

บทที่ 1

บทนำ



ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

วัฏจักรของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไป จะมีวงจรที่หมุนเวียนขึ้นลงแบ่งออกเป็น 5 ช่วง เริ่มจากช่วงที่ธุรกิจมีการขยายการลงทุน (Expansion) ช่วงรุ่งเรือง (Boom) ช่วงหดตัว (Recession) ช่วงตกต่ำ (Depression) และช่วงของการฟื้นตัวใหม่ (Revival) ¹

ตลาดที่อยู่อาศัยของไทยมีการเคลื่อนไหวขึ้นลงตามวงจรเฟื่องฟูและตกต่ำในวงจรล่าสุดอาจกล่าวได้ว่าปี 2529-2530 เป็นปีฟื้นตัว ปี 2531-2533 เป็นช่วงบูม ปี 2534-2535 ช่วงถดถอยระยะสั้น ปี 2536 - 2537 เริ่มฟื้นอีกในลักษณะโป่งพอง โดยการอัดฉีดของกระแสสภาพคล่องทางการเงิน ต่อมาในปี 2538-2539 จึงเข้าสู่ภาวะถดถอยและตกต่ำอย่างรวดเร็วจนถึงขั้นวิกฤตในปี 2540-2541 สำหรับปี 2542 คาดว่าสถานการณ์ตลาดยังคงอยู่ในช่วงตกต่ำต่อเนื่องและจะใช้เวลาอีกหลายปีในการปรับสมดุลตลาดก่อนที่จะมีการฟื้นตัวรอบใหม่ต่อไป ²

ปี 2541 เป็นปีที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยอยู่ในช่วงภาวะตกต่ำสุดขีด จนอาจกล่าวได้ว่าเป็นช่วงตกต่ำที่ส่งผลกระทบต่อแรงที่สูงสุดในประวัติศาสตร์ หลังจากที่เริ่มมีการชะลอตัวอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ ปี 2539 สำหรับสาเหตุหลักของภาวะซบเซาสุดขีดของอสังหาริมทรัพย์ในรอบนี้ เกิดจากปัญหาการผลิตที่สิ้นความต้องการจำนวนมาก ซึ่งแม้ว่าจะมีสัญญาณเตือนภัยหลาย ๆ ด้านทั้งจากผลการสำรวจวิจัยตลาดที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์เมื่อปี 2537 และปี 2538 ³

¹ พัลลภ กฤตยานวิธ, "หนี้ค้างที่อยู่อาศัย : ปัญหาและแนวทางแก้ไข," ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ปีที่ 4 ฉบับที่ 12 มกราคม-มีนาคม 2541), หน้า 6.

² พัลลภ กฤตยานวิธ, "แนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยปี 2542 และบทบาทของธนาคารอาคารสงเคราะห์," ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ปีที่ 5 ฉบับที่ 16 มกราคม-มีนาคม 2542), หน้า 38.

³ เรื่องเดียวกัน, หน้า 6.

ทั้งจากภาวะเศรษฐกิจที่เริ่มขยายตัวลดลงตั้งแต่ปี 2539 ที่มีอัตราขาดดุลลดลงจากร้อยละ 8.5 เหลือร้อยละ 6.4 และหดตัวอย่างรวดเร็วอยู่ในระดับร้อยละ -0.4 ในปี 2540 และจากภาวะการขายโครงการขาดดุล ตลาดที่อยู่อาศัยตกอยู่ในสภาพขบเซาตั้งแต่ปลายปี 2540 โดยมีสาเหตุจากเศรษฐกิจตกต่ำ ธุรกิจภาคเอกชนมีการเลิกจ้างแรงงานและลดเงินเดือนจนทำให้ประชาชนขาดกำลังซื้อ

จากสถิติการเลิกจ้างงานของสถานประกอบการทั่วประเทศ รวบรวมโดยกระทรวงแรงงานและสวัสดิการสังคม พบว่า ในปี 2540 มีจำนวนผู้ถูกเลิกจ้างงานทั้งสิ้น 44,753 คน (ในจำนวนนี้ร้อยละ 10 เป็นลูกจ้างของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) คาดว่าจนถึงสิ้นปี 2541 จะมีจำนวนแรงงานถูกเลิกจ้างทั่วประเทศประมาณ 2 ล้านคน¹

นอกจากนั้นจากการที่สถาบันการเงินขาดสภาพคล่อง จนสถาบันการเงินบางแห่งได้มีนโยบายงดให้สินเชื่อ และบางแห่งชะลอการให้สินเชื่อรายย่อยแก่ผู้ซื้อบ้าน โดยการเข้มงวดคุณสมบัติผู้กู้มากขึ้น ทำให้ผู้ซื้อไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยได้ ส่วนผู้ซื้อบ้านที่อยู่ระหว่างการผ่อนชำระกับสถาบันการเงินนั้น จากการที่อัตราดอกเบี้ยปรับตัวสูงขึ้นหลายครั้ง ทำให้สถาบันการเงินต้องเรียกเก็บเงินงวดกับลูกหนี้เพิ่มขึ้น จากอัตราเงินงวดที่กำหนดไว้เดิม ส่งผลให้ลูกหนี้จำนวนมากเกิดอาการตื่นตระหนกในภาวะหนี้เงินงวดที่เพิ่มขึ้นเพราะไม่สามารถผ่อนชำระหนี้ได้ตามกำหนดเวลา ก่อให้เกิดปัญหาหนี้ค้างและหนี้เสียกับสถาบันการเงิน จนต้องมีการดำเนินคดีทางศาลเพื่อฟ้องยึดทรัพย์ขายทอดตลาดในที่สุด

ในช่วงปี 2536 - 2540 ที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จในเขตกรุงเทพฯ และ 5 จังหวัดปริมณฑล มีจำนวนมหาศาลถึง 800,000 หน่วย หรือเฉลี่ยปีละเกือบ 160,000 หน่วย จนกระทั่งในปี 2541 ได้ลดลงเหลือเพียงประมาณ 64,000 หน่วย คิดเป็นอัตราการถึงร้อยละ - 56 จากปี 2540 และคาดว่าในปี 2542 จำนวนที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จจะลดลงไปกว่าปี 2541 อีกอาจจะเหลือไม่ถึง 50,000 หน่วย

การเปิดตัวโครงการใหม่ในเขตกรุงเทพฯ และ 5 จังหวัดปริมณฑลได้เพิ่มสูงมากเป็นประวัติการณ์ในปี 2537 ประมาณ 250,000 หน่วย หลังจากนั้นได้ปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่องทุกปี จนเหลือเพียงประมาณ 41,000 หน่วยในปี 2540 และในปี 2541 ที่ผ่านมแทบจะไม่มีโครงการใหม่เกิดขึ้นเลย คาดว่าในปี 2542 การลงทุนเปิดตัวโครงการใหม่คงยังไม่เกิดขึ้นคงเหลือเพียงการก่อสร้างโครงการเก่าให้แล้วเสร็จเท่านั้น

¹ เรื่องเดียวกัน, หน้า 8.

