

รูปแบบการปรับปรุงทางกายภาพของสินทรัพย์รอการขายประเภทบ้านเดี่ยวในเขตพื้นที่ กรุงเทพฯ
ของบริษัท บริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) BAM



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ปีการศึกษา 2565
ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

THE RENOVATION OF NON-PERFORMING ASSET (NPA) FROM BANGKOK COMERCIAL
ASSET MANAGEMENT COMPANY LIMITED (BAM)



A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Housing Development in Housing and Real Estate

Development

Department of Housing

FACULTY OF ARCHITECTURE

Chulalongkorn University

Academic Year 2022

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์	รูปแบบการปรับปรุงทางกายภาพของสินทรัพย์รอการขาย ประเภทบ้านเดี่ยวในเขตพื้นที่ กรุงเทพฯ ของบริษัท บริหาร สินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) BAM
โดย	น.ส.อรจิรา ศรีสวัสดิ์
สาขาวิชา	การพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก	รองศาสตราจารย์ไตรรัตน์ จารุทัศน์

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วน
หนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต

..... คณะบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์สรายุทธ ทรัพย์สุข)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

..... ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร.ฉวีวรรณ เต๋นไพบุลย์)

..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก
(รองศาสตราจารย์ไตรรัตน์ จารุทัศน์)

..... กรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.บุษรา โปวาทอง)

..... กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.บุญยี่ง คองอาชาภัทร)

อรจิรา ศรีสวัสดิ์ : รูปแบบการปรับปรุงทางกายภาพของสินทรัพย์รอการขายประเภทบ้านเดี่ยวในเขตพื้นที่ กรุงเทพฯ ของบริษัท บริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) BAM. (THE RENOVATION OF NON-PERFORMING ASSET (NPA) FROM BANGKOK COMERCIAL ASSET MANAGEMENT COMPANY LIMITED (BAM)) อ.ที่ปรึกษาหลัก : รศ.ไตรรัตน์ จารุทัศน์

จากการเติบโตแบบก้าวกระโดดของปริมาณทรัพย์สินรอการขายซึ่งเป็นผลมาจากช่วงวิกฤตเศรษฐกิจใน พ.ศ. 2540 ทำให้เกิดการจัดตั้งบริษัทบริหารสินทรัพย์เพื่อเข้าบริหารหนี้เสียจากสถาบันการเงิน โดยภาพรวมทรัพย์สินรอการขายของไทย มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องตั้งแต่พ.ศ. 2555 และหลังจากพ.ศ. 2559 เป็นการเพิ่มขึ้นต่อเนื่องแบบชะลอตัวลง

บทความนี้มีประเด็นคำถามในงานวิจัยคือ ปัจจัยทางกายภาพด้านใดที่มีความสำคัญและส่งผลต่อการจำหน่ายทรัพย์สินรอการขายประเภทที่อยู่อาศัย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษารูปแบบการปรับปรุงทางกายภาพของสินทรัพย์ดังกล่าว พร้อมศึกษาแนวทางและนโยบายการจัดการทรัพย์สินรอการขายของบริษัท บริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) หรือ บสก. ซึ่งการวิจัยครั้งนี้ได้มีการเก็บข้อมูลโดยการสืบค้นจากข้อมูลเอกสารแนวคิดทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับบ้าน มือสองประเภททรัพย์สินรอการขาย และศึกษาจากฐานข้อมูลอนุกรมเวลาเป็นข้อมูลการซื้อขายสินทรัพย์ของบสก.โดยตรง ซึ่ง ข้อมูลที่นำมาวิเคราะห์อยู่ในช่วง พ.ศ. 2541-2562 รวมระยะเวลา 21 ปี ต่อมาเป็นขั้นตอนการสำรวจทรัพย์สินรอการขายในปัจจุบัน เพื่อนำข้อมูลดังกล่าวไปสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญและผู้บริหาร ถึงแนวทางการบริหารจัดการสินทรัพย์ของเจ้าหน้าที่ แล้ว จึงวิเคราะห์ มุมมองสอดคล้อง เพื่อทราบถึงปัจจัยทางกายภาพด้านที่ส่งผลสำคัญต่อการจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวของบสก.

จากการศึกษาพบว่าบริษัทมีสินทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยทั้งหมด 9,136 รายการ มูลค่า 16,008 ล้านบาท การกระจุกตัวจะอยู่ที่จังหวัดกรุงเทพฯมากที่สุดมี 3,592 รายการ มูลค่า 7,770 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 48 ของสินทรัพย์รวม และหากศึกษาการกระจุกตัวของจำนวนและราคาสินทรัพย์จะพบว่าบ้านเดี่ยวเป็นทรัพย์สินที่มีเหลือขายมากที่สุดรวม 735 รายการ มูลค่ารวม 3,874 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 49 ต่อมาเมื่อจำแนกสินทรัพย์ตามหลักเกณฑ์ของบสก. จะพบว่าทรัพย์สิน ราคา 5-10 ล้านบาทจะเหลือขายมากที่สุดมี 221 รายการ คิดเป็นร้อยละ 30 ของสินทรัพย์ประเภทบ้านเดี่ยว ทั้งนี้จากการ วิเคราะห์ทำให้ทราบว่าระยะเวลาการถือครองบ้านของบสก.เฉลี่ยอยู่ที่ 3.2 ปี ส่วนระยะเวลาการถือครองบ้านหลังนำมา ปรับปรุงนั้นอยู่ที่ 2.1 ปี ลดลงจากค่าเฉลี่ยร้อยละ 34 โดยก่อนนำมาปรับปรุงทรัพย์สินดังกล่าวจะเป็นทรัพย์สินที่ค้างค้ำอยู่เป็น เวลานานและยังไม่ได้รับการสนใจ แต่เมื่อนำทรัพย์สินมาพัฒนา ก็สามารถจำหน่ายได้รวดเร็วขึ้น โดยบ้านที่จำหน่ายออกได้เร็วกว่า ค่าเฉลี่ยมากที่สุดคือบ้านที่มุ่งเน้นการปรับปรุง รูป ลักษณะคือ ความสะดวกและทาสีภายนอกใหม่ ส่วนบ้านที่จำหน่ายออกได้ล่าช้า กว่าค่าเฉลี่ยคือบ้านที่ปรับปรุงใหม่และทาสีใหม่ทั้งหมดมีสภาพพร้อมอยู่แต่ก็มีค่าใช้จ่ายที่เพิ่มมากขึ้น ทำให้จำหน่ายยาก

สาขาวิชา	การพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์	ลายมือชื่อนิสิต
ปีการศึกษา	2565	ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาหลัก

6272026725 : MAJOR HOUSING AND REAL ESTATE DEVELOPMENT

KEYWORD: Asset management company, Asset, Non-Performing Assets (NPA), Non-Performing Loan (NPL), second-hand house

Onjira Srisawat : THE RENOVATION OF NON-PERFORMING ASSET (NPA) FROM BANGKOK COMERCIAL ASSET MANAGEMENT COMPANY LIMITED (BAM). Advisor: Assoc. Prof. TRIRAT JARUTACH

The exponential growth of non-performing assets as a result of the Asian financial crisis in 1997 led to the establishment of an asset management company, under the Financial Institution Development Plan devised by the Ministry of Finance pursuant to the Cabinet's resolution, in order to manage distressed assets from other financial institutions and operate as a debt collection agency. Nevertheless, the number of Thailand's non-performing assets increased after 2012, though it has been decelerating in the recent years.

This article poses research questions about which physical factors are important and affect the distribution of non-performing assets in terms of residential units. The objectives were to study the physical improvement model and the renovation of such assets. Also by studying the Bangkok Commercial Asset Management Company Ltd.'s Company's (BAM) guidelines and policies for managing non-performing assets. This research has collected data through literature review and included time-series data on asset trading from 1998-2020, for a total of 22 years. The next step was to survey present properties to have sufficient background information for interviews with experts and BAM the staff in order to analyze and find a consistencies among the physical factors affecting the company's sale of such assets. From the study, it was found that the company owns a total of 9,136 residential assets worth 16,008 trillion baht. Additionally, 48 percent of the assets are located in Bangkok, with 3,592 units worth 7.77 trillion baht. From this, most unsold assets are categorized as detached houses, within the 5-10 million baht price range, for a total of 221 units worth 1,464 trillion baht, or roughly 30 percent of this category's total assets. From the analysis it was revealed that the average holding period for the assets has decreased post-renovation, dropping from 3.2 years to 2.1 years. Also before being renovated, the non-performing assets tended to have vacant for a long period and subject to neglect, but when the properties were developed, they could be sold faster the most prevalent physical feature of sold units is having their exteriors cleaned up and repainted. Alternatively, the least fequent physical feature was the house being fully renovated and ready to move into because it required a longer renovation time and additional costs associated with such improvements.

Field of Study:	Housing and Real Estate Development	Student's Signature
Academic Year:	2022	Advisor's Signature

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงได้ ผู้วิจัยขอขอบพระคุณอาจารย์ที่ปรึกษา คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ คณาจารย์ภาควิชาเคหการ และผู้ทรงคุณวุฒิทุกท่านที่สละเวลาในการให้คำปรึกษา ตรวจสอบติดตามความก้าวหน้าและให้คำแนะนำเพื่อให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สมบูรณ์ยิ่งขึ้น รวมถึง บุคลากรประจำภาควิชาทุกท่านที่อำนวยความสะดวก และให้คำแนะนำในด้านต่างๆ

ขอบพระคุณบริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) หรือ BAM พร้อมด้วยคณะผู้บริหารที่ให้การต้อนรับเป็นอย่างดี และเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องในการให้ข้อมูลและให้คำปรึกษาสำหรับการนำข้อมูลทรัพย์สินรอการขายไปวิเคราะห์ในงานวิจัย อีกทั้งยังสนับสนุนวิทยานิพนธ์เล่มนี้จนสำเร็จลุล่วงเป็นอย่างดี

ที่ขาดไม่ได้ขอขอบพระคุณครอบครัว โดยเฉพาะคุณแม่ คุณพ่อ พี่โจ รวมถึงเพื่อนร่วมรุ่น C32X และรุ่นพี่รุ่นน้องที่คอยสนับสนุน ให้คำแนะนำ และให้กำลังใจพร้อมช่วยเหลือตลอดระยะเวลาที่ทำการศึกษา รวมทั้งหมด 4 ปีจนสำเร็จลุล่วงในที่สุด สุดท้ายนี้อยากขอขอบคุณตัวเองที่ไม่ยอมแพ้ และถึงแม้จะเหน็ดเหนื่อยแต่ก็ยังพยายามอย่างที่สุดเพื่อที่จะให้วิทยานิพนธ์เล่มนี้เสร็จสมบูรณ์

อรจิรา ศรีสวัสดิ์

สารบัญ

	หน้า
.....	ค
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ค
.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	ง
กิตติกรรมประกาศ.....	จ
สารบัญ.....	ฉ
สารบัญตาราง.....	ฉ
สารบัญภาพ.....	ฒ
สารบัญแผนภูมิ.....	1
บทที่ 1 บทนำ.....	2
1.1. ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	3
1.2 คำถามในงานวิจัย.....	7
1.3 วัตถุประสงค์ของงานวิจัย.....	7
1.4 นิยามศัพท์เฉพาะ.....	7
1.5 ขอบเขตการวิจัย.....	8
1.5.1 ขอบเขตด้านเนื้อหา.....	8
1.5.2 ขอบเขตด้านประชากร.....	8
1.5.3 ขอบเขตด้านระยะเวลา.....	8
1.6 ประโยชน์ที่ได้รับ.....	9
1.7 ข้อจำกัดในการศึกษา.....	9
บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	10

2.1. แนวคิดเกี่ยวกับปัญหาและอุปสรรคการจำหน่ายสินทรัพย์รอการขาย	10
2.2. ลักษณะของอุตสาหกรรมการบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขายในไทย.....	11
2.3 ผู้เกี่ยวข้องในอุตสาหกรรมการบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขายในประเทศไทย.....	11
2.4. การพัฒนาของกฎระเบียบในธุรกิจบริษัทบริหารสินทรัพย์ในเชิงพาณิชย์.....	14
2.5. บ้านมือสอง.....	15
2.6. การศึกษาวิธีการตรวจสอบสภาพบ้านแบบมาตรฐาน ทางกายภาพ	16
2.7. NPA (Non-Performing Asset) หรือทรัพย์สินรอการขาย	16
2.8. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	17
2.8.1. สุรัชนา ถิ่นไทยงาม	17
2.8.2. บุศรินทร์ ตรีระพงศ์พิชิต.....	17
2.8.3. กฤษฎา อัจฉมาสฤทธิคุณ	17
2.8.4. ลักษณ์นารา ฤทธิ์เจริญ.....	18
2.8.5. ศูนย์วิจัยกสิกรไทย.....	19
2.8.6. นายสันต์ชัย คำมงคล และนายธีรณัฐ พุศศักดิ์ศรีกิจ	21
บทที่ 3 ระเบียบวิธีวิจัย.....	22
3.1 กระบวนการดำเนินงานวิจัย.....	22
3.2 ขอบเขตงานวิจัย	24
3.2.1 ขอบเขตด้านเนื้อหา.....	24
3.2.2 ขอบเขตด้านประชากร	24
3.2.3 ขอบเขตด้านระยะเวลา.....	24
3.3 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย	24
3.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล	24

3.5 การวิเคราะห์ข้อมูล	25
3.6 การนำเสนอผลการศึกษา.....	25
3.7 แผนดำเนินการวิจัย	26
บทที่ 4 วิเคราะห์ข้อมูลทั่วไป	27
4.1 วิเคราะห์ข้อมูลบริษัท.....	28
4.1.1 ประวัติความเป็นมาของบริษัท บริหารสินทรัพย์กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	28
4.1.2 การดำเนินธุรกิจ.....	29
4.1.3. วิสัยทัศน์ขององค์กร	30
4.1.4. พันธกิจ.....	30
4.1.5. ยุทธศาสตร์.....	30
4.1.6. ช่องทางการจำหน่ายสินทรัพย์.....	31
ก) 4.1.6.1. ชื่อผ่าน บสก.....	31
ข) 4.1.6.2. ชื่อผ่านนายหน้า	32
4.2 วิเคราะห์ทรัพย์สินรอการขายในอดีตของบสก.....	33
4.2.1. ขั้นที่ 1 วิเคราะห์ภาพรวมปริมาณสินทรัพย์รอการขาย	33
4.2.2. ขั้นที่ 2 พิจารณาสินทรัพย์รอการขายในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ	34
4.2.3. ขั้นที่ 3 การวิเคราะห์สัดส่วนหลังจากการรับโอนสินทรัพย์ทั้งหมด	36
4.2.4. ขั้นที่ 4 ทรัพย์บ้านเดี่ยว	38
บทที่ 5 สรุปผลการศึกษา	41
5.1 เพื่อศึกษาแนวทางและนโยบายการบริหารจัดการสินทรัพย์รอการขายประเภทบ้านเดี่ยว ของ บสก.	41
5.2 เพื่อศึกษาลักษณะทางกายภาพของสินทรัพย์รอการขายประเภทบ้านเดี่ยวของ บสก. ใน เขตพื้นที่กทม.	42

5.2.1	การจัดอันดับดาวตามคุณลักษณะบ้าน	42
5.2.3	ข้อมูลทรัพย์สินรอกการขายในปัจจุบัน.....	46
5.2.4	การจำแนกทรัพย์สินเด่นทำเลศกยภาพ	47
5.2.5	ข้อมูลสินทรัพย์รอกการขายศกยภาพ 15 หลัง จำแนกตามลักษณะดาว และการปรับปรุง.....	48
5.3	เพื่อวิเคราะห์ลักษณะการปรับปรุงทางกายภาพของสินทรัพย์รอกการขายประเภทบ้านเดี่ยวของ บสก.	55
5.4	เสนอแนะรูปแบบทางกายภาพที่ส่งผลต่อการขายสินทรัพย์รอกการขายของบสก.....	56
5.4.1	บ้านหลังที่ 1	58
	ก) รายงานลักษณะทางกายภาพ บ้านหลังที่ 1	59
	ข) รายงานค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง บ้านหลังที่ 1	60
5.4.2	บ้านหลังที่ 2.....	63
	ก) รายงานลักษณะทางกายภาพ บ้านหลังที่ 2	64
	ข) รายงานค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง บ้านหลังที่ 2.....	65
5.4.3	บ้านหลังที่ 3.....	68
	ก) รายงานลักษณะทางกายภาพ บ้านหลังที่ 3	69
	ข) รายงานค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง บ้านหลังที่ 3.....	70
5.4.4	บ้านหลังที่ 4	73
	ก) รายงานลักษณะทางกายภาพ บ้านหลังที่ 4	74
	ข) รายงานค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง บ้านหลังที่ 4.....	75
5.4.5	บ้านหลังที่ 5.....	77
	ก) รายงานลักษณะทางกายภาพ บ้านหลังที่ 5	78
	ข) รายงานค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง บ้านหลังที่ 5.....	79

5.4.6 บ้านหลังที่ 6	81
ก) รายงานลักษณะทางกายภาพ บ้านหลังที่ 6	82
ข) รายงานค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง บ้านหลังที่ 6	83
5.4.7 บ้านหลังที่ 7	85
ก) รายงานลักษณะทางกายภาพ บ้านหลังที่ 7	86
ข) รายงานค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง บ้านหลังที่ 7	87
5.4.8. บ้านหลังที่ 8.....	88
ก) รายงานลักษณะทางกายภาพ บ้านหลังที่ 8	89
ข) รายงานค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง บ้านหลังที่ 8	90
บทที่ 6 อภิปรายผลการศึกษา.....	94
6.1. อภิปรายสรุปผลตามวัตถุประสงค์	94
6.2. เปรียบเทียบผลการวิจัยกับงานวิจัยอื่นที่เกี่ยวข้อง.....	95
6.3. ข้อค้นพบที่ได้จากงานวิจัย	97
6.4. ข้อเสนอแนะแนวทางในการทำการศึกษาในอนาคต.....	97
บรรณานุกรม	98
ประวัติผู้เขียน.....	100

สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 1 แสดงแนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัย	10
ตารางที่ 2 แสดงรายชื่อบริษัทบริหารสินทรัพย์ที่จดทะเบียนแล้ว 62 แห่งในประเทศไทย	13
ตารางที่ 3 ตารางแสดงระยะเวลาแผนดำเนินการวิจัย	26
ตารางที่ 4 แสดงมูลค่าสินทรัพย์รอการขายในจังหวัดกรุงเทพฯ ของบริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด	34
ตารางที่ 5 แสดงปริมาณสินทรัพย์รอการขายในจังหวัดกรุงเทพฯ ของ บสก.....	35
ตารางที่ 6 แสดงการจำแนกลักษณะทางกายภาพของทรัพย์สินประเภทบ้านเดี่ยวราคา 5 ถึง 10 ลบ. .	46
ตารางที่ 7 แสดงการจำแนกทรัพย์สินคุณภาพจากทำเลศักยภาพของ บสก. ที่มา: ผู้วิจัย.....	47
ตารางที่ 8 แสดงข้อมูลของสินทรัพย์ศักยภาพประเภทบ้านเดี่ยวราคา 5 ถึง 10 ล้านบาท เป็นบ้านลักษณะ 1 ดาว.....	48
ตารางที่ 9 แสดงข้อมูลของสินทรัพย์ศักยภาพประเภทบ้านเดี่ยวราคา 5 ถึง 10 ล้านบาท เป็นบ้านลักษณะ 1 ดาว.....	50
ตารางที่ 10 แสดงข้อมูลของสินทรัพย์ศักยภาพประเภทบ้านเดี่ยวราคา 5 ถึง 10 ล้านบาท ในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ.....	51
ตารางที่ 11 แสดงข้อมูลของสินทรัพย์ศักยภาพประเภทบ้านเดี่ยวราคา 5 ถึง 10 ล้านบาท ในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ.....	52
ตารางที่ 12 แสดงข้อมูลของสินทรัพย์ศักยภาพประเภทบ้านเดี่ยวราคา 5 ถึง 10 ล้านบาท ในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ.....	53
ตารางที่ 13 แสดงผลสรุปของการสำรวจลักษณะทางกายภาพของกลุ่มตัวอย่างทรัพย์สิน.....	54
ตารางที่ 15 แสดงการจำแนกสินทรัพย์รอการขายในอดีตที่นำมาปรับปรุงและจำหน่าย	56
ตารางที่ 16 เปรียบเทียบข้อมูลทรัพย์สินรอการขายหลังที่ 1 กับคู่แข่งทางตรงในตลาด	58
ตารางที่ 19 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรมภายนอก ประเภทงานสี	60
ตารางที่ 20 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรมภายนอก ประเภทงานปรับภูมิทัศน์.....	60

ตารางที่21 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรมภายนอก ประเภทงานติดตั้งประตู-หน้าต่าง	60
.....	
ตารางที่22 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรมภายใน ประเภทงานสี	61
ตารางที่23 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรมภายใน ประเภทงานฝ้าเพดาน	61
ตารางที่24 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรมภายใน ประเภทงานพื้น	61
ตารางที่25 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรมภายใน ประเภทงานอื่นๆ	62
ตารางที่27เปรียบเทียบข้อมูลทรัพย์สินรอกการขายหลังที่ 2 กับบ้านมือสองในตลาด	63
ตารางที่30 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรมภายนอก ประเภทงานสี	65
ตารางที่31 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรมภายนอก ประเภทงานปรับภูมิทัศน์	65
ตารางที่32 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรมภายนอก ประเภทงานติดตั้งประตู-หน้าต่าง	65
.....	
ตารางที่33 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรมภายใน ประเภทงานสี	66
ตารางที่34 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรมภายใน ประเภทงานพื้น	66
ตารางที่35 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรมภายใน ประเภทงานอื่นๆ	66
ตารางที่38 เปรียบเทียบข้อมูลทรัพย์สินรอกการขายหลังที่ 3 กับบ้านมือสองในตลาด	68
ตารางที่41 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรมภายนอก ประเภทงานสี	70
ตารางที่42 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรมภายนอก ประเภทงานปรับภูมิทัศน์	70
ตารางที่43 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรมภายนอก ประเภทงานติดตั้งประตู-หน้าต่าง	70
.....	
ตารางที่44 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรมภายใน ประเภทงานสี	71
ตารางที่45 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรมภายใน ประเภทงานฝ้าเพดาน	71
ตารางที่46 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรมภายใน ประเภทงานพื้น	71
ตารางที่47 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรมภายใน ประเภทงานอื่นๆ	72
ตารางที่49 เปรียบเทียบข้อมูลทรัพย์สินรอกการขายหลังที่ 1 กับคู่แข่งทางตรงในตลาด	73
ตารางที่52 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรมภายนอก ประเภทงานสี	75

ตารางที่87 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรมภายนอก ประเภทงานติดตั้งประตู-หน้าต่าง	90
ตารางที่88 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรมภายใน ประเภทงานสี	91
ตารางที่89 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรมภายใน ประเภทงานพื้น.....	91
ตารางที่90 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรมภายใน ประเภทงานอื่นๆ	91



สารบัญภาพ

	หน้า
รูปที่ 1 แสดงกระบวนการในการดำเนินงานวิจัย	23
รูปที่ 2 แสดงสำนักงานขายสินทรัพย์ของบริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน). 31	31
รูปที่ 3 ภาพตัวอย่างทรัพย์สินรอการขายที่นำมาปรับปรุง	40
รูปที่ 4 แสดงตัวอย่างทรัพย์สินบ้าน 1 ดาว ที่มา: ผู้วิจัย.....	43
รูปที่ 5 ตัวอย่างการปรับปรุงก่อนและหลังหมู่บ้านลภาวินโครงการ 9 ที่มา: ผู้วิจัย	43
รูปที่ 6 ตัวอย่างการปรับปรุงก่อนและหลัง โครงการปรับปรุงบ้านเดี่ยว 2 ชั้น หมู่บ้านวิเศษสุขแลนด์ ที่มา: ผู้วิจัย.....	44
รูปที่ 7 ตัวอย่างการปรับปรุงก่อนและหลังโครงการปรับปรุงบ้านเดี่ยว 2 ชั้น หมู่บ้านวิเศษสุขแลนด์, ที่มา: ผู้วิจัย.....	44
รูปที่ 8 ตัวอย่างบ้านก่อนและหลังปรับปรุง โครงการบ้านเดี่ยว 2 ชั้น หมู่บ้านเศรษฐศิริ สยามบิณน้ำ, ที่มา: ผู้วิจัย.....	45
รูปที่ 9 รายงานลักษณะทางกายภาพภายนอก.....	59
รูปที่ 10 รายงานลักษณะทางกายภาพภายใน.....	59
รูปที่ 11 รายงานลักษณะทางกายภาพภายนอก	64
รูปที่ 12 รายงานลักษณะทางกายภาพภายใน.....	64
รูปที่ 13 รายงานลักษณะทางกายภาพภายนอก	69
รูปที่ 14 รายงานลักษณะทางกายภาพภายใน.....	69
รูปที่ 15 รายงานลักษณะทางกายภาพภายนอก	74
รูปที่ 16 รายงานลักษณะทางกายภาพภายใน.....	74
รูปที่ 17 รายงานลักษณะทางกายภาพภายนอก	78
รูปที่ 18 รายงานลักษณะทางกายภาพภายใน.....	78
รูปที่ 19 รายงานลักษณะทางกายภาพภายนอก	82

รูปที่ 20 รายงานลักษณะทางกายภาพภายใน.....	82
รูปที่ 21 รายงานลักษณะทางกายภาพภายนอก	86
รูปที่ 22 รายงานลักษณะทางกายภาพภายใน.....	86
รูปที่ 23 รายงานลักษณะทางกายภาพภายนอก	89
รูปที่ 24 รายงานลักษณะทางกายภาพภายใน.....	89



สารบัญแผนภูมิ

แผนภูมิที่ 1 แสดงภาพรวมสินทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ (2540-2562).....	4
แผนภูมิที่ 2 ข้อมูล Gross NPLs จำแนกตามกลุ่มประเภทสถาบันการเงิน.....	5
แผนภูมิที่ 3 แสดงสินทรัพย์รวมของ 10 อันดับบริษัทบริหารสินทรัพย์ตั้งแต่ พ.ศ. 2555 ถึง พ.ศ. 2562.....	6
แผนภูมิที่ 4 แสดงการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างแบบคุณลักษณะสุดโต่ง	8
แผนภูมิที่ 5 แสดงความเป็นมาของบริษัทฯ	28
แผนภูมิที่ 6 แสดงปริมาณทรัพย์สินรอการขายรวมของ บสก. ณ 30 มิถุนายน 2562	33
แผนภูมิที่ 7 แสดงสัดส่วนทรัพย์สินรอการขายของ บสก. ณ 30 มิถุนายน 2563	33
แผนภูมิที่ 8 แสดงมูลค่าสินทรัพย์รอการขายสามอันดับแรกในกรุงเทพมหานครของ บสก.....	36
แผนภูมิที่ 9 เปรียบเทียบสินทรัพย์รอการขายประเภทห้องชุดพักอาศัยในกรุงเทพมหานครของ บสก.	37
แผนภูมิที่ 10 เปรียบเทียบสินทรัพย์รอการขายประเภทบ้านเดี่ยวในกรุงเทพมหานครของ บสก.....	38
แผนภูมิที่ 11 แสดงนโยบายในการบริหารจัดการสินทรัพย์ของบริษัท.....	41
แผนภูมิที่ 12 แสดงกระบวนการประเมินความเหมาะสมในการปรับปรุงหรือซ่อมแซมสินทรัพย์.....	42
แผนภูมิที่ 13 แสดงการจำแนกลักษณะทางกายภาพของทรัพย์สินรอการขาย ตามการดำเนินงานปรับปรุง	42
แผนภูมิที่ 14 ตารางแสดงจำนวนการปรับปรุงสินทรัพย์	55
แผนภูมิที่ 15 แสดงค่าเฉลี่ยการถือครองสินทรัพย์ จำแนกตามการปรับปรุง	56
แผนภูมิที่ 16 เปรียบเทียบราคาสินทรัพย์รอการขายของ บสก.และ คู่แข่งทางตรง ราคาต่อตารางเมตร.....	57

บทที่ 1

บทนำ

งานวิจัย รูปแบบการปรับปรุงทางกายภาพของทรัพย์สินรอการขายประเภทบ้านเดี่ยว: ในเขตพื้นที่ กรุงเทพฯ ของบริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) มีลำดับขั้นตอนความเป็นมา และ ความสำคัญในการศึกษาดังต่อไปนี้

- 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา
- 1.2 คำถามในงานวิจัย
- 1.3 วัตถุประสงค์ของงานวิจัย
- 1.4 นิยามศัพท์เฉพาะ
- 1.5 ขอบเขตงานวิจัย
- 1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ
- 1.7 ข้อจำกัดในการศึกษา



1.1. ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ที่อยู่อาศัยถือเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ที่ จำเป็นต่อการดำรงชีวิตประจำวัน เป็นสิ่งที่มนุษย์ต้องการ และให้ความสำคัญ ซึ่งในปัจจุบันการมีที่อยู่อาศัยไม่ใช่เพียงเพื่อปกป้องร่างกายจากภัยอันตรายเท่านั้น แต่ยังสามารถเป็นพื้นที่ประกอบอาชีพหรือพื้นที่พักผ่อนหย่อนใจได้อีกด้วย เพื่อให้ตอบโจทย์กับการดำเนินชีวิตของแต่ละบุคคล การตัดสินใจซื้อบ้านเพื่ออยู่อาศัยจึงถือเป็นการตัดสินใจครั้งใหญ่เนื่องจากบ้านเป็นทรัพย์สินขนาดใหญ่ที่มีราคาสูง หากไม่มีเงินออมต้องเป็นหนี้ก้อนใหญ่ระยะยาว ดังนั้นก่อนจะเลือกซื้อบ้านควรพิจารณาอย่างดีเพื่อให้ได้บ้านที่ถูกใจ คุ่มค่าคุ้มราคากับเงินที่ลงทุน อย่างไรก็ตามในการพิจารณาดูตลาดที่อยู่อาศัยนอกจากตลาดบ้านมือหนึ่งแล้ว ยังมีบ้านมือสองที่ถือเป็นอีกหนึ่งตัวเลือกโดยเฉพาะในภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบัน

1.1.1 อุตสาหกรรมการบริหารจัดการทรัพย์สินด้วยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขายของไทย

จากภาวะวิกฤตเศรษฐกิจต้มยำกุ้งในพ.ศ. 2540 ซึ่งเป็นเหตุการณ์สำคัญที่นำไปสู่การเติบโตอย่างก้าวกระโดดของสินทรัพย์รอการขาย และเป็นจุดเริ่มต้นของอุตสาหกรรมการจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ (NPA) และสินทรัพย์รอการขาย (NPL) ของประเทศไทย ซึ่งสาเหตุของวิกฤตการณ์ดังกล่าวประกอบไปด้วยหลากหลายปัจจัยไม่ว่าจะเป็น การขาดดุลบัญชีเดินสะพัด ปัญหาหนี้สินต่างประเทศ การโจมตีค่าเงินบาท การลงทุนเกินตัว หรือความไม่มีประสิทธิภาพในการดำเนินนโยบายในการอนุญาตให้เคลื่อนย้ายเงินทุนอย่างเสรี และยังคงรวมถึงประสิทธิภาพในการดำเนินงานของสถาบันการเงิน ทำให้ ณ ขณะนั้นมีหนี้เสียที่เป็น NPL สูงถึงร้อยละ 52.3 ของสินเชื่อรวมใน พ.ศ. 2542¹ กล่าวย้อนไปถึงสภาพเศรษฐกิจของไทยที่เติบโตอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ พ.ศ. 2530 จากการย้ายฐานผลิตของบริษัทต่างประเทศเข้ามาในไทย และการส่งออกสินค้าที่สร้างรายได้อย่างมหาศาลเข้าประเทศ ซึ่งต่อมาใน พ.ศ. 2535 ได้มีการจัดตั้งกิจการวิเทศธนกิจ (หรือ BIBF, Bangkok International Banking Facility) เพื่อสนับสนุนการเปิดเสรีตลาดการเงินของประเทศซึ่งรัฐบาลไทยต้องการให้เป็นกลไกหลักในการระดมเงินทุนจากต่างประเทศ² จากแนวคิดที่จะทำให้ประเทศไทยเป็นหนึ่งในศูนย์กลางทางการเงินของภูมิภาคเอเชียเช่น ฮองกงและสิงคโปร์ โดยมีการผ่อนคลายนโยบายต่างๆ อาทิการอนุญาตให้ธนาคาร ทั้งที่จัดตั้งขึ้นในประเทศและต่างประเทศ สามารถให้บริการเงินนอกประเทศได้ (Offshore Banking) เพื่อให้การเคลื่อนย้ายเงินตราเป็นไปได้อย่างเสรี รวมถึงมีมาตรการตรึงราคาเงินบาทให้มีอัตราแลกเปลี่ยนแบบคงที่อยู่ที่ 25 บาท ต่อ 1 ดอลลาร์สหรัฐ เพื่อการันตีผลการลงทุนในไทยและเพื่อเพื่อควบคุมราคาการส่งออกของสินค้าไม่ให้สูงจนเกินไปตามกลไกของตลาด ต่อมาในพ.ศ. 2538 ถึง พ.ศ. 2539 เงินทุนยังคงไหลเข้ามาในประเทศอย่างต่อเนื่อง และกิจการวิเทศธนกิจหรือ BIBF ณ ขณะนั้นถือว่าเป็นที่นิยมอย่างมาก เนื่องจากเป็นช่องทางที่สามารถกู้เงินในอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่า จากสถาบันการเงินต่างชาติเข้ามาสู่ประเทศไทย การเข้าถึงแหล่งเงินกู้ที่ง่ายขึ้นทำให้เกิดช่องว่าง ทั้งธนาคารและสถาบันการเงินที่ปล่อยกู้ยืมอย่างหละหลวม รวมถึงประชาชนที่ทำการกรรมเสี่ยงมากขึ้น ซึ่งการกู้เงินนอกจากกู้เพื่อไปลงทุนในภาคธุรกิจแล้วยัง

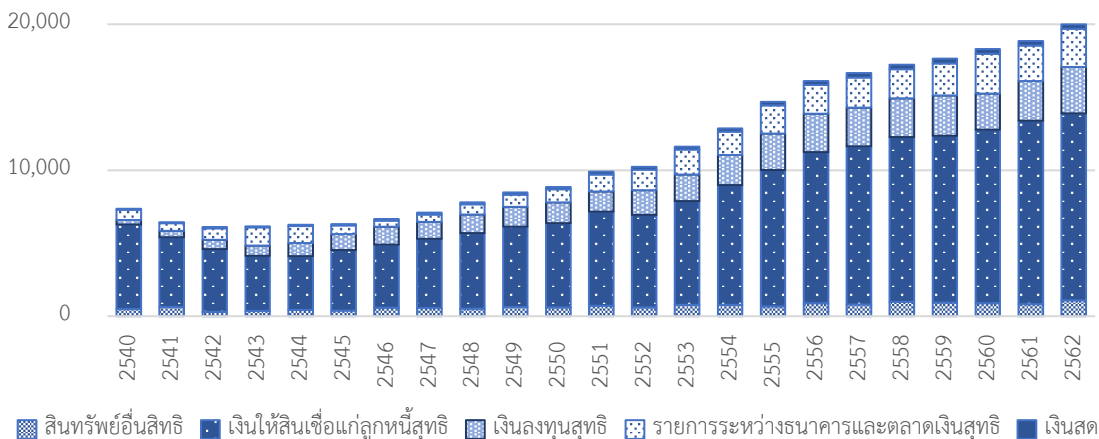
¹ ทำความรู้จักกับวิกฤตต้มยำกุ้ง วิกฤตทางการเงินที่ใหญ่ที่สุดในประวัติศาสตร์. (2561). DOITHA แหล่งข้อมูลการเงิน การลงทุน. https://www.gcap.co.th/gcapgold/knowledge_detail.php?gcapnews_id=477

² ฉันทศาสตร์ศรีศรี, วารินทร์. (2562). หนังสือชี้ชวนตราสารทุน [บทวิเคราะห์สถานการณ์ทางการตลาดและการแข่งขันในอุตสาหกรรมการบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพในประเทศไทย]. สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์. [เอกสารแนบ5]. <https://market.sec.or.th/public/ipo/IPOSEQ01.aspx?TransID=266562>

มีการปล่อยกู้เงินกับภาคเชิงกำไรเพื่อไปลงทุนในธุรกิจอื่นที่ไม่ก่อให้เกิดผลผลิต (Non-Productive Sector) อาทิ การเก็งกำไรในตลาดหุ้น ที่ดิน และ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ ในส่วนของภาคอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้ได้กำไรกลับมาอย่างรวดเร็วที่สุดจึงเริ่มมีการขายใบจอง บ้างก็กู้เงินมาเพื่อซื้อใบจอง และนำไปขายต่อทำกำไร เป็นเหตุให้เกิดหนี้ด้อยสภาพขึ้นเมื่อเงินบาทไม่คงที่ ขณะเดียวกันประเทศไทยเองก็ขาดดุลการค้าต่อเนื่องมาโดยตลอด ยอดนำเข้าสูงกว่า ยอดส่งออก ขาดทุนสะสมหลายปีติดต่อกัน มีหน้าซ้ำหนี้ที่กู้มาจากสถาบันการเงินต่างประเทศยังเป็นหนี้ระยะสั้นที่ใกล้จะครบกำหนดชำระเป็นเงินสกุลดอลลาร์ ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของเจ้าหนี้ต่างประเทศ และนักลงทุนต่างชาติก็พากันถอนทุนจากไทย ขายเงินบาททิ้งเนื่องจากมองเห็นถึงปัญหาและเห็นว่ามีโอกาสที่เงินบาทจะด้อยค่าลงไปมากกว่าเดิม ขณะที่กองทุนเก็งกำไรพร้อมใจกันเทขายเงินบาท ธนาคารแห่งประเทศไทยจึงจำเป็นต้องนำเงินดอลลาร์ในคลังออกมาทุ่มซื้อเงินบาทให้ยังคงอยู่ที่ 25 บาท ต่อ 1 ดอลลาร์ต่อไป ส่งผลให้ทุนสำรองที่มีอยู่ลดลงอย่างรวดเร็วจนสุดท้ายไม่สามารถตั้งราคาเงินบาทไว้ได้ รัฐบาลตัดสินใจลอยตัวค่าเงินบาทในวันที่ 2 กรกฎาคม พ.ศ. 2540 ทำให้คนไทยที่มีหนี้ต่างประเทศ มีหนี้เพิ่มขึ้นเกือบจะสองเท่าในทันที จากเหตุการณ์ดังกล่าวส่งผลให้เงินไหลออกนอกประเทศอย่างฉับพลัน ตลาดหุ้นตก ธนาคารกว่า 58 แห่ง ปิดตัวเนื่องจากขาดสภาพคล่องจากการที่ลูกหนี้ไม่มีเงินมาใช้หนี้จึงเกิดการผิดนัดชำระหนี้ ธุรกิจที่ไม่สามารถใช้หนี้ได้ก็ต้องหยุดกิจการ โครงการอสังหาริมทรัพย์หลายโครงการสร้างไม่เสร็จจากที่เคยราคาสูงมาก ราคาก็ร่วงลงจึงถึงจุดสิ้นสุดของการเกิดฟองสบู่ในอสังหาริมทรัพย์แต่เกิดผลกระทบเป็นลูกโซ่ไปยังธุรกิจอื่นๆ มากมาย

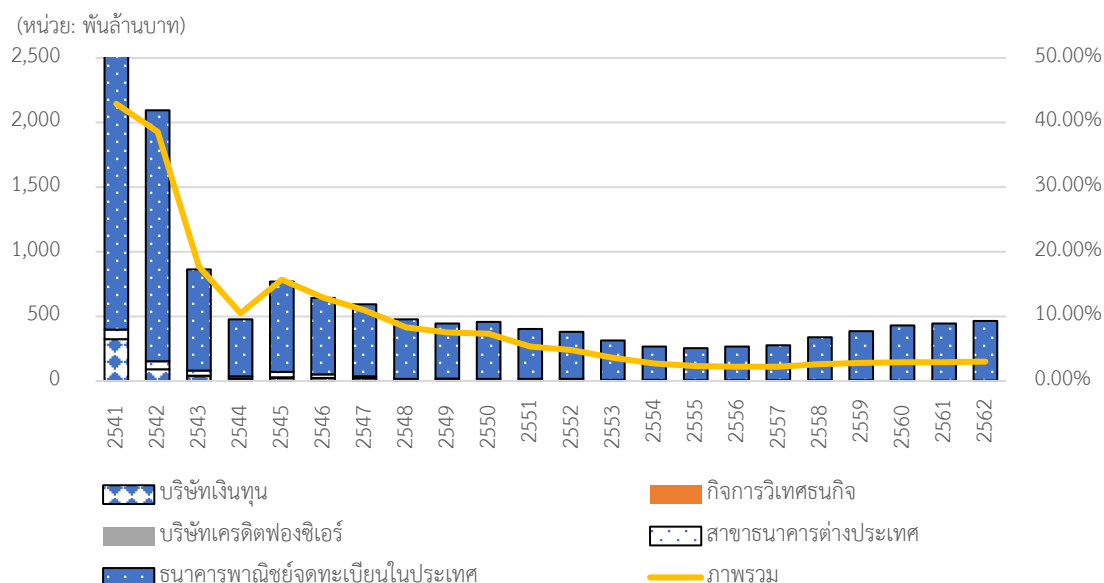
แผนภูมิที่ 1 แสดงภาพรวมสินทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ (2540-2562)

