



### บทที่ 3

## ประวัติบ้านจัดสรร ปี พ.ศ.2500 – 2552

ประวัติบ้านจัดสรรในระยะเวลากว่า 50 ปี ตั้งแต่เริ่มต้นเมื่อปีพ.ศ.2500 จนถึงปัจจุบัน สามารถแบ่งเป็นช่วงได้ 12 ช่วง ตามช่วงภาวะเศรษฐกิจที่สำคัญ ดังนี้

### 3.1 ช่วงต้น พ.ศ. 2500 - 2510 เริ่มมีที่ดินจัดสรร<sup>1</sup>

เนื่องจากการพัฒนาประเทศโดยเน้นภาคอุตสาหกรรมและการส่งเสริมการลงทุนจากต่างประเทศอย่างขนานใหญ่ในต้นศตวรรษที่ 2500 โดยเฉพาะในพื้นที่กรุงเทพฯ รัฐบาลในขณะนั้นจึงได้ออกประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 49 พุทธศักราช 2502 ให้ยกเลิกมาตรา 34-37 หมวด 3 ของประมวลกฎหมายที่ดิน พุทธศักราช 2497 ที่ว่าด้วยการจำกัดสิทธิในการถือครองที่ดิน ด้วยเหตุผลว่ากฎหมายดังกล่าวเป็นอุปสรรคต่อการลงทุนในประเทศ ซึ่งผลของประกาศคณะปฏิวัติฉบับนี้ได้เปิดโอกาสให้มีการกว้านซื้อที่ดินแถบชานเมืองกรุงเทพฯ มากักตุนไว้เพื่อเอ็งกำไรกันอย่างมากระหว่าง

ในช่วงเวลานั้น การสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อขายหรือให้เช่าได้เกิดขึ้นบ้างแล้วในเมือง รูปแบบของที่อยู่อาศัยที่นิยมสร้างในขณะนั้นได้แก่ เรือนแถว และตึกแถว ซึ่งเป็นทั้งที่อยู่อาศัยและที่ประกอบการค้า นอกจากนี้ก็มีผู้เริ่มสร้างที่อยู่อาศัยให้เช่าประเภทอาคารสูงชันบ้างแล้วโดยเรียกว่า แฟลต บ้าง คอร์ต บ้าง หรือพาร์ตเมนต์ โดยกลุ่มลูกค้าเป็นผู้มีรายได้ระดับปานกลางขึ้นไป รวมทั้งชาวต่างชาติประเทศ อย่างไรก็ตามที่นับว่าคึกคักและเฟื่องฟูที่สุดในเวลานี้ก็คือการจัดสรรที่ดิน ซึ่งได้แก่ การแบ่งที่ดินออกเป็นแปลงย่อยๆ เพื่อขาย พร้อมกันนั้นก็จัดให้มีสาธารณูปโภคเข้าไปถึงที่ดินที่จัดสรรตามสมควร เช่น ถนน ไฟฟ้า น้ำประปา โดยมีระยะเวลาการผ่อนชำระแตกต่างกันไป ทำเลที่ตั้งของโครงการที่ดินจัดสรรส่วนใหญ่อยู่แถบชานเมืองกรุงเทพฯ โดยเฉพาะย่านพระโขนง บางกะปิ และบางเขน

ต่อมาธุรกิจจัดสรรที่ดินเริ่มซบเซาลงในปีพ.ศ. 2510 เนื่องจากตลาดที่ดินจัดสรรเริ่มเปลี่ยนสภาพกลายเป็นตลาดของการเอ็งกำไรมากเกินไปทำให้ความเสี่ยงสูงขึ้นไปด้วย สถาบันการเงินทั้งหลายในเวลานั้นจึงไม่ให้ความสนับสนุนทางการเงินแก่ผู้ประกอบการจัดสรรที่ดิน ซึ่งเป็นสาเหตุสำคัญอันหนึ่งที่ทำให้ธุรกิจจัดสรรที่ดินซบเซาลง

### 3.2 ช่วงปี พ.ศ. 2511 - 2515 บ้านจัดสรรหลังแรก<sup>2</sup>

จากการที่ธุรกิจจัดสรรที่ดินซบเซาลงดังกล่าวข้างต้น ผู้ประกอบการบางรายจึงหาทางออกด้วยการเปลี่ยนรูปแบบการลงทุนใหม่มาเป็นการทำบ้านจัดสรร (housing subdivision) ซึ่งประสบความสำเร็จเป็นอย่างดี นับแต่นั้นเป็นต้นมาจำนวนผู้ประกอบการบ้านจัดสรรก็เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว

ปรากฏว่าในปีพ.ศ. 2512 มีโครงการบ้านจัดสรรเกิดขึ้นมาแล้วกว่า 40 โครงการ ประกอบกับระยะนี้ธนาคารพาณิชย์บางแห่งได้เริ่มเข้ามาให้การสนับสนุนทางการเงินแก่โครงการบ้านจัดสรรและให้สินเชื่อระยะยาวแก่ผู้ซื้อบ้านเงินผ่อนด้วย จึงทำให้ธุรกิจบ้านจัดสรรมีการขยายตัวค่อนข้างสูง

ต่อมาในช่วงปีพ.ศ. 2515 รัฐบาลได้ออกประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 เพื่อควบคุมการจัดสรรที่ดิน ป้องกันมิให้ผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินกระทำการอันเป็นการหลอกลวงหรือเอาเปรียบประชาชน ซึ่งผลของประกาศคณะปฏิวัติฉบับนี้ได้กลายเป็นอุปสรรคในการดำเนินธุรกิจบ้านจัดสรรที่สำคัญประการหนึ่งในระยะแรก แต่ต่อมาก็ถือเป็นมาตรฐานการจัดหาที่อยู่อาศัยที่มีหลักประกันสำหรับประชาชน

<sup>1</sup> พิกท รอดภัย. บ้านจัดสรร ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล. (กรุงเทพฯ: ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานของมนุษย์ การเคหะแห่งชาติ, 2529). หน้า 19.

<sup>2</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 20.

### 3.3 ช่วงปี พ.ศ. 2516 - 2518 เข้าสู่ภาวะตกต่ำ<sup>3</sup>

ในช่วงกลางปีพ.ศ.2516 เกิดวิกฤตการณ์น้ำมันขึ้นส่งผลให้ราคาวัสดุก่อสร้างและค่าแรงถีบตัวสูงขึ้น กำลังซื้อของประชาชนถดถอยลงในขณะที่ต้นทุนในการก่อสร้างเพิ่มสูงขึ้นทำให้ปริมาณการผลิตบ้านจัดสรรลดลงมาอย่างเห็นได้ชัด อย่างไรก็ตามก็ดีจากการที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้เริ่มให้สินเชื่อระยะสั้นเพื่อการก่อสร้างที่อยู่อาศัย และสินเชื่อระยะยาวเพื่อการซื้อบ้านมาตั้งแต่ปีพ.ศ.2515 ทำให้กิจการบ้านจัดสรรสามารถพยุงตัวอยู่ได้ท่ามกลางภาวะยุ่งยากทางเศรษฐกิจโดยทั่วไป

### 3.4 ช่วงปี พ.ศ. 2519 - 2522 กลับสู่ความคึกคัก<sup>4</sup>

กิจการบ้านจัดสรรเริ่มฟื้นตัวขึ้น โดยมีปัจจัยที่เกื้อหนุน 3 ประการ คือ

1. รัฐบาลในขณะนั้นได้ประกาศนโยบายก่อสร้างที่อยู่อาศัยโดยให้การเคหะแห่งชาติเป็นผู้ดำเนินการจำนวน 120,000 หน่วยภายใน 5 ปี ซึ่งมีส่วนช่วยกระตุ้นให้ตลาดที่อยู่อาศัยคึกคักขึ้นและสร้างความมั่นใจในการลงทุนให้กับผู้ประกอบการบ้านจัดสรร

2. สืบเนื่องจากผลของวิกฤตการณ์น้ำมันในปี 2516 ทำให้การลงทุนในภาคอื่นๆลดลงอย่างมาก เช่น ภาคอุตสาหกรรม สถาบันการเงินต่างๆ มีเงินที่จะปล่อยสินเชื่อได้มากขึ้นในอัตราดอกเบี้ยที่ไม่สูงนัก เป็นโอกาสให้ผู้ลงทุนในธุรกิจที่อยู่อาศัยสามารถหาแหล่งเงินได้สะดวกขึ้น

3. ตั้งแต่ปี 2520 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้เข้ามามีบทบาทในการสนับสนุนทางการเงินแก่ผู้ประกอบการบ้านจัดสรรมากขึ้น ด้วยการให้บริการสินเชื่อแก่ผู้ประกอบการควบคู่ไปกับการให้สินเชื่อแก่ผู้ซื้อบ้าน โดยคิดอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าธนาคารพาณิชย์และกลายเป็นสถาบันการเงินหลักทางด้านที่อยู่อาศัยในขณะนั้น

