

บทที่ 1

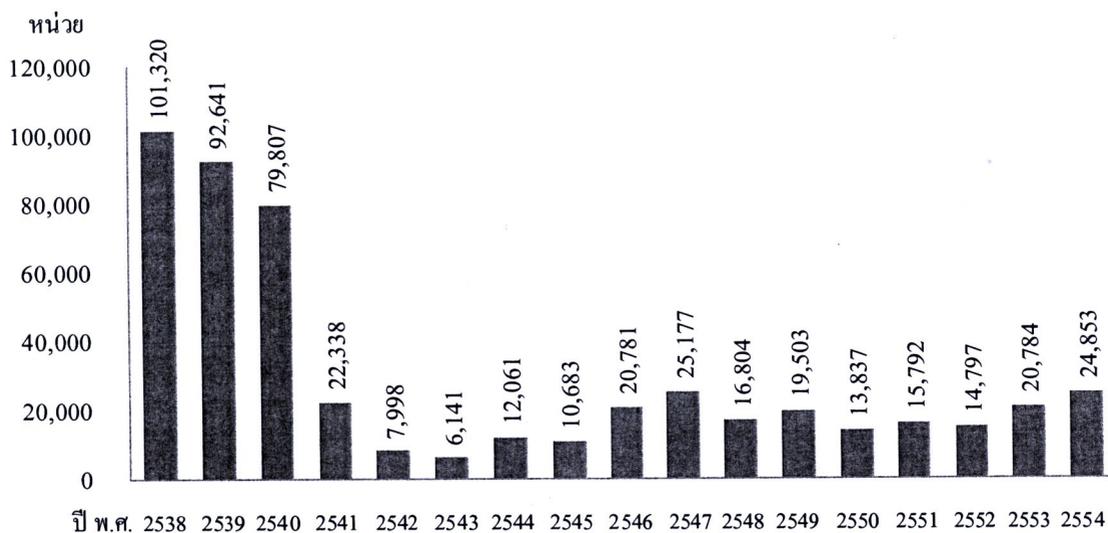
บทนำ

ความสำคัญของปัญหา

ในสภาวะการณ์ปัจจุบันภาคอสังหาริมทรัพย์มีบทบาทสำคัญที่สะท้อนถึงการพัฒนาประเทศไทย เนื่องจากเป็นตัวขับเคลื่อนเศรษฐกิจและธุรกิจต่าง ๆ ที่มีความเชื่อมโยงไปสู่ธุรกิจอื่น ๆ ไม่ว่าจะเป็นธุรกิจด้านการก่อสร้าง วัสดุก่อสร้าง เครื่องใช้ไฟฟ้า การพัฒนาระบบการคมนาคมขนส่ง และสาธารณูปโภค อันก่อให้เกิดการจ้างงานและการค้าในหลายมิติ อีกทั้งยังเชื่อมโยงกับสถาบันการเงินในเรื่องการให้บริการสินเชื่อ ซึ่งคิดเป็นหนึ่งในห้าของสินเชื่อทั้งหมด โดยแยกออกเป็นสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และสินเชื่อแก่ผู้ประกอบการธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ ถึงแม้ว่าในระยะเวลาที่ผ่านมา ประเทศไทยได้รับผลกระทบจากวิกฤตการเงินปี พ.ศ. 2540 และวิกฤตเศรษฐกิจโลก อันเนื่องมาจากเศรษฐกิจตกต่ำของประเทศสหรัฐอเมริกา หรือแม้แต่ผลกระทบจากปัจจัยทางการเมืองที่เกิดขึ้นภายในประเทศ รัฐบาลในฐานะผู้บริหารประเทศก็ได้ให้ความสำคัญในการแก้ไขวิกฤตการณ์ต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น โดยออกมาตรการสำคัญที่สนับสนุนและส่งเสริมภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ อันประกอบด้วย มาตรการกระตุ้นทางด้านภาษี ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ รวมถึงการร่วมมือกับสถาบันการเงินในการใช้นโยบายการเงินแบบผ่อนคลาย โดยกำหนดอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อที่อยู่อาศัยทรงตัวในอัตราต่ำ เพื่อเป็นการกระตุ้นเศรษฐกิจ และสร้างแรงจูงใจให้กับประชาชนในการซื้อที่อยู่อาศัย โดยมาตรการดังกล่าวได้ส่งผลให้ตลาดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง

กรุงเทพมหานครในฐานะที่เป็นเมืองหลวงและศูนย์กลางสำคัญในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจของประเทศ เป็นศูนย์รวมความเจริญด้านเทคโนโลยี การศึกษา และแหล่งงาน ทำให้ผู้คนหลั่งไหลเข้ามาเพื่อประกอบอาชีพ เพื่อการศึกษา และเพื่อความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น ส่งผลให้อัตราการเพิ่มของประชากรในกรุงเทพมหานครสูงขึ้นเรื่อย ๆ ซึ่งสอดคล้องกับข้อมูลของกระทรวงมหาดไทย, กรมการปกครอง, สำนักบริหารการทะเบียน (2553) แสดง

ให้เห็นว่าจากการอพยพของประชากรเข้ามาสู่กรุงเทพมหานคร ได้ส่งผลให้ความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้นด้วย กรุงเทพมหานครจึงเป็นแหล่งอุปสงค์สำคัญของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ แต่เนื่องจากความหนาแน่นของประชากรในเขตกรุงเทพมหานครเป็นไปอย่างรวดเร็ว กอปรกับข้อจำกัดทางด้านการใช้ที่ดิน อันหมายถึงการขาดแคลนที่ดินหรือพื้นที่ในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยที่มีศักยภาพ ส่งผลให้เกิดการพัฒนาธุรกิจที่อยู่อาศัยในรูปแบบใหม่ โดยเปลี่ยนรูปแบบการใช้ที่ดินจากพื้นที่แนวราบไปสู่พื้นที่แนวสูงแทน

