



A Multiple Regression Analysis of Policy Factors and Foreign Investment Influencing the Behavior of Stakeholders in Thailand's Real Estate Sector

Supaporn Siriphueng and Adisai Suttikeeree

Independent scholar in human resource development and organizational performance improvement, Thailand

Special Lecturer, Faculty of Sports Science and Health, National Sports University, Thailand

E-mail: supaporn.siriphueng@gmail.com, ORCID ID: <https://orcid.org/0009-0001-3441-2228>

E-mail: adisaaggie16@hotmail.com, ORCID ID: <https://orcid.org/0009-0004-7039-5252>

Received 06/07/2025

Revised 20/08/2025

Accepted 26/09/2025

Abstract

Background and Aims: This research is quantitative research with the following objectives: 1. To study the effects of government policy factors on the behavior of stakeholders in the Thai real estate business. 2. To analyze the multiple regression between policy factors and foreign investment and the behavior of stakeholders in the real estate business. The research population is economic data and business operations of the real estate sector in Thailand between 2020 and 2024, covering variables related to government policies, foreign investment, and the performance of the real estate business, namely

Methodology: A sample of 400 people, consisting of stakeholders in the real estate business, including real estate company executives, investors, and employees in the real estate sector. The structured sampling method, or purposive sampling, was used to prepare for the multiple regression analysis. The completeness and consistency of the data set were checked before analysis. The analysis was performed using ready-made statistical programs.

Results: Government policy factors, such as transfer and mortgage fee reduction measures, relaxation of credit criteria such as Loan-to-Value (LTV) measures, real estate-related tax policies, and government housing support programs, have a statistically significant positive influence on the behavior of real estate business stakeholders (P -value < 0.01). The regression model shows that when the government policy variable increases by one unit, the behavior of stakeholders, such as investment decisions, real estate trading, or project development, tends to increase accordingly. The regression equation obtained from the analysis is: $Y = 1.102 + 0.744 (X_1)$, indicating that government policy factors (X_1) play an important role in stimulating the behavior of real estate business stakeholders, such as investors, entrepreneurs, consumers, and other supporting agencies. The results of this research reflect that clear and effective government policies can be a mechanism to drive the Thai real estate market to grow steadily and stimulate decision-making of stakeholders in line with economic trends and opportunities, which is consistent with Objective 1. From objective 2, the results of the multiple regression analysis



between government policy factors and foreign investment, and the behavior of stakeholders in the Thai real estate business, found that both variables had a positive influence on the behavior of stakeholders at a statistically significant level of 0.01. The model can explain the variance of behavior by 74.2 percent ($R^2 = 0.742$), indicating the ability of the independent variables to predict the behavior of the target group effectively. The variable foreign investment (X_2) has the highest coefficient ($B = 0.671$), followed by government policy factors (X_1) ($B = 0.551$). The regression equation obtained from the analysis is: $Y = 0.891 + 0.551(X_1) + 0.671(X_2)$. It shows that when both factors increase by one unit, the behavior of stakeholders in the real estate business tends to increase significantly as well.

Conclusion: The research results indicate that government policy formulation related to the real estate sector plays an important role in effectively promoting and stimulating decision-making of entrepreneurs, investors, and consumers in the Thai real estate market.

Keywords: Public Policy; Real Estate Business; Foreign Investment; Investor Decision-Making Process

การวิเคราะห์ถดถอยพหุคูณของปัจจัยเชิงนโยบายและการลงทุนจากต่างชาติที่มีผลต่อพฤติกรรมของผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของไทย

สุภาพร ศิริผั่ง และอดิศักดิ์ สุทธิศิริ

นักวิชาการอิสระด้านการพัฒนาทรัพยากรมนุษย์และการปรับปรุงประสิทธิภาพการทำงานในองค์กร

อาจารย์พิเศษ คณะวิทยาศาสตร์การกีฬาและสุขภาพ มหาวิทยาลัยการกีฬาแห่งชาติ

บทคัดย่อ

ภูมิหลังและวัตถุประสงค์: การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงปริมาณโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อ 1. เพื่อศึกษาผลของปัจจัยเชิงนโยบายภาครัฐที่มีต่อพฤติกรรมของผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของไทย 2. เพื่อวิเคราะห์ถดถอยพหุคูณระหว่างปัจจัยเชิงนโยบายและการลงทุนจากต่างชาติกับพฤติกรรมของผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประชากรของการวิจัยคือข้อมูลเชิงเศรษฐกิจและข้อมูลการดำเนินธุรกิจของภาคอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ระหว่างปี พ.ศ. 2563 – 2567 ซึ่งครอบคลุมตัวแปรที่เกี่ยวข้องกับนโยบายภาครัฐ การลงทุนจากต่างประเทศ และผลการดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์คือ กลุ่มตัวอย่างจำนวน 400 คน ประกอบด้วยผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ผู้บริหารบริษัทอสังหาริมทรัพย์ นักลงทุน พนักงานในภาคอสังหาริมทรัพย์ โดยใช้วิธีการสุ่มแบบมีโครงสร้าง (Stratified Sampling) หรือการสุ่มแบบเจาะจง (Purposive Sampling) เพื่อเตรียมสำหรับการวิเคราะห์ถดถอยพหุคูณ (Multiple Regression Analysis) ตรวจสอบความครบถ้วนและความสอดคล้องของชุดข้อมูลก่อนทำการวิเคราะห์ การวิเคราะห์ด้วยโปรแกรมสำเร็จรูป ทางสถิติ

ระเบียบวิธีการวิจัย: ผู้วิจัยได้รวบรวมข้อมูลบนพื้นฐานของการทบทวนวรรณกรรม รวมถึงการพัฒนารอบแนวคิดจากทฤษฎีที่เกี่ยวข้องมีลำดับขั้นตอน ได้แก่ การกำหนดปัญหางานวิจัย การสร้างคำถามการวิจัย รวมถึงการพัฒนามาตรวัดจากการทบทวน วรรณกรรม การแจกแบบสอบถาม การประมวลผลทางสถิติเชิงพรรณนา การวิเคราะห์ถดถอยพหุคูณ (Multiple Regression Analysis) และนำผลที่ได้มาอภิปรายผลสรุป และการให้ข้อเสนอแนะเพิ่มเติม จากการวิจัยข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถามซึ่งมีลักษณะแบบปลายปิด โดยการสร้างแบบสอบถาม ส่วนที่ 1 ข้อมูลส่วนบุคคลของผู้ตอบแบบสอบถาม ได้แก่ เพศ อายุ สถานภาพ ระดับการศึกษา ตำแหน่งงาน ประสบการณ์ทำงานและส่วนที่ 2 มาตรวัดตัวแปรที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล เพื่อศึกษาการวิเคราะห์ข้อมูล ใช้ การวิเคราะห์ถดถอยพหุคูณ (Multiple Regression Analysis) ประกอบไปด้วย 4 ปัจจัย ได้แก่ ได้แก่ ด้านนโยบายภาครัฐ การลงทุนจากต่างชาติ ตัวแปรควบคุม การเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย โดยแบบสอบถามที่นำมาใช้ มีลักษณะข้อคำถามที่ใช้มาตรวัดแบบประมาณค่า (Rating scale) 5 ระดับ ส่วนที่ 3 แบบสอบถามปลายเปิดที่เป็นความคิดเห็นและข้อเสนอแนะของผู้ตอบแบบสอบถามเกี่ยวกับการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย และการเก็บรวบรวมข้อมูล ส่วนการวิเคราะห์ เนื้อหาโดยทำการวิเคราะห์โมเดลสมการโครงสร้างด้วยโปรแกรมสำเร็จรูป การวิเคราะห์แบบนิรนัย และแสดงผลเป็นข้อความบรรยาย