(หน่วย: พันล้านบาท)



อนึ่งในช่วงเวลาที่กล่าวมาทั้งหมดนั้นเป็นช่วงก่อนหน้าวิกฤตเศรษฐกิจต้มยำกุ้ง โดยในพ.ศ. 2530 - พ.ศ. 2539 ภาคอุตสาหกรรมที่มีการขยายตัวมากที่สุดคือ อุตสาหกรรมทางด้านอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าจะเป็นบ้าน ที่ดิน คอนโด ด้วยตลาดที่เติบโตรวดเร็วอย่างมีนัยสำคัญ โดยที่ผู้ซื้อนั้นไม่ใช่ Real demand แต่เป็นผู้เก็งกำไร และเมื่อมีความต้องการซื้อเพิ่มมากขึ้น ส่งผลให้ราคาอสังหาริมทรัพย์ทะยานสูงขึ้นไปด้วยจนราคาสูงกว่ามูลค่าจริงหรือที่เรียกว่าภาวะฟองสบู่ และเมื่อเศรษฐกิจเกิดการชะลอความต้องการขายที่มีมากกว่าความต้องการซื้อ จึงเป็นเหตุให้สถาบันการเงินทุกแห่งประสบปัญหาสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ (Non-Performing Loan หรือ NPL) ที่มีจำนวนเพิ่มมากขึ้นสวนทางกับการลดลงอย่างมากของราคาทรัพย์สินดังกล่าว

แผนภูมิที่ 2 ข้อมูล Gross NPLs จำแนกตามกลุ่มประเภทสถาบันการเงิน

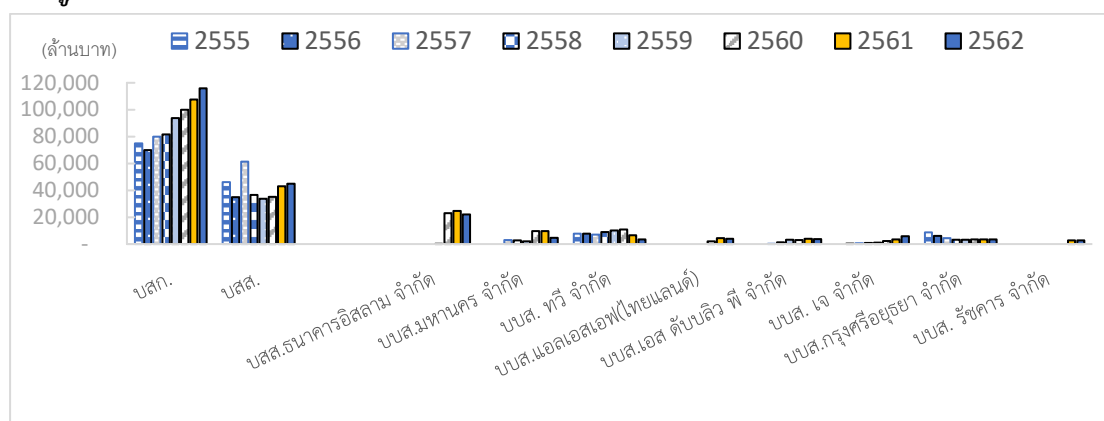


สินทรัพย์ด้อยคุณภาพ (NPL) เพิ่มสูงขึ้นนับตั้งแต่พ.ศ. 2539 และยังคงเพิ่มตัวสูงขึ้นอีกหนึ่งเท่าตัวในไตรมาสแรก ของ พ.ศ. 2540 ซึ่งในขณะนั้นสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ (NPL) ของสถาบันการเงินต่างๆ สูงถึง 225 พันล้านบาท³ จึงได้มีการออกพระราชกำหนดให้มีการจัดตั้งบริษัทบริหารสินทรัพย์ในพ.ศ. 2541 เพื่อให้บริหารสินทรัพย์สามารถรับซื้อ รับโอน เพื่อบริหารการจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพของสถาบันการเงิน โดยหลังจากวิกฤตเศรษฐกิจทรัพย์สิน ด้อยคุณภาพมีแนวโน้มลดลง แต่ภาพรวมของทรัพย์สินดังกล่าวกลับมามีแนวโน้มที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องตั้งแต่พ.ศ. 2555

อย่างไรก็ตามเพื่อให้การบริหารสินทรัพย์ด้อยคุณภาพของสถาบันการเงินสามารถระทำได้คล่องตัว และมี ประสิทธิภาพยิ่งขึ้น รวมถึงเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาเศรษฐกิจโดยรวม ธนาคารแห่งประเทศไทยได้มีข้อกำหนดให้ สถาบันการเงินสามารถถือครองอสังหาริมทรัพย์รอการขายไว้ได้ 5 ปี และสามารถผ่อนผันต่อได้อีก 5 ปี ถึง 10 ปี ภายใต้เงื่อนไข ว่าทรัพย์สินรอการขายที่ถือครองเกินระยะเวลาที่กำหนด รวมแล้วต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของเงินกองทุน หรือธนาคารต้องมีเงินสำรองขั้นต่ำตามข้อกำหนดของธปท. ทั้งนี้สถาบันการเงินจะต้องดำรงเงินทุนสำรองไว้ส่วน หนึ่งเพื่อการถือครองทรัพย์สินรอการขาย ซึ่งจำนวนเงินดังกล่าวจะมีค่ากำหนดขั้นต่ำคงที่ในระยะ 5 ปีแรก และค่า กำหนดจะค่อยๆ เพิ่มขึ้นสำหรับการถือครองทรัพย์สินรอการขาย (NPA) ในช่วงผ่อนผัน การดำเนินการดังกล่าวทำ ให้สถาบันการเงินไม่สามารถนำเงินทุนไปใช้ในการอื่นๆ ส่งผลให้สถาบันการเงินมีแนวโน้มที่จะขายทรัพย์สินรอการ ขายให้แก่บริษัทบริหารสินทรัพย์ก่อนที่จะถึงกำหนดระยะเวลาถือครองเพื่อปลดภาระ ทั้งนี้ พ.ร.ก. บริษัทบริหาร สินทรัพย์ พ.ศ. 2541 กำหนดให้ผู้ซื้อหรือประมูลซื้อพอร์ตสินทรัพย์ด้อยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขายต้องจด ทะเบียนรับอนุญาตประกอบธุรกิจบริหารสินทรัพย์กับธปท. โดยปัจจุบัน ณ เดือนมิถุนายน พ.ศ. 2562 มีบริษัท บริหารสินทรัพย์ที่จดทะเบียนแล้ว 62 แห่งในประเทศไทย

³

แผนภูมิที่ 3 แสดงสินทรัพย์รวมของ 10 อันดับบริษัทบริหารสินทรัพย์ตั้งแต่ พ.ศ. 2555 ถึง พ.ศ. 2562



ที่มา: จัดทำโดยผู้วิจัย ใช้ข้อมูลจาก กรมพัฒนาธุรกิจการค้า และเอกสารแนบ 5 บทวิเคราะห์สถานการณ์ทางการตลาดและการแข่งขันในอุตสาหกรรม การบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพในประเทศไทย,

อนึ่งเมื่อพิจารณาสินทรัพย์รวมของบริษัทบริหารสินทรัพย์ที่มีการถือครองทรัพย์สินรอการขายจำนวนมากที่สุด 10 อันดับในประเทศไทย พบว่าบริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) หรือ บสก. มีสินทรัพย์รวมสูงสุดที่สามารถคิดมูลค่าได้เป็นร้อยละ 47.3 ของอุตสาหกรรม และเติบโตอย่างต่อเนื่องนับตั้งแต่ พ.ศ. 2555 เฉลี่ยร้อยละ 8.91 ต่อปี โดยบสก. มีสินทรัพย์รวมอยู่ที่ 107.7 พันล้านบาท และมีสินทรัพย์รอการขายสูงสุดอยู่ที่ 20.6 พันล้านบาท บริษัทที่มีสินทรัพย์รองลงมาคือบริษัท บสส. มีสินทรัพย์รวมอยู่ที่ 43.1 พันล้านบาท และสินทรัพย์รอการขาย 0.01 พันล้านบาท

โดยสินทรัพย์รวมของ บสก. ส่วนใหญ่ได้มาจากนโยบายเข้าร่วมประมูลซื้อสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ และทรัพย์สินรอการขายที่มีหลักประกันทุกครั้งที่สถาบันการเงินนำออกมาขาย ตลอดจนการติดต่อซื้อโดยตรงจากสถาบันการเงิน ทำให้บสก. สามารถครองอันดับหนึ่งในอุตสาหกรรม โดยบริษัทดำเนินการเข้าช่วยแก้ไขปัญหาสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ (NPL) และทรัพย์สินรอการขาย (NPA) ในระบบสถาบันการเงินโดยเน้นการเจรจาประนอมหนี้กับลูกหนี้ผ่านมาตรการที่หลากหลาย อาทิ การขยายเวลาผ่อนชำระหนี้ การให้ระยะเวลาปลอดหนี้เงินต้นและดอกเบี้ย ซึ่งการลดเงินต้น การลดอัตราดอกเบี้ย หรือการพักชำระดอกเบี้ย และการแปลงหนี้เป็นทุน ด้วยการปรับปรุงโครงสร้างหนี้การจำหน่ายทรัพย์สินรอการขายและการฟื้นฟูธุรกิจของลูกค้าหนี้ให้มีประสิทธิภาพทำให้สถาบันการเงินสามารถจัดการคุณภาพของสินทรัพย์ได้คล่องตัวและมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น ในส่วนของสินทรัพย์รอการขาย (NPA) บริษัทฯมุ่งเน้นการพัฒนาคุณภาพทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดีพร้อมจำหน่ายเพื่อตอบสนองความต้องการซื้อของกลุ่มเป้าหมาย โดยมีการตรวจสอบการบังคับที่ต้องปรับปรุงใหม่ และการลงทุนเพิ่มเติมเมื่อจำเป็น ซึ่งการพัฒนาทรัพย์สินรอการขายนั้นส่งผลให้มูลค่าสินทรัพย์เพิ่มสูงขึ้นและนำเงินกลับมาหมุนเวียนในระบบเศรษฐกิจได้อีกครั้ง⁴

4 .

1.2 คำถามในงานวิจัย

ปัจจัยทางกายภาพด้านใดที่เป็นส่วนสำคัญ และส่งผลต่อการจำหน่ายทรัพย์สินรอการขายประเภทบ้านเดี่ยว ของบริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) หรือ บสก.

1.3 วัตถุประสงค์ของงานวิจัย

1. เพื่อศึกษาแนวทางและนโยบายการจัดการสินทรัพย์รอการขายประเภทบ้านเดี่ยว ของบริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
2. เพื่อศึกษาลักษณะทางกายภาพของสินทรัพย์รอการขายประเภทบ้านเดี่ยวของบริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
3. เพื่อวิเคราะห์ลักษณะการปรับปรุงทางกายภาพของสินทรัพย์รอการขายประเภทบ้านเดี่ยว ของบริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
4. เพื่อเสนอแนะรูปแบบทางกายภาพที่ส่งผลต่อการจำหน่ายสินทรัพย์รอการขาย

1.4 นิยามศัพท์เฉพาะ

- บริษัทบริหารสินทรัพย์ หมายถึง บริษัทบริหารสินทรัพย์ที่ได้จดทะเบียนกับธนาคารแห่งประเทศไทยแล้ว ตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทบริหารสินทรัพย์
- สินทรัพย์ หมายถึง สินทรัพย์ด้อยคุณภาพของสถาบันการเงิน และสินทรัพย์ของสถาบันการเงินที่ถูกระงับการดำเนินกิจการ เลิก หรือถูกเพิกถอนใบอนุญาตประกอบการธนาคารพาณิชย์ ธุรกิจเงินทุน หรือ ธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ ตลอดจนหลักประกันของสินทรัพย์นั้น⁵
- ทรัพย์สินรอการขาย (NPA) หมายถึง ทรัพย์สินรอการขาย หรือ ทรัพย์สินด้อยคุณภาพ จะเป็นทรัพย์สินที่สถาบันการเงินใดๆ ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์จากการโอนทรัพย์สินชำระหนี้ การเข้าสู่ราคา และการซื้อคืนการประมูลขายทรัพย์สินล้มบงคับคดี แล้วนำออกขายทอดตลาดให้ผู้สนใจเพื่อให้เกิดรายได้กลับคืนมา
- ทรัพย์สินด้อยคุณภาพ (NPL) หมายถึง หนี้เสียที่เกิดจาก การไม่ได้รับการชำระเงินตามกำหนดข้อตกลงในการขอสินเชื่อบ้าน โดยสินเชื่อที่ค้างชำระเกินกว่า 90 วัน ติดต่อกัน

⁵ เลือกซื้อบ้านมือสองให้คุ้มค่าและตอบโจทย์มากที่สุด. (2565, 27 มีนาคม). บทความธนาคารธอส., เริ่มต้นมีบ้าน.
<https://blog.ghbank.co.th/buying-second-hand-home/>

1.5 ขอบเขตการวิจัย

การศึกษาเนื้อหางานวิจัยครั้งนี้เป็นการศึกษาเฉพาะการบริหารจัดการสินทรัพย์รอการขายหรือสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPA: Non-Performing Asset) ของ บริษัท บริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) หรือ บสก. ซึ่งได้กำหนดขอบเขตในการศึกษาด้านเนื้อหา และกลุ่มประชากรที่จะทำการศึกษาไว้ดังนี้

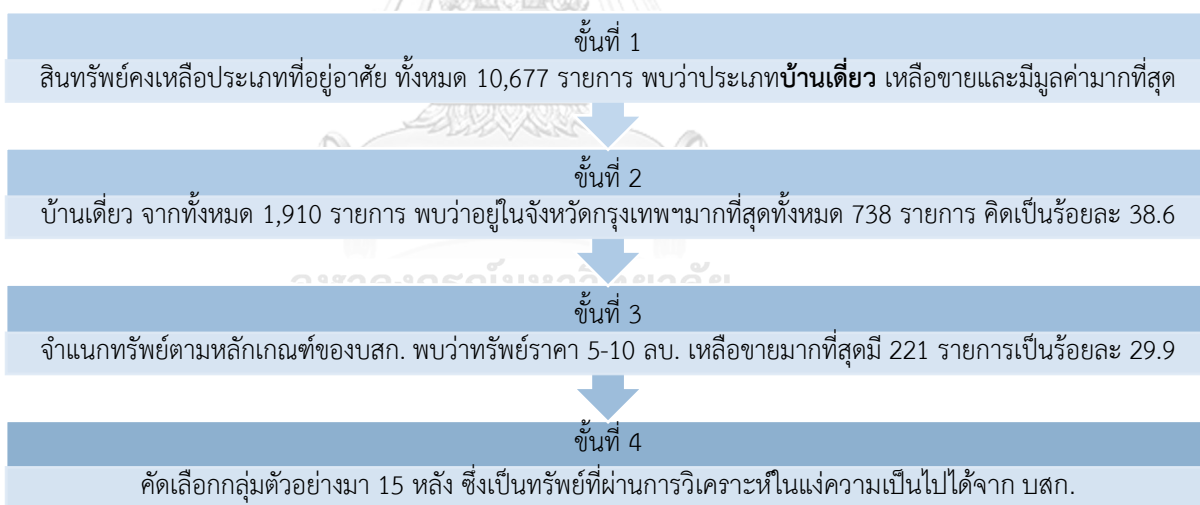
1.5.1 ขอบเขตด้านเนื้อหา

ศึกษาเฉพาะรูปแบบการปรับปรุงทางกายภาพของสินทรัพย์รอการขายที่ส่งผลต่อการจำหน่ายทรัพย์สิน

1.5.2 ขอบเขตด้านประชากร

สินทรัพย์รอการขายประเภทบ้านเดี่ยวราคา 5-10 ล้านบาท ในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ ของบริษัท บริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด มหาชน (บสก.) โดยเกณฑ์การคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างขั้นที่ 1 ขั้นที่ 2 ขั้นที่ 3 และขั้นที่ 4 เป็นการเลือกตัวอย่างแบบสุดโต่งหรือกรณีเบี่ยงเบน (Extreme or Deviant Case Sampling) โดยคุณลักษณะที่สำคัญคือสินทรัพย์ที่แตกต่างจากลักษณะทั่วไปอย่างเห็นได้ชัด ซึ่งในกรณีที่เลือกมานั้นเป็นคุณลักษณะแบบสุดโต่งที่มีจำนวนประชากรสินทรัพย์รอการขายที่เหลือนขายมากที่สุด

แผนภูมิที่ 4 แสดงการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างแบบคุณลักษณะสุดโต่ง



ที่มา: จัดทำโดยผู้วิจัย ใช้ข้อมูลจากฐานข้อมูลการซื้อขายสินทรัพย์ของบริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) หรือ บสก. นับตั้งแต่ พ.ศ. 2542 ถึง 2562 รวมระยะเวลา 20 ปี

1.5.3 ขอบเขตด้านระยะเวลา

ข้อมูลจากบริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ (BAM) เป็นข้อมูลย้อนหลัง 20 ปี นับตั้งแต่ พ.ศ. 2542-2562 โดยข้อมูลที่น่ามาวิเคราะห์คือข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563

1.6 ประโยชน์ที่ได้รับ

1. ภาครัฐ: เพื่อเป็นส่วนหนึ่งในการช่วยขับเคลื่อนเศรษฐกิจด้วยการแก้ไขสินทรัพย์รอการขาย NPA ของประเทศให้กลับมาเป็นสินทรัพย์ที่หมุนเวียนในระบบเศรษฐกิจ
2. ภาคเอกชน: เพื่อช่วยคัดแยกสินทรัพย์รอการขายให้เกิดประโยชน์สูงสุดกับ บริษัทบริหารสินทรัพย์กรุงเทพพาณิชย์ (BAM)
3. ภาคประชาชน: เพื่อให้ได้สินทรัพย์ที่มีคุณภาพค้ำค้ำราคา ตอบโจทย์ผู้ลงทุนหรือผู้ที่สนใจ ในตลาดสินทรัพย์ประเภทสินทรัพย์รอการขาย NPA

1.7 ข้อจำกัดในการศึกษา

อนึ่งราคาที่ระบุเป็นเพียงราคาประเมินตามเกณฑ์และข้อกำหนดของบริษัทบริหารสินทรัพย์กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด(มหาชน)



บทที่ 2

แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

เพื่อการศึกษาเรื่องรูปแบบการปรับปรุงทางกายภาพของทรัพย์สินรอการขายประเภทบ้านเดี่ยว ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร ของบริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) หรือ บสภ. ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาแนวคิด ทฤษฎี งานวิจัย และเอกสารที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำมาสนับสนุนการสร้างกรอบงานวิจัย ซึ่งใช้ในการออกแบบงานวิจัย พร้อมได้รวบรวมทั้งเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องตามลำดับ เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์งานวิจัยที่ตั้งไว้ในหัวข้อดังต่อไปนี้

ตารางที่ 1 แสดงแนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัย

วัตถุประสงค์	แนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง
1. เพื่อศึกษาลักษณะทางกายภาพของสินทรัพย์รอการขายประเภทบ้านเดี่ยวมูลค่า 5-10 ล้านบาท ของ บริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	- แนวคิดเกี่ยวกับปัญหาของสินทรัพย์รอการขาย - แนวคิดของธนาคารอาคารสงเคราะห์เรื่อง 5 ข้อควรรู้ก่อนเลือกซื้อบ้านมือสอง
2. เพื่อศึกษาแนวทางและนโยบายการจัดการสินทรัพย์รอการขายประเภทบ้านเดี่ยวของ บริษัท บริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	- ทฤษฎีเกี่ยวข้องกับการพัฒนาของกฎระเบียบในธุรกิจบริหารสินทรัพย์ในเชิงพาณิชย์ - ลักษณะของอุตสาหกรรมการบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพและสินทรัพย์รอการขายในไทย
3. เพื่อวิเคราะห์ลักษณะ การปรับปรุงทางกายภาพของสินทรัพย์รอการขายประเภทบ้านเดี่ยว ของ บริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	- แนวคิดและวิธีการตรวจสอบสภาพบ้านแบบมาตรฐาน - แนวคิดเรื่องขั้นตอนการเลือกซื้อบ้านเก่าและทรุดโทรมเพื่อนำมาปรับปรุง
4. เสนอแนะรูปแบบทางกายภาพที่ส่งผลต่อการจำหน่าย	- งานวิจัยเรื่องปัญหาการจำหน่ายทรัพย์สินรอการขาย (NPA) - แนวคิดเรื่องลักษณะบ้านแบบไหนที่จะขายได้ราคา

ที่มา: จัดทำโดยผู้วิจัย

2.1. แนวคิดเกี่ยวกับปัญหาและอุปสรรคการจำหน่ายสินทรัพย์รอการขาย

จากการศึกษาปัญหาการจำหน่ายสินทรัพย์รอการขายของธนาคารออมสินที่สามารถจำหน่ายสินทรัพย์รอการขายทั้งหมดได้เพียง 1 ใน 3 ของทรัพย์สินทั้งหมดเกิดจากปัญหาหลักดังนี้ (ปานพิชญ จันทรเพ็ญ, 2548: 32)

- ก) สินทรัพย์ขายได้ยากและขายได้ราคาต่ำเพราะมีสภาพทรุดโทรม ทำให้ธนาคารขาดทุนในขณะที่ผู้ซื้อเองไม่สามารถประมาณการค่าซ่อมแซมได้ ทำให้การตัดสินใจเป็นไปได้ยาก

- ข) การต้องดำเนินการฟ้องร้องขับไล่ผู้อยู่อาศัยเดิม แม้จะมีคำพิพากษาและยึดทรัพย์แล้วแต่เจ้าของเดิมไม่ยอมทำการย้ายออก ทำให้ผู้ซื้อไม่ประสงค์จะซื้อและทำให้ธนาคารต้องเสียเวลารวมทั้งค่าใช้จ่ายในการฟ้องขับไล่
- ค) สินทรัพย์มีผู้บุกรุกจากบุคคลภายนอก หรือแม้กระทั่งขโมยสิ่งของหรือทำลายทรัพย์
- ง) ค่าใช้จ่ายส่วนกลางของห้องชุดคอนโด ธนาคารต้องเสียค่าใช้จ่ายดังกล่าวรวมทั้งเบี้ยปรับให้แก่นิติบุคคลอาคาร โดยผู้แต่งมีข้อเสนอแนะว่าธนาคารควรทำการปรับปรุงสภาพบ้านเบื้องต้นก่อนขายได้แก่พื้นบ้าน โครงสร้างพื้นฐานของตัวบ้าน เพราะเป็นปัจจัยสำคัญที่ผู้ซื้อใช้ประกอบการตัดสินใจ โดยราคา ทำเลสภาพแวดล้อมบ้าน มีความสำคัญลำดับรองลงมา

2.2. ลักษณะของอุตสาหกรรมการบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขายในไทย

บริษัทในอุตสาหกรรมการบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขายสามารถปรับกลยุทธ์และดำเนินงานในแต่ละช่วงเวลาของวัฏจักรธุรกิจได้ กล่าวคือในขณะที่เศรษฐกิจจะลดตัวบริษัทบริหารสินทรัพย์อาจเข้าซื้อสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ (NPL) และทรัพย์สินรอการขาย (NPA) จากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นเนื่องจากสินทรัพย์ด้อยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขายจะเกิดขึ้นมากในช่วงเวลาเศรษฐกิจตกต่ำดังกล่าว จากนั้นจะมีการบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขายที่ถูกซื้อ และเมื่อเศรษฐกิจฟื้นตัวหรือขยายตัวทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันและทรัพย์สินรอการขาย (NPA) จะถูกนำทอดตลาดธุรกิจหลักของบริษัทบริหารสินทรัพย์ ประกอบด้วย การซื้อหรือรับโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ (NPL) หรือทรัพย์สินรอการขาย (NPA) หรือสินทรัพย์ค้ำประกันจากสถาบันการเงินที่ยังดำเนินกิจการที่ระงับไปแล้วข้างต้น โดยรายได้ของบริษัทบริหารสินทรัพย์จะมาจากสองช่องทางหลัก ได้แก่ 1) การปรับโครงสร้างหนี้และการบริหารจัดการหนี้ (การบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ) และ 2) การจำหน่ายทรัพย์สินรอการขายหรือสินทรัพย์ค้ำประกัน (การบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขาย) บริษัทบริหารสินทรัพย์ดำเนินการช่วยเหลือหนี้ในการปรับโครงสร้างหนี้ผ่านมาตรการต่างๆ ซึ่งรวมถึงการเจรจาปรับปรุงข้อตกลงและระยะเวลาในการชำระหนี้ใหม่ โดยบริษัทบริหารสินทรัพย์จะมีรายได้มาจากดอกเบี้ยที่เรียกเก็บจากลูกหนี้จากการปรับโครงสร้างหนี้ นอกจากนี้บริษัทบริหารสินทรัพย์ยังสามารถมีกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินหลักประกันของลูกหนี้จากการโอนทรัพย์สินชำระหนี้ ซึ่งการบริหารจัดการและการจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวมีส่วนช่วยในการพัฒนาคุณภาพของอสังหาริมทรัพย์ก่อนถูกนำกลับคืนสู่ระบบเพื่อประโยชน์ทางเศรษฐกิจ ถือเป็นส่วนหนึ่งของการส่งเสริมการพัฒนากิจกรรมและการเติบโตของระบบเศรษฐกิจอย่างยั่งยืน

2.3 ผู้เกี่ยวข้องในอุตสาหกรรมการบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขายในประเทศไทย

อุตสาหกรรมการบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพและสินทรัพย์รอการขายของประเทศไทย ประกอบด้วยผู้มีส่วนร่วมน้อยกว่า 4 ฝ่าย ได้แก่ ก) ผู้จำหน่ายหรือผู้ประมูลขายพอร์ตสินทรัพย์ด้อยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขาย ข) ผู้ซื้อหรือผู้ประมูลซื้อพอร์ตสินทรัพย์ด้อยคุณภาพและสินทรัพย์รอการขาย ค) หน่วยงานกำกับดูแล ง) ผู้เกี่ยวข้องอื่น เช่น ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะทางในการประเมินมูลค่าสินทรัพย์และสำนักกฎหมาย เป็นต้น

- ก) ผู้จำหน่ายหรือผู้ประมวลขายพอร์ตสินทรัพย์ด้อยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขาย หมายความว่า ผู้จัดหาหรือนำส่งสินทรัพย์ด้อยคุณภาพและสินทรัพย์รอการขาย โดย พ.ร.ก.บริษัทบริหารสินทรัพย์ 2541 (แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2562) ระบุว่า ผู้จำหน่ายที่สามารถโอนหรือจำหน่ายสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ และทรัพย์สินรอการขายให้แก่บริษัทบริหารสินทรัพย์ ได้แก่
- 1) สถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยพระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. 2551 ประกอบด้วย ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน และบริษัทเครดิต ฟองซิเออร์
 - 2) บริษัทบริหารสินทรัพย์ที่จดทะเบียนตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทบริหารสินทรัพย์
 - 3) บริษัทบริหารสินทรัพย์สถาบันการเงิน (ยุบแล้ว)
 - 4) ธนาคารอาคารสงเคราะห์
 - 5) บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย
 - 6) ธนาคารออมสิน
 - 7) ธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าประเทศไทย
 - 8) ธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมแห่งประเทศไทย
 - 9) ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย
 - 10) กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาาระบบสถาบันการเงิน
 - 11) บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย (ยุบเลิกแล้ว)
 - 12) ผู้ประกอบธุรกิจทางการเงินตาม พ.ร.ก. บริษัทบริหารสินทรัพย์
 - 13) นิติบุคคลอื่นที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดในราชกิจจานุเบกษา
- ข) ผู้ซื้อหรือผู้ประมวลซื้อพอร์ตสินทรัพย์ด้อยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขาย พ.ร.ก. บริษัทบริหารสินทรัพย์กำหนดให้ผู้ซื้อหรือผู้ประมวลซื้อพอร์ตสินทรัพย์ด้อยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขายต้องจดทะเบียนรับอนุญาตประกอบธุรกิจบริหารสินทรัพย์กับ ธปท. เดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2562 มีบริษัทที่จดทะเบียนแล้ว 62 แห่งในประเทศไทยโดยสามารถจำแนกเป็น 2 ประเภทคือ บริษัทในเครือของกลุ่มสถาบันการเงินภายใต้กฎหมายว่าด้วยพ.ร.บ. ธุรกิจสถาบันการเงินจำนวน 9 แห่ง และบริษัทที่มีได้เป็นบริษัทในเครือของกลุ่มสถาบันการเงินใดๆ 53 แห่ง ซึ่งบริษัทที่มีได้สังกัดอยู่ในกลุ่มสถาบันการเงินใดๆ จะสามารถถือครองทรัพย์สินดังกล่าวได้เพียง 5 ปี และผ่อนผันให้ถือครองต่อได้อีก 5 ปี หลังเกินกำหนดจาก 5 ปีแรก โดยบริษัทบริหารสินทรัพย์ทุกแห่งสามารถจำหน่ายสินทรัพย์ผ่านสาขาของตนหรือตัวแทน เช่น สาขาของธนาคาร เป็นต้น

ตารางที่ 2 แสดงรายชื่อบริษัทบริหารสินทรัพย์ที่จดทะเบียนแล้ว 62 แห่งในประเทศไทย

บริษัทบริหารสินทรัพย์ที่เป็นบริษัทในเครือของสถาบันการเงิน	
บริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงศรีอยุธยา จำกัด	บริษัทบริหารสินทรัพย์ รัชโยธิน จำกัด
บริษัทบริหารสินทรัพย์ แม็กซ์ จำกัด	บริษัทบริหารสินทรัพย์ สาทร จำกัด
บริษัทบริหารสินทรัพย์ เอ็น เอฟ เอส จำกัด	บริษัทบริหารสินทรัพย์ ทวี จำกัด
บริษัทบริหารสินทรัพย์ พหลโยธิน	บริษัทบริหารสินทรัพย์ ที เอส จำกัด
บริษัทบริหารสินทรัพย์ เพทาย จำกัด	
บริษัทบริหารสินทรัพย์ที่ไม่ได้เป็นบริษัทในเครือของสถาบันการเงิน	
บริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพเจริญ จำกัด	บริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด
บริษัทบริหารสินทรัพย์ โกลบอลวัน จำกัด	บริษัทบริหารสินทรัพย์ คอลเลคเชียน จำกัด
บริษัทบริหารสินทรัพย์ แคปปิตอล ลิงค์ จำกัด	บริษัทบริหารสินทรัพย์ เจ จำกัด
บริษัทบริหารสินทรัพย์ เจ.อี.ดี.ไอ (กรุงเทพ) จำกัด	บริษัทบริหารสินทรัพย์ ซโย จำกัด
บริษัทบริหารสินทรัพย์ ซีเอฟ เอเชีย จำกัด	บริษัทบริหารสินทรัพย์ ซีซีพีเอ็น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
บริษัทบริหารสินทรัพย์ ทวีทรัพย์ จำกัด	บริษัทบริหารสินทรัพย์ ที.ที. จำกัด
บริษัทบริหารสินทรัพย์ ไทคุณ จำกัด	บริษัทบริหารสินทรัพย์ ไทย (เอ) จำกัด
บริษัทบริหารสินทรัพย์ ไทยบังคับและติดตามสินทรัพย์	บริษัทบริหารสินทรัพย์ ไทยสมบูรณ จำกัด
บริษัทบริหารสินทรัพย์ ธนทวี จำกัด	บริษัทบริหารสินทรัพย์ ธนภัทร จำกัด
บริษัทบริหารสินทรัพย์ ธนาธิป จำกัด	บริษัทบริหารสินทรัพย์ นานา จำกัด
บริษัทบริหารสินทรัพย์ ไนท คลับ แคปปิตอล จำกัด	บริษัทบริหารสินทรัพย์ ไนน์พลัส จำกัด
บริษัทบริหารสินทรัพย์ บี.เอ.765 จำกัด	บริษัทบริหารสินทรัพย์ พัฒนานคร จำกัด
บริษัทบริหารสินทรัพย์ เวิร์ด จำกัด	บริษัทบริหารสินทรัพย์ เพลินจิต จำกัด
บริษัทบริหารสินทรัพย์ มหานคร จำกัด	บริษัทบริหารสินทรัพย์ ไมคอร์แกน จำกัด
บริษัทบริหารสินทรัพย์ ไมต้า จำกัด	บริษัทบริหารสินทรัพย์ รัชกษณสยาม จำกัด
บริษัทบริหารสินทรัพย์ รัชคาร จำกัด	บริษัทบริหารสินทรัพย์ ธีจินอล จำกัด
บริษัทบริหารสินทรัพย์ ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด	บริษัทบริหารสินทรัพย์ ลุมพินี จำกัด
บริษัทบริหารสินทรัพย์ วิกาวดี จำกัด	บริษัทบริหารสินทรัพย์ วี ซี จำกัด
บริษัทบริหารสินทรัพย์ สุขุมวิท จำกัด	บริษัทบริหารสินทรัพย์ สุวรรณภูมิ จำกัด
บริษัทบริหารสินทรัพย์ ออเรอัส จำกัด	บริษัทบริหารสินทรัพย์ อัลฟาแคปปิตอล จำกัด
บริษัทบริหารสินทรัพย์ อินเตอร์ แคปปิตอล อลิอันซ์ จำกัด	บริษัทบริหารสินทรัพย์ เอ็กซ์คลูซีฟ จำกัด
บริษัทบริหารสินทรัพย์ เอกธัญกิจ จำกัด	บริษัทบริหารสินทรัพย์ เอเชีย จำกัด
บริษัทบริหารสินทรัพย์ เอ็นเอ็ม แอสเซ็ท โพร จำกัด	บริษัทบริหารสินทรัพย์ เอ็มเพอเรียร์ จัสติซ จำกัด
บริษัทบริหารสินทรัพย์ เอส ดับบลิว พี จำกัด	บริษัทบริหารสินทรัพย์ เออีซี จำกัด
บริษัทบริหารสินทรัพย์ เอเอเอ็มซี จำกัด	บริษัทบริหารสินทรัพย์ แอครีทีฟ(ประเทศไทย) จำกัด
บริษัทบริหารสินทรัพย์ แอลเอสเอฟ (ไทยแลนด์) จำกัด	บริษัทบริหารสินทรัพย์ ไอคอน แคปปิตอล จำกัด

ที่มา กรมพัฒนาธุรกิจการค้า

- ก) หน่วยงานกำกับดูแล คือ ธปท.เป็นหน่วยงานกำกับดูแลบริษัทบริหารสินทรัพย์โดยบริษัทสามารถยื่นจดทะเบียนเป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์ได้ การจดทะเบียนเป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์นั้นต้องผ่านการอนุมัติจากผู้ว่าการธนาคารแห่งประเทศไทย ทั้งนี้รัฐธรรมนูญต่างๆ อาทิ การซื้อขายถ่ายโอนสินทรัพย์ด้วยคุณภาพและทรัพย์สินรอกการขายระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย⁶ การซื้อหุ้นเพิ่มทุนในกิจการที่บริษัทได้มาจากการชำระหนี้หรือการปรับโครงสร้างหนี้กับลูกหนี้ การรับจ้างบริหาร และรับเป็นที่ปรึกษาจะต้องรายงานหรือได้รับอนุญาตจากธปท. ก่อนตาม พ.ร.ก.บริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. 2541⁷
- ง) ผู้เกี่ยวข้องอื่น คือผู้ที่มีส่วนร่วมซึ่งอยู่ในฐานะตัวกลางหรือบุคคลที่สามในการให้บริการต่างๆ ที่สนับสนุนอุตสาหกรรมซึ่งต้องใช้ความรู้ความชำนาญและทักษะเฉพาะในระดับมืออาชีพประกอบด้วย
- 1) ผู้เชี่ยวชาญในการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ที่ดำเนินการประเมินมูลค่าของหลักประกันที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ด้วยคุณภาพและทรัพย์สินรอกการขาย เช่น ที่ดิน อสังหาริมทรัพย์
 - 2) สำนักงานกฎหมาย มีส่วนในการทำงานตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับบริษัทบริหารสินทรัพย์
 - 3) ผู้เกี่ยวข้องอื่นๆ ในอุตสาหกรรม
 - a. ลูกหนี้ที่รับโอนมาจากสถาบันการเงิน ซึ่งเป็นลูกหนี้จากพอร์ตสินเชื่อด้วยคุณภาพที่ซื้อมาโดยบริษัทบริหารสินทรัพย์
 - b. ผู้ซื้อทรัพย์สินรอกการขาย ทั้งผู้ซื้อบริษัท และผู้ซื้อรายย่อย

2.4. การพัฒนาของกฎระเบียบในธุรกิจบริษัทบริหารสินทรัพย์ในเชิงพาณิชย์

พ.ศ. 2541 ธปท.ได้ปรับแก้กฎระเบียบอย่างต่อเนื่องในช่วงหลายปีที่ผ่านมาเพื่อเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันพร้อมสร้างโอกาสในการดำเนินธุรกิจของบริษัทบริหารสินทรัพย์มากขึ้น ทั้งการเพิ่มขึ้นของอุปทานสินทรัพย์ที่มีการขยายตัวไปยังภาคธนาคารและสถาบันการเงินหลากหลายแห่งกว่าในอดีตในขณะที่ขอบเขตจำกัดความของสินทรัพย์ด้วยคุณภาพและทรัพย์สินรอกการขายตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สนส.5/2562 อาจแบ่งเป็น 4 หมวด ได้แก่ 1)สินทรัพย์ของสถาบันการเงินที่ถูกจัดชั้นตามประกาศธปท.ว่าด้วยหลักเกณฑ์การจัดชั้นและการกันเงินสำรองของสถาบันการเงิน อันได้แก่ สินทรัพย์จัดชั้นสูง สุญสินทรัพย์จัดชั้นสูง สยจะสุญสินทรัพย์จัดชั้นสูง และสินทรัพย์จัดชั้นต่ำกว่ามาตรฐาน 2) สินทรัพย์จัดชั้นที่สถาบันการเงินได้จำหน่ายออกจากบัญชีไปแล้ว 3) ทรัพย์สินรอกการขายและ 4) เงินลงทุนของบริษัทบริหารสินทรัพย์นอกจากนี้การเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ขายและมูลค่าที่ตราไว้ของสินทรัพย์ด้วยคุณภาพและทรัพย์สินรอกการขายจะมีส่วนเพิ่มโอกาสในการเติบโตของบริษัทบริหารสินทรัพย์และความต้องการขายสินทรัพย์ด้วยคุณภาพและทรัพย์สินรอกการขายที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในอนาคต

⁶ ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สนส. 23/2552

⁷ ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สนส. 5/2562

2.5. บ้านมือสอง

ตลาดที่มีการซื้อขายที่อยู่อาศัย หรืออสังหาริมทรัพย์ทุกประเภทได้แก่ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ ห้องชุด อาหารพาณิชย์ คอนโด อพาร์ทเมนท์ ไม่ว่าจะซื้ออยู่อาศัยหรือไม่ สามารถแบ่งได้ตามนี้⁸

- ก) บ้านมือสองที่มีการเช่าอยู่อาศัยคือบ้านที่ผ่านการเช่าอยู่อาศัยมาก่อนแล้วไม่ว่าจะนานเพียงใดก็ตาม เช่น 1-2 ปี หรือ 10-20 ปีหรืออาจจะมากกว่า 20 ปีขึ้นไปก็ได้ ดังนั้นบ้านมือสองที่มีการอยู่อาศัย อาจจะมีความใหม่หรืออาจจะเป็บ้านเก่าสุดโทรมเพราะผ่านการอยู่อาศัยมาเป็นเวลานาน โดย ตัวอย่างที่กล่าวมานี้ยังแบ่งได้เป็น 2 กลุ่ม ตามลักษณะผู้อยู่อาศัยได้แก่
- 1) บ้านที่เจ้าของอยู่เอง หรือให้ญาติพี่น้องอยู่อาศัย แต่จำเป็นต้องขายออกไปเนื่องจากสาเหตุต่างๆเช่น อาจจะมีประสบปัญหาทางการเงิน และไม่สามารถมีกำลังในการผ่อนชำระค่างวดบ้านได้ หรือจำเป็นต้องใช้เงินอย่างเร่งด่วนด้วยสาเหตุต่างๆ หรือต้องการย้ายที่อยู่อาศัยไปอยู่ที่ใกล้ที่ทำงาน หรือบ้านหลังเดิมที่มีขนาดคับแคบ เนื่องจากมีสมาชิกเพิ่มขึ้นในครอบครัว หรือบ้านที่อยู่อาศัยเดิมมีสภาพทรุดโทรมเก่าแก่ ไม่แข็งแรงสวยงาม หรืออาจจะไม่พอใจอยู่ในสภาพแวดล้อมหรือเพื่อนบ้านใกล้เคียง
 - 2) ตอนที่ให้ผู้อื่นเช่าอยู่ บ้านเหล่านี้มักจะมาจากการซื้อของนักลงทุนระยะยาวที่ซื้อไว้เพื่อการหารายได้จากค่าเช่า หรือบ้านที่นักเก็งกำไรซื้อในอดีตช่วงตลาดกำลังขาขึ้น เพื่อแสวงหากำไร แต่ยังไม่ยอมขายได้จึงปล่อยให้เช่าไปก่อน และเมื่อเห็นว่าปัจจุบันรายรับไม่คุ้มค่าเช่าจึงต้องการขายต่อ
- ข) บ้านที่ยังไม่มีการเช่าอยู่ คือบ้านหรือห้องชุดที่ยังไม่มีการเช่าอยู่อาศัยมาก่อนซึ่งจะมี 2 ลักษณะดังนี้
- 1) บ้านที่ยังสร้างไม่เสร็จ ได้แก่ บ้านที่มีการจองซื้อแล้วและอยู่ระหว่างการผ่อนค่างวดกับเจ้าของโครงการและเป็นบ้านที่ยังสร้างไม่เสร็จ (ผู้ซื้อยังไม่ได้รับโอน) แต่ประสงค์จะขายต่อเพื่อหวังเก็งกำไรหรือขายด้วยความจำเป็น
 - 2) บ้านที่ไร้ผู้อยู่อาศัย (บ้านว่าง) ได้แก่บ้านที่สร้างเสร็จแล้วและผู้ซื้อโอนกรรมสิทธิ์จากโครงการแล้ว แต่ไม่เช่าอยู่อาศัย ปล่อยให้ว่างไว้ และต้องการขายแก่ผู้อื่นโดยความจำเป็นอื่นๆ

