตัวแปรพื้นฐานจากแบบจำลองสี่ควอดรนต์เช่น ราคาที่ดิน ค่าใช้จ่ายของนโยบายภาครัฐ การอพยพ อัตราการเกิดและการตาย การหย่าร้าง และขนาดของครอบครัว โดยตัวแปรอย่างอุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัยจะเป็นหนึ่งในองค์ประกอบของระบบที่มีความสัมพันธ์กับตัวแปรอื่นๆ ซึ่งในท้ายที่สุด แบบจำลองพลวัตระบบจะประมาณการตัวเลขของการเปลี่ยนแปลงตามเวลา และสามารถนำมาใช้ในการพยากรณ์ได้ (Vajiranivesa, 2008; Zhang et al., 2018) ดังนั้น แบบพลวัตเชิงระบบจึงมีส่วนคล้ายกับแบบจำลองรูปแบบดุลยภาพแบบทั่วไป (general equilibrium) ที่เป็นการศึกษาโครงสร้างความสัมพันธ์ของตัวแปรทั้งระบบ

งานศึกษาของ Zhang et al. (2018) เป็นหนึ่งในตัวอย่างงานศึกษาอุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัยเชิงประจักษ์ที่สำคัญที่ใช้พลวัตระบบในการประมาณการ โดยกลุ่มนักวิจัยนี้ได้ใช้พลวัตพัฒนากระบวนการเคลื่อนไหวของตลาดที่อยู่อาศัยของประเทศจีนในระยะยาวที่มีตัวแปรที่ขยายขอบเขตไปกว้างกว่าที่กลุ่มงานศึกษาที่เศรษฐกิจในการประมาณการซึ่งประกอบไปด้วย (ก) กลุ่มตัวแปรที่สามารถสะท้อนความต้องการที่อยู่อาศัยเพื่อเก็งกำไรโดยแยกออกจากความต้องการที่อยู่อาศัยเพื่อใช้เป็นที่พัก และ (ข) กลุ่มตัวแปรที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรทางการเงินของอุปทานของที่ดินเพื่อสิ่งปลูกสร้างที่สะท้อนความแตกต่างระหว่างอุปทานที่เกิดจากอำนาจของตลาดและอำนาจของรัฐบาลท้องถิ่น นอกเหนือจากสองกลุ่มตัวแปรพิเศษนี้ก็จะเป็นตัวแปรทั่วไปที่มักพบได้ในงานที่เศรษฐกิจในการประมาณการ เช่น รายได้ประชาชาติ จำนวนประชากร โดยตัวแปรทั้งหมดจะได้รับการเรียงเรียงให้มีความสัมพันธ์เชิงสถานะและการไหลดังกล่าวคล้ายกับแผนภาพที่ 2.2 ส่วนรูปแบบของความเชื่อมโยงของแต่ละตัวแปรจะอาศัยทฤษฎีทางเศรษฐศาสตร์เป็นตัวกำหนดพื้นฐาน ผลลัพธ์ของการประมาณการนี้ทำให้ผลของการแทรกแซงกลไกตลาดของรัฐบาลท้องถิ่นเงินต่ออุปทานของที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย

อย่างชัดเจนผ่านการเคลื่อนไหวของอุปสงค์จากทั้งฝั่งเพื่อเก็งกำไรและจากฝั่งเพื่อพักอาศัยจริง โดยถ้ารัฐวางเป้าหมายการหารายได้ที่ไม่เป็นไปตามกลไกตลาด เช่น ตั้งยอดรายได้จากการขายที่ดินไว้ต่ำและไม่ขายที่ดินออกไปมากนัก จึงทำให้ที่ดินเพื่อจะนำมาใช้ก่อสร้างน้อยเกินไปและเป็นภาระต้นทุนที่สูงขึ้นต่อผู้ก่อสร้าง และราคาที่อยู่อาศัยเพิ่มสูงขึ้น และอยู่ในระดับที่ค่อนข้างผันผวนที่เกิดจากอุปสงค์ของกลุ่มเก็งกำไร

แผนภาพที่ 2.2 แผนภาพการตัดแปลงแบบจำลองสี่ควอดรนต์เป็นแบบจำลองพลวัตเชิงระบบ



ที่มา: งานศึกษาของ Zhang et al (2018)

2.3 ปัญหาสังคมผู้สูงอายุของไทย

หลายประเทศทั่วโลกกำลังเผชิญกับการเปลี่ยนแปลงของโครงสร้างประชากรที่สัดส่วนของจำนวนประชากรผู้สูงอายุต่อจำนวนประชากรวัยแรงงานทั้งหมดกำลังเพิ่มสูงขึ้น โดย ณ ปี 2563 ทั้งโลกมีจำนวนประชากรอายุ 65 ปีขึ้นไปมากกว่าร้อยละ 7 ของจำนวนประชากรทั้งหมดบนโลก องค์การสหประชาชาติ (UN) คาดการณ์ว่าภายในปีค.ศ. 2050 ประชากรทั่วทั้งโลกที่มีอายุมากกว่า 65 ปี จะมีสัดส่วนต่อจำนวนประชากรทั้งหมดมากกว่าร้อยละ 14

สำหรับประเทศไทย การคาดการณ์ของ UN population projection¹ (แผนภาพที่ 2.3) ระบุว่าจำนวนประชากรไทยจะมีจำนวนลดลงจากประมาณ 70 ล้านคนในช่วงปีค.ศ. 2020-2035 เหลือเพียง

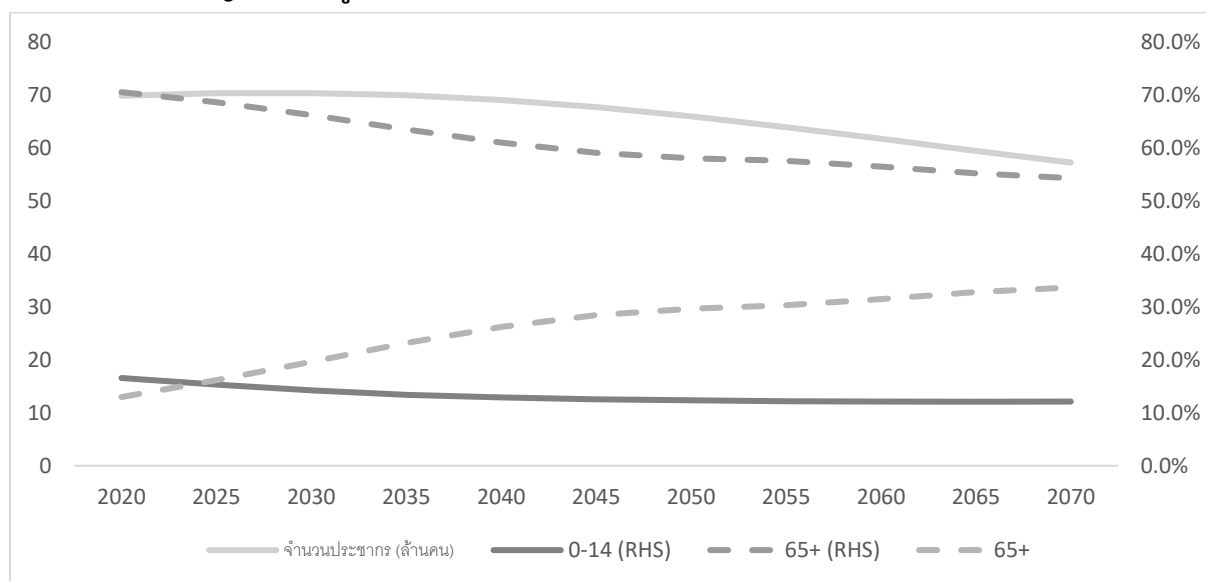
¹ เนื่องจากการประมาณการของรายงานนี้ใช้กรอบระยะเวลาเพื่อประมาณการเท่ากับ 60 ปี ดังนั้น ข้อมูลจากสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติจึงมีข้อมูลไม่เพียงพอ ทั้งนี้ ทั้งสองแหล่งข้อมูลมีความสอดคล้องในแง่การเจริญเติบโตของจำนวนประชากรที่สอดคล้องกับปัญหาสังคมผู้สูงอายุของไทย

57.2 ล้านคนในปีค.ศ. 2070 หรือลดลงกว่า 12.8 ล้านคน คิดเป็นการลดลงที่ร้อยละ 18 หรือเทียบเท่ากับการลดลงร้อยละ 0.4 ต่อปี

ยิ่งไปกว่านั้น โครงสร้างประชากรของไทยยังเปลี่ยนแปลงไปมากโดยสัดส่วนผู้สูงอายุ (อายุมากกว่า 65) มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นจากร้อยละ 13 ในปีค.ศ. 2020 เป็นร้อยละ 33.6 ในปีค.ศ. 2070 ในขณะที่สัดส่วนวัยแรงงาน (อายุตั้งแต่ 15 ถึง 64 ปี) มีสัดส่วนลดลงจากร้อยละ 70.5 เหลือเพียงร้อยละ 54.3

ผลกระทบทางตรงจึงทำให้กลุ่มวัยแรงงานที่เป็นผู้ที่มีความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยจะลดลงเป็นจำนวนมาก

แผนภาพที่ 2.3 ปัญหาสังคมสูงวัยของไทย



ที่มา: <https://population.un.org/wpp/>

งานวิจัยหลายชิ้นจึงให้ความสนใจว่าการเปลี่ยนแปลงของโครงสร้างดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อเศรษฐกิจและสังคมอย่างไรสำหรับผลกระทบต่อความต้องการที่อยู่อาศัย จากการรวบรวมงานวิชาการที่สำคัญพบว่า การเปลี่ยนแปลงของโครงสร้างประชากรในด้านสังคมสูงวัยสามารถส่งผลกระทบต่ออุปสงค์ความต้องการที่อยู่อาศัยได้ 2 ช่องทาง ได้แก่ ช่องทางด้านอายุ (age effect) และช่องทางด้านช่วงปีที่เกิดพร้อมกัน (cohort effect) คณะผู้วิจัยจึงนำเสนองานวิชาการทั้งเชิงประจักษ์และเชิงทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับสองช่องทางดังกล่าว

2.3.1 ผลกระทบจากช่องทางด้านอายุ (age effect)

ประเด็นเกี่ยวกับผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากรที่สัดส่วนผู้สูงวัยต่อจำนวนประชากรกำลังเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ ได้รับการพูดถึงมานานแล้วกว่า 40 ปี โดยในสมัยแรกๆ นักวิชาการด้านเศรษฐศาสตร์ที่ได้พิจารณาเกี่ยวกับประเด็นดังกล่าว มักแสดงความเห็นหรือให้สมมติฐานความกังวลว่าการเปลี่ยนโครงสร้างประชากรจะส่งผลให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยเกิดปัญหาการล่มสลายของตลาดสินทรัพย์ (asset meltdown) ที่จะเกิดขึ้นเมื่อวัยแรงงานที่มีจำนวนค่อนข้างมาก ณ ปัจจุบัน จะปลดเกษียณลงและเสียชีวิตในท้ายที่สุด และวัยแรงงานที่จะเข้ามาใหม่ในอนาคตมีจำนวนน้อย

กว่า ซึ่งจะส่งผลให้อุปสงค์ต่อการลงทุนสินทรัพย์ลดลงอย่างรุนแรงและทำให้ผลตอบแทนจากการลงทุนลดลงอย่างมหาศาล

งานวิจัยที่มีอิทธิพลต่อการสนับสนุนสมมติฐานดังกล่าวคืองานวิจัยของ Mankiw and Weil (1989) ที่ได้คาดการณ์ไว้เมื่อปี ค.ศ.1989 ว่าราคาที่พักอาศัยของประเทศสหรัฐอเมริกาจะลดลงประมาณร้อยละ 40 ของจำนวนที่พักอาศัยระหว่างปีค.ศ. 1987 และปีค.ศ. 2007 โดยสองนักวิจัยนี้ใช้ข้อมูลภาคตัดขวาง (cross-sectional data) จากสำมะโนประชากรที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ในสหรัฐอเมริกาปีค.ศ. 1970 และปีค.ศ. 1980 และสร้างตัวแปรความต้องการที่อยู่อาศัยของประชาชนที่มีอายุแตกต่างกัน (age profile) ว่าประชากรแต่ละอายุมีความต้องการที่อยู่อาศัยมากน้อยเพียงใดจากสำมะโนดังกล่าวด้วยวิธีการสร้างแบบจำลองทางเศรษฐมิติผ่านสมการถดถอย โดยกำหนดให้ตัวแปรตามคือมูลค่าที่พักหรือค่าเช่าตามที่แต่ละผู้ทำสำมะโนตอบ ส่วนตัวแปรต้นคืออายุของผู้ตอบสำมะโนในรูปแบบตัวแปรหุ่น ด้วยวิธีการประมาณดังกล่าวพบว่า อุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัยจะค่อนข้างต่ำจนถึงอายุ 20 ปี โดยจะเพิ่มอย่างมากในช่วงอายุ 20 ถึง 40 ปี และค่อยๆ ลดลงตั้งแต่อายุ 40 ปีเป็นต้นไป ซึ่งงานวิจัยได้ให้เหตุผลที่ อุปสงค์ลดลงหลังจากอายุมากกว่า 40 ปีเป็นต้นไปว่าเป็นเพราะผลิตภาพการทำงานลดลงตามอายุและรายได้ที่จะได้รับในช่วงชีวิตที่เหลือลดลงอย่างต่อเนื่องจึงทำให้มีเงินที่จะนำมาใช้ในการซื้อหรือเช่าหรือลงทุนกับอสังหาริมทรัพย์ลดลง เมื่อได้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยมาทำเป็น age profile มาแล้ว งานวิจัยชิ้นนี้ก็ใช้ข้อสมมติว่า age profile นี้จะคงที่ไปตลอดแต่จะเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรตามโครงสร้างอายุที่เปลี่ยนไป และนำไปเป็นตัวแปรเพื่อคาดการณ์การดัชนีราคาที่อยู่อาศัยในอนาคตด้วยแบบจำลองเศรษฐมิติผ่านสมการถดถอย ซึ่งได้ผลลัพธ์คือด้วยอุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัยลดลงตามโครงสร้างประชากรที่ประชากรวัย 20 ปีถึง 40 ปีของที่กำลังซื้อหลักของสหรัฐอเมริกาที่กำลังลดลง ทำให้ราคาของที่พักอาศัยลดลงร้อยละ 3 ต่อปี

แต่ถึงอย่างไรก็ตาม มีงานวิชาการที่เกี่ยวกับการศึกษาผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงของโครงสร้างประชากรต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยที่หลายชิ้นออกมาชี้แจงว่างานวิจัยของ Mankiw and Weil (1989) นั้นประมาณการคลาดเคลื่อนจากที่ควรจะเป็นค่อนข้างมาก ซึ่งส่วนใหญ่รายงานออกมาในทิศทางเดียวกันว่าผิดพลาดเพราะไม่ได้คำนึงปัจจัยอื่นที่สำคัญที่จะเข้ามาเกี่ยวข้องกับอุปสงค์ที่อยู่ในระยะยาวด้วย อย่างเช่น Hamilton (1991) ได้ศึกษาผลของ age effect ต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยของสหรัฐอเมริกาเช่นเดียวกัน แต่ว่าเพิ่มตัวอื่นไปในการประมาณการด้วย เช่น อัตราดอกเบี้ยแท้จริง แล้วพบว่าราคาของอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้ลดลงอย่างรวดเร็วเท่ากับการคาดการณ์ของ Mankiw and Weil และ Swan (1995) ก็ได้เพิ่มปัจจัยของฝั่งอุปทานที่อยู่อาศัยเข้าไปก็ทำให้ผลการคาดการณ์เปลี่ยนแปลงไปมากเช่นกัน เนื่องจากราคาวัตถุดิบของการก่อสร้างก็เร่งตัวเพิ่มสูงขึ้นทำให้ราคาอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้ลดลงเร็วอย่างที่เคยได้รับการคาดการณ์เอาไว้

นอกจากนี้ งานวิจัยด้านอุปสงค์ของที่อยู่อาศัยของประเทศในเอเชียก็พบว่าถึงแม้ age effect ของสังคมผู้สูงวัยจะส่งผลทางลบต่อปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในระดับประเทศ แต่เมื่อคำนึงถึงผลกระทบจากปัจจัยอื่นที่มีผลต่ออุปสงค์ด้วยแล้ว อาจทำให้ปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในระยะยาวไม่ได้ลดลงมากนักหรือแม้กระทั่งเพิ่มขึ้นเสียด้วยซ้ำ อย่าง Z. Wang, C. Wang, and Zhang (2015) ได้ประมาณการผลกระทบของโครงสร้างประชากรสูงวัยต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยของประเทศจีน โดยใช้อัตราการพึ่งพิงของ

ผู้สูงอายุ (elderly population dependency ratio) หรือสัดส่วนจำนวนผู้สูงอายุต่อจำนวนแรงงาน และจำนวนประชากรในประเทศ มาเป็นตัวแปรแทน age effect รวมถึงการใช้ตัวแปรสำคัญอื่นมาประมาณการด้วย เช่น อัตราการขยายตัวของเมือง อัตราการว่างงาน ดัชนีราคาสินค้าบริโภค รายได้ประชาชาติต่อหัว โดยงานศึกษาชิ้นนี้พบว่าอัตราการขยายตัวของความเป็นเมืองของจีนที่กำลังเพิ่มอย่างรวดเร็วสามารถเพิ่มอุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัยจนสามารถชดเชยผลลบจาก โครงสร้างประชากรผู้สูงอายุได้ ในทำนองเดียวกัน งานวิจัยของ Moon (2017) ที่ศึกษาผลกระทบของปัญหาการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากรต่อความต้องการที่อยู่อาศัยของเกาหลีใต้ พบว่าอัตราการพึ่งพิงของผู้สูงอายุส่งผลอย่างไม่เป็นัยสำคัญต่อราคาที่อยู่อาศัย ส่วนปัจจัยที่ส่งผลอย่างมีนัยสำคัญคือตัวแปรกลุ่มเชิงสังคม อาทิ สัดส่วนของครัวเรือนขนาดเล็กที่มีสมาชิก 1 ถึง 2 คน ต่อจำนวนครัวเรือนทั้งหมด และอัตราการขยายตัวของจำนวนครัวเรือน

ทั้งนี้ Börsch-Supan (1993) ได้ให้ความเห็นเพิ่มเติมของปัญหาการประมาณการผลจากการเปลี่ยนแปลงของโครงสร้างประชากรผู้สูงอายุที่คำนึงแต่ age effect เพียงอย่างเดียวและไม่ได้คำนึงปัจจัยสำคัญอื่นอย่างปัจจัยเชิงเศรษฐกิจและสังคม ว่าโดยภายใต้กลุ่มปัจจัยประชากรศาสตร์เองก็มีตัวแปรอื่นที่สามารถสะท้อนการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากรที่มีผลต่ออุปสงค์ของที่อยู่อาศัยได้นอกเหนือจาก age effect ซึ่งมีตัวแปรที่เป็นไปได้ ดังนี้ (ก) การขยายตัวของอายุขัยที่สามารถรักษาระดับอุปสงค์ได้เนื่องจากที่พักอาศัยก็จะถูกถือไว้นานขึ้นก่อนจะขายให้กับคนรุ่นถัดไป (ข) ขนาดของครอบครัวที่มีแนวโน้มลดลงต่อเนื่องเมื่อผู้สูงอายุมีอายุมากขึ้นทำให้เนื้อที่ที่อยู่อาศัยต่อหัวเพิ่มขึ้นและก็จะช่วยรักษาระดับอุปสงค์ได้เช่นกัน และ (ค) พฤติกรรมของกลุ่มคนรุ่นใหม่ที่เกิดช่วงปีใกล้เคียงกันที่แตกต่างจากคนรุ่นก่อนหน้า (cohort effect) ก็สามารถส่งผลต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยได้เช่นกัน

2.3.2 ช่องทางด้านช่วงปีของกลุ่มคนที่เกิดพร้อมกัน (cohort effect)

การคาดการณ์ของ Mankiw and Weil (1989) ว่าราคาสินทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยของประเทศสหรัฐอเมริกาในปี 2007 จะหดตัวลงโดยเฉลี่ยประมาณครึ่งหนึ่งของปี 1987 เพราะการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากรที่มีสัดส่วนผู้สูงอายุเพิ่มขึ้นนั้นไม่เป็นความจริง โดยเวลาที่ผ่านไปได้พิสูจน์ให้เห็นอย่างชัดเจนว่าราคาที่อยู่อาศัยโดยเฉลี่ยในปี 2007 ขึ้นมาประมาณร้อยละ 6.7 จากปี 1987 แทนที่จะลดลงตามที่งานวิจัยของ Mankiw and Weil (1989) ได้ประมาณการเอาไว้ แต่ถึงกระนั้นก็ไม่ใช่ว่า age effect จากการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากรจะไม่ได้ส่งผลทางลบต่ออุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัย นักเศรษฐศาสตร์สายอสังหาริมทรัพย์ให้เหตุผลว่าแท้จริงแล้วการเปลี่ยนแปลงของโครงสร้างประชากรยังมีผลจาก cohort effect ที่อาจส่งผลชดเชยผลกระทบทางลบจาก age effect ได้

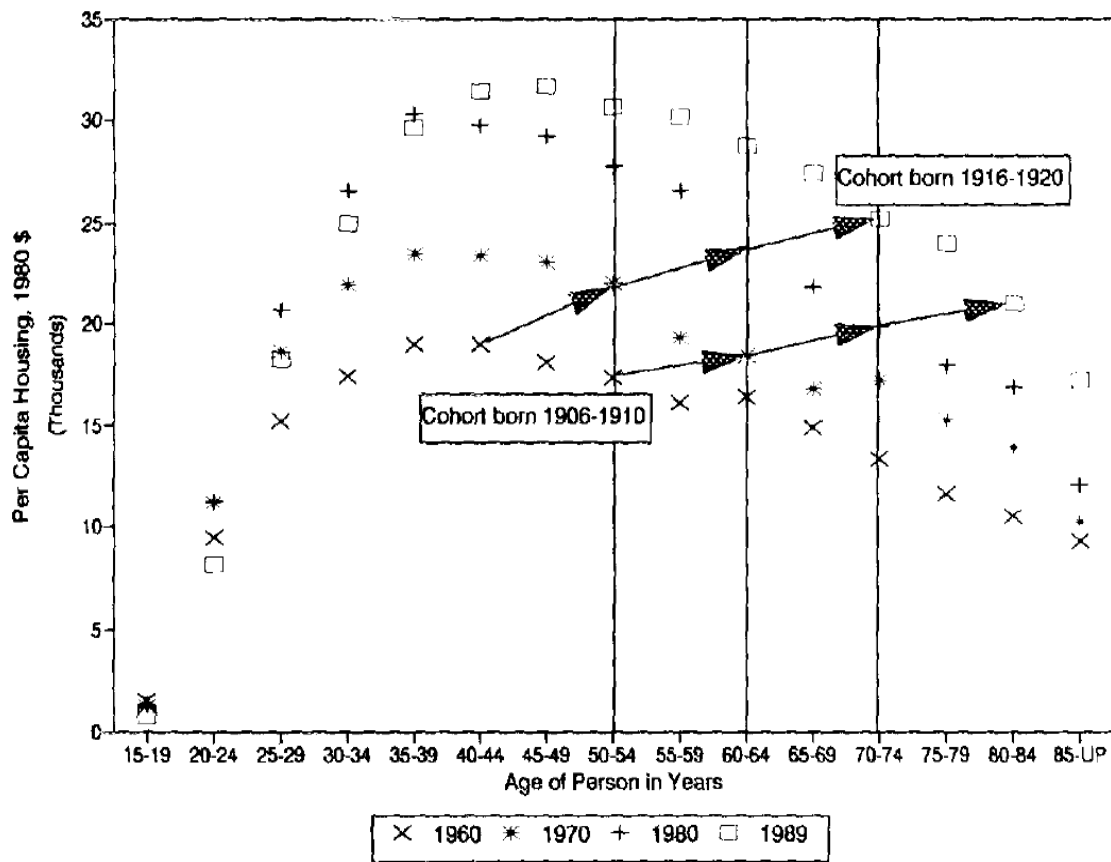
Pitkin and Myers (1994) ได้แสดงให้เห็นความแตกต่างของผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยที่แตกต่างกันระหว่าง age effect และ cohort effect ด้วยการประมาณการความต้องการที่อยู่อาศัยตามอายุของครัวเรือนเพื่อทำเป็นตัวแปร age profile จากข้อมูลสำมะโนประชากรสหรัฐอเมริกาผ่านแบบจำลองเศรษฐมิติคล้ายกับที่ Mankiw and Weil (1989) เคยทำ แต่ต่างกันว่า Pitkin and Myers (1994) ใช้ข้อมูลสำมะโนประชากรหลายปีซึ่งประกอบไปด้วย 1960, 1970, 1980 และ 1989 โดยแผนภาพที่ 2.4 คือการแสดงให้เห็น

เห็นอย่างชัดเจนว่าการประมาณการที่ลองทำ age profile แบบหลายปีแยกกันจะทำให้เห็นผลของ cohort effect ชัดขึ้น ซึ่งจะเห็นได้ว่าเมื่อเปรียบเทียบช่วงอายุที่เท่ากันกลุ่มคนที่เกิดช่วงปีค.ศ. 1916-1920 มีอุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัยสูงกว่าคนที่เกิดช่วงปีค.ศ. 1906-1910 ดังนั้น Pitkin and Myers (1994) จึงได้ประมาณการอุปสงค์ของกลุ่มคนที่เกิดช่วงปีเดียวกันบนช่วงอายุที่แตกต่างกันออกไปด้วยวิธี cohort-linked cross section (CLCS) specification ที่เป็นการหาความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มคนที่เกิดปีเดียวกันด้วยข้อมูลภาคตัดขวางจากสำมะโนประชากรปีต่างๆ และได้ผลลัพธ์ดังแผนภาพที่ 2.5 ที่แสดงให้เห็นว่าอุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัยตามอายุยังคงเพิ่มได้อยู่อีกเล็กน้อยหลังอายุ 40 ปี แต่ระดับอุปสงค์ก็จะแตกต่างกันไปตามกลุ่มช่วงปีต่างๆ

งานวิจัยที่ศึกษาความแตกต่างของอุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัยของกลุ่มคนที่เกิดในช่วงปีต่างๆ ต่อมา ได้อธิบายถึงสาเหตุของความแตกต่างดังกล่าวที่เป็นไปได้อย่างหลากหลาย อย่างงานของ Green and Hendershott (1996) ได้ศึกษาผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของโครงสร้างประชากรต่อความต้องการที่อยู่อาศัยของสหรัฐอเมริกาโดยใช้แบบจำลองราคาฮีดอนิกสองขั้น (The two-stage hedonic price model) ในการประมาณการ งานวิจัยนี้ได้แบ่งผลการประมาณการออกเป็นสองส่วน ส่วนแรกคืออุปสงค์ที่อยู่อาศัยที่ถูกประมาณการโดยไม่มีตัวแปรควบคุมจากปัจจัยเชิงเศรษฐกิจ และอีกส่วนคือผลประมาณการอุปสงค์ที่มีตัวแปรควบคุมจากปัจจัยเศรษฐกิจและสังคม ผลที่ได้จากการประมาณการแบบที่ไม่มีตัวแปรควบคุมใดๆ นั้นได้ผลคล้ายกับผลการศึกษาของ Mankiw and Weil (1989) ที่พบว่า age profile ของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยจะมีอุปสงค์เพิ่มขึ้นตั้งแต่อายุ 20 ปีและค่อยๆ ลดลงเมื่ออายุมากกว่า 40 ปีขึ้นไป แต่สำหรับผลการประมาณการที่มีตัวแปรควบคุมพบว่าได้ผลคล้ายกับการศึกษา cohort effect ของ Pitkin and Myers (1994) ดังแผนภาพที่ 2.5 งานวิจัยชิ้นนี้ได้ให้คำอธิบายถึงผลลัพธ์ความแตกต่างของอุปสงค์ของกลุ่มคนที่เกิดปีต่างกันว่าเป็นเพราะแต่ละกลุ่มปีเกิดมีปัจจัยสังคมเศรษฐกิจต่างกัน โดยกลุ่มที่เกิดทีหลังมักจะมีระดับการศึกษาที่สูงกว่าซึ่งสามารถสะท้อนถึงระดับรายได้ตลอดชีพที่สูงกว่าเมื่อเทียบกับกลุ่มที่เกิดก่อนที่มีระดับการศึกษาที่ต่ำกว่า จึงทำให้กลุ่มคนรุ่นหลังมีอุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัยมากกว่ากลุ่มรุ่นก่อนหน้าเมื่อเปรียบเทียบด้วยอายุที่เท่ากัน

งานวิจัยด้านการคาดการณ์อุปสงค์ที่อยู่อาศัยในภายหลังจึงได้นำ Cohort effect เข้าไปใช้ในการคาดการณ์ด้วยและทำให้พบว่าแท้จริงแล้วการเปลี่ยนแปลงของโครงสร้างประชากรไม่ได้ส่งผลอย่างรุนแรงจนทำให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์พังทลายลงอย่างมหาศาลตามที่ Mankiw and Weil (1989) ได้เคยคาดการณ์ไว้ อย่างงานของ Börsch-Supan et al. (2007) ได้คาดการณ์การอุปสงค์ต่อสินทรัพย์และที่อยู่อาศัยของประเทศเยอรมนีที่คำนึงผลของการเปลี่ยนแปลงของโครงสร้างประชากรทั้งจาก age effect และ cohort effect โดยใช้ข้อมูลจากสำมะโนประชากรด้านเศรษฐกิจและสังคมของเยอรมนีและการประมาณการด้วยแบบจำลองประเภทดุลยภาพทั่วไป (general equilibrium) ที่ถอดรูปแบบออกมาจากแบบจำลองทางเศรษฐศาสตร์พื้นฐานที่มีชื่อว่า overlapping generation model (OLG model) โดยแบบจำลองนี้ได้รวบรวมตัวแปรอื่นที่เกี่ยวข้องกับอุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัยอย่างหลากหลาย เช่น การออม ผลตอบแทนของสินทรัพย์ การเคลื่อนย้ายทุนระหว่างประเทศ และอุปทานของตลาดสินทรัพย์

แผนภาพที่ 2.4 การเปรียบเทียบอุปสงค์ที่อยู่อาศัยของกลุ่มที่เกิดช่วงปีเดียวกันบน age profile ของปีต่างๆ



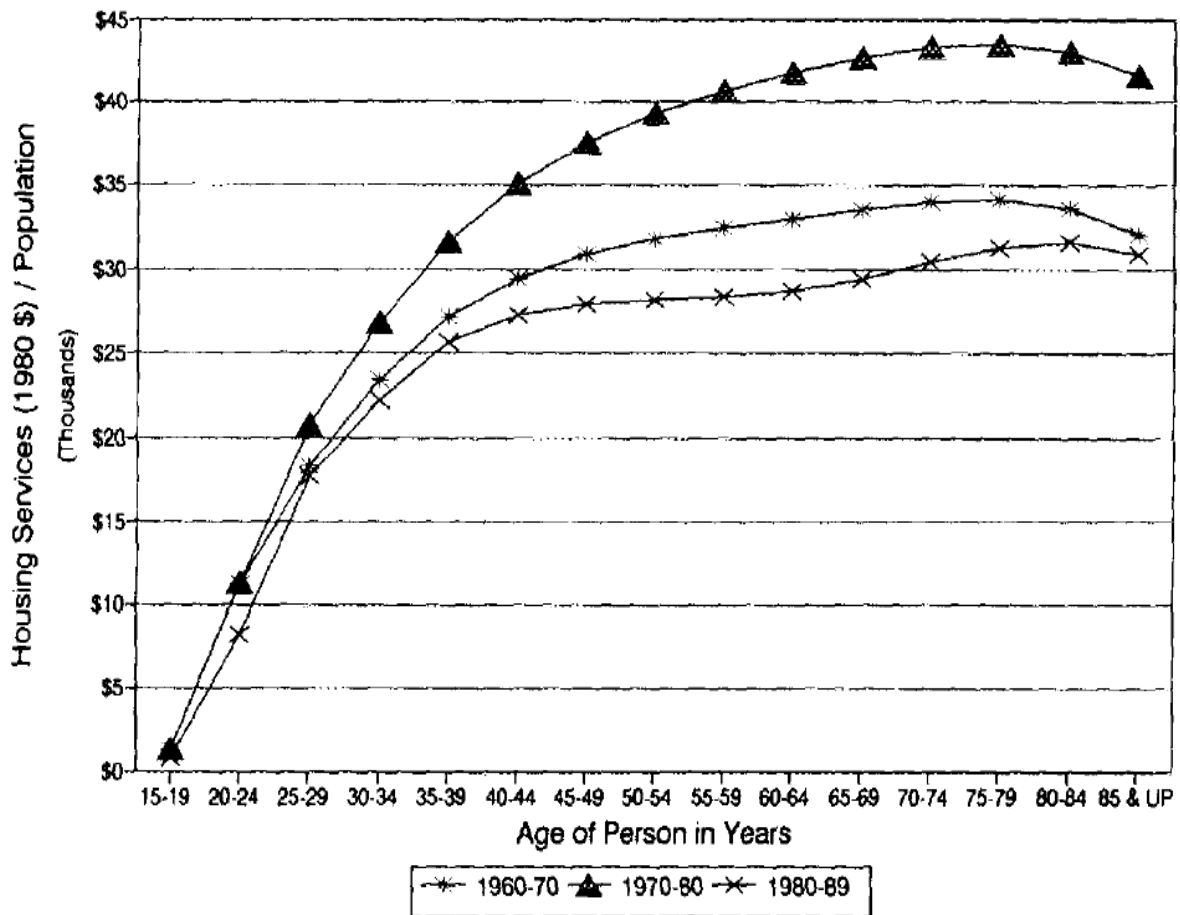
ที่มา: งานศึกษาของ Pitkin and Myers (1994)