อย่างไรก็ตาม ผลจากการที่น้ำมันมีราคาสูงขึ้นประกอบกับสภาพการจราจรที่แออัดคับคั่งของกรุงเทพฯทำให้ผู้ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรแถบชานเมืองต้องเสียเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้ามาทำงานในตัวเมืองมาก ดังนั้นผู้ประกอบการบ้านจัดสรรหลายรายจึงหันมาสร้างบ้านในเมืองรูปแบบที่เรียกว่า ทาวน์เฮ้าส์ กันมากขึ้นโดยลดเนื้อที่ปลูกสร้างลงและเสนอขายในราคาใกล้เคียงกับบ้านจัดสรรแถบชานเมือง และมีบางรายที่ทำโครงการทาวน์เฮ้าส์ระดับระดับราคาสูงซึ่งบ้านจัดสรรแบบทาวน์เฮ้าส์นี้เป็นที่นิยมกันมากในเวลานั้น

### 3.5 ช่วงปี พ.ศ. 2523 – 2525 วิกฤตการณ์น้ำมันครั้งที่ 2<sup>5</sup>

ในช่วงระหว่างปีพ.ศ. 2523 – 2525 ธุรกิจบ้านจัดสรรที่เพิ่งเริ่มฟื้นตัวได้ไม่นานก็ถูกผลของวิกฤตการณ์น้ำมันครั้งที่ 2 และผลของวิกฤตการณ์ทางการเงินทำให้ต้องซบเซาลงไปอีก กล่าวคือ วิกฤตการณ์น้ำมันครั้งที่ 2 ในปี 2523 ทำให้ราคาวัสดุก่อสร้างและค่าแรงถีบตัวสูงขึ้นไปอีก นอกจากนี้ผู้ประกอบการยังประสบกับปัญหาเรื่องเครดิตการซื้อวัสดุก่อสร้าง โดยเปลี่ยนจากเดิมที่เคยซื้อด้วยเครดิตมาซื้อด้วยเงินสด ถึงแม้บางรายยังคงใช้เครดิตได้อยู่แต่เงื่อนไขการชำระเงินก็รวดเร็วขึ้น ยิ่งไปกว่านั้นอัตราดอกเบี้ยของต่างประเทศก็ถีบตัวสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว

ในระบอบปีพ.ศ. 2523 - 2524 ทำให้รัฐบาลต้องประกาศปรับปรุงโครงสร้างอัตราดอกเบี้ยเงินฝากและเงินกู้ ธนาคารอาคารสงเคราะห์เองก็ได้รับผลกระทบด้วยเช่นกัน โดยประกอบกับภาวะการจ่ายคืนดอกเบี้ยเงินกู้ภายในและภายนอกประเทศ ขณะเดียวกันไม่สามารถหาเงินหมุนเวียนมาให้ประชาชนกู้ได้มากดังแต่ก่อน จึงได้ชะลอการให้สินเชื่อ

<sup>3</sup> พิภพ รอดภัย. บ้านจัดสรร ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล. (กรุงเทพฯ: ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานของมนุษย์ การเคหะแห่งชาติ, 2529). หน้า 21.

<sup>4</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 21.

<sup>5</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 22.

แก่ประชาชนลง ทั้งหมดนี้ส่งผลให้ปริมาณการผลิตบ้านจัดสรรลดลงอย่างมาก เมื่อประสบกับภาวะการณ์เช่นนี้บรรดาผู้ประกอบการจึงหันมาแบ่งโครงการออกเป็นขนาดย่อยๆ ดำเนินการสร้างและขายเป็นระยะๆ ไป อีกวิธีหนึ่งที่หันมาใช้กันคือการสร้างบ้านตัวอย่างในโครงการก่อนเพียงไม่กี่หลังเมื่อมีผู้สั่งจองและวางเงินมัดจำหรือเงินงวดล่วงหน้าแล้วจึงค่อยลงมือสร้างบ้าน ซึ่งวิธีดังกล่าวนี้เป็นที่นิยมมาจนถึงปัจจุบัน โดยเฉพาะโครงการระดับราคาตั้งแต่ปานกลางค่อนข้างสูงขึ้นไป

นอกจากนี้ เพื่อให้เหมาะสมกับกำลังซื้อของประชาชนที่ลดลง ผู้ประกอบการจึงได้สร้างบ้านแบบทาวน์เฮ้าส์ขึ้นในแถบชานเมืองด้วยเพื่อทำให้บ้านมีราคาถูกลง โดยบางโครงการก็เป็นทาวน์เฮ้าส์ล้วนๆ บางโครงการก็สร้างผสมไปกับแบบอื่นๆ นอกจากนี้ก็ยังมีผู้ประกอบการที่จัดทำโครงการขนาดเล็กๆ กระจายอยู่ตามที่ต่างๆ เกิดขึ้นจำนวนมาก