⁸ วารสารวิชาการธนาคารอาคารสงเคราะห์, พฤศจิกายน 2555, วิธีเลือกซื้อที่อยู่อาศัยในตลาดบ้านมือสอง

2.6. การศึกษาวิธีการตรวจสอบสภาพบ้านแบบมาตรฐาน ทางกายภาพ

การตรวจสอบสภาพบ้านมือสองก่อนตัดสินใจซื้อเป็นสิ่งที่ไม่ควรทำไม่ควรซื้อบ้าน หากไม่ได้เห็นและไม่ได้ตรวจสอบสภาพก่อนซื้อ ควรไปดูบ้านหลังนั้นด้วยตัวเอง อนึ่ง การตรวจสอบบ้านแล้วพบสิ่งเสียหายจำนวนมากเกินกว่าที่เราจะรับได้ควรตกลงกับผู้ขายว่าจะซ่อมแซมให้หนึ่งลดราคา ฉะนั้นการไปตรวจสอบสภาพบ้านควรทำรายการตรวจสอบ (Check list) ในการตรวจสอบบ้านแบบคร่าวๆ โดยกำหนดหัวข้อที่จะตรวจดังนี้⁹

- ก) ตรวจสอบโครงสร้างบ้าน เช่น เสา หลังคา พื้น บันได ผนัง กำแพง โดยให้สังเกตเบื้องต้นจากกายภาพว่าไม่มีรอยแตก รอยร้าว หากมีควรมีน้อยที่สุด สภาพงานโครงสร้างมีขั้นตอนการแยกประเภทของรายการตรวจสอบดังนี้
 - 1) รอยร้าวกำแพง
 - 2) รอยร้าวพื้น
 - 3) ผิวโครงสร้างอาคาร เสา คาน
 - 4) การโอนเอน แอนตัวของโครงสร้าง
- ข) ตรวจสอบภายในบ้าน เช่น ประตู หน้าต่าง มุ้งลวด เหล็กดัด วงกบ ฝ้าม่าน สีภายในบ้าน สีภายนอกบ้าน สิ่งเหล่านี้หากอยู่ในเกณฑ์ที่เกินกว่าจะรับได้หรือผิดปกติควรตกลงกับผู้ขายก่อนการซื้อบ้าน สภาพงานสถาปัตยกรรมมีขั้นตอนการแยกประเภทของรายการตรวจสอบดังนี้
 - 1) งานผิวพื้น(ปูกระเบื้อง ไม้ปาเก้ หินอ่อน)
 - 2) งานผิวผนัง (การทาสีตีฉาบเปเปอร์)
 - 3) งานฝ้า
 - 4) วงกบประตู หน้าต่าง
 - 5) บัวพื้น บัวผนัง

2.7. NPA (Non-Performing Asset) หรือทรัพย์สินรอการขาย

ทรัพย์สิน NPA เป็นที่น่าสนใจสำหรับประชาชนที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัย ในราคาที่ดีกว่าค้ำค้ำราคา แม้อยู่ในช่วงเศรษฐกิจย่ำแย่ตลอดตัวมีปัจจัยลบเป็นอุปสรรค แต่ถือว่าได้รับการตอบรับที่ดีจากผู้บริโภค จากการจัดงาน NPA Grand Sale & Home Loan 2019 บ้านเดียวกับทาวน์เฮาส์เป็นที่นิยมราคาถูกกว่าบ้านมือหนึ่งร้อยละ 30-50 ทั้งนี้ จากการนำเก็บรวบรวมและวิเคราะห์ข้อมูล (บิ๊ก ดาต้า) ยังพบว่าแนวโน้ม NPA มีราคาปรับลดลงไปอีกประมาณร้อยละ 20 เทียบจากช่วงปกติภายในการจัดงานครั้งนี้ ขณะเดียวกันธนาคารพาณิชย์ ไม่ต่ำกว่า 5 ราย ในเบื้องต้น จัดแคมเปญระยะสั้น ดอกเบี้ย 0% นาน 6 เดือน พร้อมขยายวงเงินสินเชื่อสูงสุดถึง 95% เพื่อกระตุ้นกำลังซื้อบ้านมือ 2 เพื่อโอกาสมีที่อยู่อาศัยเป็นของตัวเองได้ง่ายยิ่งขึ้น¹⁰

⁹ วาณิชศิริโรจน์, อ.วิญญู. (2550). การตรวจรับบ้านก่อนโอนแบบผู้ไม่รู้

<https://engfanatic.tumcivil.com/engfanatic/article/1545>

¹⁰ พัฒนพงศ์พิบูล, กิตติ. (2562, 30 กรกฎาคม 2562). สมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัย ลุยจัดงานบ้านมือสองและสินเชื่อแห่งปี. ไทยโพสต์. <https://www.thaipost.net/main/detail/42308กันยายน 2562>

2.8. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.8.1. สุรัชณา ถิ่นไทยงาม, “ศึกษาพฤติกรรมและปัจจัยที่มีผลต่อการซื้อทรัพย์สินรอการขาย ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ สาขาลำพูน จังหวัดลำพูน”, คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่, 2560

ผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ ปัจจัยด้านราคา ปัจจัยด้านช่องทางการจัดจำหน่าย ปัจจัยด้านการส่งเสริมการตลาด ปัจจัยด้านพนักงาน ปัจจัยด้านลักษณะทางกายภาพ และปัจจัยด้านกระบวนการ ทุกปัจจัยล้วนมีผลต่อการตัดสินใจซื้อสินทรัพย์รอการขายในระดับมาก โดยปัจจัยที่มีผลมากที่สุดคือ ปัจจัยด้านกระบวนการ¹¹

2.8.2. บุศรินทร์ ตริระพงษ์พิชิต, “ศึกษาการจัดการด้านการตลาดบ้านมือสอง”, สาขาวิชาการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2541

จากผลการศึกษาแสดงให้เห็นว่า ทรัพย์สินรอการขายประเภทบ้านเดี่ยวนั้นเป็นที่นิยมมากที่สุด ในบริษัทนายหน้าขายบ้าน รองลงมาคือทาวน์เฮาส์ ซึ่งสอดคล้องกับความสนใจของลูกค้าที่ซื้อสินทรัพย์ ณ. เวลานั้น โดยผู้ที่สนใจซื้อจะดูบ้านที่อยู่ในราคาระหว่าง 1-3 ล้านบาท¹²

2.8.3. กฤษฎา อัจฉมาสฤทธิคุณ, “แนวทางการปรับปรุงบ้านมือสอง กรณีศึกษา บ้านเดี่ยวราคา 1-3 ล้านบาท ในเขตกรุงเทพและปริมณฑลตอนเหนือและตะวันออก”, สาขาวิชาการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2556

ผลการศึกษาพบว่าจากกลุ่มประชากรบ้านทั้ง 5 หลังสัดส่วนของงานสถาปัตย์นั้นมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงสูงที่สุดกว่าร้อยละ 75 ของงานทั้งหมด โดยงานส่วนสถาปัตย์นั้นประกอบไปด้วย งานสี งานฝ้า เพดาน งานพื้น ประตูหน้าต่าง และงานสุขภัณฑ์ เป็นต้น โดยบ้านแต่ละหลังจะมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงที่ไม่เหมือนกันเนื่องจากสภาพทรัพย์สินในตอนแรกที่ได้รับมานั้นต่างกัน หากทรัพย์สินที่ได้รับมานั้นอยู่ในสภาพดี ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานปรับปรุงจะต่ำกว่า¹³

¹¹ ถิ่นไทยงาม, สุรัชณา. (2560). ศึกษาพฤติกรรมและปัจจัยที่มีผลต่อการซื้อทรัพย์สินรอการขาย ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ สาขาลำพูน จังหวัดลำพูน มหาวิทยาลัยเชียงใหม่]. Economics Paper Network. <https://cmudc.library.cmu.ac.th/frontend/Creator/personDc/89762>

¹² ตริระพงษ์พิชิต, บุศรินทร์. (2542). การจัดการด้านการตลาดบ้านมือสอง [Grad - E-Theses, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย]. CUIR. <https://cuir.car.chula.ac.th/handle/123456789/68371>

¹³ กฤษฎา อัจฉมาสฤทธิคุณ, “แนวทางการปรับปรุงบ้านมือสอง กรณีศึกษา บ้านเดี่ยวราคา 1-3 ล้านบาท ในเขตกรุงเทพและปริมณฑลตอนเหนือและตะวันออก”, สาขาวิชาการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2556 อัจฉมาสฤทธิคุณ, กฤษฎา. (2556). แนวทางการปรับปรุงบ้านมือสอง กรณีศึกษา บ้านเดี่ยวราคา 1-3 ล้านบาท ในเขตกรุงเทพและปริมณฑลตอนเหนือและตะวันออก (Publication Number 560668) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. CU Library. <https://library.car.chula.ac.th/record=b2115243>

2.8.4. ลักษณะนารา ฤทธิ์เจริญ, “วิธีการในการสนับสนุนการจำหน่ายสินทรัพย์รอการขายของบริษัทบริหารสินทรัพย์ในประเทศไทย”, สาขาวิชานวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2558¹⁴

การวิเคราะห์ข้อมูลพื้นฐานของผู้บริโภคเกี่ยวกับการซื้อสินทรัพย์รอการขาย พบว่า

- i. **เหตุผลในการซื้อสินทรัพย์:** กวาร์้อยละ 33 คือการซื้อทรัพย์สินรอการขายเพื่อขยายครอบครัว รองลงมาคือซื้อเพื่ออยู่อาศัยร้อยละ 29.25 อันดับสามคือเพื่อเก็งกำไรร้อยละ 15 ต่อมาคือเพื่อทำธุรกิจ และเพื่อการลงทุน ร้อยละ 13 และ 9.75 ตามลำดับ
- ii. **ราคาสินทรัพย์:** ผู้บริโภคส่วนใหญ่มีความต้องการซื้อสินทรัพย์รอการขายในราคาที่สูงกว่า 1,000,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 26.75 รองลงมาคือช่วงราคา 800,001 – 1,000,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 22.50 และที่มีน้อยที่สุดคือ 400,001-600,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 7.00
- iii. **รูปแบบสินทรัพย์:** ผู้บริโภคส่วนใหญ่ต้องการซื้อบ้านเดี่ยวคิดเป็นร้อยละ 33 รองลงมาคือทาวน์เฮาส์ คิดเป็นร้อยละ 23 อันดับสามคือที่ดินเปล่าร้อยละ 15.50 และสินทรัพย์ที่มีความนิยมน้อยที่สุดคืออาคารชุด ร้อยละ 5.25
- iv. **การบริการที่ช่วยให้ตัดสินใจซื้อ:** กวาร์้อยละ 27.75 ซื้อทรัพย์สินรอการขายเนื่องจากอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าสถาบันการเงิน รองลงมาคือซื้อเนื่องจากการปรับปรุงทรัพย์สินพร้อมเข้าอยู่คิดเป็นร้อยละ 20 อันดับสามคือการมีบริการหลังการขาย อยู่ที่ร้อยละ 16 ต่อมาเป็นการปล่อยสินเชื่อเอง การพาเยี่ยมชมของจริงก่อนซื้อ และการแถมประกันอัคคีภัย ในร้อยละ 15.75, 14.25 และ 6.25 ตามลำดับ
- v. **บุคคลที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อสินทรัพย์:** การตัดสินใจซื้อด้วยตนเองนั้นเป็นอันดับที่หนึ่ง คิดเป็นร้อยละ 71 รองลงมาคือการตัดสินใจซื้อเนื่องจากครอบครัวและญาติช่วยตัดสินใจ ร้อยละ 26 และสุดท้ายคือพนักงานขายช่วยตัดสินใจ คิดเป็นร้อยละ 3 กล่าวโดยสรุปจากแบบสอบถามข้อมูลผู้บริโภคที่สนใจซื้อสินทรัพย์รอการขายของบริษัทบริหารสินทรัพย์ในประเทศไทย พบว่า ผู้บริโภค ส่วนใหญ่ซื้อสินทรัพย์รอการขายของบริษัทบริหารสินทรัพย์ เพื่อขยายครอบครัว ในราคาที่สูงกว่า 1,000,000 บาท โดยต้องการซื้อ บ้านเดี่ยวมากที่สุด ส่วนการให้บริการที่ช่วยให้ตัดสินใจซื้อสินทรัพย์ รอการขายมากที่สุด ได้แก่ อัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าสถาบันการเงิน และตัดสินใจซื้อสินทรัพย์รอการขายด้วยตนเอง โดยมีข้อเสนอแนะ 3 ข้อดังนี้

¹⁴ เจริญ, ลักษณะ นารา ฤทธิ์, ชัยวัฒน์, กองกฤษ โท, & ปรีक्षा, อาจารย์ ที. (2015). วิธี การ ใน การ สนับสนุน การ จำหน่ายสินทรัพย์ รอ การ ขาย ของ บริษัท บริหาร สินทรัพย์ ใน ประเทศไทย.

- a. บริษัทบริหารสินทรัพย์ ควรใช้นโยบายเชิงรุกในการจำหน่ายสินทรัพย์รอการขาย เช่น การขายบ้านพร้อมอยู่ที่ปรับปรุงเรียบร้อยแล้ว การจัดการส่งเสริมการขาย เช่น การคงอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าสถาบันการเงินอื่นๆ หรือการซื้อบ้านแถมเฟอร์นิเจอร์
- b. การกำหนดราคาขายสินทรัพย์รอการขายของบริษัทบริหารสินทรัพย์ ควรกำหนดราคา และอัตราเงินดาวน์ให้ต่ำกว่าสถาบันการเงินอื่นๆ
- c. สนับสนุนให้ผู้ประกอบการรายย่อยเลือกซื้อทรัพย์สินที่ตรงกับทำเลความต้องการของตลาด เพื่อนำสินทรัพย์ไปปรับปรุงซ่อมแซมให้อยู่ในสภาพพร้อมอยู่อาศัยเพื่อขาย ซึ่งมีการลงทุนไม่สูง¹⁵

2.8.5. ศูนย์วิจัยกสิกรไทย, “ศึกษาเรื่องทัศนคติคนกรุงเทพฯ กับการซื้อบ้านมือสอง”, บทวิเคราะห์แนวโน้มธุรกิจ หมาดอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง, ธันวาคม 2549

จากผลการศึกษาเน้นกลุ่มเป้าหมายวัยทำงานทั้งหมด 635 คน แสดงให้เห็นว่า ผู้ที่สนใจซื้อสินทรัพย์รอการขายเพื่ออยู่อาศัยหรือบ้านมือสองนั้นมีสัดส่วนอยู่ที่ร้อยละ 27.8 เป็นอัตราที่น้อยกว่าผู้ที่สนใจซื้อบ้านมือหนึ่งหรือบ้านใหม่ โดยผู้ที่ไม่สนใจซื้อนั้นส่วนใหญ่จะให้น้ำหนักไปที่ความไม่แน่ใจในคุณภาพของบ้านมือสองร้อยละ 48.7 ต่อมาเป็นเรื่องความกังวลเกี่ยวกับต้นทุนในการปรับปรุงบ้านมือสองร้อยละ 31.4 เรื่องความเชื่อเกี่ยวกับโชคลางร้อยละ 11.9 และสาเหตุอื่นๆ ร้อยละ 8.0 อาทิ ไม่ชอบรูปแบบ ชอบที่อยู่อาศัยใหม่มากกว่า ระดับราคาไม่ต่างจากโครงการใหม่เป็นต้น และปัจจัยสำคัญอันดับแรกที่ต้องซื้อบ้านมือสองใช้ในการพิจารณาเลือกซื้อบ้านมือสอง คือ สภาพของตัวบ้านหรืออาคาร คิดเป็นร้อยละ 22.5 ปัจจัยในการเลือกซื้อบ้านมือสองที่สำคัญเป็นอันดับสอง คือ ราคา คิดเป็นร้อยละ 19.8 อันดับสาม ได้แก่ ทำเลและที่ตั้ง คิดเป็นร้อยละ 17.3 สภาพแวดล้อมของโครงการร้อยละ 16.8 รูปแบบบ้านคอนกรีตนิยมตรงกับความต้องการ ร้อยละ 11.1 ความน่าเชื่อถือของผู้ขาย ร้อยละ 7.2 และมาตรการลดหย่อนภาษีและค่าธรรมเนียมของภาครัฐ ร้อยละ 5.3 ทั้งนี้ศูนย์วิจัยกสิกรไทย มีความเห็นว่า ปัจจัยที่ทำให้บ้านมือสองยังไม่ได้ได้รับความสนใจน่าจะมาจากประเด็นดังต่อไปนี้

¹⁵ ลักษณ์นารา ฤทธิเจริญ, “วิธีการในการสนับสนุนการจำหน่ายสินทรัพย์รอการขายของบริษัทบริหารสินทรัพย์ในประเทศไทย”, สาขาวิชานวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2558

1. **คุณภาพของสินค้า** เนื่องจากศักยภาพทางการตลาดของบ้านค่อนข้างต่ำ เนื่องจากผู้ขายไม่ต้องการที่จะปรับปรุงหรือสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับสินทรัพย์ เพราะต้องเสียเงินซ่อมบำรุงเป็นจำนวนมาก ทั้งนี้คุณภาพของสินทรัพย์รวมถึงโครงสร้างของอาคาร ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ทางระบายน้ำ และสภาพภายในตัวอาคาร ซึ่งสิ่งเหล่านี้เป็นอุปสรรคสำคัญที่ทำให้เกิดทัศนคติที่ไม่ดี¹⁶
2. **ราคาของสินค้า** ราคา ทั้งนี้ผู้ขายเองก็ต้องการขายในราคาที่ตนเองซื้อมา หรือมากกว่านั้น ซึ่งบางกรณีผู้ที่ขายอาจจะซื้อมาในช่วงที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีการเติบโต ทำให้ราคาบ้านและที่ดินที่ได้มามีระดับราคาที่สูง ซึ่งถ้าผู้ขายไม่ปรับลดราคาที่ต้องการลงมากพอ ราคาบ้านมือสองเมื่อรวมกับงบประมาณที่ต้องการปรับปรุงซ่อมแซมแล้ว อาจไม่แตกต่างไปจากราคาบ้านใหม่อย่างมีนัยสำคัญพอที่จะจูงใจให้ผู้ซื้อตัดสินใจเลือกบ้าน
3. **โครงการที่อยู่อาศัยสร้างใหม่** ที่อยู่อาศัยใหม่ที่เปิดขายอาจมีราคาที่ไม่สูงนัก เนื่องจากผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้หันมาพัฒนาที่อยู่อาศัยในระดับราคากลางถึงปานกลาง ทั้งโครงการคอนโดมิเนียม และโครงการบ้าน จึงทำให้เกิดเปรียบเทียบราคาต่อคุณภาพของสินค้าเกิดขึ้น
4. **พฤติกรรมหรือวิถีชีวิตความเป็นอยู่ของคนไทย** มีความแตกต่างจากประเทศที่มีอัตราการซื้อขายที่อยู่อาศัยบ้านมือสองที่สูง เช่น สหรัฐอเมริกา อังกฤษ หรือ ออสเตรเลีย เป็นต้น ซึ่งปัจจัยเหล่านี้อาจมาจาก ประเทศเหล่านี้มีการจัดระบบผังเมืองที่เป็นระบบระเบียบมากกว่าประเทศไทย เช่น การกำหนดระบบผังเมือง การกำหนดเขตพื้นที่อยู่อาศัย และการกำหนดเขตพื้นที่ป่าสงวน เป็นต้น ทำให้การขยายโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ๆ ในบางทำเลเป็นไปได้ยากเพราะถูกบังคับด้วยกฎหมายต่างๆ ศูนย์กลางธุรกิจเศรษฐกิจที่สำคัญยังกระจายตัวไปตามเมืองต่างๆ ทำให้เกิดการย้ายถิ่นฐานการทำงาน แต่สำหรับประเทศไทยนั้น แหล่งเศรษฐกิจส่วนใหญ่ยังคงกระจุกตัวอยู่ในเฉพาะกรุงเทพฯ และปริมณฑลเท่านั้น ผู้มีบ้านส่วนใหญ่จึงมีการเคลื่อนย้ายถิ่นฐานเปลี่ยนที่อยู่อาศัยไม่มากนัก

¹⁶ ลักษณ์นารา ฤทธิเจริญ, “วิธีการในการสนับสนุนการจำหน่ายสินทรัพย์รอการขายของบริษัทบริหารสินทรัพย์ในประเทศไทย”, สาขาวิชานวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2558

2.8.6. นายวสันต์ชัย คำมงคล และนายธีรนุช พุคักดิ์ศรีกิจ, “ปัญหาการจำหน่ายทรัพย์สินรอกการขาย (NPA) ธนาคารออมสิน ภาค 9 จากหลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย”, 2562

จากผลการศึกษาได้สรุปผลวิเคราะห์งานวิจัยเชิงคุณภาพจากการสัมภาษณ์ไว้ว่าสาเหตุของปัญหาในการจำหน่ายทรัพย์สินรอกการขายของธนาคารออมสิน คือปัญหาสภาพทรัพย์สินทรุดโทรมเป็นหลัก ซึ่งจากการวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อหาสาเหตุของปัญหา สามารถสรุปสาเหตุของปัญหาได้ไปในประเด็นของการบริหารจัดการได้ 2 กรณีคือ¹⁷

1. ทรัพย์สินนั้นมีความทรุดโทรมก่อนธนาคารซื้อทรัพย์สินมาจากกรมบังคับคดี เนื่องจากลูกค้าตั้งใจปล่อยทรัพย์สินให้โดยยึด
2. ทรัพย์สินที่ทรุดโทรมหลังจากธนาคารซื้อทรัพย์สินมาจากกรมบังคับคดี สาเหตุจาก
 - a. กรมบังคับคดีจะไม่ระบุสถานที่ตั้ง ดังนั้นทรัพย์สิน จะอยู่กระจายออกไปในพื้นที่ยากต่อการดูแล
 - b. ธนาคารออมสินไม่มีงบประมาณในการปรับปรุงรักษาหรือจัดจ้างหน่วยงานที่ดูแลเฉพาะทำให้ทรัพย์สินรอกการเกิดการทรุดโทรม
 - c. ทรัพย์สินรอกการขายถูกบุกรุก และทำลายสินทรัพย์จากบุคคลภายนอกหรือเจ้าของเดิมถอนออกไป

แนวทางในและข้อเสนอแนะในการแก้ไขปัญหา คือ การปรับปรุงคุณภาพทรัพย์สินรอกการขายก่อนจำหน่ายให้กับลูกค้า และระหว่างการเก็บรักษาทรัพย์สินรอกการขาย ควรมีการจัดตั้งหน่วยงานที่มีหน้าที่ดูแลโดยเฉพาะ หรือจ้างบริษัทเอกชนเข้ามาดูแลในส่วนนี้ เพื่อแก้ไขปัญหาสินทรัพย์ทรุดโทรม

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

¹⁷ มงคล, วสันต์ ชัย คำ, & กิจ, ธีร นุช พุ คักดิ์ศรี. (2019). ปัญหา การ จำหน่าย ทรัพย์สิน รอก การ ขาย (NPA) ธนาคารออมสิน ภาค 9. Rangsit Graduate Research Conference: RGRC,

บทที่ 3

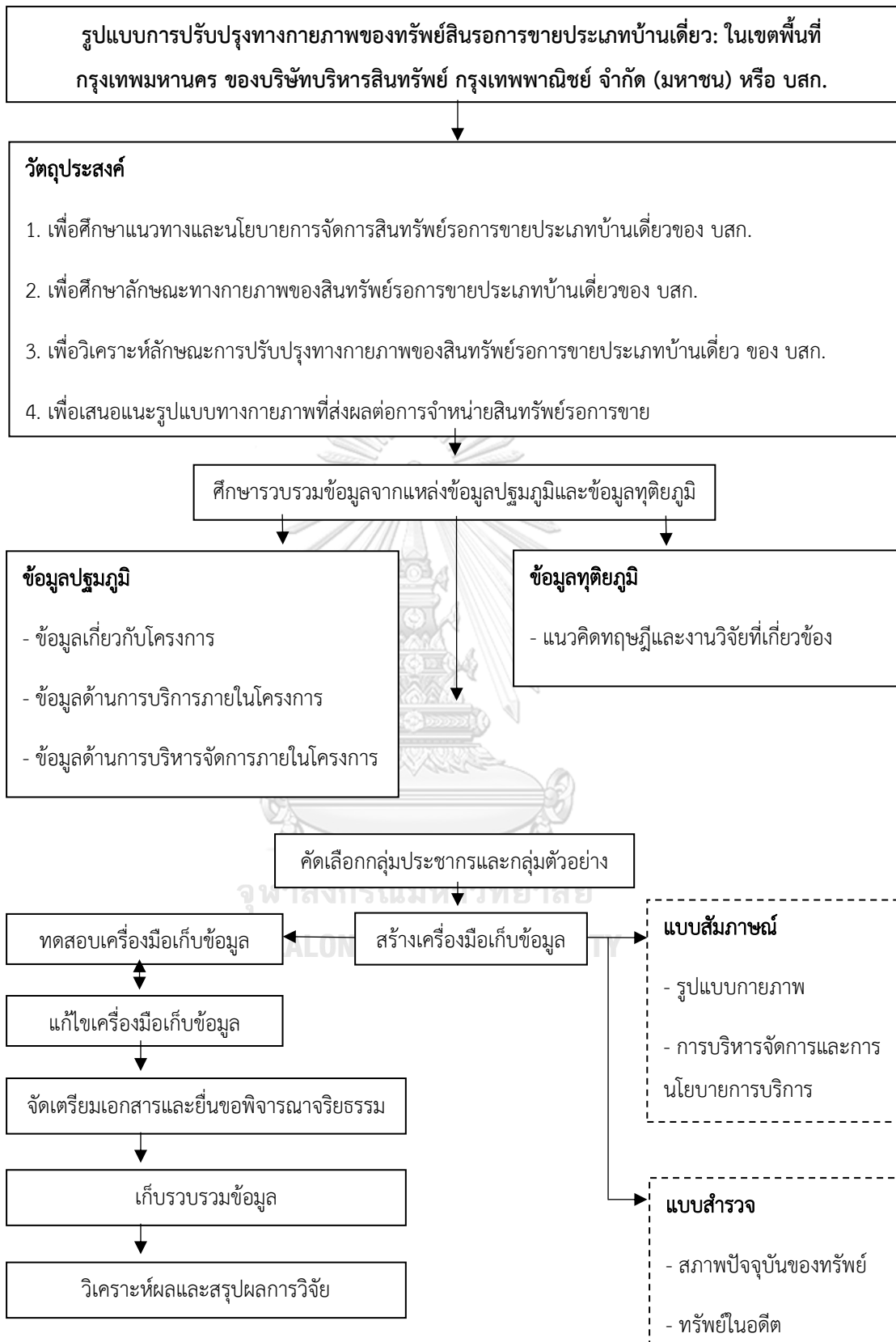
ระเบียบวิธีวิจัย

ในการศึกษาเรื่องรูปแบบการปรับปรุงทางกายภาพของทรัพย์สินรอการขายประเภทบ้านเดี่ยว ในเขตพื้นที่ กรุงเทพมหานคร ของบริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีวัตถุประสงค์ศึกษารูปแบบทางกายภาพของสินทรัพย์ ศึกษาแนวทางและนโยบายการจัดการสินทรัพย์ดังกล่าว พร้อมทั้งวิเคราะห์ลักษณะการปรับปรุงทางกายภาพที่ผ่านมาในอดีตของบสภ. เพื่อเสนอแนะรูปแบบในการปรับปรุงทางกายภาพของทรัพย์สินรอการขายประเภทบ้านเดี่ยว โดยมีขั้นตอนในการศึกษาดังนี้

- 3.1 กระบวนการดำเนินงานวิจัย
- 3.2 ขอบเขตงานวิจัย
 - 3.2.1 ขอบเขตด้านเนื้อหา
 - 3.2.2 ขอบเขตพื้นที่การศึกษาเฉพาะ
 - 3.2.3 ขอบเขตด้านประชากรและกลุ่มตัวอย่าง
- 3.3 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย
- 3.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล
- 3.5 การวิเคราะห์ข้อมูล
- 3.6 การนำเสนอผลการศึกษา
- 3.7 แผนดำเนินงานวิจัย

3.1 กระบวนการดำเนินงานวิจัย

ผู้วิจัยได้กำหนดกระบวนการดำเนินงานวิจัย ซึ่งมีขั้นตอนดังนี้ ศึกษารวบรวมปฐมภูมิและทุติยภูมิ คัดเลือกกลุ่มประชากรและกลุ่มตัวอย่าง สร้างเครื่องมือ ทดสอบและแก้ไขเครื่องมือ พร้อมวิเคราะห์ผลการศึกษาซึ่งสามารถแสดงกระบวนการดำเนินงานวิจัยในรูปที่ 3.1



รูปที่ 1 แสดงกระบวนการในการดำเนินงานวิจัย

3.2 ขอบเขตงานวิจัย

3.2.1 ขอบเขตด้านเนื้อหา

ศึกษารูปแบบการปรับปรุงทางกายภาพของสินทรัพย์รอการขายที่ส่งผลต่อการจำหน่ายทรัพย์สิน

3.2.2 ขอบเขตด้านประชากร

สินทรัพย์รอการขายประเภทบ้านเดี่ยวราคา 5-10 ล้านบาท ในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ ของบริษัท บริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด มหาชน (บสภ.) โดยเกณฑ์การคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างชั้นที่ 1 ชั้นที่ 2 ชั้นที่ 3 และชั้นที่ 4 เป็นการเลือกตัวอย่างแบบสุ่มโคงหรือกรณีเบี่ยงเบน (Extreme or Deviant Case Sampling) โดยคุณลักษณะที่สำคัญคือสินทรัพย์ที่แตกต่างจากลักษณะทั่วไปอย่างเห็นได้ชัด ซึ่งในกรณีนี้เลือกมานั้น เป็นคุณลักษณะ แบบสุ่มโคงที่มีจำนวนประชากรสินทรัพย์รอการขายที่เหลือนขายมากที่สุด

3.2.3 ขอบเขตด้านระยะเวลา

ข้อมูลจากบริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ (BAM) เป็นข้อมูลย้อนหลัง 20 ปี นับตั้งแต่ พ.ศ. 2542 - 2562 โดยข้อมูลที่นำมาวิเคราะห์คือข้อมูล ณ. วันที่ 30 มิถุนายน 2563

3.3 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

แบบสำรวจเพื่อตรวจสอบสภาพปัจจุบันของสินทรัพย์รอการขายเชิงกายภาพ เช่นข้อมูลสภาพภายนอก สภาพภายในของอาคาร, ขนาดพื้นที่ใช้สอย เป็นต้น

ตาราง 6 แสดงรายสำรวจทรัพย์สินรอการขายในปัจจุบันของบสภ.

ข้อมูลทั่วไป	งานสถาปัตยกรรม	งานภูมิทัศน์	งานอื่นๆ
- อายุของตัวบ้าน	- งานสี	- ตกแต่งสวนงาม	- สุขภัณฑ์ห้องน้ำ
- ขนาดที่ดิน	- ฝ้าเพดาน	- ความสะอาด	- โครงสร้างบันได
- ขนาดพื้นที่ใช้สอย	- พื้น		
- แบบบ้าน	- ประตู/หน้าต่าง		

ที่มา: จัดทำโดยผู้วิจัย

3.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล

3.4.1 ศึกษาข้อมูลทุติยภูมิ จากเอกสารสิ่งตีพิมพ์ สถิติข้อมูลต่างๆ ในเรื่องของข้อมูลทั่วไปที่เกี่ยวข้องกับแนวคิดของลักษณะทางกายภาพที่มีผลสำคัญต่อการจำหน่ายสินทรัพย์ รวมถึงศึกษาจากฐานข้อมูลการซื้อขายสินทรัพย์รอการขายของบริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด มหาชน ซึ่งเป็นข้อมูลอนุกรมเวลา (Time - Series Data) ตั้งแต่ พ.ศ. 2543 ถึง พ.ศ. 2563 และศึกษารายงานประจำปี แบบแสดงข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1)

3.4.2 ศึกษาข้อมูลปฐมภูมิ โดยสร้างเครื่องมือในการเก็บข้อมูลลักษณะทางกายภาพของทรัพย์สินรอการขายในปัจจุบันพร้อมสัมภาษณ์เชิงลึกเจ้าหน้าที่ และผู้บริหารที่เกี่ยวข้องกับการดูแลสินทรัพย์รอการขาย

3.5 การวิเคราะห์ข้อมูล

- 3.6.1. วิเคราะห์ข้อมูลบริษัทเพื่อทราบถึงแนวทางและนโยบายในการจัดการกับสินทรัพย์รอการขาย
- 3.6.2. วิเคราะห์ข้อมูลย้อนหลัง 20 ปี เพื่อเห็นแนวโน้มทรัพย์สินที่จำหน่ายได้มากในอดีต
- 3.6.3. วิเคราะห์ลักษณะจากการสำรวจทางกายภาพของสินทรัพย์รอการขายตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- 3.6.4. วิเคราะห์ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ถึงเกณฑ์การปรับปรุงทรัพย์สินด้านกายภาพในอดีต เพื่อเปรียบเทียบกับปัจจุบันถึงเกณฑ์ในการเลือกบ้านมาปรับปรุงนั้นมีความเปลี่ยนแปลงอย่างไรบ้าง

3.6 การนำเสนอผลการศึกษา

นำเสนอรูปแบบทางกายภาพที่ส่งผลต่อการจำหน่ายสินทรัพย์รอการขาย



3.7 แผนดำเนินการวิจัย

	รายละเอียด	2563					2564			2565		
		พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
1.	ศึกษาข้อมูล											
1.1	ศึกษาข้อมูลเบื้องต้น วิทยานิพนธ์											
1.2	ศึกษาแนวคิดและ ทบทวนบทวิจัยที่ เกี่ยวข้อง											
1.3	ลงพื้นที่เก็บข้อมูล เบื้องต้น											
1.4	รวบรวมข้อมูลเพื่อ พัฒนาหัวข้อ											
1.5	กำหนดขอบเขต งานวิจัยและ ออกแบบเครื่องมือ											
1.6	ลงพื้นที่ทดสอบ การเข้าถึงข้อมูล											
1.7	ร่างหัวข้อโครงร่าง วิทยานิพนธ์											
2.	สอบหัวข้อ วิทยานิพนธ์											
3.	วิเคราะห์ข้อมูล ปฐมภูมิและทุติย ภูมิ											
4.	รวบรวมผล การศึกษา											
4.1	อภิปรายผลศึกษา											
4.2	สรุปข้อเสนอแนะ											
4.3	จัดรูปเล่ม วิทยานิพนธ์											
4.4	จัดเตรียมข้อมูล เพื่อนำเสนอ											
5.	แก้ไขรูปเล่ม วิทยานิพนธ์											
6.	สอบวิทยานิพนธ์											

ตารางที่ 3 ตารางแสดงระยะเวลาแผนดำเนินการวิจัย

บทที่ 4

วิเคราะห์ข้อมูลทั่วไป

ในบทนี้ผู้วิจัยจะนำเสนอการวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท บริหารสินทรัพย์กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) โดยมีลำดับดังนี้

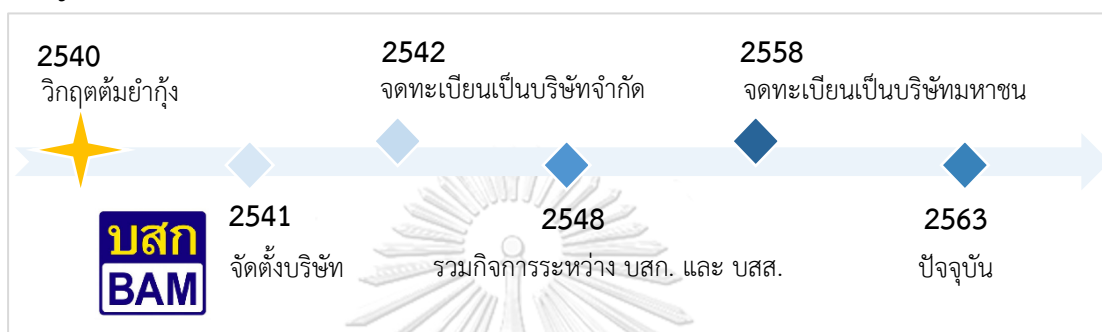
- 4.1 วิเคราะห์ข้อมูลบริษัท
 - 4.1.1 ประวัติความเป็นมา
 - 4.1.2 รูปแบบการดำเนินธุรกิจ
 - 4.1.3 วิสัยทัศน์ขององค์กร
 - 4.1.4 พันธกิจ
 - 4.1.5 ยุทธศาสตร์
 - 4.1.6 ช่องทางการจำหน่ายทรัพย์สินรอการขาย
- 4.2 วิเคราะห์ทรัพย์สินรอการขายในอดีตของบสก.
- 4.3 วิเคราะห์ข้อมูลจากการสำรวจทรัพย์สินรอการขายในปัจจุบัน
- 4.4 วิเคราะห์ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ

4.1 วิเคราะห์ข้อมูลบริษัท

ทั่วไปของบริษัท บริหารสินทรัพย์กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เพื่อเข้าใจแนวคิดในการดำเนินงานบริหารจัดการสินทรัพย์ พร้อมทั้งศึกษากลยุทธ์รวมถึงวิสัยทัศน์ขององค์กรในการขับเคลื่อนธุรกิจ

4.1.1 ประวัติความเป็นมาของบริษัท บริหารสินทรัพย์กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

แผนภูมิที่ 5 แสดงความเป็นมาของบริษัทฯ



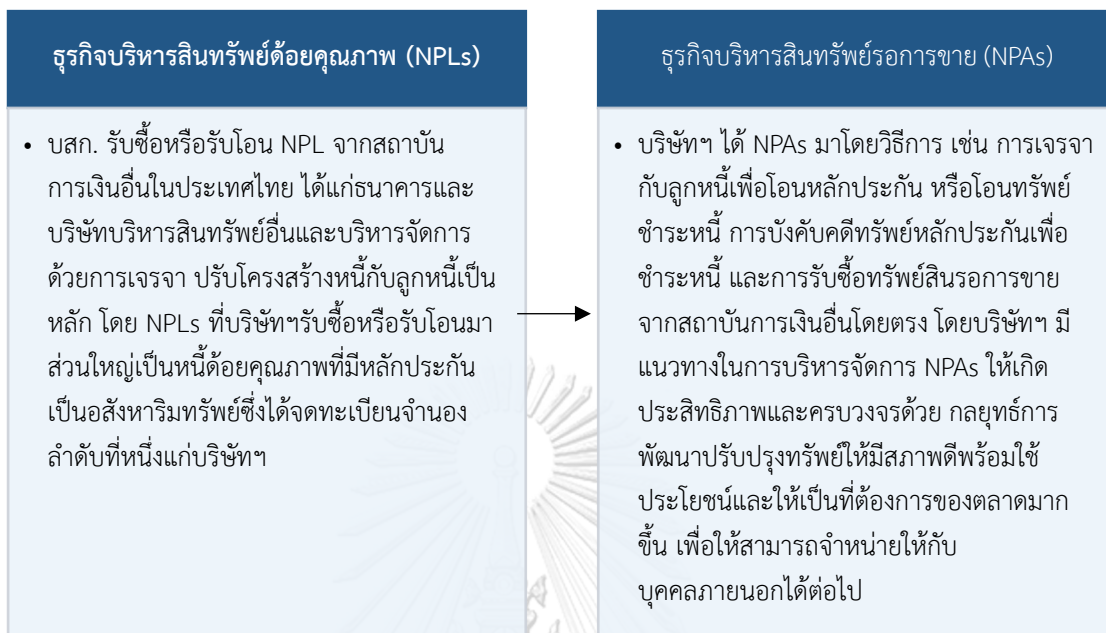
ที่มา: ผู้วิจัย ใช้ข้อมูลจากรายงานประจำปีของบริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน), พ.ศ. 2563

นับตั้งแต่วิกฤตการณ์การเงินในเอเชีย หรือเป็นที่รู้จักในนามวิกฤตต้มยำกุ้งในพ.ศ. 2540 จึงได้เกิดการจัดตั้งบริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด หรือ บสก. ในเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2541 ซึ่งเป็นการจัดตั้งบริษัทฯ ขึ้นตามแผนฟื้นฟูระบบสถาบันการเงินของกระทรวงการคลังตามมติคณะรัฐมนตรี เพื่อบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพของธนาคารกรุงเทพฯ พาณิชยกรรม จำกัด(มหาชน) ต่อมาในเดือนมกราคม 2542 บสก. จดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มต้น 54,700 ล้านบาท และได้รับอนุญาตจากธนาคารแห่งประเทศไทยให้ประกอบกิจการเป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์ตามพระราชกำหนด ต่อมาในเดือนมีนาคม 2545 บสก. ได้จดทะเบียนเพิ่มขอบเขตในการบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพของสถาบันการเงินอื่น และเป็นตัวแทนเรียกเก็บหนี้และชำระหนี้ตามพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยประจำ พ.ศ. 2544 รวมถึงรับฝากดูแลบริหารจัดการเก็บรักษาทรัพย์สินรอการขาย และในเดือนธันวาคม 2548 คณะรัฐมนตรีมีมติให้บรรษัทบริหารสินทรัพย์สถาบันการเงิน (บสส.) โอนขายสินทรัพย์หลักอันได้แก่เงินลงทุนในลูกหนี้ ทรัพย์สินรอการขาย และเงินลงทุนในหลักทรัพย์ทั้งหมดให้แก่ บสก. รวมทั้งพนักงานของ บสส. ก็ถูกรับโอนมายัง บสก. อีกด้วย ซึ่งการรวมกิจการครั้งนี้ส่งผลให้องค์กรมีความแข็งแกร่งยิ่งขึ้น เนื่องจากได้รวมศักยภาพของพนักงานและระบบงานของทั้งสององค์กรไว้ด้วยกัน ณ. เดือนธันวาคม พ.ศ. 2558 บสก. ได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน โดยใช้ชื่อว่า บริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด(มหาชน) และได้เสนอจำหน่ายหุ้นสามัญต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO) ในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2558 บริษัทฯ จึงมีสถานะเป็นบริษัทเอกชนอย่างเต็มรูปแบบ ทั้งนี้ ทุนของบริษัทฯ ได้เข้าทำการซื้อขายเป็นวันแรกในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยภายใต้ชื่อย่อหลักทรัพย์ “BAM”¹⁸

¹⁸ ประวัติความเป็นมา Road of growth <https://www.bam.co.th/about-us>

4.1.2 การดำเนินธุรกิจ

4.1.2.1 การประกอบธุรกิจแบ่งได้เป็น 2 กลุ่มธุรกิจหลัก คือ



ที่มา: จัดทำโดยผู้วิจัย

4.1.2.2 รูปแบบการดำเนินธุรกิจของบสก.

