

บทที่ 1

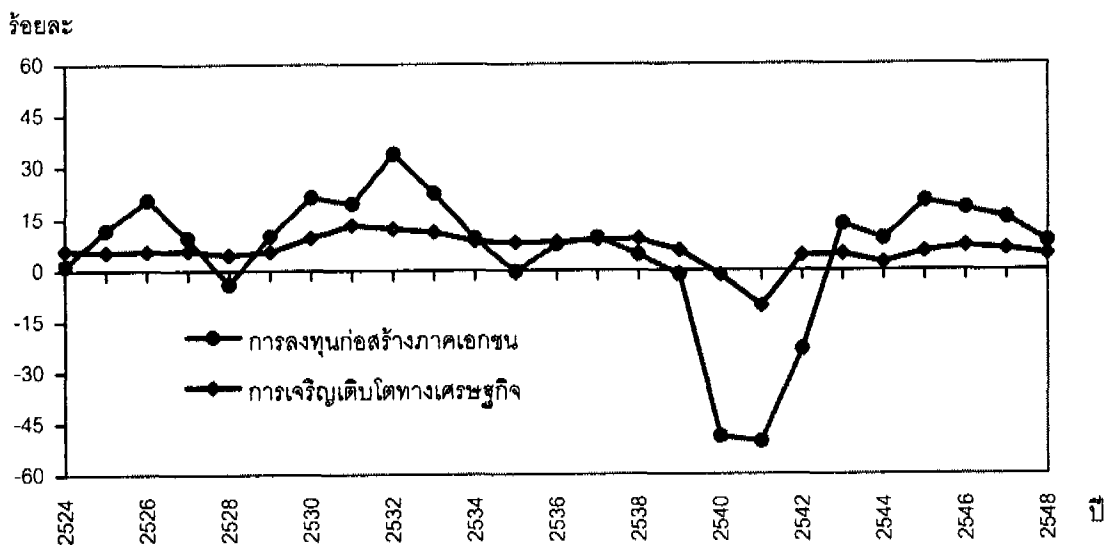
บทนำ

1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นหนึ่งในธุรกิจที่มีความสัมพันธ์กับระบบเศรษฐกิจของประเทศ โดยพิจารณาได้จากภาพที่ 1.1 ซึ่งอัตราการขยายตัวของการลงทุนสาขาก่อสร้างในภาคเอกชนมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอัตราการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศ เพียงแต่ความผันแปรของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะมีขนาดที่รุนแรงกว่าภาวะเศรษฐกิจ โดยเมื่อระบบเศรษฐกิจขยายตัวธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะกระตือรือร้นได้เร็วและขยายตัวได้มากกว่า แต่เมื่อเศรษฐกิจอยู่ในภาวะซบเซาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะชะลอตัวอย่างเร็วและมากกว่า ซึ่งความสัมพันธ์ดังกล่าวสอดคล้องกับงานศึกษาของสถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย¹ ที่นำอัตราการขยายตัวของการลงทุนก่อสร้างภาค

ภาพที่ 1.1

อัตราการเปลี่ยนแปลงของการลงทุนก่อสร้างภาคเอกชนและการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ
ณ ราคาปี 2531



ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

¹ฝ่ายการวิจัยนโยบายเศรษฐกิจส่วนรวม สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย, "อสังหาริมทรัพย์" ดัชนีหลักชี้เศรษฐกิจปี 37 และโครงการนำร่องเพื่อสร้างฐานข้อมูลระดับชาติทางด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, (กรุงเทพฯ: สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย, 2537), น.11.

ภาคเอกชนและอัตราการขยายตัวของเศรษฐกิจของประเทศมาวิเคราะห์ด้วยสมการถดถอย และพบว่าความผันแปรของการขยายตัวของการลงทุนก่อสร้างภาคเอกชน สามารถอธิบายความผันแปรของการขยายตัวของระบบเศรษฐกิจโดยรวมได้สูงถึงร้อยละ 61.1 จึงเป็นข้อบ่งชี้อย่างหนึ่งได้ว่า การขยายตัวของการลงทุนก่อสร้างภาคเอกชนสามารถใช้เป็นดัชนีชี้การขยายตัวของเศรษฐกิจได้ในระดับหนึ่ง

อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาความสำคัญด้านการผลิตในระบบเศรษฐกิจโดยพิจารณาจากโครงสร้างผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะครอบคลุมใน 3 สาขาตามนิยามของระบบบัญชีรายได้ประชาชาติ ประกอบด้วย สาขาก่อสร้าง สาขาที่อยู่อาศัย และสาขาอสังหาริมทรัพย์ (เป็นส่วนหนึ่งของสาขาธนาคาร ประกันภัย และอสังหาริมทรัพย์) ซึ่งทั้งสามสาขามีสัดส่วนรวมกันเพียงร้อยละ 10-16 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ ซึ่งถือเป็นสัดส่วนที่น้อยมากเมื่อเทียบกับภาคเกษตรกรรมและภาคอุตสาหกรรม ที่มีสัดส่วนรวมกันไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (ตารางที่ 1.1) ทั้งนี้ เนื่องจากการคำนวณผลผลิตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เป็นการพิจารณาเฉพาะผลตอบแทนจากการให้เช่าที่อยู่อาศัย ค่าธรรมเนียมการโอน และค่านายหน้าจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น ทั้งที่ในความเป็นจริง ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สามารถสร้างเงินทุนหมุนเวียนในระบบเศรษฐกิจได้ไม่ต่ำกว่า 300,000 ล้านบาทต่อปี เฉพาะเพียงการซื้อขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ในช่วงระหว่างปี 2531-2548 มีมูลค่าเฉลี่ยสูงถึง 361,470 ล้านบาทต่อปี (ตารางที่ 1.2) นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาถึงมูลค่าการลงทุนในสาขาก่อสร้างซึ่งเป็น

ตารางที่ 1.1
โครงสร้างผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ จำแนกตามสาขาเศรษฐกิจ

หน่วย : ล้านบาท

สาขาเศรษฐกิจ	2531	สัดส่วน	2541	สัดส่วน	2544	สัดส่วน
เกษตรกรรม	252,346	16.2	282,606	10.3	320,016	10.4
อุตสาหกรรม	403,034	25.8	923,602	33.6	1,111,457	36.2
การค้าส่งและค้าปลีก	266,257	17.1	411,848	15.0	431,769	14.0
การก่อสร้าง	74,449	4.8	90,235	3.3	76,471	2.5
ที่อยู่อาศัย	55,416	3.6	93,654	3.4	100,161	3.3
ธนาคาร ประกันภัย และอสังหาริมทรัพย์	66,220	4.2	142,578	5.2	90,754	3.0
บริการและอื่นๆ	442,082	28.3	805,161	29.3	942,973	30.7
GDP ณ ราคาปี 2531	1,559,804	100.0	2,749,684	100.0	3,073,601	100.0

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

ธุรกรรมชั้นพื้นฐานของอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท (ตารางที่ 1.3) พบว่า มีสัดส่วนโดยเฉลี่ยถึงร้อยละ 47.7 ต่อปีของการลงทุนรวมของประเทศในช่วงปี 2525-2544 โดยที่วีความสำคัญเพิ่มขึ้นจาก สัดส่วนเฉลี่ยต่อปีที่ร้อยละ 15.5, 17.7 และ 20.0 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศในช่วง แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 5 6 และ 7 ตามลำดับ ก่อนที่จะลดลงเหลือ สัดส่วนเฉลี่ยร้อยละ 10.2 ในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 8 ตามภาวะเศรษฐกิจที่ตกต่ำ และการ ถดถอยของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ตารางที่ 1.2
มูลค่าการซื้อขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ทั่วประเทศ

ปี	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราการเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
2531	164,818	-
2532	238,240	44.5
2533	367,089	54.1
2534	270,105	-26.4
2535	279,008	3.3
2536	344,783	23.6
2537	404,747	17.4
2538	396,150	-2.1
2539	441,291	11.4
2540	338,946	-23.2
2541	209,114	-38.3
2542	186,222	-10.9
2543	193,760	4.0
2544	208,961	7.8
2545	364,023	74.2
2546	762,579	109.5
2547	721,795	-5.3
2548	614,837	-14.8
เฉลี่ย (2531-2548)	361,470	