กล่าวโดยสรุป ในปี 2540 - 2541 สถานการณ์ที่อยู่อาศัยโดยรวมยังอยู่ในช่วงของการปรับตัวของอุปสงค์และอุปทานในตลาด ดังจะเห็นได้จากที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จเพิ่มขึ้นมีจำนวนลดลงตามลำดับ รวมทั้งการเปิดโครงการใหม่แทบจะไม่มีเลย ซึ่งแสดงให้เห็นว่าอุปทานที่อยู่อาศัยได้หดตัวลงเพื่อปรับเข้าสู่ภาวะสมดุลของตลาดมากขึ้น

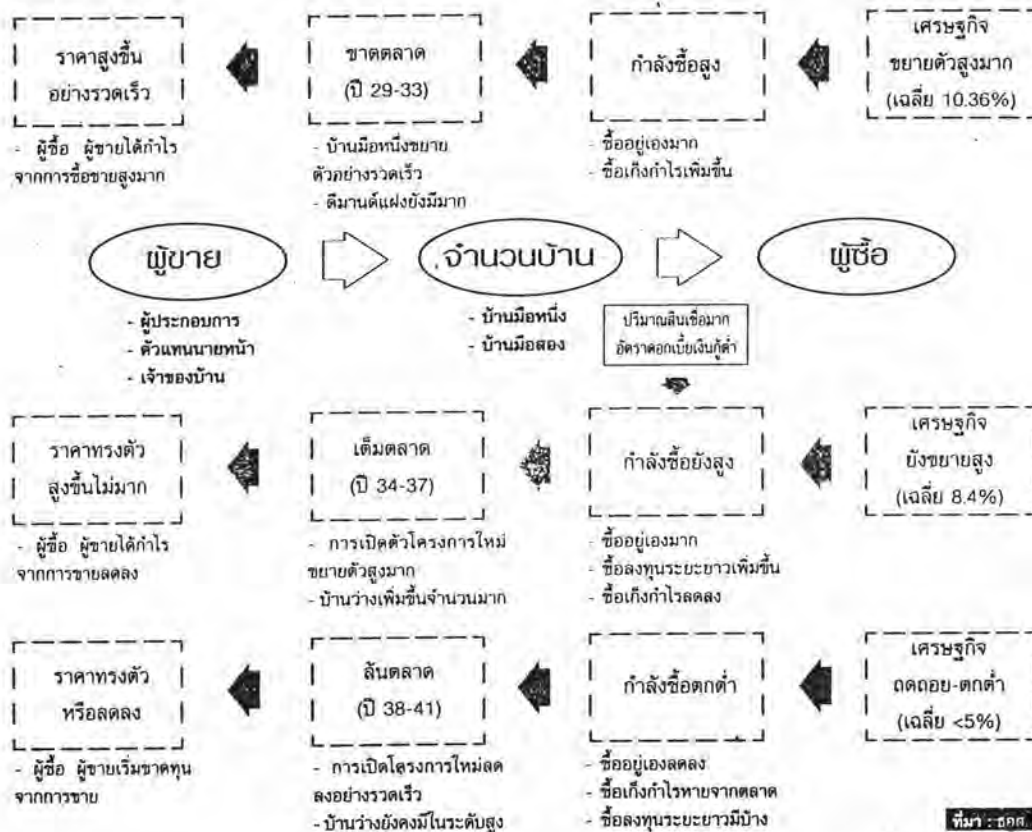
สำหรับในปี 2542 - 2543 คาดว่าภาวะอุปทานที่เคยล้นตลาด (Oversupply) ในปีที่ผ่านมา ๆ มาจะค่อย ๆ ถูกดูดซับไปตามลำดับ อย่างไรก็ตามตลาดที่อยู่อาศัยจะเริ่มฟื้นตัวเร็วหรือช้าจะขึ้นกับตัวแปรที่สำคัญที่สุด คือ กำลังซื้อของประชาชน ซึ่งกำลังซื้อนี้จะขึ้นกับการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโดยรวม ภาวะการจ้างงานและระดับรายได้ของประชาชน นอกจากนี้จะขึ้นกับราคาขายที่อยู่อาศัยว่าจะปรับลดลงมากน้อยเพียงใดรวมทั้งสภาพคล่องทางการเงิน นโยบายการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินต่าง ๆ และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่อยู่อาศัยว่าจะลดลงมากน้อยเพียงใด¹

โดยปกติภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศจะส่งผลกระทบต่อตลาดที่อยู่อาศัย วงจรรุ่งเรืองและตกต่ำทางเศรษฐกิจจึงสัมพันธ์กันกับวงจรรุ่งเรืองและตกต่ำของตลาดที่อยู่อาศัย ดังจะเห็นได้จากในช่วงปี 2529 - 2533 (ดูแผนภูมิที่ 1) เป็นช่วงที่เศรษฐกิจมีการขยายตัวสูงมาก ร้อยละ 9-13 ส่งผลให้รายได้ของประชาชนเพิ่มขึ้น เมื่อประชาชนมีกำลังซื้อสูง จึงเกิดการซื้อเพื่ออยู่อาศัยเอง และซื้อเพื่อการเก็งกำไรมากขึ้นจนโครงการต่าง ๆ ปิดการขายในระยะเวลาสั้น ๆ ราคาที่อยู่อาศัยจึงปรับตัวสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว ในช่วงนี้ผู้ขายและผู้ซื้อได้กำไรจากการซื้อขายที่อยู่อาศัยสูงมาก

เมื่อภาวะเศรษฐกิจยังคงขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ในอัตราเฉลี่ยร้อยละ 7 ต่อปี ในช่วงปี 2534 - 2537 รายได้และกำลังซื้อของประชาชนยังคงสูง ความต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยเองและซื้อเพื่อลงทุนระยะยาวยังคงมีอยู่ แต่เนื่องจากมีการลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัยในตลาดจำนวนมากเกินไป ส่งผลทำให้บ้านมือหนึ่งและบ้านมือสองล้นตลาดราคาที่อยู่อาศัยจึงทรงตัว ทำให้การซื้อเพื่อเก็งกำไรลดน้อยลงตามลำดับ เพราะผู้ซื้อและผู้ขายสามารถทำกำไรได้ลดลงและการซื้อขายเปลี่ยนมือเพื่อทำกำไรใช้ระยะเวลามากขึ้น ในช่วงนี้จำนวนบ้านสร้างเสร็จแต่ไม่มีผู้เช่าอยู่อาศัยหรือบ้านว่างจะมีจำนวนมากขึ้น การแข่งขันด้านการตลาดและการขายรุนแรงขึ้น ผู้ขายไม่สามารถปรับราคาขายเพิ่มขึ้นได้

¹ เรื่องเดียวกัน หน้า 38-40.