ก). การติดตามเรียกเก็บหนี้ (NPL)

- ปรับกระบวนการทำงานเพื่อเปลี่ยน NPL เป็นเงินสดหรือทรัพย์สินรอการขาย
- เร่งเจรจาให้ได้ข้อยุติ เพื่อให้ได้เงินสดหรือโอนทรัพย์สินหลักประกันชำระหนี้
- กรณีไม่ได้ข้อยุติ ให้บังคับคดี เพื่อเปลี่ยนหลักประกันเป็นทรัพย์สินรอการขาย

ข). การจำหน่ายทรัพย์สินรอการขาย (NPA)

- ออกบูธร่วมกับงานมหกรรมตามห้างต่างจังหวัดที่มี NPA ของ BAM เป็นจำนวนมาก
- จัดประมูลทรัพย์สิน อย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง สำหรับ NPA เพื่อการลงทุน
- กิจกรรมส่งเสริมการขาย เพื่อเร่งกระตุ้นให้เกิดการขายทรัพย์สินให้ได้เร็วมากขึ้น

ค). เพิ่มประสิทธิภาพงานด้านการจัดการสินทรัพย์

- คัดเลือกและปรับปรุงทรัพย์สินรอการขายตามความต้องการของตลาด
- หารายได้ในระหว่างการรอขายด้วยการให้เช่าเพื่อลดภาระค่าใช้จ่าย และป้องกันไม่ให้ทรัพย์สินรอการขายเสื่อมสภาพ
- สำรวจทรัพย์สินอย่างสม่ำเสมอ ติดตามประกาศขายทุกรายการ

4.1.3. วิสัยทัศน์ขององค์กร

เพื่อเป็นองค์กรหลักในการพลิกฟื้นสินทรัพย์เพื่อช่วยขับเคลื่อนเศรษฐกิจให้เติบโตอย่างยั่งยืน

4.1.4. พันธกิจ

กระบวนการกำกับดูแลกิจการปัจจัยสำคัญของการเติบโตอย่างต่อเนื่องของธุรกิจบริหารสินทรัพย์



บริหารจัดการและพลิกฟื้นทรัพย์
สินด้วยคุณภาพ ให้ความสำคัญสู่ระบบเศรษฐกิจ



ประยุกต์ใช้เทคโนโลยีและนวัตกรรม
เพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลง



ยกระดับผลิตภัณฑ์และบริการ
เพื่อลูกค้าและทุกภาคส่วน

สร้างเครือข่ายพันธมิตรเพื่อขยายฐานธุรกิจ
และฐานลูกค้า อย่างบูรณาการ



พัฒนาบุคลากรให้เชี่ยวชาญ
สานต่อองค์กรด้วยแนวคิดใหม่

กำกับดูแลกิจการภายใต้หลักการสิ่งแวดล้อม
สังคม ธรรมภิบาล เพื่อขับเคลื่อนเศรษฐกิจ
และสังคมอย่างยั่งยืน

4.1.5. ยุทธศาสตร์

ในการดำเนินธุรกิจ บสภ. ได้กำหนดยุทธศาสตร์ในการดำเนินการที่สำคัญไว้ดังนี้

- ก. มุ่งเน้นการเพิ่มขนาดสินทรัพย์ที่สร้างโอกาสในการแข่งขัน ด้วยการกำหนดเป้าหมายซื้อ NPL ที่ค้ำประกันหลักประกันที่เป็นที่ต้องการของตลาด ในขณะที่ NPA ต้องมีสภาพคล่องดีเปลี่ยนเป็นเงินสดได้
- ข. ปรับกระบวนการดำเนินงาน เร่งให้ได้ผลลัพธ์ที่เป็นเงินสดให้มีความรวดเร็วขึ้น
- ค. บริหารจัดการ NPL ด้วยการปรับกระบวนการทำงานเพื่อเร่งให้ได้ข้อยุติ ส่วนการบริหารจัดการ NPA มุ่งเน้นวิธีการขายให้เหมาะสมกับลูกค้ากลุ่มเป้าหมายประเภททรัพย์สิน และเกรดทรัพย์สิน
- ง. จัดการบริหารความเสี่ยงขององค์กรให้ครอบคลุม ทั้งในเรื่องของสภาพคล่องทางการเงิน และการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมของบสภ.
- จ. การพัฒนาระบบข้อมูลองค์กรด้วยการเพิ่มประสิทธิภาพระบบงานฐานข้อมูล เพื่อสนับสนุนการปฏิบัติงาน และรองรับกลยุทธ์ขององค์กร รวมทั้งพัฒนาบุคลากรด้วยการสร้างระบบจัดการองค์ความรู้ เพื่อเตรียมบุคลากรเพื่อรองรับ ธุรกิจให้มีขีดความสามารถในการแข่งขันอย่างต่อเนื่อง
- ฉ. มีความรับผิดชอบต่อสังคมด้วยการมีส่วนร่วมในการรับผิดชอบต่อสังคมให้ครอบคลุมทุกด้านทั้งในด้านการศึกษา ด้านการช่วยเหลือผู้ด้อยโอกาส ผู้ประสบความเดือดร้อน ส่งเสริมด้านกีฬา ดนตรี ศาสนา ศิลปวัฒนธรรม การปลูกป่า และอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม อีกทั้งการดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใส

4.1.6. ช่องทางการจำหน่ายสินทรัพย์

ในช่วงต้นปี 2562 บริษัทบริหารสินทรัพย์ได้มีการปรับกลยุทธ์ในการส่งเสริมการขาย และสื่อสารการตลาดผ่านช่องทางบนโลกออนไลน์ อาทิการนำเสนอข้อมูลของสินทรัพย์ผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล (Social Media platform) ทั้ง Facebook, Line, YouTube และ Instagram มีการนำเสนอสินทรัพย์รอการขายในรูปแบบรูปภาพ ภาพถ่ายมุมสูงของตัวบ้าน รวมถึงภาพเคลื่อนไหวและ เทคนิคการถ่ายภาพแบบ การจำลองภาพเสมือนจริง รอบสถานที่ในแบบ 360 องศา เพื่อให้ผู้ที่สนใจสามารถรับชมบ้านได้เสมือนไปดูสถานที่จริง โดยนโยบายการจัดการขายสินทรัพย์ในปี 2562 มุ่งเน้นไปที่ตลาดพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Commerce) หรือการดำเนินธุรกิจโดยการใช้สื่ออิเล็กทรอนิกส์ ทั้งนี้ช่องทางการขายบ้านมือสอง สามารถแบ่งได้เป็น 2 ประเภทหลักคือจำแนกตามประเภทของผู้ขายและคนกลาง ดังต่อไปนี้

ก) 4.1.6.1. ซื้อผ่าน บสภ.

การซื้อขายสินทรัพย์ผ่านบริษัทบริหารสินทรัพย์โดยตรงนั้นมีด้วยกัน 4 ทางหลักคือ

- a. สำนักงานใหญ่หรือ สำนักงานภูมิภาคทั้ง 24 สาขาทั่วประเทศ
- b. ช่องทางออนไลน์ ผ่านทางเว็บไซต์หลักของ BAM
- c. การออกบูธงานอสังหาริมทรัพย์ทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด
- d. การจัดประชุมทรัพย์อย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง สำหรับ NPA เพื่อการลงทุน



รูปที่ 2 แสดงสำนักงานขายสินทรัพย์ของบริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

ที่มา: จากรายงานประจำปี, “พลิกฟื้นสินทรัพย์ ชับเคลื่อนเศรษฐกิจไทย”, บริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด(มหาชน), หน้า 332, ธันวาคม 2562

ข) 4.1.6.2. ชื่อผ่านนายหน้า

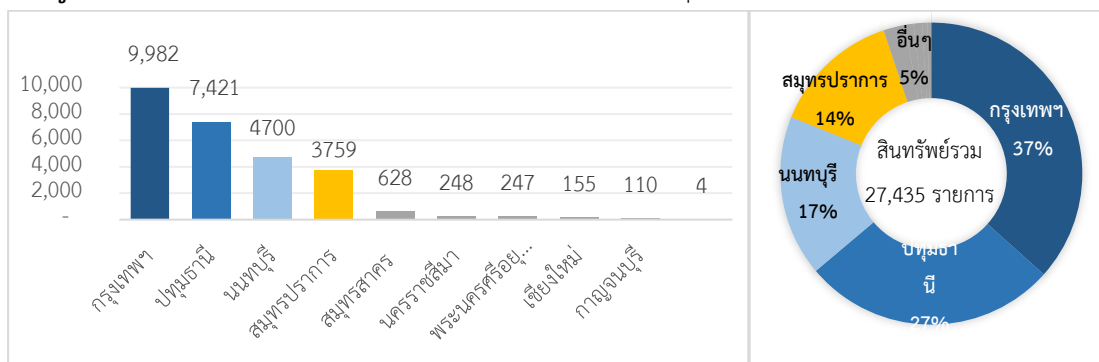
เพื่อเพิ่มช่องทางในการจำหน่ายสินทรัพย์ และตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคด้านที่อยู่อาศัยผ่านทางหลากหลายช่องทางมากยิ่งขึ้น บสภ.ได้เข้าร่วมเป็นพันธมิตรกับหลากหลายองค์กรชั้นนำมุ่งเน้นไปที่การบริการจัดการและจัดจำหน่ายสินทรัพย์รอการขายซึ่งมีองค์กรเข้าร่วมทั้งหมด 9 บริษัทดังนี้

1. Shopee: ซึ่งเป็นแพลตฟอร์ม คอมเมิร์ซชั้นนำในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้
2. กลุ่มเสนา: ประกอบด้วย บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ และบริษัท ที แอนด์ ที แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในการนำทรัพย์สินมาปรับปรุงและพัฒนา เพื่อจัดจำหน่าย
3. สหกรณ์ประมูล AUCT: ในการประมูลสินทรัพย์รอการขายผ่านช่องทางออนไลน์ เพื่อเพิ่มความสะดวก ปลอดภัยและเข้าถึงได้ตลอด 24 ชั่วโมง
4. ไปรษณีย์ไทย: ซึ่งเป็นผู้ชำนาญการเข้าถึงในทุกพื้นที่ของประเทศไทย ซึ่งBAM และไปรษณีย์ไทยร่วมมือและให้บริการในด้านการสำรวจ และดูแลสินทรัพย์ เพื่อลดต้นทุนและขั้นตอนในการทำงาน อีกทั้งยังช่วยสร้างความแข็งแกร่งให้กับกิจการบริหารสินทรัพย์ของ บสภ.
5. SCG: มุ่งเน้นตลาดบ้านมือสองเพื่อปรับปรุงทรัพย์สินให้ดีขึ้นและตรงกับความต้องการมากยิ่งขึ้น เนื่องจากปัจจุบันบ้านใหม่มีราคาที่สูงเนื่องจากต้นทุนที่เพิ่มสูงขึ้น แต่บ้านมือสองหรือสินทรัพย์รอการขายในปัจจุบันกลับยังขายในราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินตอบโจทยกับผู้ที่สนใจ ทั้งเพื่อลงทุนขาย ปล่อยเช่า และอยู่อาศัย
6. Refin: เพื่ออำนวยความสะดวก ในการนำเสนอข้อมูลสินเชื่อที่อยู่อาศัยให้กับผู้สนใจซื้อสินทรัพย์
7. Kaidee.com: จัดการตลาดกิจกรรมส่งเสริมการขายเพื่อช่วยคนรายได้น้อยให้มีบ้านผ่อน 500บาท ดอกเบี้ย .0% ในปีแรก
8. UOB: ร่วมมือในโครงการ ‘บ้านสบายจาก BAM’ จัดกิจกรรมส่งเสริมการขาย คัดเลือกบ้านพร้อมอยู่กว่า 300 รายการจากหลากหลายทำเลทั่วกรุงเทพฯและปริมณฑล ในการให้ดาวน์ 0% กู้สูงสุด 100% จองเริ่มต้น 5,000 บาท
9. พอช. ร่วมมือในการจัดหาที่ดิน 3 แปลงในย่านมินบุรี และนนทบุรี เนื้อที่รวม 6 ไร่เศษ เพื่อรองรับชาวบ้าน 140 ครัวเรือนที่ได้รับผลกระทบจากโครงการก่อสร้างเขื่อนระบายน้ำในคลองลาดพร้าว โครงการพัฒนาพื้นที่ริมฝั่งเจ้าพระยา และชาวบ้านที่ถูกเอเวนไกล์ที่ เป็นต้น

4.2 วิเคราะห์ทรัพย์สินรอการขายในอดีตของบสก.

4.2.1. ชั้นที่ 1 วิเคราะห์ภาพรวมปริมาณสินทรัพย์รอการขาย ศึกษาข้อมูลการจำหน่ายสินทรัพย์ในอดีตของบริษัท บริหารสินทรัพย์กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เพื่อจำแนกประเภททรัพย์สิน และวิเคราะห์แนวโน้มตลาด พร้อมทั้งหาข้อมูลทรัพย์สินที่เป็นที่นิยมและข้อมูลทรัพย์สินที่คงเหลือพร้อมเปรียบเทียบความสัมพันธ์เชิงสถิติ

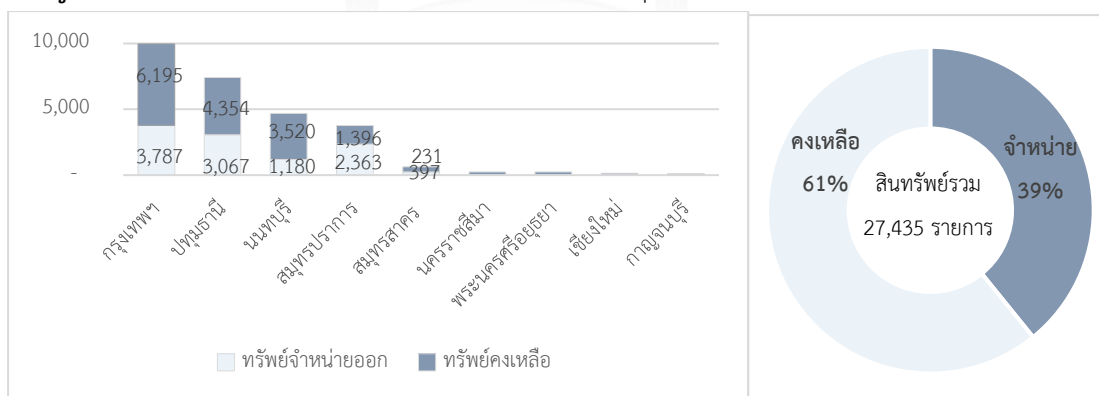
แผนภูมิที่ 6 แสดงปริมาณทรัพย์สินรอการขายรวมของ บสก. ณ 30 มิถุนายน 2562



ที่มา: จัดทำโดยผู้วิจัย ใช้ข้อมูลจากฐานข้อมูลการซื้อขายสินทรัพย์ของ บสก. ตั้งแต่ พ.ศ. 2542 ถึง 2562

จากฐานข้อมูลการซื้อขายสินทรัพย์ของบสก. ตั้งแต่วันที่ 18 พฤษภาคม ม 2542 จนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2562 รวมระยะเวลา 20 ปี ทำให้ทราบว่าบริษัทมีสินทรัพย์ถือครองทรัพย์สินอยู่ทั้งหมด 27,254 รายการ มูลค่ารวม 60,768 ล้านบาท โดยสินทรัพย์ดังกล่าวมีการกระจุกตัวอยู่ในกรุงเทพมหานครมากที่สุดกว่าร้อยละ 37 ของปริมาณสินทรัพย์มี 9,982 รายการ มูลค่าทั้งหมด 25,920 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 42.65 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม¹⁹

แผนภูมิที่ 7 แสดงสัดส่วนทรัพย์สินรอการขายของ บสก. ณ 30 มิถุนายน 2563



ที่มา: จัดทำโดยผู้วิจัย ใช้ข้อมูลจากฐานข้อมูลการซื้อขายสินทรัพย์ของ บสก. ตั้งแต่ พ.ศ. 2542 ถึง 2562

ทั้งนี้ทรัพย์สินดังกล่าวเป็นทรัพย์สินที่จำหน่ายออก 10,675 รายการ และทรัพย์สินค้างสะสมอีก 16,579 รายการ

¹⁹ ฐานข้อมูลการซื้อขายสินทรัพย์ของบริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน), พ.ศ. 2542 ถึง 2562

4.2.2. **ขั้นที่ 2 พิจารณาสินทรัพย์รอการขายในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ** พบว่าทรัพย์สินมีทั้งหมด 2 ลักษณะคือสินทรัพย์เพื่อการดำเนินธุรกิจ 9 ประเภท และทรัพย์สินประเภทที่อยู่อาศัยอีก 5 ประเภท รวมทั้งหมด 14 ประเภท อย่างไรก็ตามในการวิเคราะห์เชิงมูลค่าของสินทรัพย์จากสัดส่วนการถือครองสินทรัพย์คงค้างและการจัดจำหน่ายสินทรัพย์ ทำให้ทราบว่าทรัพย์สินรอการขายประเภทที่ดินเปล่านั้น เป็นที่นิยมมากที่สุด และมีมูลค่ารวมสินทรัพย์มากที่สุดรวม 7,597 ล้านบาท โดยกว่าร้อยละ 70 ของมูลค่าสินทรัพย์สามารถจำหน่ายออกได้สูงที่สุดรวม 5,344 ล้านบาท มีทรัพย์สินคงเหลืออยู่ที่ 2,253 ล้านบาท หนึ่งในส่วนของสินทรัพย์รอการขาย ที่มีเหลือขายมากที่สุดคือทรัพย์สินประเภทบ้านเดี่ยว จากข้อมูลในตารางบ้านเดี่ยวเป็นสินทรัพย์รอการขายประเภทที่อยู่อาศัยที่มีมูลค่า มากที่สุดแต่กว่าร้อยละ 62 ของมูลค่ารวมนั้นเป็นสินทรัพย์คงค้าง รวม 3,874 ล้านบาท ในส่วนของสินทรัพย์ที่สามารถจำหน่ายได้มีมูลค่า 2,341 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 38 ของสินทรัพย์ประเภทนี้

ตารางที่ 4 แสดงมูลค่าสินทรัพย์รอการขายในจังหวัดกรุงเทพฯ ของบริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด

มูลค่าสินทรัพย์รวม ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร						
#	ประเภทสินทรัพย์	ราคาตั้งขาย	ทรัพย์สินจำหน่ายออก	สัดส่วน	ทรัพย์สินคงเหลือ	สัดส่วน
เพื่อธุรกิจ						
1	Hotel Building	76,809,000	176,809,000	100%	-	0%
2	Public Service	40,585,000		0%	40,585,000	100%
3	Public Utilities	16,620,000		0%	16,620,000	100%
4	โรงงาน	566,544,000	265,411,000	47%	301,133,000	53%
5	อาคารสำนักงาน	606,438,000	407,073,000	67%	199,365,000	33%
6	อพาร์ทเมนท์	196,026,000	83,612,000	43%	112,414,000	57%
7	ห้องชุดสำนักงาน	1,362,332,000	285,939,000	21%	1,076,393,000	79%
8	ที่ดินเปล่า	7,597,901,000	5,344,700,000	70%	2,253,201,000	30%
9	สังหาริมทรัพย์	357,000	357,000	100%		0%
	รวม	10,463,612,000	6,387,092,000		3,999,711,000	
เพื่ออยู่อาศัย						
1	บ้านเดี่ยว	6,215,727,000	2,341,435,000	38%	3,874,292,000	62%
2	ทาวน์เฮ้าส์	2,364,031,000	1,054,185,000	45%	1,309,846,000	55%
3	ห้องชุดอาศัย	5,169,242,177	3,479,440,177	67%	1,689,802,000	33%
4	อาคารพาณิชย์	2,112,180,000	1,215,229,000	58%	896,951,000	42%
5	อื่นๆ	1,659,769,000	1,648,936,000	99%	10,833,000	1%
	รวม	17,520,949,177	9,739,225,177		7,781,724,000	
	Grand total	28,084,561,177	16,303,126,177		11,781,435,500	

ที่มา: จัดทำโดยผู้วิจัย ใช้ข้อมูลจากฐานข้อมูลการซื้อขายสินทรัพย์ของ บสก. นับตั้งแต่ พ.ศ. 2542 ถึง 2562

จากตาราง 6 สินทรัพย์เพื่อการดำเนินธุรกิจมี 9 ประเภท โดยทรัพย์สินที่มีมูลค่ามากที่สุดคือทรัพย์สินประเภทที่ดินเปล่า มูลค่า 7,598 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 29 ของทรัพย์สินรอการขายในกรุงเทพฯ รองลงมาคือทรัพย์สินประเภทห้องชุดสำนักงานและอาคารสำนักงาน มีมูลค่า 1,363 ล้านบาท และ 606 ล้านบาท ตามลำดับ ในส่วนของทรัพย์สินรอการขายเพื่ออยู่อาศัยนั้นสินทรัพย์ที่มีมูลค่ามากที่สุดคือ ทรัพย์สินประเภทบ้านเดี่ยว มีมูลค่า 6,216 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 24 ของทรัพย์สินรอการขายในกรุงเทพฯ ทั้งหมด รองลงมาคือสินทรัพย์รอการขายประเภท ห้องชุดพักอาศัย และทาวน์เฮ้าส์ มีมูลค่า 5,169 ล้านบาท และ 2,364 ล้านบาทตามลำดับ²⁰

ตารางที่ 5 แสดงปริมาณสินทรัพย์รอการขายในจังหวัดกรุงเทพฯ ของ บสก.

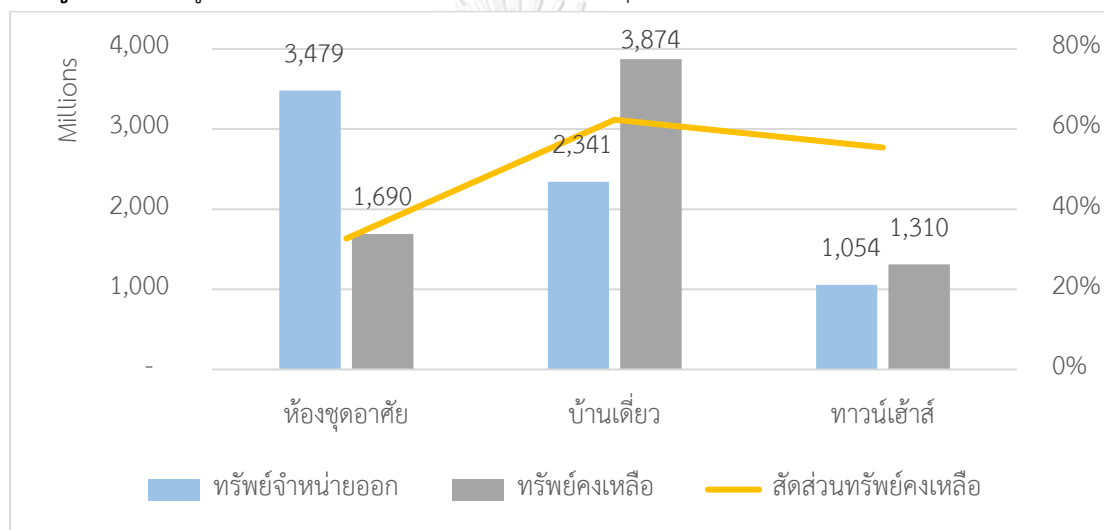
ปริมาณสินทรัพย์รวม ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร						
#	ประเภทสินทรัพย์	ปริมาณสินทรัพย์	ทรัพย์สินที่ขายได้	สัดส่วน	ทรัพย์สินคงเหลือ	สัดส่วน
เพื่อธุรกิจ						
1	Hotel Building	1	1	100%		0%
2	Public Service	4		0%	4	100%
3	Public Utilities	27		0%	27	100%
4	โรงงาน	28	16	57%	12	43%
5	อาคารสำนักงาน	53	47	89%	6	11%
6	อพาร์ทเมนท์	6	2	33%	4	67%
7	ห้องชุดสำนักงาน	46	37	80%	9	20%
8	ที่ดินเปล่า	1,662	1,539	93%	123	7%
9	สังหาริมทรัพย์	1	1	100%		0%
	รวม	1,828	1,643	90%	185	10%
เพื่ออยู่อาศัย						
1	บ้านเดี่ยว	1,354	617	46%	737	54%
2	ทาวน์เฮ้าส์	1,147	625	54%	522	46%
3	ห้องชุดอาศัย	4,854	2,662	55%	2,192	45%
4	อาคารพาณิชย์	486	339	70%	147	30%
5	อื่นๆ	80	77	96%	3	4%
	รวม	7,921	4,320	55%	3,601	45%
	Grand Total	9,749	5,963		3,786	

ที่มา: จัดทำโดยผู้วิจัย ใช้ข้อมูลจากฐานข้อมูลการซื้อขายสินทรัพย์ของ บสก. นับตั้งแต่ พ.ศ. 2542 ถึง 2562

²⁰ ฐานข้อมูลการซื้อขายสินทรัพย์ของบริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน), พ.ศ. 2542 ถึง 2562

จากตาราง 7 แสดงข้อมูลเชิงปริมาณของสินทรัพย์รอการขาย จำแนกข้อมูลอ้างอิงตามตารางมูลค่าสินทรัพย์ (ตาราง 6) ซึ่งทั้งสองตารางมีความสอดคล้องกันเว้นแต่ปริมาณของสินทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย ชนิดห้องชุดอาศัยที่มีปริมาณสูงอย่างมีนัยยะสำคัญ ซึ่งข้อมูลปริมาณสินทรัพย์ประเภทห้องชุดพักอาศัยนั้นสวนทางกับมูลค่าของสินทรัพย์รอการขายกับเนื่องจากห้องชุดพักอาศัยส่วนใหญ่เป็นทรัพย์ที่มีราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาท มากถึง 3,765 รายการ²¹ คิดเป็นร้อยละ 72 ของทรัพย์ประเภทห้องชุด อนึ่งทรัพย์ดังกล่าวเป็นทรัพย์ที่ทางบริษัทรับประมวลมาจากธนาคารพาณิชย์ในพ.ศ. 2557 กว่าสองพันรายการ อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาเฉพาะในส่วนของทรัพย์รอการขายประเภทที่อยู่อาศัย อ้างอิงจากวัตถุประสงค์ของผู้วิจัย ทำให้ทราบว่าสินทรัพย์รอการขายที่มีเหลือขายมากที่สุดสามารถเรียงสามอันดับประกอบไปด้วย สินทรัพย์ประเภทบ้านเดี่ยว ทรัพย์ทาวน์เฮ้าส์ และห้องชุดพักอาศัย

แผนภูมิที่ 8 แสดงมูลค่าสินทรัพย์รอการขายสามอันดับแรกในกรุงเทพมหานครของ บสก.



ที่มา: จัดทำโดยผู้วิจัย ใช้ข้อมูลจากฐานข้อมูลการซื้อขายสินทรัพย์ของ บสก. นับตั้งแต่ พ.ศ. 2542 ถึง 2562

4.2.3. ขั้นที่ 3 การวิเคราะห์สัดส่วนหลังจากการรับโอนสินทรัพย์ทั้งหมด เปรียบเทียบระหว่างสินทรัพย์ที่สามารถจำหน่ายออกได้และสินทรัพย์คงค้างในระบบรวมระยะเวลา 20 ปี อย่างไรก็ตามหากพิจารณาถึงสินทรัพย์ที่สามารถจำหน่ายออกได้จะพบว่าทรัพย์ประเภทห้องชุดพักอาศัยสามารถจำหน่ายออกได้มากที่สุด มีมูลค่ารวม 3,479 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมบริษัทฯ และจากผลการศึกษาทำให้ทราบว่าสินทรัพย์รอการขายที่เหลือขายมากที่สุดคือทรัพย์ประเภทบ้านเดี่ยว จากสินทรัพย์รวมของบ้านเดี่ยวทั้งหมด บสก. สามารถจำหน่ายออกได้เพียงร้อยละ 38 ยังคงเหลืออีกร้อยละ 62 เป็นมูลค่าสูงที่สุดในระบบรวม 3,874 ล้านบาท และคิดเป็นร้อยละ 33 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม ซึ่งทรัพย์ประเภทบ้านเดี่ยวเป็นทรัพย์ที่มีมูลค่าค้างค้างสูงสุดในระบบ

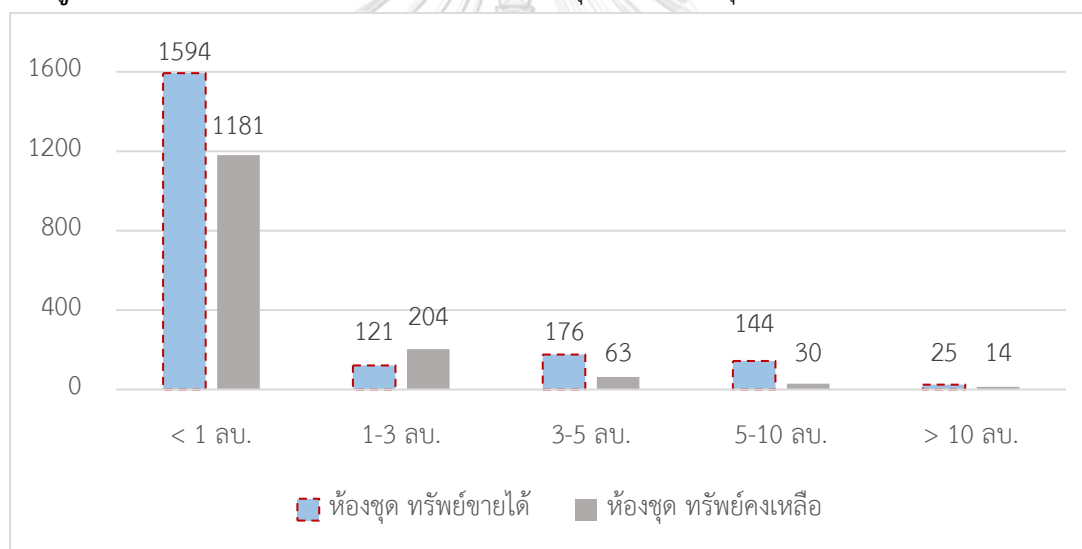
²¹ ฐานข้อมูลการซื้อขายสินทรัพย์ของบริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน), พ.ศ. 2542 ถึง 2562

ทั้งนี้เมื่อนำข้อมูลทรัพย์สินรอการขายมาจำแนกออกตามมูลค่า อ้างอิงจากการจัดกลุ่มราคาทรัพย์สินรอการขายและการจำหน่ายทรัพย์สินของ บสภ. โดยทรัพย์สินรอการขายจำแนกราคาออกเป็น 5 ช่วง ดังนี้

1. ทรัพย์สินรอการขายราคา ต่ำกว่า 1 ล้านบาท
2. ทรัพย์สินรอการขายราคา 1 ถึง 3 ล้านบาท
3. ทรัพย์สินรอการขายราคา 3 ถึง 5 ล้านบาท
4. ทรัพย์สินรอการขายราคา 5 ถึง 10 ล้านบาท
5. ทรัพย์สินรอการขายราคา มากกว่า 10 ล้านบาท

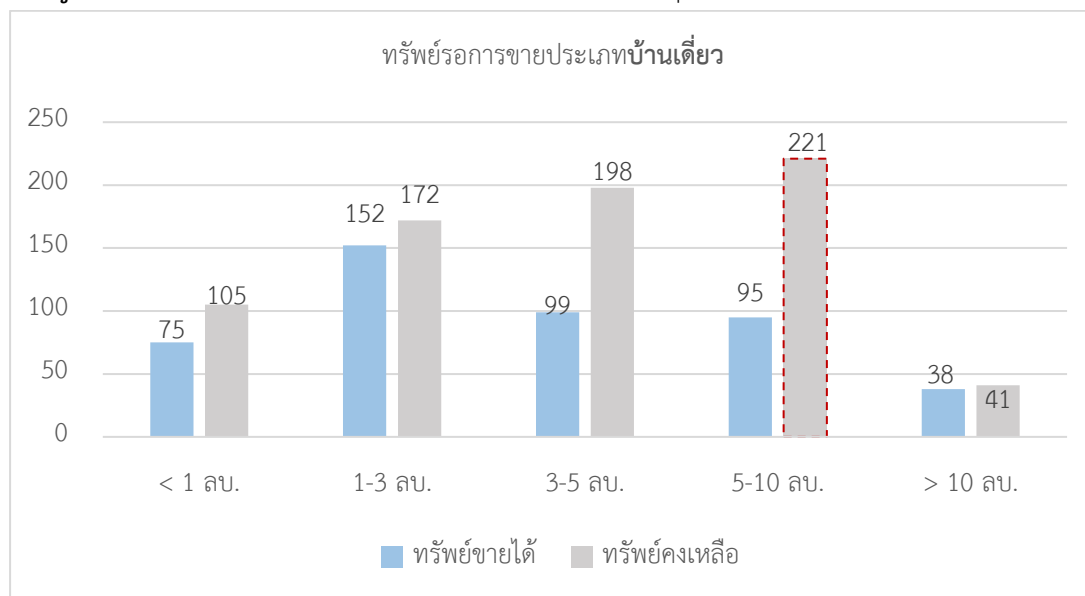
จากตาราง 11 แสดงการกระจายข้อมูลของสินทรัพย์รอการขายที่สามารถจำหน่ายออกได้มากที่สุดในประเทศไทย คือ สินทรัพย์ประเภทห้องชุดพักอาศัย ที่อยู่ในช่วงราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาท โดยทรัพย์สินประเภทนี้สามารถจำหน่ายได้รวม 1,594 รายการ มูลค่า 581 ล้านบาท

แผนภูมิที่ 9 เปรียบเทียบสินทรัพย์รอการขายประเภทห้องชุดพักอาศัยในประเทศไทยของ บสภ.



ที่มา: จัดทำโดยผู้วิจัย ใช้ข้อมูลจากฐานข้อมูลการขายสินทรัพย์ของ บสภ. นับตั้งแต่ พ.ศ. 2542 ถึง 2562

แผนภูมิที่ 10 เปรียบเทียบสินทรัพย์รอกการขายประเภทบ้านเดี่ยวในกรุงเทพมหานครของ บสก.

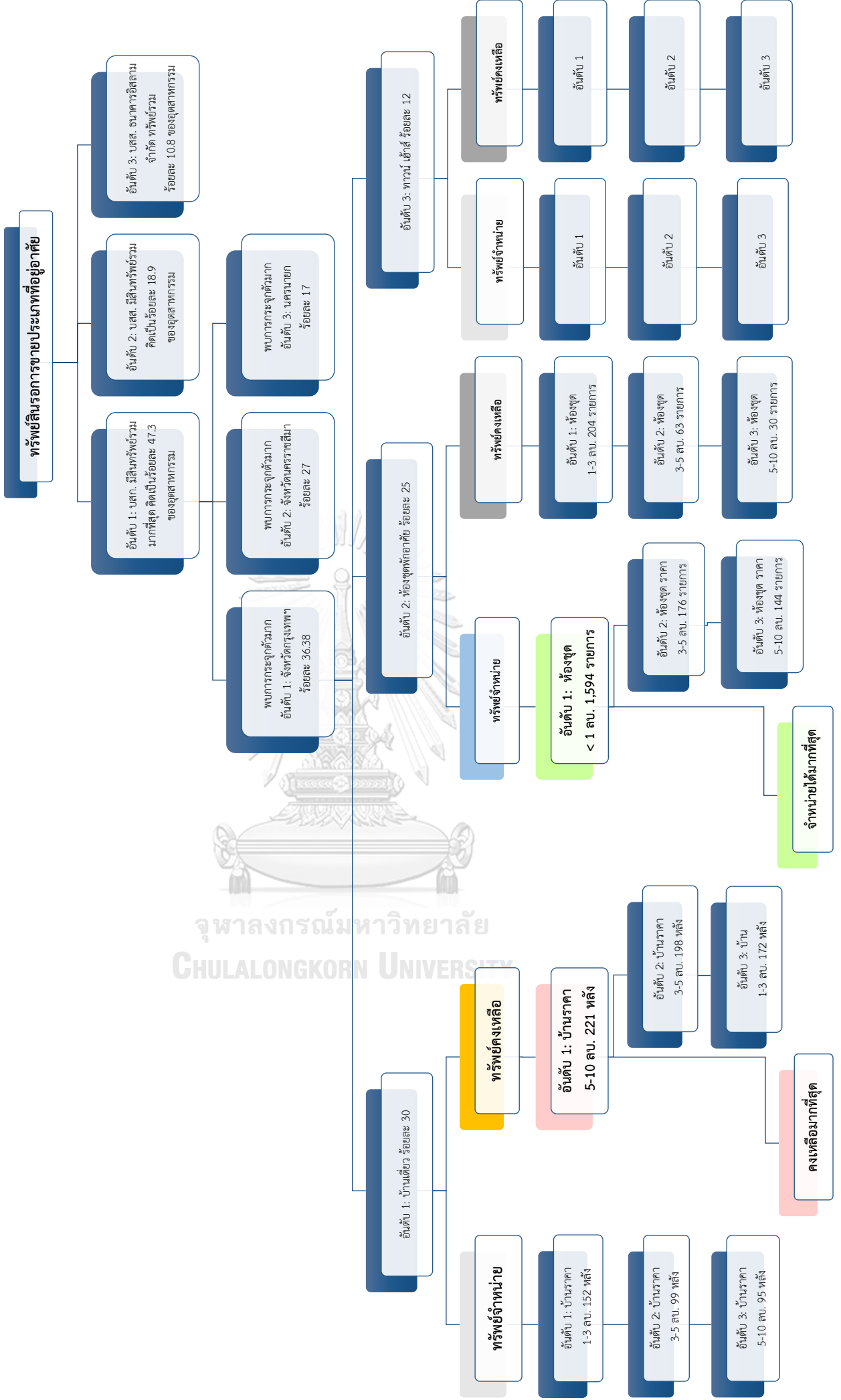


ที่มา: จัดทำโดยผู้วิจัย ใช้ข้อมูลจากฐานข้อมูลการซื้อขายสินทรัพย์ของ บสก. นับตั้งแต่ พ.ศ. 2542 ถึง 2562


























4.2.4 ชั้นที่ 4 ทรัพย์สินบ้านเดี่ยว โดยปัจจุบันสินทรัพย์รอกการขายประเภทบ้านเดี่ยวของ บสก. มีทั้งหมด 1,909 รายการ ราคาตั้งขายมีมูลค่ารวมกว่า 8,475 พันล้านบาท โดยการกระจุกตัวของสินทรัพย์ดังกล่าวจะอยู่ในจังหวัดกรุงเทพฯ มากที่สุดรวม 737 รายการ มีมูลค่า 3,874 พันล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 39 ของสินทรัพย์ทั้งหมด และคิดเป็นร้อยละ 46 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม รองลงมาคือจังหวัดปทุมธานีมีทรัพย์สินรวม 568 รายการ มูลค่า 1,807 พันล้านบาท ต่อมาเป็นจังหวัดนนทบุรีจำนวน 321 รายการ มูลค่า 1,607 พันล้านบาทตามลำดับ จากทรัพย์สินดังกล่าวในจังหวัดกรุงเทพฯ สามารถจำแนกออกเป็น 5 ช่วงราคาอ้างอิงตามการจำแนกทรัพย์สินของ บสก.คือทรัพย์สินมูลค่าน้อยกว่า 1 ล้านบาท ลำดับถัดไปคือทรัพย์สินมูลค่า 1 ถึง 3 ล้านบาท และทรัพย์สินมูลค่า 3 ถึง 5 ล้านบาท ต่อมาเป็นทรัพย์สินมูลค่า 5 ถึง 10 ล้านบาท สุดท้ายเป็นทรัพย์สินมูลค่ามากกว่า 10 ล้านบาท ซึ่งในบรรดาทรัพย์สินทั้ง 5 ช่วง สินทรัพย์มูลค่า 5 ถึง 10 ล้านบาทมีปริมาณเหลือขายมากที่สุด มีทั้งหมด 221 รายการ มูลค่ารวม 1,464 ล้านบาท²² หรือคิดเป็นร้อยละ 30 ของจำนวนสินทรัพย์ทั้งหมด และร้อยละ 38 ของมูลค่าสินทรัพย์ประเภทบ้านเดี่ยวในจังหวัดกรุงเทพฯ

กล่าวโดยสรุปคือจากการศึกษาฐานข้อมูลการซื้อขายสินทรัพย์รอกการขายของ บสก. พบว่าสินทรัพย์ที่เหลือคงค้างมากที่สุด คือ สินทรัพย์ประเภทบ้านเดี่ยว ในช่วงราคา 5 ถึง 10 ล้านบาท ที่มีทั้งหมด 221 รายการ ทั้งนี้กลุ่มศึกษาดังกล่าวจึงจะเป็นกลุ่มศึกษาหลักของผู้วิจัยซึ่งจะมีการเปรียบเทียบ วิเคราะห์และสรุปผลทางด้านคุณลักษณะทางกายภาพในบทต่อไป

²² ฐานข้อมูลการซื้อขายสินทรัพย์ของบริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน), พ.ศ. 2542 ถึง 2562



รูปที่ 3 ภาพตัวอย่างทรัพย์สินรอการขายที่นำมาปรับปรุง

 9BKKSH0108001	 9BKKSH0114001	 DEBKKSH011	 DABKKSH0103	 LBKKSH0122
 22BKKSH0002	 LBKKSH0140	 DCBKKSH01	 DEBKKSH0126	 DABKKSH0116
 DEBKKSH0107	 DDBKKSH0121	 DEBKKSH0109	 DEBKKSH0108	 DEBKKSH0106
 DEBKKSH0150	 DCBKKSH0102	 DEBKKSH0104	 DEBKKSH0101	 DEBKKSH0113
 DEBKKSH0103	 DEBKKSH0105	 DEBKKSH0118001	 DEBKKSH0107	 DEBKKSH0109

บทที่ 5

สรุปผลการศึกษา

จากการศึกษารูปแบบการปรับปรุงทางการภาพของสินทรัพย์รอการขายประเภทบ้านเดี่ยวราคา 5-10 ล้านบาทในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ ของบริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด(มหาชน) สามารถสรุปผลตามวัตถุประสงค์ได้ดังนี้

5.1 เพื่อศึกษาแนวทางและนโยบายการบริหารจัดการสินทรัพย์รอการขายประเภทบ้านเดี่ยวของ บสก.