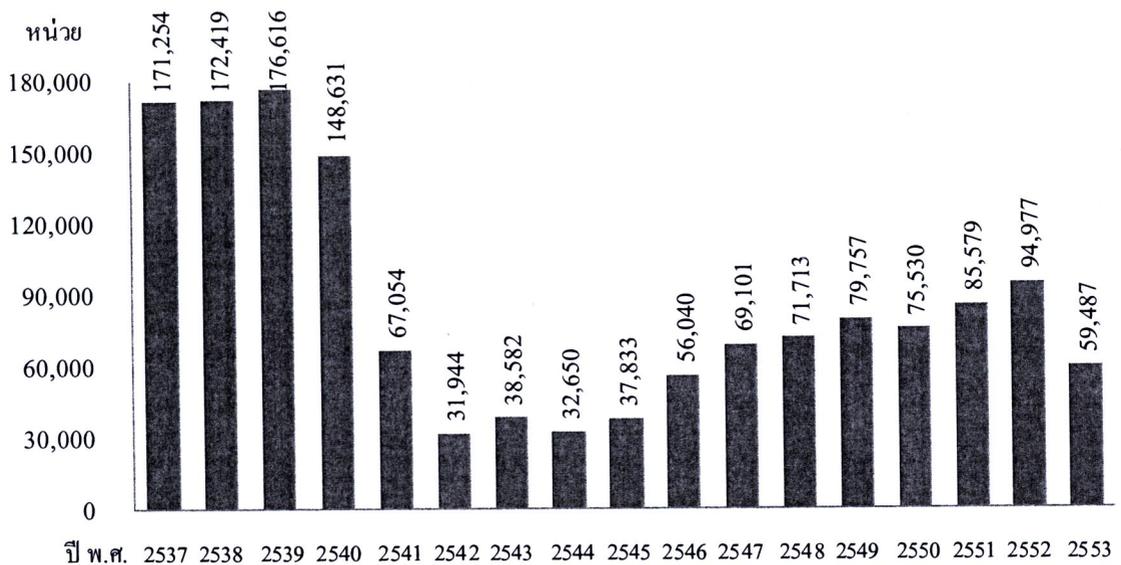


ภาพ 1 การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ระหว่างปี พ.ศ. 2538-2554

ที่มา. จาก ข้อมูลเครื่องชี้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, โดย ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2555, ค้นเมื่อ 17 มีนาคม 2555, จาก http://www.bot.or.th/statistics/download/ec_ei_009_th_all.xls

การขาดแคลนที่ดินดังกล่าว ทำให้ผู้ประกอบการต่างพัฒนารูปแบบการใช้ที่ดินบริเวณศูนย์กลางธุรกิจในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยที่มีลักษณะเป็นแนวสูง (high rise) เช่น อาคารชุด อพาร์ทเมนต์ หรือแฟลต เป็นต้น แทนการก่อสร้างที่อยู่อาศัยที่มีลักษณะเป็นแนวราบ (low rise) เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮาส์ เพื่อให้สามารถใช้ประโยชน์จากที่ดินได้อย่างสูงสุด สอดคล้องกับการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครระหว่างปี พ.ศ. 2538-2554 ดังภาพ 1 แสดงให้เห็นว่า ช่วงก่อนเกิดวิกฤตการเงินปี พ.ศ. 2540 ประเทศไทยเปิดประตูการค้าสู่เวทีโลก ทำให้เกิดการลงทุนในอุตสาหกรรมต่าง ๆ

รวมทั้งการผลักดันกรุงเทพมหานครให้เป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจในภูมิภาคอาเซียน ส่งผลให้ราคาที่ดินโดยรวมปรับตัวสูงขึ้นเป็นอย่างมาก โดยการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครในปี พ.ศ. 2538 มีจำนวนสูงกว่า 100,000 หน่วย แต่เมื่อเข้าสู่ปี พ.ศ. 2539 เศรษฐกิจไทยเริ่มส่งสัญญาณชะลอตัว การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครมีจำนวนลดลง จนกระทั่งเกิดวิกฤตการเงินปี พ.ศ. 2540 อันมีสาเหตุจากปัญหาฟองสบู่ในภาคอสังหาริมทรัพย์ ส่งผลให้การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินลดลงกว่าสองในสามจากปีที่ผ่านมา จนกระทั่งในระหว่างปี พ.ศ. 2542-2544 เศรษฐกิจเริ่มมีการฟื้นตัว การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครมีจำนวนเพิ่มขึ้น แต่ไม่มากนัก เนื่องจากเริ่มมีผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์กลับเข้ามาดำเนินธุรกิจอีกครั้ง

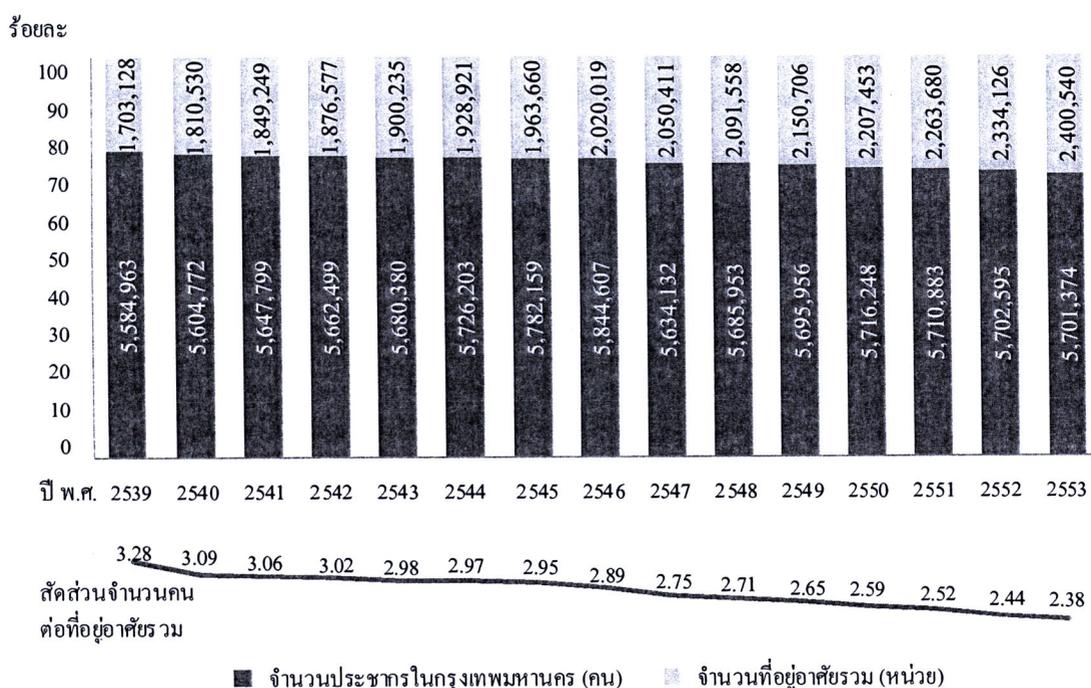


ภาพ 2 ที่อยู่อาศัยรวมสร้างเสร็จในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ระหว่างปี พ.ศ. 2537-2553

ที่มา. จาก “สถานการณ์ที่อยู่อาศัยและสินเชื่อที่อยู่อาศัยปี 2553 และแนวโน้ม,” โดย ฝ่ายวิชาการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์, 2553, วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์, 16(63), หน้า 92.