แผนภูมิที่ 1 สถานการณ์ด้านอุปสงค์-อุปทานและราคาที่อยู่อาศัย



เมื่อภาวะเศรษฐกิจถดถอยและตกต่ำในช่วงปี 2538 - 2541 รายได้ของประชาชนลดลง เนื่องจากกิจการต่าง ๆ ประสบปัญหาทางการเงิน หลายแห่งปิดกิจการและมีการเลิกจ้างแรงงานสูง ทำให้กำลังซื้อที่อยู่อาศัยลดลงจนถึงขั้นตกต่ำ การซื้อเพื่ออยู่เองลดลง แต่การซื้อเพื่อเก็งกำไรได้หายไปจากตลาด ในช่วงนี้ตลาดที่อยู่อาศัยมีสภาพล้นตลาดอย่างชัดเจน การเปิดตัวโครงการใหม่หดตัวอย่างรวดเร็ว แต่เนื่องจากบ้านว่างยังคงมีอยู่จำนวนมาก การแข่งขันด้านการขายและการตลาดมีสูง ราคาที่อยู่อาศัยในช่วงนี้จึงอยู่ในสภาพทรงตัวและลดลงอย่างต่อเนื่อง ผู้ซื้อผู้ขายที่อยู่อาศัยเริ่มขาดทุนจากการขาย

ในขณะเดียวกันจากการที่เศรษฐกิจของไทยมีการขยายตัวต่อเนื่องมาหลายปี และอยู่ในวงจรรุ่งเรือง ส่งผลให้ราคาที่ดินในเมืองมีราคาสูงขึ้นและมีจำกัด รวมทั้งภาครัฐได้สร้างโครงข่ายคมนาคมที่เชื่อมโยงกันมากขึ้น โดยเฉพาะมีการขยายถนนเป็นสี่เลน แปรเลนและลิบเลนกันมากก่อให้เกิดถนนสายสำคัญที่เป็นเส้นหลักของการคมนาคมติดต่อกันระหว่างเมือง เกิดการพัฒนาที่อยู่อาศัยและเชิงพาณิชย์กันมาก

ในขณะเดียวกันจากการที่เศรษฐกิจของไทยมีการขยายตัวต่อเนื่องมาหลายปี และอยู่ในวงจรรุ่งเรือง ส่งผลให้ราคาที่ดินในเมืองมีราคาสูงขึ้นและมีจำกัด รวมทั้งภาครัฐได้สร้างโครงข่ายคมนาคมที่เชื่อมโยงกันมากขึ้น โดยเฉพาะมีการขยายถนนเป็นสี่เลน แปกเลน และลิบเลนกันมากก่อให้เกิดถนนสายสำคัญที่เป็นเส้นหลักของการคมนาคมติดต่อกันระหว่างเมือง เกิดการพัฒนาที่อยู่อาศัยและเชิงพาณิชย์กันมาก

ด้วยเหตุดังกล่าว ทำให้บริษัทหลายแห่งได้มีการโยกย้ายสถานที่ทำงานไปสู่ออกนอกเมือง จึงมีการเคลื่อนย้ายบุคลากรในที่ทำงานต่าง ๆ ออกไป ในขณะที่ปัญหาจราจรยังเป็นปัญหาหลัก ดังนั้นทำเลที่ตั้งของที่พักอาศัยจึงมีส่วนสำคัญที่เข้ามาเกี่ยวข้อง

เหตุผลดังกล่าวก่อให้เกิดที่อยู่อาศัยชานเมืองกันมากขึ้นทั้งนี้เพื่อเป็นการรองรับพฤติกรรมการอยู่อาศัยของคนบางกลุ่มที่ต้องเปลี่ยนแปลงรูปแบบการดำเนินชีวิต และการอยู่อาศัยจากเดิม ซึ่งบางแห่งกลายเป็นบ้านที่สองชานเมือง เพื่อลดการสูญเสียจากการเดินทาง

ถนนบางนา-ตราด เป็นถนนสายสำคัญที่เปรียบเสมือนเส้นใหญ่หล่อเลี้ยงกรุงเทพฝั่งตะวันออก มีเส้นทางจราจรถึง 10 ช่องทางมุ่งสู่การพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออกหรืออีสเทิร์นซีบอร์ด เพียงเส้นทางเดียวในปัจจุบัน ด้วยเหตุนี้ส่งผลให้ภาพของถนนบางนา-ตราดมีการเปลี่ยนแปลงไปค่อนข้างจะรวดเร็ว ตั้งแต่ในรูปแบบของการเป็นย่านศูนย์การค้า และพาณิชย์กรรมขนาดใหญ่ ซึ่งในปัจจุบันมีห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลพลาซ่า บางนา ห้างสรรพสินค้าซีคอนสแควร์ และห้างสรรพสินค้าเสรีเซ็นเตอร์เข้ามาแทนที่ห้องทุ่งนาโล่ง ๆ และโกดังโรงงานอุตสาหกรรม

ทั้งนี้เพื่อรองรับกลุ่มแรงงานที่เกิดจากการลงทุนโครงการสำนักงาน และรวมไปถึงธุรกิจการจัดสรรที่ดินที่ตั้งจุดเด่นในเรื่องของพื้นที่เปิดโล่ง ให้มีสนามกอล์ฟและทะเลสาบขนาดใหญ่อยู่ภายในโครงการ ด้วยแรงซื้อที่เกิดจากประชากรใหม่ในพื้นที่ที่เป็นกำลังซื้อระดับกลางขึ้นไป รวมกับกำลังซื้อในพื้นที่เดิม จึงเท่ากับเป็นแรงกระตุ้นให้เกิดการลงทุนในรูปแบบที่เกื้อหนุนกัน

โดยธุรกิจอาคารสำนักงาน และโครงการจัดสรร จะเป็นปัจจัยหลักดึงดูดให้ห้างสรรพสินค้ามาลงทุนแต่ในทางกลับกันโครงการพัฒนาที่ดิน ก็ใช้ที่ตั้งและขอบเขตบริการของห้างสรรพสินค้ามาเป็นจุดขายของโครงการที่เกิดขึ้นได้เช่นกัน

และขณะนี้รัฐได้กำหนดแผนการลงทุนโครงการบริการขั้นพื้นฐานขนาดใหญ่ เพื่อ
 ชี้นำการพัฒนาหลายโครงการ อาทิ โครงการทางหลวงวงแหวนรอบนอกด้านตะวันออก ทาง
 หลวงกรุงเทพฯ-ชลบุรีสายใหม่ รถไฟทางคู่หัวหมาก - จังหวัดฉะเชิงเทรา สถานีบรรจุและแยก
 สินค้ากล่องที่ลาดกระบังโครงการนิคมอุตสาหกรรมทั้งภาครัฐและเอกชนสนามบินหนองงูเห่า
 โครงการเมืองใหม่ของการเคหะฯ โครงการศูนย์ราชการและเมืองใหม่ท่าตะเกียบของสำนัก
 ผังเมืองและแนวคิดโครงการรถไฟโดยสารความเร็วสูง

