

บทที่ 1

บทนำ



1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ภายหลังจากปัญหาวิกฤติทางเศรษฐกิจปี 2540 เป็นต้นมาตลาดอสังหาริมทรัพย์เข้าสู่ภาวะซบเซา ที่อยู่อาศัยที่ได้มีการผลิตเกินกว่าความต้องการในช่วงฟองสบู่ ได้กลายมาเป็นบ้านว่างรอการขายในตลาด ผสมกับ NPA ที่สถาบันการเงินถือครองอยู่ ซึ่งได้ยึดมาในช่วงของวิกฤตเศรษฐกิจ ได้กลายมาเป็นทรัพยากรที่มีได้มีการใช้ประโยชน์ในทางเศรษฐกิจ นับเป็นความสูญเสียในเชิงเศรษฐศาสตร์แก่ระบบเศรษฐกิจของประเทศ

ภาครัฐโดยกระทรวงการคลัง ได้เล็งเห็นถึงปัญหาข้อนี้จึงได้มีนโยบายที่จะส่งเสริมตลาดธุรกิจบ้านมือสอง ให้ขยายตัวมากขึ้น เพื่อลดความสูญเสียของทรัพยากรที่มีได้มีการใช้งานให้กลับมาเป็นประโยชน์แก่ระบบเศรษฐกิจอีกครั้ง และผลักดันให้ตลาดบ้านมือสองเป็นตลาดรองที่อยู่อาศัย เพื่อช่วยให้ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั้งระบบมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง โดยได้มอบหมายให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นหน่วยงานหลักในการดำเนินการหาแนวทาง

จากการประมาณการของฝ่ายวิชาการธนาคารอาคารสงเคราะห์ร่วมกับสมาคมตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ระบุว่า ณ สิ้นปี 2547 มีอุปทานบ้านมือสองที่พร้อมขายในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ทั้งสิ้นประมาณ 437,000 หน่วย¹ ซึ่งเมื่ออาศัยการประมาณการอุปทานบ้านมือสองตามแนวทางการคำนวณที่ฝ่ายวิชาการธนาคารอาคารสงเคราะห์เสนอ (อุปทานบ้านมือสองจะมีประมาณ 10-12% ของที่อยู่อาศัยในตลาดทั้งหมด²) จะพบว่าจำนวนอุปทานบ้านมือสองจะมีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้นทุกปี ตามการเพิ่มของจำนวนที่อยู่อาศัยทั้งหมดในตลาด(Housing Stock)

¹ วิจิต ว่อง, "สรุปสถานการณ์ตลาดบ้านมือสองปี 2547 และแนวโน้มปี 2548," วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปีที่ 11,

ฉบับที่ 41 (เมษายน-มิถุนายน 2548): หน้า 55.

² เรื่องเดียวกัน, หน้า 55.

ตารางที่ 1-1 สถิติด้านอสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญ

สถิติ		ปี45	ปี46	ปี47
1	จำนวนที่อยู่อาศัยในตลาดทั้งหมด(Stock)	3,429,987	3,545,519	3,649,376
2	ประมาณการอุปทานบ้านมือสอง	411,598	425,462	437,925
3	จำนวนการเปลี่ยนมืออสังหาฯ และที่ดิน	192,327	281,849	234,421
4	จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จ	37,182	56,085	69,050
5	จำนวนทรัพย์สินรอการขายของสถาบันการเงิน	4,071,094	4,308,915	4,390,772

แนวโน้ม
เพิ่มขึ้น

ที่มา: รวบรวมขึ้นจากแหล่งข้อมูลดังนี้

- 1 สำนักบริหารการทะเบียน กรมการปกครอง(อ้างใน เว็บไซต์ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์³)
- 2 คำนวณที่ 12%ของStock ตามวิธีการของฝ่ายวิชาการรอส.⁴
- 3 สำนักบริหารการทะเบียน กรมการปกครอง(อ้างใน เว็บไซต์ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์⁵)
- 4 และ 5 วารสารรอส. ฉบับที่ 39⁶

