

**ชื่อเรื่องวิทยานิพนธ์**

ปัจจัยทางเศรษฐกิจที่มีผลต่อราคาอสังหาริมทรัพย์  
ในเขตเมืองในสาธารณรัฐประชาชนจีน

**ผู้เขียน**

นางสาวเลี่ยนถึง เซิง

**ปริญญา**

เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต

**คณะกรรมการที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์**

รศ.ดร.ประเสริฐ ไชยทิพย์

อาจารย์ที่ปรึกษาหลัก

รศ.ดร.กาญจนา ไชยถาวร

อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

อ.ดร.ชูเกียรติ ชัยบุญศรี

อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

**บทคัดย่อ**

การลงทุนอสังหาริมทรัพย์แสดงถึงหน้าที่สำคัญในบรรดาทุนทางสังคมแล้ว สำหรับการพัฒนา  
ของความเป็นอุตสาหกรรมและความเจริญก้าวหน้าทางอารยธรรม ราคาของอสังหาริมทรัพย์ต่างมี  
อิทธิพลต่อสินทรัพย์ทางสังคม โดยที่ความผันผวนของราคาของอสังหาริมทรัพย์ส่งผลกระทบต่อ  
เสถียรภาพและการพัฒนาทางเศรษฐกิจ การพัฒนาการเมือง และความมั่นคงทางการเงิน  
อสังหาริมทรัพย์เป็นต้นชนวนของวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจ และวิกฤตการณ์ทางการเงิน ในญี่ปุ่น  
และเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ขณะที่ประสบการณ์เรื่องของอสังหาริมทรัพย์ในประเทศสาธารณรัฐ  
ประชาชนจีนผ่านประสบการณ์ขบวนการปฏิรูป ซึ่งทำให้ราคาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้น เกิดข้อ  
สนใจต่อเหตุการณ์ฟองสบู่ด้านอสังหาริมทรัพย์ จำเป็นต้องการสำหรับการศึกษาอย่างเข้มข้น  
เกี่ยวกับความมีเหตุมีผลของทฤษฎีฟองสบู่ภาคอสังหาริมทรัพย์ ภาครัฐบาลโดย ผู้เชี่ยวชาญ และผู้  
ประกอบวิชาชีพ ต่างมีการถกเถียงที่มีความคิดเห็นแตกต่างกันไป

สำหรับการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ เพื่อจะหาความสัมพันธ์ระหว่างความผันผวนของราคาอสังหาริมทรัพย์  
และปัจจัยพื้นฐานทางเศรษฐศาสตร์มหภาคของจีนด้วยการใช้ข้อมูลแบบหลากหลายมิติ (Panel  
Data) ของ 21 เมืองสำคัญของประเทศสาธารณรัฐประชาชนจีน ระหว่างปี 2500 ถึงปี 2553 และ  
ผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยพื้นฐานที่ส่งผลกระทบต่อราคาที่อยู่อาศัยและมีทิศทางเปลี่ยนแปลงไป  
ในทิศทางเดียวกัน เช่น ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศอย่างแท้จริง (Real GDP) อัตราการจ้างงาน

อย่างแท้จริง (Real Mortgage Rate) รายได้สุทธิต่อบุคคล และดัชนีราคาการเปลี่ยนแปลงที่ดิน  
อย่างไรก็ตาม การศึกษาครั้งนี้ ทำการทดสอบด้วยเครื่องมือเชิงทฤษฎีเศรษฐกิจขั้นสูง แสดงให้เห็น  
ว่า ราคาที่อยู่อาศัยและราคาเช่ามีลำดับโคออินทิเกนซ์มีการเปลี่ยนแปลงไปไม่เป็นทิศทางเดียวกัน  
เหมือนกับการศึกษาอื่นที่เคยศึกษา โดยใช้กลุ่มตัวอย่างและช่วงเวลาเดียวกัน ดังนั้น การศึกษาครั้งนี้  
จึงนำเสนอแนะนโยบายตามข้อมูลเชิงประจักษ์ประกอบ

