

## บทที่ 1

### บทนำ

ธุรกิจที่อยู่อาศัยที่เคยรุ่งเรืองมากในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ต้องเผชิญกับมรสุมความตกต่ำทางเศรษฐกิจอย่างไม่เคยปรากฏมาก่อนนับจากปี 2539-2540 เป็นต้นมา ยิ่งประสบภาวะวิกฤติการณ์ทางเศรษฐกิจและการเงินอย่างหนัก หลังจากที่ดินธนาคารแห่งประเทศไทยได้สั่งควงกิจการไฟแนนซ์ 16 แห่งอย่างเป็นทางการเมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2540 ที่ผ่านมา ตามด้วยการประกาศนโยบายการเงินครั้งยิ่งใหญ่ในรอบ 13 ปี นับตั้งแต่มีการลดค่าเงินบาทเมื่อปี 2527 ด้วยการปล่อยให้อัตราแลกเปลี่ยนเงินบาทลอยตัวเมื่อวันที่ 2 กรกฎาคม ส่งผลให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีอาการช้ำแย่มาตลอดช่วง 1-2 ปีที่ผ่านมา ยิ่งประสบปัญหาทางการเงินและต้นทุนทั้งโดยตรงและโดยอ้อมที่พุ่งสูงขึ้นอย่างหนักหน่วง ปัญหาสภาพคล่องที่หายไปอย่างรวดเร็ว เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ล้วนผูกพันอยู่กับสถาบันการเงิน และการพึ่งพาเงินกู้ทั้งที่กู้จากในประเทศและต่างประเทศ โดยไม่เพียงแต่กระทบผู้ประกอบการรายเล็ก-กลางที่จำนวนไม่น้อยต่างประสบปัญหาจนล้มระเนระนาดไปก่อนหน้านี้แล้ว แต่ยังได้ลามมาถึงผู้ประกอบการมืออาชีพขนาดใหญ่ให้ต้องชวนเซไปด้วยอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ จากเหตุผลที่เกิดสภาวะสินค้าล้นตลาดและขาดสภาพคล่อง ผู้ประกอบการต้องนำสินค้ามาขายในราคาถูกเพื่อเสริมสภาพคล่องให้กับตนเอง โดยมีการลดราคา ลดตั้งแต่ 30-70 %

ในส่วนของกลุ่มผู้บริโภคเอง ก็ได้รับผลกระทบอย่างมากจากวิกฤติการณ์นี้ด้วย ไม่ว่าจะเป็นการปรับลดเงินเดือน การขึ้นราคาของสินค้าอุปโภคบริโภคต่างๆ จากภาวะต้นทุนที่สูงขึ้น การปรับเพิ่มภาษีมูลค่าเพิ่มจาก 7% เป็น 10% อัตราดอกเบี้ยสูง ล้วนส่งผลต่อการมีความสามารถซื้อที่อยู่อาศัยต่างๆ ลดลงอย่างมาก

อุปสรรคสำคัญอีกประการคือ สินเชื่อที่อยู่อาศัย เกิดจากสถานการณ์วิกฤติสถาบันการเงิน ซึ่งส่งผลให้สภาพคล่องในระบบการเงินมีความตึงตัวอย่างมาก ประกอบกับการเปลี่ยนระบบอัตราแลกเปลี่ยนเป็นอัตราแลกเปลี่ยนแบบลอยตัวส่งผลให้ค่าเงินบาทไม่มีเสถียรภาพ นักลงทุนต่างชาติเกิดความไม่มั่นใจต่อการซื้ออสังหาริมทรัพย์ต่างประเทศ ทำให้สถาบันการเงินจำเป็นต้องกันเงินสำรองเอาไว้ และส่งผลทำให้สถาบันการเงินส่วนใหญ่ได้หยุดการปล่อยสินเชื่อรายย่อยที่อยู่อาศัยให้กับผู้ซื้อบ้าน ส่วนสถาบันการเงินที่ยังปล่อยสินเชื่อรายย่อยอยู่ก็ได้มีการลดวงเงินกู้ เพิ่มเงื่อนไขและเข้มงวดในการพิจารณาหลักทรัพย์ของผู้กู้อย่างมาก

ที่อยู่อาศัยเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ซึ่งเป็นสิ่งจำเป็นสำหรับการดำเนินชีวิตของมนุษย์ทุกคน นอกเหนือไปจากปัจจัยด้านอาหาร เครื่องนุ่งห่ม และยารักษาโรค ถึงแม้ในยุคที่ประเทศไทยจำเป็นต้องขอความช่วยเหลือจากกองทุนการเงินระหว่างประเทศ แต่ความต้องการที่อยู่อาศัยยังคงมีความจำเป็นอยู่มาก

ในสภาวะเศรษฐกิจถดถอย บ้านยังขายได้ดีพอสมควร ถ้าที่ตั้งและราคาเหมาะสม ทั้งนี้เพราะบ้านคือปัจจัย 4 ของชีวิต ไม่ว่าเศรษฐกิจจะถดถอยเพียงไร ตลาดนี้ยังจะมีความเคลื่อนไหวอยู่ตลอดเวลา ความต่างอาจจะอยู่ที่การซื้อบ้านในระยะนี้ น่าจะเป็นการซื้อ "บ้านหลังแรก" หรือ ซื้อเพราะต้องการอยู่อาศัยจริงๆ<sup>1</sup>