ที่มา : กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

ตารางที่ 1.3
มูลค่าเฉลี่ยของการลงทุนสาขาก่อสร้าง ณ ราคาปี 2531

หน่วย : ล้านบาท/ปี

	แผนฯ 5 (2525-2529)	แผนฯ 6 (2530-2534)	แผนฯ 7 (2535-2539)	แผนฯ 8 (2540-2544)
การลงทุนสาขาก่อสร้าง	175,846	309,329	539,626	301,096
• ภาคเอกชน	108,677	234,053	360,444	109,151
• ภาครัฐบาล	67,170	75,275	179,182	191,945
การลงทุนรวม	331,203	632,497	1,137,653	677,860
GDP	1,136,544	1,748,767	2,700,705	2,955,256
สัดส่วนการลงทุนสาขาก่อสร้าง (ร้อยละ)				
• ต่อการลงทุนรวม	53.1	48.9	47.4	44.4
• ต่อ GDP	15.5	17.7	20.0	10.2

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

นอกจากความสำคัญโดยตรงของการลงทุนก่อสร้างในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีส่วนในการเพิ่มขึ้นของรายได้ประชาชาติแล้ว ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังมีผลกระทบต่อระบบเศรษฐกิจในทางอ้อม ทั้งในฐานะที่เป็นผู้ใช้ปัจจัยการผลิตทั้งจากภาคการเงินและภาคการผลิต และในฐานะที่เป็นผู้ก่อให้เกิดผลผลิตต่อเนื่องในภาคบริการต่างๆ ดังนี้

(1) ภาคการเงิน

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นหนึ่งในธุรกิจที่ต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมาก โดยงานศึกษาของธนาคารแห่งประเทศไทย² พบว่า ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์พึ่งพาแหล่งเงินทุนทั้งจากตลาดเงินและตลาดทุน โดยโครงสร้างแหล่งเงินทุนส่วนใหญ่เป็นการกู้จากสถาบันการเงิน รองลงมาเป็นการใช้เงินทุนส่วนตัว เงินสะสมของกิจการ และการออกตราสารทางการเงิน ทั้งนี้ ผู้ประกอบการรายใหญ่ซึ่งส่วนใหญ่มีการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยมีทางเลือกในการระดมทุนที่มากกว่าโดยใช้การเพิ่มทุนในตลาดหลักทรัพย์ การออกหุ้นกู้ ตลอดจนการกู้จากสถาบันการเงินต่างประเทศ

²ทีมวิเคราะห์เงินทุนธุรกิจ ธนาคารแห่งประเทศไทย, การปรับตัวและการฟื้นฟูสถานะทางการเงินของภาคธุรกิจในประเทศไทย, (กรุงเทพฯ: ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2547), น.7-9.

เมื่อพิจารณาจากตารางที่ 1.4 พบว่า มูลค่าคงค้างของสินเชื่อเพื่อการพัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นสินเชื่อที่สถาบันการเงินปล่อยกู้ให้แก่ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องจากที่มีมูลค่าเพียง 306,594 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2534 เพิ่มขึ้นสูงสุดเป็น 788,941 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2539 ก่อนที่จะลดลงอย่างต่อเนื่องในช่วงปี 2540-2544 ตามภาวะซบเซาของ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยธนาคารพาณิชย์เป็นผู้ครองส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อเพื่อการพัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์กว่าร้อยละ 90 ที่เหลือเป็นการปล่อยสินเชื่อของกลุ่มบริษัทเงินทุน

ด้วยเหตุที่สินเชื่อจากสถาบันการเงินเป็นแหล่งเงินทุนส่วนใหญ่ของผู้ประกอบการธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ โดยสถาบันการเงินมีการให้สินเชื่อแก่ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (สินเชื่อ เพื่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์) ในช่วงปี 2534-2548 เป็นมูลค่าเฉลี่ย 477,671 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนเฉลี่ยร้อยละ 10 ของสินเชื่อทั้งหมด (ตารางที่ 1.5)³ จึงทำให้ภาวะซบเซาของ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ส่งผลกระทบอย่างต่อเนื่องเป็นลูกโซ่ต่อสถาบันการเงิน ยอดขายที่ลดลงใน โครงการต่างๆ ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ก่อให้เกิดการขาดสภาพคล่องทางการเงิน ทำให้ ผู้ประกอบการไม่สามารถชำระหนี้คืนแก่สถาบันการเงินได้ตามกำหนดเวลา และนำมาซึ่งปัญหา สินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPL)⁴ ของระบบสถาบันการเงิน โดยข้อมูลจากตารางที่ 1.7 พบว่า ณ สิ้นปี 2541 สถาบันการเงินมียอดคงค้างของสินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้เป็นมูลค่าสูงถึง 2.67 แสนล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนถึงร้อยละ 45 ของสินเชื่อรวม ซึ่งในจำนวนนี้เป็นสัดส่วนของสินเชื่อที่ ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในภาคอสังหาริมทรัพย์เฉลี่ยร้อยละ 20 ของสินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ทั้งหมด ซึ่งเป็นสัดส่วนที่สูงเป็นอันดับสองรองจากภาคอุตสาหกรรม (สัดส่วนเฉลี่ยร้อยละ 26) ย่อมเป็นการ สะท้อนให้เห็นว่า หากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประสบกับภาวะวิกฤติ ย่อมส่งผลกระทบต่อระบบ สถาบันการเงินในฐานะเจ้าหนี้รายใหญ่อย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้

³ในปี 2534-2548 สถาบันการเงินมีการให้สินเชื่อแก่ภาคอุตสาหกรรมมากที่สุด รองลงมา คือ ภาค การค้า การอุปโภคบริโภคส่วนบุคคล และภาคอสังหาริมทรัพย์ คิดเป็นสัดส่วนเฉลี่ยร้อยละ 26, 20, 15 และ 10 ตามลำดับ

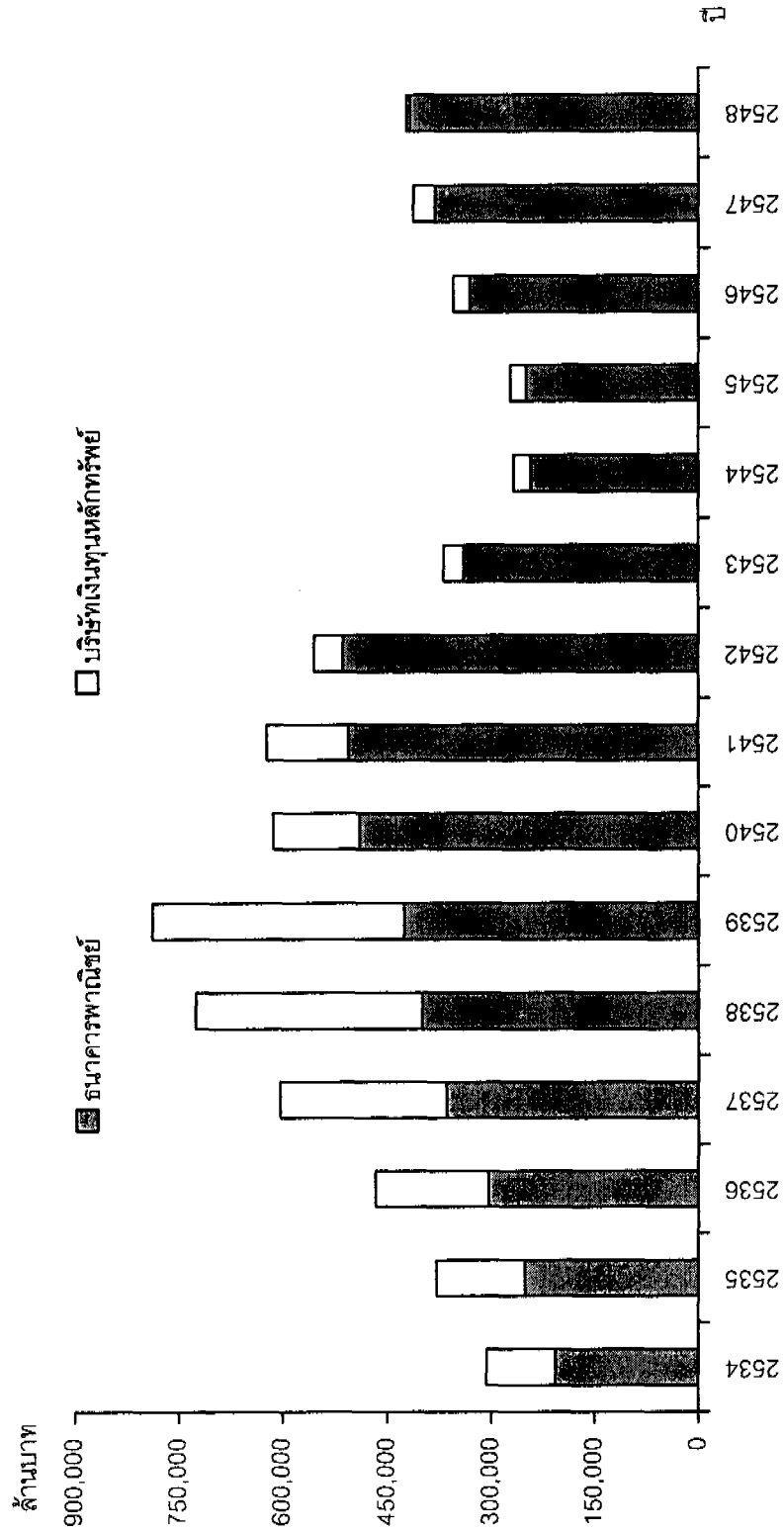
⁴สินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (Non-Performing Loan : NPL) หมายถึง เงินให้กู้ยืมและลูกหนี้ที่ค้างชำระเงินต้นและ/หรือดอกเบี้ย นับจากวันที่ครบกำหนดชำระเงินตามงวดที่กำหนดในสัญญา เป็นระยะเวลา เกินกว่า 3 เดือน