เมื่อดูถึงสถิติการขายบ้านมือสองพบว่าในปี 2547 สามารถระบายบ้านมือสองในตลาดได้ทั้งสิ้น 131,000 หน่วย(คิดเป็น 25%ของอุปทานทั้งหมด) ยังคงค้างอีกประมาณ 3 แสนหน่วย เมื่อเทียบกับจำนวนเสนอขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อต้นปี 2547 ที่มีจำนวนทั้งหมด 523,000 หน่วย⁷ เท่ากับว่ายังมีอุปทานคงเหลืออยู่ถึง 392,000 หน่วย เมื่อรวมกับจำนวนอุปทานที่เพิ่มขึ้นในระหว่างปี 2547 ด้วยแล้วจะเท่ากับว่ามีอุปทานคงเหลือในตลาดอยู่ถึง 437,000 หน่วย

ประกอบกับการคาดการณ์แนวโน้มปริมาณการซื้อขายบ้านมือสองที่จัดทำขึ้นโดยสถาบันวิจัยเศรษฐกิจการคลัง(สวก.) ที่ระบุว่าแนวโน้มการซื้อขายบ้านมือสองจะมีแนวโน้มที่ลดลงดังแสดงในตารางที่ 1-2

³ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์แห่งชาติ. 2548. ตารางจำนวนที่อยู่อาศัยที่มีทะเบียนบ้านทั่วประเทศ[Online]. แหล่งที่มา: www.reic.or.th[14 ธ.ค. 2548]

⁴ วิจิต ว่อง, "สรุปสถานการณ์ตลาดบ้านมือสองปี 2547 และแนวโน้มปี 2548." วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปีที่ 11, ฉบับที่ 41 (เมษายน-มิถุนายน2548): หน้า 55.

⁵ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์แห่งชาติ. 2548. ตารางจำนวนรายผู้ชำระค่าธรรมเนียมการซื้อขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ปี 2545 - ส.ค.2548[Online]. แหล่งที่มา: www.reic.or.th[18 ม.ค. 2548]

⁶ "สถานการณ์ที่อยู่อาศัยปี 47." วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปีที่ 10, ฉบับที่ 39 (ตุลาคม-ธันวาคม 2547 หน้า 84-92.

⁷ วิจิต ว่อง, "สรุปสถานการณ์ตลาดบ้านมือสองปี 2547 และแนวโน้มปี 2548." วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปีที่ 11, ฉบับที่ 41 (เมษายน-มิถุนายน2548): หน้า 55.

ตารางที่ 1-2 แนวโน้มปริมาณการซื้อขายที่อยู่อาศัยมือสองในช่วงปี 2546 - 2550

(หน่วย)	ปี 2546	ปี 2547	ปี 2548	ปี 2549	ปี 2550
กรุงเทพฯ และปริมณฑล	24,223	22,382	21,690	21,452	21,312
ภาคกลาง	798	878	965	1,062	1,168
ภาคใต้	262	289	318	339	357
ภาคเหนือ	250	248	247	248	248
ภาคอีสาน	184	202	223	245	270
รวมทั้งประเทศ	25,717	23,999	23,443	23,346	23,356
อัตราการเปลี่ยนแปลง	n.a.	-6.68%	-2.32%	-0.41%	0.04%

ที่มา: จากผลการคาดการณ์ตามแบบจำลองของ สวค. (อ้างในรายงานประจำปีศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์⁸)

ในขณะที่เมื่อย้อนดูถึงสถิติการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์(อ้างอิงจากจำนวนผู้ชำระค่าธรรมเนียมการซื้อขายที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล⁹) และสถิติจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จ ตามตารางที่1-1 จะพบว่ามีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้นซึ่งแสดงถึงแนวโน้มความต้องการที่อยู่อาศัยในตลาดที่มีปริมาณเพิ่มมากขึ้น