ผลการวิจัย: ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงปริมาณโดยใช้การวิเคราะห์ถดถอยพหุคูณเพื่อศึกษาผลของปัจจัยเชิงนโยบายภาครัฐต่อพฤติกรรมของผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของไทย พบว่า ปัจจัยเชิงนโยบายภาครัฐ ได้แก่มาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนอง การผ่อนคลายเกณฑ์สินเชื่อ เช่น มาตรการ Loan-to-Value (LTV) นโยบายภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ โครงการสนับสนุนที่อยู่อาศัยของรัฐ มีอิทธิพลเชิงบวกอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ต่อพฤติกรรมของผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ($P\text{-value} < 0.01$) โดย

แบบจำลองถดถอยแสดงว่า เมื่อค่าตัวแปรนโยบายภาครัฐเพิ่มขึ้นหนึ่งหน่วย พฤติกรรมของผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง เช่น การตัดสินใจลงทุน การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือการพัฒนาโครงการ มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นตามไปด้วยสมการถดถอยที่ได้จากการวิเคราะห์คือ: $Y = 1.102 + 0.744(X_1)$ แสดงให้เห็นว่า ปัจจัยเชิงนโยบายภาครัฐ (X_1) มีบทบาทสำคัญต่อการกระตุ้นพฤติกรรมของกลุ่มผู้เกี่ยวข้องในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ อาทิ นักลงทุน ผู้ประกอบการ ผู้บริโภค รวมถึงหน่วยงานสนับสนุนอื่น ๆ ผลการวิจัยนี้สะท้อนว่า การดำเนินนโยบายภาครัฐที่ชัดเจนและมีประสิทธิภาพ สามารถเป็นกลไกขับเคลื่อนตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยให้เติบโตได้อย่างมีเสถียรภาพ และกระตุ้นการตัดสินใจของผู้เกี่ยวข้องให้สอดคล้องกับแนวโน้มและโอกาสทางเศรษฐกิจซึ่งสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ที่ 1 ผลการวิเคราะห์จากวัตถุประสงค์ที่ 2 ถดถอยพหุคูณระหว่าง ปัจจัยเชิงนโยบายภาครัฐ และ การลงทุนจากต่างชาติ กับ พฤติกรรมของผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของไทย พบว่า ตัวแปรทั้งสองมีอิทธิพลเชิงบวกต่อพฤติกรรมของผู้มีส่วนเกี่ยวข้องอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 แบบจำลองสามารถอธิบายความแปรปรวนของพฤติกรรมได้ ร้อยละ 74.2 ($R^2 = 0.742$) แสดงถึงความสามารถของตัวแปรอิสระในการทำนายพฤติกรรมของกลุ่มเป้าหมายได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยตัวแปร การลงทุนจากต่างชาติ (X_2) มีค่าสัมประสิทธิ์ที่สูงที่สุด ($B = 0.671$) รองลงมาคือ ปัจจัยเชิงนโยบายภาครัฐ (X_1) ($B = 0.551$) สมการถดถอยที่ได้จากการวิเคราะห์ คือ: $Y = 0.891 + 0.551(X_1) + 0.671(X_2)$ แสดงให้เห็นว่า เมื่อปัจจัยทั้งสองเพิ่มขึ้นอย่างละหนึ่งหน่วย จะทำให้พฤติกรรมของผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นตามไปด้วยอย่างมีนัยสำคัญ

สรุปผล: ผลการวิจัยชี้ให้เห็นว่าการกำหนดนโยบายภาครัฐที่เกี่ยวข้องกับภาคอสังหาริมทรัพย์มีบทบาทสำคัญในการส่งเสริมและกระตุ้นการตัดสินใจของผู้ประกอบการ นักลงทุน และผู้บริโภคในตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยอย่างมีประสิทธิภาพ

คำสำคัญ: นโยบายสาธารณะ; ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์; การลงทุนจากต่างชาติ; กระบวนการตัดสินใจของนักลงทุน

บทนำ

ในช่วงปี 2566–2568 รัฐบาลไทยได้ดำเนินนโยบายหลายประการเพื่อกระตุ้นตลาดอสังหาริมทรัพย์และสนับสนุนการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ โดยมาตรการสำคัญได้แก่ การลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนอง จาก 2% และ 1% เหลือ 0.01% สำหรับที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 7 ล้านบาท เพื่อลดภาระผู้ซื้อและกระตุ้นการซื้อขายในตลาด (ประชาชาติธุรกิจ, 2567) รวมถึงการอนุมัติวงเงินสินเชื่ออัตราดอกเบี้ยต่ำจำนวน 55,000 ล้านบาท เพื่อสนับสนุนการซื้อ ซ่อมแซม และก่อสร้างที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง (Reuters, 2024) นอกจากนี้ รัฐบาลยังเสนอให้ลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างลง 50% ในปี 2568 เพื่อบรรเทาภาระภาคเอกชนและประชาชน (ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์, 2567) รวมทั้งมีข้อเสนอให้ผ่อนคลามาตรการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (LTV) ชั่วคราวเป็นเวลา 2 ปี เพื่อฟื้นฟูตลาดอสังหาริมทรัพย์ (ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์, 2567) ขณะเดียวกันยังผลักดันให้ประเทศไทยเป็น “บ้านหลังที่สอง” ของชาวต่างชาติ โดยเฉพาะผู้เกษียณอายุที่มีศักยภาพทางการเงิน เพื่อเพิ่มความต้องการในตลาด (Krungsri Research, 2566) ภาคเอกชนจึงเสนอให้รัฐบาลต่ออายุมาตรการกระตุ้นต่างๆ เหล่านี้เพื่อสนับสนุนการฟื้นตัวของตลาดในปี 2568 (ประชาชาติธุรกิจ, 2567) อย่างไรก็ตาม ตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยยังเผชิญปัจจัยท้าทายสำคัญ ได้แก่ กำลังซื้อที่ฟื้นตัวช้า หนี้ครัวเรือนในระดับสูง และอัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวสูงขึ้น ซึ่งจำกัดความสามารถในการซื้อของประชาชน (Money & Banking Magazine, 2024)

ในด้านการลงทุนจากต่างชาติ พบว่าในปี 2567–2568 การลงทุนมีแนวโน้มเติบโตอย่างแข็งแกร่ง โดยได้รับแรงหนุนจากหลายปัจจัย ได้แก่ การขยายตัวของภาคโลจิสติกส์และอุตสาหกรรม เนื่องจากความต้องการคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้าที่เพิ่มขึ้นตามการเติบโตของอีคอมเมิร์ซ (Jones Lang LaSalle, 2024) ความต้องการดาต้าเซ็นเตอร์ที่สูงขึ้นจากการเติบโตของเทคโนโลยีดิจิทัล (Jones Lang LaSalle, 2024) การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและโรงแรมหลังสถานการณ์โควิด-19 (Jones Lang LaSalle, 2024) รวมทั้งนโยบายสนับสนุนของรัฐ เช่น มาตรการของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ที่อนุญาตให้ชาวต่างชาติมีสิทธิถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินบางกรณี ส่งผลให้การลงทุนในนิคมอุตสาหกรรมและอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ เพิ่มขึ้น (Jones Lang LaSalle, 2024) นอกจากนี้ นักลงทุนจีนและเมียนมายังเพิ่มการลงทุนในตลาดคอนโดมิเนียมและที่อยู่อาศัยระดับลักซ์ซูรีในกรุงเทพฯ และเมืองท่องเที่ยว (กรุงเทพธุรกิจ, 2567)