จากภาพ 2 แสดงถึงจำนวนที่อยู่อาศัยรวมสร้างเสร็จในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ระหว่างปี พ.ศ. 2537-2553 แสดงให้เห็นว่า การเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยในเขต

กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ที่มีลักษณะขึ้นลงเป็นวงจรเฟื่องฟูและตกต่ำตามภาวะเศรษฐกิจของประเทศ ก่อนเกิดวิกฤตการณ์การเงินปี พ.ศ. 2540 มีจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จสูงเฉลี่ยปีละกว่า 140,000 หน่วย แต่หลังจากวิกฤตการณ์ช่วงดังกล่าว จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จลดลงอย่างต่อเนื่อง จนกระทั่งในระหว่างปี พ.ศ. 2542-2545 จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จได้เติบโตขึ้นอีกครั้ง แต่เป็นไปอย่างช้า ๆ



ภาพ 3 สัดส่วนของประชากรในกรุงเทพมหานครต่อจำนวนที่อยู่อาศัยรวม ระหว่างปี พ.ศ. 2539-2553

ที่มา. จาก ข้อมูลประมวลผลการทะเบียนปี 2553, โดย กระทรวงมหาดไทย, กรมการปกครอง, สำนักบริหารการทะเบียน, 2553, ค้นเมื่อ 20 มกราคม 2554, จาก http://www/dopa.go.th/xstat/pop53_1.html

เมื่อพิจารณาถึงจำนวนประชากรในกรุงเทพมหานคร ต่อจำนวนที่อยู่อาศัยรวม ดังภาพ 3 จะเห็นได้ว่า ในปี พ.ศ. 2539 มีจำนวนประชากร 5,584,963 คน โดยมีจำนวนที่อยู่อาศัยรวมทั้งหมดเท่ากับ 1,703,128 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนจำนวนคนต่อที่อยู่อาศัย

รวมเท่ากับ 3.28 คนต่อที่อยู่อาศัยหนึ่งหน่วย ในปี พ.ศ. 2544 มีจำนวนประชากรทั้งสิ้น 5,726,203 คน โดยมีจำนวนที่อยู่อาศัยรวมทั้งหมดเท่ากับ 1,928,921 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนจำนวนคนต่อที่อยู่อาศัยรวมเท่ากับ 2.97 คนต่อที่อยู่อาศัยหนึ่งหน่วย ในปี พ.ศ. 2549 มีจำนวนประชากร 5,695,956 คน โดยมีจำนวนที่อยู่อาศัยรวมทั้งหมดเท่ากับ 2,150,706 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนจำนวนคนต่อที่อยู่อาศัยรวมเท่ากับ 2.65 คนต่อที่อยู่อาศัยหนึ่งหน่วย และในปี พ.ศ. 2553 มีจำนวนประชากร 5,701,374 คน แต่มีจำนวนที่อยู่อาศัยรวมเท่ากับ 2,400,540 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนคนต่อที่อยู่อาศัยรวมเท่ากับ 2.38 คนต่อที่อยู่อาศัยหนึ่งหน่วย จากแนวโน้มสัดส่วนประชากรต่อจำนวนที่อยู่อาศัยรวมที่ลดลงแสดงให้เห็นว่าอุปทานที่อยู่อาศัยในตลาดมีเพิ่มขึ้น ส่งผลให้สัดส่วนจำนวนคนต่อที่อยู่อาศัยรวมมีความหนาแน่นน้อยลง

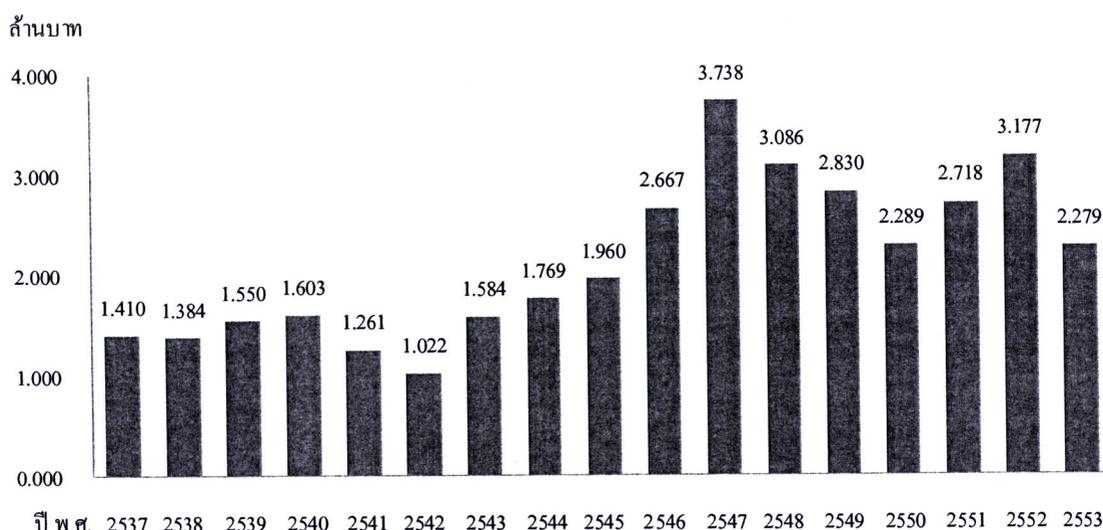
ตาราง 1

จำนวนหน่วยขายจากโครงการที่อยู่อาศัยทั้งหมด ณ สิ้นปี พ.ศ. 2553

ระดับราคา (ล้านบาท)	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮาส์	อาคารพาณิชย์	อาคารชุด	ที่ดินจัดสรร	รวม
	(หน่วย)						
น้อยกว่า 0.501	-	-	1,105	-	27,232	-	28,337
0.501-1.00	1,727	1,275	33,503	20	22,897	266	59,688
1.001-2.00	7,780	5,779	46,213	1,569	35,721	915	97,977
2.001-3.00	25,364	10,061	10,469	1,096	18,451	1,085	66,526
3.001-5.00	39,511	4,012	8,298	3,162	16,279	375	71,637
5.001-10.00	19,042	284	1,346	632	8,982	286	30,572
10.001-20.00	3,023	-	236	38	3,531	166	6,994
มากกว่า 20.00	787	-	-	-	918	111	1,816
รวม	97,234	21,411	101,170	6,517	134,011	3,204	363,547