จากข้อมูลข้างต้นที่ระบุว่าแนวโน้มความต้องการที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในขณะที่แนวโน้มปริมาณการซื้อขายที่อยู่อาศัยมือสองลดลง ทำให้สามารถอนุมานได้ว่าความสนใจที่จะซื้อบ้านมือสองมีแนวโน้มที่จะลดลงด้วย อันจะส่งผลให้ความเป็นไปได้ที่จะนำบ้านมือสองซึ่งเป็นทรัพยากรที่สูญเปล่า กลับมาใช้งานให้เกิดประโยชน์ทางเศรษฐกิจ มีแนวโน้มที่ลดลงด้วยนับเป็นความสูญเสียแก่ระบบเศรษฐกิจของประเทศเป็นอันมาก

ดังนั้นผู้วิจัยจึงได้เห็นประเด็นอันน่าสนใจที่จะได้ทำการศึกษาว่า ปัจจัยใดที่จะส่งผลให้ผู้ที่กำลังจะซื้อบ้านหันมาสนใจซื้อบ้านมือสอง เพื่อประโยชน์ในการใช้เป็นข้อมูลสำหรับการพัฒนาแนวทางส่งเสริมการขายตัวของตลาดบ้านมือสองต่อไปในอนาคต

⁸ สำนักงานวิจัยนโยบาย และเศรษฐกิจการคลัง, “โครงการจัดทำแบบจำลองเพื่อคาดการณ์แนวโน้มที่อยู่อาศัยของประเทศไทย” ใน รายงานประจำปี 2547 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์แห่งชาติ. (กรุงเทพฯ: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์แห่งชาติ, 2547.) หน้า 50.

⁹ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์แห่งชาติ. 2548. ตารางจำนวนรายผู้ชำระค่าธรรมเนียมการซื้อขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ ปี 2545 - ส.ค.2548[Online]. แหล่งที่มา: www.reic.or.th[14 ธ.ค. 2548]

1.2 วัตถุประสงค์

- 1.2.1 เพื่อศึกษาถึงสภาพทั่วไปของตลาดบ้านมือสอง
- 1.2.2 เพื่อศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อของผู้ที่กำลังจะซื้อบ้านมือสอง
- 1.2.3 เพื่อศึกษาถึงมาตรการส่งเสริมการขายตัวของตลาดบ้านมือสอง ตามที่ผู้เชี่ยวชาญได้เสนอแนะไว้ว่าแนวทางใดที่สอดคล้องกับความต้องการของผู้บริโภค

1.3 ขอบเขตงานวิจัย

- 1.3.1 ด้านพื้นที่ทำการศึกษ จะจำกัดอยู่ในบริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล เท่านั้น เนื่องจากคาดว่าบริเวณอื่นจะหากกลุ่มประชากรเพื่อทำการศึกษได้ยาก
- 1.3.2 ด้านกลุ่มประชากรที่ทำการศึกษ จะทำการศึกษาเฉพาะกลุ่มประชากรที่เป็นผู้มาชมงานมหกรรมบ้านมือสองแห่งชาติ ครั้งที่ 1 เท่านั้น เพื่อให้การดำเนินการเก็บข้อมูลเป็นมาตรฐานเดียวกัน
- 1.3.3 ด้านมาตรการส่งเสริมการขายตัวของตลาดบ้านมือสอง ที่ผู้เชี่ยวชาญในสาขาที่เกี่ยวข้องได้เสนอแนะไว้ นั้น จะทำการรวบรวมจากเอกสารทุติยภูมิเท่านั้น เพื่อลดความซ้ำซ้อนของการเก็บข้อมูล

1.4 สมมติฐานการศึกษา

- 1.4.1 ผู้สนใจซื้อบ้านมือสองส่วนใหญ่ในปัจจุบัน น่าจะเป็นกลุ่มนักลงทุนที่ต้องการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น จึงส่งผลให้ตลาดบ้านมือสองไม่ขยายตัวเท่าที่ควร