ความสามารถในการจัดการสินทรัพย์ถือเป็นปัจจัยสำคัญในการแก้ไขปัญหาสินทรัพย์คงค้างภายในประเทศ นอกจากการรับซื้อรับโอนสินทรัพย์รอการขายบสก. มีหน้าที่นำทรัพย์สินรอการขายมาบริหารจัดการเพื่อเพิ่มศักยภาพก่อนนำทรัพย์สินดังกล่าวออกมาจัดจำหน่าย โดยบสก. จะวิเคราะห์ทรัพย์สินในแง่ความเป็นไปได้ในการขายหลังจากการนำมาพัฒนา อาทิ การวิเคราะห์ทำเลที่ตั้ง การคมนาคม และสิ่งแวดล้อมบริเวณใกล้เคียง

1.1. บสก. มีแนวทางและนโยบายในการบริหารจัดการ NPAs ให้เกิดประสิทธิภาพครบวงจรด้วยกลยุทธ์การพัฒนาปรับปรุงทรัพย์สินให้มีสภาพดีพร้อมใช้ประโยชน์และเป็นที่ต้องการของตลาดมากขึ้น ซึ่งธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์สิน NPAs ของ บสก. นั้นดำเนินการหลังจากได้รับโอนทรัพย์สินรอการขายมาจาก 4 ช่องทางดังนี้²³

- 1.1.1. การโอนทรัพย์สินหลักประกัน หรือโอนทรัพย์สินชำระหนี้จากลูกหนี้ NPL
- 1.1.2. การประมูลหลักประกันของสินทรัพย์ต่อคุณภาพจากกรมบังคับคดี
- 1.1.3. การประมูลซื้อจากสถาบันการเงิน
- 1.1.4. การซื้อจากสถาบันการเงินอื่นโดยตรง

แผนภูมิที่ 11 แสดงนโยบายในการบริหารจัดการสินทรัพย์ของบริษัท

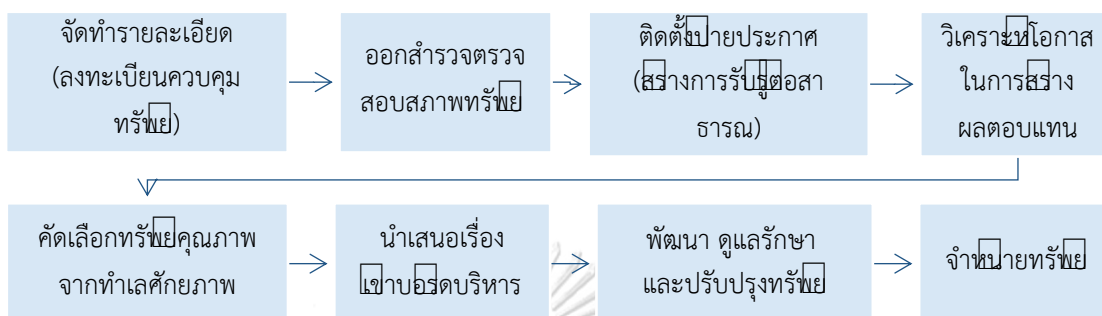
การเพิ่มสินทรัพย์	การเพิ่มสภาพคล่อง	มุ่งเน้นการจำหน่ายทรัพย์สิน
<ul style="list-style-type: none"> มุ่งเน้นการเพิ่มขนาดสินทรัพย์ที่สร้างโอกาสในการแข่งขัน 	<ul style="list-style-type: none"> NPAs จะต้องสามารถเปลี่ยนเป็นเงินสดได้โดยเร็ว 	<ul style="list-style-type: none"> วิธีขายสินทรัพย์เหมาะสมกับกลุ่มเป้าหมาย

ที่มา: จัดทำโดยผู้วิจัย ใช้ข้อมูลจากรายงานประจำปีของบริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน),

²³ ฉันทศาสตร์รัศมี, วารินทร์. (2562). หนังสือชี้ชวนตราสารทุน [บทวิเคราะห์สถานการณ์ทางการตลาดและการแข่งขันในอุตสาหกรรมการบริหารจัดการสินทรัพย์ต่อคุณภาพในประเทศไทย]. สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์. [เอกสารแนบ5]. <https://market.sec.or.th/public/tpos/IPOSEQ01.aspx?TransID=266562>

1.2. บริษัทฯ มีการบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขายโดยทำการตรวจสอบทรัพย์สินทั้งหมดที่ได้มาเพื่อประเมินความจำเป็นในการปรับปรุงหรือซ่อมแซมทรัพย์สินดังกล่าว ทั้งนี้ การตัดสินใจในการลงทุนปรับปรุงทรัพย์สินรอการขาย ขึ้นอยู่กับสภาพปัจจุบันของทรัพย์สิน สถานที่ตั้ง รวมถึงพื้นที่โดยรอบ และความคุ้มค่าของการลงทุน

แผนภูมิที่ 12 แสดงกระบวนการประเมินความเหมาะสมในการปรับปรุงหรือซ่อมแซมสินทรัพย์



ที่มา: จัดทำโดยผู้วิจัย ใช้ข้อมูลจากโปรไฟล์บริษัทของบริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด(มหาชน),

5.2 เพื่อศึกษาลักษณะทางกายภาพของสินทรัพย์รอการขายประเภทบ้านเดี่ยวของ บสก. ในเขตพื้นที่กทม.

จากการศึกษาทำให้เห็นถึงความหลากหลายทางกายภาพของสินทรัพย์รอการขายประเภทบ้านเดี่ยว อันเนื่องมาจาก การรับโอนสินทรัพย์มาจากหลากหลายช่องทาง โดยสินทรัพย์บางส่วนที่ได้รับมาอยู่ในสภาพดี มีศักยภาพสามารถนำไปพัฒนาต่อได้ และบางส่วนก็เป็นทรัพย์สินที่อยู่ในลักษณะปล่อยรกร้าง

5.2.1 การจัดอันดับดาวตามคุณลักษณะบ้าน

จากการศึกษาข้อมูลลักษณะทางกายภาพของสินทรัพย์รอการขายในปัจจุบัน พบว่า บสก. มีเกณฑ์ในการจำแนกทรัพย์สินออกเป็น 5 ระดับ ผ่านการจัดอันดับดาวตั้งแต่ 1 ดาว จนถึง 5 ดาว จำแนกตามลักษณะการดำเนินงานปรับปรุงต่อเติมทรัพย์สินรอการขาย อย่างไรก็ตามผู้วิจัยได้รวมกลุ่มทรัพย์สินดังกล่าวออกเป็น 3 ลักษณะใหญ่ได้แก่

- (1) บ้านที่ขายตามสภาพหรือไม่ปรับปรุง
- (2) ปรับปรุงรูปลักษณะภายนอก
- (3) ปรับปรุงทั้งหมดให้บ้านมีสภาพพร้อมอยู่

แผนภูมิที่ 13 แสดงการจำแนกลักษณะทางกายภาพของทรัพย์สินรอการขาย ตามการดำเนินงานปรับปรุง

ไม่ปรับ	ปรับปรุงรูปลักษณะ		ปรับปรุงทั้งหมด-พร้อมอยู่	
ขายตามสภาพ	ทำความสะอาด	ทาสี	พร้อมอยู่	บ้านอัจฉริยะ
1 ดาว	2 ดาว	3 ดาว	4 ดาว	5 ดาว
★	★ ★	★ ★ ★	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★

ที่มา: จัดทำโดยผู้วิจัย ใช้ข้อมูลจากโปรไฟล์บริษัทของบริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด(มหาชน),
 5.2.2 อธิบายความหมายของดาว และตัวอย่างสินทรัพย์รอการขายประเภทบ้านเดี่ยวราคา 5-10 ลบ.

1. บ้าน 1 ดาว หมายถึงบ้านที่ขายตามสภาพจริง หลังจากได้รับโอนกรรมสิทธิ์สินทรัพย์ไม่มีการซ่อมแซมหรือปรับปรุงเพิ่มเติมแต่อย่างใด



รูปที่ 4 แสดงตัวอย่างทรัพย์สินบ้าน 1 ดาว ที่มา: ผู้วิจัย

2. บ้าน 2 ดาว หมายถึงทรัพย์สินที่ผ่านการทำความสะอาดแล้ว อย่างการรื้อทิ้งข้าวของเครื่องใช้ภายในบ้านที่ไม่เกิดประโยชน์ และการถางหญ้าหน้าบ้านที่ขึ้นรกร้าง เพื่อให้ทรัพย์สินมีสภาพไม่เสื่อมโทรมพร้อมใช้ประโยชน์ เป็นที่ต้องการของตลาด และยังเพิ่มความสามารถในการจำหน่ายสินทรัพย์ได้เร็วขึ้น

โครงการปรับปรุงบ้านเดี่ยว 2 ชั้น หมู่บ้านเศรษฐสิริ - รามอินทรา	
ก่อนปรับปรุง	หลังปรับปรุง
★☆☆☆☆	★★☆☆☆

รูปที่ 5 ตัวอย่างการปรับปรุงก่อนและหลังหมู่บ้านลภาวันโครงการ 9 ที่มา: ผู้วิจัย

ตัวอย่างโครงการหมู่บ้านลภาวันโครงการ 9 ดำเนินการทำความสะอาดทั้งขยะและ รื้อถอนหญ้าที่ขึ้นรกร้างพร้อมตัดป้ายประกาศเพื่อสร้างการรับรู้แก่สาธารณชน

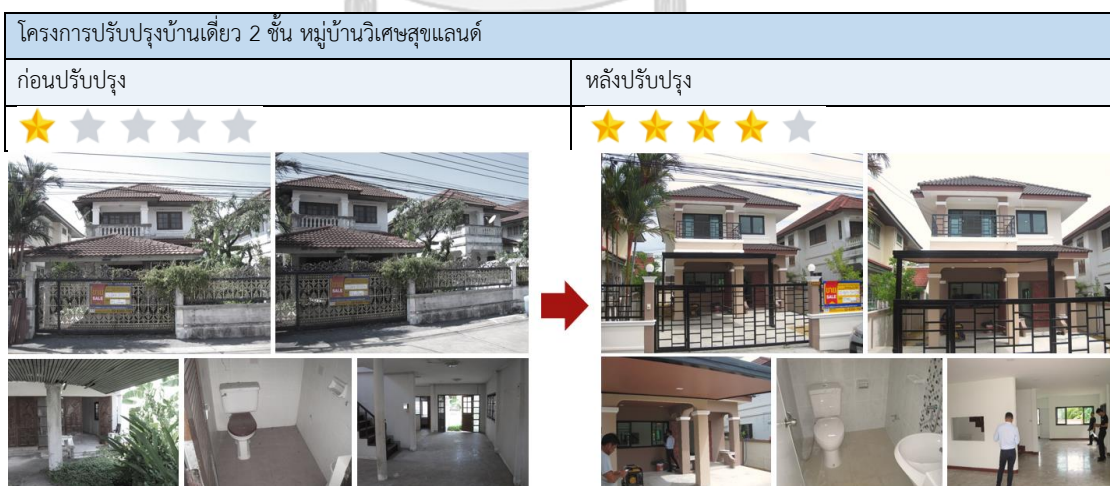
3. บ้าน 3 ดาว หมายถึงสินทรัพย์ที่มีการดำเนินการทำความสะอาด พร้อมการปรับปรุงและทาสีภายนอกหรือภายในใหม่ เป็นการปรับปรุงรูปลักษณ์และทัศนียภาพบ้านให้สวยงาม เพื่อให้เป็นที่สนใจของผู้ที่พบเห็น



รูปที่ 6 ตัวอย่างการปรับปรุงก่อนและหลัง โครงการปรับปรุงบ้านเดี่ยว 2 ชั้น หมู่บ้านวิเศษสุขแลนด์ ที่มา: ผู้วิจัย

ตัวอย่างโครงการปรับปรุงบ้านเดี่ยว 2 ชั้น หมู่บ้านเศรษฐสิริ-รามอินทรา มีการทำความสะอาดพื้นที่โดยรอบ พร้อมถางหญ้าเดิมที่ขึ้นรกร้าง การตัดต้นไม้ และเพิ่มเติมการซ่อมปรับปรุงและทาสีภายนอกบ้านใหม่ทั้งหมดเป็นต้น

4. บ้าน 4 ดาว คือสินทรัพย์รอการขายที่นำมาพัฒนาปรับปรุงใหม่ทั้งหลัง เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มแก่สินทรัพย์ โดยการทำมาสะอาด ทาสีใหม่ หรือกระทั่งการตัดแปลงต่อเติมพื้นที่ และการเปลี่ยนสุขภัณฑ์เป็นต้น

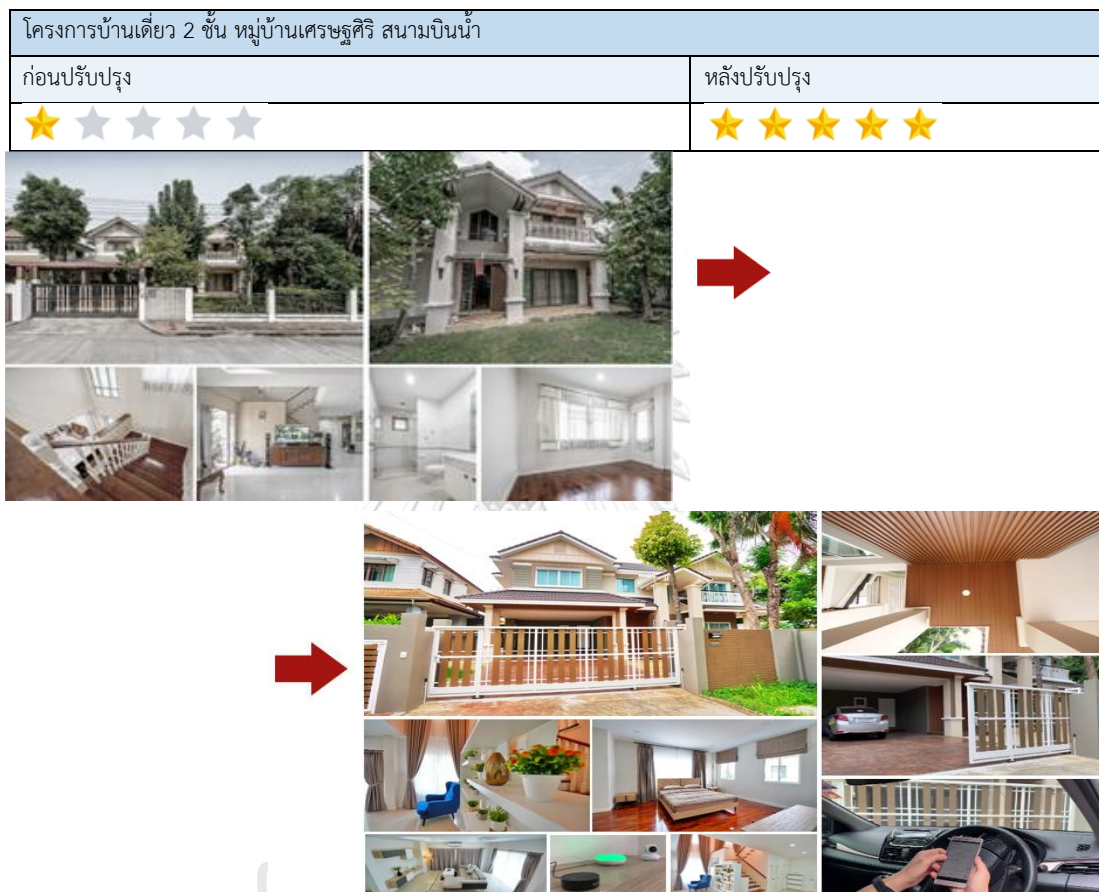


รูปที่ 7 ตัวอย่างการปรับปรุงก่อนและหลังโครงการปรับปรุงบ้านเดี่ยว 2 ชั้น หมู่บ้านวิเศษสุขแลนด์, ที่มา: ผู้วิจัย

ตัวอย่างโครงการปรับปรุงบ้านเดี่ยว 2 ชั้น หมู่บ้านวิเศษสุขแลนด์แสดงรูปแบบการปรับปรุงก่อนและหลัง โดยภายนอกอาคารมีการรื้อถอนตัวหลังคาโรงจอดรถเดิมที่สภาพชำรุดเสียหาย โดยแทนที่ด้วยหลังคาเมทัลชีท (Metal sheet) แบบใหม่ที่มีรูปลักษณ์ทันสมัยแข็งแรงทนทาน มีการเปลี่ยนรูปแบบประตูและหน้าต่างใหม่ทั้งหมด

เป็นวัสดุคุณภาพเยี่ยมแทนที่วัสดุไม้จริงที่มีการชำรุดผุพัง ในส่วนของสุขภัณฑ์ห้องน้ำได้มีการรื้อและเปลี่ยนใหม่ รวมถึงปรับปรุงทาสีภายในตัวบ้านและภายนอกตัวบ้านใหม่ทั้งหมดด้วย

5. บ้าน 5 ดาว หมายถึงบ้านที่มีการดำเนินการปรับปรุงใหม่ทั้งหลังให้บ้านมีสภาพพร้อมอยู่ครบครันมากที่สุด ในบรรดาการปรับปรุงบ้านทั้งหมดของ บสภ. ซึ่งคุณลักษณะเด่นของ บ้าน 5 ดาว ที่เพิ่มเติมจากบ้านระดับดาวอื่นๆ คือการติดตั้งอุปกรณ์ดิจิทัลเพื่อเพิ่มความสะดวกสบาย เป็นการปรับปรุงสินทรัพย์ให้เป็นบ้านอัจฉริยะ



รูปที่ 8 ตัวอย่างบ้านก่อนและหลังปรับปรุง โครงการบ้านเดี่ยว 2 ชั้น หมู่บ้านเศรษฐศิริ สนามบินน้ำ, ที่มา: ผู้วิจัย

ตัวอย่างโครงการบ้านเดี่ยว 2 ชั้น หมู่บ้านเศรษฐศิริ สนามบินน้ำ เนื่องจากทรัพย์สินเดิมที่ได้รับมาอยู่ในสภาพที่ดีทำให้สามารถต่อยอดการปรับปรุงให้ดียิ่งขึ้น มีความทันสมัยและเพิ่มให้เป็นบ้านอัจฉริยะ โดยการใช้นวัตกรรมจากบริษัทแอมะซอน ซึ่งเป็นระบบ สั่งการด้วยเสียงผ่านลำโพงอัจฉริยะที่เรียกว่า เอคโค-ดอท (Echo Dot) โดยระบบนั้นเชื่อมต่อเครื่องใช้ไฟฟ้าภายในบ้าน เข้ากับโครงข่ายอินเทอร์เน็ต และโทรศัพท์มือถือ ซึ่งทำให้ผู้อยู่อาศัยสามารถควบคุมเครื่องใช้ไฟฟ้า ภายในบ้านอย่างล่องจรงปริต ประตูลื่นอัตโนมัติ ทีวี เครื่องเสียง เครื่องปรับอากาศ ผ่านสมาร์ตโฟนได้อย่างง่ายดาย²⁴ เพื่อเพิ่มระบบรักษาความปลอดภัย และยังอำนวยความสะดวกสบายให้กับผู้อยู่อาศัย

²⁴ แสงทอง, สติติย์ธรรม. (2559). น้อง Alexa พาเพลิน มาลองเล่น Echo Dot กัน. Retrieved 20 พฤศจิกายน 2563 from <https://medium.com/sathittham/alexa>

มากขึ้น นอกจากนั้นทาง บสก. ยังทำการติดตั้งเครื่องใช้ไฟฟ้า และเฟอร์นิเจอร์ลอยตัวบางส่วนมาให้กับบ้าน อย่างเช่นโซฟา เตียงนอนเป็นต้น ถือเป็นทรัพย์สินรอกการขายที่ปรับปรุงอย่างครบครันและครบถ้วน พร้อมอยู่อาศัย

5.2.3 ข้อมูลทรัพย์สินรอกการขายในปัจจุบัน

เมื่อผู้วิจัยศึกษาลักษณะทางกายภาพของบ้านเดี่ยวมูลค่า 5 ถึง 10 ล้านบาท ซึ่งเป็นกลุ่มศึกษาหลัก เนื่องจากเป็นสินทรัพย์รอกการขายที่เหลืค้งค่างมากที่สุด โดนทรัพย์ดังกล่าวมีทั้งหมด 221 หลัง และมีมูลค่ารวม 1,464 ล้านบาท ซึ่งจากการศึกษาพบว่า กลุ่มศึกษานี้สามารถจำแนกออกเป็น 3 ลักษณะการปรับปรุงทางกายภาพ ดังนี้ คือสินทรัพย์รอกการขายที่ไม่ปรับปรุงหรือขายตามสภาพ มีทั้งหมด 212 หลัง ต่อมาเป็นทรัพย์ที่ผ่านการปรับปรุงเฉพาะรูปลักษณะทางกายภาพภายนอก อย่างการทำความสะอาด ทาสี มีทั้งหมด 6 หลัง สุดท้ายจะเป็นทรัพย์ที่ทำการปรับปรุงทั้งหลังรวมงานสถาปัตยกรรมงานวิศวกรรม จนไปถึงงานไฟฟ้าและงานระบบ ทำให้ทรัพย์สินรอกการขายมีสภาพพร้อมอยู่มีลักษณะทางกายภาพที่ดี จนถึงสินทรัพย์ที่ผ่านการปรับปรุงทั้งหลังพร้อมยกระดับคุณภาพสินทรัพย์ด้วยเทคโนโลยีบ้านอัจฉริยะ มีทั้งหมดรวม 3 หลัง

ตารางที่ 6 แสดงการจำแนกลักษณะทางกายภาพของทรัพย์ประเภทบ้านเดี่ยวราคา 5 ถึง 10 ลบ. .

1	ลักษณะ	ไม่ปรับ		ปรับปรุงรูปลักษณะ				ปรับปรุงทั้งหลัง-พร้อมอยู่			
		ขายตามสภาพ		ทำความสะอาด		ทาสี		พร้อมอยู่		Digital Living	
2	การปรับปรุง										
3	การจัดอันดับดาว	1 ดาว		2 ดาว		3 ดาว		4 ดาว		5 ดาว	
4	จำนวนทรัพย์	212	หลัง	2	หลัง	4	หลัง	2	หลัง	1	หลัง
	รวม	212 หลัง		6 หลัง				3 หลัง			
5	มูลค่าทรัพย์	1,406.4	ลบ.	12.4	ลบ.	26.9	ลบ.	12.1	ลบ.	6.2	ลบ.

ที่มา: จัดทำโดยผู้วิจัย ฐานข้อมูลการซื้อขายสินทรัพย์ของบริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) หรือ บสก. นับตั้งแต่ พ.ศ. 2542 ถึง 2562 รวมระยะเวลา 20 ปี ข้อมูล ณ. วันที่ 30 มิถุนายน 2562
















อย่างไรก็ตามขอบเขตและวัตถุประสงค์ในงานวิจัยคือมุ่งเน้นการศึกษาเชิงคุณภาพเกี่ยวกับลักษณะทางกายภาพของสินทรัพย์รอกการขาย และแนวทางการจัดการสินทรัพย์ของบริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) หรือ บสก. เพื่อตอบคำถามในงานวิจัยและทราบถึงปัจจัยทางด้านกายภาพที่เป็นส่วนสำคัญสามารถส่งเสริมการจำหน่ายสินทรัพย์รอกการขาย พร้อมช่วยคัดแยกประเภทสินทรัพย์รอกการขาย ให้ได้สินทรัพย์รอกการขายที่ตอบโจทย์ผู้ลงทุนหรือผู้ที่สนใจในตลาดสินทรัพย์รอกการขาย โดยผู้วิจัยคาดหวังประโยชน์ในการเป็นส่วนหนึ่งที่ช่วยส่งเสริมคุณภาพสินทรัพย์รอกการขายในประเทศให้กลับมาเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนในระบบเศรษฐกิจ และช่วยขับเคลื่อนเศรษฐกิจและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต่อไป พร้อมทั้งให้ บสก. ได้มีสินทรัพย์คุณภาพนำออกสู่ตลาดเพื่อจัดจำหน่ายต่อไป ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 ทรัพย์สินรอกการขายประเภทบ้านเดี่ยวในช่วงราคา 5 ถึง 10 ล้านบาท ของ บสก. มีค้งค่างอยู่การกระจายตัวอยู่ทั่วพื้นที่กรุงเทพฯ จากปริมาณสินทรัพย์ทั้ง 221 หลัง ฝ่ายบริหาร

จัดการทรัพย์สินรอการขายได้ทำการคัดเลือกทรัพย์สินเด่นที่มีคุณภาพ อยู่ในสภาพที่ดี และมีศักยภาพทางด้านทำเลที่ตั้งมาทั้งหมด 15 หลัง และได้ผ่านการเห็นชอบจากคณะผู้บริหาร

5.2.4 การจำแนกทรัพย์สินเด่นทำเลศักยภาพ

โดยทรัพย์สินเด่นทั้ง 15 หลังสามารถจำแนกเป็นลักษณะดาวตั้งแต่ 1 ดาว จนถึง 5 ดาว โดยจากลักษณะทางกายภาพของทรัพย์สินรอการขายสามารถสรุปเป็นบ้านที่ไม่ปรับปรุง 6 หลัง ต่อมาเป็นบ้านที่ปรับปรุงรูปลักษณะทั้งหมดอีก 6 หลัง และบ้านที่ผ่านการปรับปรุงทั้งหลังมีสภาพพร้อมอยู่อีก 3 หลัง

ตารางที่ 7 แสดงการจำแนกทรัพย์สินคุณภาพจากทำเลศักยภาพของ บสก. ที่มา: ผู้วิจัย

ไม่ปรับ	ปรับปรุงรูปลักษณะ			ปรับปรุงทั้งหลัง-พร้อมอยู่	
	ทำตามสภาพ	ทำความสะอาด	ทาสี	พร้อมอยู่	Digital Living
1 ดาว ★☆☆☆☆	2 ดาว ★★☆☆☆	3 ดาว ★★★☆☆	4 ดาว ★★★★☆	5 ดาว ★★★★★	
1.แคทลีน่า 5.5 ลบ.	7.เศรษฐศิริ 6.2 ลบ.	9.ราชพฤกษ์ 6.27 ลบ.	13.ราชพฤกษ์ 5.5 ลบ.	15.ราชวดี 6.2 ลบ.	
					
2.มันทนา 5.5 ลบ.	8.กฤษดานคร 6.2 ลบ.	10.ลัดดารมย์ 6.6 ลบ.	14.เพชรเกษม 6.9 ลบ.		
					
3.ภัทรา 6.3 ลบ.		11.เพอร์เฟค 6.9 ลบ.			
					
4.ลัดดารมย์ 6.7 ลบ.		12.มันทนา 7.15 ลบ.			
					
5.ลัดดารมย์ 6.7 ลบ.					
					
6.ราชพฤกษ์ 7.3 ลบ.					
					

6 หลัง	2 หลัง	4 หลัง	2 หลัง	1 หลัง
รวม 6 หลัง	รวม 6 หลัง		รวม 3 หลัง	
มูลค่า 38.01 ลบ.	มูลค่า 39.32 ลบ.		มูลค่า 18.63 ลบ.	

5.2.5 ข้อมูลสินทรัพย์รอการขายศักยภาพ 15 หลัง จำแนกตามลักษณะดาว และการปรับปรุง

ตารางที่ 8 แสดงข้อมูลของสินทรัพย์ศักยภาพประเภทบ้านเดี่ยวราคา 5 ถึง 10 ล้านบาท เป็นบ้านลักษณะ 1 ดาว

1	ปรับปรุง	ไม่ปรับปรุง					
2	อันดับดาว	1 ดาว					
3	ลักษณะ						
4	ลำดับ	หลังที่ 1		หลังที่ 2		หลังที่ 3	
5	รหัสทรัพย์	25BKSH0004000		DCBKSH0124001		DEBKSH0203001	
6	หมู่บ้าน	แคทลีน่า รีสอร์ท		มัตถนา อ่อนนุช - วงแหวน		ภัทรา	
7	พื้นที่	68.8	ตร.ว.	67.5	ตร.ว.	61.5	ตร.ว.
8	พื้นที่ใช้สอย	170	ตร.ม.	210	ตร.ม.	192	ตร.ม.
9	ราคา	5.5	ล้านบาท	5.5	ล้านบาท	6.3	ล้านบาท
10	ราคา/ตร.ม.	32,352	บ./ ตร.ม.	26,190	บ./ ตร.ม.	32,813	บ./ ตร.ม.
11	แขวง	ประเวศ		ตอกไม้		หัวหมาก	
12	เขต	ประเวศ		ประเวศ		บางกะปิ	
13	ถนน	กาญจนาภิเษก		กาญจนาภิเษก		อ่อนนุช	
14	ชั้น	2	ชั้น	2	ชั้น	2	ชั้น
15	ห้องนอน	3	ห้อง	3	ห้อง	3	ห้อง
16	ห้องน้ำ	3	ห้อง	3	ห้อง	3	ห้อง
17	ห้องครัว	1	ห้อง	1	ห้อง	1	ห้อง
18	จอดรถ	2	คัน	2	คัน	2	คัน
19	อายุบ้าน	15	ปี	10	ปี	15	ปี
20	ลักษณะทางกายภาพ	ต้องซ่อมแซม		ต้องซ่อมแซม		ต้องซ่อมแซม	

ที่มา: จัดทำโดยผู้วิจัย ใช้ข้อมูลจากฐานข้อมูลการซื้อขายสินทรัพย์ของ บสภ. ตั้งแต่ พ.ศ. 2542 ถึง 2562




จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

ตารางที่ 9 แสดงข้อมูลของสินทรัพย์ศักยภาพประเภทบ้านเดี่ยวราคา 5 ถึง 10 ล้านบาท เป็นบ้านลักษณะ 1 ดาว

1	ปรับปรุง	ไม่ปรับปรุง					
2	อันดับดาว	บ้าน 1 ดาว					
3	ลักษณะ						
4	ลำดับ	หลังที่ 4		หลังที่ 5		หลังที่ 6	
5	รหัสทรัพย์	DPBKSH0100001		DEBKSH0212001		DEBKSH0131001	
6	หมู่บ้าน	ลัดดารมย์ เพชรเกษม 69 (เฟส 1)		ลัดดารมย์ เพชรเกษม 69 (เฟส 1)		ราชพฤกษ์ บางบอน 4	
7	พื้นที่	118.4	ตร.ว.	116.9	ตร.ว.	140	ตร.ว.
8	พื้นที่ใช้สอย	236	ตร.ม.	228	ตร.ม.	250	ตร.ม.
9	ราคา	6.7	ล้านบาท	6.7	ล้านบาท	7.3	ล้านบาท
10	ราคา/ตร.ม.	28,390	บ./ ตร.ม.	24,123	บ./ ตร.ม.	29,200	บ./ ตร.ม.
11	แขวง	หนองแขม		หนองแขม		หนองแขม	
12	เขต	หนองแขม		หนองแขม		หนองแขม	
13	ถนน	เพชรเกษม 69		เพชรเกษม 69		บางบอน 4	
14	ชั้น	2	ชั้น	2	ชั้น	2	ชั้น
15	ห้องนอน	4	ห้อง	3	ห้อง	4	ห้อง
16	ห้องน้ำ	4	ห้อง	3	ห้อง	3	ห้อง
17	ห้องครัว	1	ห้อง	1	ห้อง	1	ห้อง
18	จอดรถ	4	คัน	2	คัน	2	คัน
19	อายุบ้าน	16	ปี	16	ปี	7	ปี
20	ลักษณะทางกายภาพ	ชำรุดเสียหาย		ชำรุดเสียหาย		ต้องซ่อมแซม	




ที่มา: จัดทำโดยผู้วิจัย ใช้ข้อมูลจากฐานข้อมูลการซื้อขายสินทรัพย์ของ บสภ. ตั้งแต่ พ.ศ. 2542 ถึง 2562

ตารางที่ 10 แสดงข้อมูลของสินทรัพย์ศักยภาพประเภทบ้านเดี่ยวราคา 5 ถึง 10 ล้านบาท ในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ

1	ปรับปรุง	ปรับปรุงรูปลักษณะ					
2	อันดับดาว	บ้าน 2 ดาว			บ้าน 3 ดาว		
3	ลักษณะ						
4	ลำดับ	หลังที่ 7		หลังที่ 8		หลังที่ 9	
5	รหัสทรัพย์	DEBKESH0255001		DDBKESH0258001		DEBKESH0115001	
6	หมู่บ้าน	เศรษฐศิริ - วงแหวน รามอินทรา ซ.10		กฤษदानคร 25		ราชพฤกษ์ บางบอน 4	
7	พื้นที่	74.7	ตร.ว.	376	ตร.ว.	102.9	ตร.ว.
8	พื้นที่ใช้สอย	153	ตร.ม.	380	ตร.ม.	240	ตร.ม.
9	ราคา	6.2	ล้านบาท	6.2	ล้านบาท	6.27	ล้านบาท
10	ราคา/ตร.ม.	40,523	บ./ตร.ม.	16,316	บ./ตร.ม.	26,125	บ./ตร.ม.
11	แขวง	คันนายาว		ทรายกองดิน		หนองแขม	
12	เขต	คันนายาว		มีนบุรี		หนองแขม	
13	ถนน	กาญจนาภิเษก		นิมิตใหม่		บางบอน 4	
14	ชั้น	2		ชั้น		2	
15	ห้องนอน	3	ห้อง	3	ชั้น	2	ชั้น
16	ห้องน้ำ	3	ห้อง	3	ห้อง	3	ห้อง
17	ห้องครัว	1	ห้อง	1	ห้อง	3	ห้อง
18	จอดรถ	2	คัน	2	คัน	2	คัน
19	อายุบ้าน	9	ปี	16	ปี	12	ปี
20	ลักษณะทาง กายภาพ	พร้อมใช้งาน		ชำรุดเสียหาย		ชำรุดเสียหาย	

ที่มา: จัดทำโดยผู้วิจัย ใช้ข้อมูลจากฐานข้อมูลการซื้อขายสินทรัพย์ของ บสภ. ตั้งแต่ พ.ศ. 2542 ถึง 2562

ตารางที่ 11 แสดงข้อมูลของสินทรัพย์ศักยภาพประเภทบ้านเดี่ยวราคา 5 ถึง 10 ล้านบาท ในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ

1	ปรับปรุง	ปรับปรุงลักษณะ					
2	อันดับดาว	บ้าน 3 ดาว ★ ★ ★ ★ ★					
3	ลักษณะ						
4	ลำดับ	หลังที่ 10		หลังที่ 11		หลังที่ 12	
5	รหัสทรัพย์	24BKSH0003000		1BKSH0119001		DEBKSH0140001	
6	หมู่บ้าน	ลัดดารมย์ เพชรเกษม 69 (เฟส 1)		เพอร์เฟค เฟลส ซ.38/2		มณฑนา พระราม 2 ซ.28	
7	พื้นที่	112.3	ตร.ว.	135.3	ตร.ว.	56	ตร.ว.
8	พื้นที่ใช้สอย	257	ตร.ม.	222	ตร.ม.	157	ตร.ม.
9	ราคา	6.6	ล้านบาท	6.9	ล้านบาท	7.15	ล้านบาท
10	ราคา/ตร.ม.	25,681	บ./ตร.ม.	31,081	บ./ตร.ม.	45,541	บ./ตร.ม.
11	แขวง	หนองแขม		คลองสองต้นนุ่น		จอมทอง	
12	เขต	หนองแขม		ลาดกระบัง		จอมทอง	
13	ถนน	บางบอน 4		รามคำแหง 65		พระราม 2	
14	ชั้น	2		2		2	
15	ห้องนอน	3	ห้อง	3	ชั้น	2	ชั้น
16	ห้องน้ำ	3	ห้อง	3	ห้อง	4	ห้อง
17	ห้องครัว	1	ห้อง	1	ห้อง	4	ห้อง
18	จอดรถ	2	คัน	2	คัน	1	คัน
19	อายุบ้าน	12	ปี	11	ปี	14	ปี
20	ลักษณะทางกายภาพ	ต้องซ่อมแซม		ต้องซ่อมแซม		ชำรุดเสียหาย	

ที่มา: จัดทำโดยผู้วิจัย ใช้ข้อมูลจากฐานข้อมูลการซื้อขายสินทรัพย์ของ บสภ. ตั้งแต่ พ.ศ. 2542 ถึง 2562

ตารางที่ 12 แสดงข้อมูลของสินทรัพย์ศักยภาพประเภทบ้านเดี่ยวราคา 5 ถึง 10 ล้านบาท ในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ

1	ปรับปรุง	ปรับปรุงทั้งหลัง - พร้อมอยู่					
2	อันดับดาว	บ้าน 4 ดาว			บ้าน 5 ดาว		
		★★★★☆			★★★★★		
3	ลักษณะ						
4	ลำดับ	หลังที่ 13		หลังที่ 14		หลังที่ 15	
5	รหัสทรัพย์	1BKKSH0115001		IBKKSH0101001		DDBKKSH0147001	
6	หมู่บ้าน	ราชพฤกษ์ บางบอน 4		วราภรณ์ เพชรเกษม 81 (เฟส 1)		หมู่บ้านราชาวดี	
7	แขวง	หนองแขม		บางบอน		ทุ่งครุ	
8	เขต	หนองแขม		บางบอน		ทุ่งครุ	
9	ถนน	บางบอน 4		เอกชัย		พุทธบูชา	
10	พื้นที่	100	ตร.ว.	119.3	ตร.ว.	61.6	ตร.ว.
11	พื้นที่ใช้สอย	261	ตร.ม.	225	ตร.ม.	165	ตร.ม.
12	ราคา	5.5	ล้านบาท	6.6	ล้านบาท	6.2	ล้านบาท
13	ราคา /ตร.ม.	21,073	บาท/ตร.ม.	29,333	บาท/ตร.ม.	37,576	บาท/ตร.ม.
14	ชั้น	2	ชั้น	2	ชั้น	2	ชั้น
15	ห้องนอน	3	ห้อง	3	ห้อง	3	ห้อง
16	ห้องน้ำ	3	ห้อง	2	ห้อง	3	ห้อง
17	ห้องครัว	1	ห้อง	1	ห้อง	1	ห้อง
18	จอดรถ	2	คัน	2	คัน	2	คัน
19	อายุบ้าน	12	ปี	12	ปี	11	ปี
20	ลักษณะทางกายภาพ		พร้อมใช้งาน		พร้อมใช้งาน		พร้อมใช้งาน

ที่มา: จัดทำโดยผู้วิจัย ใช้ข้อมูลจากฐานข้อมูลการซื้อขายสินทรัพย์ของ บสภ. ตั้งแต่ พ.ศ. 2542 ถึง 2562

ตารางที่ 13 แสดงผลสรุปของการสำรวจลักษณะทางกายภาพของกลุ่มตัวอย่างทรัพย์สิน

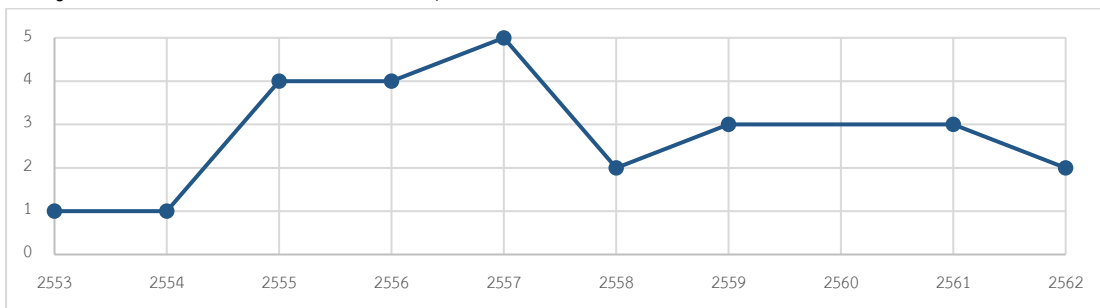
		ลักษณะสถาปัตยกรรมภายนอก		
กลุ่มตัวอย่าง		สภาพพร้อมใช้งาน	สภาพต้องซ่อมแซม	สภาพชำรุดเสียหาย
1 ดาว	บ้านหลังที่ 1		✓	
	บ้านหลังที่ 2			✓
	บ้านหลังที่ 3		✓	
	บ้านหลังที่ 4			✓
	บ้านหลังที่ 5			✓
	บ้านหลังที่ 6		✓	
2 ดาว	บ้านหลังที่ 7	✓		
	บ้านหลังที่ 8			✓
3 ดาว	บ้านหลังที่ 9			✓
	บ้านหลังที่ 10		✓	
	บ้านหลังที่ 11		✓	
	บ้านหลังที่ 12			✓
4 ดาว	บ้านหลังที่ 13	✓		
	บ้านหลังที่ 14	✓		
5 ดาว	บ้านหลังที่ 15	✓		

ที่มา: จัดทำโดยผู้วิจัย ใช้ข้อมูลจากฐานข้อมูลการซื้อขายสินทรัพย์ของ บสภ. ตั้งแต่ พ.ศ. 2542 ถึง 2562

จากการสำรวจกลุ่มตัวอย่างทรัพย์สินเด่นทั้ง 15 หลัง ทำให้ทราบว่าลักษณะทางกายภาพของทรัพย์สินส่วนใหญ่อยู่ในลักษณะชำรุดเสียหาย รวมทั้งหมด 6 หลัง คิดเป็นร้อยละ 40 ของทรัพย์สินทั้งหมด ซึ่งแน่นอนว่าทรัพย์สินที่ชำรุดเสียหายนั้นส่วนมากจะอยู่ในขอบเขตของบ้าน 1 ดาว มีทั้งหมด 3 หลัง หรือครึ่งหนึ่งของที่ชำรุดทั้งหมด ทั้งนี้ทรัพย์สินส่วนใหญ่ที่ชำรุดอยู่ในบ้าน 1 ดาว เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่ขายตามสภาพ ต่อมาลักษณะทางกายภาพที่มีมากรองลงมาคือ บ้านที่อยู่ในสภาพต้องซ่อมแซมมีทั้งหมด 5 หลัง กระจายออกไปอยู่ในทรัพย์สิน 1 ดาว 3 หลัง และทรัพย์สิน 3 ดาวอีก 2 หลัง และท้ายสุดเป็นทรัพย์สินที่มีลักษณะทางกายภาพพร้อมอยู่อาศัยหรือพร้อมใช้งาน มีทั้งหมด 4 หลัง ส่วนมากจะอยู่ในกลุ่มทรัพย์สินที่ปรับปรุงแล้วอย่างบ้าน 4 – 5 ดาว และในบางกรณีอย่างบ้าน 2 ดาวที่ผ่านการทำความสะอาดแล้วก็มีเช่นกัน อัน เนื่องจากทาง บสภ. ได้รับโอนทรัพย์สินที่อยู่ในสภาพดีมาแต่เดิมนั่นเอง

5.3 เพื่อวิเคราะห์ลักษณะการปรับปรุงทางกายภาพของสินทรัพย์รอการขายประเภทบ้านเดี่ยวของ บสก.