ตารางที่ 1.4
มูลค่าสินเชื่อกำหนดโครงการอสังหาริมทรัพย์
ปี 2534-2548

สถาบันการเงิน	2534	2535	2536	2537	2538	2539	2540	2541	2542	2543	2544	2545	2546	2547	2548
ธนาคารพาณิชย์	207,140	251,125	303,801	364,208	400,184	426,100	490,521	506,115	514,335	339,709	243,253	249,571	331,198	381,311	418,147
อัตรา บ.ป. (%)	16.6	21.2	21.0	19.9	9.9	6.5	15.1	3.2	1.6	-34.0	-28.4	2.6	32.7	15.1	9.7
สัดส่วน (%)	67.6	66.3	65.0	60.3	55.1	54.0	79.8	81.2	92.5	92.2	90.8	91.6	93.4	92.4	98.9
บริษัทเงินทุน	99,454	127,926	163,757	239,673	325,923	362,841	123,963	117,391	41,453	28,624	24,530	22,910	23,514	31,420	4,860
อัตรา บ.ป. (%)	37.7	28.6	28.0	46.4	36.0	11.3	-65.8	-5.3	-64.7	-30.9	-14.0	-7.0	2.6	33.6	-84.5
สัดส่วน (%)	32.4	33.7	35.0	39.7	44.9	46.0	20.2	18.8	7.5	7.8	9.2	8.4	6.6	7.6	1.1
รวม	306,594	379,051	467,558	603,881	726,108	788,941	614,484	623,506	555,788	368,333	267,883	272,481	354,713	412,731	423,007
อัตรา บ.ป. (%)	22.7	23.6	23.3	29.2	20.2	8.7	-22.1	1.5	-10.9	-33.7	-27.3	1.7	30.2	16.4	2.5

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

ภาพที่ 1.2
มูลค่าสินเชื่อกำหนดพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ปี 2534-2548



ที่มา : จากตารางที่ 1.4

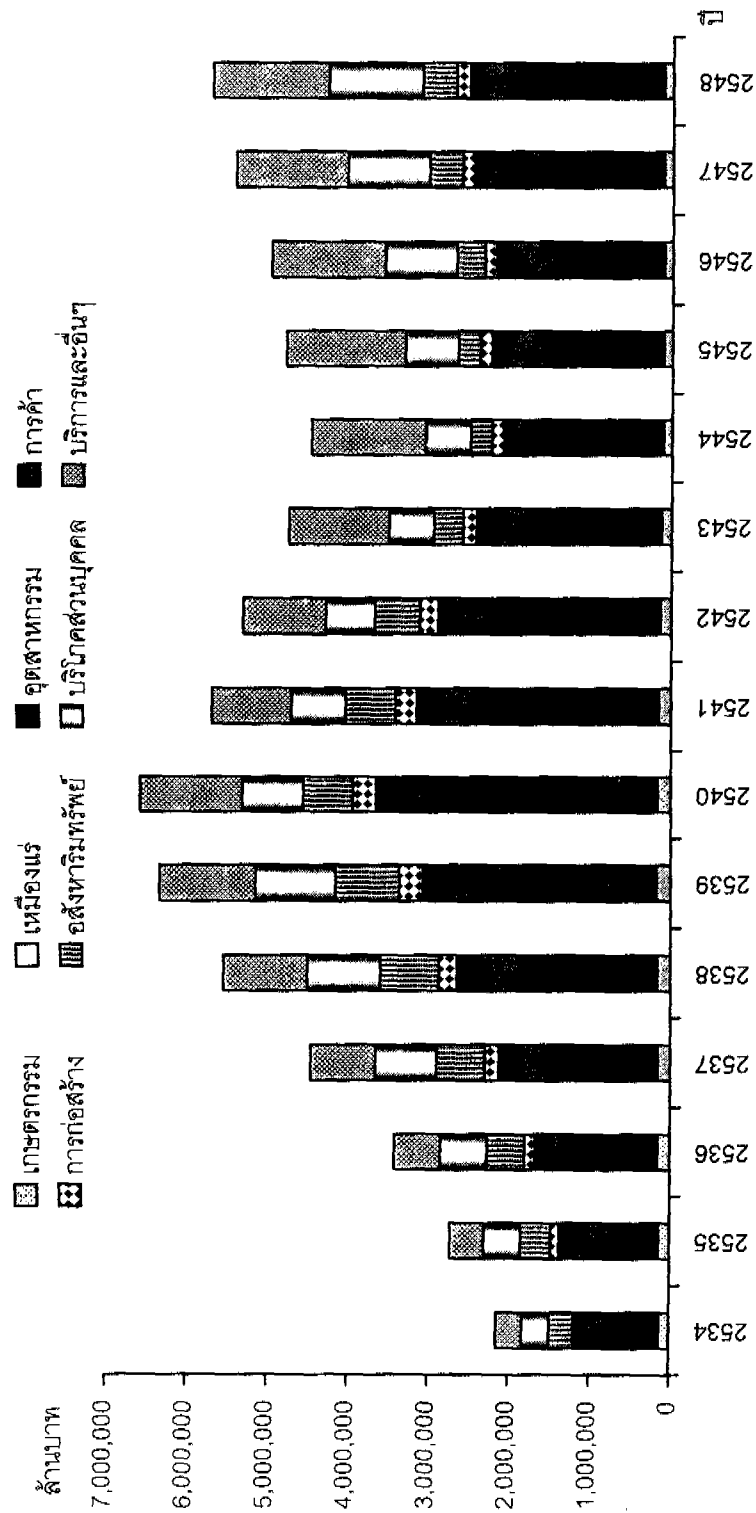
ตารางที่ 1.5
มูลค่าสินเรือจำแนกประเภทเศรษฐกิจของธนาคารพาณิชย์และบริษัทเงินทุน
ปี 2534-2548

