

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา

จังหวัดเชียงใหม่ เป็นจังหวัดหนึ่งของประเทศไทย ซึ่งตั้งอยู่ทางภาคเหนือ ครอบคลุมพื้นที่ประมาณ 20,107 ตารางกิโลเมตร ใหญ่เป็นอันดับ 2 ของประเทศ มีประชากรประมาณ 1.7 ล้านคน มากเป็นอันดับ 5 ของประเทศ นับได้ว่าเป็นจังหวัดที่เป็นศูนย์กลางเศรษฐกิจที่สำคัญอันดับหนึ่งของภาคเหนือ เป็นแหล่งรวมแหล่งท่องเที่ยวตามธรรมชาติที่มีความสวยงาม เป็นที่รู้จักของทั้งนักท่องเที่ยว ทำให้จังหวัดเชียงใหม่ได้รับความสนใจจากชาวไทยและชาวต่างชาติ นิยมเดินทางมาท่องเที่ยว นอกจากนี้ยังเป็นศูนย์กลางทางการศึกษา มีสถาบันการศึกษาที่มีชื่อเสียงทั้งในระดับมัธยมและอุดมศึกษาหลายแห่ง ทำให้มีผู้ต้องการย้ายถิ่นเข้ามาเพื่อประกอบอาชีพและอยู่อาศัยจำนวนมาก ในช่วงปี 2550-2552 นับได้ว่าเป็นช่วงเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของจังหวัดใหม่ซึ่ง โดยเฉพาะผู้ประกอบการและผู้บริโภคที่สนใจอยู่อาศัยประเภทดีสูง จากข้อมูลสถิติหลายรายการทั้งยอดเปิดตัว ยอดให้สินเชื่อจากสถาบันการเงิน ยอดการโอนกรรมสิทธิ์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งยอดอัตรการเติบโตของใบอนุญาตก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูง ซึ่งรวมอาคารชุด อพาร์ทเมนท์ หอพัก คอนโดมิเนียม มีการขออนุญาตก่อสร้างเพิ่มขึ้น จำนวน 232 อาคาร ระยะเวลา 2 ปี เพิ่มขึ้นร้อยละ 105 โดยมีพื้นที่ก่อสร้างรวม 253,743 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 19 จากปริมาณเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่งผลทำให้การเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ปี 2553 เกิดการเติบโตอย่างต่อเนื่อง นอกจากความต้องการของนักลงทุนและผู้บริโภคที่เพิ่มขึ้น แนวทางการพัฒนาของภาครัฐยังมีนโยบายส่งเสริมการเติบโต นโยบายการสนับสนุนสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน จากกระบวนการต่าง ๆ ดังกล่าวส่งผลให้เกิดการลงทุนสร้างที่อยู่อาศัยส่งผลอย่างทวีคูณ (multiplier effect) ต่อการเพิ่มขึ้นของรายได้ประชาชาติ อันเป็นพื้นฐานสำคัญที่ทำให้เกิดผลเชื่อมโยง (linkage effect) ทางอุตสาหกรรม ทำให้เกิดการสร้างงานและขยายตัวในอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งอุตสาหกรรมในแนวตั้ง (vertical integration) เช่น อุตสาหกรรมจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง อุตสาหกรรมจำหน่ายเครื่องเรือนและเครื่องใช้ตกแต่งบ้าน ฯลฯ การจ้างงานเพิ่มขึ้นในอุตสาหกรรมต่างๆ ย่อมจะส่งผลให้แรงงานและเจ้าของปัจจัยการผลิตมีระดับรายได้เพื่อการบริโภคเพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นตัวเร่งสำคัญ (accelerated effect) ที่กระตุ้นให้เกิดการลงทุนประเภทอื่นๆ (ที่มา: สำนักงานที่ดิน จังหวัดเชียงใหม่, 2554)