จากผลการประมาณการและการคาดการณ์ของงานวิจัยนี้พบว่า การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากรของเยอรมนีที่เริ่มเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุตั้งแต่ปีค.ศ. 2005 จะยังไม่ส่งผลให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยลดลงแต่จะเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจนกระทั่งถึงปีค.ศ. 2025 ที่อุปสงค์ที่อยู่อาศัยจะเริ่มค่อยๆ ลดลงและมีแนวโน้มที่อุปสงค์จะลดลงจนมาอยู่ในระดับเดียวกับปีค.ศ. 2005 ตั้งแต่ปีค.ศ. 2050 เป็นต้นไป ทั้งนี้ เนื่องมาจากตัวแปร cohort effect ของคนรุ่นใหม่ที่มีรายได้มากกว่าคนรุ่นก่อนที่เกษียณไปแล้วเข้ามาเป็นส่วนสนับสนุนอุปสงค์ที่อยู่อาศัย รวมทั้งผลบวกจากพฤติกรรมของคนรุ่นก่อนที่อยู่ในวัยเกษียณมักจะมีขนาดของครอบครัวเล็กลงทำให้ความต้องการพื้นที่อยู่อาศัยต่อหัวเพิ่มขึ้น ดังนั้น ด้วยผลบวกจากทั้งสองปัจจัยหลักดังกล่าว จึงช่วยประคับประคองตลาดไปได้จนถึงปีค.ศ. 2025 ที่ age effect เริ่มเข้ามีผลทางลบจากจำนวนประชากรที่เริ่มลดลงและอัตราการพึ่งพิงของคนชราที่เพิ่มสูงขึ้น แต่ก็ไม่รุนแรงและใช้เวลานานกว่า 25 ปี จนอุปสงค์จะลดลงมาเท่ากับปีค.ศ. 2005 ซึ่งเป็นปีที่เริ่มการคาดการณ์

นอกจากนี้ ความสำคัญของการคำนึงถึงการ cohort effect เข้าไปในการคาดการณ์อุปสงค์ที่อยู่อาศัยในอนาคตยังมีอีกหนึ่งประการ คือ การช่วยลด aggregation bias รวมถึงปัญหา model specification จากการใช้ข้อมูลแบบภาพรวมหรือข้อมูลมหภาคตามที่ Mayo (1980) ได้ศึกษาไว้และปัญหาการไม่ได้คำนึงตัวแปรสำคัญอื่นที่จะมีผลต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยและตัวแปรอื่นที่ใช้ในการประมาณการในแบบจำลอง เพราะ

นอกจาก cohort effect จะช่วยสะท้อนความแตกต่างของอุปสงค์ที่เกิดจากรายได้ของคนแต่ละรุ่น ปัจจุบันนี้อาจจะช่วยสะท้อนตัวแปรอื่นที่วัดได้ยากหรือเก็บข้อมูลได้ยากจากพฤติกรรมของคนแต่ละรุ่นที่มีต่อการตัดสินใจซื้อหรือเช่าหรือลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยได้อีก

แผนภาพที่ 2.5 อุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัยของคนในช่วงกลุ่มปีต่างๆ



ที่มา: งานศึกษาของ Pitkin and Myers (1994)

ตัวอย่างงานวิจัยที่สำคัญ เช่น Green and Lee (2016) ที่ได้ศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากรจากทั้ง age effect และ cohort effect ที่มีต่ออุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัยของสหรัฐอเมริกา โดยใช้ข้อมูลภาคตัดขวางจากสำมะโนประชากรย้อนหลังจำนวน 5 ปี ได้แก่ปี.ศ. 1990, 2000, 2006, 2010 และ 2014 และประมาณการผ่านแบบจำลองราคาฮีดอนิคสองชั้น (The two-stage hedonic price model) ที่มีตัวแปรควบคุมจากทั้งฝั่งตัวแปรเศรษฐกิจและสังคม เช่น รายได้ การศึกษา เชื้อชาติ สถานภาพการสมรส โดยผลการศึกษาพบว่าเมื่อได้ควบคุมตัวแปรเศรษฐกิจและสังคมอื่นแล้ว กลุ่มคนรุ่นใหม่ของสหรัฐอเมริกาก็ยังมีอุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัยมากกว่าคนรุ่นเก่าอยู่อีก ดังนั้น ผลการศึกษาจึงชี้ให้เห็นว่าคนแต่ละยุคสมัยได้รับอรรถิพลที่มีผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัยนอกเหนือจากเรื่องของรายได้หรือปัจจัยทางสังคมอื่นได้อีก

2.4 งานวิจัยเชิงประจักษ์ที่เกี่ยวข้องกับการประมาณการอุปสงค์การเช่าหรือซื้อที่อยู่อาศัยของไทย

คณะผู้วิจัยได้รวบรวมงานวิจัยเชิงประจักษ์ที่เกี่ยวข้องกับอุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัยในประเทศไทยที่แตกต่างกันออกไปตามเครื่องมือที่ใช้ในการประมาณการ งานวิจัยที่ใช้เครื่องมือเศรษฐมิติเป็นหลักได้แก่ ศักดิ์ชัย คิริรินทร์ภาณุ (2547) ที่ได้คาดการณ์อุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลช่วง พ.ศ. 2550-2554 โดยใช้แบบจำลองเศรษฐมิติด้วยสมการถดถอยเชิงพหุ (multiple regression) ในการประมาณการ และตัวแปรที่ใช้ในการศึกษามาจาก 4 ทฤษฎีทางเศรษฐศาสตร์ ได้แก่ (ก) Two-period model (ข) Two-sector model (ค) stock-flow model และ (ง) life-cycle model ผลลัพธ์ที่ได้จากการประมาณการพบว่าปัจจัยที่ส่งผลอย่างมีนัยสำคัญต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยมี 3 ปัจจัยซึ่งประกอบไปด้วย ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย รายได้ประชากรต่อคนต่อปี และอัตราการขยายตัวของสินเชื่อบ้านที่อยู่อาศัย และผลการคาดการณ์คือ ความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลมีทิศทางเพิ่มขึ้นในปี พ.ศ. 2550-2552 และหลังจากนั้นจะลดลงในปี พ.ศ. 2553-2554

งานวิจัยต่อมาคืองานของ สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย (2552) ที่ได้คาดการณ์ความต้องการที่อยู่อาศัยของประเทศไทยทั้งในระดับภาคและจุลภาคในช่วงเวลา 8 ปี หรือระหว่างปี พ.ศ. 2552-2559 โดยระดับมหภาค งานวิจัยดังกล่าวใช้การประมาณการด้วยแบบจำลองเศรษฐมิติผ่านสมการถดถอยเชิงพหุบนข้อมูลประเภทอนุกรมเวลา (times series econometrics) ดังนั้น แบบจำลองนี้จึงเป็นรูปแบบดุลยภาพบางส่วน (partial equilibrium) โดยตัวแปรตามคืออุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัยที่แทนด้วยจำนวนที่อยู่อาศัย สร้างเสร็จจดทะเบียน ส่วนตัวแปรต้นประกอบไปด้วย 4 กลุ่มปัจจัยหลัก ได้แก่ (1) ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ เช่น ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ การสะสมทุนถาวรมวลรวม สภาวะการกระจายรายได้ ราคาสินค้าโดยรวม ราคาที่อยู่อาศัย ความเข้มงวดในการให้สินเชื่อ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ (2) ปัจจัยเชิงประชากร ได้แก่ จำนวนประชากร จำนวนครัวเรือน ภาวะการสมรสและหย่า สัดส่วนประชากรในแต่ละช่วงอายุ แนวโน้มการอพยพย้ายถิ่น และอัตราความเป็นเมือง (3) ปัจจัยแวดล้อมทางกายภาพ ได้แก่ คุณภาพการคมนาคมและระบบขนส่งมวลชน จำนวนและคุณภาพโครงสร้างพื้นฐาน และระดับมลภาวะในด้านต่างๆ ทั้งนี้ งานวิจัยได้ทำการคัดเลือกตัวแปรทั้งหมดดังกล่าวเพื่อให้เกิดข้อผิดพลาดในการประมาณการน้อยที่สุด โดยพิจารณาจากระดับนัยสำคัญ ผลต่อความคงทน (robustness) ของแบบจำลอง และความสอดคล้องทางทฤษฎีเศรษฐศาสตร์ รวมถึงการพิจารณาการล่าช้าที่เหมาะสมที่สุดด้วย (optimal lag) โดยผลการศึกษาที่ได้คือ ตัวแปรที่สามารถอธิบายอุปสงค์ได้ดีประกอบไปด้วย (ก) ผลรวมรายได้ประชาชาติต่อหัว (per capita GNP) 2 ปี คือ ปีที่แล้วและปีก่อนหน้าปีที่แล้ว (ข) สัดส่วนรายได้ประชาชาติจากภาคก่อสร้างที่อยู่อาศัย (ค) อัตราดอกเบี้ย MLR (ง) ขนาดของครอบครัว และ (จ) ตัวแปรหุ่นของวิกฤติเศรษฐกิจไทยปี 2540

ส่วนระดับจุลภาคคือการศึกษาลักษณะและปัจจัยในการตัดสินใจเพื่อซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยของครัวเรือนแต่ละประเภท ได้แก่ บ้านเดี่ยว คอนโดมิเนียม และทาวน์เฮ้าส์ โดยใช้แบบจำลองทางเศรษฐมิติเช่นเดียวกันแต่ผ่านข้อมูลภาคตัดขวางที่ได้จากการลงเก็บข้อมูลภาคสนามในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ซึ่งการประมาณการนี้ใช้วิธีการศึกษา 2 ขั้นตอน (two-stage method) หรือ Heckman Two-Step Selection

Model ที่ขั้นแรกคือการประมาณการสมการการตัดสินใจความน่าจะเป็นในการซื้อและการเช่า ส่วนขั้นที่สองคือการประมาณการสมการว่าจะซื้อหรือจะเช่าด้วยจำนวนเงินเท่าใด โดยตัวแปรที่ใช้ในการประมาณประกอบไปด้วย 3 กลุ่มปัจจัยได้แก่ (1) ปัจจัยทางเศรษฐกิจ ได้แก่ รายได้ถาวรของครัวเรือน และราคาที่อยู่อาศัย (2) ปัจจัยเชิงประชากร ได้แก่ อายุหัวหน้าครัวเรือน เพศของหัวหน้าครัวเรือน ระดับการศึกษาของหัวหน้าครัวเรือน สถานภาพสมรส และจำนวนสมาชิกในครอบครัว (3) ปัจจัยแวดล้อมทางกายภาพ ได้แก่ คุณภาพที่อยู่อาศัยและทำเลที่ตั้ง คุณภาพของชุมชนและสิ่งแวดล้อม และต้นทุนในการเดินทาง ผลลัพธ์การประมาณการที่ได้คือ รายได้รวมของครัวเรือนคือปัจจัยกำหนดอุปสงค์ที่สำคัญที่สุด ส่วนอายุของหัวหน้าครัวเรือนมีผลต่อบ้านเดี่ยวและคอนโดมิเนียมอย่างมีนัยสำคัญกเว้นเพียงทาวน์เฮ้าส์ และความต้องการบ้านเดี่ยวสูงกว่าทาวน์เฮ้าส์และคอนโดมิเนียมในทุกชั้นรายได้

อีกงานวิจัยสำคัญที่ใช้เครื่องมือเศรษฐมิติในการประมาณการที่คณะผู้วิจัยเลือกมานำเสนอคืองานของฉวีวรรณ เตนไพบูลย์ (2560) ที่ได้คาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยของประเทศไทย ปี 2560-2580 โดยแบ่งแนวทางประมาณการออกเป็นสองส่วนได้แก่ ส่วนของการวิเคราะห์ทางด้านประชากรที่เน้นการพิจารณา รูปแบบครัวเรือนของประชากรอันเกิดจากปัจจัยภายใน (endogenous factors) ได้แก่ การเปลี่ยนแปลงจำนวนประชากรตามธรรมชาติ การเปลี่ยนแปลงของจำนวนประชากรอพยพย้ายถิ่น การกระจายของอายุประชากรที่เปลี่ยนแปลงไป รูปแบบและประเภทของครัวเรือน ขนาดของครัวเรือน และส่วนที่สองคือการประมาณการความต้องการที่อยู่อาศัยด้วยแบบจำลองทางเศรษฐมิติโดยมีตัวแปรตามคือ ระดับรายได้ ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย เงินออม อัตราดอกเบี้ยและปัจจัยของการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากร ผลจากประมาณการพบว่า ครัวเรือนที่มีพ่อ แม่ และลูกอาศัยอยู่ด้วยกันมีแนวโน้มลดลงทุกปี ในขณะที่แนวโน้มของครัวเรือนที่หัวหน้าครัวเรือนเป็นโสดหรือเป็นหม้ายมีทิศทางเพิ่มสูงขึ้น จึงส่งผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้ไม่มีกรรมสิทธิ์ในด้านที่อยู่อาศัย โดยผู้มีรายได้น้อยที่ครัวเรือนไทยที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นร้อยละ 23 ในปี 2558 เป็นร้อยละ 25 ในปี 2580 ซึ่งคิดเป็นจำนวนครัวเรือนที่ยังไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยทั้งสิ้น 7,248,294 ล้านครัวเรือน

สุดท้ายคืองานวิจัยที่ใช้แบบจำลองพลวัตระบบในการประมาณการ อย่างงานวิจัยของ Vajiranivesa (2008) ที่มีเป้าหมายว่าจะออกแบบระบบของการประมาณการให้ใกล้เคียงความเป็นจริงของโลกในตลาดอสังหาริมทรัพย์มากที่สุดเพื่อความแม่นยำในการพยากรณ์ความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ ทางผู้วิจัยได้ใช้สามกลุ่มปัจจัยหลักได้แก่ เศรษฐกิจ สังคม และประชากรศาสตร์เป็นปัจจัยขับเคลื่อนสำคัญของระบบ โดยแผนภาพที่ 2.6 คือแผนผังแสดงความสัมพันธ์ทั้งหมดภายในกลุ่มปัจจัยต่างๆ โดยขนาดของแต่ละกล่องจะแสดงถึงจำนวนที่ต่างกัน ได้แก่ กล่องที่หนึ่ง (กล่องใหญ่สุด) คือจำนวนประชากรทั้งหมดในกรุงเทพฯ กล่องที่สองคือจำนวนประชากรผู้ใหญ่ กล่องที่สามคือจำนวนประชากรผู้ใหญ่ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัย กล่องที่สี่คือจำนวนประชากรผู้ใหญ่ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยที่ความสามารถทางการเงินเพียงพอในการซื้อซึ่งก็คืออุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัย และกล่องสุดท้าย (เส้นประ) คือจำนวนอุปทานของที่อยู่อาศัยที่ตอบสนองต่ออุปสงค์ แต่ละกล่องจะได้รับผลกระทบจากปัจจัยทั้งสามกลุ่มดังกล่าว ซึ่งทิศทางของความสัมพันธ์ ทางผู้วิจัยได้รวบรวมวรรณกรรมปริทัศน์ที่เกี่ยวข้องเพื่อเป็นแนวทางในการกำหนดทิศทางของความสัมพันธ์ที่เป็นไปได้

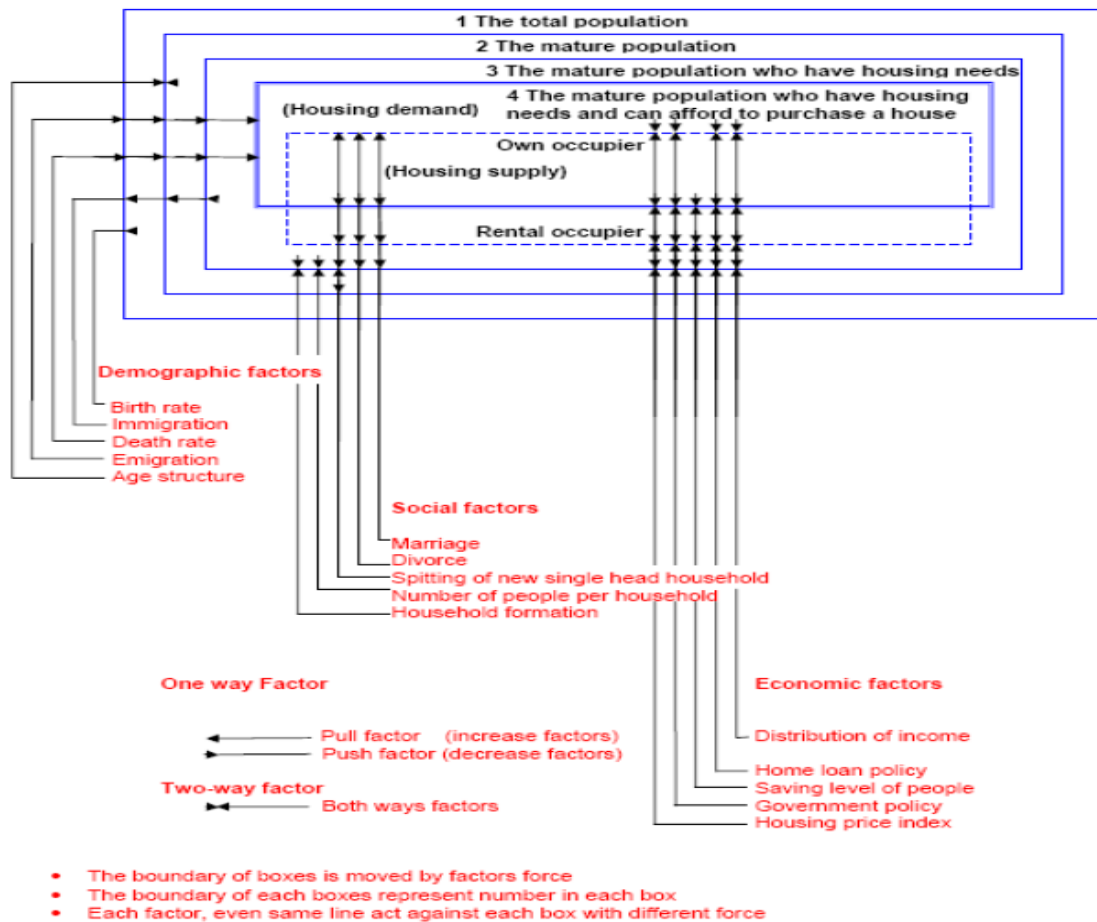
งานวิจัยนี้ได้ให้ความหมายของอุปสงค์ของที่อยู่อาศัยว่าเป็นจำนวนประชากรที่ต้องการที่อยู่อาศัยและมีความพร้อมทางการเงินในการซื้อ ดังนั้น อุปสงค์จึงไม่รวมจำนวนประชากรที่มีความต้องการแต่ไม่มีความพร้อมทางการเงินและจำนวนประชากรที่มีความพร้อมทางการเงินแต่ไม่มีความต้องการที่อยู่อาศัย กระบวนการของแบบจำลองเริ่มต้นจากปัจจัยทางด้านประชากรศาสตร์ว่ามีจำนวนประชากรเท่าใดแบ่งเป็นวัยใดบ้าง ซึ่งผู้วิจัยได้วางสมมติฐานว่าจะมีเพียงเฉพาะวัยผู้ใหญ่เท่านั้นที่มีความเป็นไปได้ที่จะมีอุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัย ในลำดับต่อมา ปัจจัยทางสังคมเช่น อัตราการแต่งงาน อัตราการหย่า จะเป็นปัจจัยกำหนดความต้องการที่อยู่อาศัยซึ่งจะถูกกรองจำนวนให้ลดลงอีกครั้งผ่านปัจจัยทางเศรษฐกิจ อาทิ อัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจ การปล่อยกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัย ราคาที่อยู่อาศัย ซึ่งจะกำหนดจำนวนประชากรที่มีความพร้อมทางการเงิน

ข้อมูลที่ใช้ป้อนเข้าระบบเป็นข้อมูลทุติยภูมิทั้งหมด ส่วนจำนวนผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัย ผู้วิจัยได้ให้เท่ากับผลรวมของ 1) จำนวนคู่ที่แต่งงานแล้ว 2) ครึ่งหนึ่งของจำนวนประชากรที่หย่ากันแล้วโดยสมมติว่าคนหนึ่งยังอยู่บ้านหลังเดิมและอีกคนย้ายไปอยู่ที่อื่น และ 3) จำนวนประชากรที่แยกจากครอบครัวเพื่อที่จะไปหาที่อยู่ใหม่ ข้อมูลทั้งหมดอาจต้องใช้สมการถดถอยในการประมาณการถ้าข้อมูลในบางปีขาดหายไป รวมถึงใช้สมการถดถอยในการพยากรณ์ปัจจัยขับเคลื่อนทั้งสามกลุ่มเพื่อใช้ในการคำนวณและพยากรณ์ความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคต

ผลการวิจัยพบว่าขนาดของประชากรมีบทบาทสำคัญในการกำหนดความต้องการที่อยู่อาศัย โดยกลุ่มผู้ใหญ่อายุช่วง 30 ถึง 45 ปี เป็นกลุ่มขับเคลื่อนความต้องการที่อยู่อาศัยมากที่สุด ปัจจัยทางด้านสังคมเป็นปัจจัยที่กำหนดเวลาของความต้องการที่อยู่อาศัย ส่วนปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจก็มีส่วนสำคัญโดยเฉพาะตอนช่วงที่เกิดความผันผวนทางเศรษฐกิจ ในทางกลับกันเมื่อเวลาที่เศรษฐกิจมีเสถียรภาพ ความต้องการที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะขึ้นอยู่กับปัจจัยทางด้านประชากรศาสตร์และสังคม

จากงานวิจัยเชิงประจักษ์ที่สำคัญของประเทศไทยที่คณะผู้วิจัยได้รวบรวมมาจะเห็นได้ว่า ไม่ว่าจะประมาณการด้วยแบบจำลองหรือเครื่องมือประเภทใดก็ตาม งานวิจัยแต่ละงานยังไม่ได้คำนึงถึง cohort effect ที่เป็นหนึ่งในปัจจัยสำคัญจากการเปลี่ยนแปลงของโครงสร้างประชากรที่จะส่งผลกระทบต่อที่อยู่อาศัยได้ ซึ่งส่วนใหญ่จะยังคงคำนึงถึงแต่เพียง age effect ที่ใช้ตัวแปรอย่างเช่น จำนวนประชากรตามโครงสร้างอายุ เป็นตัวแปรแทนการเปลี่ยนโครงสร้างประชากร ดังนั้น การคาดประมาณเหล่านี้จึงมีผลจากความเอนเอียงที่ไม่ได้คำนึงถึง cohort effect และทำให้ผลการประมาณการจากอิทธิพลของโครงสร้างประชากรนั้นมีแนวโน้มที่จะคลาดเคลื่อนได้สูง

แผนภาพที่ 2.6 แผนผังไดอะแกรมแสดงความสัมพันธ์ของแต่ละปัจจัยภายใต้แบบจำลองของ Vajiranivesa (2008)



ที่มา: งานวิจัยของ Vajiranivesa (2008)

2.5 ปัญหาบ้านว่าง

ในต่างประเทศที่สังคมได้เข้าสู่สังคมสูงวัยแล้ว มักจะเจอกับปัญหาบ้านว่าง หรือก็คือ บ้านที่ถูกปล่อยทิ้งร้าง ไม่มีผู้อยู่อาศัย ซึ่งทำให้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวไม่สามารถเป็นเครื่องมือในการสะสมมูลค่าได้เหมือนในอดีต

งานวิจัยชิ้นนี้ ยกตัวอย่างกรณีปัญหาบ้านว่างที่เกิดขึ้นในประเทศญี่ปุ่นและในประเทศอิตาลีเพื่อสะท้อนให้เห็นถึงความเสี่ยงสำหรับสังคมที่เข้าสู่สังคมสูงวัยที่ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอาจจะไม่ใช่เครื่องสะสมมูลค่าแบบในอดีต จึงทำให้ภาครัฐต้องมีการปรับเปลี่ยนนโยบายเพื่อรองรับสถานการณ์ดังกล่าว

2.5.1 กรณีศึกษาประเทศญี่ปุ่น

ปัญหาบ้านว่างในประเทศญี่ปุ่น ถูกเรียกว่าในภาษาญี่ปุ่นว่า อากิยะ (Akiya) เป็นปัญหาที่เกิดขึ้นเนื่องจากสังคมญี่ปุ่นเข้าสู่สังคมสูงวัย โดยจำนวนประชากรญี่ปุ่นได้เพิ่มสูงสุดในปีค.ศ. 2010 ที่ 128 ล้านคน (สำนักงานสถิติของประเทศญี่ปุ่น หรือ Statistics Bureau of Japan) และได้เริ่มมีประชากรที่ลดลงเรื่อยๆ

โดยผลการประมาณการโดย National Institute for Population and Social Security Research พบว่า ประชากรญี่ปุ่นมีแนวโน้มที่จะลดลงเหลือเพียง 86 ล้านในปีค.ศ. 2060

สังคมที่สูงวัย ทำให้ประชากรมีจำนวนลดลงและมีสัดส่วนผู้สูงอายุมากขึ้น ทำให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจ มีการขยายตัวแบบรวมศูนย์ไปยังเมืองใหญ่ๆ ทำให้เกิดการย้ายออกของคนรุ่นหนุ่มสาวจนท้ายที่สุด เกิดเป็น ปัญหาบ้านว่างในหลายพื้นที่

สำนักงานสถิติของประเทศญี่ปุ่นได้ประมาณการในปีค.ศ. 2018 ว่าประเทศญี่ปุ่นมีจำนวนบ้านว่างทั้งสิ้น 8.46 ล้านหลัง โดยปัญหาบ้านว่างเกิดขึ้นในแต่ละพื้นที่แบบไม่เท่าเทียมกัน เช่น ในโซนยามานาชิมี สัดส่วนบ้านว่างสูงที่สุดที่ร้อยละ 17.2 ในขณะที่โซนมิยาจิมิมีสัดส่วนบ้านว่างต่ำที่สุดที่ร้อยละ 9.1

เป็นที่น่าสังเกตว่า ปัญหาบ้านว่างไม่ได้เกิดเฉพาะในเขตชนบทเท่านั้น แม้แต่ในเมืองหลวงคือโอซากะก็เกี่ยวข้องพบปัญหาบ้านว่างสูงถึงร้อยละ 11.1

แม้ว่าสังคมสูงวัยจะเป็นหนึ่งในปัจจัยสำคัญที่อธิบายปัญหาบ้านว่างที่เกิดขึ้นได้ ปัญหาบ้านว่างอาจจะเกิดจากปัจจัยอื่นๆ ที่เข้ามาหนุนเสริมได้อีกด้วย โดยในกรณีของประเทศญี่ปุ่น พบว่าปัจจัยอื่นๆ ที่ส่งผลกระทบทำให้เกิดปัญหาบ้านว่าง (Tokyo Cheapo, 2021) ได้แก่ ต้นทุนในการซ่อมแซมบ้าน ภาษีที่เกี่ยวข้อง เช่น ภาษีการลงทะเบียน ภาษีการเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ ภาษีสินทรัพย์ ภาษีท้องถิ่น รวมไปถึงภาษีมรดก (กรณีที่ได้รับจากมรดก)

2.5.2 กรณีศึกษาประเทศอิตาลี

เป็นข่าวใหญ่ในโลกออนไลน์ในปีค.ศ. 2019 เมื่อ 16 เมืองในประเทศอิตาลีประกาศขายบ้านในราคา 1 ยูโร ปัญหาที่เกิดขึ้นในอิตาลีเป็นปัญหาบ้านว่างเช่นเดียวกับประเทศญี่ปุ่น ซึ่งเกิดจากการลดลงของ ประชากร และการย้ายถิ่นฐานของประชากรไปทำงานในเมือง ซึ่งสำหรับประเทศอิตาลีแล้ว การรวมประเทศ เข้าเป็นสหภาพยุโรปทำให้เกิดโอกาสในการเคลื่อนย้ายไปทำงานในประเทศอื่นๆ เพิ่มเติมจึงเป็นผลทำให้ ประชากรในพื้นที่ชนบทที่ห่างไกลความเจริญมีจำนวนลดลงมาก

ตัวอย่างหนึ่ง คือ เมือง Sambuca ที่ประชากรมีจำนวนลดลงกว่าร้อยละ 30 ในรอบ 15 ปีที่ผ่านมา โดยลดจำนวนลงจาก 8,000 คนเหลือเพียงประมาณ 5,000 คน (Businessinsider, 2020)

ข้อมูลจากเว็บไซต์ 1eurohouses.com พบว่ามีบ้านที่รอการขายที่ราคา 1 euro อยู่ทั้งสิ้น 54 หมู่บ้าน ครอบคลุมพื้นที่ตั้งแต่เหนือจรดใต้ของประเทศอิตาลี

สำหรับประเทศอิตาลี อุปสรรคเพิ่มเติมที่ทำให้เกิดปัญหาบ้านว่าง คือ ปัญหาภัยพิบัติ โดยบางพื้นที่ เคยเป็นพื้นที่ที่เคยเผชิญกับปัญหาแผ่นดินไหว ทำให้ต้นทุนในการบูรณะซ่อมแซมบ้านจะสูง และมีความเสี่ยง ทางด้านภัยธรรมชาติดังกล่าว จึงเป็นเหตุผลหนึ่งที่ทำให้เกิดปัญหาบ้านว่างขึ้น

แผนภาพที่ 2.7 พิกัดที่ตั้งของหมู่บ้านที่ขายบ้าน 1 ยูโร



ที่มา: <https://1eurohouses.com/>

2.6 ทิศทางนโยบายที่อยู่อาศัยของไทย

แกนหลักของนโยบายที่อยู่อาศัยของไทย คือ ยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัยระยะ 20 ปี (พ.ศ. 2560-2579) ซึ่งเป็นยุทธศาสตร์ที่เชื่อมโยงแนวคิดและนโยบายที่สำคัญในระดับประเทศ และระดับสากลเข้ากับสถานการณ์ที่อยู่อาศัยของไทยเพื่อกำหนดเป็นทิศทางการพัฒนาของประเทศในส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย

ในระดับสากล เป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืนขององค์การสหประชาชาติ หรือ Sustainable Development Goals (United Nation) ได้ระบุถึงเป้าหมายที่ 11 ที่กำหนดให้เมืองเป็นที่อยู่อาศัยที่มีลักษณะทั่วถึง (inclusive) มีความปลอดภัย (safe) มีความคงทน (resilient) และมีการพัฒนาอย่างยั่งยืน (sustainable) ซึ่งในแง่นี้จะหมายรวมถึง การเข้าถึงที่อยู่อาศัยและบริการพื้นฐานที่รองรับที่อยู่อาศัย ตลอดจนการพัฒนาการคมนาคมขนส่งที่ยั่งยืน ปลอดภัยในราคาที่เหมาะสม การพัฒนาที่มีการวางแผนทั้งในระดับบ้านที่ต้องมีความยั่งยืนสำหรับผู้สูงอายุ และกลุ่มที่มีสถานะเปราะบาง เช่น เด็ก ผู้มีความบกพร่องทางร่างกาย ในระดับชุมชนที่ต้องมีการวางแผนการตั้งถิ่นฐานของประชากรอย่างเหมาะสม และการดูแลในมิติสิ่งแวดล้อมที่สนับสนุนการใช้ชีวิตอย่างปลอดภัย

นอกจากนี้ กรอบการพัฒนาในระดับสากลยังครอบคลุมแนวคิดในเรื่องเมืองสุขภาวะ หรือ Healthy City ซึ่งเป็นแนวคิดที่ผลักดันโดยองค์การอนามัยโลก (World Health Organization) โดยได้มีการกำหนดกรอบประเด็นที่เกี่ยวข้องรวม 8 ประเด็น ได้แก่ 1) ความเป็นชุมชนและระบบสุขภาพ 2) การคมนาคมขนส่ง 3) ที่อยู่อาศัย 4) การเข้าร่วมกับสังคม 5) พื้นที่ภายนอกและตัวอาคาร 6) การให้ความเคารพและการมีส่วนร่วมในสังคม 7) การมีส่วนร่วมในการกำหนดนโยบายและการจ้างงาน 8) การสื่อสารและข้อมูล

ในส่วนของที่อยู่อาศัย หัวใจสำคัญ คือ เรื่องการเข้าถึงที่อยู่อาศัยด้วยค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม ที่อยู่อาศัยมีการออกแบบที่ดี และให้ความปลอดภัยกับผู้สูงอายุ ตลอดจนการมีทางเลือกในการเชื่อมโยงกับครอบครัว ชุมชน และบริการสาธารณะ

ในระดับประเทศ หลักปรัชญาเศรษฐกิจพอเพียงตามแนวพระราชดำริของพระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช เป็นปรัชญาที่ใช้นำทางในการพัฒนาประเทศ ซึ่งชี้ให้เห็นถึงการดำรงอยู่บนพื้นฐานของความเหมาะสม พอประมาณ ความมีเหตุผล และมีการสร้างภูมิคุ้มกัน โดยอาศัยความรู้ ความรอบคอบ และคุณธรรมในการตัดสินใจกระทำ เป็นหลักในการดำรงชีวิต

รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ. 2560 ได้บัญญัติให้บุคคลมีเสรีภาพในการเดินทางและการเลือกถิ่นที่อยู่ โดยมีการจำกัดเสรีภาพในบางกรณีที่มีความจำเป็น เช่น การผังเมือง

ยุทธศาสตร์ชาติ 20 ปี (พ.ศ. 2560-2579) ระบุถึงการพัฒนาประเทศไทยให้เกิดความมั่นคง มั่งคั่ง และยั่งยืน โดยในด้านความมั่นคง จะเน้นไปที่การพัฒนาในทุกระดับ ทุกมิติ ประชาชนควรจะมีครอบครัวที่อบอุ่น มีรายได้ มีที่อยู่อาศัย การพัฒนาเศรษฐกิจเป็นการสร้างโอกาส ความเสมอภาคและความเท่าเทียมกันในสังคม

ภายใต้แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 12 (พ.ศ. 2560-2564) มียุทธศาสตร์ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยเน้นไปที่ผู้ที่มีรายได้น้อย ซึ่งระบุอยู่ในยุทธศาสตร์ที่ 2 การสร้างความเป็นธรรม และลดความเหลื่อมล้ำในสังคม โดยมีแนวทางการพัฒนาที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่อยู่อาศัย คือ

1. การเพิ่มโอกาสให้กลุ่มเป้าหมายที่มีรายได้น้อย สามารถเข้าถึงบริการที่มีคุณภาพของรัฐ อาทิ การสนับสนุนการจัดหาที่อยู่อาศัยและระบบสาธารณูปโภค
2. การกระจายการให้บริการภาครัฐที่มีคุณภาพ ครอบคลุมและทั่วถึง โดยขยายความครอบคลุมของสวัสดิการด้านการจัดหาที่อยู่อาศัยให้แก่ ผู้ที่มีรายได้น้อยเพื่อให้ประชาชนสามารถเข้าถึงได้ในทุกพื้นที่

ในปีค.ศ. 2016 คณะรัฐมนตรีได้เห็นชอบมาตรการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ หรือ Reverse Mortgage (กระทรวงสาธารณสุข, 2559) ผลลัพธ์ทางการเงินนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อช่วยเหลือการวางแผนทางการเงินสำหรับผู้สูงอายุที่มีบ้านเป็นของตัวเองแต่ไม่ต้องการขายบ้านในทันที ทำให้ผู้สูงอายุสามารถใช้อู่อาศัยและมีรายได้รายเดือนเพื่อนำไปใช้จ่ายในชีวิตประจำวันเสมือนกับการทยอยขายบ้านให้กับธนาคาร เมื่อผู้กู้เสียชีวิตหรือตัดสินใจขายบ้านก่อนจะครบสัญญา บ้านก็จะตกเป็นกรรมสิทธิ์ของธนาคารเพื่อนำไปใช้ประโยชน์ต่อได้

สำหรับสถานการณ์การถือครองที่อยู่อาศัยของไทยซึ่งถูกใช้เป็นข้อมูลพื้นฐานในการวางยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ได้ระบุถึงการใช้อู่อาศัยการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนของสำนักงาน

สถิติแห่งชาติ พ.ศ. 2558 เป็นหลัก จากข้อมูลดังกล่าว พบว่าประเทศไทยมีจำนวนครัวเรือนทั้งสิ้น 21.32 ล้านครัวเรือน แยกเป็นครัวเรือนผู้มีรายได้น้อย 12.81 ล้านครัวเรือน ครัวเรือนผู้มีรายได้ปานกลาง 4.25 ล้านครัวเรือน และครัวเรือนผู้มีรายได้สูง 4.26 ล้านครัวเรือน

เมื่อพิจารณาในแง่ของกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยของครัวเรือน พบว่า ครัวเรือนที่มีกรรมสิทธิ์มีจำนวนทั้งสิ้น 15.45 ล้านครัวเรือน (ร้อยละ 72.5) และครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์มีจำนวนทั้งสิ้น 5.87 ล้านครัวเรือน (ร้อยละ 27.5)

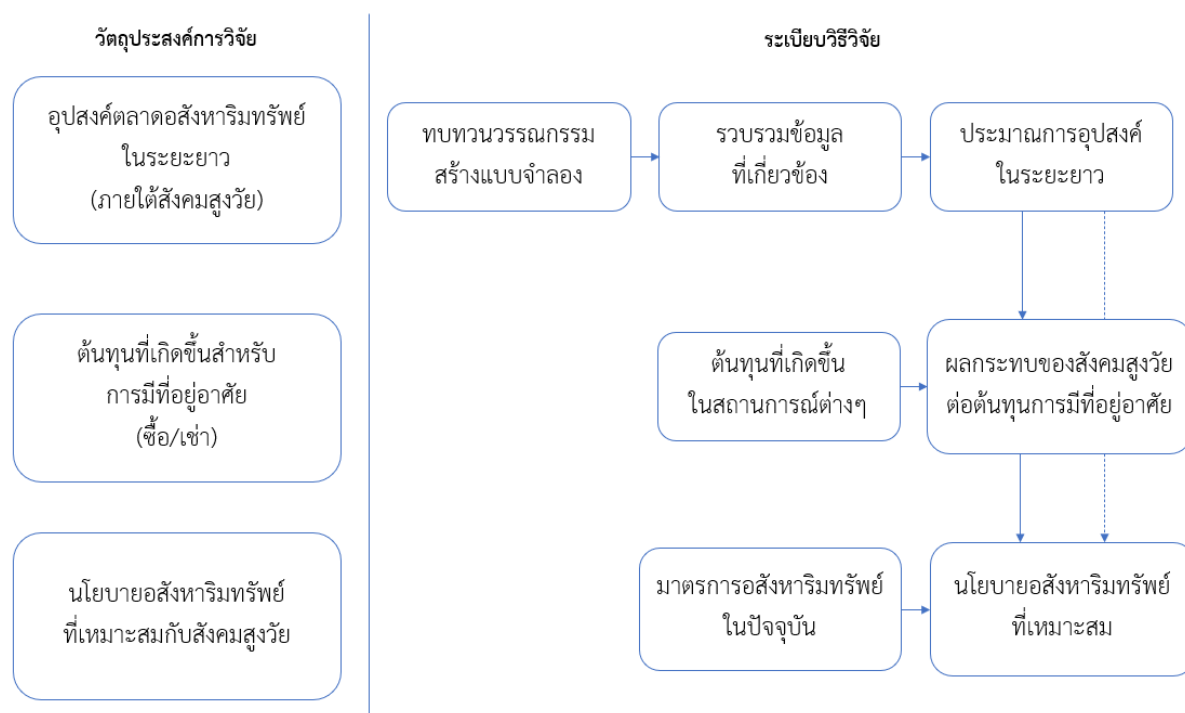
สำหรับครัวเรือนที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ยังสามารถแยกต่อได้เป็นกลุ่มครัวเรือนที่มีรายได้สูงกว่า 24,501 บาทต่อเดือนขึ้นไป ซึ่งถูกพิจารณาว่าเป็นครัวเรือนที่มีศักยภาพในการซื้อที่อยู่อาศัยเองได้ 2.27 ล้านครัวเรือน และครัวเรือนที่มีรายได้ต่ำกว่า 24,500 บาทต่อเดือน ซึ่งถูกพิจารณาว่าเป็นครัวเรือนที่มีรายได้น้อย และเป็นเป้าหมายในการให้ความช่วยเหลือแก้ไขเพื่อให้มีที่อยู่อาศัย คิดเป็น 3.57 ล้านครัวเรือน ซึ่งหากแบ่งละเอียดแยกย่อยเพิ่มเติมจะพบว่า ในกลุ่ม 3.57 ล้านครัวเรือนเป้าหมาย จะแยกได้เป็นครัวเรือนที่มีรายได้ต่ำกว่า 16,500 บาทต่อเดือน ซึ่งถูกจัดว่าเป็นครัวเรือนที่มีความสามารถในการเช่า ไม่สามารถซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ จำนวน 1.25 ล้านครัวเรือน และครัวเรือนที่มีรายได้ระหว่าง 16,501-24,500 บาทต่อเดือน ซึ่งถูกจัดว่าเป็นครัวเรือนที่มีความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยได้ จำนวน 1.45 ล้านครัวเรือน

จากข้อมูลทั้งหมดข้างต้น แผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย 10 ปี (การเคหะแห่งชาติ) จึงเน้นไปที่การจัดเตรียมที่อยู่อาศัยสำหรับกลุ่มผู้มีรายได้น้อยที่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ดังนี้ (1) แผนพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยทั่วไป ดำเนินการโดยการเคหะแห่งชาติ จำนวน 1,707,437 หน่วย และ (2) แผนพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย (เมืองและชนบท) ดำเนินการโดย สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) จำนวน 1,044,510 หน่วย

ระเบียบวิธีการดำเนินการวิจัย

การศึกษาวิจัยได้แบ่งขั้นตอนการดำเนินการวิจัยออกเป็น 7 ขั้นตอน (แผนภาพที่ 3.1) ดังนี้

แผนภาพที่ 3.1 ระเบียบวิธีวิจัย



ที่มา: คณะผู้วิจัย

3.1 การทบทวนวรรณกรรมเพื่อสร้างแบบจำลอง

จากการสำรวจข้อมูลทุติยภูมิเบื้องต้น ยังไม่พบว่าประเทศไทยมีแบบจำลองมาตรฐานที่ใช้ในการพยากรณ์อุปสงค์ของที่อยู่อาศัยในระยะยาว ทำให้คณะผู้วิจัยต้องรวบรวมองค์ความรู้ในส่วนนี้เพิ่มเติม โดยการพิจารณางานวิจัยของต่างประเทศ และของประเทศไทย เพื่อนำมาใช้เป็นแนวคิดในการสร้างแบบจำลองที่เหมาะสมต่อการพยากรณ์ความต้องการที่อยู่อาศัยสำหรับประเทศไทย (โปรดดูรายละเอียดในบทที่ 2)

3.2 การรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้อง

เนื่องจากการพยากรณ์ความต้องการที่อยู่อาศัย จะต้องอาศัยข้อมูลในเชิงเศรษฐศาสตร์ที่เป็นตัวกำหนดพฤติกรรมการตัดสินใจมีที่อยู่อาศัย คณะผู้วิจัยได้ทำการรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิที่เกี่ยวข้องเพื่อใช้ในการประมาณการความต้องการที่อยู่อาศัยตามแบบจำลองที่ได้ในขั้นตอนที่ 1

โดยพื้นฐานของความต้องการที่อยู่อาศัย จะขึ้นกับปัจจัยทางด้านเศรษฐศาสตร์ที่สำคัญ ได้แก่

1. มิติประชากร ได้แก่ จำนวนประชากรรวม พฤติกรรมการแยกครัวเรือน และประชากรที่มีศักยภาพในการซื้อ/เช่าที่อยู่อาศัย
2. มิติรายได้ ได้แก่ รายได้ของประชากรที่มีศักยภาพ ราคาที่อยู่อาศัย และราคาสินค้าเปรียบเทียบกับอื่นๆ
3. มิติการเงิน ได้แก่ การให้สินเชื่อแก่ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ และการให้สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์แก่ผู้ซื้อ
4. มิตินโยบาย ได้แก่ อัตราดอกเบี้ยนโยบาย
5. มิติผู้บริโภค ได้แก่ การตัดสินใจในการซื้อ/เช่าที่อยู่อาศัย ศักยภาพการมีที่อยู่อาศัยตามกลุ่มอายุ

3.3 การสร้างแบบจำลองและประมาณการอุปสงค์ของที่อยู่อาศัยในระยะยาว

ข้อมูลจากขั้นตอนที่ 1 และ 2 จะนำไปสู่การสร้างแบบจำลองและการประมาณการอุปสงค์ความต้องการที่อยู่อาศัยในระยะยาว โดยสิ่งที่จะต้องคำนึงถึง คือ ความเหมาะสมของแบบจำลองต่อสถานการณ์ของไทย การวิเคราะห์ต้องสะท้อนถึงมิติของสังคมสูงวัย มิติของพฤติกรรมความต้องการที่อยู่อาศัยในรูปแบบต่างๆ (ซื้อ/เช่า) และต้องกระทำภายใต้ข้อจำกัดที่สำคัญ คือ ข้อมูลของประเทศไทยมีอยู่อย่างจำกัด

แบบจำลองความต้องการที่อยู่อาศัยได้พัฒนาจากการทบทวนวรรณกรรมและการสำรวจข้อมูลที่เกี่ยวข้องเพื่อนำมาใช้ประกอบกันโดยมีรายละเอียด ดังนี้

ประเด็นแรก คือ การพยากรณ์ความต้องการที่อยู่อาศัยสำหรับงานวิจัยชิ้นนี้เป็นการพยากรณ์ความต้องการที่อยู่อาศัยระยะยาวในกรอบ 50 ปี ตั้งแต่ปีค.ศ. 2021 ถึงปีค.ศ. 2070 ซึ่งต้องอาศัยการมองอนาคตแบบระยะยาวมากกว่าความผันผวนในระยะสั้น ทำให้การศึกษาจะไม่เน้นความแม่นยำในการพยากรณ์วัฏจักรต่างๆ ในระยะสั้น ซึ่งมักจะเกี่ยวข้องกับวัฏจักรทางเศรษฐกิจ (business cycle) เช่น การเกิดวิกฤติการณ์ทางเศรษฐกิจในระดับโลกที่เกิดขึ้นประมาณ 10 ปีต่อครั้ง วัฏจักรทางการเงิน ที่เกิดจากความผันผวนทางด้านราคา ได้แก่ อัตราดอกเบี้ย ราคาสินค้าทั่วไป ราคาที่อยู่อาศัย และอัตราแลกเปลี่ยน และวัฏจักรโรคภัย ที่เกิดจากความต้องการสินค้าโภคภัณฑ์ที่มากกว่าหรือน้อยกว่าอุปทานในช่วงระยะเวลาหนึ่งๆ

ประการที่สอง คือ คณะผู้วิจัยยังไม่พบงานวิจัยที่ศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยในระยะยาวที่คำนึงถึงปัจจัยทางด้านสังคมสูงวัยเข้าไปในการวิเคราะห์ ประกอบกับข้อจำกัดในเรื่องของฐานข้อมูลที่บางตัวแปรอาจจะมีข้อมูลอนุกรมเวลาที่ไม่ยาวนานมากนัก นอกจากนี้ ฐานข้อมูลที่เข้าถึงบางส่วนยังเป็นฐานข้อมูลที่ประมวลผลแล้ว ไม่สามารถเข้าถึงฐานข้อมูลจริงได้ อีกทั้งในการพยากรณ์ในอนาคตยังต้องคำนึงถึงผลกระทบของโควิด-19 ที่จะมีความต้องการที่อยู่อาศัยในระยะยาวที่เป็นเป้าประสงค์ของแบบจำลองอีกด้วย ข้อจำกัดดังกล่าวจะเป็นปัจจัยสำคัญที่นำไปสู่การสร้างแบบจำลองในรูปแบบเฉพาะที่ตอบสนองต่อข้อจำกัดดังกล่าว

แบบจำลองที่เป็นไปได้ในการตอบวัตถุประสงค์ในประเด็นแรก และข้อจำกัดในประเด็นที่สอง จะมีอยู่ด้วยกัน 2 รูปแบบ ได้แก่

1. แบบจำลองแบบดุลยภาพบางส่วน (partial equilibrium model) ซึ่งจะทำให้การเลือกสมการมาเพียงบางสมการ แล้วทำการประมาณการโดยอาศัยการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างความต้องการที่อยู่อาศัยกับปัจจัยที่กำหนดความต้องการที่อยู่อาศัย ซึ่งในส่วนหลังจะอ้างอิงจากทฤษฎีทางด้านเศรษฐศาสตร์

ตัวอย่างเช่น หากนำเอาทฤษฎีอุปสงค์ซึ่งเป็นพื้นฐานของหลักเศรษฐศาสตร์มาวิเคราะห์จะอธิบายได้ว่า ความต้องการที่อยู่อาศัยจะขึ้นกับปัจจัยที่สำคัญ 3 ปัจจัย ได้แก่ ระดับรายได้ ระดับราคาที่อยู่อาศัย และระดับราคาสินค้าอื่นๆ ซึ่งจะทำให้ได้สมการที่นำมาใช้ในการประมาณการ ดังนี้

$$Q = a + bY + cP + dP^*$$

โดยที่ Q แสดงอุปสงค์ต่อความต้องการที่อยู่อาศัย

Y แสดงระดับรายได้

P แสดงระดับราคาที่อยู่อาศัย

P* แสดงระดับราคาสินค้าอื่นๆ

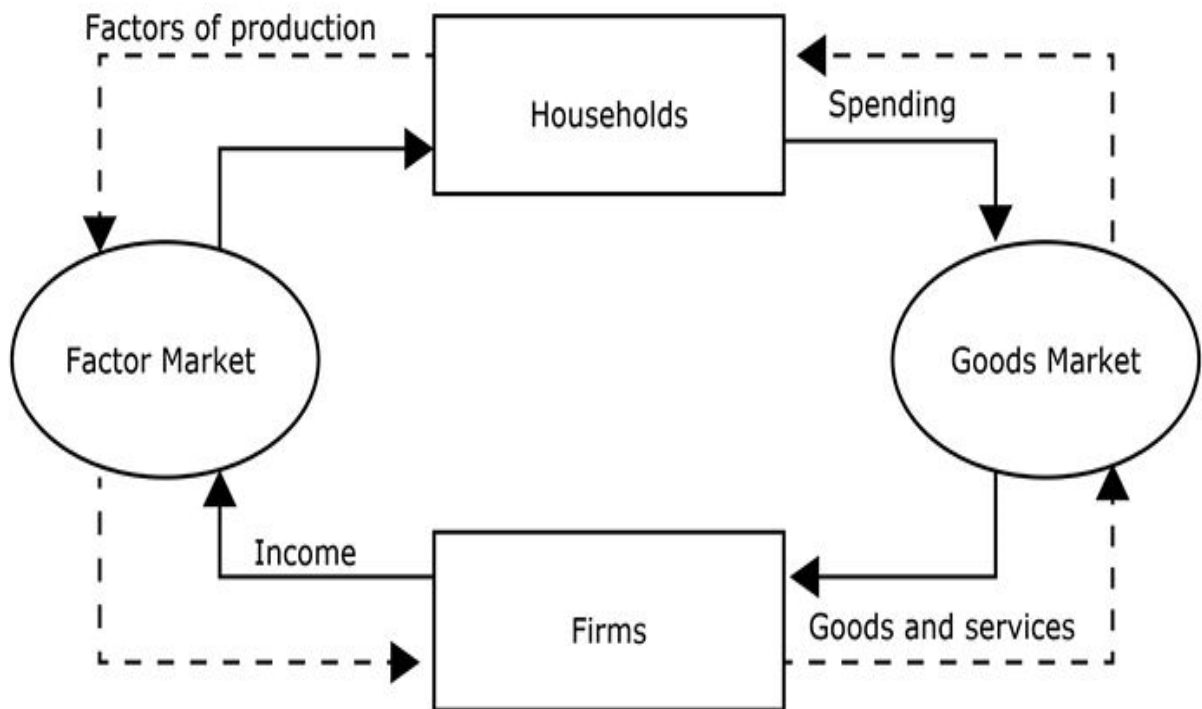
2. แบบจำลองดุลยภาพทั่วไป (general equilibrium model) เป็นแบบจำลองที่นำเอาปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับความต้องการที่อยู่อาศัยทั้งหมดมาพิจารณาวิเคราะห์ โดยทำการเชื่อมโยงความสัมพันธ์ผ่านตัวแปรที่เกี่ยวข้องทั้งหมดในรูปแบบของชุดสมการ ทำให้เห็นโครงสร้างความสัมพันธ์ของทุกตัวแปรที่เชื่อมโยงและมีปฏิสัมพันธ์กัน แผนภาพที่ 3.2

เมื่อเปรียบเทียบทั้ง 2 แนวทางในการสร้างแบบจำลองจะพบว่า แบบจำลองดุลยภาพบางส่วนจะมีจุดเด่นอยู่ที่การใช้จำนวนชุดข้อมูล และตัวแปรอธิบายที่ไม่มากนัก และให้ผลการพยากรณ์ที่แม่นยำ แต่จะไม่สามารถอธิบายถึงปัจจัยเชิงลึกที่ส่งผลกระทบต่ออย่างชัดเจน โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับสังคมสูงวัยที่เป็นเป้าหมายของงานวิจัยในครั้งนี้

ในขณะที่แบบจำลองดุลยภาพแบบทั่วไปจะต้องอาศัยจำนวนชุดข้อมูลและตัวแปรอธิบายจำนวนมาก ซึ่งมีจุดเด่น คือ ทำให้เข้าใจความสัมพันธ์ในเชิงลึกตามเป้าประสงค์ แต่มีข้อด้อยคือ ผลการพยากรณ์มักจะมี ความคาดเคลื่อน โดยเฉพาะอย่างยิ่ง กรณีที่ทำการพยากรณ์ในระยะยาว

เพื่อถึงจุดเด่นของทั้ง 2 แนวทางในการวิจัย คณะผู้วิจัยได้สร้างแบบจำลองโดยวิธีการผสมผสานระหว่าง 2 แนวทางข้างต้น โดยสร้างองค์ประกอบของความต้องการที่อยู่อาศัยโดยใช้ตัวแปรอธิบายเชิงลึกและอาศัยการพยากรณ์ตัวแปรอธิบายด้วยวิธีการแบบดุลยภาพแบบบางส่วน โดยอาศัยเทคนิคการพยากรณ์อนุกรมเวลา ซึ่งมีความแม่นยำสูงกว่าในการพยากรณ์ความต้องการที่อยู่อาศัยในระยะยาว

แผนภาพที่ 3.2 แสดงการเชื่อมโยงปัจจัยทางด้านเศรษฐศาสตร์เพื่ออธิบายความต้องการที่อยู่อาศัย



ที่มา: Economicthink

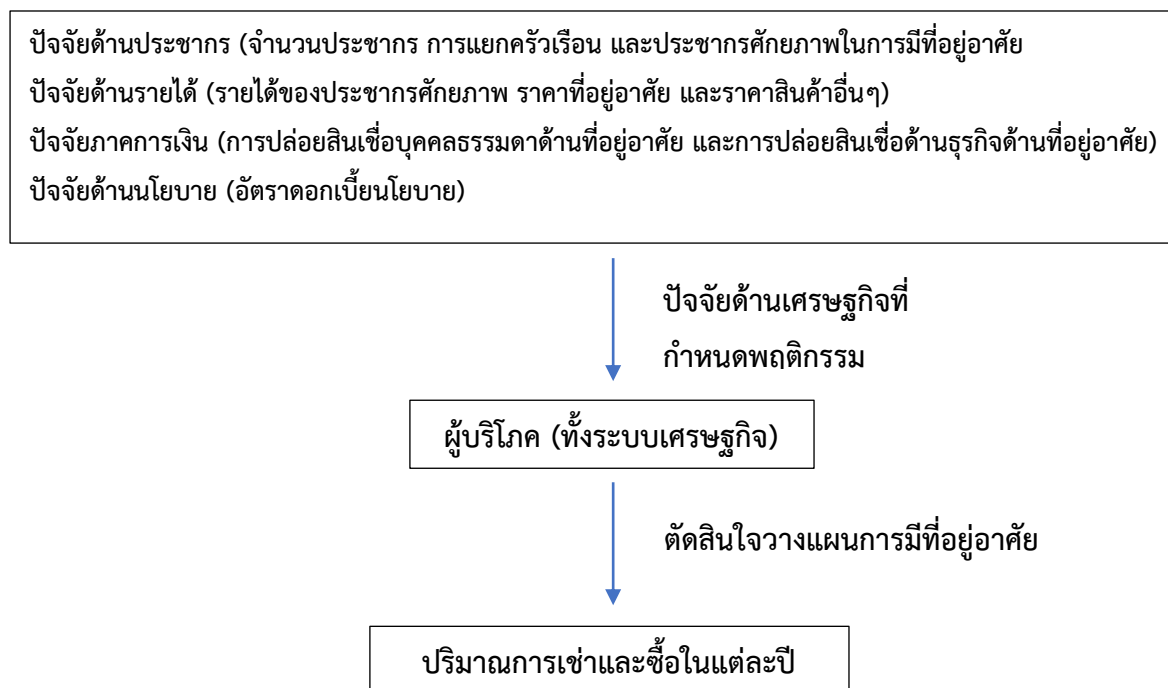
ตัวแบบจำลองจะเป็นการตัดสินใจของตัวแทนผู้บริโภค (representative consumer's problem) ที่จะตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยแบ่งเป็นซื้อและเช่ารายปี

ตัวแทนผู้บริโภคจะมีข้อมูลในการตัดสินใจก็คือ

1. มีข้อมูลมิติทางประชากร โดยทราบถึงประมาณการจำนวนประชากรที่มีในระยะยาว จำนวนครัวเรือนในระยะยาว และจำนวนประชากรที่มีศักยภาพในการมีที่อยู่อาศัยของครัวเรือนในระยะยาว
2. มีข้อมูลมิติทางด้านรายได้ โดยทราบถึงรายได้ของประชากรที่มีศักยภาพว่ามีอย่างน้อยเพียงใด ทราบถึงทิศทางราคาที่อยู่อาศัย และราคาสินค้าอื่นๆ
3. มีข้อมูลมิติภาคการเงิน โดยทราบถึงความสามารถในการปล่อยสินเชื่อสังหาริมทรัพย์ ของผู้ประกอบการ และสินเชื่อสังหาริมทรัพย์ ส่วนบุคคล ซึ่งขึ้นกับทิศทางอัตราดอกเบี้ยนโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทย

ภายใต้ข้อมูลข้างต้น ตัวแทนผู้บริโภคจะเป็นคนตัดสินใจว่าในแต่ละปีจะต้องการที่อยู่อาศัยในรูปแบบซื้อเท่าใด และแบบเช่าเท่าใด เพื่อให้สอดคล้องกับพฤติกรรมความพอใจของผู้บริโภคทั้งหมด (แผนภาพที่ 3.3)

แผนภาพที่ 3.3 แสดงแบบจำลองความต้องการที่อยู่อาศัยระยะยาว



ที่มา: พัฒนาโดยคณะผู้วิจัย

โดยอาศัยข้อมูลในอดีตที่มีอยู่ซึ่งเป็นตัวสะท้อน (revealed preference) ถึงความพอใจของผู้บริโภคทั้งหมด คณะผู้วิจัยได้สมการที่ใช้ในการอธิบายความต้องการที่อยู่อาศัยในระยะยาว ดังนี้

สมการความต้องการซื้อขายที่อยู่อาศัย

มูลค่าซื้อขายที่อยู่อาศัยจะถูกกำหนดโดยผลคูณของตัวแปรอธิบายการซื้อขายที่อยู่อาศัย ดังนี้

มูลค่าที่อยู่อาศัย =

$$\frac{\text{ปริมาณซื้อขาย}}{\text{สินเชื่อรวม}} \times \frac{\text{สินเชื่อรวม}}{\text{ผลิตภัณฑ์มวลรวมที่แท้จริง}} \times \frac{\text{ราคาที่อยู่อาศัย}}{\text{ดัชนีราคาผลิตภัณฑ์มวลรวม}}$$

$$\times \frac{\text{ผลิตภัณฑ์มวลรวมในรูปตัวเงิน}}{\text{จำนวนประชากรศักยภาพ}} \times \frac{\text{จำนวนประชากรศักยภาพ}}{\text{จำนวนครัวเรือน}} \times \frac{\text{จำนวนครัวเรือน}}{\text{ประชากร}}$$

$$\times \text{จำนวนประชากร}$$

โดยที่ ปริมาณซื้อขาย คือ ปริมาณซื้อขายอสังหาริมทรัพย์รายปี

สินเชื่อรวม คือ ผลรวมระหว่างสินเชื่อบุคคลธรรมดาสำหรับที่อยู่อาศัยและสินเชื่อธุรกิจสำหรับที่อยู่อาศัย

จำนวนประชากรศักยภาพ คือ จำนวนประชากรที่มีศักยภาพในการมีที่อยู่อาศัย

สมการความต้องการเช่าที่อยู่อาศัย

มูลค่าการเช่าที่อยู่อาศัย จะถูกอธิบายด้วยตัวแปรในลักษณะเดียวกันกับความต้องการที่อยู่อาศัย ดังนี้
มูลค่าเช่าที่อยู่อาศัย =

$$\frac{\text{ปริมาณการเช่าที่อยู่อาศัย}}{\text{มูลค่าเช่าที่อยู่อาศัย}} \times \frac{\text{มูลค่าเช่าที่อยู่อาศัย}}{\text{ผลิตภัณฑ์มวลรวมที่แท้จริง}} \times \frac{\text{ราคาเช่าที่อยู่อาศัย}}{\text{ดัชนีราคาของผลิตภัณฑ์ทั้งหมด}} \\ \times \frac{\text{ผลิตภัณฑ์มวลรวมที่เป็นตัวเงิน}}{\text{จำนวนประชากรศักยภาพ}} \times \frac{\text{จำนวนประชากรศักยภาพ}}{\text{จำนวนครัวเรือน}} \times \frac{\text{จำนวนครัวเรือน}}{\text{ประชากร}} \\ \times \text{จำนวนประชากร}$$

สำหรับการพยากรณ์ปัจจัยที่ใช้อธิบายความต้องการที่อยู่อาศัยในแต่ละตัว จะอาศัยการวิเคราะห์โดยเครื่องมือการวิเคราะห์อนุกรมเวลา รวม 3 กลุ่ม ได้แก่

1. การวิเคราะห์แนวโน้มโดยใช้แบบจำลองเชิงเส้นและแบบจำลองกำลังสอง

สำหรับปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจที่ไม่ได้รับผลกระทบจากโควิด-19 อย่างมีนัยสำคัญ เช่น จำนวนประชากร สัดส่วนครัวเรือนต่อประชากร เป็นต้น คณะผู้วิจัยจะใช้การวิเคราะห์อนุกรมเวลาโดยอาศัยการประมาณการแนวโน้มเชิงเส้นและแบบจำลองกำลังสองเพื่ออธิบายพฤติกรรมของตัวแปรในระยะยาว ดังนี้
แบบจำลองเชิงเส้น

$$X_t = a + bt$$

โดยที่ a และ b คือ ค่าสัมประสิทธิ์ที่ประมาณการด้วยสมการถดถอยเชิงเส้น และ t คือ ตัวแปรที่สะท้อนแนวโน้มเวลาแบบเส้นตรง

แบบจำลองกำลังสอง

$$X_t = a + bt + ct^2$$

โดยที่ a, b และ c คือ ค่าสัมประสิทธิ์ที่ประมาณการด้วยสมการถดถอยเชิงเส้น และ t คือ ตัวแปรที่สะท้อนแนวโน้มเวลาแบบกำลังสอง

2. แบบจำลองการเรียนรู้แบบ instance-based learning

สำหรับตัวแปรที่ผลกระทบของโควิด-19 ส่งผลกระทบต่อพฤติกรรมในระยะสั้นอย่างรุนแรง คณะผู้วิจัยได้อาศัยแบบจำลอง instance-based learning เพื่อให้เกิดกระบวนการปรับตัวเข้าสู่ดุลยภาพใหม่จากผลกระทบดังกล่าว ดังนี้

แบบจำลอง instance-based learning

$$X_{t+1} = aX_t + (1 - a)\{a + bt\}$$

โดยที่ X_t แสดง ข้อมูลตัวแปรที่ต้องการพยากรณ์ ณ เวลาที่ t

ทั้งนี้ รูปแบบสมการข้างต้นจะเป็นสมการอนุกรมเวลาที่เรียกว่า adaptive learning ซึ่งใช้อธิบายความเหน็ดของตัวแปรที่ยังคงยึดตามค่าเดิม เทียบกับการเปลี่ยนแปลงไปตามแนวโน้มรูปแบบใหม่

นอกจากนี้ การพยากรณ์ยังได้มีการใช้กลไกการเรียนรู้แบบ instance-based learning หรือแบบจำลองการเปลี่ยนแปลงแบบ instance-based learning เพื่อสะท้อนให้เห็นถึงการปรับตัวโดยให้น้ำหนักของข้อมูลล่าสุดมากกว่าข้อมูลในอดีต

การพยากรณ์ตัวแปร X โดยใช้การเปลี่ยนแปลงแบบนี้จะสามารถอธิบายได้โดยใช้สมการทางคณิตศาสตร์

$$X_{t+1} = \frac{5}{15}X_t + \frac{4}{15}X_{t-1} + \frac{3}{15}X_{t-2} + \frac{2}{15}X_{t-3} + \frac{1}{15}X_{t-4}$$

คณะผู้วิจัยให้ข้อสังเกตว่า การพยากรณ์แบบนี้จะแตกต่างจากการพยากรณ์โดยใช้ค่าเฉลี่ยแบบเท่ากันหรือที่เรียกว่า Moving Average Prediction โดยการพยากรณ์แบบ instance-based learning จะให้น้ำหนักกับข้อมูลล่าสุดมากกว่าข้อมูลในอดีต

แบบจำลอง instance-based learning จะใช้เป็นตัวปรับข้อมูลที่มีการกระโดดเนื่องจากสถานการณ์โควิด-19 ทำให้ตัวแปรมีการเปลี่ยนแปลงในระยะสั้นที่ผิดแผกไปจากเดิมมาก แต่จะกลับสู่ดุลยภาพในระยะยาวหากผลกระทบของโควิด-19 เป็นปัจจัยที่ส่งผลกระทบชั่วคราว และจะเปลี่ยนเป็นดุลยภาพใหม่ในระยะยาวหากผลกระทบของโควิด-19 เป็นปัจจัยที่ส่งผลกระทบในระยะยาว

3. การกำหนดค่าพยากรณ์ในอนาคตโดยใช้ข้อมูลจากงานวิจัยอื่นๆ

อีกหนึ่งรูปแบบในการกำหนดปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจในอนาคต คือ การอาศัยผลการศึกษาวิจัยจากงานวิจัยอื่นๆ ซึ่งได้มีการประมาณการอนาคตของตัวแปรต่างๆ ไว้บางส่วนแล้ว เช่น อัตราเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ยนโยบายในระยะยาว เป็นต้น

คณะผู้วิจัยได้อาศัยผลการศึกษากิจการงานวิจัยอื่นๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง งานของสถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทยที่ได้มีการทำแบบจำลองในการประมาณการเศรษฐกิจไทยในอนาคตมาเป็นต้นแบบในการกำหนดค่าพยากรณ์ของตัวแปรเศรษฐกิจ

ฐานข้อมูลที่ใช้ในการพยากรณ์ความต้องการที่อยู่อาศัยประกอบไปด้วย

1. ข้อมูลประชากร และครัวเรือน มีแหล่งข้อมูลจาก กระทรวงมหาดไทย และ UN Population projection

2. ข้อมูลเศรษฐกิจ ได้แก่ สินเชื่อภาคธุรกิจ สินเชื่อบุคคลธรรมดา อัตราดอกเบี้ยนโยบาย อัตราเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ ระดับราคาสินค้า มีแหล่งข้อมูลจาก ธนาคารแห่งประเทศไทย, IMF, World Bank และผลการประมาณการของ TDRI

3. ข้อมูลการซื้อขายที่อยู่อาศัย ระดับราคา กลุ่มลูกค้าที่มีศักยภาพในการมีที่อยู่อาศัย มีแหล่งข้อมูลจาก ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์

ขั้นตอนที่ 1-3 จะได้ผลผลิตออกมาเป็น ผลการประมาณการความต้องการที่อยู่อาศัยในระยะยาว

3.4 การศึกษาต้นทุนที่เกิดขึ้นกับผู้บริโภคในสถานการณ์ต่างๆ

การซื้อบ้านจัดว่าเป็นการลงทุนที่สูง และมีภาระผูกพันที่ยาวนาน การวิเคราะห์ในส่วนนี้จะทำการศึกษาต้นทุนที่เกิดขึ้นกับผู้บริโภคที่เลือกซื้อและเช่าที่อยู่อาศัยในระยะยาว โดยพิจารณาต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง อาทิ การใช้เงินออม (มีต้นทุนในรูปของค่าเสียโอกาส) การใช้เงินกู้ (มีต้นทุนเป็นภาระดอกเบี้ย) การผ่อนจนสิ้นสุด เทียบกับการผ่อนแล้วเกิดสถานการณ์วิกฤติจะส่งผลกระทบต่อแตกต่างกันอย่างไร

การรวบรวมข้อมูลในส่วนนี้จะเป็นการเก็บข้อมูลทุติยภูมิ โดยผ่านการเก็บข้อมูลจากสำนักงานสถิติแห่งชาติ² ซึ่งเป็นข้อมูลปี 2562 โดยเป็นปีปกติที่ไม่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์โควิด-19 และเป็นข้อมูลชุดเดียวกันที่ใช้ศึกษาวิจัยในโครงการวิจัยย่อยที่ 2 แบบแผนการออมที่สอดคล้องกับวิถีชีวิตคนไทยรุ่นใหม่ (สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย, 2565) เนื่องจากเป็นการวิเคราะห์จากฐานเดียวกันจึงทำให้สามารถประเมินคุณค่าของการตัดสินใจเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยต่อความสามารถในการเตรียมความพร้อมเข้าสู่สังคมสูงวัยได้

ในชุดข้อมูลจะมีการสำรวจรวม 45,587 ครัวเรือน สะท้อนครัวเรือนทั้งหมด 21,870,958 ครัวเรือน โดยงานวิจัยชิ้นนี้ได้จำแนกครัวเรือนออกตาม โครงสร้างอายุ สัดส่วนวัยพึ่งพิงในครัวเรือน แหล่งรายได้ และโครงสร้างค่าใช้จ่ายและจัดแบ่งครัวเรือนโดยอาศัยการวิเคราะห์ Cluster Analysis เช่นเดียวกันกับโครงการการออม ทำให้สามารถจัดกลุ่มครัวเรือนออกได้เป็น 58 กลุ่มย่อย

สำหรับโครงสร้างอายุจะแบ่งกลุ่มประชากรออกเป็น 3 กลุ่ม ได้แก่ วัยเด็ก (อายุ 0-14 ปี) วัยทำงาน (อายุ 15-59 ปี) และวัยสูงอายุ (อายุ 60 ปีขึ้นไป) สัดส่วนวัยพึ่งพิง คือ สัดส่วนสมาชิกครัวเรือนที่เป็นวัยเด็กและวัยสูงอายุ เทียบกับสัดส่วนสมาชิกครัวเรือนที่เป็นวัยทำงาน

แหล่งรายได้ของครัวเรือน จำแนกเป็น 4 กลุ่มตามลำดับดังนี้

1. ครัวเรือนที่ไม่ได้มีรายได้มาจากการทำงาน โดยกำหนดนิยามคือ ครัวเรือนไม่มีรายได้จาก 1) ค่าจ้างและเงินเดือน 2) กำไรสุทธิจากการประกอบธุรกิจ และ 3) กำไรสุทธิจากการประกอบการเกษตร

² ข้อมูลจากสำนักงานสถิติแห่งชาติเป็นข้อมูลที่สามารถสะท้อนการถือครองที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย นอกจากนี้ โมเดลที่เสนอเป็นโมเดลที่เพิ่มเติมจากนโยบายปัจจุบันที่ภาครัฐได้มีการจัดสร้างบ้านสำหรับผู้ที่มีรายได้น้อย แต่ยังไม่ได้คำนึงถึงกลุ่มคนที่พอมีฐานะแต่ในระยะยาวอาจจะต้องการเงินเพื่อดูแลตนเองในยามแก่เฒ่า โมเดลนี้จึงเป็นโมเดลการเช่าระยะยาวสำหรับกลุ่มคนที่พอมีฐานะขึ้น

2. ครั้วเรือนที่มีรายได้หลักมาจากการทำการเกษตร โดยกำหนดนิยามคือ ครั้วเรือนที่มีรายได้จากกำไรสุทธิจากการประกอบการเกษตร มากกว่าครึ่งหนึ่งของรายได้รวมจาก ค่าจ้างและเงินเดือน กำไรสุทธิจากการประกอบการธุรกิจ และกำไรสุทธิจากการประกอบการเกษตร

3. ครั้วเรือนที่มีรายได้หลักมาจากการทำธุรกิจ โดยกำหนดนิยามคือ ครั้วเรือนที่มีรายได้จากกำไรสุทธิจากการประกอบการธุรกิจ มากกว่าหรือเท่ากับ รายได้จากค่าจ้างและเงินเดือน

4. ครั้วเรือนที่มีรายได้หลักมาจากค่าจ้างและเงินเดือน โดยกำหนดนิยามคือ ครั้วเรือนที่มีรายได้จากค่าจ้างและเงินเดือน มากกว่า รายได้จากกำไรสุทธิจากการประกอบการธุรกิจ

ในส่วนค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับบ้าน (ตารางที่ 3.1) คณะผู้วิจัยได้จำแนกประเภทรายจ่ายที่สำคัญ โดยจัดกลุ่มตามลักษณะของการเป็นเจ้าของบ้าน และการเช่าบ้าน เพื่อวิเคราะห์ถึงลักษณะการใช้จ่ายที่จะมีความแตกต่างกันระหว่างการมีบ้านเป็นของตนเองและการเช่าอยู่

ตารางที่ 3.1 แสดงรายจ่ายของครั้วเรือนแยกตามรายการที่เกี่ยวกับที่อยู่อาศัย

รายการ	ซื้อบ้าน	เช่าบ้าน
- ค่าเช่าบ้านและที่ดิน		○
- ค่าซ่อมแซมบ้าน - ค่าซ่อมแซม ติดตั้ง ไฟฟ้า ประปา - เครื่องมือ อุปกรณ์สำหรับซ่อมแซมบ้าน	○	
- ของแต่งบ้าน	○	○ ถ้าค่าเช่าถูก ต้องซื้อเอง แต่ถ้าค่าเช่าแพง อาจจะรวมในค่าเช่า
- สิ่งทอสำหรับใช้ในบ้าน - เครื่องใช้สอย - ค่าเชื้อเพลิง แสงสว่าง การใช้น้ำ - ของทำความสะอาด	○	○
- คนใช้	○	○

ที่มา: วิเคราะห์โดยคณะผู้วิจัย

คณะผู้วิจัยทำการแยกวิเคราะห์ลงลึกใน 58 กลุ่มครั้วเรือน โดยแยกพิจารณาเป็นครั้วเรือนที่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และครั้วเรือนที่ต้องเช่าที่อยู่อาศัย (และตัดชุดข้อมูลกลุ่มที่อาศัยบ้านผู้อื่นอยู่ รวมทั้งบ้านสวัสดิการ เนื่องจากกลุ่มนี้เป็นกลุ่มที่ได้รับประโยชน์จากแหล่งอื่นๆ ทำให้สามารถเข้าถึงที่อยู่อาศัยได้เอง)

การวิเคราะห์แยกกลุ่มครั้วเรือนที่เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย เทียบกับครั้วเรือนที่ต้องเช่าที่อยู่อาศัยจะใช้เป็นตัวเปรียบเทียบกรณีที่ครั้วเรือนเปลี่ยนรูปแบบจากการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยมาเป็นเช่าที่อยู่อาศัยว่าจะมีค่าใช้จ่ายลดลงเพียงใด ทั้งนี้ คณะผู้วิจัยตั้งสมมติฐานว่า กลุ่มคนที่เช่าที่อยู่อาศัยจะมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัยที่ต่ำกว่ากลุ่มที่เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย

การเปรียบเทียบค่าใช้จ่ายระหว่าง 2 กลุ่มครัวเรือนใน 58 กลุ่มข้างต้น โดยใช้การวิเคราะห์ค่าเสียโอกาสอย่างง่าย ผ่านการประเมินมูลค่าที่แท้จริง (Present Value analysis) ทำให้สามารถทราบถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นกับผู้บริโภคในสถานการณ์ต่างๆ ได้

การวิเคราะห์ Present Value analysis จะเป็นการปรับมูลค่าที่เป็นตัวเงิน (nominal value) ให้กลายเป็นมูลค่าที่แท้จริง (real value) ที่สามารถประเมินเทียบมูลค่าระหว่างช่วงเวลาได้

ในงานวิจัยชิ้นนี้ได้กำหนดให้ อัตราเงินเฟ้ออยู่ที่ร้อยละ 1.5 และผลตอบแทนทางเศรษฐกิจแบ่งออกเป็น ผลตอบแทนหากผู้ซื้อที่อยู่อาศัยใช้เงินออมของตนเองที่ร้อยละ 4.72 ซึ่งเป็นค่าเฉลี่ยของผลตอบแทนตลาด และต้นทุนค่าเสียโอกาสเท่ากับร้อยละ 6 สำหรับผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่ใช้เงินกู้ในการซื้อที่อยู่อาศัย ซึ่งเทียบเคียงกับอัตราดอกเบี้ย MRR ที่เป็นฐานในการคำนวณอัตราดอกเบี้ยที่อยู่อาศัย

ข้อสมมติข้างต้น มีความสอดคล้องกับโครงการวิจัยย่อยที่ 2 แบบแผนการออมที่สอดคล้องกับวิถีชีวิตคนไทยรุ่นใหม่ ซึ่งทำให้ผลการศึกษามีความสอดคล้องกันและสามารถนำมาบูรณาการร่วมกันเพื่อวิเคราะห์ในแง่มุมของการเตรียมความพร้อมสำหรับคนรุ่นใหม่ในการเกษียณอายุได้

3.5 การวิเคราะห์ต้นทุนที่เกิดขึ้นในสถานการณ์สังคมสูงวัย

ในขั้นตอนนี้จะเป็นการนำเอาผลการประมาณการความต้องการที่อยู่อาศัยในระยะยาวเข้ามาพิจารณา โดยศึกษาว่าการเข้าสู่สังคมสูงวัยจะทำให้ต้นทุนของทั้ง 2 ทางเลือกมีความแตกต่างกันอย่างไร นั่นก็คือ ผลที่เกิดขึ้นของสังคมสูงวัยผ่านช่องทางต่างๆ เช่น ต้นทุนที่เกิดขึ้นจากการกักขังธนาคารในสถานการณ์สังคมสูงวัย ระดับราคาที่อยู่อาศัยในระยะยาว ค่าเสียโอกาสของการมีที่อยู่อาศัย ตลอดจนการวิเคราะห์ว่าที่อยู่อาศัยยังคงรักษาความเป็น “สินทรัพย์สะสมมูลค่า” ในสังคมสูงวัยอยู่หรือไม่

ขั้นตอนที่ 4-5 จะได้ผลผลิตออกมาเป็น ผลการวิเคราะห์ผลกระทบของสังคมสูงวัยต่อต้นทุนที่เกิดขึ้นสำหรับการมีที่อยู่อาศัย

3.6 การทบทวนมาตรการอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน

การทบทวนมาตรการอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน จะอาศัยการทบทวนวรรณกรรม การเก็บรวบรวมข้อมูลผ่านเว็บไซต์ หลักฐานทางเอกสาร ร่วมกับการสัมภาษณ์ผู้ทรงคุณวุฒิ เพื่อสังเคราะห์ทิศทางการดำเนินนโยบายภาครัฐในปัจจุบัน (โปรดดูรายละเอียดในบทที่ 2)

3.7 การศึกษานโยบายอสังหาริมทรัพย์ที่เหมาะสมสำหรับประเทศไทยสำหรับสังคมสูงวัย

คณะผู้วิจัยจะดำเนินการวิเคราะห์สรุปผลการศึกษาโดยรวบรวมข้อค้นพบที่ได้จากขั้นตอนที่ 1-6 มาสรุปเป็นผลผลิตในรูปแบบของข้อเสนอแนะนโยบายอสังหาริมทรัพย์ที่เหมาะสมสำหรับประเทศไทยในสถานการณ์สังคมสูงวัย

ผลการวิจัยและการอภิปรายข้อค้นพบที่ได้

ในบทนี้จะเป็นการนำเสนอผลการวิจัยและการอภิปรายข้อค้นพบต่างๆ ที่เกิดขึ้น โดยแบ่งการนำเสนอออกเป็น 3 ส่วน ได้แก่ ผลการประมาณการความต้องการที่อยู่อาศัยในระยะยาวของไทย การวิเคราะห์ต้นทุนที่เกิดขึ้นสำหรับการมีที่อยู่อาศัย และข้อเสนอแนะนโยบายอสังหาริมทรัพย์ที่เหมาะสมกับสังคมสูงวัย โดยมีรายละเอียด ดังนี้

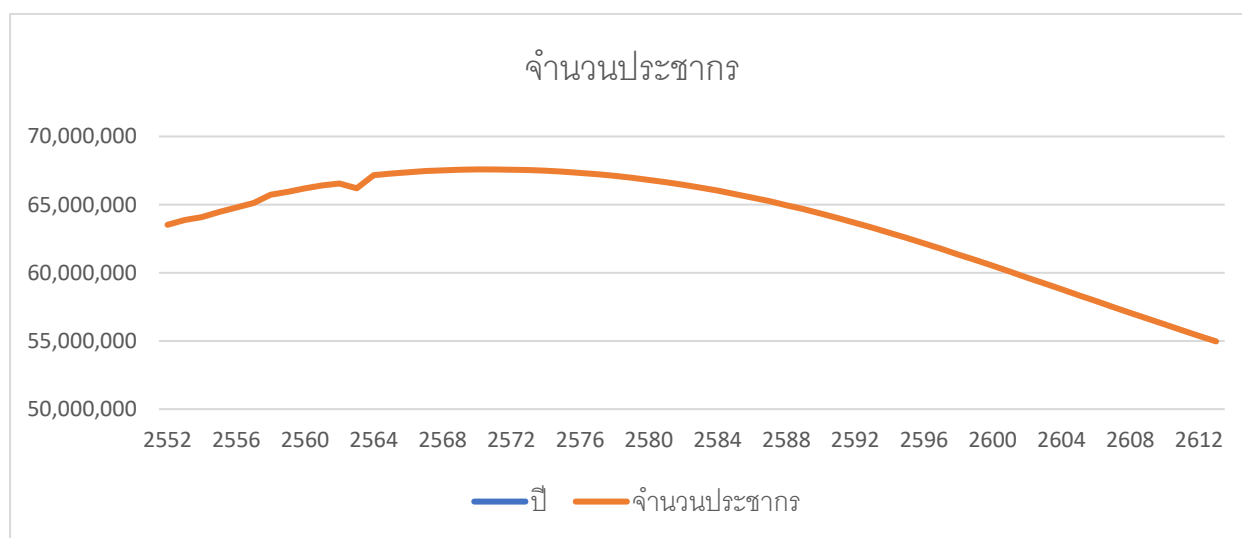
4.1 ผลการประมาณการความต้องการที่อยู่อาศัยในระยะยาวของไทย

ในงานวิจัยชิ้นนี้ ได้อาศัยแบบจำลองแนวโน้มเพื่อสะท้อนถึงพฤติกรรมในอนาคตของผู้บริโภคในประเทศไทยว่าจะมีความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคตเป็นอย่างไร

ภายใต้ข้อสมมติให้แนวโน้มพฤติกรรมทางเลือกที่อยู่อาศัยเป็นไปตามข้อมูลแบบเดิม ระหว่างปี พ.ศ. 2552-2564 คณะผู้วิจัยได้ข้อค้นพบหลายประการ ดังนี้

ประการที่หนึ่ง ประมาณการประชากรในประเทศไทยในอนาคต พบว่า จำนวนประชากรไทยในปี 2565 ยังคงมีจำนวนเพิ่มขึ้นจากปี 2564 และมีแนวโน้มจะเพิ่มสูงขึ้นเรื่อยๆ ทั้งนี้ จำนวนประชากรไทยจะเพิ่มขึ้นถึงจุดสูงสุดในปี 2571 ที่ 67.58 ล้านคน และจะค่อยๆ มีจำนวนลดลงเรื่อยๆ จนถึงปีสุดท้ายที่ประมาณการ คือ ปี 2613 (แผนภาพที่ 4.1)

แผนภาพที่ 4.1 แสดงประมาณการจำนวนประชากรไทย ระหว่างปี 2565-2613

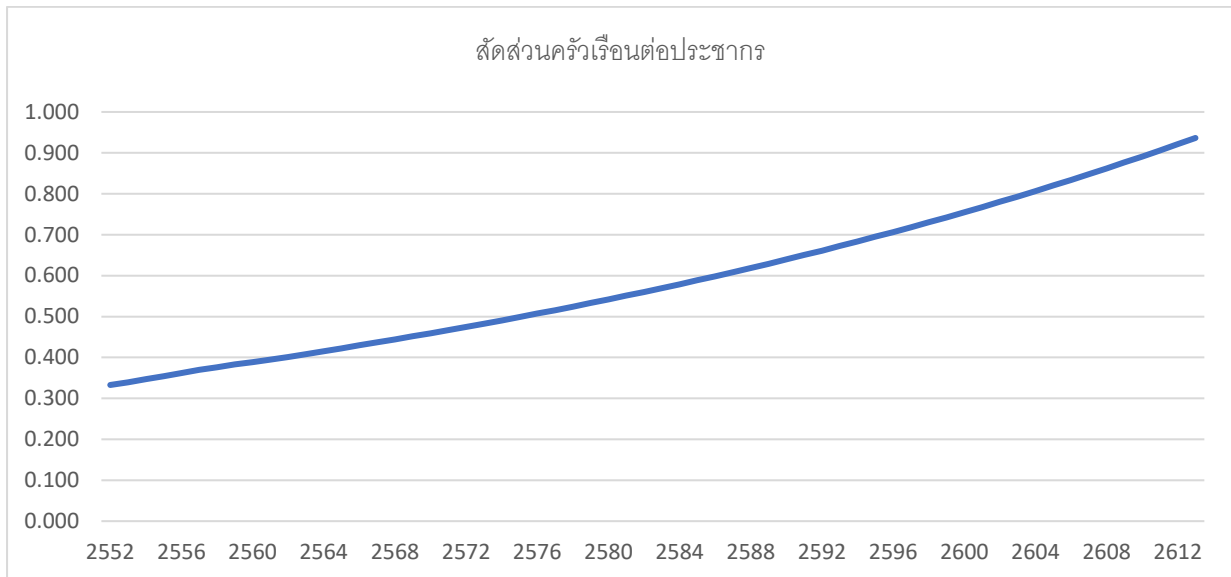


ที่มา: กระทรวงมหาดไทย UN Population projection และผลการประมาณการจากแบบจำลอง

ประการที่สอง ประมาณการสัดส่วนครัวเรือนต่อประชากร พบว่ามีสัดส่วนเพิ่มสูงขึ้นในปี 2565 มาอยู่ที่ 0.422 และมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นเรื่อยๆ จนถึง 0.936 ในปี 2613 ทั้งนี้ ส่วนกลับของสัดส่วนนี้ ก็คือ ประชากร

ต่อครัวเรือน จะสะท้อนถึงขนาดของครัวเรือนว่ามีแนวโน้มลดลงจาก 2.37 ในปี 2565 เหลือเพียง 1.07 ในปี 2613 (แผนภาพที่ 4.2)

แผนภาพที่ 4.2 แสดงประมาณการสัดส่วนครัวเรือนต่อประชากรระหว่างปี 2565-2613



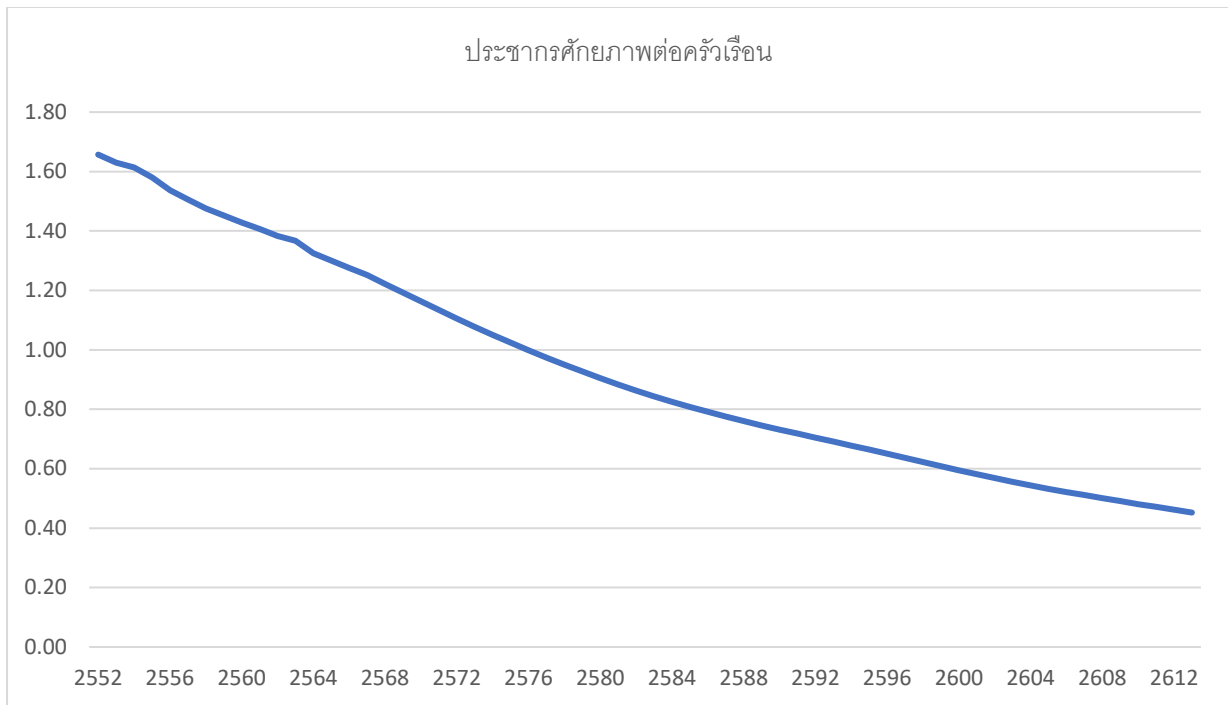
ที่มา: กระทรวงมหาดไทย UN Population projection และผลการประมาณการจากแบบจำลอง

ประการที่สาม คณะผู้วิจัยได้ทำการประมวลผลจากฐานข้อมูลของธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยกำหนดกลุ่มประชากรที่มีศักยภาพในการมีที่อยู่อาศัยโดยอ้างอิงจากฐานลูกค้าของธนาคารฯ ซึ่งพบว่าส่วนมากจะมีอายุระหว่าง 23-60 ปี จึงพิจารณาจำนวนประชากรที่มีศักยภาพในการมีที่อยู่อาศัย คือ ประชากรในช่วงอายุดังกล่าว และทำการคิดสัดส่วนประชากรกลุ่มดังกล่าวกับจำนวนครัวเรือนที่มีทั้งหมดในประเทศเพื่อหาดัชนีประเมินสัดส่วนประชากรศักยภาพต่อครัวเรือน (แผนภาพที่ 4.3) ซึ่งพบว่า สัดส่วนประชากรที่มีศักยภาพในการมีที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มลดลงอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2565 จะมีค่าสัดส่วนที่ 1.30 คนต่อครัวเรือน (หรืออีกคือ ใน 1 ครัวเรือนจะมีคนที่มีศักยภาพในการมีที่อยู่อาศัย 1.3 คน) โดยสัดส่วนนี้จะมีแนวโน้มลดลงเหลือเพียง 0.45 คนต่อครัวเรือนในปี 2613

ประการที่สี่ รายได้ต่อหัวประชากรที่มีศักยภาพในการมีที่อยู่อาศัย ซึ่งสะท้อนถึงกำลังซื้อของประชากรในการมีที่อยู่อาศัย พบว่ามีแนวโน้มเติบโตแบบก้าวกระโดด (แผนภาพที่ 4.4) โดยในปี 2565 รายได้ต่อหัวประชากรที่มีศักยภาพในการมีที่อยู่อาศัยจะอยู่ที่ 4.58 แสนบาทต่อคนต่อปี และมีแนวโน้มจะเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องเป็น 4.7 ล้านบาทต่อคนต่อปีในปี 2613

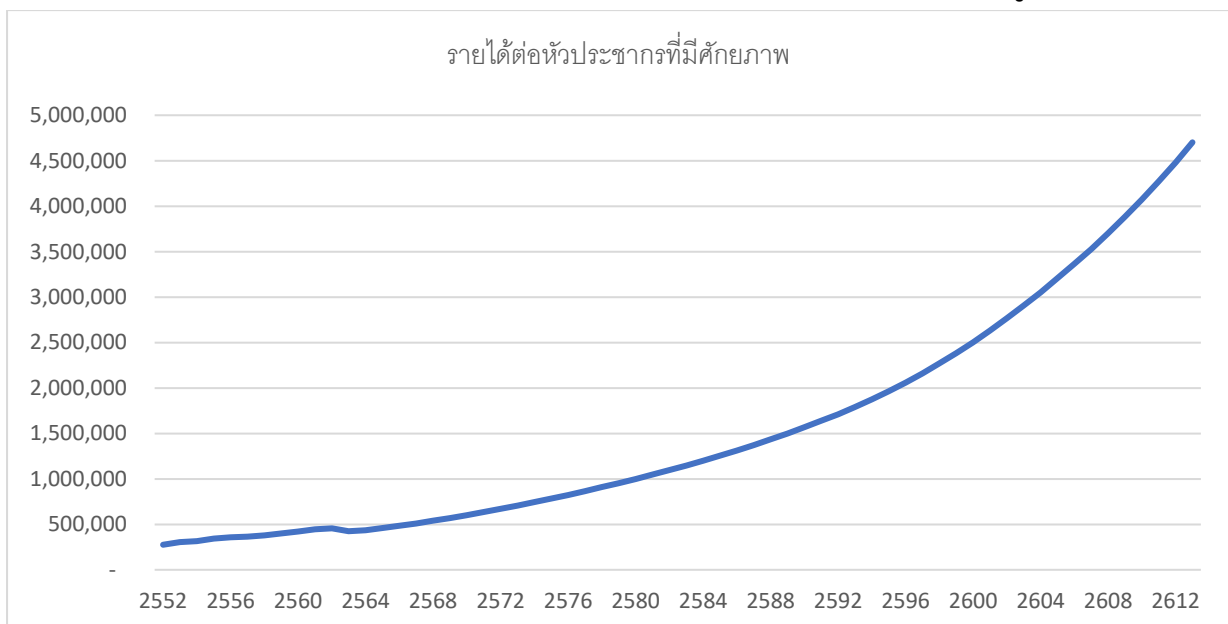
ประการที่ห้า อัตราเจริญเติบโตของราคาที่อยู่อาศัยเทียบกับระดับสินค้าอื่นๆ มีแนวโน้มลดลงอย่างช้าๆ และเข้าสู่ดุลยภาพที่มีความต่างระดับ (level) แต่ไม่ได้มีอัตราเจริญเติบโต (no growth) ในขณะที่ขนาดของสินเชื่อต่อผลิตภัณฑ์มวลรวมที่แท้จริง และปริมาณซื้อขายที่อยู่อาศัยต่อมูลค่าสินเชื่อมีแนวโน้มในระยะยาวที่คงที่ ณ ร้อยละ 29.48 และ ณ สัดส่วน 0.125

แผนภาพที่ 4.3 แสดงประมาณการสัดส่วนประชากรที่มีศักยภาพในการมีที่อยู่อาศัยต่อครัวเรือน



ที่มา: กระทรวงมหาดไทย และผลการประมาณการจากแบบจำลอง

แผนภาพที่ 4.4 แสดงประมาณการสัดส่วนรายได้ต่อหัวประชากรที่มีศักยภาพในการมีที่อยู่อาศัย

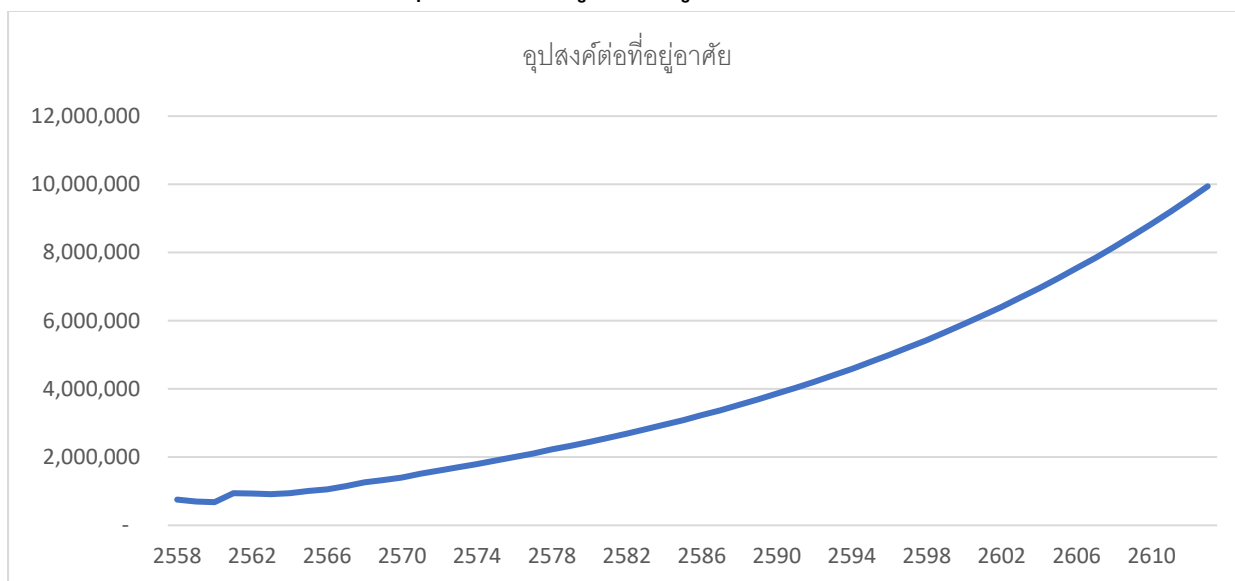


ที่มา: ผลการประมาณการจากแบบจำลอง

ภายใต้ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจข้างต้น ทำให้ได้ว่าอุปสงค์ของที่อยู่อาศัยจะมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นทุกปี โดยจะมีมูลค่าที่ 1.01 ล้านล้านบาทในปี 2565 และมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเป็น 9.94 ล้านล้านบาทในปี 2613 (แผนภาพที่ 4.5)

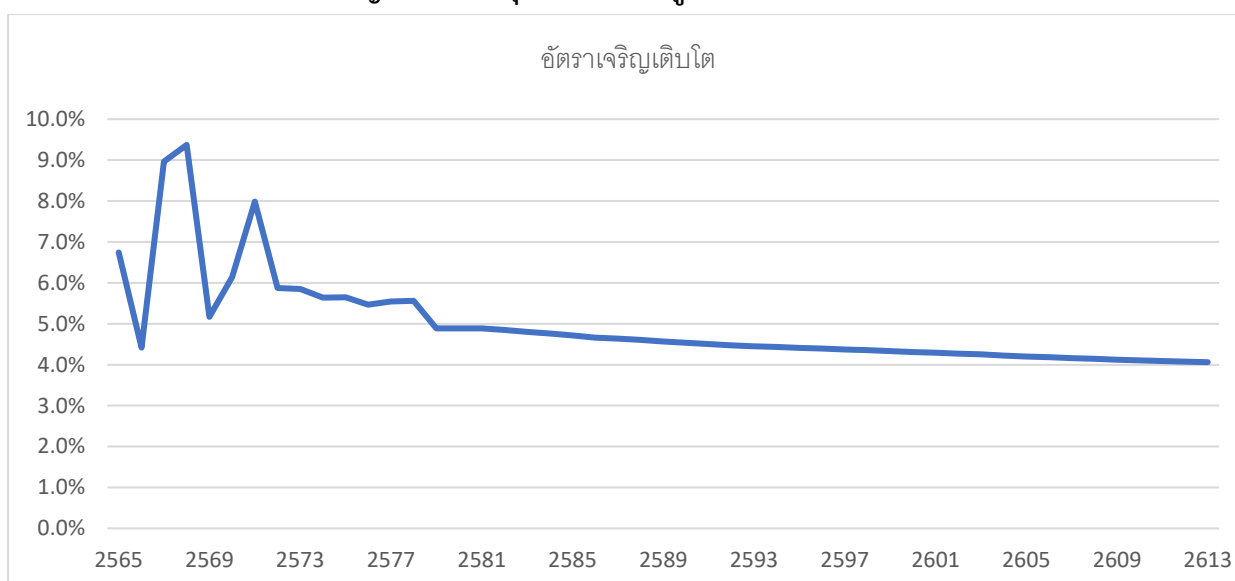
ทั้งนี้ อัตราเจริญเติบโตของความต้องการที่อยู่อาศัยจะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 6.6 ใน 10 ปีข้างหน้า และจะมีแนวโน้มลดลงเรื่อยๆ จนถึงร้อยละ 4.1 ในปี 2613 (แผนภาพที่ 4.6)

แผนภาพที่ 4.5 แสดงประมาณการอุปสงค์ของที่อยู่อาศัย (มูลค่าที่เป็นตัวเงิน)



ที่มา: ผลการประมาณการจากแบบจำลอง

แผนภาพที่ 4.6 แสดงอัตราเจริญเติบโตของอุปสงค์ของที่อยู่อาศัยต่อปี



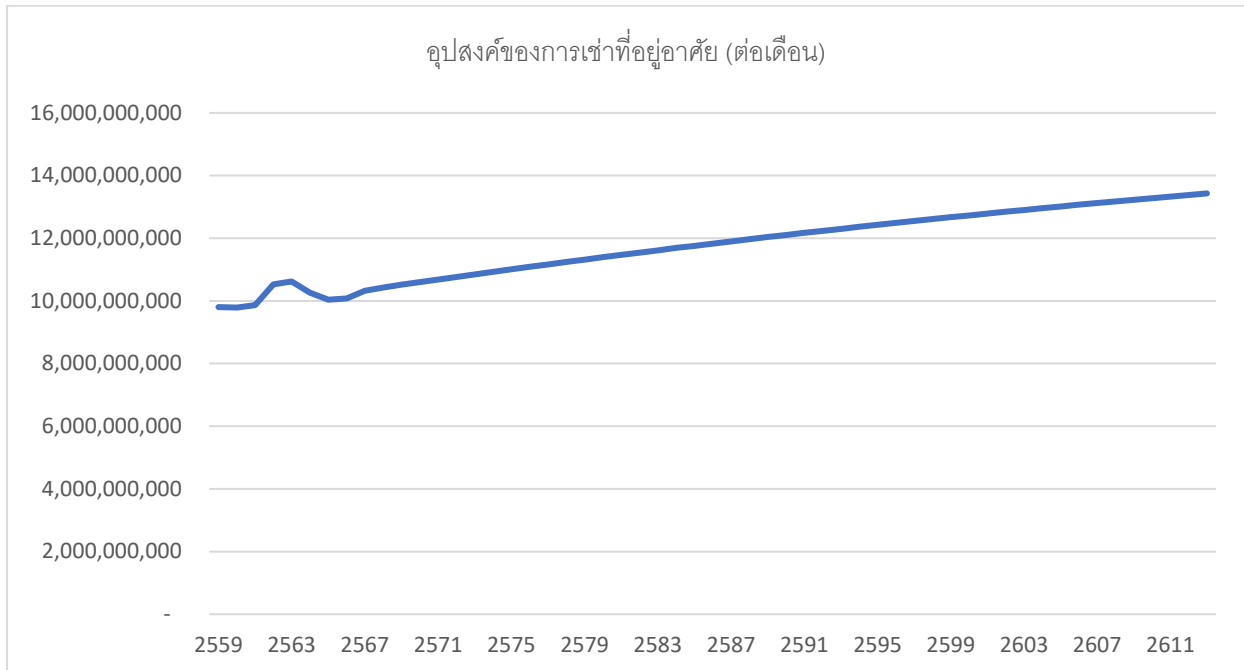
ที่มา: ผลการประมาณการจากแบบจำลอง

นอกจากนี้ สัดส่วนมูลค่าการเช่าบ้านคิดเป็นสัดส่วนของผลิตภัณฑ์มวลรวมมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นเล็กน้อย โดยในระยะยาวมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นร้อยละ 2 ในขณะที่สัดส่วนของจำนวนคนที่เช่าบ้านต่อมูลค่าการเช่าบ้านมีแนวโน้มที่ลดลงมาก ซึ่งสะท้อนว่าพฤติกรรมของคนไทยมีการเปลี่ยนแปลงจากการเช่าบ้านมาเป็นการซื้อบ้านเพื่ออยู่อาศัยมากขึ้น โดยสัดส่วนในระยะยาวพบว่าการลดลงของปริมาณการเช่าที่อยู่อาศัยมีการลดลงถึงร้อยละ 4.7 ในปี 2613 ที่เดียว

สำหรับอุปสงค์ต่อการเช่าที่อยู่อาศัย ภายใต้สมมติฐานพฤติกรรมการเช่าที่อยู่อาศัยในรูปแบบเดิม (แผนภาพที่ 4.7) จะพบว่าอุปสงค์ของการเช่าที่อยู่อาศัยจะมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นทุกปี โดยจะมีมูลค่าที่ 10.7 พันล้านบาทต่อเดือนในปี 2565 และมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเป็น 13.4 พันล้านบาทต่อเดือนในปี 2613

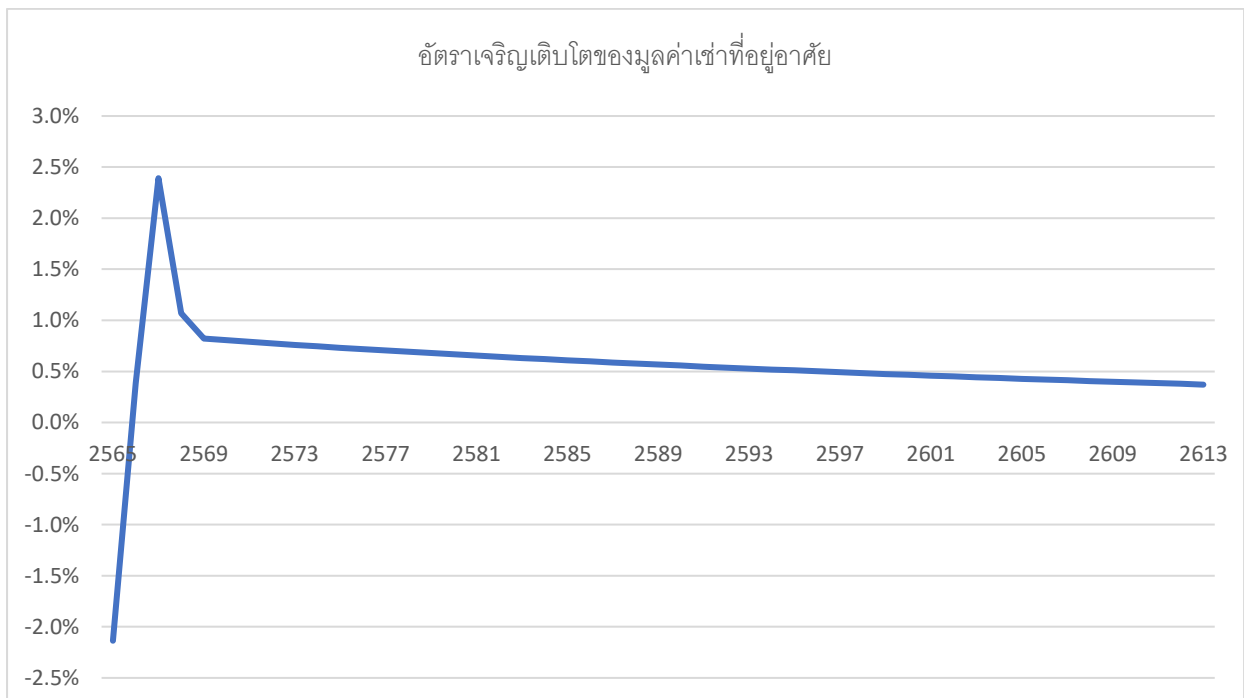
สำหรับแนวโน้มการเติบโตของอุปสงค์ของการเช่าที่อยู่อาศัย (แผนภาพที่ 4.8) พบว่าอุปสงค์ของการเช่าที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเล็กน้อยที่ประมาณร้อยละ 0.8 ต่อปี แต่แนวโน้มดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงที่ลดลงในระยะยาวจนเหลือเพียงการเพิ่มขึ้นที่ประมาณร้อยละ 0.4 ต่อปี ในปี 2613

แผนภาพที่ 4.7 อุปสงค์ของการเช่าที่อยู่อาศัย (มูลค่าที่เป็นตัวเงิน)



ที่มา: ผลการประมาณการจากแบบจำลอง

แผนภาพที่ 4.8 แสดงอัตราเจริญเติบโตของอุปสงค์ของการเช่าที่อยู่อาศัยต่อปี



ที่มา: ผลการประมาณการจากแบบจำลอง

4.2 การวิเคราะห์ต้นทุนที่เกิดขึ้นสำหรับการมีที่อยู่อาศัย

ในส่วนนี้ คณะผู้วิจัยได้ประมวลผลข้อมูลการสำรวจครัวเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาติในปี 2019 โดยอาศัยการวิเคราะห์ Cluster analysis ในลักษณะเดียวกันกับโครงการวิจัยย่อยที่ 2 แบบแผนการออมที่สอดคล้องกับวิถีชีวิตคนไทยรุ่นใหม่ (สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย, 2565)

ผลการวิเคราะห์ Cluster analysis ทำให้สามารถแบ่งครัวเรือนไทยออกได้เป็น 58 กลุ่ม โดยใน 58 กลุ่มดังกล่าวจะมีความแตกต่างกันในโครงสร้างอายุ สัดส่วนวัยพึ่งพิงในครัวเรือน แหล่งรายได้ และโครงสร้างค่าใช้จ่าย ซึ่งการแยกกลุ่มดังกล่าว ทำให้พบว่าครัวเรือนบางกลุ่มสามารถที่จะมีเงินออมได้ ในขณะที่บางครัวเรือนไม่สามารถที่จะมีเงินออมได้

นอกจากนี้ การวิเคราะห์ในเชิงลึกยังทำให้เห็นถึงกลุ่มครัวเรือนที่มีปัญหาการใช้จ่ายที่สูงเกินความเหมาะสม และครัวเรือนที่ไม่ได้มีปัญหารายจ่ายที่สูงเกินไป แต่เป็นปัญหาทางด้านรายได้ที่ต่ำไปที่น่าจะเป็นส่วนอธิบายว่าทำไมครัวเรือนถึงไม่มีความสามารถในการออม

ในงานวิจัยชิ้นนี้ คณะผู้วิจัยได้ศึกษาข้อมูลในเชิงลึกในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายสำหรับที่อยู่อาศัย เนื่องจากเป็นค่าใช้จ่ายที่มีสัดส่วนที่สูงเมื่อเทียบกับรายได้ของครัวเรือน (ตารางที่ 4.1)

ตารางที่ 4.1 แสดงสัดส่วนค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัยเทียบกับรายได้ของครัวเรือน ซึ่งพบว่าครัวเรือนที่มีเงินออมจะมีรายจ่ายที่อยู่อาศัยเป็นสัดส่วนต่อรายได้ประมาณร้อยละ 20-30 ในขณะที่ครัวเรือนที่ไม่มีการออมจะมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยเป็นสัดส่วนต่อรายได้ประมาณร้อยละ 36-60

ตารางที่ 4.1 แสดงสัดส่วนค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัยเทียบกับรายได้ของครัวเรือน

แหล่งรายได้หลัก	สัดส่วน dependency ratio	เงินออมรายเดือน	จำนวนครัวเรือน	จำนวนประชากร	ค่าเช่าบ้าน	ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	สัดส่วนค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัยต่อรายได้
ไม่ได้ทำงาน	>1	>0	1,507,234	2,477,403	33,822	2,297	30.3%
ไม่ได้ทำงาน	>1	<0	748,087	1,294,820	26,958	1,660	44.7%
ไม่ได้ทำงาน	<1	>0	521,594	879,475	45,662	2,362	32.9%

แหล่งรายได้หลัก	สัดส่วน dependency ratio	เงินออมรายเดือน	จำนวนครัวเรือน	จำนวนประชากร	ค่าเช่าบ้าน	ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	สัดส่วนค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัยต่อรายได้
ไม่ได้ทำงาน	<1	<0	324,648	558,132	33,065	4,216	44.9%
เกษตร	>1	>0	806,130	2,280,760	22,646	1,962	24.7%
เกษตร	>1	<0	748,087	1,930,868	23,077	4,970	62.3%
เกษตร	<1	>0	521,594	879,475	22,652	1,824	21.3%
เกษตร	<1	<0	324,648	3,478,534	21,942	6,657	59.1%
แรงงาน	>1	>0	1,106,945	3,989,316	38,074	4,380	35.9%
แรงงาน	>1	<0	303,867	1,192,814	30,100	9,758	64.9%
แรงงาน	<1	>0	7,467,891	1,027,643	36,071	2,793	22.9%
แรงงาน	<1	<0	1,861,380	5,368,403	31,105	7,526	36.1%
ธุรกิจ	>1	>0	689,215	1,977,208	33,830	2,356	24.5%

ที่มา: วิเคราะห์โดยคณะผู้วิจัย

หมายเหตุ: สำหรับครัวเรือนที่เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยจะพิจารณาการประเมินค่าเช่าของแต่ละครัวเรือนเป็นตัวแปรแทนค่าเช่าบ้าน

ในกลุ่มครัวเรือน 58 กลุ่มดังกล่าว คณะผู้วิจัยได้ทำการแยกกลุ่มย่อยในแต่ละกลุ่มตามสถานะการถือครองที่อยู่อาศัย โดยกลุ่มแรกจะเป็นกลุ่มที่เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย กลุ่มที่สองจะเป็นกลุ่มที่เช่าที่อยู่อาศัยและกลุ่มที่สามจะเป็นกลุ่มที่อาศัยอยู่ในบ้านคนอื่น ซึ่งอาจจะเป็นสวัสดิการของรัฐ ของเอกชน หรือเป็นบ้านของเครือญาติ

การวิเคราะห์ผลได้จากการเปลี่ยนรูปแบบการถือครองที่อยู่อาศัยเป็นการเช่า จะทำการเปรียบเทียบต้นทุนค่าใช้จ่ายที่อยู่อาศัยของครัวเรือนทั้ง 58 กลุ่ม เพื่อวิเคราะห์ว่าหากครัวเรือนที่อยู่ในกลุ่มสถานะเดียวกันมีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการถือครองแล้วจะสามารถช่วยลดค่าใช้จ่ายของครัวเรือนได้หรือไม่

ผลการเปรียบเทียบ (ตารางที่ 4.2) พบว่า ในจำนวนครัวเรือนประมาณ 20 ล้านครัวเรือนที่ทำการศึกษา สามารถแยกได้เป็น กลุ่มครัวเรือนที่การเปลี่ยนแปลงสถานะจะช่วยลดค่าใช้จ่ายของครัวเรือนได้จำนวน 13.75 ล้านครัวเรือน กลุ่มครัวเรือนที่การเปลี่ยนแปลงสถานะจะช่วยลดค่าใช้จ่ายของครัวเรือน

ประมาณ 2.1 ล้านครัวเรือน มีจำนวนครัวเรือนที่ไม่สามารถเปรียบเทียบได้ 6 แสนครัวเรือน และมีครัวเรือนที่อาศัยอยู่ที่บ้านคนอื่น จึงไม่ได้รับประโยชน์จากการเปลี่ยนรูปแบบการถือครองที่อยู่อาศัย 3.6 ล้านครัวเรือน

ตารางที่ 4.2 ประเมินจำนวนครัวเรือนที่การเปลี่ยนรูปแบบจากการซื้อบ้านมาเป็นการเช่าจะช่วยลดค่าใช้จ่ายครัวเรือน

ผลการประเมินการเปลี่ยนรูปแบบ	จำนวนครัวเรือน
1. การเปลี่ยนรูปแบบจะช่วยลดค่าใช้จ่าย	
- ครัวเรือนมีรายได้มากกว่ารายจ่าย	9,738,049
- ครัวเรือนมีรายได้น้อยกว่ารายจ่ายแต่มากกว่ารายจ่ายที่ควรจะเป็น	1,960,399
- ครัวเรือนมีรายได้น้อยกว่ารายจ่ายที่ควรจะเป็น	2,051,602
2. การเปลี่ยนรูปแบบจะไม่ช่วยลดค่าใช้จ่าย	2,114,494
3. ไม่มีข้อมูลเปรียบเทียบ	661,216
4. ครัวเรือนอาศัยอยู่ที่บ้านคนอื่น	3,643,543
ครัวเรือนทั้งหมด	20,169,303

ที่มา: วิเคราะห์โดยคณะผู้วิจัย

หมายเหตุ: การประเมินรายจ่ายที่ควรจะเป็น คณะผู้วิจัยอาศัยการประมาณการรายจ่ายของครัวเรือนเชิงเปรียบเทียบ โดยวิธี Generalized Least Square (โปรดดูรายละเอียดในภาคผนวก)

การวิเคราะห์ในส่วนถัดมาจะเป็นการประเมินว่า การเปลี่ยนแปลงรูปแบบจะช่วยลดค่าใช้จ่ายครัวเรือนได้มากน้อยเพียงใด ผลการวิเคราะห์ (ตารางที่ 4.3) พบว่า สำหรับครัวเรือนที่มีรายได้มากกว่ารายจ่าย การเปลี่ยนรูปแบบจากการซื้อบ้านเป็นการเช่าบ้านจะช่วยลดค่าใช้จ่ายของครัวเรือนได้น้อยที่สุด 1,770 บาทต่อปี และมากที่สุดที่ 39,268 บาทต่อปี โดยมีค่ามัธยฐานที่ 10,480 บาทต่อปี และค่าเฉลี่ยที่ 12,714 บาทต่อปี

สำหรับครัวเรือนที่มีรายได้น้อยกว่ารายจ่ายแต่มากกว่ารายจ่ายที่ควรจะเป็น การเปลี่ยนรูปแบบจากการซื้อบ้านเป็นการเช่าบ้านจะช่วยลดค่าใช้จ่ายของครัวเรือนได้น้อยที่สุด 2,702 บาทต่อปี และมากที่สุดที่ 47,776 บาทต่อปี โดยมีค่ามัธยฐานที่ 12,945 บาทต่อปี และค่าเฉลี่ยที่ 15,413 บาทต่อปี

สำหรับครัวเรือนที่มีรายได้น้อยกว่ารายจ่ายที่ควรจะเป็น การเปลี่ยนรูปแบบจากการซื้อบ้านเป็นการเช่าบ้านจะช่วยลดค่าใช้จ่ายของครัวเรือนได้น้อยที่สุด 670 บาทต่อปี และมากที่สุดที่ 25,748 บาทต่อปี โดยมีค่ามัธยฐานที่ 8,350 บาทต่อปี และค่าเฉลี่ยที่ 10,963 บาทต่อปี

ตารางที่ 4.3 ประเมินผลได้จากการเปลี่ยนรูปแบบจากการซื้อบ้านมาเป็นการเช่าซึ่งช่วยลดค่าใช้จ่าย
ครัวเรือน

(หน่วย: บาทต่อปี)

กลุ่มครัวเรือน	ต่ำที่สุด	สูงที่สุด	ค่ามัธยฐาน	ค่าเฉลี่ย
ครัวเรือนมีรายได้ มากกว่ารายจ่าย	1,770	39,268	10,480	12,714
ครัวเรือนมีรายได้ น้อยกว่ารายจ่ายแต่ มากกว่ารายจ่ายที่ ควรจะเป็น	2,702	47,776	12,945	15,143
ครัวเรือนมีรายได้ น้อยกว่ารายจ่ายที่ ควรจะเป็น	670	25,748	8,350	10,963

ที่มา: วิเคราะห์โดยคณะผู้วิจัย

ท้ายที่สุด คณะผู้วิจัยได้ทำการวิเคราะห์ถึงผลได้ที่เกิดขึ้นในสถานการณ์จริง โดยเปรียบเทียบกรณีที่ครัวเรือนมีรายจ่ายที่ลดลงเป็นเวลา 30 ปี เทียบเท่ากับประมาณการจำนวนปีที่ต้องมีการจ่ายเงินเพื่อซื้อบ้านว่า ส่วนต่างที่เกิดขึ้นจากรายจ่ายจะมีมูลค่าที่แท้จริงมากน้อยเพียงใด

ตารางที่ 4.4 (ก) และ (ข) สรุปผลการประมาณการผลได้ที่เกิดขึ้นจริงใน 2 กรณี แยกเป็นกรณีและผู้ซื้อที่อยู่อาศัยใช้เงินออมของตนเอง ซึ่งมีค่าเสียโอกาสคือ ผลตอบแทนจากเงินออมที่หายไป กับกรณีและผู้ซื้อที่อยู่อาศัยต้องกู้เงินธนาคารเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย ทำให้ต้องจ่ายดอกเบี้ยเพิ่มเติมในการซื้อที่อยู่อาศัย

สำหรับกรณีที่ผู้ซื้อบ้านใช้เงินออมของตนเอง พบว่า สำหรับครัวเรือนที่มีรายได้มากกว่ารายจ่าย การเปลี่ยนรูปแบบจากการซื้อบ้านเป็นการเช่าบ้านจะช่วยลดค่าใช้จ่ายของครัวเรือนได้น้อยที่สุด 71,715 บาท และมากที่สุดที่ 1,591,017 บาท โดยมีค่ามัธยฐานที่ 424,617 บาท และค่าเฉลี่ยที่ 515,132 บาทต่อปี

สำหรับครัวเรือนที่มีรายได้น้อยกว่ารายจ่ายแต่มากกว่ารายจ่ายที่ควรจะเป็น การเปลี่ยนรูปแบบจากการซื้อบ้านเป็นการเช่าบ้านจะช่วยลดค่าใช้จ่ายของครัวเรือนได้น้อยที่สุด 109,477 บาท และมากที่สุดที่ 1,935,734 บาท โดยมีค่ามัธยฐานที่ 524,450 บาท และค่าเฉลี่ยที่ 613,547 บาท

สำหรับครัวเรือนที่มีรายได้น้อยกว่ารายจ่ายที่ควรจะเป็น การเปลี่ยนรูปแบบจากการซื้อบ้านเป็นการเช่าบ้านจะช่วยลดค่าใช้จ่ายของครัวเรือนได้น้อยที่สุด 27,106 บาท และมากที่สุดที่ 1,043,229 บาท โดยมีค่ามัธยฐานที่ 338,316 บาท และค่าเฉลี่ยที่ 444,146 บาท

สำหรับกรณีที่ผู้ซื้อบ้านใช้เงินกู้จากธนาคาร พบว่า สำหรับครัวเรือนที่มีรายได้มากกว่ารายจ่าย การเปลี่ยนรูปแบบจากการซื้อบ้านเป็นการเช่าบ้านจะช่วยลดค่าใช้จ่ายของครัวเรือนได้น้อยที่สุด 89,524 บาท และมากที่สุดที่ 1,986,115 บาท โดยมีค่ามัธยฐานที่ 530,062 บาท และค่าเฉลี่ยที่ 643,055 บาท

สำหรับครัวเรือนที่มีรายได้น้อยกว่ารายจ่ายแต่มากกว่ารายจ่ายที่ควรจะเป็น การเปลี่ยนรูปแบบจากการซื้อบ้านเป็นการเช่าบ้านจะช่วยลดค่าใช้จ่ายของครัวเรือนได้น้อยที่สุด 136,663 บาท และมากที่สุดที่ 2,416,436 บาท โดยมีค่ามัธยฐานที่ 654,688 บาท และค่าเฉลี่ยที่ 765,910 บาท

สำหรับครัวเรือนที่มีรายได้น้อยกว่ารายจ่ายที่ควรจะเป็น การเปลี่ยนรูปแบบจากการซื้อบ้านเป็นการเช่าบ้านจะช่วยลดค่าใช้จ่ายของครัวเรือนได้น้อยที่สุด 33,837 บาท และมากที่สุดที่ 1,302,294 บาท โดยมีค่ามัธยฐานที่ 422,330 บาท และค่าเฉลี่ยที่ 554,441 บาท

ตารางที่ 4.4 ประเมินการผลได้จากการเปลี่ยนรูปแบบจากการซื้อบ้านมาเป็นการเช่า

(ก) กรณีใช้เงินออมครัวเรือน

(หน่วย: บาท)

กลุ่มครัวเรือน	ต่ำที่สุด	สูงที่สุด	ค่ามัธยฐาน	ค่าเฉลี่ย
ครัวเรือนมีรายได้มากกว่ารายจ่าย	71,715	1,591,017	424,617	515,132
ครัวเรือนมีรายได้น้อยกว่ารายจ่ายแต่มากกว่ารายจ่ายที่ควรจะเป็น	109,477	1,935,734	524,450	613,547
ครัวเรือนมีรายได้น้อยกว่ารายจ่ายที่ควรจะเป็น	27,106	1,043,229	338,316	444,146

(ข) กรณีกู้ยืมธนาคาร

(หน่วย: บาท)

กลุ่มครัวเรือน	ต่ำที่สุด	สูงที่สุด	ค่ามัธยฐาน	ค่าเฉลี่ย
ครัวเรือนมีรายได้มากกว่ารายจ่าย	89,524	1,986,115	530,062	643,055
ครัวเรือนมีรายได้น้อยกว่ารายจ่ายแต่มากกว่ารายจ่ายที่ควรจะเป็น	136,663	2,416,436	654,688	765,910
ครัวเรือนมีรายได้น้อยกว่ารายจ่ายที่ควรจะเป็น	33,837	1,302,294	422,330	554,441

ที่มา: วิเคราะห์โดยคณะผู้วิจัย

หมายเหตุ: ค่าเสียโอกาสของเงินออม เท่ากับอัตราผลตอบแทนของตลาด (ร้อยละ 4.72) และอัตราดอกเบี้ยเงินเชื่อที่อยู่อาศัย คิด ณ อัตรา MRR ที่ร้อยละ 6 ในขณะที่อัตราค่าเงินเพื่อระยะยาวใช้อัตราร้อยละ 1.5 เพื่อคิดคำนวณมูลค่าที่แท้จริง (present value)

4.3 ข้อเสนอแนะนโยบายอสังหาริมทรัพย์ที่เหมาะสมกับสังคมสูงวัย

จากการวิเคราะห์ใน 2 ส่วนที่ผ่านมา คณะผู้วิจัยพบว่าผลการประมาณการทิศทางความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคตข้างหน้า จะมีประเด็นที่น่ากังวลใจว่าการเติบโตของภาคอสังหาริมทรัพย์ของไทยอาจจะไม่มีเสถียรภาพและสุ่มเสี่ยงที่จะเกิดวิกฤติ หากพฤติกรรมดังกล่าวยังคงเป็นไปในรูปแบบเดิม ดังนี้

ประการที่หนึ่ง สังคมสูงวัยทำให้ประชากรต้องการที่อยู่อาศัยลดลง จากการประมาณการของคณะผู้วิจัย พบว่า เมื่อสังคมสูงวัยเข้ามาเยือนจะทำให้ปัจจัยหนุนเสริมความต้องการที่อยู่อาศัยจะลดลง โดยจำนวนประชากรจะเริ่มลดลงในปี 2572 ในขณะที่สัดส่วนครัวเรือนต่อประชากรจะลดลงต่ำกว่า 2.0 ในปี 2576 ซึ่งเป็นสัดส่วนขั้นต่ำที่ครัวเรือนจะไม่อยู่อย่างโดดเดี่ยว (อย่างน้อยมีสมาชิกมากกว่า 1 คน) และจะลดลงต่ำกว่า 1.49 ในปี 2593 ซึ่งเป็นสัดส่วนที่สะท้อนว่ามีครัวเรือนจำนวนมากที่เป็นครัวเรือนที่มีสมาชิกคนเดียว

เมื่อพิจารณาจำนวนประชากรที่มีศักยภาพในการมีที่อยู่อาศัยต่อครัวเรือน จะพบว่าสัดส่วนของประชากรศักยภาพต่อครัวเรือนจะอยู่ต่ำกว่า 1.0 ในปี 2577 หรือก็คือ เป็นปีที่คนที่มีการจะต้องจ่ายค่าซื้อที่อยู่อาศัยโดยมากต้องแบกรับด้วยตัวคนเดียว (ต่างจากเดิมที่มีสมาชิกในครัวเรือนช่วยกันแบ่งภาระ)

เมื่อรวมทั้ง 3 ปัจจัยเข้าด้วยกันจะพบว่า แม้ว่าประชากรจะมีแนวโน้มลดลงในระยะปานกลาง แต่การขยายตัวของครัวเรือนจะทำให้อุปสงค์ของที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น แต่เมื่อพิจารณาเฉพาะคนที่มีศักยภาพในการมีที่อยู่อาศัยจะทำให้ผลกระทบของสังคมสูงวัยต่อความต้องการที่อยู่อาศัยจะให้ผลที่เป็นลบ

คณะผู้วิจัยประมาณการผลกระทบของสังคมสูงวัยต่อความต้องการที่อยู่อาศัยว่าจะทำให้อุปสงค์ของที่อยู่อาศัยลดลงประมาณร้อยละ 0.6-1.3 ต่อปี (แผนภาพที่ 4.9)

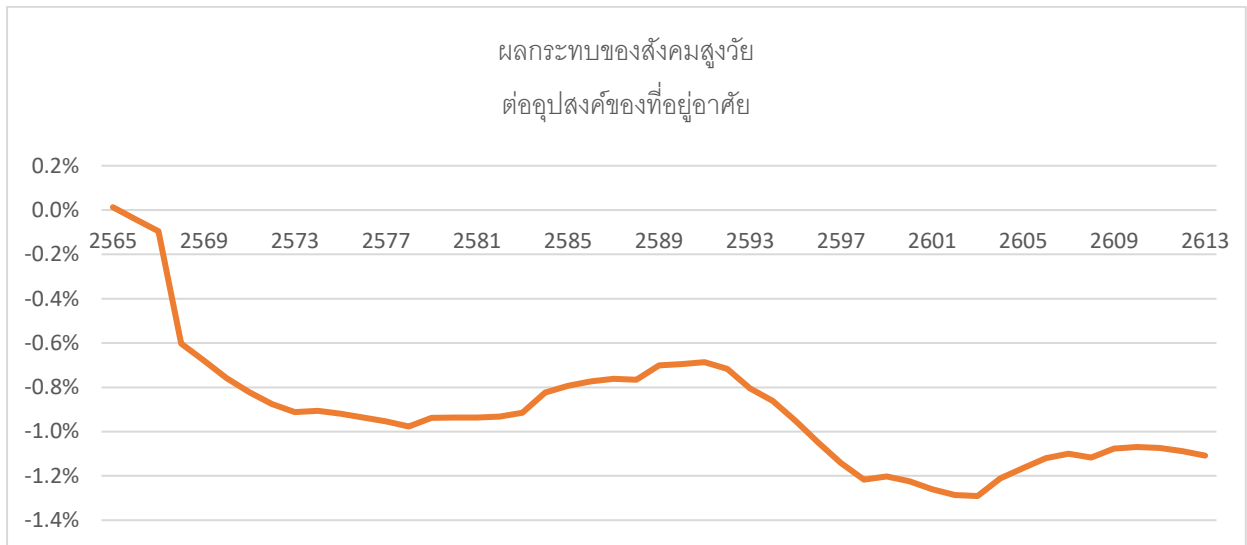
ประการที่สอง อุปสงค์ของที่อยู่อาศัยในอนาคตจะเป็นการแข่งขันกันระหว่างผู้ที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้สูง และซื้อขายในระดับราคาที่สูง กับผู้ที่ไม่สามารถสร้างรายได้ให้เติบโตได้เพียงพอที่จะรองรับต่อราคาบ้านที่เพิ่มขึ้นได้ โดยผลการประมาณการพบว่า ระดับรายได้ของกลุ่มผู้ที่มีศักยภาพในการมีที่อยู่อาศัยจะต้องเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 4.48-6.02 ต่อปี (เฉลี่ยที่ร้อยละ 4.68) ถึงจะสอดคล้องกับพฤติกรรมการซื้อขายที่อยู่อาศัยในอดีต และผู้ซื้อจะรับกับตลาดที่มีราคาอสังหาริมทรัพย์สูงกว่าระดับราคาสินค้าทั่วไปประมาณร้อยละ 1-2 ในปัจจุบันจนถึงปี 2584

ความต้องการรายได้ที่สูงมากขึ้นและระดับราคาอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มมากขึ้น ทำให้เกิดความเสี่ยงที่ตลาดอสังหาริมทรัพย์ของไทยจะแยกออกเป็น 2 กลุ่ม (ตารางที่ 4.5 (ก) และ (ข)) ได้แก่ กลุ่มที่มีทำเลที่ดี เป็นกลุ่มที่ถูกกว้านซื้อโดยผู้ที่มีความสามารถในการสร้างรายได้สูงและสามารถซื้ออสังหาริมทรัพย์ได้ในราคาที่สูงกับกลุ่มที่มีทำเลที่ไม่ดี เป็นกลุ่มที่ผู้ที่ไม่สามารถที่จะมีรายได้สูง และ/หรือ ไม่สามารถที่จะซื้ออสังหาริมทรัพย์ราคาสูงได้

ตารางที่ 4.5 (ก) และ (ข) แสดงการเพิ่มขึ้นของรายได้ของแรงงานไทยในสาขาต่างๆ ซึ่งพบว่าหากพิจารณาในกรอบเวลาปีค.ศ. 2011-2019 จะพบว่ามีการเพิ่มขึ้นในหลากหลายสาขาที่มีรายได้เพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 4.68 ต่อปี ได้แก่ ภาคการผลิต ก่อสร้าง คำส่งค้าปลีก ขนส่ง โรงแรม สื่อสาร ฝ้ายสนับสนุน การศึกษา

และศิลปวัฒนธรรม แต่หากพิจารณาในกรอบเวลา ค.ศ. 2014-2019 จะพบว่าไม่มีสาขาใดเลยที่รายได้เพิ่มขึ้น โดยเฉลี่ยมากกว่าร้อยละ 4.68

แผนภาพที่ 4.9 การเปลี่ยนแปลงในโครงสร้างประชากรทำให้อุปสงค์ของที่อยู่อาศัยลดลง



ที่มา: ผลการประมาณการจากแบบจำลอง

ทั้งนี้ เนื่องจากค่ารายได้ที่แสดงเป็นค่าเฉลี่ย จึงอนุมานได้ว่ามีประชากรบางส่วนที่มีรายได้สูงกว่าร้อยละ 4.68 ในบางกลุ่ม แต่โดยส่วนมากจะมีความไม่แน่นอนว่าจะสามารถเข้าไปแข่งขันในตลาดอสังหาริมทรัพย์ได้

ข้อค้นพบนี้ สะท้อนให้เห็นว่าทิศทางการพัฒนาตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยในปัจจุบันมีแนวโน้มที่จะเติบโตแบบไม่เท่าเทียมกัน (imbalanced development) ซึ่งสอดคล้องกับปัญหาบ้านว่างที่เกิดขึ้นในต่างประเทศ ซึ่งมักจะเกิดขึ้นกับกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ที่มีทำเลที่ไม่ดีที่มักจะถือครองโดยคนที่ไม่มีฐานะ

ผลกระทบที่ตามมาจะมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงินของครัวเรือนเป็นอย่างมาก เนื่องจากในสถานการณ์ที่สังคมไทยไม่ได้เข้าสู่สังคมสูงวัยนั้น จะพบว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์จะมีการพัฒนาแบบเท่าเทียมกัน เพราะทำให้เกิดความต้องการจากประชากรในทุกระดับและไม่ได้เกิดการแข่งขันทางด้านราคาที่สูงมากนัก ทำให้บ้านและที่ดินที่ถูกซื้อยังคงเป็นเครื่องมือในการรักษามูลค่าที่ดี แต่ในกรณีสังคมสูงวัยจะพบว่าอุปสงค์ตามธรรมชาติที่เกิดขึ้นจากการเพิ่มขึ้นของประชากร และกำลังซื้อของประชากรที่มีศักยภาพจะมีแนวโน้มที่ลดลง และนี่เองที่ทำให้บ้านและที่ดินในทำเลที่ไม่ดี หากประสบกับปัญหาบ้านว่างจะทำให้มูลค่าของทรัพย์ดังกล่าว อาจจะมีมูลค่าลดลง และกลายเป็นภาระต่อครัวเรือนที่ไม่สามารถแข่งขันกันซื้อที่ดินในทำเลที่ดีได้³

ประการที่สาม คือ คณะผู้วิจัยพบว่ามีความไม่สมดุลในตลาดเช่าที่อยู่อาศัย โดยหากพิจารณาจากพฤติกรรมของครัวเรือนไทย จะพบว่าครัวเรือนไทยมีแนวโน้มการเช่าที่อยู่อาศัยลดลงและเพิ่มการถือครองที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นรูปแบบการตัดสินใจที่เหมาะสมหากสังคมไทยเป็นสังคมที่ประชากรเติบโตแบบปกติ ไม่ใช่สังคมสูงวัย

³ ราคาที่อยู่อาศัยสำหรับทำเลที่ดีในปี พ.ศ. 2613 คาดว่าจะเพิ่มขึ้น 2.875 เท่าจากปี 2565 หรือเพิ่มขึ้นจากราคาเฉลี่ย 2.45 ล้านบาท เป็นประมาณ 7.03 ล้านบาท ในขณะที่ ที่อยู่อาศัยในทำเลไม่ดีจะไม่มีคุณสมบัติเป็นสินทรัพย์สะสมมูลค่าและมีแนวโน้มลดลงเข้าสู่ศูนย์ในระยะยาว

สำหรับกรณีสังคมสูงวัย ถ้าครัวเรือนแข่งขันกันซื้อที่อยู่อาศัยจะส่งผลในระยะยาวคือ จะมีช่วงเวลาหนึ่งที่อุปสงค์ของที่อยู่อาศัยจะลดลง และบางส่วนจะกลายเป็นปัญหาบ้านว่างทำให้มูลค่าสินทรัพย์ของครัวเรือนลดลงได้ ดังที่อภิปรายไปแล้วข้างต้น

ประการที่สี่ คือ รูปแบบครัวเรือนที่เปลี่ยนแปลงไป โดยคณะผู้วิจัยพบว่า มีครัวเรือนที่ไม่มีสมาชิกวัยเด็ก ซึ่งทำให้แม้ว่าที่อยู่อาศัยจะมีการสะสมมูลค่าได้ในอนาคตก็ตาม แต่เนื่องจากผู้อยู่อาศัยต้องใช้อาศัยไปตลอดชีวิต จึงเป็นทรัพย์สินที่ไม่สามารถนำเอามาใช้ได้โดยง่าย ทั้งนี้ แม้ว่าภาครัฐจะมีมาตรการ Reverse Mortgage หรือสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ ที่ช่วยให้ผู้สูงอายุสามารถนำเอาที่อยู่อาศัยมาจำนองกับธนาคาร แทนที่ผู้กู้จะเป็นผู้ผ่อนชำระคืนเงินกู้ให้กับธนาคาร แต่ธนาคารเป็นผู้ที่ต้องจ่ายเงินกู้ให้ผู้กู้ทุกเดือนตามที่ทำสัญญากับธนาคารแทน แต่ในความเป็นจริง ข้อมูลจากการสัมภาษณ์พบว่ามีการใช้กันอย่างไม่แพร่หลายมากนัก

นอกจากนี้ การวิเคราะห์ในส่วนที่ 4.2 สะท้อนให้เห็นถึงต้นทุนและโอกาสในการวางมาตรการเพื่อตอบโจทย์การพัฒนาที่ไม่สมดุลข้างต้น

ประการแรก คือ มีครัวเรือนจำนวนไม่น้อยที่มีรายได้น้อยกว่ารายจ่าย และเพราะว่ารายจ่ายที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัยเป็นสัดส่วนที่สูงต่อรายได้ ทำให้การควบคุมรายจ่ายที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัยเป็นหนึ่งในแนวทางที่สำคัญที่จะช่วยให้ครัวเรือนสามารถลดค่าใช้จ่ายลงได้

ประการที่สอง คือ หากพิจารณาต้นทุนค่าเสียโอกาส จะพบว่าครัวเรือนสามารถที่จะมีเงินมากขึ้นในระดับ 4-6 แสนบาทจากการเลือกเช่าแทนที่จะซื้อที่อยู่อาศัย และหากเป็นการกู้ยืมธนาคารจะมีต้นทุนค่าเสียโอกาสสูงถึง 5-7 แสนบาท

ดังนั้น คณะผู้วิจัยค้นพบข้อเสนอแนะเชิงนโยบายที่สำคัญเพื่อรองรับสังคมสูงวัยแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้ ส่วนแรก สำหรับตลาดของกลุ่มทำเลไม่ดี คณะผู้วิจัยเสนอให้กลุ่มผู้ที่ไม่มีการกำลังซื้อในระยะยาว ควรจะเข้าถึงที่อยู่อาศัยแบบเช่าในทำเลที่ดีแทน โดยภาครัฐ หรือ ภาคเอกชนเข้ามาสร้างผลิตภัณฑ์ที่อยู่อาศัยรูปแบบใหม่ โดยเน้นการให้เช่าเพื่ออยู่อาศัยระยะยาวแบบไม่ถือครองกรรมสิทธิ์ แต่กำหนดให้ผู้ที่ใช้สิทธิการเช่าต้องใช้สำหรับการอยู่อาศัยเท่านั้น และได้สิทธิในการอยู่อาศัยระยะยาวพร้อมกับครอบครัว และจะคืนพื้นที่เมื่อผู้เช่าต้องย้ายถิ่นฐาน หรือเสียชีวิต

ส่วนที่สอง สำหรับตลาดของกลุ่มทำเลดีจะมีราคาที่สูงขึ้นมาก คณะผู้วิจัยมองว่าตลาดในกลุ่มนี้ควรจะต้องมีการแข่งขันเพิ่มสูงขึ้น เนื่องจากตลาดในส่วนแรกได้แก้ไขปัญหาด้านที่อยู่อาศัยของคนที่อยู่ข้างหลังไว้แล้ว ดังนั้น ควรมีการเปิดรับต่างชาติให้สามารถเข้ามาร่วมใช้ที่อยู่อาศัยได้ ซึ่งอาจจะมาในรูปแบบของการเช่าระยะยาว หรือการถือกรรมสิทธิ์ในสัดส่วนที่เหมาะสม (เช่น กรณีของคอนโดมิเนียม) ทั้งนี้ เนื่องจากตลาดของกลุ่มทำเลดี จะตอบโจทย์ในแง่ของการกระตุ้นเศรษฐกิจและการพัฒนาประเทศ ทำให้การนำเอาต่างชาติเข้ามาในประเทศจะช่วยให้ประเทศมีการใช้จ่าย การลงทุนและการบริโภคเพิ่มสูงขึ้น ในขณะเดียวกันการแข่งขันจะทำให้ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่เป็นคนไทยจะเริ่มหันมาพัฒนาพื้นที่ที่ทำเลดีด้อยลงมากขึ้น จึงเป็นการกระจายอุปสงค์ไปในแนวราบอย่างเหมาะสม

ทั้งนี้ ภาครัฐควรจะมีมั่นใจว่าการตอบโจทย์ความต้องการในส่วนแรกได้ถูกดำเนินการไปได้ดีมากเสียก่อน เพื่อไม่ให้เกิดปัญหาการเช่าไม่ถึงที่อยู่อาศัยนั่นเอง

ตารางที่ 4.5 แสดงเงินเดือนของกลุ่มสาขาอาชีพที่แตกต่างกันของไทยระหว่างปีค.ศ. 2011-2021

(ก) แสดงเงินเดือนของกลุ่มสาขาอาชีพที่แตกต่างกันของไทยระหว่างปีค.ศ. 2011-2021

	ภาครัฐ	ภาค เกษตร	ภาคการผลิต	ก่อสร้าง	ค้าส่ง ค้าปลีก	ขนส่ง	โรงแรม ภัตตาคาร	สื่อสาร
2011	16,436	4,749	8,318	6,499	8,602	10,787	7,384	21,124
2012	17,253	4,842	10,128	7,356	10,174	12,554	8,113	23,515
2013	18,040	5,446	11,041	8,244	10,897	14,398	9,202	23,441
2014	19,668	5,697	12,036	9,230	11,903	14,903	10,172	25,184
2015	19,941	5,679	12,262	9,497	12,166	15,724	10,736	24,539
2016	20,728	5,567	12,399	9,709	12,396	16,836	10,415	26,864
2017	20,762	5,743	12,424	9,707	12,462	15,915	10,821	25,737
2018	20,726	5,703	12,732	10,107	12,890	16,260	11,087	25,365
2019	20,903	5,971	13,149	10,161	13,220	16,934	11,233	30,797
2020	21,226	5,783	13,508	10,524	13,306	16,685	10,656	30,349
2021	21,013	6,129	13,506	10,664	12,881	15,546	10,851	28,041
ค่าเฉลี่ยปี 14-19	1.2%	0.9%	1.8%	1.9%	2.1%	2.6%	2.0%	4.1%
ค่าเฉลี่ยปี 11-19	3.1%	2.9%	5.9%	5.7%	5.5%	5.8%	5.4%	4.8%

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

(ข) แสดงเงินเดือนของกลุ่มสาขาอาชีพที่แตกต่างกันของไทยระหว่างปีค.ศ. 2011-2021

	การเงิน การ ธนาคาร	อสังหาริมทรัพย์	วิชาชีพ	ฝ่ายสนับสนุน	การศึกษา	สาธารณสุข	ศิลปวัฒนธรรม
2011	21,462	13,088	18,851	8,942	11,246	12,332	7,531
2012	22,601	14,541	20,792	10,912	13,457	16,454	9,368
2013	24,703	16,586	21,732	11,515	14,104	17,208	9,440
2014	25,992	14,912	22,950	12,063	16,181	16,959	9,750
2015	23,420	15,526	24,752	12,569	17,323	19,222	10,757
2016	23,681	15,154	23,755	12,614	16,850	19,591	10,564
2017	23,332	15,976	24,085	12,255	17,108	17,884	11,624
2018	23,633	16,472	25,472	12,728	18,049	18,337	12,371
2019	25,392	17,003	23,243	13,007	18,750	17,450	12,103
2020	25,579	18,079	24,195	12,440	18,768	17,314	12,335
2021	25,946	15,506	24,150	12,729	18,812	18,346	12,880
ค่าเฉลี่ยปี 14-19	-0.5%	2.7%	0.3%	1.5%	3.0%	0.6%	4.4%
ค่าเฉลี่ยปี 11-19	2.1%	3.3%	2.7%	4.8%	6.6%	4.4%	6.1%

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

งานวิจัยชิ้นนี้ มุ่งหวังในการเติมเต็มช่องว่างขององค์ความรู้ในการเตรียมความพร้อมเข้าสู่สังคมสูงวัยใน ส่วนของการตัดสินใจที่จะมีบ้าน (housing decision) เนื่องจากครัวเรือนไทยจำนวนมากมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง กับที่อยู่อาศัยในระดับที่สูง และการซื้อขายที่อยู่อาศัยโดยมากจะต้องอาศัยการผ่อนชำระระยะยาว จึงเป็นพันธ สัญญาระยะยาวที่มีต้นทุนค่าเสียโอกาสค่อนข้างสูง

ทั้งนี้ ในสังคมที่มีการเติบโตของประชากรแบบปกติ ที่อยู่อาศัยรวมถึงที่ดินจะเป็นโภคทรัพย์ที่ทำหน้าที่ ในการสะสมมูลค่าได้เป็นอย่างดี ทำให้ต้นทุนค่าเสียโอกาสที่เกิดขึ้นเป็นเสมือนการออมรูปแบบหนึ่งที่ทำให้ ครัวเรือนมีทรัพย์สินไว้ใช้ยามเกษียณอายุ แต่สำหรับสังคมสูงวัยแล้ว การทำหน้าที่สะสมมูลค่าอาจจะไม่เป็นจริง เสมอไป ดังที่พบกรณีศึกษาในประเทศญี่ปุ่นและอิตาลีที่เกิดปัญหาบ้านว่างทำให้มูลค่าที่อยู่อาศัยและที่ดิน เกือบจะกลายเป็นศูนย์

เป้าประสงค์ของโครงการวิจัยนี้ จึงเป็นการศึกษาทิศทางอุปสงค์ของที่อยู่อาศัยของประเทศไทย และ พิจารณาพฤติกรรมของครัวเรือนว่ามีความสอดคล้องมากน้อยเพียงใด รวมไปถึงการนำเสนอข้อเสนอแนะเชิง นโยบายที่เหมาะสมเพื่อประเทศไทยมีการวางแผนเตรียมความพร้อมในการรับมือกับสังคมสูงวัยได้อย่าง เหมาะสม

เครื่องมือในการวิจัย ประกอบไปด้วย การวิเคราะห์อุปสงค์ของที่อยู่อาศัยและการเช่าที่อยู่อาศัยใน ระยะยาว โดยการใช้แบบจำลองทางด้านเศรษฐศาสตร์ ร่วมกับการวิเคราะห์ข้อมูลรายได้ รายจ่าย และ โครงสร้างสมาชิกของครัวเรือนจากข้อมูลการสำรวจครัวเรือน เพื่อสังเคราะห์ออกมาเป็นข้อเสนอแนะเชิง นโยบาย

โดยฐานข้อมูลที่ใช้ในการศึกษาพฤติกรรมของครัวเรือนได้นำมาจากข้อมูลการสำรวจของสำนักงาน สถิติแห่งชาติปี 2562

ผลการศึกษา พบประเด็นที่น่าสนใจ ดังนี้

1. อุปสงค์ของที่อยู่อาศัยจะมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นทุกปี โดยจะมีมูลค่าที่ 1.01 ล้านบาทในปี 2565 และมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเป็น 9.94 ล้านบาทในปี 2613 โดยอัตราเจริญเติบโตของความที่ต้องการที่อยู่อาศัยจะ อยู่ที่ประมาณร้อยละ 6.6 ใน 10 ปีข้างหน้า และจะมีแนวโน้มลดลงเรื่อยๆ จนถึงร้อยละ 4.1 ในปี 2613

2. อุปสงค์ของการเช่าที่อยู่อาศัย จะมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นทุกปี โดยจะมีมูลค่าที่ 10.7 พันล้านบาทต่อ เดือนในปี 2565 และมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเป็น 13.4 พันล้านบาทต่อเดือนในปี 2613 โดยแนวโน้มการเติบโตของ อุปสงค์ของการเช่าที่อยู่อาศัย มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเล็กน้อยที่ประมาณร้อยละ 0.8 ต่อปี แต่แนวโน้มดังกล่าวมีการ เปลี่ยนแปลงที่ลดลงในระยะยาวจนเหลือเพียงการเพิ่มขึ้นที่ประมาณร้อยละ 0.4 ต่อปี ในปี 2613

3. ทิศทางการพัฒนาตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยในปัจจุบันมีแนวโน้มที่จะเติบโตแบบไม่เท่าเทียมกัน (imbalanced development) ซึ่งสอดคล้องกับปัญหาบ้านว่างที่เกิดขึ้นในต่างประเทศที่มักเกิดขึ้นกับกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ที่มีทำเลที่ไม่ดี ซึ่งมักจะถือครองโดยคนที่ไม่มีความรู้ โดยมีความรู้พื้นฐานสนับสนุน ดังนี้

3.1 สังคมสูงวัยทำให้ประชากรจำนวนมากต้องการที่อยู่อาศัยลดลง จากการประมาณการของคณะผู้วิจัย พบว่า เมื่อสังคมสูงวัยเข้ามาเยือนจะทำให้ปัจจัยหนุนเสริมความต้องการที่อยู่อาศัยจะลดลง โดยจำนวนประชากรจะเริ่มลดลงในปี 2572 ในขณะที่สัดส่วนครัวเรือนต่อประชากรจะลดลงต่ำกว่า 2.0 ในปี 2576 ซึ่งเป็นสัดส่วนขั้นต่ำที่ครัวเรือนจะไม่อยู่อย่างโดดเดี่ยว (อย่างน้อยมีสมาชิกมากกว่า 1 คน) และจะลดลงต่ำกว่า 1.49 ในปี 2593 ซึ่งเป็นสัดส่วนที่สะท้อนว่ามีครัวเรือนจำนวนมากที่เป็นครัวเรือนที่มีสมาชิกคนเดียว

เมื่อพิจารณาจำนวนประชากรที่มีศักยภาพในการมีที่อยู่อาศัยต่อครัวเรือน จะพบว่าสัดส่วนของประชากรศักยภาพต่อครัวเรือนจะอยู่ต่ำกว่า 1.0 ในปี 2577 หรือก็คือ เป็นปีที่คนที่มีภาระต้องจ่ายค่าซื้อที่อยู่อาศัยโดยมากต้องแบกรับด้วยตัวคนเดียว (ต่างจากเดิมที่มีสมาชิกในครัวเรือนช่วยกันแบ่งภาระ)

เมื่อรวมทั้ง 3 ปัจจัยเข้าด้วยกันจะพบว่า แม้ว่าประชากรจะมีแนวโน้มลดลงในระยะปานกลาง แต่การขยายตัวของครัวเรือนจะทำให้อุปสงค์ของที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น แต่เมื่อพิจารณาเฉพาะคนที่มีศักยภาพในการมีที่อยู่อาศัยจะทำให้ผลกระทบของสังคมสูงวัยต่อความต้องการที่อยู่อาศัยจะให้ผลที่เป็นลบ

คณะผู้วิจัยประมาณการผลกระทบของสังคมสูงวัยต่อความต้องการที่อยู่อาศัยว่าจะทำให้อุปสงค์ของที่อยู่อาศัยลดลงประมาณร้อยละ 0.6-1.3 ต่อปี

3.2 อุปสงค์ของที่อยู่อาศัยในอนาคตจะเป็นการแข่งขันกันระหว่างผู้ที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ที่สูง และมีการซื้อขายที่อยู่อาศัยในระดับราคาที่สูงต่อผู้ที่ไม่สามารถสร้างรายได้ให้เติบโตได้เพียงพอที่จะรองรับต่อราคาบ้านที่เพิ่มขึ้นได้ โดยผลการประมาณการพบว่า ระดับรายได้ของกลุ่มผู้ที่มีศักยภาพในการมีที่อยู่อาศัยจะต้องเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 4.48-6.02 ต่อปี (เฉลี่ยที่ร้อยละ 4.68) ถึงจะสอดคล้องกับพฤติกรรมการซื้อขายที่อยู่อาศัยในอดีต และผู้ซื้อจะรับกับตลาดที่มีราคาอสังหาริมทรัพย์สูงกว่าระดับราคาสินค้าทั่วไปประมาณร้อยละ 1-2 ในปัจจุบันจนถึงปี 2584 ผลการประมาณการรายได้ของประชากรจำนวนมากในรอบ 5 ปีล่าสุดก่อนโควิด-19 พบว่าแรงงานเกือบทุกสาขามีรายได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 4.68

4. สำหรับครัวเรือนที่ไม่สามารถแข่งขันกันเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยในอนาคต ทางออกที่สำคัญคือการปรับเปลี่ยนพฤติกรรมจากการซื้อที่อยู่อาศัยมาเป็นการเช่าที่อยู่อาศัยระยะยาว โดยการปรับเปลี่ยนพฤติกรรมดังกล่าวจะช่วยลดค่าใช้จ่ายในครัวเรือน ทำให้ครัวเรือนสามารถมีเงินออมและสามารถเตรียมความพร้อมในการเข้าสู่วัยเกษียณได้ดีขึ้นอีกด้วย

ผลการวิเคราะห์รายจ่ายของครัวเรือนไทย พบว่าครัวเรือนที่มีเงินออมจะมีรายจ่ายที่อยู่อาศัยเป็นสัดส่วนต่อรายได้ประมาณร้อยละ 20-30 ในขณะที่ครัวเรือนที่ไม่มีการออมจะมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยเป็นสัดส่วนต่อรายได้มากถึงร้อยละ 36-60

5. การวิเคราะห์ครัวเรือนที่มีโครงสร้างคล้ายคลึงกัน โดยอาศัยการวิเคราะห์ Cluster Analysis โดยพิจารณาโครงสร้างอายุ สัดส่วนวัยพึ่งพิงในครัวเรือน แหล่งรายได้ และโครงสร้างค่าใช้จ่าย ทำให้สามารถแยกครัวเรือนไทยได้ออกเป็น 58 กลุ่ม

ใน 58 กลุ่มดังกล่าวพบว่า มีครัวเรือนจำนวนกว่า 13.75 ล้านครัวเรือนที่การเปลี่ยนแปลงพฤติกรรม การซื้อที่อยู่อาศัยเป็นการเช่าระยะยาวจะช่วยลดค่าใช้จ่ายครัวเรือนลงได้ และในจำนวนดังกล่าวพบว่ากว่า 4 ล้านครัวเรือนเป็นครัวเรือนที่ไม่มีเงินออมที่ควรเร่งหาทางลดรายจ่ายให้ได้

สำหรับครัวเรือนที่เลือกที่จะปรับเปลี่ยนพฤติกรรม คณะผู้วิจัยพบว่าครัวเรือนจะสามารถมีเงินมากขึ้น ในระดับ 4-6 แสนบาทจากการเลือกเช่าแทนที่จะซื้อที่อยู่อาศัย และหากเป็นการกู้ยืมธนาคาร จะช่วยประหยัด ต้นทุนค่าเสียโอกาสสูงถึง 5-7 แสนบาทตลอดระยะเวลาการกู้ 30 ปี (คิดมูลค่า ณ ปัจจุบัน)

6. ลักษณะของครัวเรือนที่ควรพิจารณาปรับพฤติกรรมจากการซื้อเป็นการเช่าที่อยู่อาศัยระยะยาว ได้แก่ (ก) ครัวเรือนที่มีทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยไม่น่าดึงดูดใจในระยะยาว (ข) ครัวเรือนมีปัญหาไม่สามารถออม ได้ (ค) ครัวเรือนมีรายได้ไม่สูงพอที่จะแข่งขันในตลาดทำเลดี และ (ง) ครัวเรือนไม่มีสมาชิกวัยเด็กทำให้ต้องถือ ครองที่อยู่อาศัยจนเสียชีวิตซึ่งทำให้เสียโอกาสในการใช้ประโยชน์จากมูลค่าที่อยู่อาศัย

ข้อเสนอแนะเชิงนโยบายที่สำคัญเพื่อรองรับสังคมสูงวัยแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้

- คณะผู้วิจัยเสนอให้ภาครัฐ (อาจจะดำเนินการเองหรือร่วมมือกับภาคเอกชน) เข้ามาสร้าง ผลิตภัณฑ์ที่อยู่อาศัยรูปแบบใหม่สำหรับตลาดของกลุ่มทำเลไม่ดี โดยเน้นการให้เช่าเพื่ออยู่อาศัย ระยะยาวแบบไม่ถือกรรมสิทธิ์ แต่กำหนดให้ผู้ที่ใช้สิทธิการเช่าต้องใช้สำหรับการอยู่อาศัย เท่านั้น และได้สิทธิในการอยู่อาศัยระยะยาวพร้อมกับครอบครัว และจะคืนพื้นที่เมื่อผู้เช่าต้องย้าย ถิ่นฐาน หรือเสียชีวิต
- คณะผู้วิจัยเสนอให้ภาครัฐสนับสนุนการเปิดรับชาวต่างชาติให้สามารถเข้ามาร่วมใช้ที่อยู่อาศัยได้ สำหรับตลาดของกลุ่มทำเลดีเพื่อให้เกิดการแข่งขันเพิ่มขึ้น โดยรูปแบบนโยบายการเปิดรับ ชาวต่างชาติที่เหมาะสมคือการใช้รูปแบบของการเช่าระยะยาวหรือการถือกรรมสิทธิ์ในสัดส่วนที่ เหมาะสม (เช่น กรณีของคอนโดมิเนียม) ทั้งนี้ เนื่องจากตลาดของกลุ่มทำเลดีจะตอบโจทย์ในแง่ ของการกระตุ้นเศรษฐกิจและการพัฒนาประเทศ จะทำให้การนำเอาชาวต่างชาติเข้ามาในประเทศ เพื่อช่วยให้ประเทศมีการใช้จ่าย การลงทุนและการบริโภคเพิ่มสูงขึ้น ในขณะเดียวกัน การแข่งขัน จะทำให้ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่เป็นคนไทยจะเริ่มหันมาพัฒนาพื้นที่ทำเลด้อยลงมากขึ้น จึงเป็นการ กระจายอุปสงค์ไปในแนวราบอย่างเหมาะสม

ดังนั้น การขับเคลื่อนการพัฒนาตลาดที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับสถานการณ์สังคมผู้สูงวัยตาม ข้อเสนอแนะดังกล่าวจะมีหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในฐานะภาครัฐ ได้แก่ รัฐบาล การเคหะแห่งชาติ และธนาคาร อาคารสงเคราะห์ โดยนอกจากนี้ภาคเอกชนอย่างธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ก็สามารถนำแนวทางและทิศทาง ของตลาดที่อยู่อาศัยไปปรับกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจได้ รวมถึงประชาชนโดยทั่วไปก็สามารถนำแนวทางการมีที่ อยู่อาศัยที่เสนอโดยงานวิจัยนี้ไปประยุกต์ใช้เพื่อให้มีการตัดสินใจที่เหมาะสมมากขึ้น

ภาษาไทย

กระทรวงสาธารณสุข. (2559): มติกรม_081159 (moph.go.th)

การเคหะแห่งชาติ: แผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัยระยะ 20 ปี (พ.ศ.2560-2579) - การเคหะแห่งชาติ (nha.co.th)

กาญจนา พิทักษ์ธีระธรรม. (2537). “ปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล.” มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.

ฉวีวรรณ เต๋นไพบูลย์. (2560). “ศึกษาการคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยของประเทศไทย ปี 2560 – 2580.” มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

ดร.ศรติ ภูมิโพธิ. (2556). “ทฤษฎีตัวแบบพลวัตระบบ.” ศูนย์ศึกษาเทคโนโลยีการจัดการ. สืบค้นจาก http://mantechsc.blogspot.com/2013/01/blog-post_30.html

ศักดิ์ชัย ศิริจันทร์ภานุ. (2549). “การศึกษาและการวิเคราะห์รูปแบบจำลองความต้องการที่อยู่อาศัย.” มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช.

สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย. (2552). “การศึกษาเพื่อคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในช่วงปี 2552-2559.” รายงานฉบับสมบูรณ์.

สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย. (2565). “แบบแผนการออมที่สอดคล้องกับวิถีชีวิตคนรุ่นใหม่,” สำนักงานการวิจัยแห่งชาติ

โสภณ พรโชคชัย. (2560). “การบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย.” โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย. กรุงเทพฯ. พิมพ์ครั้งที่ 4.

ภาษาอังกฤษ

Börsch-Supan, A. (1993). “Long-term prospects in the housing market - consequences for a reform of housing subsidies.” the housing and real estate industry. Essen, GAGFAH, 341-364.

Börsch-Supan, A., Ludwig, A., Sommer, M. (2007). “Aging and Asset Prices.” Mannheim Research Institute for the Economics of Aging, Mannheim, Germany.

Businessinsider. (2020) “The True Cost Behind Italy’s \$1 homes.” <https://www.businessinsider.com/true-cost-of-italys-one-dollar-homes-sambucamussumeli-2020-3>.

Chantararat, S., Lamsam, A., Samphantharak, K., & Tangsawasdirat, B. (2017). “Thailand's Household Debt through the Lens of Credit Bureau Data: Debt and Delinquency (No. 61).” PueyUngphakorn Institute for Economic Research.

- Chantararat, S., Lamsam, A., Samphantharak, K., & Tangsawasdirat, B. (2020). "Household debt and delinquency over the life cycle." *Asian Development Review*, 37(1), 61-92.
- De Leeuw, Frank. (1971). "The Demand for Housing: A Review of Cross-Section Evidence". *The Review of Economics and Statistics*. 53 (1): 1–10.
- DiPasquale, D., & Wheaton, W. C. (1992). "The markets for real estate assets and space: A conceptual framework". *Real Estate Economics*, 20(2), 181–198.
<https://doi.org/10.1111/1540-6229.00579>.
- Economicthink. <https://econthink.wordpress.com/circular-flow-change-in-household-spending/>
- Ewing, Bradley & Sari, Ramazan & Aydin, Bahadır. (2007). "Macroeconomic Variables and the Housing Market in Turkey". *Emerging Markets Finance and Trade*. 43. 5-19.
 10.2753/REE1540-496X430501.
- Fulford, Scott L., and Scott Schuh. 2015. "Consumer Revolving Credit and Debt over the Life Cycle and Business Cycle." *Federal Reserve Bank of Boston Working Paper No. 15–17*.
- Ghane, M. (2010). "Evaluating investment in real estate projects". MasterDegree Thesis. The University of northern British Columbia.
- Green, R., Hendershott, P.H., (1996). "Age, housing demand, and real house prices." *Regional Science and Urban Economics* 26, 465–480.
- Hamilton, Bruce W. (1991): "The Baby Boom, the Baby Bust, and the Housing Market – A Second Look," *Regional Science and Urban Economics*, 21, 547-552.
- Kau, J. B. and D. Keenan (1980). "The theory of housing and interest rates". *Journal of Financial and Quantitative Analysis* 15(4): 833.
- Mankiw, Gregory N., and David N., Weil. (1989). "The Baby-Boom, the Baby-Bust and the Housing Market." *Regional Science and Urban Economics* 19, 235-258.
- Mayo, S. K. (1980). "Theory and estimation in the economics of housing Demand". *Journal of Urban Economics* 10: 95-116.
- Megbolugbe, I. F., A. P. Marks, et al. (1991). "The economic theory of housing demand: A critical review". *The Journal of Real Estate Research* 6(3): 381-393.
- Moon, J. (2017). "A Study on the Impact of Demographic Change on Housing Price in South Korea." *Martin School of Public Policy and Administration*.
- National Institute for Population and Social Security Research: <https://www.ipss.go.jp/index-e.asp>
- Pitkin, J.R., Myers, D., (1994). "The specification of demographic effects on housing demand: Avoiding the age-cohort fallacy." *Journal of Housing Economics* 3, 240–250.

- Pon Vajiranivesa. (2008). "A Housing demand model: A case study of the Bangkok Metropolitan Region, Thailand". PhD thesis. RMIT University. Melbourne.
- Richard K. Green and Hyojung Lee. (2016). "Age, Demographics, and the Demand for Housing, Revisited". *Regional Science and Urban Economics*.
- Statistical Bureau of Japan: <https://www.stat.go.jp/english/>
- Swan, Craig. (1995). "Demography and the Demand for Housing – a Reinterpretation of the Mankiw-Weil Demand Variable." *Regional Science and Urban Economics*, 25, 41-58.
- Tokyo Cheapo, (2021). <https://tokyocheapo.com/living/akiya-vacant-houses-in-the-japanese-countryside-for-a-steal/>.
- United Nations: Goal 11: Make cities and human settlements inclusive, safe, resilient and sustainable — SDG Indicators (un.org)
- UN Population Projection: <https://population.un.org/wpp/>
- Wang, Z., Wang, C. and Zhang, Q. (2015). "Population Ageing, Urbanization and Housing Demand." *Journal of Service Science and Management*, 8, 516-525. doi: 10.4236/jssm.2015.84052.
- Wooldridge, Jeffrey M. (2012). "Introductory econometrics: a modern approach". Mason. Ohio:South-Western Cengage Learning.
- World Health Organization: The WHO Age-friendly Cities Framework - Age-Friendly World.
- Zhang, X., Geltner, D. & de Neufville, R. (2018). "System Dynamics Modeling of Chinese Urban Housing Markets for Pedagogical and Policy Analysis Purposes". *J Real Estate Finan Econ* 57, 476–501 (2018). <https://doi.org/10.1007/s11146-017-9650-z>

การประมาณการรายจ่ายที่ควรจะเป็นของครัวเรือน

งานวิจัยชิ้นนี้ อาศัยการประมาณการรายจ่ายที่เหมาะสมสำหรับครัวเรือนโดยอาศัยเครื่องมือ Generalized Least Square เพื่อประมาณการรายจ่ายที่เหมาะสมเชิงเปรียบเทียบระหว่างกลุ่มครัวเรือนทั้ง 58 กลุ่ม

ตัวแปรตามที่ต้องการศึกษา คือ ค่าใช้จ่ายต่อคนต่อครัวเรือน

ตัวแปรต้นที่นำมาอธิบายตัวแปรตาม คือ แหล่งรายได้หลัก (ไม่มีรายได้ประจำ รายได้หลักจากภาคเกษตร รายได้หลักจากแรงงาน และรายได้หลักจากธุรกิจ) สัดส่วนวัยพึ่งพิง (เด็ก และผู้สูงอายุ) และรายได้ต่อคนต่อครัวเรือน

ผลการประมาณการได้ข้อสรุปตามตารางที่ ก ดังนี้

ตารางที่ ก ผลการประมาณการตัวแปรที่อธิบายรายจ่ายของครัวเรือน

ตัวแปร	ค่าสัมประสิทธิ์
ตัวแปรค่าคงที่	1,914.93***
ตัวแปรหุ่น (รายได้หลักคือเกษตร)	-106.89
ตัวแปรหุ่น (รายได้หลักคือแรงงาน)	2,115.06***
ตัวแปรหุ่น (รายได้หลักคือธุรกิจ)	817.53
สัดส่วนเด็กในครัวเรือน (0-100)	-28.33
สัดส่วนผู้สูงอายุในครัวเรือน (0-100)	-3.12
รายได้ต่อคนต่อครัวเรือน	0.5818***

ที่มา: คำนวณโดยคณะผู้วิจัย ค่า*** สะท้อนนัยสำคัญทางสถิติที่ 1%

คณะผู้วิจัยได้นำเอาผลการประมาณการข้างต้นมาเปรียบเทียบว่าค่าเฉลี่ยของรายจ่ายของแต่ละกลุ่มมีค่าสูงกว่ารายจ่ายที่เหมาะสมตามผลการประมาณการหรือไม่

การเผยแพร่ผลงาน

ที่ปรึกษาโครงการ ดร. นณริฎ พิศลยบุตร ได้นำแนวคิดในเรื่องปัญหาที่อยู่อาศัยในระยะยาวของไทย ไปนำเสนอกับภาคเอกชน ภาคประชาชน และผู้กำหนดนโยบาย เพื่อสร้างการตระหนักรู้ถึงปัญหาและเพื่อสนับสนุนการเตรียมความพร้อมวางยุทธศาสตร์ที่อยู่อาศัยของไทยที่เหมาะสมต่อไป โดยนำเสนอผ่าน 4 ช่องทางหลัก ได้แก่

1. การสัมมนาของ DDproperty ประจำปีค.ศ. 2021 เมื่อวันที่ 20 ต.ค. 2564



DDproperty presents Executive Talk:

China's "Common Prosperity" Policy and Thailand's "Economic Stimulus" Measures: The Future of Thailand Real Estate Market

Wednesday, 20 October 2021 | 2:00 - 3:30pm (GMT+7)

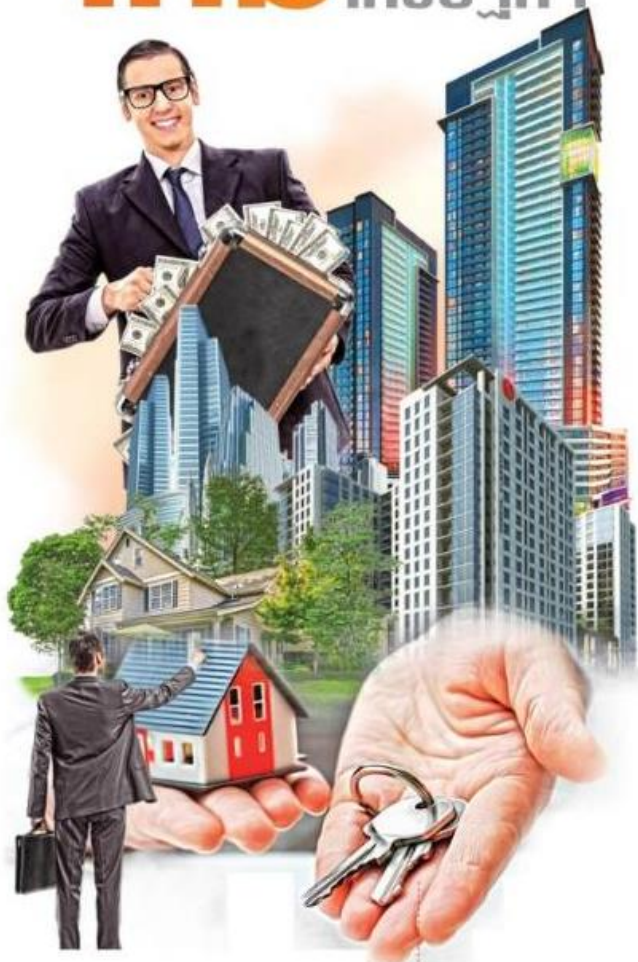
 <p>Guest Speaker: Dr. Nonarit Bisyonyabut Senior Research Fellow Thailand Development Research Institute</p>	 <p>Guest Speaker: Mr. Atip Bijanonda Vice Chairman Board of Trade of Thailand</p>	 <p>Speaker: Winston Lee Director Special Projects PropertyGuru Group</p>	 <p>Moderator: Kamolpat Swaengkit Country Manager DDproperty.com</p>
---	--	--	--

Join our panel of industry experts sharing of the latest insights, impact, and opportunities on the drive of China's Common prosperity and Thailand's economic and investment stimulus measures.

Register Now

ฐานเศรษฐกิจ Thansettakij Circulation: 120,000 Ad Rate: 1,250	Section: ตลาดเงิน/อสังหาฯ วันที่: อาทิตย์ 24 - พุธ 27 ตุลาคม 2564 ปีที่: 41 ฉบับที่: 3725	หน้า: 20(กลาง) PRValue (x3): 482,475	คลิป: สีสี่
	Col.Inch: 128.66 Ad Value: 160,825 หัวข้อข่าว: คู่ต่างชาติดำเนินหลังที่2เรื่องใหม่ปลูกอสังหาเศรษฐกิจ		

ดูดต่างชาติ บ้านหลังที่2 เรื่องใหม่ ใหม่ ปลูกอสังหาเศรษฐกิจ



พว!ไทยเผชิญวิกฤต บ้านว่าง ชำร่วยญี่ปุ่น นักวิชาการ - ธุรอสังหาฯ หนุน "มาตรการคึงคุด 4 กลุ่มชาวต่างชาติ" กดแทน กำลังซื้อคนไทย ทุ้เศรษฐกิจ ผ่านแรงผลึกใหม่แง่อสังหาฯ ด้านเอเยนต๋ฯดิง เผยโอกาส 'นโยบายเศรษฐกิจใหม่ ของจีน' บับคนรวยเสียกษัย์ หยุตลงกุน จีบตฯาาวจิน เปลี่ยนกัศษบไทย



วณัรัฐบาลไฟเซีย ดิเดซ "เปิด ประเทศ" อ้าแขน รับนักท่งเทียว ต่างชาติ กลับเจ้า

มากในประเทศไทยอีกครั้ง 1 พ.ย. หรือมีขึ้นัน เดินหน้า "นโยบาย กระตุ้นเศรษฐกิจ และการลงทุน ดึงดูด 'ชาวต่างชาติ' ศักยภาพ สูง 1 ล้านคน (ปี 2565-2569) ฟ่านักไทยระยะยาว" ใน 4 กลุ่ม เป้าหมาย ได้แก่ 1.กลุ่มประชากร โลกผู้มีความมั่งคั่งสูง 2.กลุ่มผู้ เกษียณอายุจากต่างประเทศ 3.กลุ่มที่ต้องการทำงานจาก ประเทศไทย และ 4.กลุ่มผู้มีทักษะ เชี่ยวชาญพิเศษ

นับเป็นโอกาสครั้งใหญ่ สำหรับภาคอสังหาริมทรัพย์ไทย ซึ่งหวังให้ชาวต่างชาติดังกล่าว เข้ามาเติมเต็มความอ่อนแอของ กำลังซื้อภายในประเทศ ซึ่งได้รับ ผลกระทบอย่างหนัก จากสถานการณ์โควิด-19 และปัญหา โครงสร้างทางประชากร ที่เดิน เข้าสู่ "ยุคสมัยของสังคมผู้สูง อายุ" เต็มตัว ทั้งนี้สถาบันวิจัย เพื่อการพัฒนาประเทศไทย (ทีดี อารีไอ) พบกลุ่มคนมีศักยภาพ ในการซื้อบ้าน มีอัตราลดลงเร็วกว่า การลดลงของประชากร ใน ระยะ 10 ปีข้างหน้า ตกต่ำราว 1% ต่อปี หรือกำลังซื้อจะหายไป ประมาณ 105,900 หลังต่อปี หวั่น เกิดภาพ บ้านว่าง - บ้านร้าง 8 ล้านหลัง เหมือนในประเทศญี่ปุ่น

3. การประชุมกับคณะที่ปรึกษาด้านผลกระทบทางเศรษฐกิจและสังคม เมื่อวันที่ 21 ก.พ. 65

ที่ นร ๑๑๐๕/ว ๘๗๓



สำนักงานสภาพัฒนาการ
เศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ
๙๖๒ ถนนกรุงเกษม กรุงเทพฯ ๑๐๑๐๐

๑๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๕

เรื่อง ขอรียนเชิญประชุมหารือการพัฒนาเศรษฐกิจในอนาคตหลังโควิด-๑๙

เรียน นายณริฎ พิศลยบุตร
นักวิชาการอาวุโส สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. คำสั่งนายกรัฐมนตรี ที่ ๒๑/๒๕๖๓ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๖๓
๒. ระเบียบวาระการประชุมคณะที่ปรึกษา ครั้งที่ ๗๗ (๓/๒๕๖๕)

ตามที่ ท่านนายกรัฐมนตรี ได้มีคำสั่งนายกรัฐมนตรี ที่ ๒๑/๒๕๖๓ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๖๓ เรื่อง แต่งตั้งคณะที่ปรึกษาด้านผลกระทบทางเศรษฐกิจและสังคม ในศูนย์บริหารสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด-19) โดยมีศาสตราจารย์กิตติคุณนายแพทย์จรัส สุวรรณเวลา เป็นประธาน เลขาธิการสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ เป็นกรรมการและเลขานุการ ดังรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑ นั้น

ในการนี้ ประธานคณะที่ปรึกษา ได้กำหนดให้มีการประชุมคณะที่ปรึกษา ครั้งที่ ๗๗ (๓/๒๕๖๕) ในวันจันทร์ที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๕ เวลา ๐๙.๐๐-๑๒.๐๐ น. โดยคณะที่ปรึกษา เห็นควรให้เรียนเชิญท่านเข้าร่วมหรือ "การพัฒนาเศรษฐกิจในอนาคตหลังโควิด-๑๙" เพื่อเป็นข้อมูลเพิ่มเติมประกอบการให้ความเห็นทางวิชาการ เสนอแนะแนวทางป้องกัน และแก้ไขปัญหาผลกระทบทางเศรษฐกิจและสังคมจากสถานการณ์โรคติดเชื้อไวรัส โคโรนา 2019 ซึ่งท่านสามารถประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ โดยใช้ Zoom Meeting ID : 889 274 3044 Passcode : 842939 โดยมีระเบียบวาระการประชุม ดังรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒ ทั้งนี้ได้มอบหมายให้ นางสาวนริสา พิชัยวรุฒมะ โทร.๐๘๑-๔๑๑๗๕๐๕ เป็นผู้ประสานงาน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดเข้าร่วมประชุมหารือตามวัน และเวลาดังกล่าวด้วย จะขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

(นายคณูชา พิชนันท์)

เลขาธิการสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

กองยุทธศาสตร์การพัฒนาศักยภาพและความเท่าเทียมทางสังคม

โทรศัพท์ ๐ ๒๒๘๐ ๔๐๘๕ ต่อ ๓๕๒๓, ๓๕๐๕

โทรสาร ๐ ๒๒๘๒ ๙๑๕๘

E-mail : vitthiphon@nesdc.go.th

4. เว็บไซต์ dotproperty.co.th นำผลการศึกษาไปเผยแพร่ต่อ

ศบค. VS อสังหาริมทรัพย์ ดีเวลลอปเปอร์ กับเรื่องของการขยายสิทธิ์ให้ต่างชาติซื้อคอนโดฯ

March 11, 2022



เรียกว่าเป็นการตื่นตัวของตลาดอสังหาริมทรัพย์ และการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐก็ไม่ผิดนักกับการออกนโยบายต่างๆ เข้ามากระตุ้นตลาดอสังหาริมทรัพย์ อย่างการประกาศขยายสิทธิ์เปิดให้ชาวต่างชาติซื้อที่อยู่อาศัยในไทยได้เพิ่มขึ้นโดยมีการเสนอเมื่อช่วงเดือนกันยายนที่ผ่านมา อย่างไรก็ตามนโยบายนี้ก็กลับถูกปิดตกไปอย่างรวดเร็วในต้นเดือนกุมภาพันธ์

โดยแต่เดิมมีการเสนอให้ปรับมาตรการเพื่อดึงเอาต่างชาติผู้มีศักยภาพสูง 4 กลุ่มได้แก่ กลุ่มประชากรโลกผู้มีความมั่งคั่งสูง , กลุ่มผู้เชี่ยวชาญอายุจากต่างประเทศ ,กลุ่มที่ต้องการทำงานจากประเทศไทย และ กลุ่มผู้มีทักษะเชี่ยวชาญพิเศษ และมีเป้าหมายในการสร้างเม็ดเงินกว่า 1 ล้านล้านบาท เพิ่มต่างชาติอีก 1 ล้านคนภายใน 5 ปี โดยมีการแก้กฎหมายการถือครองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

- ขยายเพดานการถือครองกรรมสิทธิ์คอนโดของต่างชาติจากเดิม 49% เป็น 70-80%
- เปิดให้ซื้อบ้านพร้อมที่ดินราคา 10-15 ล้านบาทได้
- ขยายสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ จากเดิม 30 ปีเป็นสูงสุด 50 ปี และสามารถต่ออายุได้อีก 40 ปี เป็น 90 ปี

การถกเถียงถึงมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจ-อสังหาริมทรัพย์

หลังจากมีนโยบายออกมาก็มีการถกเถียงกันถึงมาตรการที่ออกมานั้นสมควรหรือไม่ โดยมีการถกเถียงกันว่าการเข้ามาของต่างชาติอาจทำให้ราคาที่ดินและราคาอสังหาริมทรัพย์สูงขึ้น ซึ่งก็มีการโต้แย้งกลับว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์ สำหรับต่างชาติและตลาดอสังหาริมทรัพย์สำหรับคนไทยนั้นเป็นระดับเซกเมนต์ที่ต่างกัน

นอกจากนี้ยังมีการออกความเห็นในเรื่องการปรับมาตรการและข้อกำหนดให้สอดคล้องกับเศรษฐกิจของไทย เช่น การจัดโควตาให้สอดคล้องกับกำลังซื้อที่หายไป การจัดตั้งศูนย์บริการผู้พิการระยะยาว การแก้ไขข้อจำกัดการโอนเงินข้ามประเทศ เป็นต้น

เหตุผลที่มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจ-อสังหาริมทรัพย์ ควรได้รับการสนับสนุน

ผู้พัฒนาโครงการส่วนใหญ่ต่างมองว่ามาตรการกระตุ้นครั้งนี้จะสามารถช่วยฟื้นฟูเศรษฐกิจได้ ด้วยเหตุผลมากมายเลยทีเดียว เช่น

- ตลาดอสังหาริมทรัพย์ นั้นเป็นหัวจักรสำคัญทางเศรษฐกิจ คิดเป็นสัดส่วนต่อจีดีพีไทยประมาณ 8% ได้เลยทีเดียว
- สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย (ทีดีอาร์ไอ) พบว่า กลุ่มคนมีศักยภาพในการซื้อที่อยู่อาศัย มีอัตราการลงเร็วกว่าการลดลงของประชากร ในระยะ 10 ปีข้างหน้า ตกต่ำราว 1% ต่อปี หรือกำลังซื้อจะหายไปประมาณ 105,900 หลังต่อปี ซึ่งหากสามารถฟื้นฟูส่วนนี้ได้จะทำให้เศรษฐกิจกลับมาคึกคักขึ้นได้บ้าง
- ประเทศไทยเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุแล้วทำให้เรากำลังจะขาดแรงงานและมันสมองที่มีศักยภาพในการพัฒนาประเทศและทำให้กำลังซื้อระดับล่างของคนไทยหายไป
- เรายังคงมีชาวต่างชาติที่ต้องการเข้ามาพำนักในประเทศอีก 2 กลุ่มที่นับว่าแข็งแกร่งนั่นคือ กลุ่มคนที่เข้ามาทำงานและกลุ่มคนที่ส่งบุตรหลานเข้ามาศึกษาต่อ

แต่ทั้งนี้ผู้สนับสนุนมาตรการกันมาก และยังมีเหตุผล การคาดการณ์และการศึกษาขนาดนี้แต่เพราะอะไร ศบค. หรือคณะกรรมการบริหารสถานการณ์เศรษฐกิจจากผลกระทบของการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (ศบค.) ถึงออกมาเบรกมาตรการนี้ เรามาดูเหตุผลของเขากัน

เหตุผลในการยกเลิกมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจ-อสังหาริมทรัพย์



หากกล่าวถึงเหตุผลหลักที่ทำให้พลเอกอนุพงษ์ เผ่าจินดา รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย (มท.1) ไม่เห็นด้วยนั้นต้องย้อนกลับไปในปี 2540 ขณะที่ประเทศไทยประสบกับวิกฤติเศรษฐกิจต้มยำกุ้งนั้น ได้มีการใช้มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจ-อสังหาริมทรัพย์ ในรูปแบบนี้เช่นเดียวกัน แต่ไม่มีต่างชาติเข้ามาซื้อตามที่เป้าหมายได้กำหนดไว้ และในขณะเดียวกันก็ให้เหตุผลว่า การเปิดโอกาสให้ชาวต่างชาติมากเกินไปจะทำให้คนไทยไร้ที่อยู่อาศัยได้

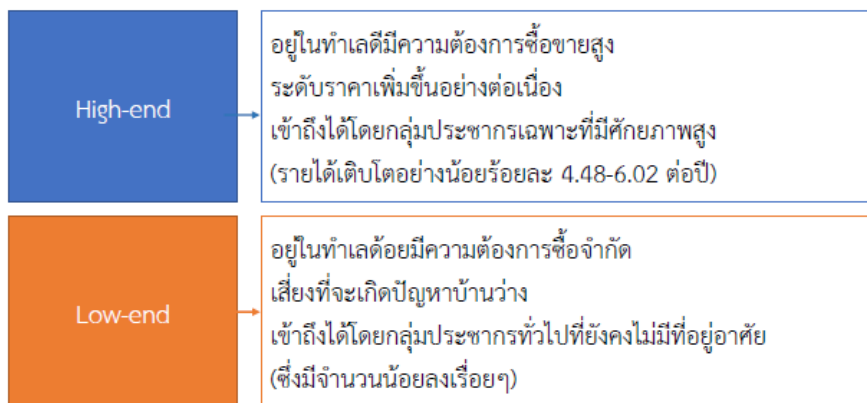
ดังนั้นกฎหมายปัจจุบันที่กำหนดสิทธิให้ชาวต่างชาติถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดในหนึ่งโครงการ คอนโดมิเนียมได้เพียง 49% และมีสิทธิในการเช่าอยู่เพียง 30 ปีนั้นนับว่าเหมาะสมดีแล้ว เพราะตั้งแต่มีการกำหนดจำนวนถือครองกรรมสิทธิ์ขึ้นมายังไม่เคยมีโครงการใดที่ต่างชาติซื้อเต็มสัดส่วนที่กำหนดไว้เลย

มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจในภาคอสังหาริมทรัพย์ สำหรับชาวต่างชาตินั้นจึงถูกพับเก็บกลับไปด้วยเหตุผลนี้เอง แม้ผลสรุปจะออกมาว่ายกเลิก แต่ถึงอย่างนั้นในช่วงนี้ภาคอสังหาริมทรัพย์ ก็กำลังมีแนวโน้มจะคึกคักมากขึ้นอีกครั้งในปี 2565 ด้วยปัจจัยอื่นๆ โดยที่ยังไม่สามารถปรับขยายหรือเพิ่มสิทธิพิเศษใดๆ ให้กับชาวต่างชาติได้

เอกสารนำเสนอโครงการวิจัยย่อยที่ 3 อุปสงค์ของการมีที่อยู่อาศัยในระยะปานกลางถึงระยะยาวที่สอดคล้องกับสถานการณ์สังคมสูงวัยของไทย ในวันที่ 20 พฤษภาคม 2565



- ตลาดที่อยู่อาศัยจะแยกเป็น 2 กลุ่ม คือ กลุ่ม high-end และกลุ่ม low-end





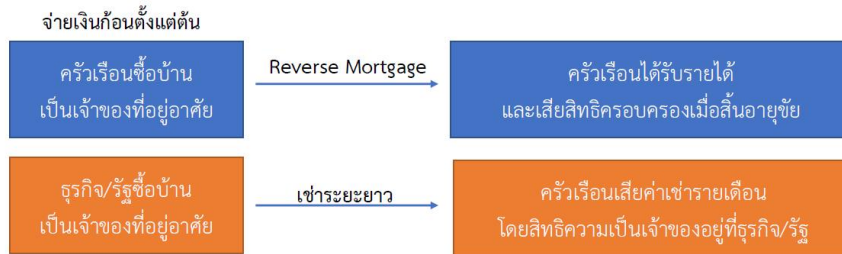
ข้อเสนอแนะมาตรการอสังหาฯ ในระยะยาว

- สำหรับกลุ่ม Hi-end
 - ตลาด Hi-end จะแยกจาก Low-end มากยิ่งขึ้น ทำให้เหตุผลในการปกป้องกำลังซื้อจากต่างชาติลดลง
 - Implication ก็คือ ควรเปิดรับต่างชาติในระดับที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนกำลังซื้อในระยะยาว
- สำหรับกลุ่ม Low-end
 - การถือครองที่อยู่อาศัยมีความเสี่ยงที่จะเป็นเครื่องมือทางการเงินในการสะสมมูลค่าที่แฝง
 - ภาครัฐควรพิจารณาสนับสนุน (หรือดำเนินการเอง) ในการจัดหาที่อยู่อาศัยแบบเช่าระยะยาวสำหรับกลุ่มประชาชนที่ไม่สามารถเข้าถึงตลาด Hi-end ได้



- ผลการวิเคราะห์ 58 กลุ่มครัวเรือนไทย พบว่า ครัวเรือนจำนวน 13.75 ล้านครัวเรือน หากเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมจากการถือครองที่อยู่อาศัยเป็นการเช่าที่อยู่อาศัยระยะยาว จะช่วยลดค่าใช้จ่ายของครัวเรือนลงได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งครัวเรือนที่ไม่สามารถออมเงินได้
- ครัวเรือนที่เลือกเช่าที่อยู่อาศัยในระยะยาวจะมีเงินออมเพิ่มขึ้นจากเดิม 4-7 แสนบาทต่อราย เมื่อเกษียณอายุ

ข้อเสนอเครื่องมือที่อยู่อาศัยแบบใหม่



- เหมาะสำหรับครัวเรือนที่มีรายได้ไม่เพียงพอต่อการออม และ/หรือต้องการลดรายจ่าย เพื่อให้สามารถเตรียมความพร้อมเข้าสู่การเกษียณอายุ
- เหมาะสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีทายาท ทำให้การถือครองที่อยู่อาศัยเป็นสินทรัพย์ที่ไม่สามารถถอนเอาออกมาใช้ได้โดยง่าย

สรุปผลงานวิจัย/โครงการวิจัย 1 หน้ากระดาษ (สำหรับประชาสัมพันธ์)