ที่มา. จาก รายงานข้อมูลธุรกิจการพัฒนาที่อยู่อาศัยตลอดปี 2553, โดย โสภณ พรโชคชัย, 2554, ค้นเมื่อ 19 กันยายน 2554, จาก http://www.thaiappraisal.org/thai/market/market_view.php?strquery=market326.htm

สำหรับอุปทานที่อยู่อาศัยในตลาดจากตาราง 1 ที่แสดงจำนวนหน่วยขายจากโครงการที่อยู่อาศัยทั้งหมด ณ สิ้นปี พ.ศ. 2553 จะเห็นได้ว่า อาคารชุดมีจำนวนหน่วยขายสูงสุดจากโครงการที่อยู่อาศัยทั้งหมด โดยขายได้รวมทุกระดับราคาจำนวนทั้งสิ้น 134,011 หน่วย คิดเป็นอัตรการขายร้อยละ 37 รองลงมา คือ ทาวน์เฮ้าส์ โดยขายได้รวมทุกระดับราคาจำนวน 101,170 หน่วย คิดเป็นอัตรการขายร้อยละ 28 โดยมีบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดซึ่งมีอัตรการขายร้อยละ 26 และร้อยละ 6 ตามลำดับ ในขณะที่อาคารพาณิชย์และที่ดินจัดสรรมีอัตรการขายร้อยละ 2 และร้อยละ 1 ตามลำดับ จากข้อมูลดังกล่าวแสดงให้เห็นว่าการเติบโตของกรุงเทพมหานคร สภาพสังคม รวมถึงรูปแบบการใช้ชีวิตที่เปลี่ยนแปลงไปได้ส่งผลให้ผู้ซื้อตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดมากขึ้น

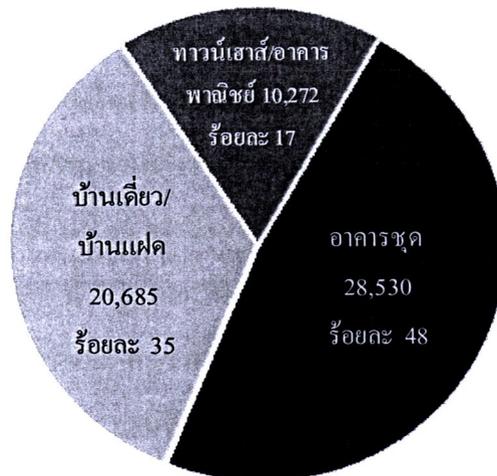


ภาพ 4 ราคาเฉลี่ยของที่อยู่อาศัยในโครงการที่เปิดตัวใหม่ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ระหว่างปี พ.ศ. 2537-2553

ที่มา. จาก “การเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร และ 5 จังหวัดปริมณฑล,” โดย โสภณ พร โชคชัย, 2553, วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์, 16(61), หน้า 13.

จากการสำรวจของศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟเฟร์ส จำกัด (อ้างถึงใน วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์, 2553, หน้า 12-13) ดังแสดงในภาพ 4 พบว่า ช่วงก่อนเกิดวิกฤตการเงินปี พ.ศ. 2540 ราคา

เฉลี่ยของที่อยู่อาศัยในโครงการที่เปิดตัวใหม่ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีราคาค่อนข้างต่ำ เนื่องจากมีการก่อสร้างที่อยู่อาศัยราคาถูกป้อนสู่ตลาดจำนวนมาก ซึ่งมีสาเหตุมาจากความฝืดเคืองของระบบเศรษฐกิจ ทำให้การขายที่อยู่อาศัยราคาแพงมีอย่างจำกัด แต่ภายหลังปี พ.ศ. 2540 ราคาเฉลี่ยของที่อยู่อาศัยเริ่มขยับตัวสูงขึ้น โดยมีจำนวนที่อยู่อาศัยที่เหลือจากช่วงก่อนวิกฤตการเงินได้ส่งผลให้ราคาเฉลี่ยของที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น และในช่วงปี พ.ศ. 2547-2550 ราคาเฉลี่ยของที่อยู่อาศัยในโครงการที่เปิดตัวใหม่มีการปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่อง อันมีสาเหตุจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก จนกระทั่งในปี พ.ศ. 2551 ราคาเฉลี่ยของที่อยู่อาศัยในโครงการที่เปิดตัวใหม่ได้เริ่มปรับตัวสูงขึ้นอีกครั้ง โดยผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้เริ่มกลับเข้ามา และมีการลงทุนก่อสร้างอาคารชุดป้อนเข้าสู่ตลาดจำนวนมากขึ้น



ภาพ 5 สัดส่วนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จในเขตกรุงเทพมหานคร แยกตามประเภทที่อยู่อาศัย ปี พ.ศ. 2553

ที่มา. จาก “สถานการณ์ที่อยู่อาศัยและสินเชื่อที่อยู่อาศัยปี 2553 และแนวโน้ม,” โดย ฝ่ายวิชาการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์, 2553, วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์, 16(63), หน้า 92.

และเมื่อพิจารณาถึงสัดส่วนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จในเขตกรุงเทพมหานคร แยกตามประเภทที่อยู่อาศัย ปี พ.ศ. 2553 ในภาพ 5 แสดงให้เห็นว่า ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จประเภทอาคารชุดมีอัตราการเติบโตเพิ่มสูงถึงร้อยละ 48 จากสัดส่วนที่อยู่อาศัยทั้งหมด ซึ่งมากกว่า

ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์และอาคารพาณิชย์ ที่มีอัตราการเติบโตร้อยละ 35 และ 17 ตามลำดับ ซึ่งแสดงให้เห็นถึงการเปลี่ยนแปลงรสนิยมของผู้บริโภคหรือผู้อยู่อาศัยในปัจจุบันที่ให้ความสนใจกับที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดมากขึ้น โดยมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น อันเป็นผลมาจากผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดสามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคได้เป็นอย่างดี