สาขาเศรษฐกิจ	หน่วย : ล้านบาท														
	2534	2535	2536	2537	2538	2539	2540	2541	2542	2543	2544	2545	2546	2547	2548
เกษตรกรรม	128,976	139,480	153,527	156,176	165,095	173,256	165,707	150,706	136,217	121,538	106,213	108,632	102,247	110,578	112,398
เหมืองแร่	9,716	14,357	19,558	18,029	29,708	30,253	37,742	33,532	29,892	22,701	16,019	23,375	13,357	23,540	16,066
อุตสาหกรรม	525,737	602,213	751,744	973,919	1,283,012	1,542,017	1,983,705	1,704,830	1,578,476	1,345,371	1,176,270	1,223,290	1,227,141	1,420,947	1,474,814
การค้า	513,764	615,999	754,306	979,608	1,174,003	1,333,691	1,473,344	1,270,588	1,151,677	934,686	795,631	887,946	849,397	902,423	924,519
การก่อสร้าง	83,085	104,615	125,900	171,945	225,654	292,935	288,345	260,972	227,245	165,664	141,685	145,330	139,035	158,345	166,401
อสังหาริมทรัพย์	306,594	379,051	467,558	603,881	726,107	788,941	614,484	623,506	555,788	368,333	267,883	272,481	354,712	412,731	423,007
บริษัทส่วนบุคคล	334,574	450,077	580,699	756,419	899,386	997,507	755,829	671,468	611,032	553,216	555,029	657,729	882,391	1,009,419	1,158,463
- เพื่อที่อยู่อาศัย	140,109	183,024	253,835	346,606	424,786	495,486	484,106	440,074	398,656	372,058	365,704	407,185	438,714	549,864	626,542
บริการและอื่นๆ	320,629	424,421	574,727	805,735	1,049,252	1,185,275	1,272,373	988,320	1,029,196	1,242,095	1,420,401	1,475,488	1,415,185	1,385,238	1,437,812
รวม	2,223,076	2,730,212	3,428,020	4,465,712	5,552,217	6,343,875	6,591,530	5,703,903	5,319,523	4,753,604	4,479,131	4,794,271	4,983,466	5,423,221	5,713,480

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

ภาพที่ 1.3

มูลค่าสินเชื่อบริษัทประกันภัยและบริษัทเงินทุน ปี 2534-2548



ที่มา : จากตารางที่ 1.5

ตารางที่ 1.6
อัตราการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าสินเชื่อจำแนกประเภทภาคเศรษฐกิจ
ของธนาคารพาณิชย์และบริษัทเงินทุนปี 2534-2548

สาขาเศรษฐกิจ	หน่วย : ร้อยละ														
	2534	2535	2536	2537	2538	2539	2540	2541	2542	2543	2544	2545	2546	2547	2548
เกษตรกรรม	26.5	8.1	10.1	1.7	5.7	4.9	-4.4	-9.1	-9.6	-10.8	-12.6	2.3	-5.9	8.1	1.6
เหมืองแร่	-0.2	47.8	36.2	-7.8	64.8	1.8	24.8	-11.2	-10.9	-24.1	-29.4	45.9	-42.9	76.2	-31.8
อุตสาหกรรม	22.6	14.5	24.8	29.6	31.7	20.2	28.6	-14.1	-7.4	-14.8	-12.6	4.0	0.3	15.8	3.8
การค้า	13.8	19.9	22.5	29.9	19.8	13.6	10.5	-13.8	-9.4	-18.8	-14.9	11.6	-4.3	6.2	2.4
การก่อสร้าง	22.1	25.9	20.3	36.6	31.2	29.8	-1.6	-9.5	-12.9	-27.1	-14.5	2.6	-4.3	13.9	5.1
อสังหาริมทรัพย์	22.7	23.6	23.3	29.2	20.2	8.7	-22.1	1.5	-10.9	-33.7	-27.3	1.7	30.2	16.4	2.5
บริษัทส่วนบุคคล	34.0	34.5	29.0	30.3	18.9	10.9	-24.2	-11.2	-9.0	-9.5	0.3	18.5	34.2	14.4	14.8
- เพื่อที่อยู่อาศัย	-	30.6	38.7	36.5	22.6	16.6	-2.3	-9.1	-9.4	-6.7	-1.7	11.3	7.7	25.3	13.9
บริการและอื่นๆ	28.5	34.7	33.2	40.2	30.2	13.0	7.3	-22.3	4.1	20.7	14.4	3.9	-4.1	-2.1	3.8
รวม	22.9	22.8	25.6	30.3	24.3	14.3	3.9	-13.5	-6.7	-10.6	-5.8	7.0	3.9	8.8	5.4

ที่มา : คำนวณจากตารางที่ 1.5

ตารางที่ 1.7
สินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ จำแนกตามสถาบันการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

สถาบันการเงิน	2541	2542	2543	2544	2545	2546	2547
ธนาคารพาณิชย์	2,350,842	2,004,291	822,589	458,538	742,624	619,160	570,387
บริษัทเงินทุน	323,691	90,133	34,752	15,453	24,022	22,250	21,485
รวม	2,674,533	2,094,424	857,341	473,991	766,646	641,410	591,872
(%ต่อสินเชื่รวม)	(45.0)	(38.9)	(17.9)	(10.5)	(15.7)	(12.7)	(10.8)

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

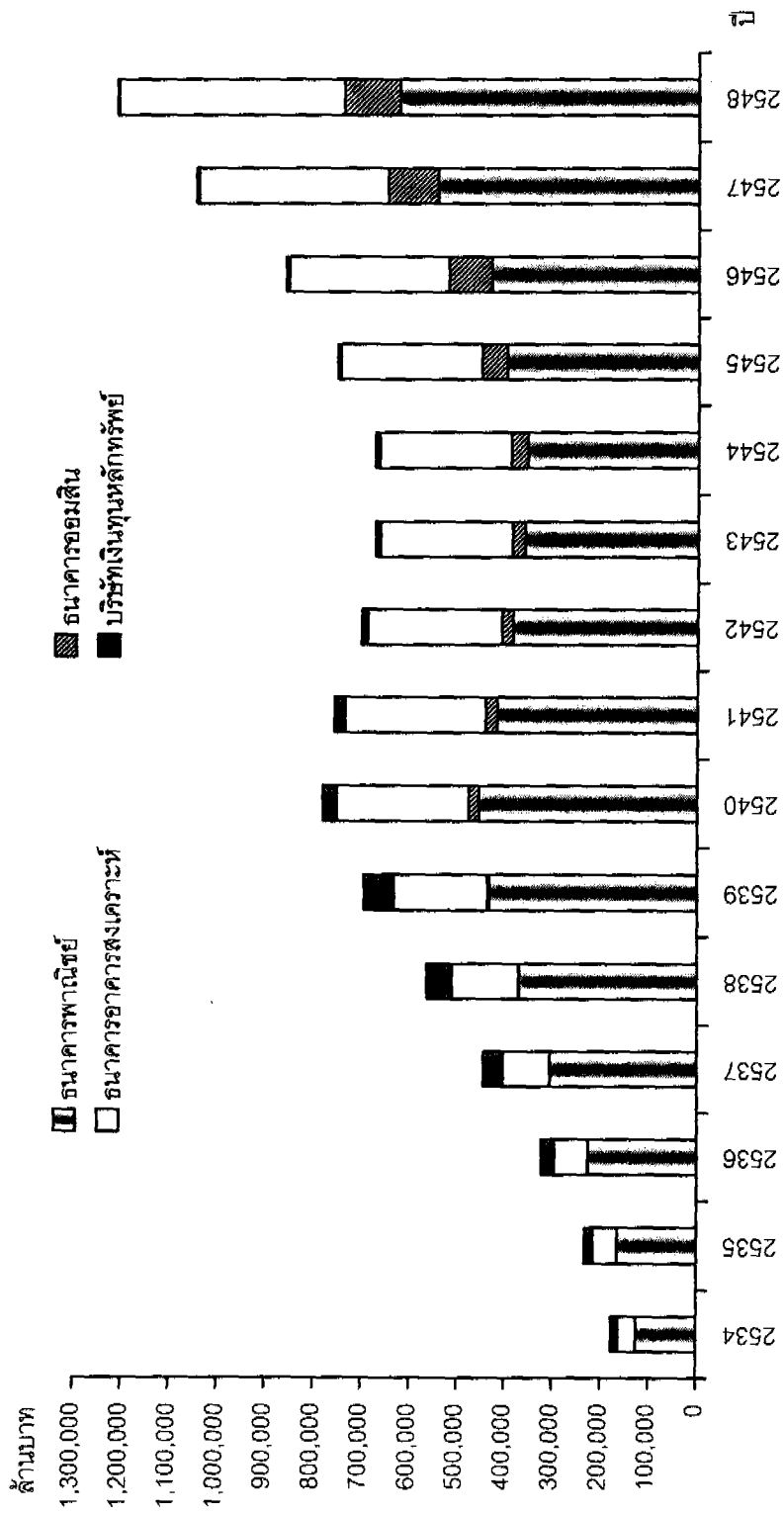
จากตารางที่ 1.5 พบว่า ระบบสถาบันการเงินไม่เพียงแต่มีความสำคัญต่อผู้ประกอบการ อสังหาริมทรัพย์ในแง่ของการปล่อยสินเชื่อเพื่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น แต่ ผู้บริโภคซึ่งอยู่ในฐานะผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ต่างก็ต้องพึ่งพาสินเชื่อจากสถาบันการเงินด้วยเช่นกัน โดยธนาคารพาณิชย์และบริษัทเงินทุนมีการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้บริโภคในช่วงปี 2534-2548 เป็นมูลค่าเฉลี่ย 395,117 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนเฉลี่ยสูงถึงร้อยละ 55 ของสินเชื่อเพื่อการ อุปโภคบริโภคส่วนบุคคล อย่างไรก็ตาม การให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้บริโภค ยังมีสถาบันการเงิน อีกสองแห่ง คือ ธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารออมสิน ที่มีบทบาทในการให้สินเชื่อประเภทนี้ ด้วย โดยข้อมูลจากตารางที่ 1.8 พบว่า ผู้บริโภคมีการขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน ทั้งสี่แห่งเพิ่มขึ้นอย่างมากจากที่มีมูลค่าเพียง 177,023 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2534 เพิ่มขึ้นเป็น 781,997 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2540 ก่อนจะหดตัวลงในช่วงปี 2541-2543 ตามภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ ชบเซาและกำลังซื้อที่ลดลง ทั้งนี้ธนาคารพาณิชย์ยังคงเป็นสถาบันการเงินหลักที่มีบทบาทในการให้ สินเชื่อโดยครองส่วนแบ่งตลาดกว่าร้อยละ 55 รองลงมา คือ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ที่มีส่วนแบ่ง ประมาณร้อยละ 35 ที่เหลืออีกร้อยละ 10 เป็นการให้สินเชื่อของธนาคารออมสินและบริษัทเงินทุน