### 3.6 ช่วงปี พ.ศ. 2526 – มีนาคม 2529<sup>6</sup>

ธุรกิจบ้านจัดสรรมีแนวโน้มที่ดีขึ้นอย่างช้าๆ อันเป็นผลมาจากที่อัตราดอกเบี้ยมีแนวโน้มลดลง และสถาบันการเงินต่างๆ มีสภาพคล่องมากขึ้น สถาบันการเงินหลายแห่งขยายสินเชื่อด้านที่อยู่อาศัยมากขึ้น จากการสำรวจพบว่าในปี 2526 มีการสร้างบ้านจัดสรรประมาณ 14,075 หน่วย เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2525 ร้อยละ 2.2 โดยโครงการส่วนใหญ่เป็นโครงการขนาดเล็ก

ตั้งแต่ปี 2527 เป็นต้นมาปรากฏว่ามีผู้หันมาลงทุนทำโครงการบ้านจัดสรรราคาสูงกันมากขึ้น ทั้งนี้เนื่องจากอุปสงค์ของบ้านในระดับราคานี้ยังมากกว่าอุปทานนั่นเอง อีกทั้งการแข่งขันก็ยังไม่มากนัก เนื่องจากผู้ลงทุนในโครงการระดับราคาปานกลางนั้นค่อนข้างชบเซา เนื่องจากโครงสร้างเงินเดือนของประชาชนที่เป็นกลุ่มลูกค้าใหญ่เพิ่มขึ้นในอัตราส่วนที่ช้ากว่าราคาสินค้าอุปโภคบริโภคมากนักเอง จากการศึกษาพบว่า ยอดขายของบ้านจัดสรรราคาปานกลางในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2528 ตกต่ำกว่าในช่วงเดียวกันของปี 2527 มาก

และตั้งแต่ปี 2528 เป็นต้นมาได้มีผู้ประกอบการบ้านจัดสรรหลายรายหันไปจับโครงการระดับราคาต่ำกันอย่างเป็นที่น่าสังเกต โดยส่วนหนึ่งหันมาทำโครงการบ้านจัดสรรประเภทที่สร้างบ้านให้กับหน่วยราชการต่างๆ เช่น กองทัพอากาศ กองบัญชาการทหารสูงสุด และกระทรวงกลาโหม เป็นต้น

เนื่องจากการทำโครงการลักษณะผู้ประกอบการสามารถดำเนินงานได้อย่างสะดวกและไม่เสี่ยง เนื่องจากมีกลุ่มลูกค้าที่แน่นอนอยู่แล้วคือ ข้าราชการ หรือพนักงานของหน่วยงานนั้นๆ ได้รับการผ่อนผันเป็นพิเศษในเรื่องมาตรฐานของโครงการตาม ปว.286 และไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการโฆษณาหรือส่งเสริมการขายหรือเสียเพียงเล็กน้อยเท่านั้นรวมทั้งได้รับการสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงินบางแห่งเป็นอย่างดี เช่น ธนาคารทหารไทย เป็นต้น

อนึ่ง ในช่วงไตรมาสแรกของปี 2529 นี้ทางรัฐบาลได้ดำเนินมาตรการต่างๆ ที่เอื้ออำนวยต่อธุรกิจบ้านจัดสรรมากขึ้น นอกเหนือไปจากการที่กำลังพิจารณาแก้ไขข้อกฎหมายและขั้นตอนในการดำเนินงานต่างๆ ที่เป็นอุปสรรคต่อการทำธุรกิจบ้านจัดสรร รวมทั้งการพิจารณาที่จะออกข้อบังคับให้บริษัทประกันวินาศภัยนำเงินมาลงทุนในกิจการที่อยู่อาศัยและได้มีการระดมเงินผ่านกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ โดยการนี้กำหนดให้ผู้จัดการกองทุนนำเงินไปลงทุนในกิจการที่อยู่อาศัยเป็นลำดับแรก นั่นก็คือ การประกาศลดเพดานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้และลดเป็นพิเศษสำหรับการลงทุนในภาคเศรษฐกิจที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงสินเชื่อเพื่อการปลูกสร้างที่อยู่อาศัย

<sup>6</sup> พิภพ รอดภัย. บ้านจัดสรร ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล. (กรุงเทพฯ: ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานของมนุษย์ การเคหะแห่งชาติ, 2529). หน้า 23.

การประกาศลดราคาน้ำมันและลดค่ากระแสไฟฟ้าลงซึ่งส่งผลให้มีการประกาศลดราคาปูนซีเมนต์ลงด้วย เหล่านี้เป็นตัวช่วยกระตุ้นให้ภาวะการลงทุนในกิจการบ้านจัดสรรและการซื้อขายบ้านจัดสรรโดยเฉพาะบ้านในระดับ ปานกลางและต่ำฟื้นตัวขึ้นมาอีก

### 3.7 ช่วงปี พ.ศ. 2533 – 2533 ช่วงบูมสุดขีด<sup>7</sup>

ช่วงนี้นับเป็นช่วง “บูม” สุดขีดของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นำร่องโดยโครงการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย หากท่านยังจำกันได้ทาวน์เฮ้าส์ที่ราคาถูกที่สุด สร้างอยู่หลังวัดดอนเมือง ถนนสรองประชา ขายราคา 120,000 บาท (ทาวน์เฮ้าส์ชั้นเดียว 16 ตารางวา 40 ตารางเมตร)