Well and Gubar (1966, pp. 355-363) ได้ร่วมกันศึกษาเกี่ยวกับวงจรชีวิตของครอบครัวกับการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้บริโภค โดยสรุปได้ว่าผู้บริโภคมีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการดำรงชีวิตจากเดิมที่อาศัยอยู่เป็นครอบครัวใหญ่ และอยู่รวมกันในบ้านหลังเดียว แต่อาจอยู่ไกลจากที่ทำงาน โดยมีการเปลี่ยนแปลงมาสู่รูปแบบใหม่ที่มีขนาดครอบครัวเล็กลง โดยกลุ่มโสดที่มีอายุในช่วง 28-37 ปี มีสัดส่วนค่าใช้จ่ายในหมวดสินค้าคงทนเพิ่มมากขึ้น ซึ่งการย้ายมาอยู่ตามลำพังเพื่อความเป็นส่วนตัว ทำให้รูปแบบการอยู่อาศัยในอาคารชุดในเมืองสามารถตอบสนองความต้องการได้เป็นอย่างดี ไม่ว่าจะเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกในด้านต่าง ๆ อยู่ใกล้ระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนที่มีอยู่ในปัจจุบัน และโครงการใหม่ที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ตามที่ Wingo (อ้างถึงใน กมล สุรินันท์, 2537, หน้า 23) พบว่า ปัจจุบันผู้บริโภคมีการย้ายที่อยู่อาศัยเข้าใกล้แหล่งงานมากขึ้น ทำให้ราคาที่ดินในเมืองปรับตัวสูงขึ้น ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการเดินทางลดลง ซึ่งสอดคล้องกับบทวิเคราะห์โครงการรถไฟฟ้า 5 สาย กับการกระตุ้นภาคก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ไทย (ธนาคารกรุงไทย, ฝ่ายวิจัยธุรกิจ, 2550) ได้สรุปไว้ว่า รถไฟฟ้าโครงการใหม่ 5 สาย จะก่อให้เกิดประโยชน์มหาศาล (ดูตาราง 2 ประกอบ) เนื่องจากการเชื่อมโยงระบบขนส่งมวลชนทั้งระบบในเขตกรุงเทพมหานคร และเป็นการเชื่อมต่อไปยังปริมณฑล ส่งผลให้สามารถรับส่งผู้โดยสารได้จำนวนมาก โดยสะดวก และรวดเร็ว ผู้บริโภคสามารถลดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง และยังเป็นการช่วยลดปัญหาจราจรได้อีกด้วย ในกรณีภาคอสังหาริมทรัพย์มีการเคลื่อนไหวตอบรับเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ต่างแสวงหาที่ดินบริเวณในเมือง อันมีทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพ และอยู่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า เพื่อการลงทุนก่อสร้างอาคารชุดสนองต่อความต้องการของผู้บริโภคที่มีมากขึ้น

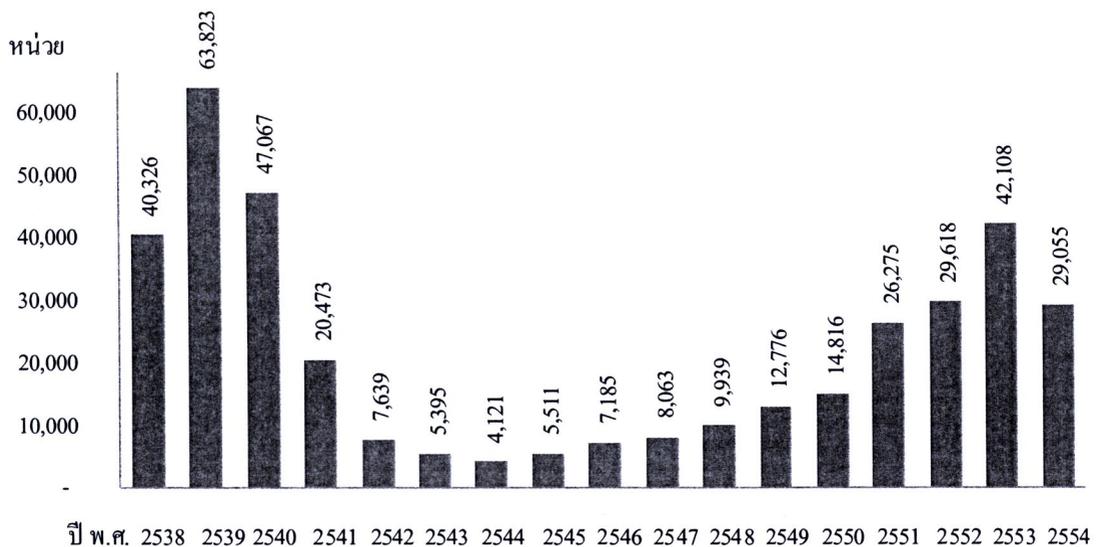
ตาราง 2

โครงการระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน 5 สาย ระหว่างปี พ.ศ. 2549-2555

เส้นทาง	ช่วงก่อสร้าง	ระยะทาง (กิโลเมตร)	วงเงิน (ล้านบาท)
1. สายสีแดง	รังสิต-บางซื่อ-ตลิ่งชัน	41	53,985
2. สายสีม่วง	บางใหญ่-บางซื่อ	23	29,160
3. สายสีน้ำเงิน	บางซื่อ-ท่าพระ-บางแค-หัวลำโพง-ท่าพระ	27	52,581
4. สายสีเขียวเข้ม	หมอชิต-สะพานใหม่	13	14,737
5. สายสีเขียวอ่อน	แบริ่ง-สมุทรปราการ	14	14,939
รวม		118	165,402

ที่มา. จาก โครงการรถไฟฟ้า 5 สาย กับการกระตุ้นภาคก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ไทย, โดย ฝ่ายวิจัยธุรกิจ ธนาคารกรุงไทย, 2550, ค้นเมื่อ 15 พฤศจิกายน 2553, จาก

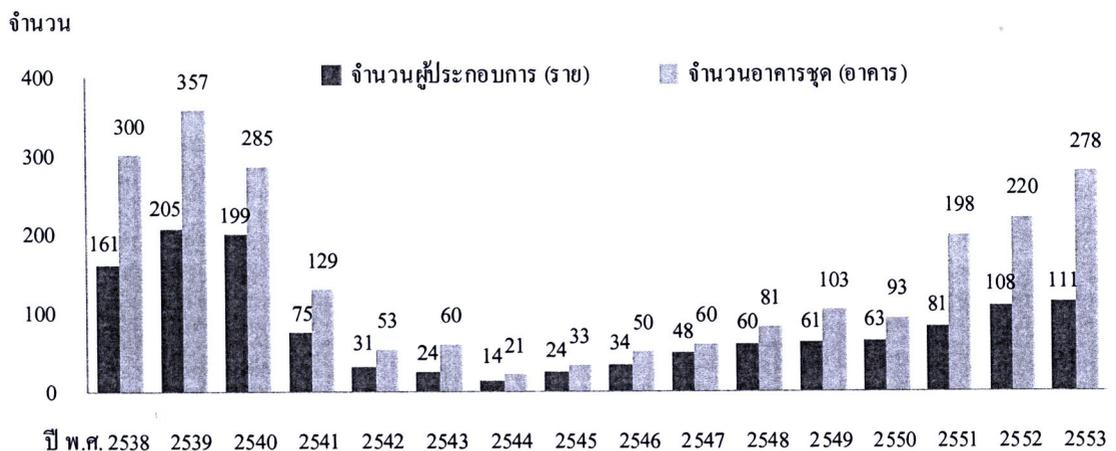
http://www.ktb.co.th/th/economy/business_research_2.jsp