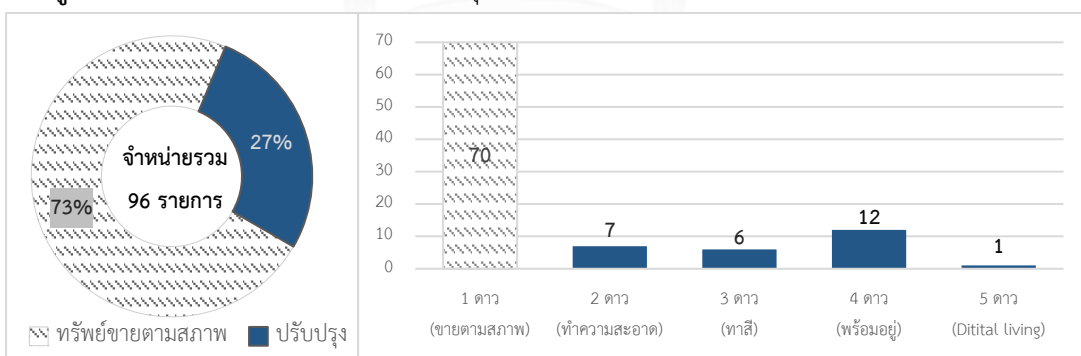
แผนภูมิที่ 14 ตารางแสดงจำนวนการปรับปรุงสินทรัพย์



ที่มา: จัดทำโดยผู้วิจัย ใช้ข้อมูลจากฐานข้อมูลการซื้อขายสินทรัพย์ของ บสก. ตั้งแต่ พ.ศ. 2542 ถึง 2562

จากการศึกษาข้อมูลการปรับปรุงและจัดจำหน่ายสินทรัพย์รอการขายในอดีตของ บสก. ทำให้ทราบว่า นับตั้งแต่การได้รับโอนสินทรัพย์จากธนาคารและเริ่มจัดตั้งบริษัทในเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2541 บสก. สามารถจำหน่ายทรัพย์รอการขายในรูปแบบขายตามสภาพหรือไม่ปรับปรุงออกไปได้ในต้นปีถัดไป อย่างไรก็ตามบริษัทเริ่มมีการดำเนินการปรับปรุงสินทรัพย์รอการขายเพื่อจัดจำหน่ายครั้งแรกใน พ.ศ. 2543 ซึ่งสินทรัพย์ที่ปรับปรุงเป็นสินทรัพย์อยู่ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม ส่วนสินทรัพย์รอการขายประเภทบ้านเดี่ยวราคา 5-10 ล้านบาท เริ่มมีการปรับปรุงเป็นครั้งแรกใน พ.ศ. 2553 ซึ่งจากข้อมูลพบว่าทรัพย์ที่ปรับปรุงดังกล่าวมีมากที่สุดในช่วง พ.ศ. 2555-2557 กว่าร้อยละ 52 มีทรัพย์รวม 13 หลัง จากสินทรัพย์ที่ปรับปรุงทั้งหมด 25 หลัง โดยปีที่มีการปรับปรุงทรัพย์รอการขายประเภทบ้านเดี่ยวราคา 5-10 ล้านบาท มากที่สุดคือ พ.ศ. 2557 มีการปรับปรุงทรัพย์ทั้งหมด 5 หลัง

แผนภูมิที่ 15 แสดงทรัพย์สินรอการขายที่ปรับปรุง และขายตามสภาพ



ที่มา: จัดทำโดยผู้วิจัย ใช้ข้อมูลจากฐานข้อมูลการซื้อขายสินทรัพย์ของ บสก. ตั้งแต่ พ.ศ. 2542 ถึง 2562

อย่างไรก็ตามสินทรัพย์ส่วนใหญ่ของบริษัทที่จัดจำหน่ายยังคงเป็นทรัพย์ที่ไม่ปรับปรุงรวม 70 หลัง จากทรัพย์ราคา 5-10 ล้านบาทที่สามารถจำหน่ายไปทั้งหมด 96 หลัง หากเทียบเป็นสัดส่วนจะถือได้ว่าทรัพย์ที่ปรับปรุงจะมีเพียงร้อยละ 27 ของทรัพย์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมดในอดีต และลักษณะการปรับปรุงที่มากที่สุดคือลักษณะ 4 ดาว หรือปรับปรุงให้ทรัพย์เป็นบ้านพร้อมอยู่ รองลงมาคือปรับแบบ 2 ดาว หรือการทำความสะอาดทรัพย์สินนั่นเอง

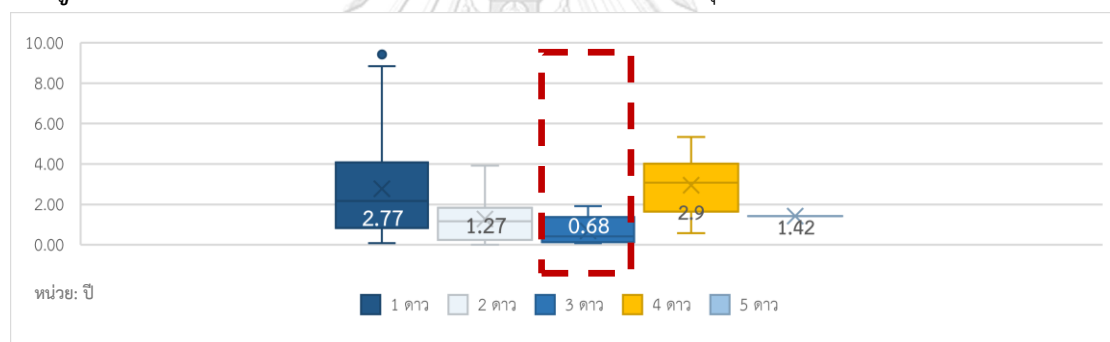
ตารางที่ 14 แสดงการจำแนกสินทรัพย์รอการขายในอดีตที่นำมาปรับปรุงและจำหน่าย

กรุงเทพฯ 5-10 ลม.										
รหัสตลาด	ชื่อโครงการ	เอกสารสิทธิ์	วา	เขต/อำเภอ/ราคาตั้งขาย	วันที่รับโอน	วันที่โอนกรรมสิทธิ์	ระดับ	ปรับปรุงพร้อม	ถือครองหลังปรับปรุง	
LBKKS0140001	ชัยพฤกษ์ อ.วังมฤต	164016	107	บางเขน	8,250,000.00	14/12/2554	5/8/2557	2 ดาว	30/01/2557	0.50
DABKKS0103001	นาราภิรมย์	4248	144.6	ทวีวัฒนา	6,270,000.00	15/05/2557	11/9/2559	2 ดาว	20/10/2557	1.83
22BKKS0002000	Perfect place 2	73337	74.5	มีนบุรี	7,370,000.00	22/11/2561	26/3/2563	2 ดาว	10/01/2562	1.17
DEBKKS0107001	หมู่บ้านเพื่อเสด็จพรต ช.รามคำแหง 19	21619,21620	134	มีนบุรี	7,150,000.00	20/01/2555	19/12/2557	3 ดาว	20/12/2555	1.92
DEBKKS0109001	หมู่บ้านนราสิริ	187777	124	บางเขน	9,350,000.00	18/05/2555	5/8/2556	3 ดาว	01/03/2556	0.42
DEBKKS0126001	สวนเกษตรยาม	5559	100	บางแค	6,380,000.00	11/09/2557	11/9/2561	3 ดาว	23/07/2561	0.08
DDBKKS0121001	หมู่บ้านวราภรณ์ - เพชรเกษม 81	135248	129	บางขุนเทียน	7,370,000.00	13/01/2558	12/12/2562	3 ดาว	25/01/2562	0.83
DCBKKS0114001	casaville watcharapol	9044	64.9	สายไหม	6,050,000.00	09/08/2560	22/3/2562	3 ดาว	26/12/2561	0.17
DEBKKS0108001	วราภรณ์	135623	89.3	บางขุนเทียน	5,280,000.00	14/02/2555	25/5/2561	4 ดาว	14/10/2557	3.58
DCBKKS0108001	หมู่บ้านปรีชาลาด-สุวรรณภูมิ (เฟส 2)	66561	110.4	หนองจอก	6,050,000.00	16/08/2555	17/9/2561	4 ดาว	08/05/2556	5.33
DABKKS0107001	เศรษฐสิริ-รามอินทรา	60103	82.8	คลองสามวา	8,470,000.00	27/09/2556	13/11/2561	4 ดาว	22/03/2561	0.58
DABKKS0118001	ศุภชัยอัครคิดปาร์ค	4528	71.8	บางแค	6,600,000.00	23/09/2557	28/12/2561	4 ดาว	24/03/2559	2.75
DEBKKS0128001	จันทร์บัวสวย	63693	62.5	มีนบุรี	5,060,000.00	18/11/2557	21/12/2561	4 ดาว	30/06/2558	3.42
DEBKKS0150001	หมู่บ้านพนาสนธิ์ การ์ดเอนโธม 8	44129	86.6	มีนบุรี	5,500,000.00	18/06/2558	3/2/2561	4 ดาว	12/01/2559	2.00
DEBKKS0154001	เนเนอริยม รัชพล	48774	75.3	มีนบุรี	5,500,000.00	21/07/2558	7/4/2561	4 ดาว	10/10/2559	1.42

ที่มา: จัดทำโดยผู้วิจัย ฐานข้อมูลการซื้อขายสินทรัพย์ของบริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) หรือ บสภ. นับตั้งแต่ พ.ศ. 2542 ถึง 2562 รวมระยะเวลา 20 ปี ข้อมูล ณ. วันที่ 30 มิถุนายน 2562

จากข้อมูลบ้านที่ปรับปรุงแล้วมีระยะเวลาถือครองเฉลี่ยอยู่ที่ 2ปี 10เดือน โดยระยะเวลาที่ถือครองนานที่สุดคือ 5 ปี และสั้นที่สุดคือ 1 เดือน ขณะที่บ้าน 1 ดาว หรือบ้านขายตามสภาพนั้นมีค่าเฉลี่ยถือครองอยู่ที่ 2ปี 7เดือน ถือครองนานที่สุด 10 ปี เมื่อจำแนกตามการปรับปรุงพบว่า บ้าน 3 ดาว มีค่าเฉลี่ยการถือครองสั้นที่สุด

แผนภูมิที่ 16 แสดงค่าเฉลี่ยการถือครองสินทรัพย์ จำแนกตามการปรับปรุง



ที่มา: จัดทำโดยผู้วิจัย ฐานข้อมูลการซื้อขายสินทรัพย์ของบริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) หรือ บสภ. นับตั้งแต่ พ.ศ. 2542 ถึง 2562 รวมระยะเวลา 20 ปี ข้อมูล ณ. วันที่ 30 มิถุนายน 2562

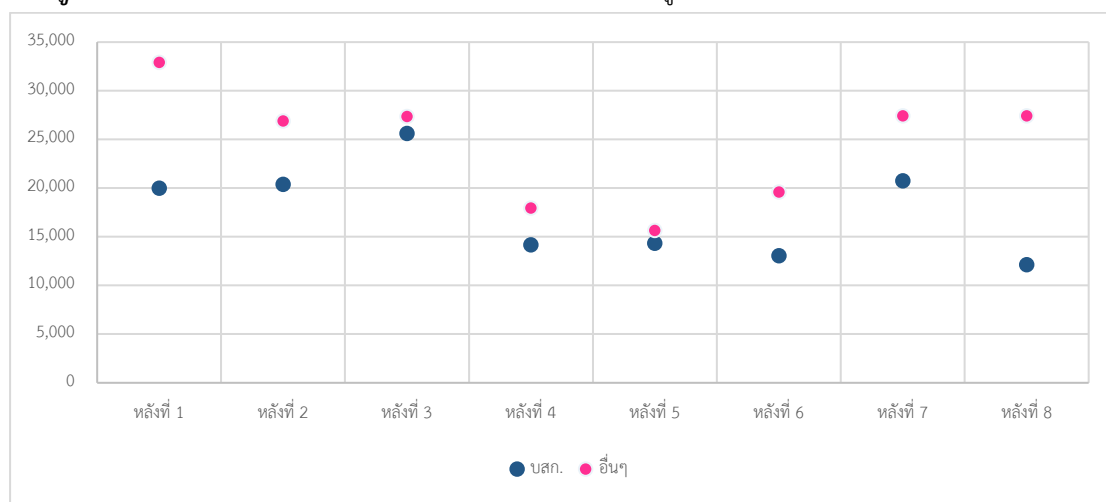
5.4 เสนอแนะรูปแบบทางกายภาพที่ส่งผลต่อการขายสินทรัพย์รอการขายของบสภ.

จากการศึกษาข้อมูลการจำหน่ายสินทรัพย์ ทำให้เห็นข้อได้เปรียบของการปรับปรุงบ้านในลักษณะ บ้าน 3 ดาว ที่มีค่าเฉลี่ยการถือครองอยู่ที่ 7 เดือนเป็นค่าที่น้อยที่สุดหากเทียบกับการปรับปรุงลักษณะอื่น ดังนั้นผู้วิจัยจึงขอเสนอให้ยึดถือแนวทางการปรับปรุงทางกายภาพของบ้าน 3 ดาวเป็นหลัก ซึ่งบ้านดังกล่าวจะเป็นบ้านที่เน้นการปรับปรุงรูปลักษณ์ภายนอกอย่างการ ทำความสะอาดพื้นที่โดยรอบ การทาสีตัวบ้านใหม่ หรือการซ่อมประตูทางเข้าบ้านและหน้าต่างบางส่วน เป็นต้น ซึ่งการปรับปรุงทางกายภาพดังกล่าวเป็นรูปแบบที่ส่งผลดีที่สุดต่อการจำหน่ายสินทรัพย์รอการขายประเภทบ้านเดี่ยวในเขตกรุงเทพมหานคร โดยกลุ่มตัวอย่างบ้านที่นำมาเสนอแนะรูปแบบการปรับปรุงจะเป็นสินทรัพย์รอการขายของบสภ. ที่ลักษณะบ้านที่ยังไม่ถึงเกณฑ์ 3 ดาว มีทั้งหมด 8 รายการจำแนกเป็นบ้าน 1 ดาว เป็นบ้านที่ขายตามสภาพ 6 หลัง และบ้าน 2 ดาว เป็นบ้านที่ผ่านการทำความสะอาดแล้ว 2 หลัง

ในการศึกษาคั้งนี้ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาลักษณะทางกายภาพของสินทรัพย์รอการขายแต่ละหลัง ทำให้ทราบว่าทรัพย์แต่ละหลังนั้นมีความหลากหลาย ไม่ว่าจะเป็นขนาดของที่ดิน ขนาดของตัวบ้าน หรืออายุของตัวบ้าน รวมถึงการดูแลรักษานั้นล้วนส่งผลต่อค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงทั้งสิ้น โดยผู้วิจัยได้ทำการสรุปค่าใช้จ่ายการปรับปรุงลักษณะทางกายภาพของบ้านทั้ง 8 หลัง โดยศึกษาเฉพาะงานสถาปัตยกรรมที่ส่งผลต่อลักษณะทางกายภาพสามารถจำแนกเป็น 2 กลุ่มหลักคือ ลักษณะงานภายนอก ซึ่งลักษณะงานภายนอกประกอบด้วย งานทาสีภายนอก งานปรับภูมิทัศน์ภายนอก และในส่วนของงานภายใน ประกอบด้วย งานทาสีภายใน งานฝ้าเพดาน งานประตูกำลึงต่าง งานวัสดุพื้นและงานอื่นๆ โดยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเกิดจากการสำรวจและประมาณสภาพหน้างานขอบ้านแต่ละหลังซึ่งจะมีความแตกต่างกันออกไปตามรายการและปัญหาบ้านที่ได้พบในช่วงสำรวจทรัพย์

อย่างไรก็ตามก่อนที่จะเริ่มต้นทำการปรับปรุงสินทรัพย์รอการขาย สิ่งหนึ่งที่จะต้องพิจารณาให้ดีกว่าคือการตรวจสอบราคาของคู่แข่งในพื้นที่เดียวกัน ด้วยเหตุผลว่าเมื่อทราบราคาตลาดแล้วการตั้งเกณฑ์พื้นฐานสำหรับการปรับปรุงบ้านให้อยู่ในราคาเหมาะสมกับคู่แข่งสามารถทำได้ ดังนั้นการตรวจสอบราคาของคู่แข่งในระแวกเดียวกันจะช่วยให้สามารถกำหนดราคาที่เหมาะสมของบ้าน และเห็นภาพรวมของตลาดและการแข่งขันในพื้นที่ได้อย่างชัดเจน นอกจากนี้การตรวจสอบคู่แข่งยังช่วยให้ผู้ที่สนใจสามารถพิจารณาสิ่งที่ต้องการซ่อมแซมหรือเพิ่มเติมได้ โดยที่ไม่เสียค่าใช้จ่ายมากเกินไป ส่งผลให้สามารถปรับปรุงบ้านเพื่อเพิ่มมูลค่าได้อย่างมีประสิทธิภาพและเหมาะสมกับตลาดได้ ถือเป็นโอกาสและลดความเสี่ยงในการจำหน่ายสินทรัพย์รอการขาย ทั้งนี้ผู้วิจัยได้ทำการรวบรวมคู่แข่งทางตรงของกลุ่มตัวอย่างบ้านทั้ง 8 หลัง เพื่อทำการเปรียบเทียบและศึกษาราคายต่อหน่วยเพื่อให้ได้ข้อมูลที่เป็นประโยชน์ในการวิเคราะห์และปรับปรุงบ้านให้เหมาะสมกับราคาตลาด ซึ่งจากศึกษาข้อมูลทำให้ทราบว่าราคาสินทรัพย์รอการขายของ บสก. นั้น อยู่ในช่วงราคาที่ต่ำกว่าคู่แข่งในพื้นที่เดียวกันอย่างมาก ดังนั้นจึงมีช่องว่างให้สำหรับการปรับปรุงซึ่งถือเป็นโอกาสที่ดีสำหรับผู้สนใจ และบสก.เพิ่มศักยภาพให้กับสินทรัพย์

แผนภูมิที่ 17 เปรียบเทียบราคาสินทรัพย์รอการขายของ บสก.และ คู่แข่งทางตรง ราคาต่อตารางเมตร



ที่มา: จัดทำโดยผู้วิจัย

5.4.1 บ้านหลังที่ 1

ตารางที่ 15 เปรียบเทียบข้อมูลทรัพย์สินรอการขายหลังที่ 1 กับคู่แข่งทางตรงในตลาด

#	ข้อมูล	ทรัพย์สิน บสก.		บ้านมือสอง	
1	ลักษณะทรัพย์สิน				
2	ลำดับ	หลังที่ 1		คู่แข่งทางตรง 1	
3	หมู่บ้าน	แคทลีน่า รีสอร์ท อ่อนนุช-พัฒนาการตัดใหม่		แคทลีน่า รีสอร์ท อ่อนนุช-พัฒนาการตัดใหม่	
4	แขวง	ประเวศ		ประเวศ	
5	เขต	ประเวศ		ประเวศ	
6	ถนน	กาญจนาภิเษก		กาญจนาภิเษก	
7	ราคา	5.5	ล้านบาท	7.9	ล้านบาท
8	พื้นที่ดิน	275.2	ตร.ม.	240	ตร.ม.
9	พื้นที่ใช้สอย	170	ตร.ม.	190	ตร.ม.
10	ราคา/ตร.ม.	19,985	บ./ตร.ม.	32,916	บ./ตร.ม.
11	ชั้น	2	ชั้น	2	ชั้น
12	ห้องนอน	3	ห้อง	3	ห้อง
13	ห้องน้ำ	3	ห้อง	3	ห้อง
14	ห้องครัว	1	ห้อง	1	ห้อง
15	จอดรถ	2	คัน	2	คัน
16	อายุบ้าน	15	ปี	-	ปี
17	ลักษณะภายนอก		ต้องซ่อมแซม		พร้อมใช้งาน
18	ลักษณะภายใน		ต้องซ่อมแซม		ต้องซ่อมแซม

ที่มา: จัดทำโดยผู้วิจัย

จากตารางการเปรียบเทียบทำให้ทราบว่าบ้านคู่แข่งทางตรงมีราคาสูงกว่าบ้านของ บสก. แต่มีพื้นที่ดินเล็กกว่าและราคาต่อตารางเมตรก็สูงกว่าแต่ลักษณะภายนอกของตัวบ้านนั้นสวยงามอยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน ซึ่งสามารถส่งผลให้บ้านมือสองในตลาดนั้นมีข้อได้เปรียบ อย่างไรก็ตามบ้านทั้ง 2 หลังนี้ มีพื้นที่ใช้สอยแตกต่างกันเพียง 20 ตร.ม. แต่ราคาของบ้านมือ 2 นั้น มากกว่าบ้านของ บสก. อยู่ 2.4 ล้านบาท ซึ่งนี่จะเป็นข้อได้เปรียบให้บ้าน บสก. ยังสามารถปรับปรุงเพิ่มเติมได้ให้ลักษณะทางกายภาพโดยรวมนั้นทัดเทียมกับคู่แข่งในตลาด

ก) รายงานลักษณะทางกายภาพ บ้านหลังที่ 1

รูปที่ 9 รายงานลักษณะทางกายภาพภายนอก



รูปที่ 10 รายงานลักษณะทางกายภาพภายใน



ข) รายงานค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง บ้านหลังที่ 1

ค่าใช้จ่ายเฉพาะงานสถาปัตยกรรมที่ส่งผลต่อลักษณะทางกายภาพภายนอก ซึ่งลักษณะงานภายนอกประกอบด้วย งานทาสีภายนอก งานปรับภูมิทัศน์ภายนอก และงานประตูหน้าต่างเป็นต้นในส่วนของงานภายในประกอบด้วย งานทาสีภายใน งานฝ้าเพดาน งานวัสดุพื้นและงานอื่นๆ

ตารางที่16 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรมภายนอก ประเภทงานสี

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ		ค่าแรงงาน	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
รายการที่ 1_งานทาสีภายนอก							
1.1	งานทาสีภายนอก	192	ตร.ม.	47	9,024	34	6,528
1.2	งานทาสีหลังคา	90	ตร.ม.	50	4,500	50	4,500
1.3	งานทาสีรั้ว	13	เมตร	47	611	34	442
1.4	งานสีระแนงไม้	8.5	ตร.ม.	94	799	38	323
					14,934		11,793
	รวมค่าใช้จ่าย						26,727

ตารางที่17 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรมภายนอก ประเภทงานปรับภูมิทัศน์

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ		ค่าแรงงาน	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
รายการที่ 2_งานภูมิทัศน์ภายนอก							
2.1	งานวางหญ้า	150	ตร.ม.	-	-	15	2,250
2.2	งานถมทรายกันรั้วพืช	150	ตร.ม.	335	63,000	99	14,850
					63,000		17,100
	รวมค่าใช้จ่าย						80,100

ตารางที่18 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรมภายนอก ประเภทงานติดตั้งประตู-หน้าต่าง

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ		ค่าแรงงาน	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
รายการที่ 3_งานประตู-หน้าต่างภายใน							
3.1	งานรื้อถอนประตูไม้	0	บาน		-	50	-
3.2	งานซ่อมแซมประตูอลูมิเนียม	12	เมตร	90	1,080	22	264
3.3	งานซ่อมแซมหน้าต่างอลูมิเนียม	20	เมตร	70	1,400	80	1,600
					2,480		1,864
	รวมค่าใช้จ่าย						4,344

ตารางที่19 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรมภายใน ประเภทงานสี

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ		ค่าแรงงาน	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
รายการที่ 4_งานทาสีภายใน							
4.1	งานทาสีผนังภายใน	231	ตร.ม.	36	8,316	34	7,854
4.2	งานทาสีน้ำมันประตู-หน้าต่าง	65	ตร.ม.	50	3,250	34	2,210
4.3	งานทาสีฝ้าเพดาน	170	ตร.ม.	36	6,120	34	5,780
					17,686		15,844
	รวมค่าใช้จ่าย						33,530

ตารางที่20 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรมภายใน ประเภทงานฝ้าเพดาน

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ		ค่าแรงงาน	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
รายการที่ 5_งานฝ้าเพดานภายใน							
5.1	งานซ่อมแซมฝ้าเพดาน	80	ตร.ม.	240	19,200	40	3,200
5.2	งานเปลี่ยนฝ้าเพดาน	5	ตร.ม.	286	1,430	75	375
5.3	งานซ่อมแซมฝ้าเพดานกันชื้น	0	ตร.ม.	338	-	75	-
					20,630		3,575
	รวมค่าใช้จ่าย						24,205

ตารางที่21 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรมภายใน ประเภทงานพื้น

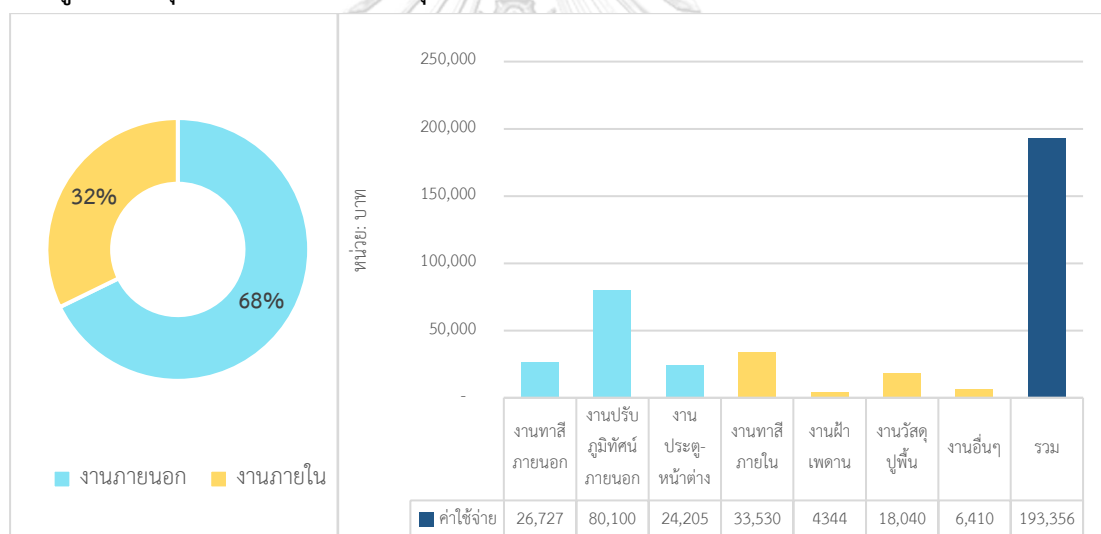
ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ		ค่าแรงงาน	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
รายการที่ 6_งานวัสดุปูพื้นภายใน							
6.1	งานซ่อมพื้นกระเบื้อง	20	ตร.ม.	680	13,600	222	4,440
6.2	งานซ่อมแซมพื้นไม้กระเบื้อง SPC	0	ตร.ม.		-	161	-
6.3	งานขัดพื้นไม้ปาเก้	0	ตร.ม.		-	70	-
					13,600		4,440
	รวมค่าใช้จ่าย						18,040

ตารางที่ 22 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรมภายใน ประเภทงานอื่นๆ

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ		ค่าแรงงาน	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
รายการที่ 7_งานอื่นๆ							
7.1	งานเปลี่ยนฝารองนั่งชักโครก	3	ชิ้น	370	1,110	100	300
7.2	งานทำความสะอาด	1	เหมา	2,000	2,000	3,000	3,000
					3,110		3,300
	รวมค่าใช้จ่าย						6,410
	รวมค่าใช้จ่ายรายการที่ 1-7				135,440		57,916
	รวมค่าใช้จ่ายปรับปรุงบ้านหลังที่ 1						193,356

ที่มา: จัดทำโดยผู้วิจัย, ข้อมูลจาก: (หนังสือบัญชีราคาค่าวัสดุและค่าแรงงานสำหรับปีงบประมาณ, 2563)

แผนภูมิที่ 18 สรุปค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงงานสถาปัตยกรรม บ้านหลังที่ 1



ที่มา: จัดทำโดยผู้วิจัย

โดยสรุปบ้านหลังที่ 1 ใช้งบการปรับปรุงอยู่ที่ 193,356 บาท โดยค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่จะอยู่ที่งานสถาปัตยกรรมภายนอก ซึ่งงานที่มีมูลค่ามากที่สุดคืองานปรับภูมิทัศน์ภายนอก ใช้งบประมาณอยู่ที่ 80,100 บาท คิดเป็นร้อยละ 41.43 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด อย่างไรก็ตามบ้านในหมู่บ้านเดียวกันนั้นมีราคาสูงถึง 7.9 ล้านบาท ในขณะที่บ้านหลังที่ 1 มีราคาเพียง 5.5 ล้านบาทเท่านั้น และเมื่อรวมค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงแล้วทรัพย์สินการขายหลังที่ 1 จะมีมูลค่าอยู่ที่ 5.69 ล้านบาท และยังคงมีราคาต่อตารางเมตรที่ต่ำกว่าตลาดอยู่ ทำให้เราสามารถสรุปได้ว่าทรัพย์สินดังกล่าวมีราคาไม่แพงเกินไป และมีโอกาสที่จะปรับปรุงหรือตกแต่งเพิ่มเติมได้ในอนาคตเมื่อเทียบกับคู่แข่งในพื้นที่ที่มีราคาสูงกว่า ดังนั้น การเลือกลงทุนปรับปรุงบ้านหลังนี้อาจจะเป็นสิ่งที่น่าสนใจและมีศักยภาพสูงในการลงทุนในอนาคต

5.4.2 บ้านหลังที่ 2

ตารางที่ 23 เปรียบเทียบข้อมูลทรัพย์สินรอกการขายหลังที่ 2 กับบ้านมือสองในตลาด

#	ข้อมูล	ทรัพย์สิน บสก.		บ้านมือสอง	
1	ลักษณะทรัพย์สิน				
2	รหัสทรัพย์สิน	DCBKKSH0124001		Hipflat, Teeded Asungha	
3	หมู่บ้าน	มณฑนา อ่อนนุช - วงแหวน		มณฑนา อ่อนนุช - วงแหวน	
4	แขวง	ดอกไม้		ดอกไม้	
5	เขต	ประเวศ		ประเวศ	
6	ถนน	สุขาภิบาล 2		สุขาภิบาล 2	
7	ราคา	5.5	ล้านบาท	5.59	ล้านบาท
8	พื้นที่ดิน	270	ตร.ม.	208	ตร.ม.
9	พื้นที่ใช้สอย	210	ตร.ม.	170	ตร.ม.
10	ราคา/ตร.ม.	20,370	บ./ ตร.ม.	26,875	บ./ ตร.ม.
11	ชั้น	2	ชั้น	2	ชั้น
12	ห้องนอน	3	ห้อง	3	ห้อง
13	ห้องน้ำ	3	ห้อง	3	ห้อง
14	ห้องครัว	1	ห้อง	1	ห้อง
15	จอดรถ	2	คัน	2	คัน
16	อายุบ้าน	15	ปี	-	ปี
17	ลักษณะภายนอก		ชำรุดเสียหาย		พร้อมใช้งาน
18	ลักษณะภายใน		ต้องซ่อมแซม		ต้องซ่อมแซม

ที่มา: จัดทำโดยผู้วิจัย

บ้านทั้งสองหลังตั้งอยู่ในโครงการมณฑนา อ่อนนุช - วงแหวน เป็นที่ตั้งที่ดินเขตประเวศ โดยบ้าน บสก.มีราคาตั้งขายอยู่ที่ 5,500,000 บาท และมีพื้นที่ใช้สอยกว่า 200 ตารางเมตร และเป็นบ้านสองชั้น 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำและจอดรถได้ 2 คัน ถือเป็นคัมค้ำมากเมื่อเทียบกับบ้านมือสองอื่นในย่านนี้ที่มีขนาดพื้นที่ดินและพื้นที่ใช้สอยน้อยกว่า ทำให้ราคาต่อตารางเมตรที่ถูกลงกว่ามากเพียง 20,370 บาทต่อตารางเมตร อย่างไรก็ตาม บ้านนี้มีลักษณะภายนอกที่ชำรุดเสียหายและต้องซ่อมแซมภายใน แต่ต่างจากบ้านมือสองอื่นที่มีลักษณะภายนอกพร้อมใช้งาน

ก) รายงานลักษณะทางกายภาพ บ้านหลังที่ 2

รูปที่ 11 รายงานลักษณะทางกายภาพภายนอก



รูปที่ 12 รายงานลักษณะทางกายภาพภายใน



ข) รายงานค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง บ้านหลังที่ 2

ค่าใช้จ่ายเฉพาะงานสถาปัตยกรรมที่ส่งผลต่อลักษณะทางกายภาพภายนอก ซึ่งลักษณะงานภายนอก ประกอบด้วย งานทาสีภายนอก งานปรับภูมิทัศน์ภายนอก และงานประตูหน้าต่าง ในส่วนของงานภายใน ประกอบด้วย งานทาสีภายใน งานวัสดุพื้นและงานอื่นๆ

ตารางที่ 24 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรมภายนอก ประเภทงานสี

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ		ค่าแรงงาน	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
รายการที่ 1_งานทาสีภายนอก							
1.1	งานทาสีภายนอก	246	ตร.ม.	47	11,562	34	8,364
1.2	งานทาสีหลังคา	106	ตร.ม.	50	5,300	50	5,300
1.3	งานทาสีรั้ว	20	เมตร	47	940	34	680
					17,802		14,344
	รวมค่าใช้จ่าย						32,146

ตารางที่ 25 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรมภายนอก ประเภทงานปรับภูมิทัศน์

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ		ค่าแรงงาน	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
รายการที่ 2_งานภูมิทัศน์							
2.1	งานถางหญ้า	102	ตร.ม.		0	15	1,530
2.2	งานถมทรายกันวัชพืช	102	ตร.ม.	335	34,170	99	10,098
					34,170		11,628
	รวมค่าใช้จ่าย						45,798

ตารางที่ 26 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรมภายนอก ประเภทงานติดตั้งประตู-หน้าต่าง

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ		ค่าแรงงาน	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
รายการที่ 3_งานประตู-หน้าต่าง							
3.1	งานรื้อถอนประตูไม้	0	บาน		-	50	-
3.2	งานซ่อมแซมประตูอลูมิเนียม	32	เมตร	90	2,880	22	704
3.3	งานซ่อมแซมหน้าต่างอลูมิเนียม	25	เมตร	70	1,750	80	2,000
					4,630		2,704
	รวมค่าใช้จ่าย						7,334

ตารางที่27 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรมภายใน ประเภทงานสี

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ		ค่าแรงงาน	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
รายการที่ 4_งานทาสีภายใน							
4.1	งานทาสีภายใน	292	ตร.ม.	36	10,512	34	9,928
4.2	งานทาสีน้ำมันประตู-หน้าต่าง	70	ตร.ม.	50	3,500	34	2,380
4.3	งานทาสีฝ้าเพดาน	105	ตร.ม.	36	3,780	34	3,570
					17,792		15,878
	รวมค่าใช้จ่าย						33,670

ตารางที่28 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรมภายใน ประเภทงานพื้น

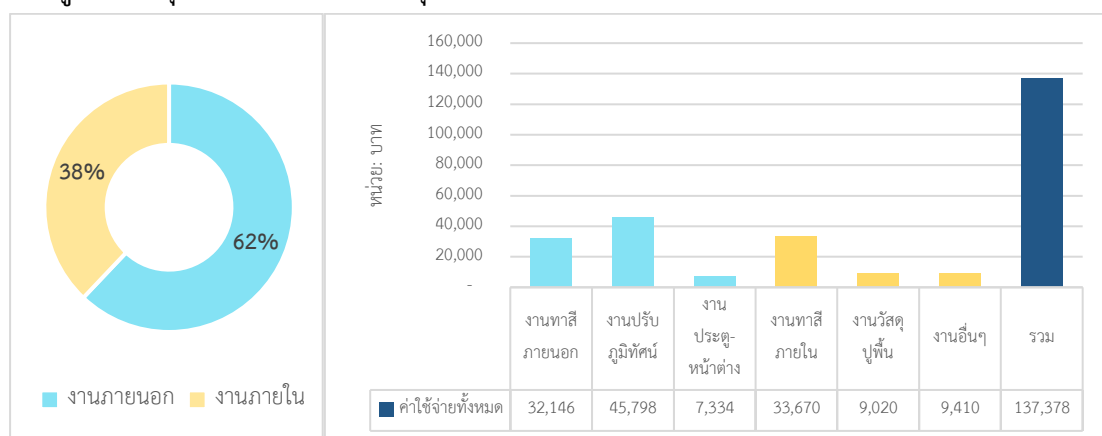
ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ		ค่าแรงงาน	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
รายการที่ 5_งานวัสดุปูพื้น							
5.1	งานซ่อมพื้นกระเบื้อง	10	ตร.ม.	680	6,800	222	2,220
					6,800		2,220
	รวมค่าใช้จ่าย						9,020