โครงการเหล่านี้ ล้วนมีอิทธิพลกระตุ้นให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน โดย
 เฉพาะพื้นที่โดยรอบสนามบินหนองงูเห่า และพื้นที่ในแนวต่อเชื่อมสนามบิน-เมืองใหม่ของการ
 การเคหะฯ จังหวัดฉะเชิงเทรา ซึ่งเป็นพื้นที่เขตติดต่อกับศูนย์กลางความเจริญของกรุงเทพฯ
 ในรัศมีเพียงไม่เกิน 50 กิโลเมตรเท่านั้น

และจากอัตราการเพิ่มขึ้นของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่มีการลงทุนโครงการ
 ใหม่ ๆ เกิดขึ้นเกือบทุกเดือนโดยเฉพาะอย่างยิ่งโครงการที่อยู่อาศัย และเมื่อนำมารวมกับ
 โครงการชดเชยค่านาคมน ที่ค่อนข้างสะดวกจากการตัดถนนกรุงเทพฯ - ชลบุรี (สายใหม่) ที่วางตัวใน
 แนวขนานกับถนนบางนา-ตราด เท่ากับเป็นการเพิ่มศักยภาพในแง่ของการเข้าถึงพื้นที่ให้เกิด
 การพัฒนาในเรื่องของที่อยู่อาศัยมากขึ้น

ในภาพรวมของตลาดที่อยู่อาศัย เป็นที่ทราบกันดีว่าอยู่ในภาวะล้นตลาด จาก
 ข้อมูลโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการเปิดขาย ณ มิถุนายน 2539 มีประมาณ 1,634
 โครงการ รวมมูลค่า 578,551 ล้านบาท มีจำนวนที่เปิดขายรวม 368,254 หน่วย ในจำนวนนี้
 ขายไปแล้ว 70% นั่นหมายถึงว่ายังมีที่อยู่อาศัยที่เหลือขายอยู่ในตลาดอีก 30% ซึ่งในจำนวน
 นี้เป็นที่อยู่อาศัยที่อยู่ในโซนตะวันออก ได้แก่ ย่านศรีนครินทร์ ลาดกระบัง บางนา-ตราด และ
 บางปู รวมประมาณ 29,993 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 8.1 ของหน่วยที่เหลือขายทั้งหมด¹

สำหรับที่อยู่อาศัยในโซนตะวันออกนั้นปรากฏว่าย่านบางนา-ตราดตั้งแต่กิโลเมตร
 ที่ 12 ขึ้นไป เป็นเจ้าตลาดที่ผลิตที่อยู่อาศัยในโซนตะวันออก ทั้งนี้เพราะโครงการที่อยู่ระหว่าง
 การเปิดขายประมาณ 106 โครงการในโซนตะวันออก เป็นโครงการที่อยู่ในย่านบางนา-ตราด
 มากที่สุดถึง 42 โครงการหรือ 40%

¹ แพทท์แลนด์, "บางนา-ตราด แชมป์ผลิตที่อยู่อาศัย," *บางนา-ตราด*, (ปีที่ 1 ฉบับที่ 4 ตุลาคม - ธันวาคม 2539).

แม้ทำเลย่านบางนา-ตราด จะมีที่อยู่อาศัยผลิออกมามากที่สุดในโซนตะวันออก แต่ปรากฏว่าที่อยู่อาศัยในย่านนี้ก็ขายได้มากกว่าทำเลอื่น ๆ โดยมีอัตราการขายอยู่ที่ 3.7% ต่อเดือน ซึ่งเป็นอัตราการขายที่ค่อนข้างดีกว่าทำเลอื่น ๆ ในโซนตะวันออก

อัตราการขายต่อเดือนของที่อยู่อาศัยในย่านบางนา-ตราด อยู่ในช่วง 2.5-4.3% ต่อเดือน แต่เป็นที่น่าสังเกตว่า ที่ดินจัดสรรย่านนี้มีอัตราการขายสูงถึง 4.3% ทั้งนี้เนื่องจาก ย่านนี้อยู่ในทิศทางการพัฒนาของรัฐแนวนโยบายความเจริญมีสูงจึงเป็นที่น่าสนใจของผู้บริโภค ทั้งเพื่อซื้อเก็งกำไร และลงทุนระยะยาว โดยเฉพาะที่ดินจัดสรรที่มีราคาต่อแปลงในช่วง 4.01-5.0 ล้านบาท

สาเหตุที่ดินจัดสรรได้รับความนิยมมาก เป็นเพราะทำเลนี้อยู่ในทิศทางการพัฒนา โครงข่ายบริการพื้นฐานของรัฐเพื่อเชื่อมโยงพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก

ภาวะตลาดบ้านเดี่ยวโดยรวมของย่านนี้มีอัตราการขายอยู่ที่ 3.0% ต่อเดือน เมื่อพิจารณาแยกตามระดับราคา พบว่าบ้านเดี่ยวราคาตั้งแต่ 4 ล้านบาทขึ้นไป มีอัตราการขาย ต่อเดือนค่อนข้างดี โดยบ้านเดี่ยวราคา 4.01-5.0 ล้านบาท มีอัตราการขายต่อเดือนสูงสุดถึง 4.1% ต่อเดือน รองลงมาได้แก่บ้านเดี่ยวราคา 5 ล้านบาทขึ้นไป ซึ่งมีอัตราการขายต่อเดือน อยู่ที่ 3.7% โดยลักษณะโครงการที่ขายได้ดีจะถอยห่างจากศูนย์กลางเมืองมากขึ้น และโครงการที่มีคุณภาพจับกลุ่มลูกค้าระดับบนโดยเฉพาะ¹

สำหรับที่อยู่อาศัยในรูปแบบอื่น ได้แก่ ทาวน์เฮาส์ นั้นพบว่า ตลาดทาวน์เฮาส์ โดยรวมของย่านนี้เมื่อแยกตามระดับราคาทาวน์เฮาส์ที่มีราคาเกินล้านบาทต่อหน่วยมีอัตราการขายดีที่สุดในรองลงมาได้แก่ ทาวน์เฮาส์ราคา 0.81-1.0 ล้านบาทต่อหน่วย

ส่วนห้องชุดหรือคอนโดมิเนียม ได้รับความสนใจจากตลาด แต่ปรากฏว่า คอนโดมิเนียมที่ขายได้ดีจะเป็นคอนโดมิเนียมราคาถูกเนื่องจากย่านนี้อยู่ใกล้กับแหล่งงาน ย่านอุตสาหกรรม ความต้องการที่อยู่อาศัยระดับล่างจึงมีสูง

¹ เรียงเดียวกัน, หน้า 5 และ 8

หากพิจารณาทางด้านความต้องการที่อยู่อาศัย พบว่า ประชากรโดยรวมยังขยายตัว โดยครึ่งหนึ่งของประชากรเป็นผู้มีอายุอยู่ในวัยแรงงานช่วง 20-49 ปี ซึ่งยังมีความต้องการที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง ในขณะที่ขนาดครอบครัวมีแนวโน้มปรับขนาดเล็กลงจาก 4-8 คนต่อครอบครัวเมื่อปี 2524 เหลือเพียง 3.3 คนต่อครอบครัวในปี 2536¹