ภาพ 6 สถิติการจดทะเบียนอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร ระหว่างปี พ.ศ. 2538-2554

ที่มา. จาก ข้อมูลเครื่องชี้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, โดย ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2555, ค้นเมื่อ 17 มีนาคม 2555, จาก http://www.bot.or.th/statistics/download/ec_ei_009_th_all.xls

จากภาพ 6 แสดงให้เห็นว่า สถิติการจดทะเบียนอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร ภายหลังวิกฤตการเงินปี พ.ศ. 2540 มีการหดตัวอย่างรวดเร็ว คือ มีอัตราการลดลงจากปี พ.ศ. 2539 กว่าร้อยละ 74 และปี พ.ศ. 2541 มีอัตราการลดลงจากปี พ.ศ. 2540 ร้อยละ 45 และในปี พ.ศ. 2542 มีอัตราการลดลงจากปี พ.ศ. 2541 ร้อยละ 36 จนกระทั่งในปี พ.ศ. 2545 สถิติการจดทะเบียนอาคารชุดเริ่มมีการปรับตัวสูงขึ้นอีกครั้ง โดยเห็นได้ว่าอาคารชุดได้เข้ามามีบทบาทต่อผู้บริโภคซึ่งเป็นผู้อาศัยอยู่ในกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้น จึงกล่าวได้ว่าสถิติการจดทะเบียนอาคารชุดในกรุงเทพมหานครเป็นปัจจัยสะท้อนถึงการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น จากที่อยู่อาศัยทุกประเภทได้เป็นอย่างดี

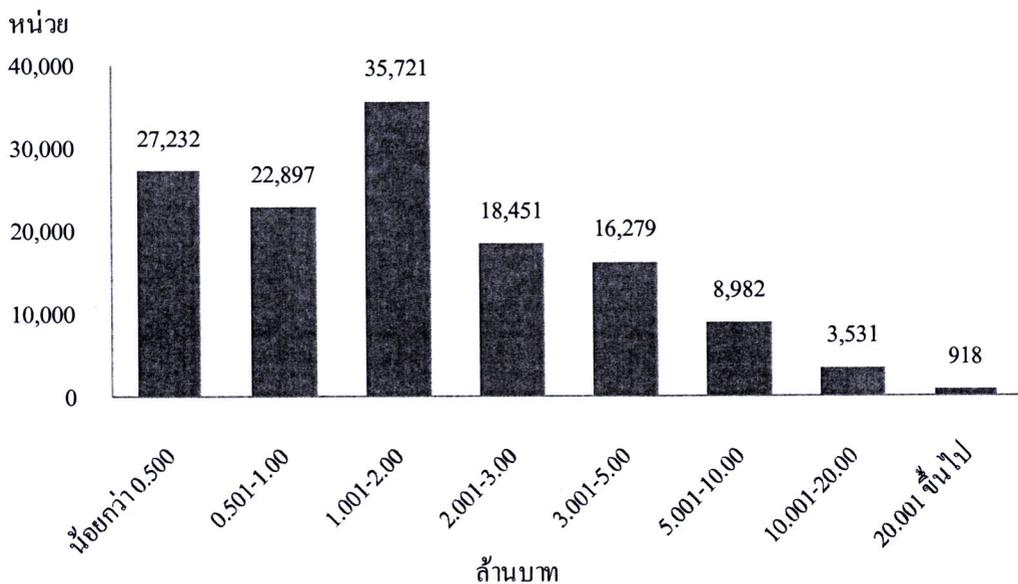


ภาพ 7 จำนวนผู้ประกอบการและอาคารชุดที่จดทะเบียนในกรุงเทพมหานคร ระหว่างปี พ.ศ. 2538-2553

ที่มา. จาก ข้อมูลการจดทะเบียนอาคารชุด, โดย สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, 2554, ค้นเมื่อ 30 มกราคม 2554, จาก <http://www.dol.go.th>

เมื่อพิจารณาจำนวนผู้ประกอบการและอาคารชุดที่จดทะเบียน ระหว่างปี พ.ศ. 2538-2553 ดังแสดงในภาพ 7 จะเห็นได้ว่า ในปี พ.ศ. 2553 มีจำนวนผู้ประกอบการเข้าจดทะเบียนอาคารชุดสูงถึง 111 ราย มีจำนวนอาคารชุด 278 อาคาร ประกอบด้วยห้องชุดจำนวน 42,108 หน่วย เมื่อเทียบกับจำนวนหน่วยขายอาคารชุดตามระดับราคา ณ สิ้นปี พ.ศ. 2553 (ดูภาพ 8 ประกอบ) พบว่า การเปิดตัวของโครงการอาคารชุดส่วนใหญ่มีราคา

อยู่ในระดับปานกลางถึงระดับล่าง โดยเฉพาะห้องชุดระดับราคา 1-2 ล้านบาท มีการเปิดตัวมากที่สุด คือ 35,721 หน่วย รองลงมาเป็นห้องชุดระดับราคาต่ำกว่า 0.5 ล้านบาท มีการเปิดตัวจำนวน 27,232 หน่วย และห้องชุดระดับราคา 0.5-1 ล้านบาท มีการเปิดตัวจำนวน 22,897 หน่วย โดยการเปิดตัวห้องชุดระดับราคาปานกลางเป็นการตอบสนองผู้บริโภคที่เป็นคนรุ่นใหม่วัยทำงานที่ต้องการความเป็นส่วนตัว โดยโครงการเหล่านี้มักมีทำเลที่ตั้งตามแนวรถไฟฟ้า และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ในขณะที่ตลาดผู้บริโภคระดับบนที่มีระดับราคา 5 ล้านบาทขึ้นไป เริ่มเข้าสู่ภาวะอิ่มตัว โดยปกติอุปสงค์ที่เกิดขึ้นนั้นเป็นไปได้ทั้งในรูปแบบการซื้อเพื่ออยู่อาศัยเอง การซื้อเพื่อการลงทุนโดยการปล่อยเช่า และการซื้อเพื่อเก็งกำไร โดยผู้บริโภคจะคำนึงถึงทำเลที่ตั้งที่อยู่ใจกลางเมือง และมีความสะดวกในการเดินทาง ส่งผลให้นักลงทุนทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติต่างให้ความสนใจในตลาดอาคารชุด โดยสามารถเข้ามาทำกำไรในช่วงเวลาสั้น ๆ หรือเพื่อการออมในระยะยาว