ตารางที่ 1.8
มูลค่าสินเชื่อกู้ยืมที่อยู่อายุ ปี 2534-2548

สถาบันการเงิน	2534	2535	2536	2537	2538	2539	2540	2541	2542	2543	2544	2545	2546	2547	2548
ธนาคารพาณิชย์	125,001	165,437	225,903	305,937	370,581	432,867	455,409	417,897	386,008	361,172	356,032	400,371	432,105	544,481	624,378
อัตรา ปี. (%)	-	32.3	36.5	35.4	21.1	16.8	5.2	-8.2	-7.6	-6.4	-1.4	12.5	7.9	26.0	14.7
สัดส่วน (%)	70.6	70.9	69.7	68.7	65.5	62.2	58.2	55.1	54.9	53.5	52.7	53.0	50.2	52.0	51.5
ธนาคารสงเคราะห์	36,260	49,788	69,594	98,217	139,321	195,776	275,803	294,011	280,884	275,737	274,454	294,843	332,699	393,039	469,909
อัตรา ปี. (%)	-	37.3	39.8	41.1	41.9	40.5	40.9	6.6	-4.5	-1.8	-0.5	7.4	12.8	18.1	19.6
สัดส่วน (%)	20.5	21.3	21.5	22.0	24.6	28.1	35.3	38.8	40.0	40.9	40.6	39.1	38.6	37.5	38.8
ธนาคารออมสิน	654	628	648	768	1,486	4,987	22,088	24,224	23,066	26,844	35,040	52,698	89,737	105,051	115,987
อัตรา ปี. (%)	-	-4.0	3.2	18.5	93.5	235.6	342.9	9.7	-4.8	16.4	30.5	50.4	70.3	17.1	10.4
สัดส่วน (%)	0.4	0.3	0.2	0.2	0.3	0.7	2.8	3.2	3.3	4.0	5.2	7.0	10.4	10.0	9.6
บริษัทเงินทุน	15,108	17,587	27,932	40,669	54,205	62,619	28,697	22,177	12,648	10,886	9,672	6,814	6,609	5,363	2,165
อัตรา ปี. (%)	-	16.4	58.8	45.6	33.3	15.5	-54.2	-22.7	-43.0	-13.9	-11.2	-29.5	-3.0	-18.5	-59.8
สัดส่วน (%)	8.5	7.5	8.6	9.1	9.6	9.0	3.7	2.9	1.8	1.6	1.4	0.9	0.8	0.5	0.2
รวม	177,023	233,440	324,077	445,591	565,593	696,249	781,997	758,309	702,606	674,639	675,198	754,726	861,150	1,047,955	1,212,438
อัตรา ปี. (%)	-	31.9	38.8	37.5	26.9	23.1	12.3	-3.0	-7.3	-4.0	0.1	11.8	14.1	21.7	15.7

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

ภาพที่ 1.4
มูลค่าสินเรือเพื่อที่อยู่อาศัย ปี 2534-2548



ที่มา : จากตารางที่ 1.8

ดังนั้น การลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าจะอยู่ในฐานะผู้ประกอบการเพื่อลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์หรืออยู่ในฐานะผู้บริโภคที่ผ่อนซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อเข้าอยู่อาศัย ต่างก็ต้องพึ่งพาแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงินทั้งสิ้น ความรุ่งเรืองหรือความตกต่ำของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จึงมีผลกระทบต่อเนื่องเป็นลูกโซ่ต่อระบบสถาบันการเงิน และในขณะเดียวกัน ความมั่นคงของระบบสถาบันการเงินก็มีผลต่อการดำเนินกิจการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้วย และยังมีผลเกี่ยวโยงต่อเนื่องไปถึงระบบเศรษฐกิจของประเทศอีกด้วย

(2) ภาคการผลิต

การลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะก่อให้เกิดการลงทุนต่อเนื่องของภาคธุรกิจต่างๆ ในภาคการผลิต⁵ ดังนี้

• ธุรกิจก่อสร้าง

การก่อสร้างเป็นธุรกรรมขั้นพื้นฐานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท ซึ่งนอกจากจะก่อให้เกิดอุปสงค์ต่อเนื่องในธุรกิจวัสดุก่อสร้างแล้ว ยังมีผลสืบเนื่องไปยังธุรกิจการเช่าซื้อเครื่องจักรอุปกรณ์ต่างๆ เช่น เครื่องผสมคอนกรีต รถเครน รถยก รถเกลี่ย บันจันตอกเสาเข็ม เป็นต้น

• ธุรกิจเหมืองแร่และย่อยหิน

การก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ มีความจำเป็นต้องใช้ผลผลิตจากธุรกิจเหมืองแร่และย่อยหิน อันได้แก่ การย่อยหินและดูดทราย รวมถึงดินที่ใช้ในการถมที่

• อุตสาหกรรม

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ก่อให้เกิดอุปสงค์ต่อเนื่องในวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้างต่างๆ อันได้แก่

วัสดุก่อสร้างเพื่อการวางรากฐาน อาทิ เหล็กเส้น เหล็กโครงสร้างรูปพรรณ เหล็กแผ่น เหล็กหลอด ลวดผูกเหล็ก ลวดเหล็กแรงดึงสูง ท่อเหล็ก แผ่นเหล็กชุบสังกะสี เสาเข็ม ปูนซีเมนต์ อิฐสังกะสี ผลิตภัณฑ์คอนกรีต ไม้และผลิตภัณฑ์ไม้

⁵ฝ่ายการวิจัยนโยบายเศรษฐกิจส่วนรวม สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย, “อสังหาริมทรัพย์” ดัชนีหลักชี้เศรษฐกิจปี 37 และโครงการนำร่องเพื่อสร้างฐานข้อมูลระดับชาติทางด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, น. 4-5.