จากการที่ประเทศไทยประสบปัญหาภาวะวิกฤติทางเศรษฐกิจ ก่อให้เกิดปัญหาห่วงลูกโซ่ ส่งผลกระทบต่อขีดความสามารถในการจ่ายค่าที่อยู่อาศัย การจัดการ และการพัฒนาที่อยู่อาศัย ดังนั้นการสำรวจความต้องการของตลาดในกลุ่มของผู้มีรายได้อานกลาง ที่เป็นกลุ่มที่มีอาชีพและรายได้ดี เป็นกลุ่มประชากรที่มากที่สุดในกรุงเทพมหานครคือประมาณร้อยละ 52 ของประชากรทั้งหมด ซึ่งถือว่าเป็นส่วนของตลาดที่ดี (Quality Market)<sup>2</sup> สำหรับสินค้าหลายๆประเภท

ทางด้านการตัดสินใจซื้อของกลุ่มนี้จะเป็นไปอย่างมีเหตุผลและรอบคอบ และได้พบว่ากลุ่มนี้พยายามอยากมีบ้านเป็นของตนเอง ถึงแม้ว่าจะสามารถมีบ้านขนาดเล็ก แต่จะพยายามตกแต่งบ้านให้ดีกว่าที่จะทำได้ การศึกษาปัจจัยการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้อานกลาง ในสภาวะวิกฤติ จึงเป็นการศึกษาเพื่อทราบความต้องการของผู้ซื้อที่แท้จริง ภายใต้สถานการณ์ ที่ผู้ซื้อมีสินค้ามากมายในตลาด การแข่งขันที่สูงมาก ซึ่งจะเป็นส่วนช่วยวิกฤติของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในขณะนี้ได้

## วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยระดับราคาปานกลาง ในภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ โดยศึกษาลักษณะสถานภาพทางสังคม และเศรษฐกิจ ผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจตกต่ำของประเทศต่อผู้ซื้อที่อยู่อาศัยในช่วงเวลาดังกล่าว

2. เพื่อศึกษาปัจจัยการตัดสินใจซื้อและพฤติกรรมในการเลือกตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยระดับราคาปานกลาง ในช่วงภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ เปรียบเทียบกับการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในสภาวะปกติ

<sup>1</sup> มามพ พงศทัต, "กลยุทธ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยุคใหม่ เล่มที่ 8 " (โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, เมษายน 2541) หน้า 103-106.

<sup>2</sup> ธงชัย สันติวงษ์, " พฤติกรรมผู้บริโภคทางการตลาด" (กรุงเทพมหานคร บริษัทสำนักพิมพ์ไทยวัฒนาพานิช 2535)

## ขอบเขตการศึกษา

เนื่องจากระยะเวลางบประมาณ และกำลังคน รวมถึงยังไม่ได้มีผู้ศึกษางานภายใต้เศรษฐกิจตกต่ำมากนัก ดังนั้นผู้ทำการศึกษาจึงกำหนดขอบเขตการศึกษาภายใต้ทรัพยากร ที่มีอยู่

การศึกษามุ่งศึกษาในขอบเขตของกลุ่มคนที่ตัดสินใจซื้อบ้านแล้วในช่วง ปี 2539-2541 และได้ขึ้นอยู่กับทางธนาคารอาคารสงเคราะห์ เนื่องจากในสภาวะเศรษฐกิจตกต่ำนั้น ธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นสถาบันการเงินที่ยังปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และมีสัดส่วนการปล่อยสินเชื่อมากถึงร้อยละ 50 ของสินเชื่อที่อยู่อาศัยทั้งระบบ

โดยเป็นกลุ่มที่ขึ้นอยู่กับทางธนาคารและได้รับการอนุมัติแล้ว ตั้งแต่ มกราคม 2541 ถึง กันยายน 2541 โดยเป็นที่อยู่อาศัยในระดับราคาปานกลาง ซึ่งอยู่ในเกณฑ์ 800,000-3,000,000 บาท

## ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ได้ทราบถึงปัจจัยทางสังคม เศรษฐกิจ ของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่ได้รับผลกระทบเล็กน้อยในภาวะวิกฤติ
2. ได้ทราบถึงปัจจัยการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ในช่วงเวลาที่ต้องใช้การเหตุผลอย่างมากในการตัดสินใจ
3. ผลที่ได้จะเป็นประโยชน์ต่อการวางแผนพัฒนาและเตรียมการที่อยู่อาศัยของกลุ่มคนชั้นกลางที่มีอยู่มาก ในภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ
4. เป็นประโยชน์ต่อการลงทุนด้านที่อยู่อาศัยให้สามารถตอบสนองความต้องการได้อย่างถูกต้อง ตลอดจนเป็นแนวทางในการศึกษาค้นคว้าวิจัยต่อไป

## คำจำกัดความ

ที่อยู่อาศัยระดับราคาปานกลาง หมายถึง เกณฑ์ราคาโครงการที่อยู่อาศัยในระดับราคา 800,000- 3,000,000 บาทต่อหน่วย โดยเป็นเกณฑ์ราคาที่อยู่อาศัยที่ทางธนาคารอาคารสงเคราะห์ใช้ในการสำรวจศึกษาเรื่องสถานการณ์ที่อยู่อาศัยและอาคาร ไร้ผู้อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี 2538-2541 ดังในตารางที่ 1.1

ตารางที่ 1.1 การแบ่งระดับราคาและเกณฑ์ราคาที่อยู่อาศัย

	เกณฑ์ราคาที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์
ระดับราคาค่ำ	ต่ำกว่า 400,000
	400,000-800,000
ระดับราคากลาง ต่ำ	800,000-1,500,000
ระดับราคากลาง สูง	1,500,000-3,000,000
ระดับราคาสูง	3,000,000-5,000,000
	5,000,000 ขึ้นไป

ที่มา

“ผลการสำรวจวิจัย สถานการณ์ที่อยู่อาศัยและอาคารไร้ผู้อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี 2533-เมษายน 2541” , ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปีที่ 4 ฉบับที่ 15 (ตุลาคม-ธันวาคม 2541) : 8-23.