ภาพ 8 จำนวนหน่วยขายอาคารชุดตามระดับราคา ณ สิ้นปี พ.ศ. 2553

ที่มา. จาก รายงานข้อมูลธุรกิจการพัฒนาที่อยู่อาศัยตลอดปี 2553, โดย โสภณ พรโชคชัย, 2554, ค้นเมื่อ 19 กันยายน 2554, จาก http://www.thaiappraisal.org/thai/market/market_view.php?strquery=market326.htm

เนื่องจากการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในปัจจุบันมีมูลค่ามากขึ้น และได้ส่งผลกระทบต่อการเติบโตทางเศรษฐกิจของธุรกิจต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง จึงเป็นเรื่องที่น่าสนใจในการศึกษาถึงปัจจัยสำคัญต่าง ๆ ที่เป็นตัวกำหนดปริมาณอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร ซึ่งจะทำให้เกิดประโยชน์แก่ผู้ประกอบการในการตัดสินใจลงทุนและวางแผนธุรกิจภายใต้สถานการณ์ต่าง ๆ ได้อย่างเหมาะสม อีกทั้งภาครัฐยังสามารถนำผลการศึกษาไปใช้เพื่อการวางแผน ปรับปรุง และพัฒนาระบบสาธารณูปโภค รวมถึงระบบขนส่งสาธารณะให้สอดคล้อง และรองรับกับอุปสงค์อาคารชุดที่เกิดขึ้นทั้งในปัจจุบันและในอนาคตได้มากที่สุด

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

เพื่อศึกษาตัวแปรที่มีผลต่อการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร ตลอดจนรูปแบบการพัฒนาของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในช่วงระยะเวลาที่ทำการศึกษา

สมมติฐานของการศึกษา

1. จำนวนอาคารชุดที่จดทะเบียนในปีที่ผ่านมา ผลผลิตทั้งหมดรวมภายในประเทศ และดัชนีราคาที่ดินกรุงเทพมหานคร มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร
2. สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคลคงค้างในปีที่ผ่านมา ดัชนีรวมราคาวัสดุก่อสร้าง และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลูกค้ารายใหญ่ มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร



ขอบเขตของการศึกษา

ในการศึกษาการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดใน กรุงเทพมหานคร ได้กำหนดใช้ข้อมูลทุติยภูมิ (secondary data) ประเภทอนุกรมเวลา รายปี (time series) ระหว่างปี พ.ศ. 2539-2554 รวมระยะเวลา 16 ปี

วิธีการศึกษา

สำนักงานคณะกรรมการวิจัยแห่งชาติ
ห้องสมุดงานวิจัย
วันที่..... 12 ส.ค. 2556
เลขทะเบียน..... 209159
เลขเรียกหนังสือ.....

แหล่งที่มาของข้อมูล

ข้อมูลที่นำมาใช้ในการศึกษาเป็นข้อมูลทุติยภูมิ (secondary data) ที่ได้มาจากการรวบรวมข้อมูล เอกสารงานศึกษาและงานวิจัยทั้งในประเทศและต่างประเทศ ข้อมูลตัวเลขสถิติจากหน่วยงานต่าง ๆ ทั้งภาครัฐและภาคเอกชน อาทิเช่น กระทรวงมหาดไทย สำนักงานปลัดกระทรวงพาณิชย์ กรุงเทพมหานคร ธนาคารแห่งประเทศไทย ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ตลอดจนเว็บไซต์ รายงาน วารสาร นิตยสาร และบทความต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด

วิธีการวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูลแบ่งออกเป็น 2 ลักษณะ ดังนี้

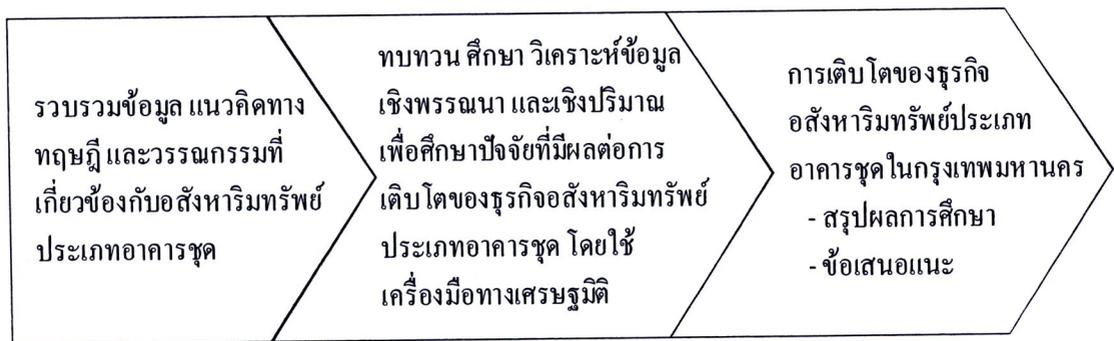
1. การวิเคราะห์เชิงพรรณนา (descriptive method) เป็นการศึกษาลักษณะการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร ระหว่างปี พ.ศ. 2539-2554
2. การวิเคราะห์เชิงปริมาณ (quantitative method) เป็นการศึกษาโดยใช้ข้อมูลที่ได้จากแหล่งข้อมูลทุติยภูมิ แล้วนำมาวิเคราะห์ประกอบกับแนวคิดและแบบจำลองที่เกี่ยวข้อง เพื่ออธิบายถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร โดยใช้เครื่องมือทางเศรษฐมิติที่เรียกว่า สมการถดถอยเชิงซ้อน (multiple regression model) ประกอบด้วย ตัวแปรตาม (dependent

variable) หนึ่งตัว และตัวแปรอิสระ (independent variable) มากกว่าหนึ่งตัว เมื่อได้สมการอุปทานแล้ว ก็นำมาเปรียบเทียบกับค่าประมาณสัมประสิทธิ์การถดถอยของตัวแบบการถดถอยเชิงซ้อนด้วยวิธีกำลังสองน้อยสุด (Ordinary Least Squares--OLS) โดยสมการอุปทานที่ได้มีดังนี้

$$\text{Ln}(\text{CONDO}_t) = z_0 + z_1\text{LnCONDO}_{t-1} + z_2\text{LnGDP}_t + z_3\text{LnLPI}_t + z_4\text{LnLON}_{t-1} + z_5\text{LnMPI}_t + z_6\text{LnMLR}_t$$