นอกจากนี้แนวโน้มผู้บริโภคจะมีกำลังซื้อมากขึ้น จากมาตรการกระตุ้นกำลังซื้อ อาทิ การขยายวงเงินกู้ซื้อที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย จาก 7.5 แสน เป็น 1 ล้านบาท การเพิ่มทุนให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์สามารถปล่อยสินเชื่อได้มากขึ้น และแนวโน้มการปรับลดลงของอัตราดอกเบี้ย ในขณะที่ราคาที่อยู่อาศัยไม่ได้ปรับตัวสูงขึ้นมากนัก เนื่องจากภาวะถดถอย

ดังนั้น คาดว่าความต้องการที่อยู่อาศัยในย่านบางนา-ตราด ยังคงมีอยู่มาก เนื่องจากเป็นย่านที่ใกล้กับแหล่งงานย่านอุตสาหกรรมสมุทรปราการ และมีโครงการขยายการเข้าถึงเชื่อมโยงไปสู่แหล่งงานอื่น ๆ ได้สะดวก ทั้งกรุงเทพมหานครและพื้นที่ชายฝั่งทะเลภาคตะวันออก รวมไปถึงแนวโน้มการขยายตัวของเมืองและการกระจุกตัวของประชากรเมือง ในทิศทางบางนา-ตราดจะมีมากขึ้น ซึ่งจะส่งผลให้ความต้องการที่อยู่อาศัยมีมากตามไปด้วย

สำหรับบริเวณถนนบางนา-ตราด มีโครงการอาคารสำนักงานเกิดขึ้นในช่วงปี 2536-2537 จำนวนมาก เนื่องจากเป็นย่านที่มีศักยภาพเหมาะแก่การลงทุน แม้ว่าจะอยู่นอกเขตธุรกิจหลักย่านสีลม สาทร สุขุมวิท หรือ อโศก-รัชดาภิเษก แต่ทำเลที่ตั้งของอาคารสำนักงานบริเวณบางนา-ตราด ในพื้นที่ศึกษานั้นถือว่าอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจค้าใหม่ของกรุงเทพมหานครที่กำลังเติบโตและมีบทบาททางด้านเศรษฐกิจที่กำลังขยายตัว มีระดับราคาที่อยู่อาศัยที่เปิดขายกันมีราคาตั้งแต่ 3 ล้านบาทจนถึง 20 ล้านบาท ซึ่งให้เห็นถึงช่วงต่างของราคาที่น่าจะต่างกันมาก

¹ เรื่องเดียวกัน, หน้า 8.

เมื่อภาวะเศรษฐกิจเริ่มถดถอยในปี 2539 ธนาคารแห่งประเทศไทยได้สั่งให้สถาบันการเงินเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย จนกระทั่งมีการประกาศลดค่าเงินบาทในเดือนกรกฎาคม 2540 ส่งผลให้ภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวและตกต่ำอย่างรวดเร็ว การเปิดตัวโครงการต่าง ๆ ลดจำนวนลงมากและแนวโน้มตั้งราคาขายต่ำลงเพื่อให้สามารถปิดการขายได้ในภาวะที่ประชาชนมีรายได้ลดลง

จากข้อมูลระดับราคาที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวใหม่ของการเคหะแห่งชาติ พบว่า ที่อยู่อาศัยที่เปิดขายในปี 2540 ส่วนใหญ่ร้อยละ 65.4 เป็นห้องชุดราคาถูก (ต่ำกว่า 300,000 บาท) ซึ่งเมื่อเทียบกับปี 2538 - 2539 แล้วจะเห็นได้ว่าที่อยู่อาศัยที่เปิดขายส่วนใหญ่จะอยู่ในช่วง 300,000-900,000 บาท (ดูตารางที่ ก) ¹

ตารางที่ ก จำนวนที่อยู่อาศัยที่เปิดขายตามระดับราคาต่าง ๆ
ใน กทม. และปริมณฑลปี 2538-2539

ราคาหน่วย (บาท)	จำนวนหน่วย			สัดส่วน (%)		
	2538	2539	2540	2538	2539	2540
< 300,000	22,214	9,014	26,995	15.6	13.4	65.4
300,001-900,000	59,868	27,637	4,117	42.2	41.2	10.0
900,001-2,000,000	40,802	20,043	5,561	28.7	29.8	13.5
2,000,001-3,000,000	10,184	7,031	3,607	7.2	10.5	8.7
>3,000,000	8,955	3,442	1,020	6.3	5.1	2.5
รวม	142,023	67,167	41,300	100.0	100.0	100.0

ที่มา : ธอส. กคช.

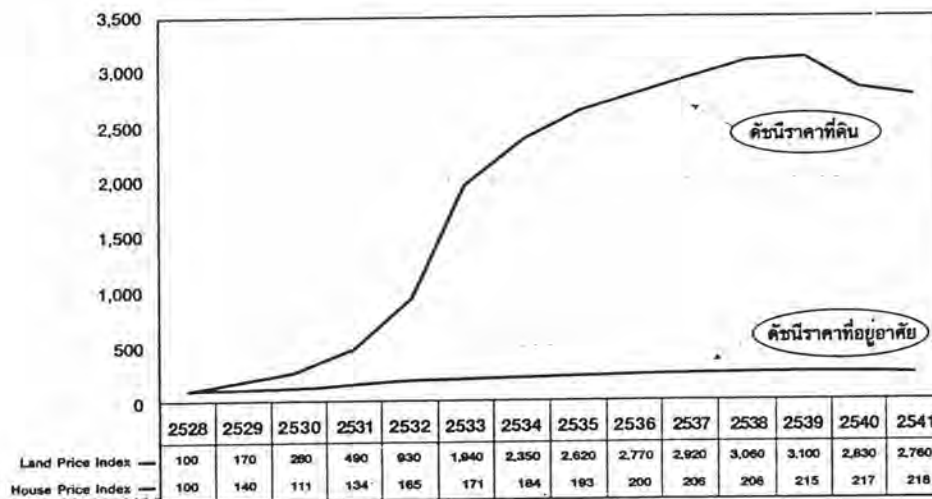
ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลจากการศึกษาของบริษัท เอเจนซี ฟอรั่ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (Agency for Real Estate Affairs) ซึ่งให้เห็นถึงการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดิน (ดูแผนภูมิที่ 2) ² ซึ่งผันผวนมากกว่าราคาที่อยู่อาศัย โดยในช่วงปี 2530-2533 ดัชนีราคาที่ดินปรับตัวจาก 260 จุดในปี 2530 ทะยานขึ้นเป็น 1,940 จุดในปี 2533 ในขณะที่ราคาที่อยู่อาศัยมีการปรับเพิ่มขึ้นจาก 111 จุดในปี 2530 เป็น 171 จุดในปี 2533

¹ พัลลภ กฤตยานวัช, "ภาวะผันผวนราคาที่อยู่อาศัยและผลกระทบ," ธนาคารอาคารสงเคราะห์, (ปีที่ 4 ฉบับที่ 13 เมษายน - มิถุนายน 2541), หน้า 14.

² เรื่องเดียวกัน, หน้า 15.