วัสดุก่อสร้างเพื่อการตกแต่ง อาทิ กระเบื้องปูพื้น บุนนัง กระเบื้องมุงหลังคา เครื่องสุขภัณฑ์ สีและผลิตภัณฑ์สี กระฉก ประตู วงกบประตู วงกบหน้าต่าง บานเกล็ด สายไฟฟ้า สายส่งกำลังไฟฟ้า สายเคเบิล อุปกรณ์ไฟฟ้าและคอมไฟ มาตรวัดน้ำ ท่อระบายน้ำ ก๊อกน้ำ ถังบำบัดน้ำเสีย

นอกจากธุรกิจวัสดุก่อสร้างแล้ว ธุรกิจสังหาริมทรัพย์ยังก่อให้เกิดอุปสงค์ต่อเนื่องในการผลิตของอุตสาหกรรมเครื่องใช้ไฟฟ้า อุตสาหกรรมเฟอร์นิเจอร์ ตลอดจนเครื่องเรือนและอุปกรณ์ตกแต่งต่างๆ

● เกษตรกรรม

การปลูกสร้างอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะธุรกิจที่อยู่อาศัยตามโครงการหมู่บ้านจัดสรรของผู้ประกอบการ ก่อให้เกิดอุปสงค์ต่อเนื่องในธุรกิจทางการเกษตร ทั้งด้านการจัด การตกแต่งสวน และสนามหญ้า การเพาะปลูกและการเช่าไม้ดอกไม้ประดับ ตลอดจนการเลี้ยงสัตว์เลี้ยงภายในบ้าน

● ไฟฟ้าและประปา

ธุรกิจสังหาริมทรัพย์ทุกประเภทต่างจำเป็นต้องพึ่งพาระบบสาธารณูปโภคทั้งทางด้านระบบไฟฟ้าและระบบน้ำประปา ตลอดจนถึงการบำบัดและระบายน้ำ

● การคมนาคมและขนส่ง

ธุรกิจสังหาริมทรัพย์ก่อให้เกิดอุปสงค์ในภาคโทรคมนาคมทางการเชื่อมต่อระบบโทรศัพท์ โทรสาร และสัญญาณดาวเทียม นอกจากนี้ ยังสร้างอุปสงค์ต่อเนื่องในบริการการขนส่ง ทั้งการขนส่งวัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ต่างๆ รวมถึงการขนส่งผู้โดยสารระหว่างย่านชานเมืองและใจกลางเมือง เป็นต้น

● การค้าส่งและค้าปลีก

อุปสงค์ของปัจจัยการผลิตที่ใช้ในการก่อสร้างต่างๆ นำมาซึ่งธุรกิจการค้าส่งและค้าปลีกของสาขาเศรษฐกิจต่างๆ ในภาคการผลิต

● บริการ

ธุรกิจสังหาริมทรัพย์ก่อให้เกิดบริการต่อเนื่องต่างๆ อาทิ บริการวิชาชีพวิศวกร สถาปนิก การประเมินราคาทรัพย์สิน การรักษาความปลอดภัย การทำความสะอาดอาคาร บริการการซ่อมแซม การประกันภัย ตลอดจนถึงธุรกิจโฆษณา ทั้งนี้ อสังหาริมทรัพย์ถือเป็นหนึ่งในธุรกิจที่มีการใช้งบประมาณสูงในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ โดยธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้รายงาน

ว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้ใช้งบประมาณในการโฆษณาในช่วงปี 2536-2538 เป็นมูลค่าเฉลี่ยสูงถึง 5,339 ล้านบาท ก่อนที่จะลดลงงบประมาณเหลือมูลค่าเฉลี่ยเพียง 2,722 ล้านบาท ในช่วงปี 2539-2543 ตามภาวะซบเซาของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ส่วนใหญ่เป็นการโฆษณาอสังหาริมทรัพย์กลุ่มธุรกิจที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารชุด (ตารางที่ 1.9)

ตารางที่ 1.9
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

หน่วย : ล้านบาท

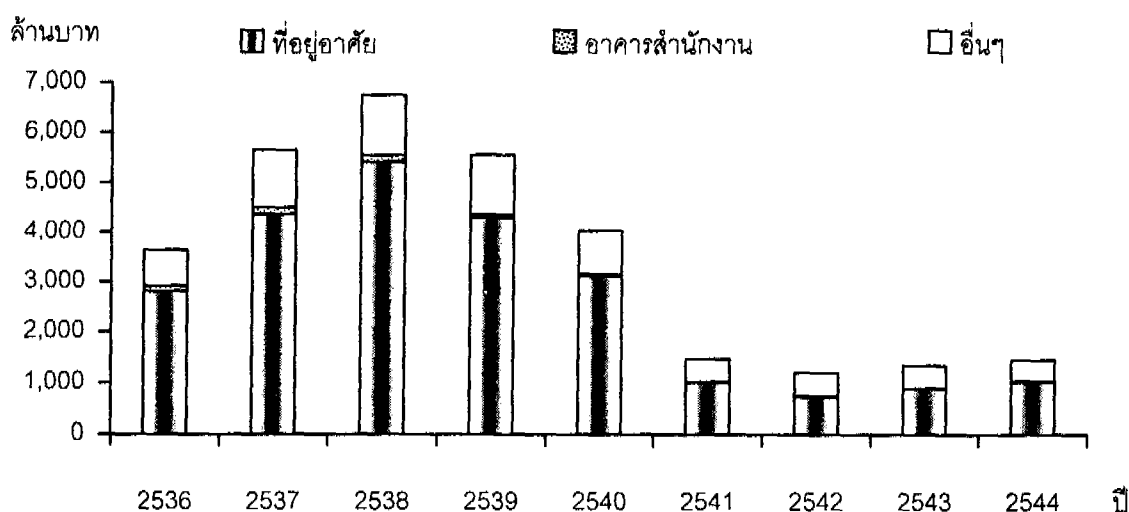
ประเภท	2536	2537	2538	2539	2540	2541	2542	2543	2544
ที่อยู่อาศัย	2,807	4,359	5,400	4,290	3,114	1,015	731	899	1,031
- บ้านเดี่ยว	1,208	1,576	2,223	1,983	1,440	400	252	361	511
- ทาวน์เฮ้าส์	653	1,035	1,312	1,065	937	345	274	293	318
- อาคารชุด	946	1,748	1,866	1,243	737	270	204	245	203
อาคารสำนักงาน	110	144	137	68	48	17	18	8	9
อื่นๆ*	717	1,143	1,200	1,191	867	445	451	448	422
รวม	3,633	5,647	6,737	5,549	4,029	1,476	1,201	1,355	1,462
อัตรา ป.ป. (%)	32.8	55.4	19.3	-17.6	-27.4	-63.4	-18.7	12.8	7.9

หมายเหตุ : *อื่นๆ ประกอบด้วย แพลต แมนชั่น ที่ดินจัดสรร สนามกอล์ฟ และนิคมอุตสาหกรรม

ปี 2544 เป็นข้อมูลปีล่าสุด

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ภาพที่ 1.5
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์



ที่มา : จากตารางที่ 1.9

(3) ภาคการจ้างงาน

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ก่อให้เกิดการจ้างงาน ไม่ว่าจะเป็นการจ้างแรงงานทางตรงของ บริการวิชาชีพทางด้านวิศวกร สถาปนิก มัณฑนากร ช่างฝีมือ และแรงงานก่อสร้าง รวมถึงการจ้างงาน ทางอ้อมของอุตสาหกรรมต่อเนื่องต่างๆ อีกทั้งช่วยยกระดับการพัฒนาแรงงานจากแรงงานไร้ฝีมือที่ ไม่มีความชำนาญกลายเป็นแรงงานที่มีฝีมือได้ โดยภาวะวิกฤติของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้นำมา ซึ่งการหดตัวของการจ้างงานทั้งในสาขาการก่อสร้างและสาขาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จากที่มีสัดส่วน รวมกันคิดเป็นร้อยละ 8.5 ของแรงงานทั้งหมด หรือจำนวน 2.6 ล้านคนในปี 2539 กลับเหลือสัดส่วน เพียงร้อยละ 6.1 หรือจำนวน 1.9 ล้านคน ในปี 2542 ก่อนที่จะมีการทยอยจ้างงานเพิ่มขึ้นตามการ ฟื้นตัวของเศรษฐกิจ โดยในปี 2548 มีการจ้างงานรวมทั้งสองสาขาจำนวน 2.8 ล้านคน หรือคิดเป็น ร้อยละ 7.9 ของแรงงานทั้งหมด (ตารางที่ 1.10)