แม้นโยบายภาครัฐและการลงทุนต่างชาติจะส่งเสริมการเติบโตของตลาดอสังหาริมทรัพย์ แต่ยังพบข้อจำกัดและผลกระทบสำคัญ โดยปัญหาด้านนโยบายภาครัฐ ได้แก่ กฎหมายและข้อบังคับที่เข้มงวดเกี่ยวกับการถือครองที่ดินของชาวต่างชาติ เช่น ห้ามถือครองที่ดินโดยตรง ซึ่งเป็นอุปสรรคสำคัญในการดึงดูดการลงทุน (กรมที่ดิน, 2565) ความไม่เสถียรของนโยบาย เช่น การเปลี่ยนแปลงภาษีหรือข้อจำกัดการลงทุนอย่างฉับพลัน ทำให้ตลาดเกิดความไม่แน่นอนและลดความเชื่อมั่นของนักลงทุน (World Bank, 2022) รวมถึงขั้นตอนราชการที่ล่าช้าในการอนุมัติโครงการ เช่น การขอใบอนุญาตก่อสร้างและการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ส่งผลให้โครงการไม่สามารถดำเนินการตามแผน (สภาพัฒน์, 2564) ในขณะเดียวกัน การลงทุนจากต่างชาติก่อให้เกิดปัญหาการกระจุกตัวของการลงทุนในพื้นที่เมืองใหญ่ เช่น กรุงเทพฯ ภูเก็ต และเชียงใหม่ ทำให้เกิดความเหลื่อมล้ำในการพัฒนาพื้นที่ (UN-Habitat, 2021) และส่งผลให้ราคาที่ดินและที่อยู่อาศัยสูงขึ้นเกินกำลังซื้อของประชาชนในพื้นที่ (BOT, 2022) รวมทั้งการแข่งขันในตลาดที่ไม่เป็นธรรม เนื่องจากนักลงทุนต่างชาติมีเงินทุนและเทคโนโลยีเหนือกว่าผู้ประกอบการไทย (ADB, 2022)

โดยสรุป นโยบายภาครัฐและการลงทุนจากต่างชาติมีบทบาทสำคัญต่อการเติบโตและโครงสร้างของตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทย ทั้งส่งเสริมและก่อให้เกิดความท้าทายที่ต้องบริหารจัดการเพื่อให้ตลาดสามารถเติบโตอย่างยั่งยืนและเป็นธรรมต่อทุกฝ่าย

แม้การลงทุนจากต่างชาติจะมีปัญหาและข้อจำกัด แต่ก็สร้างผลดีทางเศรษฐกิจ เช่น กระตุ้นเงินทุน สร้างงาน และเปิดโอกาสธุรกิจหลายภาคส่วน (BOI, 2565) รวมถึงพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและส่งเสริมการท่องเที่ยวผ่านโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ (การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, 2564) อีกทั้งช่วยถ่ายทอดเทคโนโลยีและความรู้สู่ผู้ประกอบการไทย (OECD, 2020) อย่างไรก็ตาม การลงทุนดังกล่าวอาจส่งผลกระทบจากโครงการใหญ่ในพื้นที่ธรรมชาติ (กรมควบคุมมลพิษ, 2564) เสี่ยงต่อเศรษฐกิจหากเกิดการถดถอย (IMF, 2022) และส่งผลกระทบต่อวัฒนธรรมท้องถิ่นจนสูญเสียเอกลักษณ์ (สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, 2564) ดังนั้น การวางนโยบายที่สมดุลเพื่อส่งเสริมการลงทุนพร้อมปกป้องผลประโยชน์ของประเทศและประชาชนจึงมีความจำเป็นต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืน

จากนโยบายสนับสนุนจากภาครัฐดังกล่าว ในช่วงต้นดังกล่าวผู้วิจัยจึงสนใจที่จะศึกษาวิจัยเรื่องการวิเคราะห์ถดถอยพหุคูณของปัจจัยเชิงนโยบายและการลงทุนจากต่างชาติที่มีผลต่อพฤติกรรมของผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของไทย

วัตถุประสงค์การวิจัย

1. เพื่อศึกษาผลของปัจจัยเชิงนโยบายภาครัฐที่มีต่อพฤติกรรมของผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของไทย
2. เพื่อวิเคราะห์ถดถอยพหุคูณระหว่างปัจจัยเชิงนโยบายและการลงทุนจากต่างชาติกับพฤติกรรมของผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

การทบทวนวรรณกรรม

1. ทฤษฎีเศรษฐศาสตร์มหภาคและจุลภาคที่เกี่ยวข้องกับตลาดอสังหาริมทรัพย์

ตลาดอสังหาริมทรัพย์เป็นระบบเศรษฐกิจที่ซับซ้อนซึ่งได้รับอิทธิพลทั้งจากปัจจัยทางเศรษฐศาสตร์จุลภาค เช่น พฤติกรรมของผู้บริโภค ผู้ประกอบการ และกลไกราคาเฉพาะจุด และ เศรษฐศาสตร์มหภาค เช่น นโยบายการเงิน อัตราดอกเบี้ย เงินเฟ้อ และภาวะเศรษฐกิจโดยรวม การวิเคราะห์ทั้งสองระดับนี้ช่วยให้เข้าใจโครงสร้างและพลวัตของตลาดอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างครอบคลุม

1.1 ทฤษฎีเศรษฐศาสตร์จุลภาค ทฤษฎีอุปสงค์และอุปทาน (Marshall, 1890) ราคาทรัพย์สินกำหนดจากจุดสมดุลของความต้องการซื้อ (Demand) และการจัดหาที่อยู่อาศัยหรือที่ดิน (Supply) โดยมีปัจจัยกำกับ เช่น รายได้ ดอกเบี้ย ราคาที่ดิน และภาษี ทฤษฎีประโยชน์ส่วนเพิ่ม (Jevons & Menger, 1871) ผู้บริโภคเลือกซื้อทรัพย์สินที่ให้ “ความคุ้มค่าสูงสุด” ต่อเงินที่จ่าย โดยพิจารณาทำเล สิ่งอำนวยความสะดวก และผลตอบแทนในอนาคต ทฤษฎีโครงสร้างตลาด ตลาดอสังหาฯ มักอยู่ในรูปแบบกึ่งแข่งขันกึ่งผูกขาด โดยผู้ประกอบการแข่งขันกันผ่านความแตกต่างของสินค้า เช่น แบบบ้าน ทำเล และโปรโมชั่น มากกว่าการตัดราคา

1.2 ทฤษฎีเศรษฐศาสตร์มหภาค ทฤษฎีการเติบโตทางเศรษฐกิจ (Solow, 1956; Romer, 1986) การเพิ่มขึ้นของ GDP ส่งผลให้รายได้ประชาชนเพิ่มขึ้น ซึ่งสนับสนุนการซื้อที่อยู่อาศัยและการลงทุนในทรัพย์สินถาวร ทฤษฎีอัตราดอกเบี้ยและการลงทุน (Keynes, 1936) ดอกเบี้ยต่ำส่งผลบวกต่อการกู้ยืมซื้ออสังหาฯ ในขณะที่ดอกเบี้ยสูงเป็นอุปสรรคสำคัญ ทฤษฎีวิวัจกรเศรษฐกิจ (Leamer, 2007) ตลาดอสังหาฯ มีลักษณะ “ขึ้นตามเศรษฐกิจ” โดยราคาทรัพย์สินพุ่งขึ้นในช่วงเศรษฐกิจขยายตัว และชะลอตัวเมื่อเศรษฐกิจถดถอย เช่น ในวิกฤตปี 2540 และโควิด-19 ทฤษฎีเงินเฟ้อ (Case et al., 2005) อสังหาริมทรัพย์ถือเป็นทรัพย์สินที่สามารถป้องกันความเสี่ยงจากเงินเฟ้อ เนื่องจากมูลค่ามักปรับขึ้นตามต้นทุนวัสดุก่อสร้างและแรงงาน

1.3 การบูรณาการแนวความคิดการเข้าใจตลาดอสังหาฯ อย่างรอบด้าน ต้องผสมผสานแนวคิดจากทั้งจุลภาคและมหภาค โดยพิจารณาทั้งพฤติกรรมรายบุคคลและปัจจัยระดับประเทศ เช่น นโยบายภาครัฐ ภาวะตลาดแรงงาน และการเคลื่อนย้ายเงินทุน การบูรณาการนี้ช่วยให้สามารถพัฒนาแบบจำลองเชิงเศรษฐกิจที่แม่นยำ และรองรับการกำหนดนโยบายสาธารณะและกลยุทธ์ธุรกิจได้อย่างมีประสิทธิภาพ