จะเห็นได้ว่าดัชนีราคาที่ดินได้ปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจนถึงปี 2540 ดัชนีราคาที่ดินจึงปรับตัวลดลงมากถึง 270 จุดและลดลงอีก 70 จุดในปี 2541 แต่ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยโดยรวมในปี 2540-2541 ยังคงค่อนข้างทรงตัว

แผนภูมิที่ 2 ดัชนีราคาที่ดินและที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพและปริมณฑล



ที่มา : Agency for Real Estate Affairs

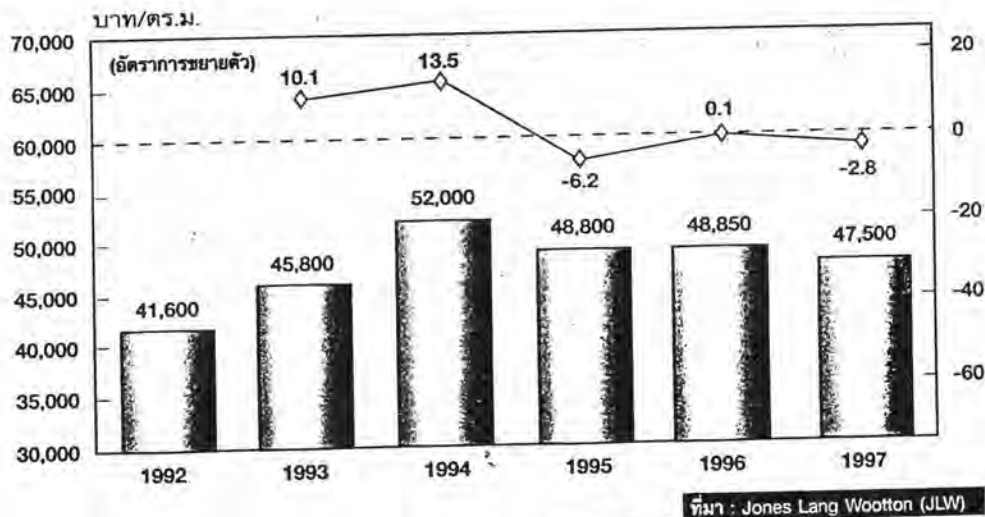
แม้ว่าในภาพรวมของดัชนีราคาที่อยู่อาศัยของ บริษัท เอเจนซี ฟอรั เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด จะไม่พบว่าราคาที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มปรับตัวลดลงก็ตามแต่ในภาวะการซื้อขายจริงจากโฆษณาโครงการที่อยู่อาศัยจำนวนมากในช่วงเดือนมกราคม-พฤษภาคม 2541 พบว่าส่วนใหญ่จะประกาศขายลดราคา โดยที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวประกาศขายลดราคาลงร้อยละ 6.3-31.3 ประเภททาวน์เฮ้าส์ลดราคาลงร้อยละ 5.4-25.3 โดยห้องชุดลดลงมากที่สุดร้อยละ 44.7-61.9 และที่ดินเปล่าลดราคาลงร้อยละ 50

สถานการณ์ราคาขายคอนโดมิเนียมใจกลางเมืองของ บริษัท โจนส์ แลง วูดตัน (ประเทศไทย) จำกัด หรือ Jones Lang Wootton (JLW) ซึ่งเห็นว่าคอนโดมิเนียมใจกลางเมืองมีการขายลดราคาลงจากร้อยละ -6.2 ในปี 2538 จากที่เคยเพิ่มขึ้นสูงถึง 10.1 และ 13.5 ในปี 2536-2537 และมีแนวโน้มว่าราคาคอนโดมิเนียมใจกลางเมืองจะลดลงต่อไปเนื่องจากภาวะการก่อสร้างล้มเหลวความต้องการจำนวนมาก (ดูแผนภูมิที่ 3) ¹

¹ เรื่องเดียวกัน, หน้า 15.