**Thesis Title** Economic Factors Influencing the Urban Real Estate Price in the People's Republic of China

**Author** Ms. Lianting Cheng

**Degree** Master of Economics

**Thesis Advisory Committee**

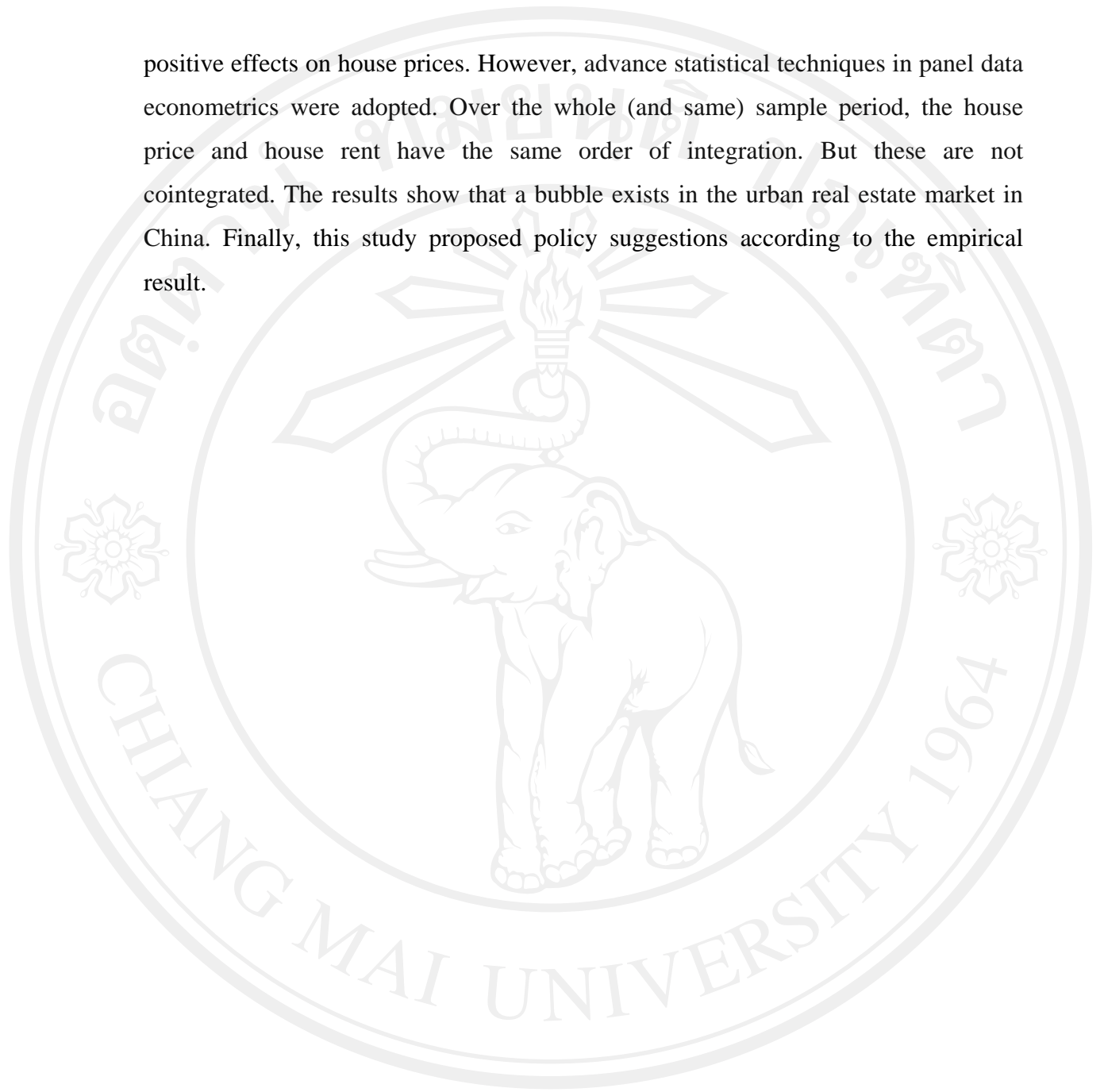
Assoc.Prof.Dr.Prasert Chaitip	Adisor
Assoc.Prof.Dr.Kanchana Chokethaworn	Co-advisor
Lect.Dr.Chukiat Chaiboonsri	Co-advisor

**ABSTRACT**

Real estate investments play an important role in all social capitals to promote industrialization and civilization. Real estate prices influence the social assets, and the consequence of fluctuations creates impacts on economic stability, political development, and financial security. It is the collapse of real estate was the fuse of economic crisis and financial crisis in Japan and Southeast Asia. Over the past several years, The Chinese real estate sector experienced an economic reform process with sharp increases in the real estate prices has led to concerns of an emerging real estate bubble. A deep study of the rational bubble theories on the real estate sector is needed. There have been many debates among the government sector, and strikes by the academic circles and professional people.

This paper sought to find the relationship between the real estate price fluctuations and macroeconomic fundamentals of 21 main cities in China using panel data stretching from 2000 to 2010. This study found that selected factors had explanatory power in explaining changes in house prices. All explanatory variables of real GDP, real mortgage rate, per capita disposable income and land transaction price index have

positive effects on house prices. However, advance statistical techniques in panel data econometrics were adopted. Over the whole (and same) sample period, the house price and house rent have the same order of integration. But these are not cointegrated. The results show that a bubble exists in the urban real estate market in China. Finally, this study proposed policy suggestions according to the empirical result.



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

Copyright© by Chiang Mai University  
All rights reserved