ตารางที่29 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรมภายใน ประเภทงานอื่นๆ

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ		ค่าแรงงาน	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
รายการที่ 6_งานอื่นๆ							
6.1	งานเปลี่ยนฝารองนั่งชักโครก	3	ห้อง	370	1,110	100	300
6.2	งานทำความสะอาด	1	เหมา	2,000	2,000	3,000	3,000
					3,110		3,300
	รวมค่าใช้จ่าย						6,410
	รวมค่าใช้จ่ายรายการที่ 1-6				84,304		50,074
	รวมค่าใช้จ่ายปรับปรุงบ้านหลังที่ 2						134,378

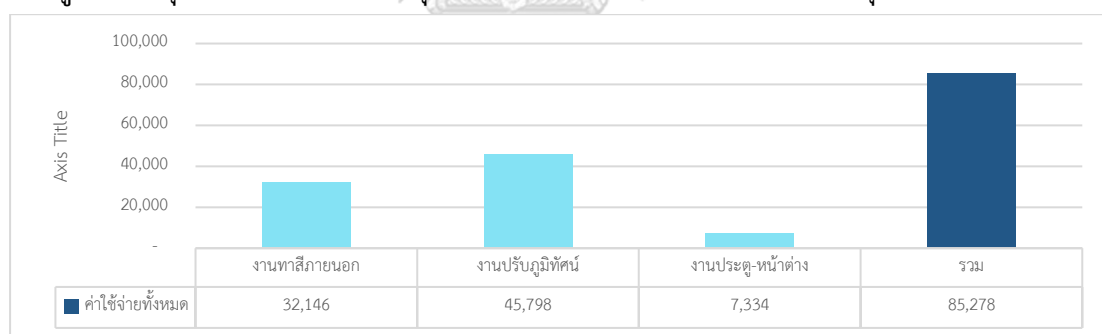
ที่มา: จัดทำโดยผู้วิจัย, ข้อมูลจาก: (หนังสือบัญชีราคาค่าวัสดุและค่าแรงงานสำหรับปีงบประมาณ, 2563)

แผนภูมิที่ 19 สรุปค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงงานสถาปัตยกรรม บ้านหลังที่ 2



โดยสรุปบ้านหลังที่ 2 ใช้งบการปรับปรุงอยู่ที่ 137,378 บาท ซึ่งค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่จะเป็นการปรับปรุงงานภายนอก และงานที่ใช้งบประมาณมากที่สุดคืองานปรับภูมิทัศน์ภายนอกมีค่าใช้จ่ายอยู่ที่ 45,798 บาท คิดเป็นกว่าร้อยละ 33 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด และเมื่อนำค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงทั้งนอกบ้านและในบ้านราคารวมจะอยู่ที่กว่า 5.63 ล้านบาท สูงกว่าบ้านมือสองที่เป็นคู่แข่งทางตรงแต่อย่างไรก็ตามบ้าน บสก. มีพื้นที่ใช้สอยและพื้นที่ดินมากกว่าบ้านมือสองเทียบ ทำให้ราคาต่อตารางเมตรจะสรุปอยู่ที่ 26,842 ซึ่งยังคงถูกกว่าบ้านคู่แข่งอยู่ถึงแม้จะไม่มากนัก

แผนภูมิที่ 20 สรุปค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงงานสถาปัตยกรรมเฉพาะงานภายนอกที่ชำรุดเสียหาย



อนึ่งหากไม่รวมค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมบ้านภายในแล้วซึ่งลักษณะภายในก็จะอยู่ในกลุ่มต้องปรับปรุง ซ่อมแซมเหมือนกันกับบ้านมือสองอื่นในตลาด ซึ่งผู้วิจัยจะขอเสนอให้ทำการปรับปรุงเพียงงานภายนอกที่ชำรุดเสียหายเพียงอย่างเดียวเท่านั้น เพื่อให้ภาพลักษณ์ภายนอกของทรัพย์สินดูสวยงามและน่าดึงดูดใจที่สนใจและนักลงทุน ทั้งนี้หากซ่อมแซมแต่งงานภายนอกค่าใช้จ่ายจะอยู่ที่ 85,278 บาท และทำให้ราคาสินทรัพย์รวมของ บสก. อยู่ที่ 5,585,278 บาท ซึ่งยังคงต่ำกว่าบ้านมือสองอื่น และราคาต่อตารางเมตรจะอยู่ที่ 26,596 บาท ซึ่งเป็นประโยชน์มากกว่าคู่แข่งที่นำมาเทียบ เนื่องจากบ้านอื่นมีพื้นที่ใช้สอยและพื้นที่ดินน้อยกว่าและต้องซ่อมแซมเช่นกัน อีกทั้งมีราคาที่สูงกว่าคือ 5,590,000 บาท หรือต่อตารางเมตรราคา 26,875 บาท ซึ่งบ้านทั้งสองตั้งอยู่ในพื้นที่เดียวกัน และมีคุณสมบัติที่คล้ายคลึงกัน อย่างไรก็ตาม บสก. มีพื้นที่ใช้สอยและพื้นที่ดินมากกว่า และราคาที่ถูกกว่าสามารถเป็นอัตรการลงทุนที่ดีในอนาคต ตอบโจทย์ผู้ที่ต้องการบ้านที่มีพื้นที่ใช้สอยและพื้นที่ดินที่กว้างขวาง

5.4.3 บ้านหลังที่ 3

ตารางที่ 30 เปรียบเทียบข้อมูลทรัพย์สินรอกการขายหลังที่ 3 กับบ้านมือสองในตลาด

#	ข้อมูล	ทรัพย์สิน บสก.		บ้านมือสอง	
1	ลักษณะทรัพย์สิน				
2	รหัสทรัพย์สิน	DEBKESH0203001		Dot property	
3	หมู่บ้าน	ภัทรา รามคำแหง 76		ภัทรา รามคำแหง 76	
4	แขวง	หัวหมาก		หัวหมาก	
5	เขต	บางกะปิ		บางกะปิ	
6	ถนน	รามคำแหง		รามคำแหง	
7	ราคา	6.3	ล้านบาท	7.9	ล้านบาท
8	พื้นที่ดิน	246	ตร.ม.	289.6	ตร.ม.
9	พื้นที่ใช้สอย	192	ตร.ม.	207	ตร.ม.
10	ราคา/ตร.ม.	25,609	บ./ตร.ม.	27,335	บ./ตร.ม.
11	ชั้น	2	ชั้น	2	ชั้น
12	ห้องนอน	3	ห้อง	3	ห้อง
13	ห้องน้ำ	3	ห้อง	3	ห้อง
14	ห้องครัว	1	ห้อง	1	ห้อง
15	จอดรถ	2	คัน	2	คัน
16	อายุบ้าน	15	ปี	11	ปี
17	ลักษณะภายนอก		ต้องซ่อมแซม		พร้อมใช้งาน
18	ลักษณะภายใน		ต้องซ่อมแซม		ต้องซ่อมแซม

ก) รายงานลักษณะทางกายภาพ บ้านหลังที่ 3

รูปที่ 13 รายงานลักษณะทางกายภาพภายนอก



รูปที่ 14 รายงานลักษณะทางกายภาพภายใน



ข) รายงานค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง บ้านหลังที่ 3

ค่าใช้จ่ายเฉพาะงานสถาปัตยกรรมที่ส่งผลต่อลักษณะทางกายภาพภายนอก ซึ่งลักษณะงานภายนอก ประกอบด้วย งานทาสีภายนอก งานปรับภูมิทัศน์ภายนอก และงานประตูหน้าต่างเป็นต้น ในส่วนของงานภายใน ประกอบด้วย งานทาสีภายใน งานฝ้าเพดาน งานวัสดุพื้นและงานอื่นๆ

ตารางที่31 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรมภายนอก ประเภทงานสี

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ		ค่าแรงงาน	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
รายการที่ 1_งานทาสีภายนอก							
1.1	งานทาสีภายนอก	234	ตร.ม.	47	10,998	34	7,956
1.2	งานทาสีหลังคา	90	ตร.ม.	50	4,500	50	4,500
1.3	งานทาสีรั้ว	20	เมตร	47	940	34	680
1.4	งานสีระแนงไม้	22	ตร.ม.	94	2,068	38	836
					18,506		13,972
	รวมค่าใช้จ่าย						32,478

ตารางที่32 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรมภายนอก ประเภทงานปรับภูมิทัศน์

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ		ค่าแรงงาน	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
รายการที่ 2_งานภูมิทัศน์							
2.1	งานวางหญ้า	132	ตร.ม.		0	15	1,980
2.2	งานถมทรายกันวัชพืช	132	ตร.ม.	335	44,220	99	13,068
					44,220		15,048
	รวมค่าใช้จ่าย						59,268

ตารางที่33 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรมภายนอก ประเภทงานติดตั้งประตู-หน้าต่าง

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ		ค่าแรงงาน	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
รายการที่ 3_งานประตู-หน้าต่าง							
3.1	งานซ่อมแซมประตูอลูมิเนียม	12	เมตร	90	1,080	22	264
3.2	งานซ่อมแซมหน้าต่างอลูมิเนียม	20	เมตร	70	1,400	80	1,600
					2,480		1,864
	รวมค่าใช้จ่าย						4,344

ตารางที่34 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรมภายใน ประเภทงานสี

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ		ค่าแรงงาน	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
รายการที่ 4_งานทาสีภายใน							
4.1	งานทาสีภายใน	250	ตร.ม.	36	9,000	34	8,500
4.2	งานทาสีน้ำมันประตู-หน้าต่าง	55	ตร.ม.	50	2,750	34	1,870
4.3	งานทาสีฝ้าเพดาน	172	ตร.ม.	36	6,192	34	5,848
					17,942		16,218
	รวมค่าใช้จ่าย						34,160

ตารางที่35 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรมภายใน ประเภทงานฝ้าเพดาน

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ		ค่าแรงงาน	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
รายการที่ 5_งานฝ้าเพดานภายใน							
5.1	งานเปลี่ยนฝ้าเพดาน	27	ตร.ม.	286	7,722	75	2,025
					7,722		2,025
	รวมค่าใช้จ่าย						9,747

ตารางที่36 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรมภายใน ประเภทงานพื้น

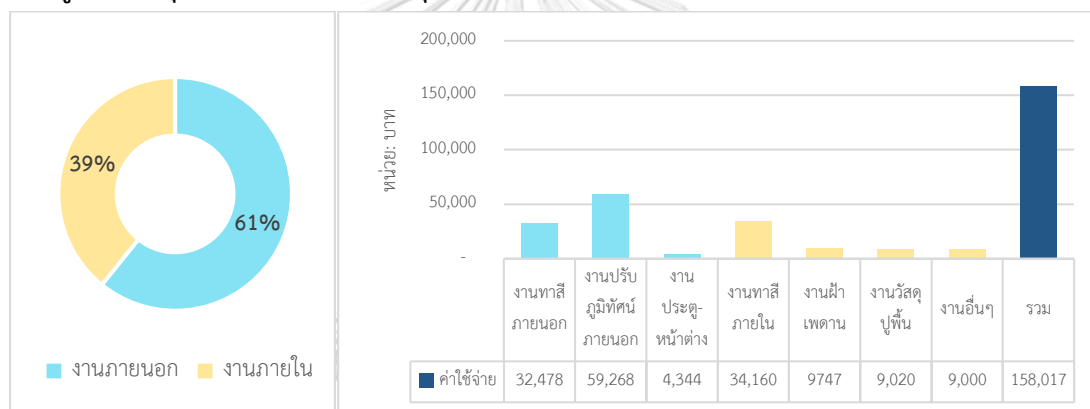
ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ		ค่าแรงงาน	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
รายการที่ 6_งานวัสดุปูพื้น							
6.1	งานซ่อมพื้นกระเบื้อง	10	ตร.ม.	680	6,800	222	2,220
					6,800		2,220
	รวมค่าใช้จ่าย						9,020

ตารางที่ 37 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรมภายใน ประเภทงานอื่นๆ

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ		ค่าแรงงาน	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
รายการที่ 7_งานอื่นๆ							
7.1	งานทำความสะอาด	1	เหมา	8,000	6,000	8,000	3,000
					6,000		3,000
	รวมค่าใช้จ่าย						9,000
	รวมค่าใช้จ่ายรายการที่ 1-7				106,670		51,347
	รวมค่าใช้จ่ายปรับปรุงบ้านหลังที่ 3						158,017

ที่มา: จัดทำโดยผู้วิจัย, ข้อมูลจาก: (หนังสือบัญชีราคาค่าวัสดุและค่าแรงงานสำหรับปีงบประมาณ, 2563)

แผนภูมิที่ 21 สรุปค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงงานสถาปัตยกรรม บ้านหลังที่ 3



โดยสรุปหากปรับปรุงบ้านบสก. จะใช้งบประมาณทั้งหมดอยู่ที่ 158,017 บาท และค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่จะอยู่ที่งานสถาปัตยกรรมภายนอก ซึ่งงานที่มีมูลค่ามากที่สุดคืองานปรับภูมิทัศน์ภายนอก ใช้งบประมาณอยู่ที่ 59,268 บาท คิดเป็นกว่าร้อยละ 37 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด รองลงมาเป็นงานทาสี ทั้งภายนอกและภายในรวมกันมีค่าใช้จ่ายมากถึง 66,638 บาท คิดเป็นกว่าร้อยละ 42 ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงทั้งหมด แต่เมื่อรวมค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงแล้วบ้านทั้งหลังแล้วจะมีราคาสุทธิอยู่ที่ 6,458,017 บาท ราคาต่อตารางเมตรจะตกอยู่ที่ 26,252 บาท ซึ่งยังน้อยกว่าคู่แข่งทางตรงในระแวงเดียวกัน ที่มีราคาขายอยู่ที่ 7,900,000 บาท ราคาต่อตารางเมตร 27,335 บาท ดังนั้น บ้าน บสก. อาจเป็นตัวเลือกที่ดี โดยเฉพาะอย่างยิ่งเมื่อเปรียบเทียบกับบ้านมือสองอื่นๆ ที่มีราคาแพงกว่าพื้นที่ใช้สอยใกล้เคียงกัน และมีลักษณะภายในที่ต้องซ่อมแซมเช่นกัน บ้าน บสก. มีพื้นที่ใช้สอยน้อยกว่า 15 ตร.ม. แต่มีราคาถูกกว่าถึง 1.45 ล้านบาท และมีราคาถูกกว่าบ้านมือสองอื่นๆ ถึงแม้ว่าบ้าน บสก. จะมีลักษณะภายนอกและภายในที่ต้องซ่อมแซม แต่ผู้ที่สนใจสามารถทำการปรับปรุงหรือตกแต่งให้เป็นไปตามสไตล์และความต้องการได้อย่างอิสระ โดยสามารถกำหนดงบประมาณที่ต้องการเองได้ต่อไป

5.4.4 บ้านหลังที่ 4

ตารางที่ 38 เปรียบเทียบข้อมูลทรัพย์สินรอกการขายหลังที่ 1 กับคู่แข่งทางตรงในตลาด

#	ข้อมูล	ทรัพย์สิน บสก.	บ้านมือสอง		
1	ลักษณะทรัพย์สิน				
2	รหัสทรัพย์สิน	DPBKKSH0100001			
3	หมู่บ้าน	ลัดดาภิรมย์ เพชรเกษม 69 (เฟส 1)	ลัดดาภิรมย์ เพชรเกษม 69 (เฟส 1)		
4	แขวง	หนองแขม			
5	เขต	หนองแขม			
6	ถนน	เพชรเกษม			
7	ราคา	6.7	ล้านบาท	10.9	ล้านบาท
8	พื้นที่ดิน	473.6	ตร.ม.	608	ตร.ม.
9	พื้นที่ใช้สอย	236	ตร.ม.	324	ตร.ม.
10	ราคา/ตร.ม.	14,146	บ./ ตร.ม.	17,927	บ./ ตร.ม.
11	ชั้น	2	ชั้น	2	ชั้น
12	ห้องนอน	4	ห้อง	4	ห้อง
13	ห้องน้ำ	4	ห้อง	4	ห้อง
14	ห้องครัว	1	ห้อง	1	ห้อง
15	จอดรถ	4	คัน	4	คัน
16	อายุบ้าน	15	ปี	9	ปี
17	ลักษณะภายนอก		ชำรุดเสียหาย		พร้อมใช้งาน
18	ลักษณะภายใน		ต้องซ่อมแซม		พร้อมใช้งาน

ก) รายงานลักษณะทางกายภาพ บ้านหลังที่ 4

รูปที่ 15 รายงานลักษณะทางกายภาพภายนอก



ผนังมีรอยร้าว พบคราบน้ำและคราบสกปรก รวมถึงอาการหลุดร่อนของสี พบระแนงไม้ผุพังในส่วนผนังตก
แต่งหน้าบ้าน ดินรอบบ้านทรุดตัวเล็กน้อย

ชำรุดเสียหาย

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

รูปที่ 16 รายงานลักษณะทางกายภาพภายใน



- ผนังภายในมีรอยร้าวและคราบสกปรก มีอาการหลุดร่อนและไม่สม่ำเสมอของสี มีร่องรอยการรื้อถอน
เครื่องใช้ไฟฟ้าเดิม
- หน้าบานชุดครัวมีร่องรอย ผุพัง และบางส่วนขาดหาย
- ห้องน้ำมีคราบสกปรกและคราบน้ำ สุขภัณฑ์ไม่พบความเสียหาย

สภาพต้องซ่อมแซม

ข) รายงานค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง บ้านหลังที่ 4

ค่าใช้จ่ายเฉพาะงานสถาปัตยกรรมที่ส่งผลต่อลักษณะทางกายภาพภายนอก ซึ่งลักษณะงานภายนอก ประกอบด้วย งานทาสีภายนอก งานปรับภูมิทัศน์ภายนอก และงานประตูหน้าต่างเป็นต้น

ตารางที่39 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรมภายนอก ประเภทงานสี

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ		ค่าแรงงาน	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
รายการที่ 1_งานทาสีภายนอก							
1.1	งานทาสีภายนอก	243	ตร.ม.	47	11,421	34	8,262
1.2	งานทาสีหลังคา	122	ตร.ม.	50	6,100	50	6,100
1.3	งานทาสีรั้ว	51	เมตร	47	2,397	34	1,734
1.4	งานสีระแนงไม้	60	ตร.ม.	94	5,640	38	2,280
					25,558		18,376
	รวม						43,934

ตารางที่40 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรมภายนอก ประเภทงานปรับภูมิทัศน์

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ		ค่าแรงงาน	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
รายการที่ 2_งานภูมิทัศน์							
2.1	งานกลางแจ้ง	310	ตร.ม.		0	15	4,650
2.2	งานถมทรายกันวัชพืช	310	ตร.ม.	335	103,850	99	30,690
					103,850		35,340
	รวม						139,190

ตารางที่41 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรมภายนอก ประเภทงานติดตั้งประตู-หน้าต่าง

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ		ค่าแรงงาน	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
รายการที่ 3_งานประตู-หน้าต่าง							
3.1	งานซ่อมแซมประตูอลูมิเนียม	26	เมตร	90	2,340	22	572
3.2	งานซ่อมแซมหน้าต่างอลูมิเนียม	60	เมตร	70	4,200	80	4,800
					6,540		5,372
	รวม						11,912

ในส่วนของงานภายในประกอบด้วย งานทาสีภายใน และงานอื่นๆ

ตารางที่42 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรมภายใน ประเภทงานสี

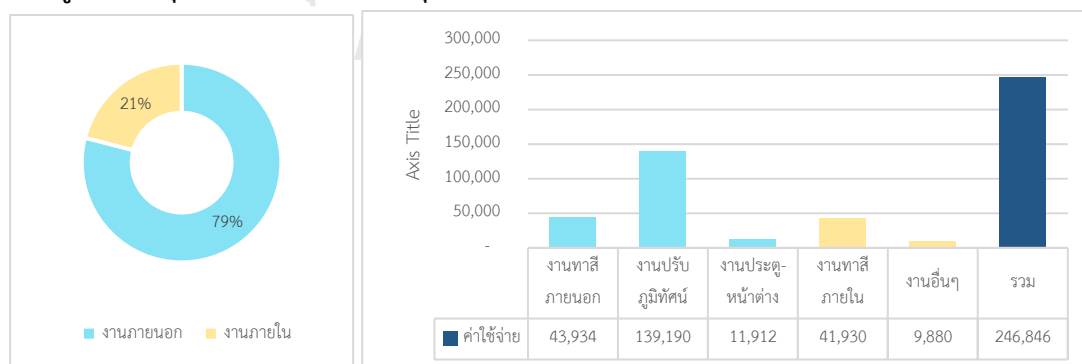
ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ		ค่าแรงงาน	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
รายการที่ 4_งานทาสีภายใน							
4.1	งานทาสีภายใน	267	ตร.ม.	36	9,612	34	9,078
4.2	งานทาสีน้ำมันประตู-หน้าต่าง	80	ตร.ม.	50	4,000	34	2,720
4.3	งานทาสีฝ้าเพดาน	236	ตร.ม.	36	8,496	34	8,024
					22,108		19,822
	รวม						41,930

ตารางที่43 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรมภายใน ประเภทงานอื่นๆ

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ		ค่าแรงงาน	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
รายการที่ 5_งานอื่นๆ							
5.1	งานเปลี่ยนฝารองนั่งชักโครก	4	ชิ้น	370	1,480	100	400
5.2	งานทำความสะอาด	1	เหมา	8,000	8,000		0
					9,480		400
	รวมค่าใช้จ่าย						9,880
	รวมค่าใช้จ่ายรายการที่ 1-5				167,536		79,310
	รวมค่าใช้จ่ายปรับปรุงบ้านหลังที่ 4						246,846

ที่มา: จัดทำโดยผู้วิจัย, ข้อมูลจาก: (หนังสือบัญชีราคาค่าวัสดุและค่าแรงงานสำหรับปีงบประมาณ, 2563)

แผนภูมิที่ 22 สรุปค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงงานสถาปัตยกรรม บ้านหลังที่ 1



เมื่อรวมค่าใช้จ่ายการปรับปรุงแล้วทรัพย์สิน บสก. ถือเป็นทรัพย์สินที่คุ้มค่า จะมีราคาอยู่ที่ 6.94 ลบ. ราคาต่อตร.ม. 14,668 บาท ซึ่งยังน้อยกว่าคู่แข่งอยู่มากที่จำหน่ายในราคา 10.9 ลบ. ราคาต่อ ตร.ม. 17,927 บาท

5.4.5 บ้านหลังที่ 5

ตารางที่ 44 เปรียบเทียบข้อมูลทรัพย์สินรอการขายหลังที่ 5 กับคู่แข่งทางตรงในตลาด

#	ข้อมูล	ทรัพย์สิน บสก.	บ้านมือสอง		
1	ลักษณะทรัพย์สิน				
2	รหัสทรัพย์สิน	DEBKSH0212001			
3	หมู่บ้าน	ลัดดารมย์ เพชรเกษม 69 (เฟส 1)	ลัดดารมย์ เพชรเกษม 69 (เฟส 1)		
4	แขวง	หนองแขม			
5	เขต	หนองแขม			
6	ถนน	บางบอน 4			
7	ราคา	6.7	ล้านบาท	8	ล้านบาท
8	พื้นที่ดิน	467.6	ตร.ม.	512	ตร.ม.
9	พื้นที่ใช้สอย	228	ตร.ม.	265	ตร.ม.
10	ราคา/ตร.ม.	14,328	บ./ตร.ม.	15,625	บ./ตร.ม.
11	ชั้น	2	ชั้น	2	ชั้น
12	ห้องนอน	3	ห้อง	3	ห้อง
13	ห้องน้ำ	3	ห้อง	3	ห้อง
14	ห้องครัว	1	ห้อง	1	ห้อง
15	จอดรถ	2	คัน	2	คัน
16	ก่อสร้างปี	16	ปี	18	ปี
17	ลักษณะภายนอก		ชำรุดเสียหาย		พร้อมใช้งาน
18	ลักษณะภายใน		ต้องซ่อมแซม		ต้องซ่อมแซม

ก) รายงานลักษณะทางกายภาพ บ้านหลังที่ 5

รูปที่ 17 รายงานลักษณะทางกายภาพภายนอก



รูปที่ 18 รายงานลักษณะทางกายภาพภายใน



ข) รายงานค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง บ้านหลังที่ 5

ค่าใช้จ่ายเฉพาะงานสถาปัตยกรรมที่ส่งผลต่อลักษณะทางกายภาพภายนอก ซึ่งลักษณะงานภายนอก ประกอบด้วย งานทาสีภายนอก งานปรับภูมิทัศน์ภายนอก และงานประตูหน้าต่างเป็นต้น

ตารางที่45 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรมภายนอก ประเภทงานสี

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ		ค่าแรงงาน	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
รายการที่ 1_งานทาสีภายนอก							
1.1	งานทาสีภายนอก	338	ตร.ม.	47	15,886	34	11,492
1.2	งานทาสีหลังคา	0	ตร.ม.	50	0	50	0
1.3	งานทาสีรั้ว	21	เมตร	47	987	34	714
1.4	งานสีระแนงไม้	30	ตร.ม.	94	2,820	38	1,140
					19,693		13,346
	รวม						33,039

ตารางที่46 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรมภายนอก ประเภทงานปรับภูมิทัศน์

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ		ค่าแรงงาน	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
รายการที่ 2_งานภูมิทัศน์							
2.1	งานถางหญ้า	280	ตร.ม.		0	15	4,200
2.2	งานถมทรายกันวัชพืช	280	ตร.ม.	335	93,800	99	27,720
					93,800		31,920
	รวม						125,720

ตารางที่47 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรมภายนอก ประเภทงานติดตั้งประตู-หน้าต่าง

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ		ค่าแรงงาน	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
รายการที่ 3_งานประตู-หน้าต่าง							
3.1	งานรื้อถอนประตูไม้	4	บาน		0	50	200
3.2	งานซ่อมแซมประตูอลูมิเนียม	12	เมตร	90	1,080	22	264
3.3	งานซ่อมแซมหน้าต่างอลูมิเนียม	20	เมตร	70	1,400	80	1,600
					2,480		2,064
	รวม						4,544

ตารางที่ 48 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรมภายใน ประเภทงานสี

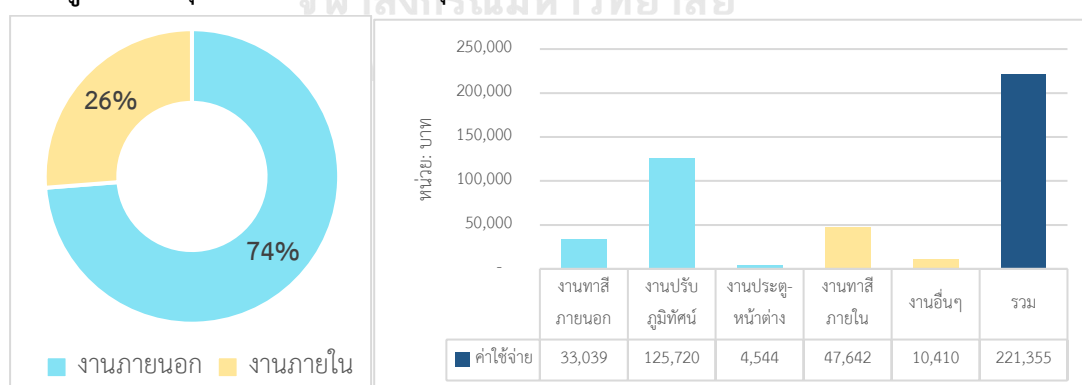
ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ		ค่าแรงงาน	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
รายการที่ 4_งานทาสีภายใน							
4.1	งานทาสีภายใน	371	ตร.ม.	36	13,356	34	12,614
4.2	งานทาสีน้ำมันประตู-หน้าต่าง	68	ตร.ม.	50	3,400	34	2,312
4.3	งานทาสีฝ้าเพดาน	228	ตร.ม.	36	8,208	34	7,752
					24,964		22,678
	รวม						47,642

ตารางที่ 49 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรมภายใน ประเภทงานอื่นๆ

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ		ค่าแรงงาน	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
รายการที่ 5_งานอื่นๆ							
5.1	งานเปลี่ยนฝารองนั่งชักโครก	3	ชิ้น	370	1,110	100	300
5.2	งานทำความสะอาด	1	เหมา	9,000	9,000	0	0
					10,110		300
	รวม						10,410
	รวมค่าใช้จ่ายรายการที่ 1-5				151,047		70,308
	รวมค่าใช้จ่ายปรับปรุงบ้านหลังที่ 5						221,355

ที่มา: จัดทำโดยผู้วิจัย, ข้อมูลจาก: (หนังสือบัญชีราคาค่าวัสดุและค่าแรงงานสำหรับปีงบประมาณ, 2563)

แผนภูมิที่ 23 สรุปค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงงานสถาปัตยกรรม บ้านหลังที่ 5



สรุปค่าใช้จ่ายหลักในการปรับปรุงยังคงมาจากงานสถาปัตยกรรมภายนอก ทั้งนี้เมื่อรวมค่าใช้จ่ายทั้งหมดแล้วราคาบ้าน บสก. จะอยู่ที่ 6.92 ลบ. ต่อตารางเมตรอยู่ที่ 14,632 บาท ซึ่งขยับตัวขึ้นเพียงเล็กน้อย และหากเทียบกับคู่แข่งทางตรงในหมู่บ้านเดียวกันยังถือเป็นราคาที่ดีมาก คู่แข่งราคาจำหน่ายอยู่ที่ 10.9 ลบ. 17,927 บ./ตร.ม.

5.4.6 บ้านหลังที่ 6

ตารางที่ 50 เปรียบเทียบข้อมูลทรัพย์สินรอการขายหลังที่ 6 กับคู่แข่งทางตรงในตลาด

#	ข้อมูล	ทรัพย์สิน บสก.		บ้านมือสอง	
1	ลักษณะทรัพย์สิน				
2	รหัสทรัพย์สิน	DEBKSH0131001		Trovit	
3	หมู่บ้าน	ราชพฤกษ์ บางบอน 4		ราชพฤกษ์ บางบอน 4	
4	แขวง	หนองแขม		หนองแขม	
5	เขต	หนองแขม		หนองแขม	
6	ถนน	เอกชัย		เอกชัย	
7	ราคา	7.3	ล้านบาท	7.99	ล้านบาท
8	พื้นที่ดิน	560	ตร.ม.	408	ตร.ม.
9	พื้นที่ใช้สอย	250	ตร.ม.	289	ตร.ม.
10	ราคา/ตร.ม.	13,035	บ./ ตร.ม.	19,583	บ./ ตร.ม.
11	ชั้น	2	ชั้น	2	ชั้น
12	ห้องนอน	4	ห้อง	4	ห้อง
13	ห้องน้ำ	3	ห้อง	3	ห้อง
14	ห้องครัว	1	ห้อง	1	ห้อง
15	จอดรถ	2	คัน	2	คัน
16	อายุบ้าน	7	ปี		ปี
17	ลักษณะภายนอก		ต้องซ่อมแซม		พร้อมใช้งาน
18	ลักษณะภายใน		ต้องซ่อมแซม		พร้อมใช้งาน

ก) รายงานลักษณะทางกายภาพ บ้านหลังที่ 6

รูปที่ 19 รายงานลักษณะทางกายภาพภายนอก



ผนังพบคราบน้ำ และมีอาการหลุดร่อนของสี ส่วนหลังคาและฝ้าระแนงสามารถใช้งานได้ดี

สภาพต้องซ่อมแซม

รูปที่ 20 รายงานลักษณะทางกายภาพภายใน



- ผนังภายในทั้งชั้น 1 และ 2 มีเพียงรอยร้าวเล็กน้อย ไม่มีอาการหลุดร่อนของสีปรากฏ
- ห้องครัวอยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน ไม่พบร่องรอยความเสียหาย
- ฝ้ารองนั่งสุขภัณฑ์มีคราบเหลือง

สภาพต้องซ่อมแซม

ข) รายงานค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง บ้านหลังที่ 6

ค่าใช้จ่ายเฉพาะงานสถาปัตยกรรมที่ส่งผลต่อลักษณะทางกายภาพภายนอก ซึ่งลักษณะงานภายนอกประกอบด้วย งานทาสีภายนอก งานปรับภูมิทัศน์ภายนอก และงานประตูหน้าต่างเป็นต้นในส่วนของงานภายในประกอบด้วย งานทาสีภายใน งานวัสดุปูพื้นและงานอื่นๆ

ตารางที่ 51 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรมภายนอก ประเภทงานสี

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ		ค่าแรงงาน	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
รายการที่ 1_งานทาสีภายนอก							
1.1	งานทาสีภายนอก	354	ตร.ม.	47	16,638	34	12,036
1.2	งานทาสีหลังคา	125	ตร.ม.	50	6,250	50	6,250
1.3	งานทาสีรั้ว	20	เมตร	47	940	34	680
1.4	งานสีระแนงไม้	0	ตร.ม.	94	0	38	0
					23,828		18,966
	รวม						42,794

ตารางที่ 52 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรมภายนอก ประเภทงานปรับภูมิทัศน์

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ		ค่าแรงงาน	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
รายการที่ 2_งานภูมิทัศน์							
2.1	งานถางหญ้า	364	ตร.ม.		0	15	5,460
2.2	งานถมทรายกันวัชพืช	364	ตร.ม.	335	121,940	99	36,036
					121,940		41,496
	รวม						163,436

ตารางที่ 53 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรมภายนอก ประเภทงานติดตั้งประตู-หน้าต่าง

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ		ค่าแรงงาน	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
รายการที่ 3_งานประตู-หน้าต่าง							
3.1	งานรื้อถอนประตูไม้	2	บาน		-	50	100
3.2	งานซ่อมแซมหน้าต่างบานกระฉก	10	ตร.ม.	70	700	80	800
					700		900
	รวม						1,600

ตารางที่ 54 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรมภายใน ประเภทงานสี

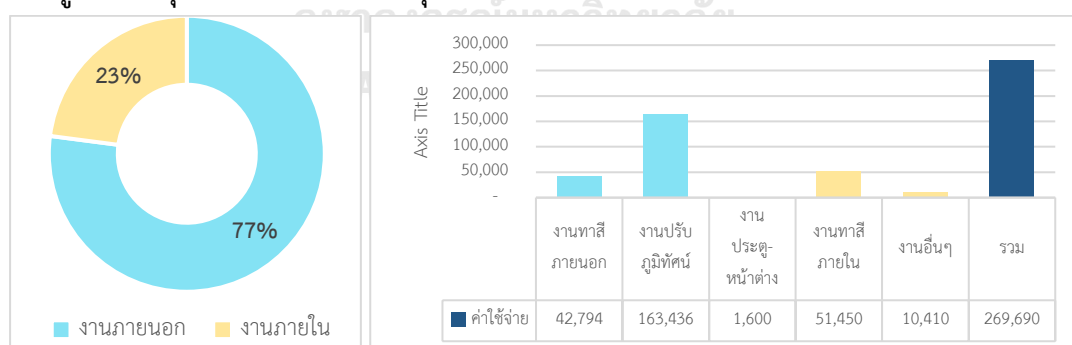
ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ		ค่าแรงงาน	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
รายการที่ 4_งานทาสีภายใน							
4.1	งานทาสีภายใน	389	ตร.ม.	36	14,004	34	13,226
4.2	งานทาสีน้ำมันประตู-หน้าต่าง	80	ตร.ม.	50	4,000	34	2,720
4.3	งานทาสีฝ้าเพดาน	250	ตร.ม.	36	9,000	34	8,500
					27,004		24,446
	รวม						51,450

ตารางที่ 55 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรมภายใน ประเภทงานอื่นๆ

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ		ค่าแรงงาน	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
รายการที่ 5_งานอื่นๆ							
5.1	งานเปลี่ยนฝารองนั่งชักโครก	3	ชิ้น	370	1,110	100	300
5.2	งานทำความสะอาด	1	เหมา	9,000	9,000	0	0
					10,110		300
	รวม						10,410
	รวมค่าใช้จ่ายรายการที่ 1-5				183,582		86,108
	รวมค่าใช้จ่ายปรับปรุงบ้านหลังที่ 6						269,690

ที่มา: จัดทำโดยผู้วิจัย, ข้อมูลจาก: (หนังสือบัญชีราคาค่าวัสดุและค่าแรงงานสำหรับปีงบประมาณ, 2563)

แผนภูมิที่ 24 สรุปค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงงานสถาปัตยกรรม บ้านหลังที่ 6



เนื่องจากบ้านหลังที่ 6 มีพื้นที่ดินโดยรอบขนาดใหญ่ทำให้ใช้งบประมาณมากในการปรับปรุงภูมิทัศน์ซึ่งเป็นภายนอก งบทั้งหมด 163,436 บาท คิดกว่าเป็นร้อยละ 60 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด ทั้งนี้เมื่อนำงบประมาณในการปรับปรุงมารวมกับราคาสินทรัพย์รอการขายราคาบ้านจะอยู่ที่ 7.57 ลบ. หรือ 13,517 บาท/ตร.ม. และเมื่อเทียบกับคู่แข่งในตลาดที่ราคา 7.9 ลบ. หรือ 19,583 บาท/ตร.ม. ถือว่าคุ้มค่าเพราะมีราคาที่ถูกลงและได้พื้นที่ดินมากกว่า

5.4.7 บ้านหลังที่ 7

ตารางที่ 56. เปรียบเทียบข้อมูลทรัพย์สินรอการขายหลังที่ 7 กับคู่แข่งทางตรงในตลาด

#	ข้อมูล	ทรัพย์สิน บสก.		บ้านมือสอง	
1	ลักษณะทรัพย์สิน				
2	รหัสทรัพย์สิน	DEBKSH0255001			
3	หมู่บ้าน	เศรษฐศิริ - วงแหวน รามอินทรา ซ.10		เศรษฐศิริ - วงแหวน รามอินทรา ซ.10	
4	แขวง	คันทายาว		คันทายาว	
5	เขต	คันทายาว		คันทายาว	
6	ถนน	กาญจนาภิเษก		กาญจนาภิเษก	
7	ราคา	6.2	ล้านบาท	8	ล้านบาท
8	พื้นที่	298.8	ตร.ม.	292	ตร.ม.
9	พื้นที่ใช้สอย	153	ตร.ม.	150	ตร.ม.
10	ราคา/ตร.ม.	20,749	บ./ตร.ม.	27,397	บ./ตร.ม.
11	ชั้น	2	ชั้น	2	ชั้น
12	ห้องนอน	3	ห้อง	3	ห้อง
13	ห้องน้ำ	3	ห้อง	3	ห้อง
14	ห้องครัว	1	ห้อง	1	ห้อง
15	จอดรถ	2	คัน	2	คัน
16	อายุบ้าน	9	ปี	16	ปี
17	ลักษณะภายนอก		พร้อมใช้งาน		พร้อมใช้งาน
18	ลักษณะภายใน		พร้อมใช้งาน		พร้อมใช้งาน

ก) รายงานลักษณะทางกายภาพ บ้านหลังที่ 7

รูปที่ 21 รายงานลักษณะทางกายภาพภายนอก



รูปที่ 22 รายงานลักษณะทางกายภาพภายใน



ข) รายงานค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง บ้านหลังที่ 7

ค่าใช้จ่ายเฉพาะงานสถาปัตยกรรมที่ส่งผลต่อลักษณะทางกายภาพภายนอก ซึ่งลักษณะงานภายนอก ประกอบด้วย งานทาสีภายนอก งานปรับภูมิทัศน์ภายนอก และงานประตูกั้นต่างเป็นต้น

ตารางที่ 57 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรมภายนอก ประเภทงานปรับภูมิทัศน์

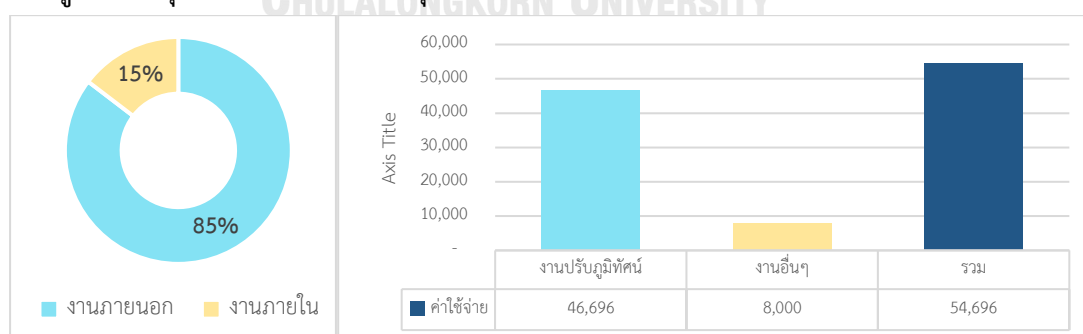
ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ		ค่าแรงงาน	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
รายการที่ 1_งานภูมิทัศน์							
1.1	งานฉาบหน้า	104	ตร.ม.		0	15	1,560
1.2	งานถมทรายกันวัชพืช	104	ตร.ม.	335	34,840	99	10,296
					34,840		11,856
	รวม						46,696

ตารางที่ 58 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรมภายใน ประเภทงานอื่นๆ

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ		ค่าแรงงาน	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
รายการที่ 2_งานอื่นๆ							
2.1	งานทำความสะอาด	1	เหมา	8,000	8,000	0	0
					8,000		0
	รวม						8,000
	รวมค่าใช้จ่ายรายการที่ 1-2				42,840		11,856
	รวมค่าใช้จ่ายปรับปรุงบ้านหลังที่ 2						54,696

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แผนภูมิที่ 25 สรุปค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงงานสถาปัตยกรรม บ้านหลังที่ 7