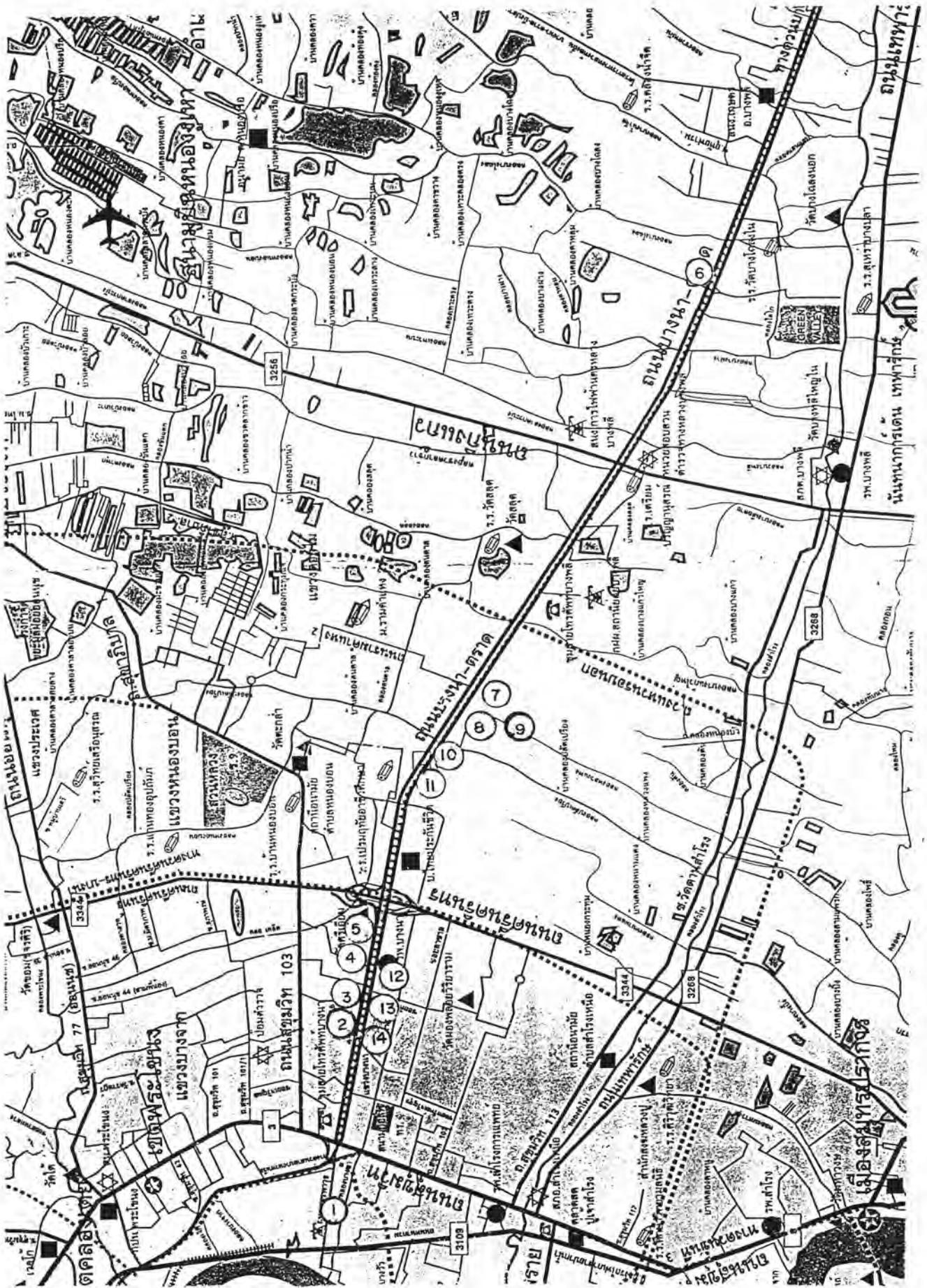
แผนภูมิที่ 3

ราคาขายคอนโดมิเนียมเฉลี่ย
ในเขตใจกลางเมืองกรุงเทพมหานคร



ดังนั้นในภาวะเศรษฐกิจถดถอย จึงเป็นสิ่งที่น่าสนใจในการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัย ของคนที่ทำงานอยู่ในสำนักงานย่านถนนบางนา-ตราด เนื่องจากในปัจจุบันได้มีแหล่งงานหลายแห่ง ไม่ว่าจะเป็นสีลม สาทร รัชดาภิเษก พหลโยธิน ซึ่งในย่านบางนา-ตราด ถือเป็นแหล่งงานย่านชานเมืองของผู้ที่มีรายได้ มีการศึกษาดีเป็นกลุ่มคนชั้นกลางที่มีบทบาทต่อประเทศสูง มีกำลังความสามารถในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยสูง มีการพิจารณาอย่างรอบคอบ จึงเป็นกลุ่มที่ผู้ประกอบการและหน่วยงาน ที่เกี่ยวข้องในการจัดสร้างที่อยู่อาศัยควรให้ความสำคัญอย่างมาก

ดังนั้นจึงอยากจะศึกษาคนในลักษณะกลุ่มนี้ว่ามีความต้องการที่อยู่อาศัย คล้ายคลึงหรือแตกต่างจากแหล่งงานอื่น ๆ อย่างไร



แผนภูมิที่ 4 แสดงจุดที่ตั้งอาคารสำนักงานในพื้นที่ศึกษาในย่านบางนา-ตราด

จากแผนภูมิที่ 4 แสดงจุดที่ตั้งอาคารสำนักงานในพื้นที่ศึกษาในย่านบางนา-ตราด
กิโลเมตรที่ 10-12 รวมทั้งสิ้น 14 อาคาร มีรายละเอียด ดังนี้

- | | | | |
|---------|----|-------|---------------------------------|
| หมายเลข | 1 | อาคาร | คันทรีทาวเวอร์ |
| | 2 | อาคาร | เซ็นทรัลซิตีทาวเวอร์ ทาวเวอร์ 1 |
| | 3 | อาคาร | บางนาคอมเพล็กซ์ |
| | 4 | อาคาร | ไพโรจน์กิจจา |
| | 5 | อาคาร | อิมพีเรียล บางนาคอมเพล็กซ์ |
| | 6 | อาคาร | ฉัตรบิล딩 |
| | 7 | อาคาร | บางนาทาวเวอร์ (เอ) |
| | 8 | อาคาร | บางนาทาวเวอร์ (บี) |
| | 9 | อาคาร | บางนาทาวเวอร์ (ซี) |
| | 10 | อาคาร | เนชั่นทาวเวอร์ 1 |
| | 11 | อาคาร | เนชั่นทาวเวอร์ 2 |
| | 12 | อาคาร | บางนาธานี |
| | 13 | อาคาร | ฟิลิปส์ |
| | 14 | อาคาร | เอ็มซีซีทาวเวอร์ |

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาสถานภาพด้านเศรษฐกิจ สังคม การอยู่อาศัย การเดินทางและ สิ่งอำนวยความสะดวกของพนักงานระดับต้นและกลาง ที่ทำงานในอาคารสำนักงานใน บริเวณถนนบางนา-ตราด
2. เพื่อศึกษาความต้องการที่พักอาศัย ของพนักงานระดับต้นและกลาง ที่ ทำงานในอาคารสำนักงานในบริเวณถนนบางนา-ตราด ในภาวะเศรษฐกิจถดถอย
3. เพื่อศึกษาปัจจัยในการเลือก และความคาดหวังในอนาคตด้านที่อยู่อาศัย ของพนักงานระดับต้นและกลางที่ทำงานในอาคารสำนักงานในบริเวณถนนบางนา-ตราด

ขอบเขตการวิจัย

ในอาคารสำนักงานที่มีพื้นที่ของอาคารมากกว่า 2,000 ตารางเมตรขึ้นไป ซึ่งเป็น อาคารสำนักงานที่สร้างขึ้นเพื่อเป็นอาคารสำนักงานโดยเฉพาะ มิใช่เป็นอาคารพาณิชย์ที่ นำมาดัดแปลง เป็นอาคารที่สร้างเสร็จก่อนปี 2541 และอยู่ในขอบเขตของถนนบางนา-ตราด กิโลเมตรที่ 1-12 ทั้งฝั่งซ้ายและฝั่งขวา ซึ่งอยู่ในเขตการปกครองของแขวงอำเภอพระโขนง บางพลี และบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ

ประชากร คือ พนักงานระดับต้นและกลางที่ทำงานในอาคารสำนักงานในย่าน ถนนบางนา-ตราด ซึ่งทำงานอยู่ในอาคารสำนักงานที่มีขนาดตั้งแต่ 2,000 ตารางเมตรขึ้นไป และเป็นอาคารที่สร้างเสร็จก่อนปี 2541 และตั้งอยู่ในขอบเขตของพื้นที่ศึกษาอยู่ในแขวง พระโขนง บางพลี และบางบ่อ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของจังหวัดสมุทรปราการ มีอาคารสำนักงานที่ จะทำการศึกษาทั้งสิ้น 14 อาคาร

เหตุผลที่น่าสนใจกลุ่มประชากรดังกล่าวเพราะมีจำนวนมากและมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น ทุกปี เพียงแต่ในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจกลุ่มประชากรดังกล่าวมีการลดจำนวนไปบ้าง แต่คาดว่า ในอนาคตเมื่อเศรษฐกิจฟื้นตัว และรับกับโครงข่ายสาธารณูปโภคของรัฐที่จะสร้างเสร็จจะเป็น การเพิ่มศักยภาพให้กับพื้นที่ดังกล่าว

นอกจากนี้พนักงานระดับต้นและกลางที่ทำงานในอาคารสำนักงานของเอกชนจะครอบคลุมทุกสาขาอาชีพ และเป็นกลุ่มคนที่มีความต้องการในเรื่องที่พักอาศัย และไม่ได้รับสวัสดิการ แม้ว่าในขณะนี้ในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจ อัตราการว่างงานมากขึ้น ยิ่งเป็นที่นำศึกษาถึงความต้องการที่อยู่อาศัยของคนกลุ่มนี้ เพื่อที่จะเป็นประโยชน์ในด้านการวางแผนจัดการด้านที่อยู่อาศัย