2. ทฤษฎีการกำหนดนโยบายสาธารณะ (Policy Process Theories)

2.1 ความหมายของนโยบายสาธารณะ

“นโยบายสาธารณะ” เป็นแนวทางหรือกิจกรรมที่รัฐบาลเลือกกระทำหรือไม่กระทำเพื่อตอบสนองความต้องการของประชาชนหรือจัดการกับปัญหาสาธารณะโดยมีเป้าหมายในการจัดสรรค่านิยมให้กับสังคมผ่านการใช้อำนาจของรัฐ แนวคิดนี้ได้รับการอธิบายจากหลากหลายนักวิชาการ เช่น Dye (1984) นิยามว่านโยบายสาธารณะคือ “สิ่งที่รัฐบาลเลือกที่จะกระทำหรือไม่กระทำ” ครอบคลุมกิจกรรมทั้งที่เป็นกิจวัตรและกิจกรรมเฉพาะ Anderson

(1994) มองว่านโยบายคือแนวทางที่รัฐบาลกำหนดขึ้นเพื่อแก้ไขปัญหาสังคม โดยต้องมีการดำเนินการจริง ไม่ใช่เพียงเจตนารมณ์ Friedrich (1963) ระบุว่านโยบายคือชุดข้อเสนอที่ถูกกำหนดขึ้นภายใต้ปัญหา อุปสรรค และโอกาส เพื่อแก้ไขปัญหาและบรรลุเป้าหมาย Lasswell & Kaplan (1970) ให้นิยามนโยบายสาธารณะว่าเป็นการกำหนดเป้าหมาย ค่านิยม และการปฏิบัติของรัฐที่สอดคล้องกับค่านิยมของสังคม Easton (1953) เห็นว่านโยบายคือกระบวนการจัดสรรค่านิยมในสังคม โดยผู้มีอำนาจคือรัฐบาล Sharkansky (1970) อธิบายนโยบายในเชิงพฤติกรรมว่าเป็นกิจกรรมที่รัฐบาลจัดทำ เช่น การให้บริการสาธารณะ การควบคุม และการแสดงออกเชิงสัญลักษณ์

ในบริบทไทย ศ.ดร.สมบัติ อารังธวังศ์ (2546, 2552) ให้ความหมายเชิงบูรณาการว่า นโยบายสาธารณะเป็นกิจกรรมที่รัฐบาลเลือกกระทำหรือไม่กระทำอย่างมีแบบแผน มีเป้าหมายชัดเจน เพื่อประโยชน์ของประชาชนจำนวนมากและต้องเป็นกิจกรรมที่เกิดผลจริงตามกฎหมายนอกจากนี้ยังเกิดจากการต่อรองระหว่างกลุ่มผลประโยชน์ และมีทั้งผลดีและผลเสียในระดับสังคม

ในมิติธุรกิจ คำว่า “Policy” หมายถึง หลักการชี้แนะที่รัฐบาลหรือองค์กรกำหนดขึ้นเพื่อควบคุมพฤติกรรมเพื่อบรรลุเป้าหมายระยะยาว (Business Dictionary, 2011) ส่วน “Public Policy” คือความพยายามของรัฐบาลในการออกกฎหมาย ตัดสินใจ และปฏิบัติเพื่อจัดการประเด็นสาธารณะ เช่น ความยากจน การศึกษา สุขภาพ และความปลอดภัย

สามารถสรุปได้ว่า นโยบายสาธารณะคือกระบวนการที่รัฐใช้อำนาจตัดสินใจในการดำเนินกิจกรรมต่าง ๆ ที่มีเป้าหมายชัดเจนในการตอบสนองความต้องการของประชาชนโดยชอบด้วยกฎหมายซึ่งครอบคลุมกิจกรรมทั้งภายในและภายนอกประเทศ และอาจส่งผลกระทบต่อสังคมทั้งเชิงบวกและลบ

2.2 กระบวนการกำหนดนโยบายสาธารณะ

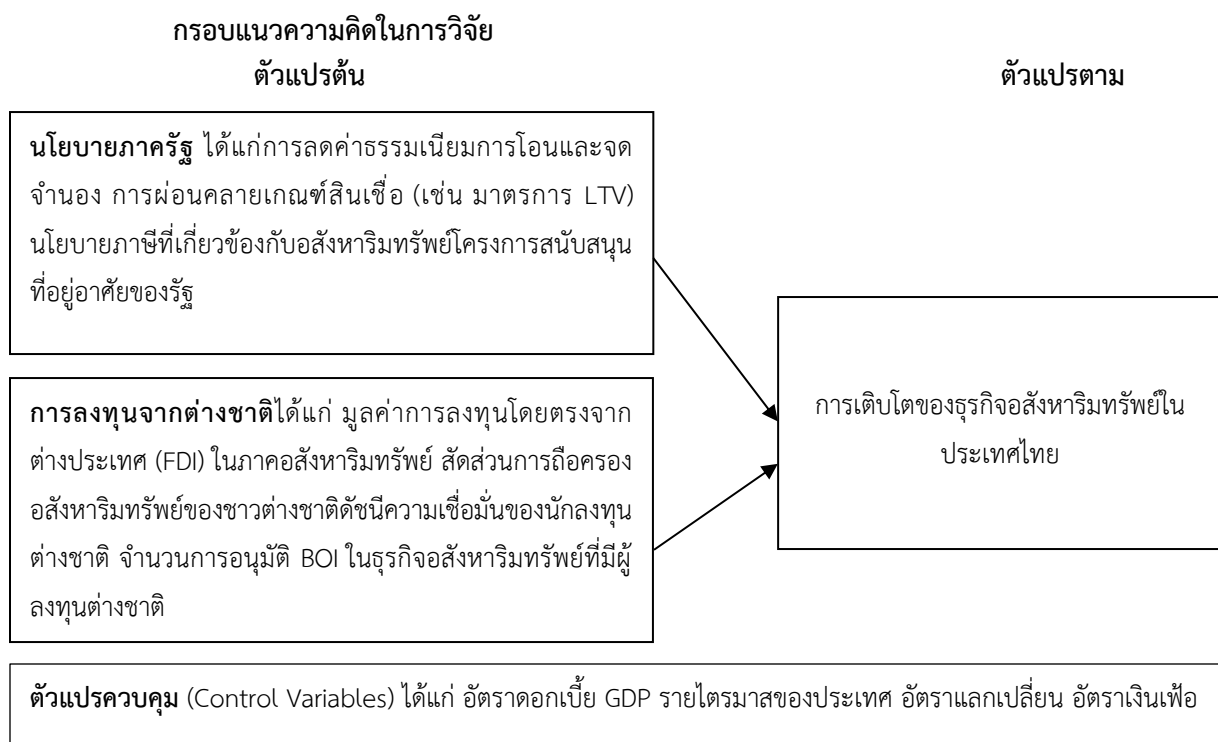
นโยบายสาธารณะมักถูกกำหนดตามกระบวนการอย่างเป็นระบบโดยเฉพาะในกรอบ “ตัวแบบกระบวนการ (Process Model)” ซึ่งถือว่านโยบายคือผลลัพธ์ของกิจกรรมทางการเมือง โดยมีกระบวนการสำคัญตามแนวของ Dye (1984) ดังนี้ การจำแนกลักษณะปัญหา (Problem Identification): เริ่มจากการระบุปัญหาที่สาธารณชนเรียกร้อง โดยวิเคราะห์สาเหตุ ความรุนแรง และผลกระทบ เพื่อจัดลำดับความสำคัญ การจัดทำทางเลือกนโยบาย (Policy Alternatives): เสนอแนวทางต่าง ๆ โดยเปรียบเทียบข้อดี-ข้อเสีย ความคุ้มค่าทางเศรษฐกิจ สังคม และการเมือง รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น การให้ความเห็นชอบ (Policy Adoption): เป็นการตัดสินใจเลือกนโยบายโดยคำนึงถึงความสอดคล้องกับความต้องการของประชาชน และการสนับสนุนจากกลุ่มการเมืองหรือสภานิติบัญญัติ การนำนโยบายไปปฏิบัติ (Policy Implementation) การมอบหมายหน่วยงานรับผิดชอบ จัดสรรงบประมาณ และวางระบบบริหารเพื่อให้บรรลุเป้าหมายของนโยบายการประเมินผลนโยบาย (Policy Evaluation) เป็นการตรวจสอบผลของนโยบายในด้านประสิทธิภาพ ความคุ้มค่า ผลลัพธ์ และผลกระทบเพื่อนำไปสู่การปรับปรุงนโยบายให้เหมาะสมยิ่งขึ้น

ดังนั้นการวิเคราะห์ผลกระทบนโยบายภาครัฐและการลงทุนจากต่างชาติในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของไทยจึงเป็นแนวทางสำคัญที่สนับสนุนให้แนวโน้มส่งเสริมนโยบายภาครัฐและการลงทุนจากต่างชาติในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของไทย ดังสมมติฐานต่อไปนี้

1. ปัจจัยเชิงนโยบายของภาครัฐและการลงทุนจากต่างชาติมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติต่อพฤติกรรมของผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง และสามารถร่วมกันพยากรณ์พฤติกรรมของผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของไทยได้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ

กรอบแนวคิดการวิจัย

การศึกษานี้ ผู้วิจัยได้ศึกษาในตัวแปร ประกอบด้วย 4 ตัวแปร ได้แก่ ด้านนโยบายภาครัฐ การลงทุนจากต่างชาติ ตัวแปรควบคุม การเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ผู้วิจัยได้ทบทวนวรรณกรรมงานวิจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และความสัมพันธ์ของตัวแปร ดังกล่าวข้างต้น สามารถนำไปสู่การกำหนดกรอบแนวคิดการวิจัยซึ่งสามารถแสดงได้ ดังภาพที่ 1



ภาพที่ 1 กรอบแนวคิดในการวิจัย

ระเบียบวิธีการวิจัย

ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

1.1 ประชากร ที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้คือ ข้อมูลเชิงเศรษฐกิจและข้อมูลการดำเนินธุรกิจของภาคอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ระหว่างปี พ.ศ. 2563 – 2567 ซึ่งครอบคลุมตัวแปรที่เกี่ยวข้องกับนโยบายภาครัฐ การลงทุนจากต่างประเทศ และผลการดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งทราบจำนวนที่แน่นอน (ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย, 2567))

1.2 การกำหนดขนาดกลุ่มตัวอย่าง โดยใช้วิธีการสุ่มตัวอย่าง การสุ่มแบบเจาะจง (Purposive Sampling) กลุ่มตัวอย่าง ประกอบด้วยผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ผู้บริหารบริษัทอสังหาริมทรัพย์ นัก

ลงทุน พนักงานในภาคอสังหาริมทรัพย์ โดยใช้วิธีการสุ่มแบบมีโครงสร้าง (Stratified Sampling) หรือการสุ่มแบบเจาะจง (Purposive Sampling) กลุ่มตัวอย่างจำนวน 400 คน ประกอบด้วยผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ผู้บริหารบริษัทอสังหาริมทรัพย์ นักลงทุน พนักงานในภาคอสังหาริมทรัพย์

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยเครื่องมือวิจัยเชิงปริมาณ ดำเนินการโดยการสร้างแบบสอบถาม (Questionnaire)

ส่วนที่ 1 ข้อมูลส่วนบุคคลของผู้ตอบแบบสอบถาม ได้แก่ เพศ อายุ สถานภาพ ระดับการศึกษา ตำแหน่งงาน ประสบการณ์ทำงาน

ส่วนที่ 2 มาตรวัดตัวแปรที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล เพื่อศึกษาการวิเคราะห์ข้อมูล ใช้ การวิเคราะห์ถดถอยพหุคูณ (Multiple Regression Analysis) ประกอบไปด้วย 4 ปัจจัย ได้แก่ ได้แก่ ด้านนโยบายภาครัฐ การลงทุนจากต่างชาติ ตัวแปรควบคุม การเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย โดยแบบสอบถามที่นำมาใช้ มีลักษณะข้อคำถามที่ใช้มาตรวัดแบบประมาณค่า (Rating scale) 5 ระดับ ส่วนที่ 3 แบบสอบถามปลายเปิดที่เป็นความคิดเห็นและข้อเสนอแนะของผู้ตอบแบบสอบถามเกี่ยวกับการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

การเก็บรวบรวมข้อมูล

ผู้วิจัยเก็บข้อมูลโดยใช้วิธีการดำเนินการเก็บข้อมูลได้แก่ ผู้บริหารบริษัทอสังหาริมทรัพย์ นักลงทุน พนักงานในภาคอสังหาริมทรัพย์ ผู้เชี่ยวชาญด้านการวางแผนอสังหาริมทรัพย์ และผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ โดยใช้วิธีการสุ่มแบบมีโครงสร้าง (Stratified Sampling) หรือการสุ่มแบบเจาะจง (Purposive Sampling) เพื่อเตรียมสำหรับการวิเคราะห์ถดถอยพหุคูณ ตรวจสอบความครบถ้วนและความสอดคล้องของชุดข้อมูลก่อนทำการวิเคราะห์ ทำการวิเคราะห์โมเดลสมการโครงสร้างด้วยโปรแกรมสำเร็จรูป ทางสถิติกลุ่มตัวอย่างจำนวน 400 คน

การวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูลการวิเคราะห์ข้อมูล เมื่อได้ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างจนครบตามจำนวนที่ได้กำหนดไว้ จะรวบรวมแบบสอบถามทั้งหมดนำมาลงรหัสข้อมูล และป้อนรหัสข้อมูลทั้งหมดเข้าสู่โปรแกรมวิจัยทางสังคมศาสตร์ เพื่อเข้าสู่กระบวนการประมวลผลและวิเคราะห์ข้อมูล ซึ่งมีรายละเอียดของการวิเคราะห์ข้อมูลมีดังต่อไปนี้

1. ตัวแปรอิสระ (Independent Variable) ได้แก่ นโยบายภาครัฐ การลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนอง การผ่อนคลายนโยบายสินเชื่อ (เช่น มาตรการ LTV) นโยบายภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์โครงการสนับสนุนที่อยู่อาศัยของรัฐ และการลงทุนจากต่างชาติได้แก่ มูลค่าการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ (FDI) ในภาคอสังหาริมทรัพย์ สัดส่วนการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติดัชนีความเชื่อมั่นของนักลงทุนต่างชาติ จำนวนการอนุมัติ BOI ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีผู้ลงทุนต่างชาติ

2. การวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับการวิเคราะห์สถิติพรรณนาขั้นพื้นฐาน (Descriptive Statistics) ได้แก่ ค่าร้อยละ (percentage) ในการวัดคุณลักษณะส่วนบุคคลของผู้ตอบแบบสอบถามค่าเฉลี่ย (Mean) และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (SD.) ในส่วนสถิติพรรณนาสถิติที่ใช้ในการทดสอบสมมติฐาน คือ การวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณ (Multiple Regression Analysis) การแปลผลค่าเฉลี่ยของข้อมูลซึ่งเป็นมาตราส่วนประมาณค่าของลิเคิร์ต (Likert scale) ในส่วนนี้ได้แบ่งช่วงของการแปลผลออกเป็น 5 ช่วง ดังนี้ (Likert, 1932: 1-55)

คะแนน	ความหมาย
1	ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง
2	ไม่เห็นด้วย
3	ค่อนข้างเห็นด้วย
4	เห็นด้วย
5	เห็นด้วยอย่างยิ่ง

3. การวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับการวิเคราะห์ถดถอยพหุคูณของปัจจัยเชิงนโยบายและการลงทุนจากต่างชาติที่มีผลต่อพฤติกรรมของผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในธุรกิจสังหาริมทรัพย์ของไทยโดยใช้สถิติเชิงพรรณนา (descriptive statistics) ในการบรรยายลักษณะโดยทั่วไปประกอบด้วย ค่าร้อยละ (percentage) ในการวัดคุณลักษณะส่วนบุคคลของผู้ตอบแบบสอบถามค่าเฉลี่ย (Mean) และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (SD.) ในส่วนสถิติพรรณนาสถิติที่ใช้ในการทดสอบสมมติฐาน คือ การวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณ (Multiple Regression Analysis) ในส่วนนี้ได้แบ่งช่วงของการแปลผลออกเป็น 5 ช่วงดังนี้ (Likert, 1932: 1-55)

คะแนนเฉลี่ย	ความหมาย
1.00 – 1.80	มีความสำเร็จน้อยที่สุด
1.81 – 2.60	มีความสำเร็จน้อย
2.61 – 3.40	มีความสำเร็จค่อนข้างมาก
3.41 – 4.20	มีความสำเร็จมาก
4.21 – 5.00	มีความสำเร็จมากที่สุด

4. วิเคราะห์ประสมค์ในข้อ 1 และข้อ 2 ผู้วิจัยใช้เทคนิคศาสตร์แห่งการตีความ (Hermeneutics) เทคนิคการวิเคราะห์เนื้อหา (Content Analysis) และเทคนิคการวิเคราะห์เชิงอุปนัย (Inductive Analysis)

ผลการวิจัย

การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระและตัวแปรตาม โดยวิเคราะห์การ ถดถอยพหุคูณ (Multiple regression analysis) วิธีการคัดเลือกตัวแปรเข้าสมการเพื่อให้ สมการสามารถพยากรณ์ตัวแปรเกณฑ์ได้สูงสุด มีวิธีการคัดเลือกตัวแปรโดยวิเคราะห์การถดถอย พหุคูณแบบนำเข้าตัวแปร (Stepwise multiple regression analysis) สมมติฐานดังนี้

H₀: ปัจจัยเชิงนโยบายและการลงทุนจากต่างชาติไม่มีความสัมพันธ์ต่อพฤติกรรมของผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในธุรกิจสังหาริมทรัพย์ของไทย

H₁: ปัจจัยเชิงนโยบายและการลงทุนจากต่างชาติที่มีความสัมพันธ์ต่อพฤติกรรมของผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในธุรกิจสังหาริมทรัพย์ของไทย

ตารางที่ 1 แสดงการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระและตัวแปรตาม โดยวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณ (Multiple regression analysis) วิธีการคัดเลือกแปรเข้าสมการเพื่อให้สมการสามารถพยากรณ์ตัวแปรเกณฑ์ได้สูงสุด มีวิธีการคัดเลือกตัวแปรโดยวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณ แบบนำเข้าตัวแปร (Stepwise multiple regression analysis) ระหว่างปัจจัยเชิงนโยบายภาครัฐ(X1) การเติบโตของธุรกิจ(Y) อสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

Coefficients

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	P value	Correlations			Collinearity Statistics	
	B	Std. Error	Beta			Zero-order	Partial	Part	Tolerance	VIF
ค่าคงที่ (Constant)	1.102	0.135		8.160	0.000					
(X ₁)	0.744	0.032	0.770	23.218	0.000*	0.770	0.770	0.770	1.000	1.000

นัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01

จากตารางที่ 1 ผลการทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยเชิงนโยบายภาครัฐ (X₁) การเติบโตของธุรกิจ (Y) อสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยพบว่า ปัจจัยเชิงนโยบายภาครัฐได้แก่ การลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนอง การผ่อนคลายเกณฑ์สินเชื่อ (เช่น มาตรการ LTV) นโยบายภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์โครงการสนับสนุนที่อยู่อาศัยของรัฐ (X₁) มีค่า P-value เท่ากับ 0.000 มีค่าน้อยกว่า 0.01 (0.00 < 0.01) นั่นคือปฏิเสธสมมติฐานหลัก H₀ ยอมรับสมมติฐานรอง H₁ หมายความว่าปัจจัยเชิงนโยบายภาครัฐได้แก่ การลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนอง การผ่อนคลายเกณฑ์สินเชื่อ (เช่น มาตรการ LTV) นโยบายภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์โครงการสนับสนุนที่อยู่อาศัยของรัฐ (X₁) มีความสัมพันธ์เชิงบวกกับการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย (Y) โดยสามารถเขียนเป็นรูปสมการวิเคราะห์ถดถอยได้ดังนี้

$$Y = 1.102 + 0.744 (X_1)$$

ตารางที่ 2 แสดงผลการวิเคราะห์ถดถอยพหุคูณ

ตัวแปรอิสระ	B	Std. Error	Beta (β)	t-value	Sig. (P-value)
(X ₁) ปัจจัยเชิงนโยบาย ภาครัฐ	0.551	0.074	0.428	7.446	0.000***
(X ₂) การลงทุนจากต่าง ชาติ	0.671	0.069	0.537	9.725	0.000***
Constant (ค่าคงที่)	0.891	0.155	-	5.748	0.000***

นัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01***

จากตารางที่ 2 ผลการวิเคราะห์ถดถอยพหุคูณระหว่างปัจจัยเชิงนโยบายภาครัฐ (X₁) และการลงทุนจากต่างชาติ (X₂) กับพฤติกรรมของผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (Y) โดยผลการวิเคราะห์พบว่าตัวแปรทั้งสองมีอิทธิพลเชิงบวกและมีนัยสำคัญทางสถิติต่อพฤติกรรมของผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในระดับนัยสำคัญ 0.01โดยตัวแปร

การลงทุนจากต่างชาติ (X_2) มีค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยเท่ากับ 0.671 ซึ่งสูงกว่าปัจจัยเชิงนโยบายภาครัฐ (X_1) ที่มีค่า 0.551 แสดงให้เห็นว่า การลงทุนจากต่างชาติมีอิทธิพลต่อพฤติกรรมของผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในตลาดอสังหาริมทรัพย์ มากกว่าเล็กน้อยแบบจำลองสามารถอธิบายความแปรปรวนของพฤติกรรมผู้มีส่วนเกี่ยวข้องได้ร้อยละ 74.2 ($R^2 = 0.742$) และสามารถเขียนสมการถดถอยได้ดังนี้: $Y = 0.891 + 0.551(X_1) + 0.671(X_2)$ ผลการวิจัยนี้แสดงให้เห็นว่า ทั้งนโยบายของรัฐและการลงทุนจากต่างชาติต่างมีบทบาทสำคัญในการกำหนดพฤติกรรมของผู้ที่เกี่ยวข้อง ในภาคอสังหาริมทรัพย์ของไทย อาทิ นักลงทุน ผู้พัฒนาโครงการ และผู้ซื้อขายทรัพย์สิน