เนื่องจากที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยสำคัญในการดำรงชีวิต ทุกคนต่างต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดยลักษณะของที่อยู่อาศัยจะมีความแตกต่างกันตามลักษณะทางด้านเศรษฐกิจ สังคม วัฒนธรรม สภาพภูมิประเทศ และสภาพภูมิอากาศ ตลอดจนความเจริญทางด้านเทคโนโลยี แต่ละบุคคลย่อมแสวงหาให้เหมาะสมต่อกับวิถีการดำรงชีวิต เพื่อประสิทธิภาพในการปฏิบัติหน้าที่การทำงานในชีวิตประจำวันของแต่ละบุคคล ปัจจุบันลักษณะครอบครัวของประชาชนส่วนใหญ่เป็นครอบครัวเดี่ยว จำนวนสมาชิกในครอบครัวมีเพียง 1-4 คน บ้านที่อยู่อาศัยมีขนาดกะทัดรัด เพื่อให้สะดวกในการดูแล และตั้งอยู่ในเขตชุมชน เพื่อให้สามารถเดินทางไปมาได้สะดวก อย่างเช่น คอนโดมิเนียม ที่ได้รับความนิยมในกรุงเทพมหานคร เพราะที่ดินมีจำนวนจำกัด ราคาซื้อขายไม่สูงมากนัก ปัจจุบันได้กระจายความนิยมเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง แต่เดิมที่มีการสร้างไว้เพื่อเป็นบ้านพักตากอากาศ เปลี่ยนเป็นเพื่ออยู่อาศัย และโดยเฉพาะอย่างยิ่งในจังหวัดเชียงใหม่ ที่มีแนวโน้มการขายตัวอย่างต่อเนื่อง ทั้งเพื่ออยู่อาศัยและเก็งกำไร ซึ่งในครั้งนี้นำผู้ทำกรวิจัยเลือกศึกษากลุ่มตัวอย่างเฉพาะผู้ที่อยู่อาศัยจริง เพื่อปราศจากอคติจากการเก็งกำไร

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อหาอุปสงค์คอนโดมิเนียมในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่
2. เพื่อหาความยืดหยุ่น (elasticity) ของอุปสงค์คอนโดมิเนียมต่อรายได้ของครัวเรือน รายจ่ายของครัวเรือน ราคาของคอนโดมิเนียมและตัวแปรอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

1.3 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการศึกษา

1. ทราบถึงปริมาณความต้องการซื้อคอนโดมิเนียม ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่
2. เป็นประโยชน์ต่อการศึกษาค้นคว้าต่อไปของผู้สนใจ เนื่องจากการศึกษาเกี่ยวกับอุปสงค์ของที่อยู่อาศัยในประเทศไทยส่วนใหญ่จะเป็นการศึกษาในระดับมหภาค แต่การศึกษานี้จะเป็นการศึกษาในระดับจุลภาค ซึ่งอาจจะมีจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องอยู่บ้าง แต่ก็สามารถที่จะให้แนวทางกับผู้ที่จะศึกษาต่อไปได้นำไปประยุกต์ใช้และปรับปรุงให้ดีขึ้น

1.4 สมมติฐานของการศึกษา

1. รายได้ประจำ (บาทต่อเดือน) การมีรายได้ประจำมากขึ้น จะมีผลทำให้ค่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมสูงขึ้น
2. รายได้อื่นนอกเหนือจากรายได้ประจำ (บาทต่อเดือน) การมีรายได้อื่นนอกเหนือจากรายได้ประจำมากขึ้น จะมีผลทำให้ค่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมสูงขึ้น
3. ราคาขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียม (บาทต่อตารางเมตร) ราคาขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมสูงขึ้น จะมีผลทำให้ค่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมลดลง

4. จำนวนสมาชิกในครัวเรือน (คน) จำนวนสมาชิกในครัวเรือนสูงขึ้น จะมีผลทำให้ค่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมลดลง
5. อายุของผู้ซื้อคอนโดมิเนียม (ปี) อายุของผู้ซื้อคอนโดมิเนียมสูงขึ้น จะมีผลทำให้ค่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมลดลง
6. แผนการรักษาความปลอดภัย แผนการรักษาความปลอดภัยมากขึ้น จะมีผลทำให้ค่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมลดลง
7. ค่าใช้จ่ายในการผ่อนชำระหนี้ในครัวเรือน (บาทต่อเดือน) ค่าใช้จ่ายในการผ่อนชำระหนี้ในครัวเรือน สูงขึ้น จะมีผลทำให้ค่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม ลดลง
8. การส่งเสริมการขายของโครงการ (บาทต่อตารางเมตร) การส่งเสริมการขายของโครงการสูงขึ้น จะมีผลทำให้ค่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมสูงขึ้น
9. ปริมาณเงินที่ให้สินเชื่อของสถาบันการเงิน (บาทต่อตารางเมตร) ปริมาณเงินที่ให้สินเชื่อของสถาบันการเงินของโครงการสูงขึ้น จะมีผลทำให้ค่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมสูงขึ้น
10. ระยะเวลาการผ่อนชำระสินเชื่อของสถาบันการเงิน (ปี) ระยะเวลาการผ่อนชำระสินเชื่อของสถาบันการเงิน สูงขึ้น จะมีผลทำให้ค่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมสูงขึ้น
11. จำนวนบ้านที่ผู้บริโภคมียู่ (หลัง) จำนวนบ้านที่ผู้บริโภคมียู่สูงขึ้น จะมีผลทำให้ค่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมสูงขึ้น

1.5 ขอบเขตของการศึกษา

เพื่อให้การศึกษาเป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ ขอบเขตในการศึกษาครั้งนี้จึงเน้นเฉพาะที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ โดยคอนโดมิเนียมที่จะนำมาศึกษานั้นจะต้องจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2550 เป็นต้นมา พบว่ามีจำนวน 29 โครงการ โดยเก็บข้อมูลจากการสัมภาษณ์ และตอบแบบสอบถาม จากผู้บริโภคโดยตรง ทั้งนี้เนื่องจากยังเป็นระยะเวลาที่ผ่านมาไม่นานนักและผู้ถูกสัมภาษณ์พอที่จะจำข้อมูลได้

1.6 นิยามศัพท์

ที่อยู่อาศัย หมายถึง บ้านจัดสรรหรือบ้านที่จัดสร้างขึ้นโดยภาคเอกชน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อขายหรือให้เช่าซื้อซึ่งได้จดทะเบียนไว้กับสำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่

บ้านเดี่ยว หมายถึง บ้านที่ปลูกเพียงหลังเดียวบนเนื้อที่ที่กำหนดไว้โดยรูปแบบจะแตกต่างกันตามแต่ละโครงการจะกำหนด

บ้านแฝด หมายถึง บ้านสองหลังที่สร้างขึ้นติดกัน โดยมีรูปแบบคล้ายคลึงกันกับบ้านเดี่ยว แต่จะมีผนังด้านหนึ่งติดกันซึ่งแต่ละหลังจะมีเนื้อที่วางรอบตัวบ้านเพียง 3 ด้าน

ทาวน์เฮาส์ หรือ บ้านแถว หมายถึง บ้านที่สร้างขึ้นติดกันเป็นแถว โดยมีผนังเหลืออยู่เพียงด้านหน้าและด้านหลังเท่านั้น รูปแบบจะดูเหมือนอาคารพาณิชย์ผสมกับบ้านเดี่ยว แต่จะน่าอยู่อาศัยมากกว่าอาคารพาณิชย์ เพราะมีการตกแต่งอาคารให้ดูเหมือนกับบ้านพักอาศัย

คอนโดมิเนียม ตามมาตรา 4 แห่ง พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ให้ความหมายของ "คอนโดมิเนียม" หรือ "อาคารชุด" ว่า "อาคารที่บุคคลสามารถแยกกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง" หรืออาจสรุปได้ว่า คอนโดมิเนียมหรืออาคารชุดเป็นรูปแบบของการอยู่อาศัยร่วมกันหลายครัวเรือนในอาณาเขตและอาคารเดียวกัน โดยมีการแยกกรรมสิทธิ์การถือครองออกเป็นส่วนๆ ซึ่งประกอบไปด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลได้แก่ ห้องชุด สิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดให้เป็นเจ้าของห้องชุดแต่ละรายที่อยู่ร่วมกันได้ ได้แก่ ส่วนของอาคารที่ไม่ใช่ห้องชุดและส่วนของที่ดิน ทรัพย์อื่นอื่นๆ ที่มีไว้ใช้ประโยชน์ร่วมกันเป็นเจ้าของร่วม