ตารางที่ 1.10
ภาวะการทำงานของประชากร จำแนกตามสาขาเศรษฐกิจ

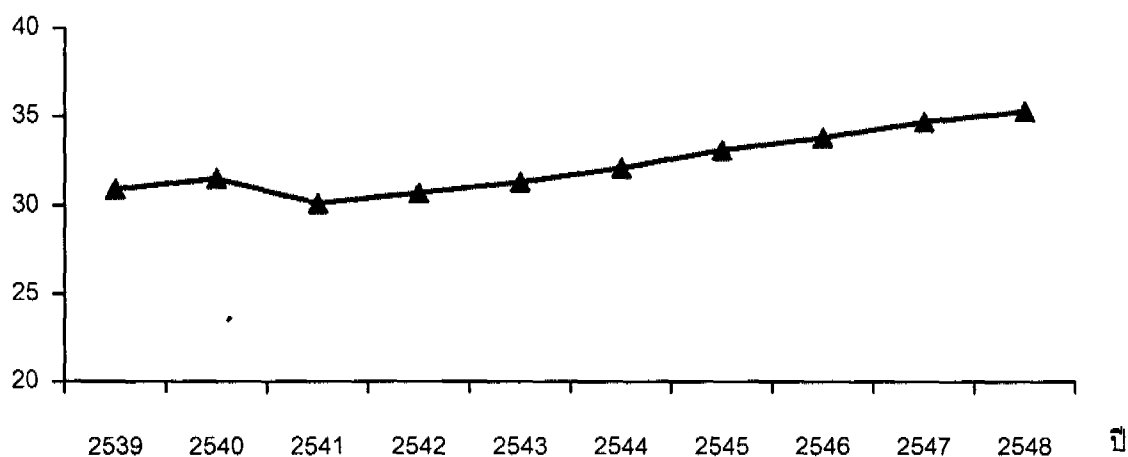
หน่วย : ล้านคน

สาขาเศรษฐกิจ	2539	2540	2541	2542	2543	2544	2545	2546	2547	2548
เกษตรกรรม	14.0	14.2	13.4	13.8	13.8	13.6	14.0	13.9	13.6	13.6
อุตสาหกรรม	4.6	4.6	4.3	4.3	4.6	5.0	5.1	5.3	5.5	5.6
การค้า	4.4	4.6	4.2	4.2	4.4	4.7	5.0	5.2	5.5	5.6
การก่อสร้าง	2.6	2.5	1.6	1.4	1.5	1.6	1.8	1.9	2.1	2.1
อสังหาริมทรัพย์	-	-	0.4	0.5	0.5	0.5	0.5	0.6	0.6	0.7
บริการและอื่นๆ	5.3	5.6	6.2	6.5	6.5	6.7	6.7	7.0	7.4	7.7
รวม	30.9	31.5	30.1	30.7	31.3	32.1	33.1	33.9	34.7	35.3
อัตรา ป.ป. (%)	-	1.8	-4.5	1.9	2.1	2.6	3.0	2.4	2.6	1.5

ที่มา : สำนักงานสถิติแห่งชาติ

ภาพที่ 1.6
ภาวะการทำงานของประชากร

ล้านคน



ที่มา : จากตารางที่ 1.10

จากความสำคัญของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว จะเห็นได้ว่า เมื่อมีการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น จะก่อให้เกิดการลงทุนต่อเนื่องในสาขาเศรษฐกิจต่างๆ ทั้งในรูปของผลกระทบเชื่อมโยงไปข้างหลัง (Backward Linkage) ซึ่งเป็นผลจากอุปสงค์ต่อเนื่องในธุรกิจวัสดุก่อสร้าง อาทิ ปูนซีเมนต์ เหล็ก ไม้ อิฐ สี เป็นต้น ในขณะที่เดียวกัน ก็ก่อให้เกิดผลกระทบเชื่อมโยงไปข้างหน้า (Forward Linkage) จากการลงทุนในธุรกิจบริการ เช่น ธุรกิจโฆษณา บริการวิศวกร สถาปนิก มณฑนากร เป็นต้น ด้วยเหตุนี้ จึงเป็นประเด็นสำคัญของการศึกษาถึงการลงทุนในโครงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ว่าจะก่อให้เกิดผลกระทบเชื่อมโยงไปข้างหลัง และผลกระทบเชื่อมโยงไปข้างหน้าต่อสาขาเศรษฐกิจที่มีความเกี่ยวข้องมากหรือน้อยเพียงใด รวมถึงพิจารณาผลทางเศรษฐกิจทั้งในรูปแบบการเพิ่มขึ้นของผลผลิต รายได้ และการจ้างงาน โดยนำแนวคิดของแบบจำลองปัจจัยการผลิตและผลผลิตมาใช้เป็นเครื่องมือในการศึกษา

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (Structural Change) โดยพิจารณาจากโครงสร้างการใช้ปัจจัยการผลิต และโครงสร้างการกระจายผลผลิต
2. เพื่อศึกษาผลกระทบจากการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยพิจารณาจากค่าความเชื่อมโยงทางเศรษฐกิจของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีต่อสาขาเศรษฐกิจต่างๆ ทั้งความเชื่อมโยงไปข้างหลังและความเชื่อมโยงไปข้างหน้า รวมถึงศึกษาค่าตัวทวีคูณทางเศรษฐกิจ 3 ประเภท ได้แก่ ตัวทวีคูณผลผลิต ตัวทวีคูณรายได้ของครัวเรือน และตัวทวีคูณการจ้างงาน

1.3 ขอบเขตของการศึกษา

การศึกษผลกระทบของการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั้งในรูปความเชื่อมโยงทางเศรษฐกิจที่มีต่อสาขาเศรษฐกิจต่างๆ ตลอดจนถึงการเพิ่มขึ้นของผลผลิต รายได้ของครัวเรือน และการจ้างงานนั้น จะใช้การรวมกลุ่มสาขาเศรษฐกิจของตารางปัจจัยการผลิตและผลผลิตของประเทศที่จัดทำขึ้นโดยสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ จำนวน 180 สาขา ให้เหลือเพียงขนาด 38 สาขา โดยนำกลุ่มสาขาเศรษฐกิจที่มีลักษณะกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่คล้ายคลึงกันรวมเข้าเป็นสาขาเศรษฐกิจเดียวกัน (รายละเอียดการรวมกลุ่มแสดงไว้ในผนวก ก) ซึ่งสาขาเศรษฐกิจทั้ง 38 สาขา ประกอบด้วย

1. สาขาการเกษตร
2. สาขาการทำเหมืองแร่
3. สาขาการทำเหมืองหินปูน เหมืองหินและการย่อยหิน
4. สาขาอุตสาหกรรมอาหาร เครื่องดื่ม และยาสูบ
5. สาขาลิขิตภัณฑ์สิ่งทอและเครื่องหนัง
6. สาขาโรงเลื่อย
7. สาขาการผลิตผลิตภัณฑ์ไม้และไม้ก๊อก
8. สาขาเครื่องเรือนและเครื่องตกแต่ง
9. สาขาการผลิตกระดาษ
10. สาขาการพิมพ์
11. สาขาการผลิตผลิตภัณฑ์เคมี
12. สาขาการผลิตสีทา น้ำมันชักเงา และแลคเกอร์
13. สาขาการผลิตผลิตภัณฑ์จากน้ำมัน
14. สาขาการผลิตยางและผลิตภัณฑ์ยาง
15. สาขาการผลิตผลิตภัณฑ์พลาสติก
16. สาขาการผลิตเซรามิคและเครื่องสุขภัณฑ์
17. สาขาการผลิตผลิตภัณฑ์แก้วและกระจก
18. สาขาการผลิตอิฐและกระเบื้อง
19. สาขาการผลิตปูนซีเมนต์
20. สาขาการผลิตผลิตภัณฑ์คอนกรีตและยิปซัม
21. สาขาการผลิตผลิตภัณฑ์เหล็ก
22. สาขาลิขิตภัณฑ์โลหะ
23. สาขาการผลิตเครื่องจักร เครื่องมือ
24. สาขาการผลิตเครื่องใช้ไฟฟ้าและอุปกรณ์ไฟฟ้า
25. สาขาการผลิตและซ่อมยานพาหนะ
26. สาขาการผลิตสินค้าอุตสาหกรรม
27. สาขาสาธารณูปโภค
28. สาขาการก่อสร้างที่อยู่อาศัย
29. สาขาการก่อสร้างที่ไม่ใช่ที่อยู่อาศัย

