

Abstract (บทคัดย่อ)

Project Code: RMU5080061

Project Title: Real Estate Cycle and Real Business Cycle: the Case of Thailand
(ชื่อโครงการ) วัฏจักรอสังหาริมทรัพย์และวัฏจักรเศรษฐกิจของประเทศไทย: ปัจจัยใดเป็นตัวกำหนด

Investigator: Piriya Pholphirul, School of Development Economics, National Institute of Development Administration

(ชื่อนักวิจัย): ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ปิริยะ ผลพิรุฬห์ คณะพัฒนาการเศรษฐกิจ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์

E-mail Address: piriya.p@nida.ac.th

ระยะเวลาโครงการ: 1 ปี (25 มิถุนายน 2550 ถึง 24 มิถุนายน 2551)

Abstract

This paper estimates the real estate cycle in Thailand. From the estimated results, we find that duration of the expansion period in the real estate cycle in Thailand was approximately 25.25 months while the contraction period lasted much longer (44.00 months). The duration of the trough to trough cycle is estimated to be approximately 69.25 months. The significant leading indicators for the real estate cycle are construction price index, money supply (M2), property stock index, and post-credit finance. By comparing to Thailand's economic cycle, real estate cycle leads the trough and the peak in the business/economic cycle by approximately 14.3 months and 20.3 months respectively. In expansion periods, the real estate cycle are always found to lead the business/economic cycle. However, which is different from other studies, it is not clear in the contractionary periods that the real estate cycle leads the business cycle. We found that real estate crises led to economic crises in early 1980s and in 1997 while in other contractionary periods an economic recession is the one that led to a contraction in real estate sector.

บทคัดย่อ

รายงานศึกษานี้มีวัตถุประสงค์ในการประมาณวัฏจักรอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย จากผลที่ได้พบว่า วัฏจักรในช่วงของขาขึ้นกินเวลาประมาณ 22.25 เดือน ในขณะที่วัฏจักรในช่วงขาลงกินเวลานานกว่าคือ 44 เดือน โดยทั้งวัฏจักรหนึ่งตั้งแต่จุดต่ำสุดจนถึงจุดต่ำสุดกินเวลาประมาณโดยเฉลี่ย 69.25 เดือน โดยตัวแปรที่ชี้หน้าที่มีนัยสำคัญต่อวัฏจักรอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยได้แก่ ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง, ปริมาณเงิน (M2), ดัชนีหลักทรัพย์ของกลุ่มอสังหาริมทรัพย์, และสินเชื่อแก่ผู้ซื้อบ้าน เมื่อเปรียบเทียบระหว่างวัฏจักรอสังหาริมทรัพย์ที่ประมาณการออกมาได้กับวัฏจักรเศรษฐกิจของประเทศไทยพบว่า ในช่วงเวลาขาขึ้น วัฏจักรอสังหาริมทรัพย์จะเป็นตัวนำวัฏจักรเศรษฐกิจประมาณ 14.3 เดือน แต่ทว่า ในช่วงขาลงกลับพบว่าผลที่ได้กลับแตกต่างจากการศึกษาอื่นที่ทำในกรณีศึกษาของต่างประเทศก็คือ วัฏจักรอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยเป็นตัวนำวัฏจักรเศรษฐกิจ โดยวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นในประเทศไทยสองครั้งหลังคือในช่วงปี ค.ศ.1980 และปี ค.ศ.1997 นั้นต่างเกิดขึ้นจากวิกฤตการณ์อสังหาริมทรัพย์ทั้งสิ้น ในขณะที่การถดถอยทางเศรษฐกิจในช่วงเวลาอื่นๆ พบว่า วัฏจักรเศรษฐกิจในช่วงขาลงกลับเป็นตัวนำวัฏจักรอสังหาริมทรัพย์

Keywords : Real Estate Cycle, Real Business Cycle, Thailand

(คำหลัก): วัฏจักรอสังหาริมทรัพย์ วัฏจักรเศรษฐกิจ ประเทศไทย

Output จากโครงการวิจัยที่ได้รับทุนจาก สกว.

งานวิจัยศึกษาชิ้นนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อตีพิมพ์ในวารสารวิชาการนานาชาติ โดยขณะนี้ผู้วิจัยได้ทำการส่ง (Submit) เพื่อพิจารณาตีพิมพ์ที่วารสาร International Real Estate Review แล้ว สำหรับการนำผลงานวิจัยไปประโยชน์ ผู้วิจัยได้นำผลการศึกษาที่ได้มาใช้ในการเรียนการสอนในเรื่อง “เศรษฐศาสตร์อสังหาริมทรัพย์” (Real Estate Economics) ที่เป็นบทหนึ่งในวิชา “เศรษฐศาสตร์ภาคบริการ” (ศศ752) ในหลักสูตรเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต (เศรษฐศาสตร์ธุรกิจ) ของคณะพัฒนาการเศรษฐกิจ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ รวมถึงผลที่ได้จากการศึกษายังนำมาเขียนอยู่ในบทหนึ่งของตำราวิชา “เศรษฐศาสตร์ภาคบริการ” ซึ่งคาดว่าจะได้รับการตีพิมพ์ออกมาในปี พ.ศ.2552 ตำราเล่มนี้คาดว่าจะมีตำราทางเศรษฐศาสตร์เล่มแรกของโลกที่จะอธิบายถึงภาคบริการโดยเฉพาะ