ผลการวิจัย วัตถุประสงค์ข้อที่ 1 ปัจจัยเชิงนโยบายภาครัฐ ได้แก่มาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนอง การผ่อนคลายนโยบายสินเชื่อ เช่น มาตรการ Loan-to-Value (LTV) นโยบายภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ โครงการสนับสนุนที่อยู่อาศัยของรัฐ มีอิทธิพลเชิงบวกอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ต่อพฤติกรรมของผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ($P\text{-value} < 0.01$) โดยแบบจำลองถดถอยแสดงว่า เมื่อค่าตัวแปรนโยบายภาครัฐเพิ่มขึ้นหนึ่งหน่วย พฤติกรรมของผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง เช่น การตัดสินใจลงทุน การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือการพัฒนาโครงการ มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นตามไปด้วยสมการถดถอยที่ได้จากการวิเคราะห์คือ: $Y = 1.102 + 0.744(X_1)$ แสดงให้เห็นว่า ปัจจัยเชิงนโยบายภาครัฐ (X_1) มีบทบาทสำคัญต่อการกระตุ้นพฤติกรรมของกลุ่มผู้เกี่ยวข้องในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ อาทิ นักลงทุน ผู้ประกอบการ ผู้บริโภค รวมถึงหน่วยงานสนับสนุนอื่น ๆ ผลการวิจัยนี้สะท้อนว่า การดำเนินนโยบายภาครัฐที่ชัดเจนและมีประสิทธิภาพสามารถเป็นกลไกขับเคลื่อนตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยให้เติบโตได้อย่างมีเสถียรภาพ และกระตุ้นการตัดสินใจของผู้เกี่ยวข้องให้สอดคล้องกับแนวโน้มและโอกาสทางเศรษฐกิจซึ่งสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ที่ 1

วัตถุประสงค์ข้อที่ 2 ผลการวิเคราะห์ถดถอยพหุคูณระหว่าง ปัจจัยเชิงนโยบายภาครัฐ และการลงทุนจากต่างชาติ กับ พฤติกรรมของผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของไทย พบว่า ตัวแปรทั้งสองมีอิทธิพลเชิงบวกต่อพฤติกรรมของผู้มีส่วนเกี่ยวข้องอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 แบบจำลองสามารถอธิบายความแปรปรวนของพฤติกรรมได้ ร้อยละ 74.2 ($R^2 = 0.742$) แสดงถึงความสามารถของตัวแปรอิสระในการทำนายพฤติกรรมของกลุ่มเป้าหมายได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยตัวแปร การลงทุนจากต่างชาติ (X_2) มีค่าสัมประสิทธิ์สูงที่สุด ($B = 0.671$) รองลงมาคือ ปัจจัยเชิงนโยบายภาครัฐ (X_1) ($B = 0.551$)

สมการถดถอยที่ได้จากการวิเคราะห์ คือ: $Y = 0.891 + 0.551(X_1) + 0.671(X_2)$ แสดงให้เห็นว่า เมื่อปัจจัยทั้งสองเพิ่มขึ้นอย่างละหนึ่งหน่วย จะทำให้พฤติกรรมของผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นตามไปด้วยอย่างมีนัยสำคัญ

อภิปรายผล

การวิจัยเรื่องการวิเคราะห์ถดถอยพหุคูณของปัจจัยเชิงนโยบายและการลงทุนจากต่างชาติที่มีผลต่อพฤติกรรมของผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของไทย ผู้วิจัยมีประเด็นในการ อภิปรายผลตามวัตถุประสงค์การวิจัยได้ดังนี้ ปัจจัยเชิงนโยบายภาครัฐ ได้แก่ มาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนอง การผ่อนคลายนโยบายสินเชื่อ (เช่น มาตรการ LTV) นโยบายภาษีเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ และโครงการสนับสนุนที่อยู่อาศัยของรัฐ มีอิทธิพลเชิงบวกอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ($P\text{-value} < 0.01$) ต่อพฤติกรรมของผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของไทยผลลัพธ์นี้สอดคล้องกับแนวคิดของ Dye (1984) ที่เสนอว่าการกำหนดนโยบายสาธารณะเป็นเครื่องมือที่รัฐใช้ในการชี้นำหรือควบคุมพฤติกรรมของประชาชนในประเด็นทางเศรษฐกิจและสังคม

โดยในกรณีนี้ นโยบายด้านอสังหาริมทรัพย์ทำหน้าที่เป็นเครื่องมือเชิงจิตที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจของผู้ประกอบการ นักลงทุน และผู้บริโภคให้เข้าร่วมในตลาดนอกจากนี้ ผลการศึกษายังสนับสนุนข้อค้นพบของ Zhang et al. (2021) ที่ระบุว่า นโยบายภาครัฐที่เอื้อต่อการถือครองและการเข้าถึงที่อยู่อาศัยสามารถเร่งการขยายตัวของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศกำลังพัฒนา และสร้างความมั่นใจให้แก่ผู้ลงทุน อีกทั้งยังมีความสอดคล้องกับการศึกษาของ Chuenchoksan & Nakornthab (2018) ซึ่งวิเคราะห์นโยบายสินเชื่อที่อยู่อาศัยของไทย และพบว่า มาตรการ LTV และการลดค่าธรรมเนียมส่งผลต่อการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มผู้มีรายได้ปานกลางถึงต่ำอย่างมีนัยสำคัญในเชิงพฤติกรรมของผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง เช่น นักลงทุน ผู้ประกอบการ และผู้บริโภคในตลาดอสังหาริมทรัพย์ พบว่า พวกเขามีความไวต่อมาตรการที่ลดต้นทุนการซื้อขาย หรือเพิ่มสิทธิประโยชน์ในระยะสั้น ส่งผลให้มีแนวโน้มเข้าสู่ตลาดในช่วงเวลาที่มีมาตรการจูงใจเหล่านี้การที่ตัวแปรนโยบายภาครัฐมีอิทธิพลต่อพฤติกรรมในระดับสูง ($\beta = 0.744$) แสดงให้เห็นว่า รัฐยังคงมีบทบาทเป็น “ตัวขับเคลื่อนหลัก” (Key Driver) ของพฤติกรรมในตลาดอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะในบริบทของเศรษฐกิจที่ยังพึ่งพานโยบายกระตุ้นจากภาครัฐ

ตามวัตถุประสงค์ข้อที่ 2 จากผลการวิเคราะห์ถดถอยพหุคูณพบว่า ตัวแปรอิสระทั้งสองตัว ได้แก่ ปัจจัยเชิงนโยบายภาครัฐ (X_1) และการลงทุนจากต่างชาติ (X_2) มีอิทธิพลเชิงบวกและมีนัยสำคัญทางสถิติในระดับ 0.01 ต่อพฤติกรรมของผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของไทย โดยแบบจำลองสามารถอธิบายความแปรปรวนของพฤติกรรมได้ถึง ร้อยละ 74.2 ($R^2 = 0.742$) ซึ่งถือว่าอยู่ในระดับสูงผลการวิเคราะห์นี้ชี้ให้เห็นว่า การดำเนินนโยบายจากภาครัฐ เช่น การลดค่าธรรมเนียมการโอน, การผ่อนคลายเกณฑ์ LTV, และโครงการสนับสนุนด้านที่อยู่อาศัย มีส่วนสำคัญในการกระตุ้นความเชื่อมั่นและการตัดสินใจลงทุนของผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง โดยเฉพาะในช่วงเวลาที่เศรษฐกิจมีความไม่แน่นอนขณะเดียวกัน การลงทุนจากต่างชาติ ซึ่งครอบคลุมทั้ง FDI ในภาคอสังหาริมทรัพย์, การถือครองกรรมสิทธิ์ของชาวต่างชาติ และจำนวนโครงการที่ได้รับการส่งเสริมจาก BOI มีบทบาทสำคัญเช่นกัน โดยเฉพาะในด้านการส่งสัญญาณความเชื่อมั่นของตลาดและเพิ่มการเคลื่อนไหวของทุนในภาคอสังหาริมทรัพย์ผลลัพธ์นี้สอดคล้องกับแนวคิดของ Anderson (2011) ที่เสนอว่า การกำหนดนโยบายสาธารณะและการเปิดรับการลงทุนจากต่างประเทศเป็นกลไกสำคัญในการกำกับพฤติกรรมของผู้เกี่ยวข้องในภาคธุรกิจ เพื่อให้สอดคล้องกับเป้าหมายของการพัฒนาเศรษฐกิจของรัฐบาล นอกจากนี้ ยังสนับสนุนงานวิจัยของ Chuenchoksan & Nakornthab (2018) ซึ่งพบว่า นโยบายรัฐที่เน้นการลดต้นทุนการซื้อขายและส่งเสริมสินเชื่อสามารถกระตุ้นดีมานด์ของตลาดอสังหาริมทรัพย์ได้จริง ขณะเดียวกัน การเข้ามาของทุนต่างชาติในภาคอสังหาฯ ยังช่วยเพิ่มการแข่งขันและมาตรฐานการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ

ข้อเสนอแนะ

1. ข้อเสนอแนะเชิงนโยบายและเชิงกลยุทธ์ด้านการบริหารแบรนด์ องค์กรควรพัฒนา ภาพลักษณ์และจุดยืนของแบรนด์ (Brand Positioning) ให้ชัดเจนในโลกดิจิทัล เช่น สื่อสารถึงความน่าเชื่อถือ ความโปร่งใส และความสะดวกของแพลตฟอร์ม และควรสร้าง ความแตกต่างของแบรนด์ ด้วยนวัตกรรม เช่น ระบบ Virtual Tour, AI Matching Property และบริการที่เป็นมิตร และด้านการเพิ่มความพึงพอใจ มีการพัฒนาฟังก์ชันในแพลตฟอร์มให้ใช้งานง่าย มีข้อมูลครบถ้วน และอัปเดตอย่างสม่ำเสมอและมีการเน้นการให้ บริการหลังการขาย ที่ชัดเจน เช่น การให้คำปรึกษาด้านสินเชื่อ หรือบริการยื่นขอเอกสารอสังหาริมทรัพย์ผ่านระบบออนไลน์

2. ข้อเสนอแนะสำหรับการวิจัยในอนาคต ควรศึกษา กลุ่มนักลงทุนต่างชาติ ที่ใช้แพลตฟอร์มอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย เพื่อเปรียบเทียบพฤติกรรมกับกลุ่มผู้บริโภคในประเทศ ควรศึกษาความแตกต่างระหว่าง แปรนดอสังหาฯ รายใหญ่และรายเล็ก บนแพลตฟอร์มเดียวกัน เสนอให้มีการเก็บข้อมูลเชิงคุณภาพเพิ่มเติม เช่น การสัมภาษณ์เชิงลึก เพื่อวิเคราะห์ปัจจัยด้านอารมณ์หรือประสบการณ์เฉพาะบุคคลที่มีผลต่อความภักดีในเชิงจิตวิทยา

เอกสารอ้างอิง

- กรมควบคุมมลพิษ. (2564). รายงานสถานการณ์คุณภาพสิ่งแวดล้อมของประเทศไทย ปี 2564. กรุงเทพมหานคร: กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม.
- กรมที่ดิน. (2565). สถิติที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย. กรุงเทพมหานคร: กรมที่ดิน.
- กรุงเทพธุรกิจ. (2564). อสังหาฯ แอ๊ดโ้โปรดอ์กเบื้อต่ำ-อยู่ฟรี-เพิ่มส่วนลดกระตุ้นยอดครึ่งปีหลัง. กรุงเทพธุรกิจ. <https://www.bangkokbiznews.com/property/1138577>
- การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย. (2564). รายงานประจำปี 2564. กรุงเทพฯ: การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย. https://api.tat.or.th/upload/live/about_tat/8762/รายงานประจำปี_2564.pdf
- ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย. (2567). รายงานประจำปี 2567. กรุงเทพมหานคร: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย.
- ประชาชาติธุรกิจ. (2567). อสังหาฯชะลอตัว แต่ยังมีสัญญาณฟื้นตัวในครึ่งหลัง. ประชาชาติธุรกิจ. <https://www.prachachat.net/>
- ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์. (2567). สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย กรุงเทพฯ – ปริมณฑล ไตรมาส 2 ปี 2567. ธนาคารอาคารสงเคราะห์. <https://www.reic.or.th/Research/320>
- สมบัติ อารังธัญวงศ์. (2546). นโยบายสาธารณะ (พิมพ์ครั้งที่ 3). กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์สุภาพใจ.
- สมบัติ อารังธัญวงศ์. (2552). นโยบายสาธารณะ: แนวความคิด การวิเคราะห์และกระบวนการ. กรุงเทพฯ: คณะรัฐประศาสนศาสตร์ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์.
- สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ. (2564). รายงานเศรษฐกิจและสังคมไทยไตรมาสที่ 4 ปี 2564. <https://www.nesdc.go.th/report-q4-2564.pdf>
- ADB. (2022). *Asian Development Outlook 2022*. Asian Development Bank.
- Anderson, J. E. (1994). *Public policymaking* (5th ed.). Houghton Mifflin.
- Anderson, J. E. (2011). *Public policymaking: An introduction* (7th ed.). Cengage Learning.
- BOI. (2022). *Thailand investment review*. Thailand Board of Investment.
- Business-dictionary. (2011). *Business terms defined*. Asia Books.
- Case, K. E., Quigley, J. M., & Shiller, R. J. (2005). Comparing wealth effects: The stock market versus the housing market. *Advances in Macroeconomics*, 5(1), Article 1. <https://doi.org/10.2202/1534-6013.1235>



- Chuenchoksan, S., & Nakornthab, D. (2008). *Past, present, and prospects for Thailand's growth: A labor market perspective* (Working Paper No. 2008-07). Monetary Policy Group, Bank of Thailand
- Dye, T. R. (1984). *Understanding public policy* (5th ed.). Prentice Hall.
- Easton, D. (1953). *The Political System: An Inquiry into the State of Political Science*. New York, NY: Alfred A. Knopf.
- Friedrich, C. J. (1963). *Man and his government: An empirical theory of politics*. New York, NY: McGraw-Hill.
- IMF. (2022). *World economic outlook update*. International Monetary Fund.
- Jevons, W. S., & Menger, C. (1871). *The theory of political economy*.
- Jones Lang LaSalle. (2024, March 4). *Thailand real estate to show ongoing resiliency in 2024: JLL* [News release]. Hospitality Net.
- Keynes, J. M. (1936). *The general theory of employment, interest and money*. Macmillan.
- Krungsri Research. (2566, มิถุนายน 19). *Monthly Economic Bulletin (June 2023)* [รายงานออนไลน์]. Krungsri Research. <https://www.krungsri.com/th/research/macroeconomic/monthly-bulletin/bulletin-230619>
- Lasswell, H. D., & Kaplan, A. (1970). *Power and society: A framework for political inquiry*. Yale University Press.
- Leamer, E. E. (2007). *Housing is the business cycle* (NBER Working Paper No. 13428). National Bureau of Economic Research.
- Likert, R. (1932). *A technique for the measurement of attitudes* (pp. 1–55). New York, NY: Archives of Psychology.
- Marshall, A. (1890). *Principles of economics*. Macmillan.
- Money & Banking Magazine. (2024). *The economy is recovering slowly – high interest rates drag down Thailand's real estate market*. Money & Banking Magazine. Retrieved from <https://en.moneyandbanking.co.th/2024/86941/>
- OECD. (2020). *The impact of COVID-19 on education systems*. Organisation for Economic Co-operation and Development.
- Reuters. (2024, October 31). *Thai economy expected to grow 3% next year, Finance Ministry says*. Reuters. <https://www.reuters.com/markets/asia/thai-economy-expected-grow-3-next-year-finance-ministry-says-2024-10-31>
- Romer, P. M. (1986). Increasing returns and long-run growth. *Journal of Political Economy*, 94(5), 1002–1037. <https://doi.org/10.1086/261420>
- Sharkansky, I. (1970). *Policy analysis in political science*. Markham Publishing.
- Solow, R. M., & Romer, P. M. (1986). *Growth theory*. Oxford University Press.





UN-Habitat. (2022). *Annual Report 2021*. UN-Habitat.

World Bank. (2022). *Thailand economic monitor: Post-pandemic recovery*. World Bank Group.

Zhang, A., Li, B., & Wang, C. (2021). The impact of government policies on real estate markets in developing countries. *Journal of Housing and Urban Development*, 15(2), 45-60.