ผู้ซื้อคอนโดมิเนียม หมายถึงผู้ที่ซื้อคอนโดมิเนียม ในเขตผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่ เพื่อซื้ออยู่เองเพื่อให้เช่า เพื่อเก็งกำไร เพื่อเป็นสถานที่พักผ่อน และซื้อเพื่อเป็นบ้านหลังที่สอง

ครัวเรือน หมายถึง บุคคลคนเดียวอาศัยอยู่คนเดียวในบ้านหลังหนึ่งหรือ 2 คนขึ้นไปอยู่รวมกันในบ้านเดียวกัน และร่วมกันจัดหาและใช้สิ่งอุปโภคบริโภคอันจำเป็นแก่การครองชีพ โดยอาจจะมีฐานะเป็นได้ทั้งเจ้าของและผู้เช่า

เจ้าของ หมายถึง ผู้ที่อาศัยอยู่ในที่อยู่อาศัยนั้น โดยมีกรรมสิทธิ์ถูกต้องตามกฎหมายซึ่งจะรวมถึงการเป็นเจ้าของโดยวิธีเช่าซื้อด้วย

เช่าซื้อ หมายถึง การซื้อที่อยู่อาศัยโดยวิธีการผ่อนชำระเงินเป็นรายเดือน หรือ เป็นงวด ๆ ตามสัญญาที่ได้ตกลงกัน เมื่อชำระเงินครบถ้วนแล้วจึงจะได้กรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยนั้น

ผู้เช่า หมายถึง ผู้ที่อยู่อาศัยโดยไม่ได้เป็นเจ้าของหรือเช่าซื้อ ซึ่งในการเข้าอยู่อาศัย จะต้องเสียค่าตอบแทนให้แก่เจ้าของที่อยู่อาศัยนั้น

รายได้ของครัวเรือน หมายถึง รายได้ที่แน่นอนของครัวเรือน ได้แก่ ค่าแรงและเงินเดือน เงินโบนัส เป็นต้น กำไรสุทธิจากการประกอบธุรกิจ รายได้จากทรัพย์สินเช่น ค่าเช่าที่ดิน ดอกเบี้ย และเงินปันผล รวมไปถึงเงินได้รับเป็นการช่วยเหลือ บำเหน็จ บำนาญ เงินทุนการศึกษา

ค่าใช้จ่ายของครัวเรือน หมายถึง จำนวนเงินที่ครัวเรือนได้ใช้จ่ายเพื่อซื้อสินค้าและบริการต่าง ๆ เพื่อใช้ในการดำรงชีพ

จำนวนสมาชิกในครัวเรือน* หมายถึง ผู้ที่อาศัยอยู่ในครัวเรือนเดียวกัน โดยมีคุณสมบัติ ดังนี้

1. มีส่วนร่วมในการจัดหาสิ่งอุปโภค บริโภคในการดำรงชีวิต
2. รับประทานอาหารร่วมกัน
3. ร่วมกันออกค่าใช้จ่ายในการจัดหาสิ่งของที่จำเป็นในการดำรงชีวิต
4. ยกย่องให้สมาชิกคนใดคนหนึ่ง เป็นหัวหน้าครัวเรือน

หัวหน้าครัวเรือน หมายถึง บุคคลที่มีอำนาจในการตัดสินใจในเรื่องราวต่าง ๆ และเป็นที่ยอมรับของสมาชิกในครัวเรือน

* 1 หมายถึง ถ้าจะไปทำการสัมภาษณ์สมาชิกของครัวเรือนคนใดคนหนึ่งจากบ้านไป แต่จะกลับมาภายใน 3 เดือน ให้นับบุคคลนั้นเป็นสมาชิกของครัวเรือนด้วย หากสามารถติดตามข้อมูลเกี่ยวกับรายได้และรายจ่ายของเขาได้