1.5 วิธีดำเนินงานวิจัย

เพื่อให้การวิจัยเป็นไปอย่างเรียบร้อย และสมบูรณ์ ในงานวิจัยชิ้นนี้จึงได้แบ่งขั้นตอนในการศึกษาออกเป็น 4 ขั้นตอนด้วยกัน คือ

1. ขั้นศึกษาข้อมูลเบื้องต้น
2. ขั้นเก็บข้อมูล
3. ขั้นวิเคราะห์
4. สรุปผล

1. ขั้นศึกษาข้อมูลเบื้องต้น จะทำการศึกษาข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัย แบ่งเป็นการศึกษาจากข้อมูลปฐมภูมิ และทุติยภูมิ โดยได้แยกประเด็นของการศึกษาข้อมูลออกเป็น 3 ส่วนตามวัตถุประสงค์ของงานวิจัย

2. **ขั้นเก็บข้อมูล** จะใช้การเก็บข้อมูลโดยแบบสอบถามเป็นหลัก เฉพาะในส่วนของสภาพทั่วไปของตลาดบ้านมือสองจะยังคงใช้การเก็บข้อมูลจากข้อมูลทุติยภูมิ

3. **ขั้นวิเคราะห์** จะวิเคราะห์เฉพาะในส่วนของข้อมูลตามวัตถุประสงค์ข้อที่ 2 และ 3 โดยจะใช้แนวคิด หรือทฤษฎีในเรื่องที่เกี่ยวข้อง มาประกอบกับผลที่ได้จากแบบสอบถามในการวิเคราะห์ข้อมูล

4. **ขั้นสรุปผล** จะสรุปผลการศึกษาที่ได้จากขั้นวิเคราะห์ แยกออกเป็น 3 ส่วน ตามวัตถุประสงค์ของงานวิจัย

ซึ่งวิธีดำเนินงานวิจัยข้างต้นสามารถสรุปออกมาเป็นแผนผังแสดงแผนการวิจัยดังแผนภูมิที่ 1-1

1.6 นิยามศัพท์เฉพาะ

บ้านมือสอง หมายถึง บ้านคงค้างในตลาด(Housing Stock)ทั้งหมด ไม่รวมถึงบ้านคงค้างในตลาด(Housing Stock)ที่อยู่ในกรรมสิทธิ์ หรือ ความครอบครองของนักพัฒนาโครงการ(Developer)

ผู้ที่กำลังจะซื้อบ้าน หมายถึง ผู้ที่มีความคิดที่จะซื้อบ้าน ทั้งผู้ที่พร้อมจะซื้อได้ทันที และที่อยู่ในระหว่างวางแผนที่จะซื้อในอนาคต ภายในระยะเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับจากวันที่ทำแบบสอบถาม

1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. เพื่อเป็นข้อมูลด้านปัจจัยที่ส่งเสริมให้ผู้บริโภคซื้อบ้านมือสอง เผยแพร่ให้แก่ผู้สนใจสามารถนำข้อมูลไปวิเคราะห์เพื่อวางแผนการขายบ้านมือสองได้
2. เพื่อเป็นข้อมูลชี้ให้เห็นถึงทางเลือก และประกอบการตัดสินใจให้แก่ผู้ที่ต้องการซื้อบ้านในภาวะการณ์ปัจจุบัน
3. เพื่อเสนอแนะแนวทางในการพัฒนาตลาดที่อยู่อาศัยมือสองในประเทศไทยให้แก่หน่วยงานทั้งภาครัฐ และเอกชน

แผนภูมิที่ 1-1 แสดงแผนการดำเนินการวิจัย

ปัจจัยที่ส่งเสริมให้ผู้ที่กำลังจะซื้อบ้านสนใจซื้อบ้านมือสอง