การ “บูม” นี้เริ่มจากที่อยู่อาศัยราคาถูก และต่อไปยังที่อยู่อาศัยราคาแพงในตลาด เช่นห้องชุดในเขตใจกลางเมือง จนถึงนี้จะพบว่า ห้องชุดตึกสูงในเขตสุขุมวิทเพิ่มขึ้นเป็นราว 150 ตึกจากแต่เดิมที่แทบไม่มีเลย และตั้งแต่ช่วงปี 2532 เป็นต้นมา ห้องชุดราคาถูกได้เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องเป็นครั้งแรก หลังจากทรุดไปเมื่อช่วงก่อนโดยห้องชุดราคาถูกเหล่านี้ขายในราคาเริ่มต้นไม่เกิน 120,000 บาทเช่นกัน และเพิ่มขึ้นตามลำดับจึงนับเป็นการ “บูม” สุดขีดจ

นอกจากนี้ปรากฏการณ์สำคัญอีกประการหนึ่งคือ มีการเข้าคิวซื้อบ้านกันแต่เช้ามืด หรือไม่มีการเปลี่ยนใบราคาขายกันแทบไม่เว้นแต่ละสัปดาห์ หรือบ้านในแต่ละโครงการสามารถขายได้หมดอย่างรวดเร็วภายในเวลา 1 เดือน ในระยะช่วง “บูม” นี้สินค้าอื่นๆก็เริ่มบูมด้วยเช่นกัน ไม่ว่าจะเป็นสวนเกษตร สนามกอล์ฟ มินิแฟคตอรี ฯลฯ ราคาที่ดินดิบตัวสูงขึ้นอย่างที่ไม่เคยมีมาก่อนในประวัติศาสตร์ (หมายความว่า ในอดีตมีการถืบตัวสูงผิดปกติเช่นกัน แต่ครั้งนั้นสูงเกินความคาดหมายอย่างชัดเจนที่สุดจริงๆ)

เกิดมีการเก็งกำไรกันอย่างทั่วหน้า บ้านที่ซื้อไปแล้วขายได้กำไรสูงมาก จนบางครั้งผู้ประกอบการ “เจ๊ง” ไป เนื่องจากไม่สามารถผลิตบ้านได้ทันตามการขึ้นราคาของวัสดุก่อสร้างได้ ปรากฏการณ์เก็งกำไรนี้มิให้เห็นทั่วไป และยกตัวอย่างได้มากมาย โดยเฉพาะแล้วราคาบ้านเพิ่มขึ้นประมาณ 4-5 เท่า และนับได้ว่า หากผู้ใดไม่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ไว้ในช่วงนี้ถือได้ว่าเป็นบุคคลที่ “จน” ลงอย่างเห็นได้ชัด ด้วยราคาบ้านที่เพิ่มสูงขึ้นอย่างไม่เคยปรากฏมาก่อนเลย และยิ่งหากเป็นที่ดินเปล่าราคาจะเพิ่มสูงขึ้นมากเป็นพิเศษ โดยเฉพาะที่ดินติดริมทะเล หรือที่ดินชานเมือง ซึ่งแต่เดิมมีศักยภาพเพียงการใช้ทำนาเท่านั้น และกระบวนการเพิ่มราคานี้ ทำให้เกิดการพลิกผันของสถานะของคนไทยส่วนหนึ่งที่เคยยากจน แต่มา “ถูกหอย” ที่ดินกันแทบทั่วหน้า (แต่เป็นธรรมชาติที่ “การถูกหอย” ย่อมทำให้ใช้เงินหมดไปอย่างรวดเร็ว เพราะตนเองไม่ได้มีคุณสมบัติจริงที่มีเงินมากมายขนาดนั้น แต่ที่ได้เพราะได้มาอย่างง่ายจากการขายที่ดินที่มีราคาสูงขึ้นนับสิบนับร้อยเท่า)

### 3.8 ช่วงปี พ.ศ. 2534 – 2538 ช่วงทรงตัว<sup>8</sup>

นับแต่กลางปี 2533 เป็นต้นมา เมื่อเกิดสงครามอ่าวเปอร์เซีย ทำให้ภาวะการเก็งกำไรต่างๆ หยุดชะงัก โดยเฉพาะ “นักเล่นที่” ระดับบนได้หยุดชะงักลงโดยเร็ว แต่ “นักเล่นที่” ระดับทั่วไปยังมีการเก็งกำไรกันอย่างกว้างขวาง อย่างไรก็ตามตั้งแต่ปี 2534 เป็นต้นมาการเก็งกำไรที่ดินค่อนข้างหยุดชะงักอย่างชัดเจน