สมมติฐานในการวิจัย

สมมติฐานหลัก ผลกระทบจากเศรษฐกิจถดถอยทำให้คนซื้อที่อยู่อาศัยน้อยลง
สมมติฐานรอง ระดับรายได้ที่ลดลงมีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย

คำอธิบายศัพท์

อาคารสำนักงาน หมายถึง อาคารสำนักงานที่มีพื้นที่ 2,000 ตารางเมตรขึ้นไป และไม่ได้ดัดแปลงจากอาคารพาณิชย์ เป็นบริษัทที่เป็นที่รู้จักของคนทั่วไป

ภาวะเศรษฐกิจถดถอย หมายถึง ภาวะเศรษฐกิจที่หดตัวลง อัตราการเติบโตอยู่ในเชิงลบ การจ้างแรงงานในภาคต่าง ๆ ลดน้อยลง

พนักงานระดับต้นและกลาง หมายถึง พนักงานบริษัท องค์กร รัฐวิสาหกิจ ที่ทำงานอยู่ในอาคารสำนักงานย่านบางนา-ตราด ที่มีการศึกษา

ข้อจำกัดของการวิจัย

ข้อจำกัดในการศึกษาครั้งนี้เป็นการสอบถามแบบบังเอิญ (Accidental) จากผู้ที่ทำงานในอาคาร ที่มีคุณสมบัติเป็นกลุ่มตัวอย่างตามสัดส่วนที่กำหนดตามจำนวนผู้ที่ทำงานอยู่ในแต่ละอาคาร (Quota) ซึ่งวิธีการสุ่มตัวอย่างไม่เป็นไปตามหลัก Probability ดังนั้นผู้ที่ตอบแบบสอบถามอาจไม่สามารถเป็นตัวแทนของกลุ่มที่แบ่งตามตำแหน่งหน้าที่การงานได้ถูกต้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งการได้รับการตอบแบบสอบถามจากผู้บริหารระดับสูงเป็นไปได้ยาก แตกต่างจากเจ้าหน้าที่ระดับพนักงานทั่วไป ดังนั้นผลการวิจัยจึงปรากฏออกมาว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่จึงเป็นผู้หญิง และเป็นพนักงานระดับต้นและกลาง ที่ทำงานในอาคารสำนักงาน ย่านบางนา-ตราด

วิธีการวิจัย

1. การรวบรวมข้อมูล การวิจัยครั้งนี้มีวิธีการสุ่มตัวอย่าง เครื่องมือที่ใช้ และวิธีการเก็บรวบรวมข้อมูลดังนี้ คือ

1.1 การสุ่มตัวอย่าง ผู้วิจัยได้ใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบ Quota Sampling คือ มีการกำหนดสัดส่วนของแบบสอบถามแต่ละอาคารที่คิดตามสัดส่วนของผู้ที่ทำงานอยู่ และเป็นการเก็บข้อมูลแบบบังเอิญ (Accidental Sampling) โดยผู้ตอบแบบสอบถาม คือ ผู้ที่ทำงานในอาคารสำนักงานซึ่งเป็นใครก็ได้ที่มีคุณสมบัติเป็นกลุ่มตัวอย่าง และเต็มใจให้ความร่วมมือในการตอบแบบสอบถามโดยกำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างประมาณ 303 คน

1.2 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย การสำรวจครั้งนี้ผู้วิจัยใช้แบบสอบถามที่สร้างขึ้นมาให้สอดคล้องกับจุดมุ่งหมายและวัตถุประสงค์ของการศึกษา โดยแบบสอบถามในการศึกษาประกอบด้วยคำถาม 4 ส่วน ได้แก่

- ส่วนที่ 1 เกี่ยวกับลักษณะผู้อยู่อาศัย
- ส่วนที่ 2 ข้อมูลที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน
- ส่วนที่ 3 ข้อมูลที่อยู่อาศัยในอนาคต
- ส่วนที่ 4 ข้อมูลความคาดหวังที่อยู่อาศัยในอนาคต

ภายหลังจากการสร้างแบบสอบถามเสร็จแล้ว ผู้วิจัยได้นำไปทดลองใช้ (Pre Test) จำนวน 10 ชุด และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมเพื่อความสมบูรณ์ของแบบสอบถาม

1.3 วิธีการเก็บข้อมูล ผู้วิจัยจะเป็นผู้ที่เข้าติดต่อกับผู้จัดการฝ่ายบุคคล หรือ เจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์ของบริษัทที่เป็นกลุ่มตัวอย่าง เพื่อขอความร่วมมือในการตอบแบบสอบถามจากเจ้าหน้าที่ระดับต่าง ๆ ของบริษัท

2. การวิเคราะห์ข้อมูล ผู้วิจัยได้นำแบบสอบถามที่ได้มาตรวจสอบความสมบูรณ์ และคัดเลือกจนครบ 303 ฉบับ การวิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้คอมพิวเตอร์โปรแกรม SPSS/PC ในการวิเคราะห์ค่าตอบสถิติวิเคราะห์ที่ใช้ประกอบด้วย การหาค่าร้อยละ (Percentage) และหาลำดับความสำคัญเฉลี่ย โดยใช้ค่าดัชนีความสำคัญ (Index Value) เป็นตัวอธิบาย

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทราบข้อมูลเบื้องต้นในด้านเศรษฐกิจ-สังคม การอยู่อาศัยและการเดินทาง ของพนักงานระดับต้นและกลางในอาคารสำนักงานในบริเวณถนนบางนา-ตราดซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อภาครัฐและภาคเอกชนเพื่อที่จะได้สร้างที่อยู่อาศัยให้ตรงกับสภาพเศรษฐกิจและสังคมของผู้บริโภค

2. ทราบข้อมูลด้านที่อยู่อาศัย ของพนักงานระดับต้นและกลางในอาคารสำนักงานในบริเวณถนนบางนา-ตราดซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัย (DEMANDER) และผู้ประกอบการในด้าน (SUPPLY) ที่จะตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคได้มากที่สุด

3. ทราบถึงปัจจัยในการเลือก และความคาดหวังในด้านที่อยู่อาศัยของพนักงานระดับต้นและกลางที่ทำงานในอาคารสำนักงานในบริเวณถนนบางนา-ตราด

4. นำเสนอรูปแบบการพักอาศัยของพนักงานระดับต้นและกลาง ในอาคารสำนักงานในบริเวณถนนบางนา-ตราด ซึ่งเป็นข้อมูลสำคัญทางวิชาการที่แสดงให้เห็นว่าสถานศึกษามีผลต่อการพักอาศัย ทั้งในอดีต ปัจจุบันและอนาคต

5. ข้อเสนอแนะต่อภาครัฐ และเอกชนในการคาดการณ์อุปสงค์และความต้องการที่อยู่อาศัย และเป็นข้อมูลเชิงวิชาการสำหรับผู้ที่ต้องการจะศึกษาในเรื่องทำนองนี้ต่อไป