- โดยที่ CONDO_t คือ จำนวนอาคารชุดที่จดทะเบียนในปีที่ t (หน่วย: ยูนิต)
- CONDO_{t-1} คือ จำนวนอาคารชุดที่จดทะเบียนในปีที่ผ่านมา (หน่วย: ยูนิต)
- GDP_t คือ ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศในปีที่ t (พันล้านบาท)
- LPI_t คือ ดัชนีราคาที่ดินกรุงเทพมหานครในปีที่ t (หน่วย: จุด)
- LON_{t-1} คือ สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคลคงค้างในปีที่ผ่านมา (ล้านบาท)
- MPI_t คือ ดัชนีรวมราคาวัสดุก่อสร้างในปีที่ t (หน่วย: จุด)
- MLR_t คือ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลูกค้ารายใหญ่ในปีที่ t (ร้อยละ)
- z_0 คือ ค่าคงที่
- $z_1 \dots z_6$ คือ ค่าสัมประสิทธิ์สมการถดถอย

โดยวิธีการศึกษาสามารถสรุปเป็นขั้นตอน ดังนี้



ภาพ 9 ขั้นตอนการศึกษาการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร

นิยามศัพท์เฉพาะ

อสังหาริมทรัพย์ หมายถึง ที่ดิน ทรัพย์อันติดกับที่ดินหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน ซึ่งรวมถึงสิทธิทั้งหลายอันเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ที่ดินด้วย

อาคารชุด (condominium) เป็นรูปแบบของการอยู่อาศัยร่วมกันหลายครัวเรือน ภายในอาณาเขตและอาคารเดียวกัน โดยในอาคารมีการแยกกรรมสิทธิ์ในการถือครอง ออกเป็นสัดส่วนชัดเจน คือ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง ซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล (personal property) ได้แก่ ห้องชุด สิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินที่อาจจัดไว้ให้เป็นของห้องชุดแต่ละห้อง และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง (common property) ได้แก่ ส่วนของอาคารที่ไม่ใช่ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้ใช้ประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

ห้องชุด หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือครองกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล

ดัชนีราคาที่ดินกรุงเทพมหานคร เป็นการวัดความเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร

ดัชนีรวมราคาวัสดุก่อสร้าง เป็นดัชนีราคาชุดหนึ่งที่ได้จัดทำโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้วัดการเปลี่ยนแปลงราคาสินค้าวัสดุก่อสร้าง ซึ่งเป็นต้นทุนส่วนหนึ่งของการก่อสร้างต่าง ๆ โดยแบ่งหมวดสินค้าออกเป็น 9 หมวดใหญ่ คือ ไม้และผลิตภัณฑ์ไม้ ซีเมนต์ ผลิตภัณฑ์คอนกรีต เหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก กระเบื้อง วัสดุฉนวนผิว สุขภัณฑ์ อุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา และวัสดุก่อสร้างอื่น ๆ โดยการจัดเก็บราคาจะจัดเก็บจากผู้แทนจำหน่ายหรือร้านค้าส่ง ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม โดยกำหนดแหล่งจัดเก็บข้อมูลในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล สินค้าที่มีความสำคัญ เช่น เหล็กและปูนซีเมนต์จะจัดเก็บราคาเป็นรายปักษ์ ส่วนสินค้าอื่น ๆ จัดเก็บราคาเป็นรายเดือน ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการใช้วัดการเปลี่ยนแปลงราคาวัสดุก่อสร้าง

อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลูกค้ารายใหญ่ หมายถึง อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบมีระยะเวลาที่ธนาคารพาณิชย์เรียกเก็บจากลูกค้ารายใหญ่

กรุงเทพมหานคร เป็นเมืองหลวงของประเทศไทย มีพื้นที่รวม 1,568.737 ตารางกิโลเมตร เป็นศูนย์กลางการปกครอง การศึกษา การคมนาคมขนส่ง การเงินการธนาคาร การพาณิชย์ และการสื่อสาร โดยแบ่งพื้นที่ของเมืองออกเป็น 2 ฝั่ง คือ ฝั่งพระนคร และ ฝั่งธนบุรี มีทั้งหมด 50 เขตการปกครอง ได้แก่ เขตพระนคร เขตดุสิต เขตหนองจอก เขตบางรัก เขตบางเขน เขตบางกะปิ เขตปทุมวัน เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย เขตพระโขนง เขตมีนบุรี เขตลาดกระบัง เขตยานนาวา เขตพญาไท เขตสัมพันธวงศ์ เขตบางกอกใหญ่ เขตธนบุรี เขตห้วยขวาง เขตคลองสาน เขตตลิ่งชัน เขตบางกอกน้อย เขตบางขุนเทียน เขตภาษีเจริญ เขตหนองแขม เขตราชบุรีบูรณะ เขตบางพลัด เขตดินแดง เขตบึงกุ่ม เขตสาทร เขตบางซื่อ เขตจตุจักร เขตบางคอแหลม เขตประเวศ เขตคลองเตย เขตสวนหลวง เขตจอมทอง เขตดอนเมือง เขตราชเทวี เขตลาดพร้าว เขตวัฒนา เขตบางแค เขตหลักสี่ เขตสายไหม เขตคันนายาว เขตสะพานสูง เขตวังทองหลาง เขตคลองสามวา เขตบางนา เขตทวีวัฒนา เขตทุ่งครุ และเขตบางบอน (ดูรายละเอียดในภาคผนวก ก)

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการศึกษาการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในกรุงเทพมหานครมีดังนี้

1. เพื่อให้ผู้ประกอบการทราบถึงปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร และสามารถนำข้อมูลไปใช้เป็นแนวทางในการดำเนินธุรกิจให้เข้ากับสถานการณ์ปัจจุบัน โดยประยุกต์ใช้กับแนวคิดในการพัฒนาอาคารชุดให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้ซื้อ และสามารถบรรลุถึงวัตถุประสงค์ของการดำเนินธุรกิจในการทำกำไรสูงสุด
2. เพื่อให้ภาครัฐสามารถนำผลการศึกษาไปใช้ประกอบการวางแผนสนับสนุนภาคอสังหาริมทรัพย์ โดยการปรับปรุงและพัฒนาาระบบสาธารณูปโภค และระบบขนส่งสาธารณะให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น