ปรากฏการณ์บางอย่างที่ไม่เคยมีมาก่อนเกิดขึ้น เช่น ราคาตึกแถวในหลายบริเวณ ทรุดตัวลงจากราคาซื้อขายเดิม หรือจากราคาเรียกขาย หรือหลายแห่งราคาทรงตัวอยู่นานโดยไม่มีวี่แวงเปลี่ยนแปลงใดๆเกิดขึ้นเลยนับแต่นั้นมา สินค้า “ฟุ่มเฟือย” ต่างๆย่อแกลงอย่างเห็นได้ชัด เช่น ห้องชุดใจกลางเมืองราคาแพง เหลือขายมาก และหลายโครงการ

<sup>7</sup> พิภพ รอดภัย, โสภณ พรโชคชัย. *ความรู้ความจริงอสังหาริมทรัพย์ประเทศไทย*. (กรุงเทพฯ : พิโอบันด์พริ้นท์, 2539). หน้า 198.

<sup>8</sup> เรื่องเดียวกัน. หน้า 200.



ล้มเลิกไป ห้องชุดตากอากาศอยู่ในสภาพย่ำแย่มาก รวมทั้งสวนเกษตรและสนามกอล์ฟต่างๆซึ่งจนถึงปี 2539 ยังไม่มีท่าทีว่าจะดีขึ้นแต่อย่างใด

แต่ในช่วงปี 2534-2536 ได้มีปรากฏการณ์ประหลาดอีกอย่างหนึ่งคือบริษัทบางกอกแลนด์ จำกัด(มหาชน)ได้ทยอยเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยใหม่นับหมื่นๆหน่วยและมียอดขายสูงมาก โดยที่โครงการอื่นไม่สามารถเทียบเคียงได้เลย ทำให้งบประมาณต่างๆสูงมาก ในช่วงนี้แม้สถานการณ์สินค้า "ฟุ่มเฟือย" จะมีปัญหา แต่ที่อยู่อาศัยราคาถูกยังขายได้ดีมาก และมีผู้สร้างเพิ่มอีกมากทีเดียว การขยายตัวของที่อยู่อาศัยโดยรวมยังมีขึ้นอย่างกว้างขวางโดยเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล อย่างไรก็ตามภาวะการณ์ดังกล่าวได้สะดุดลงอีกครั้งหนึ่ง เพราะมีบ้านที่สร้างแล้วเสร็จแต่ไม่มีคนเข้าอยู่มากมาย โดยประมาณการมีจำนวนถึง 300,000 หน่วย ทำให้เกิดภาวะบ้านล้นตลาดในปี 2539

### 3.9 ช่วงปี พ.ศ. 2539 สัญญาเดือน<sup>9</sup>

นับแต่ได้มีการเปิดเผยตัวเลข "บ้านว่าง" ที่ Agency for Real Estate Affairs กระทำโดยได้รับมอบหมายจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ ซึ่งนับเป็นสัญญาเดือนครั้งสำคัญที่สุด จำนวนโครงการเปิดใหม่ทยอยเปิดตัวน้อยลง จำนวนหน่วยที่ขายได้ก็เริ่มน้อยลง โดยเฉพาะในปี 2539 เป็นต้นมาทำให้เกิดภาวะหยุดการเติบโตเชิงปริมาณอย่างชัดเจนที่สุด ภาวะการเช่นนี้ แม้จะไม่สามารถขายบ้านได้ดีเป็น "หน้าเทท่า" เช่นแต่ก่อน แต่ก็ทำให้เกิดการพัฒนาโครงการอย่างเลือกสรรมากขึ้น ทำให้เกิดการพัฒนที่ดินเชิงคุณภาพมากขึ้น เพราะส่วนหนึ่งการสร้างบ้าน "โหลๆ" ไม่อาจตอบสนองความต้องการของตลาดมากนัก โครงการขนาดใหญ่ไม่สามารถเกิดขึ้นได้อีก เช่น โครงการเมืองทองธานี

### 3.10 ช่วงปี พ.ศ. 2540-2545<sup>10</sup> ภาวะฟองสบู่แตก "ต้มยำกุ้ง"

ประมาณช่วงกลางปี พ.ศ. 2540 ประเทศไทยเกิดวิกฤตการณ์ทางการเงินการคลังและเศรษฐกิจส่วนรวม (ภาวะฟองสบู่แตกครั้งสำคัญ) ส่งผลกระทิงประเทศและกระเทือนไปยังต่างประเทศ โกล้เคียงในเอเชีย กลายเป็นวิกฤตการณ์การเงินเอเชีย รัฐบาลต้องค่าเงินบาทลอยตัว นอกจากนี้ในปี พ.ศ. 2542 ยังเกิดวิกฤตการณ์น้ำมันราคาแพงอย่างต่อเนื่องส่งผลกระทบต่อกระบวนการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจของเอเชียตะวันออก ต่อมาปีพ.ศ.2543 เริ่มมีการแก้ปัญหาเศรษฐกิจแต่ปี 2545 ยังชบเซา เศรษฐกิจชะงักงันในหลายประเทศทั่วโลก