1. ชื่อผลงาน/โครงการ โครงการวิจัยย่อยที่ 3 อุปสงค์ของการมีที่อยู่อาศัยในระยะปานกลางถึงระยะยาวที่สอดคล้องกับสถานการณ์สังคมสูงวัยของไทย
The medium- and long- term housing demand projection for Thailand's aged society
2. ชื่อ - นามสกุล นักวิจัย นาย วัชรินทร์ ตันติสันต์ (Watcharin Tantisant)
3. ที่อยู่ติดต่อได้ 565 รามคำแหง 39 (เทพลีลา) วังทองกลาง กรุงเทพมหานคร 10310
เบอร์โทรศัพท์: 02-718-5460 E-mail: tantisan.w@gmail.com
4. ชื่อหน่วยงาน สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย
5. ปี พ.ศ. ที่ดำเนินการเสร็จ 2565
6. คำสำคัญ Key words สังคมสูงวัย ความต้องการที่อยู่อาศัย การเตรียมความพร้อมสำหรับสังคมสูงวัย
Aging Society, Housing demand, Preparation for aging society.
7. อ้างอิง
8. รูปภาพ หรือภาพเคลื่อนไหว (ไม่มี)
9. คำอธิบาย 1 หน้ากระดาษ A4 (font Tahoma ขนาด 10 แบบ Regular)

งานวิจัยชิ้นนี้ จัดทำขึ้นเพื่อศึกษาทิศทางอุปสงค์ของที่อยู่อาศัยของประเทศไทยและพิจารณาพฤติกรรมของครัวเรือนที่มีความสอดคล้องกันเพียงใด รวมถึงการนำเสนอข้อเสนอแนะเชิงนโยบายที่เหมาะสมเพื่อให้ประเทศไทยมีการวางแผนเตรียมความพร้อมในการรับมือกับสังคมสูงวัยได้อย่างเหมาะสม

เครื่องมือในการวิจัย ประกอบไปด้วย การวิเคราะห์อุปสงค์ของที่อยู่อาศัยและการเช่าที่อยู่อาศัยในระยะยาว โดยการใช้แบบจำลองทางด้านเศรษฐศาสตร์ร่วมกับการวิเคราะห์ข้อมูลรายได้ รายจ่าย และโครงสร้างสมาชิกของครัวเรือนจากข้อมูลการสำรวจครัวเรือน เพื่อสังเคราะห์ออกมาเป็นข้อเสนอแนะเชิงนโยบาย โดยฐานข้อมูลที่ใช้ในการทำแบบจำลองมาจากกระทรวงมหาดไทย UN Population projection ธนาคารแห่งประเทศไทย IMF World Bank ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์และงานวิจัยอื่นๆ รวมทั้งข้อมูลการสัมภาษณ์จากผู้ทรงคุณวุฒิที่ใช้เทียบเคียงข้อสมมติในการวิเคราะห์ ทั้งนี้ กรอบข้อมูลในการวิเคราะห์คือข้อมูลระหว่างปี 2552-2564

จากผลการศึกษาพบว่าประเด็นที่น่าสนใจ ดังนี้

1. อุปสงค์ของที่อยู่อาศัยจะมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นทุกปี โดยจะมีมูลค่าที่ 1.01 ล้านล้านบาทในปี 2565 และมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเป็น 9.94 ล้านล้านบาทในปี 2613 โดยอัตราเจริญเติบโตของความต้องการที่อยู่อาศัยจะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 6.6 ใน 10 ปีข้างหน้า และจะมีแนวโน้มลดลงอย่างต่อเนื่อง จนถึงร้อยละ 4.1 ในปี 2613
2. อุปสงค์ของการเช่าที่อยู่อาศัย จะมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นทุกปี โดยจะมีมูลค่าที่ 10.7 พันล้านบาทต่อเดือนในปี 2565 และมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเป็น 13.4 พันล้านบาทต่อเดือนในปี 2613 โดยแนวโน้มการเติบโตของอุปสงค์ของการเช่าที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเล็กน้อยที่ประมาณร้อยละ 0.8 ต่อปี แต่แนวโน้มดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงที่ลดลงในระยะยาวจนเหลือเพียงการเพิ่มขึ้นที่ประมาณร้อยละ 0.4 ต่อปี ในปี 2613
3. ทิศทางการพัฒนาตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยในปัจจุบันมีแนวโน้มที่จะเติบโตแบบไม่เท่าเทียมกัน (imbalanced development) ซึ่งสอดคล้องกับปัญหาบ้านว่างที่เกิดขึ้นในต่างประเทศที่มักเกิดขึ้นกับกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ที่มีทำเลที่ไม่ดีและมักจะถูกครองโดยคนที่ไม่มีความรู้ เนื่องจากสังคมสูงวัยทำให้ประชากรจำนวนมากต้องการที่อยู่อาศัยลดลงโดยจะทำให้ค่าอุปสงค์ของที่อยู่อาศัยลดลงประมาณร้อยละ 0.6-1.3 ต่อปี และอุปสงค์ของที่อยู่อาศัยในอนาคตจะเป็นการแข่งขันระหว่างระหว่างผู้มียาได้เติบโตสูงกับผู้มียาได้เติบโตต่ำ โดยจากการประมาณการพบว่าผู้ที่มีศักยภาพซื้อที่อยู่อาศัยได้ จะต้องมียาได้เติบโตร้อยละ 4.48-6.02 ต่อปี (เฉลี่ยที่ร้อยละ 4.68) แต่ผลการประมาณการของประชากรจำพบว่าแรงงานเกือบทุกสาขามียาได้น้อยกว่าร้อยละ 4.68
4. สำหรับครัวเรือนที่ไม่สามารถแข่งขันกันเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยในอนาคต ทางออกที่สำคัญคือการปรับเปลี่ยนพฤติกรรมจากการซื้อที่อยู่อาศัยมาเป็นการเช่าที่อยู่อาศัยระยะยาว โดยผลการวิเคราะห์รายจ่ายของครัวเรือนไทย พบว่าครัวเรือนที่มีเงินออมจะมีรายจ่ายที่อยู่อาศัยเป็นสัดส่วนต่อรายได้ประมาณร้อยละ 20-30 ในขณะที่ครัวเรือนที่ไม่มีเงินออมจะมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยเป็นสัดส่วนต่อรายได้มากถึงร้อยละ 36-60
5. การวิเคราะห์ครัวเรือนที่มีโครงสร้างคล้ายคลึงกัน โดยอาศัยการวิเคราะห์ Cluster Analysis โดยพิจารณาโครงสร้างอายุ สัดส่วนวัยพึ่งพิงในครัวเรือน แหล่งรายได้ และโครงสร้างค่าใช้จ่าย ทำให้สามารถแยก

ครัวเรือนไทยออกเป็น 58 กลุ่ม โดยพบว่าครัวเรือนจำนวนกว่า 13.75 ล้านครัวเรือน ที่การเปลี่ยนแปลงพฤติกรรม การซื้อที่อยู่อาศัยเป็นการเช่าระยะยาวจะช่วยลดค่าใช้จ่ายครัวเรือนลงได้ และในจำนวนดังกล่าวพบกว่า 4 ล้าน ครัวเรือนเป็นครัวเรือนที่ไม่มีเงินออมที่ควรเร่งหาทางลดรายจ่ายให้ได้ และในกรณีสำหรับครัวเรือนที่เลือก เปลี่ยนแปลงพฤติกรรม ครัวเรือนกลุ่มนี้จะมีเงินมากขึ้นในระดับ 4-6 แสนบาทจากการเลือกเช่าแทนที่จะซื้อที่ อยู่อาศัย และหากเป็นการกู้ยืมธนาคาร จะช่วยประหยัดต้นทุนค่าเสียโอกาสสูงถึง 5-7 แสนบาทตลอดระยะเวลาการ กู้ 30 ปี (คิดมูลค่า ณ ปัจจุบัน)

6. ลักษณะของครัวเรือนที่ควรพิจารณาปรับพฤติกรรมจากการซื้อเป็นการเช่าที่อยู่อาศัยระยะยาว ได้แก่ (ก) ครัวเรือนที่มีทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยไม่มาดั่งจุดใจในระยะยาว (ข) ครัวเรือนมีปัญหาไม่สามารถออมได้ (ค) ครัวเรือนมีรายได้ไม่สูงพอที่จะแข่งขันในตลาดทำเลดี และ (ง) ครัวเรือนไม่มีสมาชิกวัยเด็กทำให้ต้องถือครองที่อยู่ อาศัยจนเสียชีวิตซึ่งทำให้เสียโอกาสในการใช้ประโยชน์จากมูลค่าที่อยู่อาศัย

ข้อเสนอแนะเชิงนโยบายที่สำคัญเพื่อรองรับสังคมสูงวัยแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้

1. คณะผู้วิจัยเสนอให้ภาครัฐหรือร่วมกับภาคเอกชนเข้ามาสร้างผลิตภัณฑ์ที่อยู่อาศัยรูปแบบใหม่สำหรับ ตลาดของกลุ่มทำเลไม่ดี โดยเน้นการให้เช่าเพื่ออยู่อาศัยระยะยาวแบบไม่ถือกรรมสิทธิ์ แต่กำหนดให้ผู้ที่ใช้ สิทธิการเช่าต้องใช้ในการอยู่อาศัยเท่านั้น และได้สิทธิในการอยู่อาศัยระยะยาวพร้อมกับครอบครัวโดยจะคืน พื้นที่เมื่อผู้เช่าต้องย้ายถิ่นฐานหรือเสียชีวิต

2. ภาครัฐควรสนับสนุนการเปิดรับชาวต่างชาติให้สามารถเข้ามาร่วมใช้ที่อยู่อาศัยได้สำหรับตลาดของกลุ่ม ทำเลดีเพื่อให้เกิดการแข่งขันโดยใช้รูปแบบของการเช่าระยะยาวหรือการถือกรรมสิทธิ์ในสัดส่วนที่เหมาะสมทั้งนี้ เนื่องจากตลาดของกลุ่มทำเลดีจะตอบโจทย์ในแง่ของการกระตุ้นเศรษฐกิจและการพัฒนาประเทศ ในขณะที่เดียวกัน การแข่งขันจะทำให้ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่เป็นคนไทยจะเริ่มหันมาพัฒนาพื้นที่ทำเลด้อยลงมากขึ้น

ประโยชน์ของงานวิจัยมีดังนี้

1. ประชาชนได้รับข้อมูลผลงานวิจัยและนำไปปรับใช้ในการตัดสินใจในการมีที่อยู่อาศัยอย่างเหมาะสม
2. หน่วยงานภาครัฐได้รับข้อมูล และนำไปพิจารณาเพื่อวางแผนในการกำหนดนโยบายทางด้าน

อสังหาริมทรัพย์

10. สรุปงานวิจัยในรูปแบบ infographic โดยมีสัญลักษณ์ฯ และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง



โครงการวิจัยที่ 3 อุปสงค์ของการมีที่อยู่อาศัยในระยะปานกลางถึงระยะยาว ที่สอดคล้องกับสถานการณ์สังคมสูงวัยของไทย



อนาคตที่อยู่อาศัยของไทย: ภาพรวม

ประชากรที่มีศักยภาพในการมีที่อยู่อาศัยจะลดลงใน ขณะที่อุปสงค์โดยรวมเพิ่มขึ้นสูงในระยะยาว



★ ครัวเรือนจำนวน 13.75 ล้านครัวเรือน หากเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมจากการถือครองที่อยู่อาศัยเป็นการเช่าที่อยู่อาศัยระยะยาวจะช่วยลดค่าใช้จ่ายของครัวเรือนลงได้ และมี เงินออมเพิ่มจากเดิม 4-7 แสนบาทต่อรายเมื่อเกษียณอายุ ซึ่งเหมาะสำหรับครัวเรือนที่ไม่มีเงินออมและไม่มีการขาย

อนาคตที่อยู่อาศัยของไทย: ทิศทางการพัฒนา

ตลาดที่อยู่อาศัยจะแยกเป็น 2 กลุ่ม คือ กลุ่ม High-end และ กลุ่ม Low-end



กลุ่ม High-end


- อยู่ในทำเลดีมีความต้องการ ซื้อขายสูง
- ระดับราคาเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง
- เข้าถึงได้โดยกลุ่มประชากร เฉพาะที่มีศักยภาพสูง (รายได้ เดิมอย่างน้อยร้อยละ 4.48 6.02 ต่อปี)



กลุ่ม Low-end

- อยู่ในทำเลด้อยมีความ ต้องการซื้อจำกัด
- เสี่ยงที่จะเกิดปัญหาบ้านว่าง
- เข้าถึงได้โดยกลุ่มประชากร กว้างไปทั่วถึงที่ไม่มีที่อยู่อาศัย (ซึ่งมีจำนวนน้อยลงเรื่อยๆ)

ข้อเสนอแนะมาตรการ



สำหรับกลุ่ม High-end

ควรเปิดรับต่างชาติในระดับที่เหมาะสมเพื่อ สนับสนุนกำลังซื้อในระยะยาว



สำหรับกลุ่ม Low-end

ภาครัฐ (หรือสนับสนุนภาคเอกชน) ควร จัดสรรที่อยู่อาศัยแบบเช่าระยะยาว

ข้อเสนอเครื่องมือ

กรณี: ครัวเรือนซื้อบ้านเป็นเจ้าของ

สิทธิ: ครัวเรือนได้รับรายได้และเสียสิทธิ ครองครองเมื่อสิ้นอายุขัย

Reverse Mortgage

เช่าระยะยาว ★

กรณี: ธุรกิจ/รัฐซื้อบ้านเป็นเจ้าของ

สิทธิ: ครัวเรือนเสียค่าเช่ารายเดือน โดย สิทธิความเป็นเจ้าของอยู่ที่ธุรกิจ/รัฐ

11. นำเข้าข้อมูลสรุปผลงานวิจัย/โครงการวิจัย 5 บรรทัด ในระบบ EXPLORE ผ่านทางเว็บไซต์ www.thai-explore.net

สรุปผลงานวิจัย/โครงการวิจัย 5 บรรทัด

(สำหรับเผยแพร่ในระบบ EXPLORE ผ่านทางเว็บไซต์ www.thai-explore.net)

- ชื่อผลงาน/โครงการ โครงการวิจัยย่อยที่ 3 อุปสงค์ของการมีที่อยู่อาศัยในระยะปานกลางถึงระยะยาวที่สอดคล้องกับสถานการณ์สังคมสูงวัยของไทย
The medium- and long- term housing demand projection for Thailand's aged society
1. ชื่อ นามสกุล นักวิจัย นาย วัชรินทร์ ตันติสันต์
Mr. Watcharin Tantisarn
 2. ที่อยู่ติดต่อได้: 565 รามคำแหง 39 (เทพลีลา) วังทองกลาง กรุงเทพมหานคร 10310
เบอร์โทรศัพท์: 02-718-5460 E-mail: tantisan.w@gmail.com
 3. ชื่อหน่วยงาน สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย
 4. ปี พ.ศ. ที่ดำเนินการเสร็จ 2565
 5. คำค้น สังคมสูงวัย ความต้องการที่อยู่อาศัย การเตรียมความพร้อมสำหรับสังคมสูงวัย
Keyword: Aging Society, Housing demand, Preparation for aging society.
 6. อ้างอิง (ไม่มี)
 7. รูปภาพ หรือภาพเคลื่อนไหว (ไม่มี)
 8. คำอธิบาย 5 บรรทัด (font Tahoma ขนาด 10 แบบ Regular)

งานวิจัยชิ้นนี้ศึกษาทิศทางของอุปสงค์ของที่อยู่อาศัยของประเทศไทยภายใต้สังคมผู้สูงวัยและพิจารณาความสอดคล้องกับพฤติกรรมของครัวเรือนที่มีต่อแนวโน้มและทิศทางการพัฒนาของตลาดที่อยู่อาศัย โดยวิเคราะห์จากแบบจำลองทางด้านเศรษฐศาสตร์ร่วมกับข้อมูลประชากร ข้อมูลเศรษฐกิจมหภาค ข้อมูลระดับครัวเรือน และข้อมูลการสัมภาษณ์จากผู้ทรงคุณวุฒิที่ใช้เทียบเคียงข้อสมมติในการวิเคราะห์ผลการประเมินจากแบบจำลอง รวมทั้งนำเสนอแนวทางทางการกำหนดนโยบายที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมต่อสถานการณ์สังคมสูงวัยของไทย

**แบบฟอร์มประเมินผลการวิจัยในการนำไปใช้ประโยชน์อย่างเป็นรูปธรรม
ที่ได้รับการจัดสรรงบประมาณ**

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อแผนงานวิจัย/ชื่อโครงการวิจัย โครงการวิจัยย่อยที่ 3. อุปสงค์ของกรรมที่อยู่อาศัยในระยะปานกลางถึงระยะยาวที่สอดคล้องกับสถานการณ์สังคมสูงวัยของไทย (The medium- and long- term housing demand projection for Thailand's aged society)

ชื่อนักวิจัย นาย วชิรินทร์ ต้นดีสันต์ หน่วยงาน สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย

งบประมาณที่ได้รับการสนับสนุน 1,370,000 บาท ปีงบประมาณที่ได้รับการสนับสนุน 2564

วัน/เดือน/ปี ที่ดำเนินการวิจัยแล้วเสร็จ 16 มิถุนายน 2565

เป้าหมายดำเนินการ ศึกษาแนวโน้มอุปสงค์ของที่อยู่อาศัยของประเทศไทยภายใต้สังคมผู้สูงวัย
พื้นที่การใช้ประโยชน์ ทั่วประเทศไทย

ส่วนที่ 2 ผลการวิจัยและการนำไปใช้ประโยชน์อย่างเป็นรูปธรรม

2.1 การนำไปใช้ประโยชน์อย่างเป็นรูปธรรม (สามารถตอบได้มากกว่า 1 มิติ)

มตินโยบาย

- ปัญหาสำคัญ/ปัญหาเร่งด่วนของประเทศ คือ การกำหนดนโยบายภาครัฐในช่วงสังคมสูงวัยในปัจจุบันยังคงไม่ได้พิจารณาในเรื่องของสังคมสูงวัยเข้ามาร่วมด้วยมากนัก
- ชื่อองค์กร หรือหน่วยงานภาครัฐและภาคเอกชน ที่นำงานวิจัยไปใช้ประโยชน์ ประชาชนทั่วไป รัฐบาล, ธุรกิจสังหาริมทรัพย์, การเคหะแห่งชาติ และธนาคารอาคารสงเคราะห์
- ช่วงเวลาที่นำงานวิจัยไปใช้ประโยชน์ (วัน/เดือน/ปี) ปี 2565-2613
- ลักษณะการนำงานวิจัยไปใช้ประโยชน์ (โปรดให้คำอธิบาย พร้อมแนบเอกสาร/ภาพประกอบ)
ข้อมูลเพื่อนำไปพิจารณาเพื่อวางแผนในการกำหนดนโยบายทางด้านสังหาริมทรัพย์ และข้อมูลเพื่อนำไปพิจารณาการซื้อที่อยู่อาศัยอย่างเหมาะสม
- การเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นต่อองค์กร หรือหน่วยงานภาครัฐและภาคเอกชน
นำแนวคิดในเรื่องปัญหาที่อยู่อาศัยในระยะยาวของไทย ไปนำเสนอกับภาคเอกชน ภาคประชาชน และผู้กำหนดนโยบาย เพื่อสร้างการตระหนักรู้ถึงปัญหาและเพื่อสนับสนุนการเตรียมความพร้อมวางยุทธศาสตร์ที่อยู่อาศัยของไทยที่เหมาะสมต่อไป ดังนี้

1. การสัมมนาของ DDproperty ประจำปีค.ศ. 2021 เมื่อวันที่ 20 ต.ค. 2564



DDproperty presents Executive Talk:

China's "Common Prosperity" Policy and Thailand's "Economic Stimulus" Measures: The Future of Thailand Real Estate Market

Wednesday, 20 October 2021 | 2:00 - 3:30pm (GMT+7)



Guest Speaker:
Dr. Nonarit Bisyonyabut
Senior Research Fellow
Thailand Development
Research Institute



Guest Speaker:
Mr. Atip Bijanonda
Vice Chairman
Board of Trade of
Thailand



Speaker:
Winston Lee
Director
Special Projects
PropertyGuru Group



Moderator:
Kamolpat Swaengkit
Country Manager
DDproperty.com

Join our panel of industry experts sharing of the latest insights, impact, and opportunities on the drive of China's Common prosperity and Thailand's economic and investment stimulus measures.

Register Now

2. หนังสือพิมพ์ฐานเศรษฐกิจ คอลัมน์ ตลาดเงิน/อสังหาฯ ประจำวันที่ 24-27 ต.ค. 64

ฐานเศรษฐกิจ

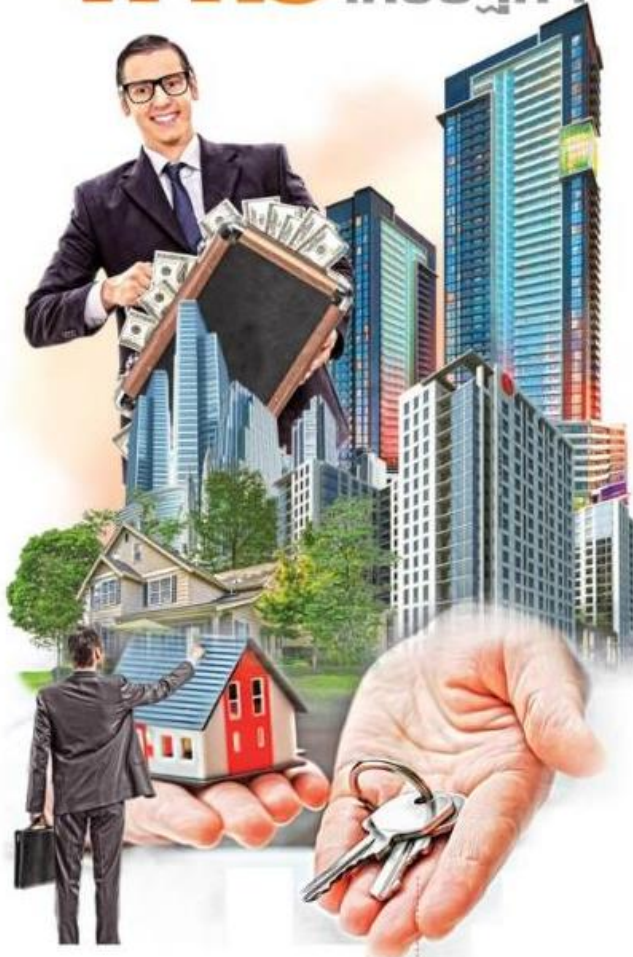
Thansettakij
Circulation: 120,000
Ad Rate: 1,250

Section: ตลาดเงิน/อสังหาฯ
วันที่: อาทิตย์ 24 - พุธ 27 ตุลาคม 2564
ปีที่: 41 ฉบับที่: 3725
Col.Inch: 128.66 Ad Value: 160,825
หัวข้อข่าว: ผู้ต่างชาติบ้านหลังที่2 เรืองใหม่ปลุกอสังหาเศรษฐกิจ

หน้า: 20(กลาง)
PRValue (x3): 482,475

ศิลปิน: สีสี่

ดูดต่างชาติ บ้านหลังที่2 เรืองใหม่ ปลุกอสังหาเศรษฐกิจ



ผวา!ไทยเผชิญวิกฤติ บ้านว่าง ช้ำรอยญี่ปุ่น นักวิชาการ - ธุรอสังหาฯ หุ่น "มาตรการดึงดูด 4 กลุ่มชาวต่างชาติ" กดแก่งกำลังซื้อคนไทย ทุ้เศรษฐกิจผ่านแรงผลักดันใหม่เพื่อสังหาฯ ด้านเอเยนซ์ฯดึง เผยโอกาส 'นโยบายเศรษฐกิจใหม่ของจีน' บิ่บคนรวยเสียภาษี หยุคลงทุน จับตาชาวจีนเปลี่ยนทัศนคติไทย

ด าวมีรัฐบาลไฟเขียว ดี เดย์ "เปิดประเทศ" อันชน รับนักท่องเที่ยวต่างชาติ กลับเข้า มาในประเทศไทยอีกครั้ง 1 พ.ย. พร้อมยื่นยื่น เติ่นหน้า "นโยบาย กระตุ้นเศรษฐกิจ และการลงทุน ดึงดูด 'ชาวต่างชาติ' ศักยภาพ สูง 1 ล้านคน (ปี 2565-2569) ฟ่านักไทยระยะยาว" ใน 4 กลุ่ม เป้าหมาย ได้แก่ 1.กลุ่มประชากร โลกผู้มีความมั่งคั่งสูง 2.กลุ่มผู้ เกษียณอายุจากต่างประเทศ 3.กลุ่มที่ต้องการทำงานจาก ประเทศไทย และ 4.กลุ่มผู้มีทักษะ เชี่ยวชาญพิเศษ

นับเป็นโอกาสครั้งใหญ่ สำหรับภาคอสังหาฯไทย ซึ่งหวังให้ชาวต่างชาติดังกล่าว เข้ามาเติมเต็มความอ่อนแอของ กำลังซื้อภายในประเทศ ซึ่งได้รับ ผลกระทบอย่างหนัก จาก สถานการณ์โควิด-19 และปัญหา โครงสร้างทางประชากร ที่เดิน เข้าสู่ "ยุคสมัยของสังคมผู้สูง อายุ" เต็มตัว ทั้งนี้สถาบันวิจัย เพื่อการพัฒนาประเทศไทย (ทีดี อารีไอ) พบกลุ่มคนมีศักยภาพ ในการซื้อบ้าน มีอัตราลดลงเร็ว กว่าการลดลงของประชากร ใน ระยะ 10 ปีข้างหน้า ตกต่ำราว 1% ต่อปี หรือกำลังซื้อจะหายไป ประมาณ 105,900 หลังต่อปี หวั่น เกิดภาพ บ้านว่าง - บ้านร้าง 8 ล้านหลัง เหมือนในประเทศไทยญี่ปุ่น

3. การประชุมกับคณะที่ปรึกษาด้านผลกระทบทางเศรษฐกิจและสังคม เมื่อวันที่ 21 ก.พ. 65



ที่ นร ๑๑๐๕/ว ๘๗๓

สำนักงานสภาพัฒนาการ
เศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ
๙๖๒ ถนนกรุงเกษม กรุงเทพฯ ๑๐๑๐๐

๑๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๕

เรื่อง ขอเรียนเชิญประชุมหารือการพัฒนาเศรษฐกิจในอนาคตหลังโควิด-๑๙

เรียน นายณริฎ พิศลยบุตร

นักวิชาการอาวุโส สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย

- สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. คำสั่งนายกรัฐมนตรี ที่ ๒๑/๒๕๖๓ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๖๓
๒. ระเบียบวาระการประชุมคณะที่ปรึกษาฯ ครั้งที่ ๗๗ (๓/๒๕๖๕)

ตามที่ ท่านนายกรัฐมนตรี ได้มีคำสั่งนายกรัฐมนตรี ที่ ๒๑/๒๕๖๓ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๖๓ เรื่อง แต่งตั้งคณะที่ปรึกษาด้านผลกระทบทางเศรษฐกิจและสังคม ในศูนย์บริหารสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด-19) โดยมีศาสตราจารย์กิตติคุณนายแพทย์จรัส สุวรรณเวลา เป็นประธาน เลขาธิการสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ เป็นกรรมการและเลขานุการ ดังรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑ นั้น

ในการนี้ ประธานคณะที่ปรึกษาฯ ได้กำหนดให้มีการประชุมคณะที่ปรึกษาฯ ครั้งที่ ๗๗ (๓/๒๕๖๕) ในวันจันทร์ที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๕ เวลา ๐๙.๐๐-๑๒.๐๐ น. โดยคณะที่ปรึกษาฯ เห็นควรให้เรียนเชิญท่านเข้าร่วมหารือ "การพัฒนาเศรษฐกิจในอนาคตหลังโควิด-๑๙" เพื่อเป็นข้อมูลเพิ่มเติมประกอบการให้ความเห็นทางวิชาการ เสนอแนะแนวทางป้องกัน และแก้ไขปัญหาผลกระทบทางเศรษฐกิจและสังคมจากสถานการณ์โรคติดเชื้อไวรัส โคโรนา 2019 ซึ่งท่านสามารถประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ โดยใช้ Zoom Meeting ID : 889 274 3044 Passcode : 842939 โดยมีระเบียบวาระการประชุม ดังรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒ ทั้งนี้ได้มอบหมายให้ นางสาวนริสา พิชัยวุฒมะ โทร.๐๘๑-๔๑๑๗๕๒๕ เป็นผู้ประสานงาน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดเข้าร่วมประชุมหารือตามวัน และเวลาดังกล่าวด้วย จะขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

(นายณุชา พิชนันท์)

เลขาธิการสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

กองยุทธศาสตร์การพัฒนาศักยภาพและความเท่าเทียมทางสังคม

โทรศัพท์ ๐ ๒๒๘๐ ๔๐๘๕ ต่อ ๓๕๒๓, ๓๕๐๕

โทรสาร ๐ ๒๒๘๐ ๔๑๕๘

E-mail : vitphiphon@nesdc.go.th

ศบศ. VS อสังหาริมทรัพย์ ดีเวลลอปเปอร์ กับเรื่องของการขยายสิทธิ์ให้ต่างชาติซื้อคอนโดฯ

March 11, 2022



มิติวิชาการ

นำเสนอวิธีการในการประมาณการความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคตภายใต้บริบทของสังคมสูงวัย ซึ่งสามารถนำไปพัฒนาต่อยอดในงานวิจัยในสาขาเศรษฐศาสตร์ประยุกต์ได้

มิติเชิงสังคม/ชุมชน

มิติพาณิชย์

2.2 ทรรศนะทางปัญญาที่เกิดจากงานวิจัย (โปรดระบุเดือน/ปี ที่ยื่นขอและได้รับ)

.....
.....

2.3 ผู้ได้รับผลประโยชน์อย่างเป็นรูปธรรม (โปรดระบุหน่วยงาน บุคคล หรือพื้นที่ที่นำงานวิจัยไปใช้ประโยชน์)

ประชาชนได้รับข้อมูลผลงานวิจัยและนำไปปรับใช้ในการตัดสินใจในการมีที่อยู่อาศัยอย่างเหมาะสม และหน่วยงานภาครัฐได้รับข้อมูล และนำไปพิจารณาเพื่อวางแผนในการกำหนดนโยบายทางด้านอสังหาริมทรัพย์

2.4 ปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินงานวิจัย (งานวิจัยที่แล้วเสร็จ)

ไม่มีปัญหาและอุปสรรค

มีปัญหาและอุปสรรค (โปรดระบุสาเหตุ)

การแพร่ระบาดของโควิด-19 ทำให้การเก็บข้อมูลมีความล่าช้าและต้องอาศัยข้อมูลการเก็บจากสำนักงานสถิติแห่งชาติที่มีข้อมูลสำหรับครัวเรือนในทุกภูมิภาค ร่วมกับฐานข้อมูลจากหน่วยงานภายนอกที่สำคัญ คือ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ และธนาคารแห่งประเทศไทย นอกจากนี้ การดำเนินการจัดประชุมยังต้องอาศัยการประชุมทางออนไลน์ และการทำงานที่บ้าน (Work from home) แทนการทำงานที่สถานที่ทำงานเพื่อความปลอดภัยทางด้านสุขภาพ

2.5 ผลกระทบจากการนำผลงานวิจัยไปใช้ประโยชน์ (งานวิจัยที่แล้วเสร็จ)

ไม่มีผลกระทบ

มีผลกระทบ (โปรดระบุสาเหตุ)

.....
.....



(วัชรินทร์ ตันตีสันต์)

ตำแหน่งหัวหน้าโครงการ

รายนามคณะผู้วิจัย

นาย วัชรินทร์ ตันติสันต์	หัวหน้าโครงการ	สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย
ดร. นณริฎ พิศลยบุตร	ที่ปรึกษา	สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย
นาย ธรรมรัตน์ บุญเจริญพรสุข	นักวิจัยร่วม	สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย
นางสาว สรัลชญา อิตติสุวรรณค์	นักวิจัยร่วม	สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย

ที่อยู่ สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย
565 ซ. รามคำแหง 39 ถ. รามคำแหง (เทพลีลา)
วังทองหลาง กรุงเทพฯ 10310

โทรศัพท์: 02 718 5460
โทรสาร: 02 718 5461-2
E-mail: tantisan.w@gmail.com