30. สาขาการก่อสร้างอื่นๆ
31. สาขาการค้า
32. สาขาภัตตาคารและโรงแรม
33. สาขาการขนส่งและการสื่อสาร
34. สาขาสถาบันการเงิน
35. สาขาการประกันชีวิตและวินาศภัย
36. สาขาบริการด้านอสังหาริมทรัพย์
37. สาขาการบริการอื่นๆ
38. กิจกรรมที่ไม่สามารถจำแนกสาขาเศรษฐกิจได้

ในการศึกษาจะเป็นการพิจารณาถึงผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อสองสาขา คือ สาขาการก่อสร้างที่อยู่อาศัย เช่น บ้านพักอาศัย ตึกแถว อาคารชุด หอพัก (สาขาที่ 028) และสาขาการก่อสร้างที่ไม่ใช่ที่อยู่อาศัย เช่น อาคารสำนักงาน โรงแรม โรงงาน (สาขาที่ 029) โดยไม่รวมสาขาการก่อสร้างอื่นๆ (สาขาที่ 030) เนื่องจากการก่อสร้างอื่นๆ จะหมายถึงการก่อสร้างงานบริการสาธารณะ (เช่น เขื่อน ถนน สะพาน สนามบิน) การก่อสร้างโรงงานผลิตพลังงานไฟฟ้าและสาธารณูปโภค การก่อสร้างอาคารและระบบสื่อสาร ตลอดจนถึงการก่อสร้างสะพานน้ำและสนามกีฬาต่างๆ ซึ่งเป็นการก่อสร้างที่นอกเหนือไปจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องการศึกษา ทั้งนี้ การศึกษาจะแสดงถึงผลที่เกิดขึ้นใน 7 ช่วงเวลาตามข้อมูลของตารางปัจจัยการผลิตและผลผลิตที่สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติได้จัดทำขึ้นทุกๆ 5 ปี⁶ ได้แก่ ปี 2518 ปี 2523 ปี 2528 ปี 2533 ปี 2538 ปี 2541 โดยมีปี 2543 เป็นข้อมูลล่าสุดของประเทศ

⁶สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติได้จัดทำตารางปัจจัยการผลิตและผลผลิตปี 2541 เป็นกรณีพิเศษ เพื่อศึกษาถึงผลกระทบของวิกฤตเศรษฐกิจกลางปี 2540 ที่มีต่อโครงสร้างการผลิตสินค้าและบริการของประเทศ

1.4 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

ทำให้ทราบถึงการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (Structural Change) ในช่วงระยะเวลาดังแต่ปี 2518-2543 ที่ผ่านมา ทั้งในแง่ของการใช้ปัจจัยการผลิตขั้นต้นและปัจจัยการผลิตชั้นกลางจากสาขาเศรษฐกิจต่างๆ รวมถึงในแง่ของการกระจายผลผลิตไปสู่สาขาเศรษฐกิจต่างๆ นอกจากนี้ ยังทำให้ทราบถึงบทบาทความสำคัญ และความเชื่อมโยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีต่อสาขาเศรษฐกิจต่างๆ อันจะนำไปสู่แนวทางในการกำหนดนโยบายและมาตรการของภาครัฐเพื่อกระตุ้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจต่อเนื่องต่างๆ ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อการขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศต่อไป

1.5 คำนิยาม

“อสังหาริมทรัพย์ (Real Estate)”⁷ หมายความว่า ที่ดินและทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดิน มีลักษณะเป็นการถาวร หรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น และหมายความรวมถึง ทรัพย์สินอันเกี่ยวกับที่ดิน หรือทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้นด้วย

“ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์”⁸ หมายความว่า ธุรกิจอันเกี่ยวเนื่องกับการก่อสร้าง การจำหน่าย จ่ายโอน การเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน และ/หรือ สิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน เพื่อประโยชน์ในทางการค้า ได้แก่ ธุรกิจซื้อขายที่ดินเปล่า ธุรกิจซื้อขายหรือให้เช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างต่างๆ อาทิ ที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า รีสอร์ท สวนเกษตร สนามกอล์ฟ ตลอดจนนิคมอุตสาหกรรม

⁷ สหัช สิงหวิริยะ และ หัสเดชะ สิงหวิริยะ, ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ฉบับมาตรฐาน สมบูรณ์, (กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์นิติธรรม, 2545), น.42.

⁸ ภิรมญา ภูอิน้อย, “แนวโน้มการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย ปี 2543-2545,” (วิทยานิพนธ์ มหาบัณฑิต คณะเศรษฐศาสตร์ สาขาเศรษฐศาสตร์ธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2543), น. 6.

“ที่อยู่อาศัย”⁹ แบ่งเป็น 5 ประเภท ได้แก่

1. บ้านเดี่ยว เป็นบ้านหลังเดียวโดดๆ มีบริเวณที่ดินโดยรอบ อาจเป็นบ้านชั้นเดียว บ้านสองชั้นหรือมากกว่าก็ได้ แล้วแต่นาของครอบครัว

2. บ้านแฝด เป็นบ้านที่มีผนังด้านหนึ่งติดกันกับบ้านอีกหลังหนึ่ง (ผนังร่วม) ส่วนอีก 3 ด้านมีบริเวณที่ดินโดยรอบ

3. บ้านแถว เป็นบ้านหลายๆหลังติดต่อกันเป็นจำนวนมากกว่า 3 หลัง หากการก่อสร้างใช้ไม้เป็นวัสดุ เรียกว่า ห้องแถวหรือเรือนแถว แต่หากเป็นโครงสร้างคอนกรีตผนังก่ออิฐ เรียกว่า ตึกแถว ส่วนทาวน์เฮ้าส์เป็นคำศัพท์ใหม่ที่เพิ่งนำมาใช้แทนบ้านแถว ซึ่งตามความหมายเดิม ใช้เรียกเฉพาะที่อยู่อาศัยที่มีทำเลใจกลางเมือง ต่อมาภายหลังการปลูกสร้างทาวน์เฮ้าส์ได้รับความนิยมอย่างมาก จึงเรียกทาวน์เฮ้าส์เสมอไม่ว่าจะมีทำเลใจกลางเมืองหรือไปปลูกสร้างกลางทุ่งนาก็ตาม

4. อพาร์ทเมนต์หรือแฟลต เป็นที่อยู่อาศัยที่เกิดจากความต้องการที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมากในที่ดินที่จำกัด จึงก่อสร้างเป็นอาคารหลายชั้น ความสูงตั้งแต่ 4 ชั้นขึ้นไป จึงมีห้องหลายห้องในอาคารเดียว เนื้อที่แต่ละห้องมีขนาดเล็ก จึงมักเป็นการเช่าอยู่ชั่วคราวมากกว่าซื้อขายกัน โดย การเป็นกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยประเภทนี้จะมีสิทธิเฉพาะในห้องส่วนของตนเองเท่านั้น ไม่มีสิทธิในอาคารส่วนรวม เช่น ทางเดิน บันได และไม่สามารถมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินด้วย

5. อาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม เป็นที่อยู่อาศัยที่มีการก่อสร้างเป็นอาคารสูง หลายห้อง และหลายชั้น เช่นเดียวกับอพาร์ทเมนต์หรือแฟลต แต่มีการจัดการขายและแบ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินทั้งหมด ตั้งแต่ทางเดินบันได ลิฟท์ และที่ดิน ซึ่งสามารถแบ่งแยกขายได้อิสระ เรียกว่า “นิติกรรมอาคารชุด” ซึ่งเปรียบเสมือนโฉนดที่ดินที่สามารถเป็นหลักทรัพย์ได้อย่างหนึ่ง อาคารชุดนอกจากจะมีห้องพักแล้ว บางแห่งอาจมีสาธารณูปโภคเพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้อยู่อาศัย เช่น สระว่ายน้ำ สนามเทนนิส ห้องออกกำลังกาย เป็นต้น

⁹สมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัย, ประมวลกฎหมายธุรกิจที่ดินและการก่อสร้างอาคาร, (กรุงเทพฯ: ประชุมทองการพิมพ์, 2535), น. 49.

สุณีย์ รัชชวิทย์, “ตลาดที่อยู่อาศัย : กรณีศึกษาอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพและปริมณฑล,” (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2536), น. 3-4.