อสังหาริมทรัพย์ - ที่ดิน ผลจากวิกฤตเศรษฐกิจ ทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ต้องปรับตัวในด้านการลงทุนและการตลาด งานก่อสร้างที่อยู่อาศัยลดลง แรงระบายขายโครงการเก่า ลดการสร้างใหม่ และปัญหาการขาดแคลนเงินทุนก่อสร้างต่อ ทำให้เกิดปัญหาที่งานก่อสร้าง ปีพ.ศ.2540-2543 รัฐบาลมีการออกมาตรการกระตุ้น ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ค่อนข้างมาก แต่ยังคงเกิดสภาวะล้นตลาด การประมูลอสังหาริมทรัพย์เข้ามามีบทบาทสำคัญต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง ในปีพ.ศ.2544 บ้านเดี่ยว มีความต้องการสูงสุด รองลงมาเป็นที่ดินเปล่า ทาวน์เฮาส์ อาคารชุดและอาคารพาณิชย์ ที่อยู่อาศัยในแนวราบได้รับความนิยมมากที่สุด ส่วนราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ต้องการซื้อสนใจมากที่สุด คือ ต่ำกว่า 1 ล้านบาท รองลงมาคือราคา 1-2ล้านบาท ส่วนที่สูงกว่า 2 ล้านบาทขึ้นไปมีเพียงประมาณร้อยละ 15 และต่อมาในปีพ.ศ.2544-2545 ภาวะธุรกิจในประเทศยังไม่ฟื้นตัว แต่อสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และอาคารชุดบางโครงการมีความคึกคักขึ้น แม้ว่ายังมีอุปทานส่วนเกินอยู่ แต่อสังหาริมทรัพย์ในด้านอื่นๆยังคงชบเซา

<sup>9</sup> พิภพ รอดภัย, โสภณ พรโชคชัย. ความรู้ความจริงอสังหาริมทรัพย์ประเทศไทย. (กรุงเทพฯ : พีโอแอนด์พริ้นท์, 2539). หน้า 201.

<sup>10</sup> เลอสม สกาศิตานนท์ และคณะ. "บ้านพักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยวในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล รูปแบบและพัฒนาการช่วงปี พ.ศ.2525-2545." (คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2549). หน้า 16.

### 3.11 ช่วงปี พ.ศ. 2546-2549<sup>11</sup> เศรษฐกิจโลกมีสัญญาณการฟื้นตัว

เศรษฐกิจโลกมีสัญญาณการฟื้นตัวในช่วงครึ่งหลังของปี 2546 หลังจากโรคทางเดินหายใจเฉียบพลันรุนแรง (SARS) และสงครามระหว่างอิรักและสหรัฐฯ ได้ผ่านพ้นไป

ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศฟื้นตัวชัดเจนมากขึ้น เป็นผลจากมาตรการต่าง ๆ ที่กระตุ้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลที่ออกมาอย่างต่อเนื่อง ทั้งด้านภาษี และการจัดสรรที่อยู่อาศัยให้กับผู้มีรายได้น้อย ปัจจัยสนับสนุนภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย (1) ลดอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะ (2) ลดค่าธรรมเนียมในการโอน (3) ลดค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์ (4) ให้หักลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาในการซื้อที่อยู่อาศัยได้ (5) สนับสนุนโครงการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของข้าราชการสมาชิก กบข. (6) โครงการบ้านเอื้ออาทร (7) อัตราดอกเบี้ยต่ำ ราคาน้ำมันทรงตัวอยู่ในระดับค่อนข้างสูง อย่างไรก็ตามผลของราคายังไม่กระทบภาคการก่อสร้างมากนัก เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำมาก และผู้ซื้อยังได้รับประโยชน์จากมาตรการภาษีของรัฐบาล โดยที่ผู้ขายเองก็ยังไม่ปรับราคาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นมากนัก วัสดุก่อสร้างที่มีราคาสูงขึ้นโดยเฉพาะเหล็กเส้น และปูนซีเมนต์ จากปัจจัยดังกล่าว จะทำให้ราคาบ้านปรับตัวสูงขึ้น อย่างไรก็ตามราคาบ้านยังไม่ได้ปรับเพิ่มขึ้นมากนัก สะท้อนว่ายังไม่มีการเก็งกำไรที่ชัดเจน ประกอบกับความต้องการบ้านในระดับกลางและระดับล่างยังคงมีอยู่สูง และดอกเบี้ยที่อยู่ในเกณฑ์ต่ำอย่างต่อเนื่องยังเป็นแรงจูงใจให้มีการตัดสินใจง่ายขึ้น

ปีพ.ศ.2548 เศรษฐกิจโลกก็เกิดการชะลอตัว ภาคก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวลงจากราคาน้ำมันที่ทรงตัวในระดับสูง และอัตราดอกเบี้ยที่มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น อย่างไรก็ตามความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มชนชั้นกลาง โดยเฉพาะบ้านราคา 2-5 ล้านบาท ยังคงเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง

และเนื่องจากราคาน้ำมันที่สูงขึ้นส่งผลให้อัตราเงินเฟ้อสูงอัตราดอกเบี้ยที่ปรับเพิ่มขึ้น และความกังวลต่อสถานการณ์ภายในประเทศทั้งเหตุการณ์ความไม่สงบในภาคใต้และความไม่แน่นอนทางการเมือง ซึ่งส่งผลให้ความเชื่อมั่นของประชาชนและนักลงทุนลดลง

### 3.12 ช่วงปี พ.ศ. 2550-2552<sup>12</sup> วิกฤตเศรษฐกิจในสหรัฐฯ “แฮมเบอร์เกอร์ไครซิส”

ปีพ.ศ.2550 เศรษฐกิจโลกชะลอตัวลง เนื่องจากวิกฤตปัญหาตลาดสินเชื่อ Sub-prime ในสหรัฐฯ ที่ส่งผลเป็นวงกว้างไปยังตลาดการเงินและภาคเศรษฐกิจทั่วโลก ประกอบกับแรงกดดันต่อเงินเฟ้อเริ่มสูงขึ้นจากราคาน้ำมันที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง เศรษฐกิจของประเทศอุตสาหกรรมสำคัญๆ อยู่ในภาวะหดตัว การว่างงานเพิ่มสูงขึ้น ราคาที่อยู่อาศัยและหลักทรัพย์ปรับตัวลดลงต่อเนื่อง และรุนแรงที่สุดในช่วงไตรมาสแรกของปี 2552 ประกอบกับปัญหาด้านความมั่นคงภายในประเทศทั้งความไม่สงบและปัญหาด้านเมือง และการปิดสนับบินนานาชาติ 2 แห่งจากการชุมนุมทางการเมือง ส่งผลให้ความเชื่อมั่นของประชาชนและภาคธุรกิจเอกชนลดลง

ในไตรมาสที่สามปี 2552 ภาวะเศรษฐกิจโลกเริ่มเข้าสู่ช่วงการฟื้นตัวและสัญญาณการถดถอยทางเศรษฐกิจได้สิ้นสุดลงโดยมีแรงขับเคลื่อนจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของประเทศต่างๆ รวมทั้งมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของ

<sup>11</sup> สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ. ภาวะเศรษฐกิจรายไตรมาสและแนวโน้มเศรษฐกิจไทย [ออนไลน์]. 26 พฤษภาคม 2552. แหล่งที่มา <http://www.nesdb.go.th/Default.aspx?tabid=93>

ไทยที่ช่วยสนับสนุนการฟื้นตัวของภาคธุรกิจและการลงทุนภาคเอกชนในประเทศ ประกอบกับปัญหาการเมืองภายในประเทศเริ่มมีสัญญาณคลี่คลายลง

ภาคการก่อสร้างปรับตัวดีขึ้นเป็นผลมาจากการก่อสร้างภาครัฐซึ่งถือเป็นส่วนขับเคลื่อนสำคัญผู้ประกอบการภาคเอกชนเริ่มมีความมั่นใจในสถานการณ์ทางเศรษฐกิจและมีการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะการก่อสร้างที่อยู่อาศัยในแนวเส้นทางรถไฟฟ้าและย่านชานเมือง รวมทั้งการเพิ่มขึ้นของจำนวนที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง ซึ่งได้รับอนุมัติส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) เพื่อรองรับความต้องการที่อยู่อาศัยที่เริ่มกลับมาอีกครั้งหลังจากปัญหาทางการเมืองและเศรษฐกิจในประเทศเริ่มคลี่คลายลง รวมถึงสต็อกบ้านคงค้างบางส่วนสามารถขายได้หลังจากการใช้มาตรการกระตุ้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาล

---

<sup>12</sup> สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ. *ภาวะเศรษฐกิจรายไตรมาสและแนวโน้มเศรษฐกิจไทย* [ออนไลน์]. 26 พฤษภาคม 2552. แหล่งที่มา <http://www.nesdb.go.th/Default.aspx?tabid=93>