เนื่องจากลักษณะทางกายภาพของบ้านหลังที่ 7 นั้นอยู่ในสภาพดี ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงมีไม่มากอยู่ที่ 54,696 บาท เท่านั้น และราคาสุทธิที่ 6.25 ลบ. ถือว่ายังถูกกว่าคู่แข่งมากที่มีราคา 8 ลบ. แต่มีลักษณะตัวบ้านและสภาพแวดล้อมที่คล้ายคลึงกัน โดยสรุปรายการที่ปรับปรุงจะเป็นงานปรับภูมิทัศน์เพื่อให้บ้านโดดเด่นยิ่งขึ้น

5.4.8. บ้านหลังที่ 8

ตารางที่ 59 เปรียบเทียบข้อมูลทรัพย์สินรอการขายหลังที่ 8 กับคู่แข่งทางตรงในตลาด

#	ข้อมูล	ทรัพย์สิน บสก.		บ้านมือสอง	
1	ลักษณะทรัพย์สิน				
2	รหัสทรัพย์สิน	DDBKKSH0258001			
3	หมู่บ้าน	กฤษดานคร 25		กฤษดานคร 25	
4	แขวง	ทรายทองดิน		ทรายทองดิน	
5	เขต	มีนบุรี		มีนบุรี	
6	ถนน	ประชาร่วมใจ		ประชาร่วมใจ	
7	ราคา	6.2	ล้านบาท	15	ล้านบาท
8	พื้นที่	1,504	ตร.ว.	1,604	ตร.ว.
9	พื้นที่ใช้สอย	512	ตร.ม.	538	ตร.ม.
10	ราคา/ตร.ม.	12,109	บ./ตร.ม.	27,881	บ./ตร.ม.
11	ชั้น	2	ชั้น	2	ชั้น
12	ห้องนอน	4	ห้อง	4	ห้อง
13	ห้องน้ำ	4	ห้อง	4	ห้อง
14	ห้องครัว	1	ห้อง	1	ห้อง
15	จอดรถ	2	คัน	2	คัน
16	อายุบ้าน	17	ปี	16	ปี
17	ลักษณะภายนอก	ชำรุดเสียหาย		ต้องซ่อมแซม	
18	ลักษณะภายใน	ชำรุดเสียหาย		ต้องซ่อมแซม	

ตารางข้อมูลจะแสดงรายละเอียดต่างๆ ของสินทรัพย์รอการขาย และคู่แข่งทางตรงในตลาด ซึ่งสามารถเปรียบเทียบกับข้อมูลบ้านมือสองได้ดังนี้ ทั้งคู่ตั้งอยู่ในหมู่บ้านกฤษดานคร 25 อยู่ไม่ห่างไกลกันมากนัก โดยบ้านทั้งสองมีพื้นที่ใช้สอยใกล้เคียงกัน แต่บ้านมือสองจะมีที่กินขนาดใหญ่กว่า 100 ตร.ว. แต่ราคาจะสูงถึง 15 ล้านบาท ขณะที่บ้านของบสก. มีราคาอยู่ที่ 6.2 ล้านบาท อย่างไรก็ตามบ้านของ บสก. อยู่ในสภาพชำรุดเสียหายและยังต้องการ การปรับปรุงแต่บ้านอีกหลังนี้นั้นถึงแม้จะไม่อยู่ในสภาพพร้อมอยู่แต่ว่าความเสียหายมีไม่มากต้องซ่อมแซม

ก) รายงานลักษณะทางกายภาพ บ้านหลังที่ 8

รูปที่ 23 รายงานลักษณะทางกายภาพภายนอก



รูปที่ 24 รายงานลักษณะทางกายภาพภายใน



ข) รายงานค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง บ้านหลังที่ 8

ค่าใช้จ่ายเฉพาะงานสถาปัตยกรรมที่ส่งผลต่อลักษณะทางกายภาพภายนอก ซึ่งลักษณะงานภายนอก ประกอบด้วย งานทาสีภายนอก งานปรับภูมิทัศน์ภายนอก และงานประตูหน้าต่างเป็นต้น

ตารางที่ 60 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรมภายนอก ประเภทงานสี

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ		ค่าแรงงาน	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
รายการที่ 1_งานทาสีภายนอก							
1	งานทาสีภายนอก	384	ตร.ม.	47	18,048	34	13,056
2	งานทาสีหลังคา	256	ตร.ม.	50	12,800	50	12,800
3	งานทาสีรั้ว	80	เมตร	47	3,760	34	2,720
4	งานสีระแนงไม้	0	ตร.ม.	94	0	38	0
					34,608		28,576
	รวม						63,184

ตารางที่ 61 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรมภายนอก ประเภทงานปรับภูมิทัศน์

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ		ค่าแรงงาน	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
รายการที่ 2_งานภูมิทัศน์							
4	งานกลางแจ้ง	800	ตร.ม.		0	15	12,000
5	งานถมทรายกันรั้วพืช	800	ตร.ม.	335	268,000	99	79,200
					268,000		91,200
	รวม						359,200

ตารางที่ 62 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรมภายนอก ประเภทงานติดตั้งประตู-หน้าต่าง

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ		ค่าแรงงาน	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
รายการที่ 3_งานประตู-หน้าต่าง							
11	งานเปลี่ยนมือจับประตู	6	บาน		-	2000	12,000
12	งานซ่อมแซมประตูอลูมิเนียม	12	เมตร	90	1,080	22	264
13	งานซ่อมแซมหน้าต่างอลูมิเนียม	20	เมตร	70	1,400	80	1,600
					2,480		13,864
	รวม						16,344

ตารางที่63 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรมภายใน ประเภทงานสี

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ		ค่าแรงงาน	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
รายการที่ 4_งานทาสีภายใน							
6	งานทาสีภายใน	422	ตร.ม.	36	15,192	34	14,348
7	งานทาสีน้ำมันประตู-หน้าต่าง	120	ตร.ม.	50	6,000	34	4,080
8	งานทาสีฝ้าเพดาน	512	ตร.ม.	36	18,432	34	17,408
					39,624		35,836
	รวม						75,460

ตารางที่64 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรมภายใน ประเภทงานพื้น

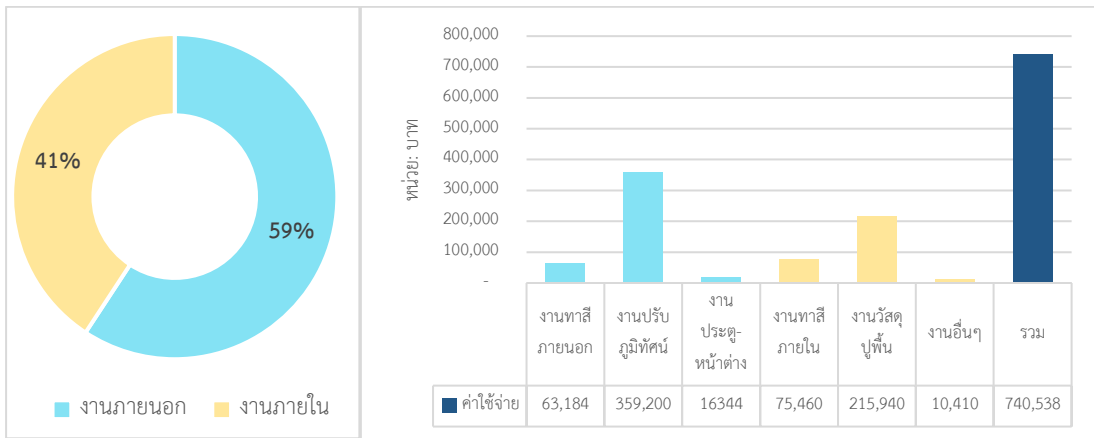
ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ		ค่าแรงงาน	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
รายการที่ 5_งานวัสดุปูพื้น							
14	งานซ่อมพื้นกระเบื้อง	220	ตร.ม.	680	149,600	222	48,840
15	งานซ่อมแซมพื้นไม้กระเบื้อง SPC	0	ตร.ม.		-	161	-
16	งานขัดพื้นไม้ปาเก้	250	ตร.ม.		-	70	17,500
					149,600		66,340
	รวม						215,940

ตารางที่65 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง งานสถาปัตยกรรมภายใน ประเภทงานอื่นๆ

ลำดับ	รายการ	ปริมาณ	หน่วย	ค่าวัสดุ		ค่าแรงงาน	
				หน่วยละ	รวม	หน่วยละ	รวม
รายการที่ 6_งานอื่นๆ							
17	งานเปลี่ยนฝารองนั่งชักโครก	3	ชิ้น	370	1,110	100	300
18	งานทำความสะอาด	1	เหมา	9,000	9,000		0
					10,110		300
	รวม						10,410
	รวมค่าใช้จ่ายรายการที่ 1-6				504,422		236,116
	รวมค่าใช้จ่ายปรับปรุงบ้านหลังที่ 8						740,538

ที่มา: จัดทำโดยผู้วิจัย, ข้อมูลจาก: (หนังสือบัญชีราคาค่าวัสดุและค่าแรงงานสำหรับปีงบประมาณ, 2563)

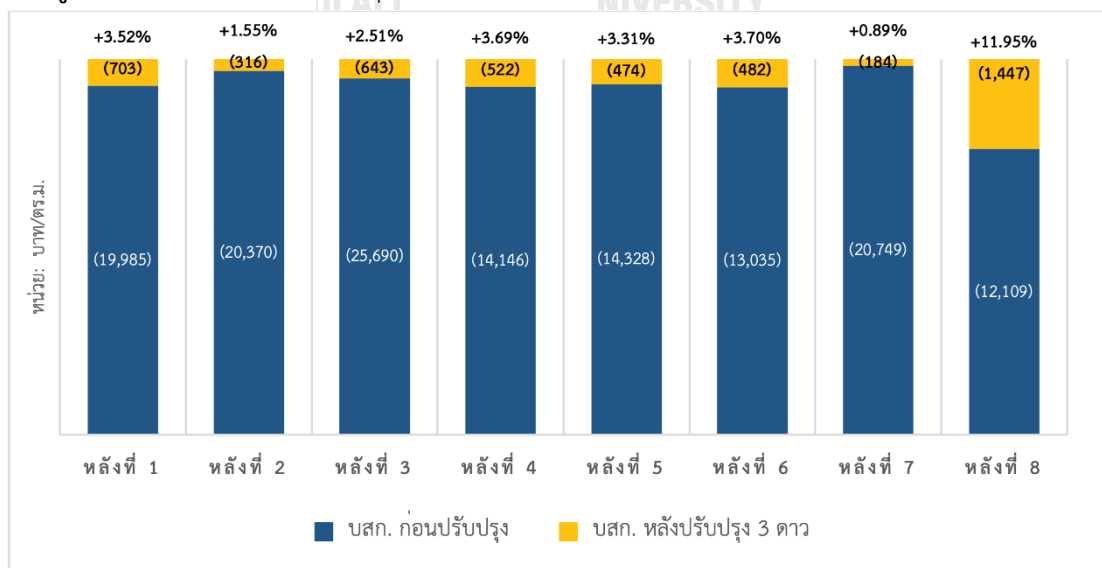
แผนภูมิที่ 26 สรุปค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงงานสถาปัตยกรรม บ้านหลังที่ 8



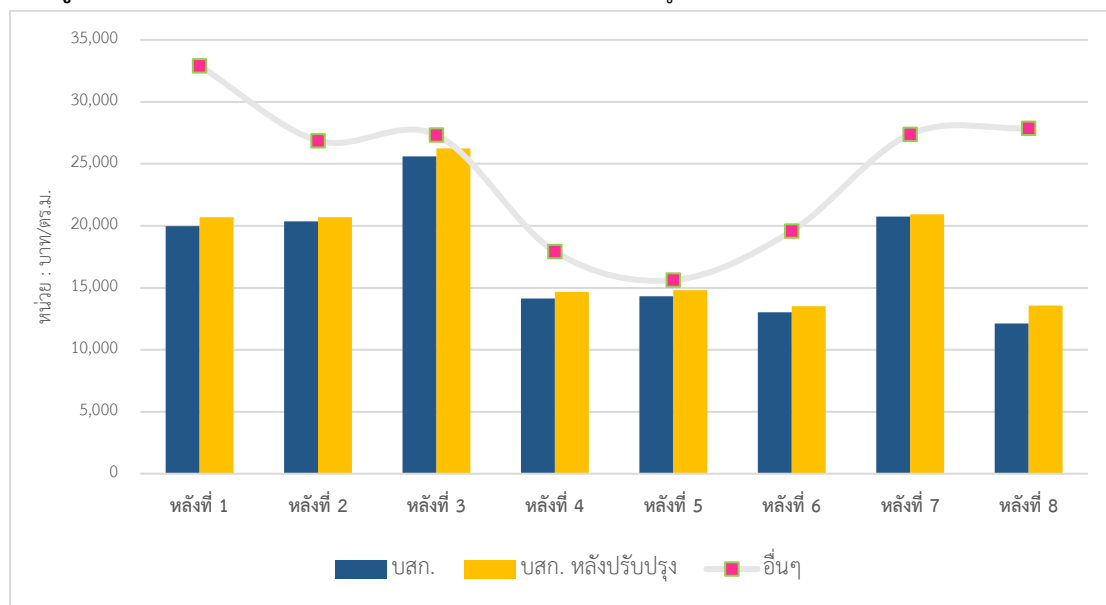
โดยสรุปบ้านหลังที่ 8 ใช้งบการปรับปรุงอยู่ที่ 740,538 บาท :ซึ่งเป็นงบประมาณที่สูงที่สุดในบรรดาบ้านทั้ง 8 หลัง อันเนื่องมาจากพื้นที่ดินและพื้นที่บ้านขนาดใหญ่กว่ามาก และภายในตัวบ้านมีถึง 4 ห้องนอน 4 ห้องน้ำ รวมถึงพื้นที่ดินภายนอกขนาดใหญ่ถึง 1,504 ตร.ว. และค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่จะอยู่ที่งานสถาปัตยกรรมภายนอก ซึ่งงานที่มีมูลค่ามากที่สุดคืองานปรับภูมิทัศน์ภายนอก ใช้งบประมาณอยู่ที่ 359,200 บาท คิดเป็นร้อยละ 41.43 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด รองลงมาคืองานหมวดทาสีซึ่งค่าใช้จ่ายของทั้งภายนอกและภายในรวมกันอยู่ที่ 138,644 บาท หรือคิดเป็นกว่าร้อยละ 18 ของค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง อย่างไรก็ตามเมื่อคำนวณรายจ่ายในการปรับปรุงทรัพย์สินรวมกับราคาทรัพย์สินจะมีมูลค่าสุทธิอยู่ที่ 6.94 ล้านบาท ในขณะที่บ้านเมืองสองในระแวงเดียวกันจำหน่ายสินทรัพย์อยู่ที่ 15 ลบ. ซึ่งเป็นราคาที่สูงกว่าและห่างกันมากถึง 8.06 ล้านบาท จากข้อมูลดังกล่าวสามารถสรุปได้ว่าสินทรัพย์ของ บสก. เป็นทรัพย์สินที่คุ้มค้ำคุ้มราคาและน่าลงทุน

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิที่ 27 เปรียบเทียบราคาปรับปรุง สินทรัพย์รอการขาย



แผนภูมิที่ 28 เปรียบเทียบราคาสินทรัพย์รอการขายของ บสก.และ คู่แข่งทางตรง ราคาต่อตารางเมตร



จากตารางสรุปค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงทรัพย์สินรอการขายเพื่อเปลี่ยนให้เป็นบ้าน 3 ดาวนั้น แสดงให้เห็นว่าการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายเพื่อปรับปรุงมีการแปรผันที่แตกต่างกันอย่างชัดเจน อันเนื่องมาจากอายุของตัวบ้านและสภาพทรัพย์สินในปัจจุบันนั้นแตกต่างกันไป โดยค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงบ้านทั้ง 8 หลังนั้นมีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 18,792 บาทต่อตารางเมตร และอัตราการเพิ่มขึ้นของราคาต่อตารางเมตรอยู่ที่ร้อยละ 3.89 หรือคิดเป็นส่วนต่างที่เพิ่มขึ้นเฉลี่ยอยู่ที่ 596 บาทต่อตารางเมตร ทั้งนี้ตัวเลือกการปรับปรุงบ้านลักษณะ 3 ดาว จึงเป็นตัวเลือกที่ดีที่สุด เนื่องจากการปรับปรุงในรูปแบบนี้เป็นการปรับปรุงที่ใช้งบประมาณไม่สูงมาก และการปรับปรุงนั้นสามารถช่วยให้จำหน่ายทรัพย์สินได้เร็วขึ้นเมื่อเทียบกับค่าเฉลี่ยในการถือครองทรัพย์สินลักษณะปรับปรุงอื่นๆ ขณะที่การปรับปรุงบ้านลักษณะ 4 และ 5 ดาวที่อยู่ในกลุ่มเดียวกันนั้น มีค่าใช้จ่ายสูง และยังมีระยะเวลาดำเนินงานระหว่างการปรับปรุงนานกว่าบ้าน 3 ดาวมาก ซึ่งถือเป็นการเพิ่มต้นทุนและเพิ่มระยะเวลาการดูแลรักษาทรัพย์สินรอการขายให้กับบริษัทบริหารสินทรัพย์ ถึงกระนั้นเมื่อบ้านได้มีการปรับปรุงแล้วเสร็จบริษัทฯ ก็ไม่สามารถปรับประกันได้ว่าจะสามารถจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาอันสั้น ซึ่งหากจำหน่ายได้ล่าช้าก็จะส่งผลเสียกับงานที่ได้ปรับปรุงไปแล้วอาจเกิดภาวะเสื่อมโทรมเนื่องจากไม่มีผู้อยู่อาศัย ทำให้ บสก. ต้องแบกรับความเสี่ยงเป็นอย่างมาก แต่อย่างไรก็ตามหากทรัพย์สินรอการขายไม่มีการปรับปรุงที่เพียงพอ ก็จะส่งผลเสียอีกเช่นกัน เนื่องจากเป็นกลุ่มทรัพย์สินที่มีราคาสูง อยู่ระหว่าง 5-10 ล้านบาท ดังนั้นจะพบข้อเปรียบเทียบจากคู่แข่งทางตรงที่เป็นบ้านมือหนึ่งมีลักษณะพร้อมอยู่และบ้านมือสองอื่นในตลาดที่ส่วนมากจะทำความสะอาดและปรับปรุงรูปลักษณ์ภายนอกแล้ว กล่าวโดยสรุปการปรับปรุงบ้านลักษณะ 3 ดาวนั้นมีประสิทธิภาพในระยะเวลาที่น้อยที่สุด และสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้กับผู้ที่พบเห็น ซึ่งจากข้อมูลการถือครองทรัพย์สินประเภทนี้สามารถเปลี่ยนเป็นเงินสดได้เร็วที่สุด ซึ่งตอบโจทย์ความคุ้มค่าและคุ้มค่าทุนในการปรับปรุงสินทรัพย์รอการขายนั่นเอง

บทที่ 6

อภิปรายผลการศึกษา

การวิจัยเรื่อง “รูปแบบการปรับปรุงทางกายภาพของสินทรัพย์รอการขายประเภทบ้านเดี่ยวในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร ของบริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)” ผลจากการศึกษาสามารถสรุปเนื้อหาและผลการวิจัยที่ได้ทำการศึกษาดังต่อไปนี้

- 6.1. อภิปรายสรุปผลตามวัตถุประสงค์
- 6.2. เปรียบเทียบผลการวิจัยกับทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง
- 6.3. ข้อค้นพบที่ได้จากงานวิจัย
- 6.4. ข้อเสนอแนะแนวทางในการทำการศึกษในอนาคต

6.1. อภิปรายสรุปผลตามวัตถุประสงค์

6.1.1. เพื่อศึกษาแนวทางและนโยบายการจัดการสินทรัพย์รอการขายประเภทบ้านเดี่ยวของบริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

จากนโยบายและความตั้งใจอย่างแน่วแน่ของบริษัทฯ ในการเพิ่มขนาดสินทรัพย์ เพื่อสร้างโอกาสในการแข่งขันกับสถาบันการเงินหรือบริษัทบริหารสินทรัพย์อื่นในประเทศนั้น สอดคล้องกับปริมาณสินทรัพย์ที่มีแนวโน้มเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ พ.ศ. 2555 ณ. เดือนธันวาคม พ.ศ. 2562 บสก. มีขนาดสินทรัพย์รวมคิดเป็นร้อยละ 47.3 ของอุตสาหกรรมรวม มีมูลค่ากว่า 107.7 ล้านบาท และถือเป็นรายใหญ่ที่สุดในอุตสาหกรรมการบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพและสินทรัพย์รอการขาย ซึ่งสินทรัพย์ส่วนใหญ่ของบริษัทนั้นประกอบด้วยเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ และทรัพย์สินรอการขาย โดยบริษัทได้มีนโยบายสนับสนุนอย่างการเร่งเพิ่มสภาพคล่องให้กับสินทรัพย์ และสามารถเปลี่ยนเป็นเงินสดได้โดยเร็ว พร้อมมุ่งเน้นการจำหน่ายสินทรัพย์ในช่องทางต่างๆ มีเครือข่ายสาขาที่มีมากที่สุดในประเทศครอบคลุมทุกภูมิภาค เพื่อการเข้าถึงกลุ่มเป้าหมายต่าง

6.1.2. เพื่อศึกษาลักษณะทางกายภาพของสินทรัพย์รอการขายประเภทบ้านเดี่ยวของบริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

ผู้วิจัยพบว่าปัจจุบันสินทรัพย์สามารถจำแนกออกเป็น 3 ลักษณะ ตั้งแต่บ้านที่ขายตามสภาพ ต่อมาเป็นบ้านที่มีการปรับปรุงเพียงรูปลักษณะอย่างการทำความสะอาดและทาสี จนถึงบ้านที่ผ่านการปรับปรุงทั้งหลังมีสภาพพร้อมอยู่อย่างไรก็ตาม บสก. มีหลักเกณฑ์ในการจัดอันดับสินทรัพย์รอการขายให้เป็นระดับดาวตั้งแต่ 1 ถึง 5 ดาว โดยเรียงลำดับตามลักษณะในการเข้าดำเนินงานปรับปรุงทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งสินทรัพย์ประเภทบ้านเดี่ยวมีทั้งหมด 221 รายการ และกว่าร้อยละ 96 เป็นบ้าน 1ดาว หรือบ้านที่ขายตามสภาพ

6.1.3. เพื่อวิเคราะห์ลักษณะการปรับปรุงทางกายภาพของสินทรัพย์รอการขายประเภทบ้านเดี่ยว ของบริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

จากการวิเคราะห์ข้อมูลการจำหน่ายสินทรัพย์ที่ผ่านมาของ บสก. ทำให้ทราบว่าทรัพย์สินราคา 5-10 ล้านบาท มีการจำหน่ายไปทั้งหมด 96 รายการ และค่าเฉลี่ยในการถือครองสินทรัพย์มีระยะเวลาอยู่ที่ 3.2 ปี โดยระยะเวลาที่สั้นที่สุดในการถือครองทรัพย์สินจะอยู่ที่ 1 เดือน และนานสุดอยู่ที่ 12 ปี ทั้งนี้เมื่อนำฐานข้อมูลดังกล่าวมาจำแนกประเภทจะทราบได้ว่าจากสินทรัพย์ที่จำหน่ายไปทั้งหมดมี 26 รายการที่ได้คัดเลือกทรัพย์สินนำมาปรับปรุง ซึ่งค่าเฉลี่ยในการถือครองทรัพย์สินหลังปรับปรุงจะอยู่ที่ 2.1 ปี ลดลงจากค่าเฉลี่ยร้อยละ 34 โดยก่อนนำมาปรับปรุงทรัพย์สินดังกล่าวจะเป็นทรัพย์สินที่ค้างค้ำอยู่เป็นเวลานานและยังไม่ได้รับการสนใจ แต่เมื่อนำทรัพย์สินมาพัฒนา ก็สามารถจำหน่ายได้รวดเร็วขึ้น อนึ่งบ้านที่มีลักษณะการปรับปรุงทางกายภาพแบบ 3 ดาว เป็นลักษณะบ้านที่สามารถจำหน่ายออกได้เร็วที่สุด มีระยะเวลาการถือครองเฉลี่ยอยู่ที่ 6 เดือน 8 วัน

6.1.4. เพื่อเสนอแนะรูปแบบทางกายภาพที่ส่งผลต่อการจำหน่ายสินทรัพย์รอการขาย

กล่าวโดยสรุปการปรับปรุงสภาพบ้านก่อนการขายเป็นการยกระดับคุณภาพมาตรฐานของสินค้าและบริการ ซึ่งการปรับปรุงทรัพย์สินในลักษณะทางกายภาพเฉพาะส่วนอย่างการทำความสะดวกและทาสีแบบดั้งเดิมอย่างบ้าน 3 ดาว นั้นเป็นทางเลือกที่ผู้วิจัยเห็นว่าเหมาะสมที่สุดและควรยึดถือเป็นต้นแบบหลักในการปรับปรุง เนื่องจากใช้งบประมาณไม่มากแต่สามารถสร้างทัศนคติที่ดี ตลอดจนเพิ่มแรงจูงใจให้กับผู้ซื้อสินทรัพย์ ขณะที่การปรับปรุงทรัพย์สินในลักษณะ 4 ดาว หรือการปรับปรุงทั้งหลังนั้นมีข้อเสียเปรียบทางด้านงบประมาณ และข้อจำกัดทางด้านระยะเวลา เพราะหากปรับปรุงบ้านทั้งหลังย่อมใช้เวลานานส่งผลให้ภาระของบริษัทเพิ่มขึ้น สภาพคล่องในการเปลี่ยนสินทรัพย์เป็นเงินสดอาจทำได้ช้าลง

6.2. เปรียบเทียบผลการวิจัยกับงานวิจัยอื่นที่เกี่ยวข้อง

จากผลการศึกษาผู้วิจัยพบข้อแตกต่างในประเภทของสินทรัพย์รอการขายที่ได้รับความนิยม เฉพาะบริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด(มหาชน) โดยปัจจุบันกรุงเทพมหานครให้ความนิยมกับ ทรัพย์สินประเภทห้องชุดพักอาศัยราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาท มากที่สุดอาจจะเป็นผลเนื่องมาจาก ความเป็นอยู่ ความเป็นอยู่ ความเป็นอยู่ และสภาพสังคมในปัจจุบัน อีกทั้งห้องชุดพักอาศัยมีพื้นที่ใช้สอยมีน้อยกว่าบ้านเดี่ยว ทำให้ราคาถูกลงกว่าบ้านเดี่ยวด้วยเช่นกัน อย่างไรก็ตามหากเปรียบเทียบเฉพาะทรัพย์สินรอการขายประเภท บ้านเดี่ยวในกรุงเทพมหานครฯ ทรัพย์สินบ้านที่อยู่ในช่วงราคา 1-3 ล้านบาทยังคงเป็นที่นิยมมากที่สุด เทียบกับบ้านเดี่ยวในช่วงราคาอื่นๆ และจากข้อมูลในจังหวัดอื่นทั่วประเทศ พบว่า ห้องชุดพักอาศัยที่มีราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาท ยังคงเป็นที่นิยมมากที่สุด พบมากที่สุดในจังหวัดนนทบุรี ปทุมธานี และ สมุทรปราการ จำนวน 898 รายการ มูลค่า 367 ล้านบาท 689 รายการมูลค่า 205 ล้านบาท และ 287 รายการ มีมูลค่า 86 ล้านบาท ตามลำดับ²⁵ และหากเปรียบเทียบเฉพาะบ้านเดี่ยวในต่างจังหวัด พบว่า บ้านเดี่ยวราคา 1-3 ล้านบาทเป็นที่นิยมมากที่สุดเช่นกัน พบมากที่สุดในจังหวัดปทุมธานี มูลค่ารวม 203 ลบ.

²⁵ ฐานข้อมูลการซื้อขายสินทรัพย์ของบริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน), พ.ศ. 2542 ถึง 2562

ตาราง 19 เปรียบเทียบผลวิจัยกับงานวิจัยอื่นที่เกี่ยวข้อง

ชื่อผู้วิจัย	หัวข้อ	ปี	ข้อค้นพบ	เปรียบเทียบผล	
				เหมือน	ต่าง
บุศรินทร์ ตรีระพงศ์พิชิต	ศึกษาด้านการจัดการด้าน การตลาดบ้านมือสอง	2541	ประเภทบ้านเดี่ยว ราคา 1-3 ล้านบาท เป็นที่นิยม มากที่สุด	✓	✓
ลักษณะนารา ฤทธิ์เจริญ	วิธีการในกาสนับสนุน การจำหน่ายสินทรัพย์รอการ ขายของบริษัทบริหาร สินทรัพย์ ในประเทศไทย	2558	ผู้บริโภคส่วนใหญ่นิยมซื้อสินทรัพย์ประเภทบ้าน เดี่ยว ในราคาที่มากกว่า 1ลบ. เหตุผลเพื่อการขยาย ครอบครัว เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยของทรัพย์รอการ ขายต่ำกว่าสถาบันการเงิน	✓	✓
ปานพิชญ จันทรเทัญ	ปัญหาการจำหน่ายสินทรัพย์ รอการขายของธนาคารออม สิน	2548	ธนาคารสามารถจำหน่ายได้เพียง 1-3 ของทรัพย์ เนื่องจากมีสภาพทรุดโทรม และผู้ซื้อส่วนใหญ่ไม่ สามารถประมาณการค่าซ่อมแซมได้ ทำให้การ ตัดสินใจเป็นไปได้ยาก	✓	
นายสันต์ชัย คำ มงคล และนายธีรนุช พุศศักดิ์ศรีกิจ	ปัญหาการจำหน่ายทรัพย์สิน รอการขาย (NPA) ธนาคาร ออมสิน ภาค 9	2562	สาเหตุของปัญหาในการจำหน่ายทรัพย์สินรอการ ขายของธนาคารออมสิน คือปัญหาสภาพทรัพย์สินมี สภาพทรุดโทรมเป็นหลัก(วสันต์ ชัย คำ มงคล & ธีร นุช พุ ศักดิ์ศรี กิจ, 2019)	✓	
ศูนย์วิจัย กลีกรไทย	ศึกษาเรื่องทัศนคติคน กรุงเทพฯ กับการซื้อบ้านมือ สอง	2549	ปัจจัยสำคัญอันดับแรกที่ต้องการซื้อบ้านมือสองใช้ ในการพิจารณาเลือกซื้อคือ สภาพของตัวบ้าน ส่วน ผู้ที่ไม่สนใจซื้อนั้นส่วนใหญ่จะให้น้ำหนักไปที่ความ ไม่แน่ใจในคุณภาพของบ้านมือสอง	✓	
ฐิติกานต์ ตาคำเที่ยง	ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อ บ้านมือสองของลูกค้า บสก. ในจังหวัดเชียงใหม่	2562	ปัจจัยส่วนประสมทางการตลาด ที่ส่งผลกระทบต่อ ตัดสินใจซื้อทรัพย์สินคือด้านผลิตภัณฑ์ และด้านการ ส่งเสริมทางการตลาด	✓	

ที่มา: จัดทำโดยผู้วิจัย

จากข้อมูลผู้วิจัยได้เปรียบเทียบพบว่ามีความแตกต่างและสอดคล้องกับงานวิจัยของจากการศึกษาด้านการจัดการด้านการตลาดบ้านมือสอง ของบุศรินทร์ และลักษณะนารา ซึ่งจากข้อค้นพบทำให้ทราบว่าสินทรัพย์รอการขายของ บสก. ที่ถือเป็นที่นิยมและสามารถจำหน่ายได้มากที่สุดก็คือห้องชุดราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาท ตลอด 20 ปีที่ผ่านมาสามารถจำหน่ายได้มากถึง 1,594 รายการ อย่างไรก็ตามหากพิจารณาเฉพาะสินทรัพย์ประเภทบ้านเดี่ยวนั้น ราคาในช่วง 1-3 ล้านบาทก็ยังคงเป็นที่นิยมอย่างมากเช่นกันซึ่งมีความสอดคล้องกับงานวิจัย ของบุศรินทร์ และลักษณะนารา อนึ่งการเปรียบเทียบระหว่างข้อมูลผู้วิจัยบันทึกได้ พบว่ามีความสอดคล้องกันอย่างชัดเจน กับงานวิจัยของปานพิชญ ที่ค้นพบว่า ธนาคารออมสินสามารถจำหน่ายได้เพียง 1-3 ของทรัพย์เนื่องจากมีสภาพทรุดโทรม และผู้ซื้อส่วนใหญ่ไม่สามารถประมาณการค่าซ่อมแซมได้ ทำให้การตัดสินใจเป็นไปได้ยาก ซึ่งสอดคล้องกับการจัดจำหน่ายสินทรัพย์รอการขายของ บสก. ต่อมา วสันต์ชัย และธีรนุช ก็กล่าวถึงสภาพสินทรัพย์ที่ทรุดโทรมเป็นปัญหาหลักในการจัดจำหน่ายเช่นกัน และในหัวข้อของลักษณะทางกายภาพนั้น ศูนย์วิจัยกลีกร และ ฐิติกานต์ ได้กล่าวถึงความสำคัญด้านลักษณะทางกายภาพและสภาพภายนอก ว่าเป็นสิ่งแรกๆที่ผู้ที่ต้องการซื้อบ้านมือสองเลือกพิจารณา รวมถึงปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อทรัพย์สินมากที่สุดคือด้าน ผลิตภัณฑ์นั่นเอง

6.3. ข้อค้นพบที่ได้จากงานวิจัย

1. งานวิจัยนี้พบว่าสินทรัพย์รอการขายประเภทที่อยู่อาศัยมีการกระจุกตัวมากที่สุดในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร คือสินทรัพย์ประเภทบ้านเดี่ยว รองลงมาคือห้องชุดพักอาศัย และบ้านทาวนโฮมตามลำดับ
2. สินทรัพย์ประเภทบ้านเดี่ยวในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ ที่มีเหลือขายมากที่สุดอยู่ในช่วงราคา 5 ถึง 10 ล้านบาท มีทั้งหมด 221 รายการ รองลงมาคือทรัพย์มูลค่า 3 ถึง 5 ล้านบาท และ 1 ถึง 3 ล้านบาทตามลำดับ ตามด้วยทรัพย์ราคาน้อยกว่า 1 ล้านบาท และท้ายที่สุดคือทรัพย์ราคามากกว่า 10 ล้านบาท มี 44 รายการ
3. ระยะเวลาการถือครองทรัพย์สินรอการขายประเภทบ้านเดี่ยวที่ไม่ได้ปรับปรุงมีระยะเวลาเฉลี่ยอยู่ที่ 3.2 ปี ต่างจากทรัพย์ที่ผ่านการดำเนินการปรับปรุงที่มีระยะเวลาการถือครองทรัพย์อยู่ที่ 2.1 ปี
4. สินทรัพย์รอการขายที่สามารถจำหน่ายออกได้เร็วที่สุดมีลักษณะการปรับปรุงแบบบ้าน 3 ดาว คือบ้านที่มีการดำเนินการทำความสะอาด และเข้าปรับปรุงเพียงบางส่วนอย่างการทาสีภายนอกใหม่เพื่อปรับปรุงลักษณ์และทัศนียภาพเท่านั้น

6.4. ข้อเสนอแนะแนวทางในการทำการศึกษาในอนาคต

1. ในงานวิจัยนี้เน้นศึกษาการปรับปรุงด้วยกายภาพโดยมุ่งเน้นไปที่ภาพรวมของสินทรัพย์รอการขายประเภทบ้านเดี่ยว ซึ่งยังไม่ได้เจาะจงรายละเอียดทางด้านของทัศนคติผู้ซื้อที่มีต่อสินทรัพย์รอการขาย โดยคิดว่าในอนาคต ควรมีการศึกษาลงรายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนของกลุ่มผู้บริโภคที่สนใจซื้อสินทรัพย์รอการขายประเภทที่อยู่อาศัยอื่นๆ เพื่อทราบถึงเหตุที่ต้องการเลือกซื้อสินทรัพย์รอการขาย ซึ่งน่าจะได้นำประโยชน์ไปใช้ในการวางแผนการตลาดต่อไป
2. ควรมีการสัมภาษณ์ความคิดเห็นของผู้บริโภคที่ตัดสินใจซื้อสินทรัพย์รอการขายไปแล้ว เพื่อทราบถึงความต้องการ และความพึงพอใจหลังเข้าอยู่อาศัย เพื่อนำข้อมูลที่ได้มากำหนดแนวทางในการปรับปรุงสินทรัพย์รอการขายต่อไป
3. การศึกษาเรื่องการปรับปรุงทรัพย์สินรอการขายประเภทอื่นๆ ได้แก่ บ้านทาวนเฮ้าส์ คอนโดมิเนียม เพื่อเป็นข้อมูลการศึกษาลักษณะทางกายภาพที่ส่งต่อการจำหน่ายทรัพย์ประเภทต่างๆ ต่อไป

บรรณานุกรม

- เจริญ, ลักษณะ นารา ฤทธิ์, ชัยวัฒน์, กองกฤษ โต, & ปรีक्षा, อาจารย์ ที. (2015). วิธี การ ใน การ สนับสนุน การ
จำหน่าย สินทรัพย์ รอ การ ขาย ของ บริษัท บริหาร สินทรัพย์ ใน ประเทศไทย.
- ฉันทศาสตร์รัศมี, วารินทร์. (2562). หนังสือชี้ชวนตราสารทุน [บทวิเคราะห์สถานการณ์ทางการตลาดและการแข่งขัน
ในอุตสาหกรรมการบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพในประเทศไทย]. สำนักงานคณะกรรมการกำกับ
หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์, [เอกสารแนบ5].
<https://market.sec.or.th/public/ipos/IPOSEO01.aspx?TransID=266562>
- ตรีระพงศ์พิชิต, บุศรินทร์. (2542). การจัดการด้านการตลาดบ้านมือสอง [Grad - E-Theses, จุฬาลงกรณ์
มหาวิทยาลัย]. CUIR. <https://cuir.car.chula.ac.th/handle/123456789/68371>
- ถิ่นไทยงาม, สุรัชนา. (2560). ศึกษาพฤติกรรมและปัจจัยที่มีผลต่อการซื้อทรัพย์สินรอการขาย ของธนาคารอาคาร
สงเคราะห์ สาขาลำพูน จังหวัดลำพูน มหาวิทยาลัยเชียงใหม่]. Economics Paper Network.
<https://cmudc.library.cmu.ac.th/frontend/Creator/personDc/89762>
- ทำความเข้าใจกับวิกฤตต้มยำกุ้ง วิกฤตทางการเงินที่ใหญ่ที่สุดในประวัติศาสตร์. (2561). DOITHAI แหล่งข้อมูลการเงิน
การลงทุน. https://www.gcap.co.th/gcapgold/knowledge_detail.php?gcapnews_id=477
- พัฒนพงศ์พิบูล, กิตติ. (2562, 30 กรกฎาคม 2562). สมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัย ลุยจัดงานบ้านมือสองและสินเชื่อแห่งปี.
ไทยโพสต์. <https://www.thaipost.net/main/detail/42308>
- มงคล, วสันต์ ชัย คำ, & กิจ, อีร์ นุช พู ศักดิ์ศรี. (2019). ปัญหา การ จำหน่าย ทรัพย์สิน รอ การ ขาย (NPA) ธนาคาร
ออมสิน ภาค 9. Rangsit Graduate Research Conference: RGRC,
- เลือกซื้อบ้านมือสองให้คุ้มค่าและตอบใจมากที่สุด. (2565, 27 มีนาคม). บทความธนาคารธอส., เริ่มต้นมีบ้าน.
<https://blog.ghbank.co.th/buying-second-hand-home/>
- วานิชศิริโรจน์, อ.วิญญู. (2550). การตรวจรับบ้านก่อนโอนแบบผู้ไม่รู้
<https://engfanatic.tumcivil.com/engfanatic/article/1545>
- แสงทอง, สถิตย์ธรรม. (2559). น้อง Alexa พาเพลิน มาลองเล่น Echo Dot กัน. Retrieved 20 พฤศจิกายน 2563
from <https://medium.com/sathittham/alexa>
- หนังสือบัญชีราคาค่าวัสดุและค่าแรงงานสำหรับปีงบประมาณ. (2563). กลุ่มออกแบบและก่อสร้าง สำนักอำนวยการสำ
งานคณะกรรมการการศึกษาขั้นพื้นฐาน. https://mdh.go.th/news_file/p64847811328.pdf
- อัมมาสุทธิคุณ, กฤษณา. (2556). แนวทางการปรับปรุงบ้านมือสอง กรณีศึกษา บ้านเดี่ยวราคา 1-3 ล้านบาท ในเขต
กรุงเทพมหานครและปริมณฑลตอนเหนือและตะวันออก (Publication Number 560668) จุฬาลงกรณ์
มหาวิทยาลัย]. CU Library. <https://library.car.chula.ac.th/record=b2115243>



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

ประวัติผู้เขียน

ชื่อ-สกุล	น.ส. อรจิรา ศรีสวัสดิ์
วัน เดือน ปี เกิด	28 กรกฎาคม 2537
สถานที่เกิด	กรุงเทพมหานคร
วุฒิการศึกษา	หลักสูตรวิทยาศาสตรบัณฑิต สาขาวิชาการออกแบบสถาปัตยกรรม (หลักสูตรนานาชาติ) คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ที่อยู่ปัจจุบัน	801 ซ.ลาดพร้าว 87 แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กทม.10240
ผลงานตีพิมพ์	สารศาสตร์ ปีที่ 6 ฉบับที่ 1/2566 คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย

