

## บทที่ 1

### บทนำ



#### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

อาคารชุดพักอาศัย (Residential condominium) เป็นรูปแบบการอยู่อาศัยร่วมกันหลายครัวเรือนในอาณาเขต หรืออาคารเดียวกัน โดยในอาคารหรือที่อยู่อาศัยดังกล่าวมีการแยกกรรมสิทธิ์ในการถือครองออกเป็นสัดส่วนได้ชัดเจน คือ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล ได้แก่ ห้องชุด สิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดิน ที่จัดไว้ให้เป็นส่วนของผู้เป็นเจ้าของห้องชุดแต่ละราย และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง ได้แก่ ส่วนของอาคารที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดิน หรือทรัพย์สินอื่นๆ ที่มีไว้ใช้ประโยชน์ร่วมกัน

อาคารชุดพักอาศัยเป็นที่อยู่อาศัยที่แสดงให้เห็นถึงพัฒนาการในการใช้ที่ดิน จากการใช้ที่ดินในแนวราบ ได้แก่ ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร มาเป็นการใช้ที่ดินในทางตั้งมากขึ้น ทั้งนี้เพื่อรองรับปัญหาที่เกิดขึ้นจากการเติบโตของชุมชนเมือง อาทิเช่น ปัญหาความหนาแน่นของประชากร ปัญหาการจราจรติดขัด ตลอดจนปัญหาราคาที่ดินที่มีราคาแพง ซึ่งที่ผ่านมามีนักลงทุนให้ความสนใจก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทนี้เป็นจำนวนมาก และในขณะที่ธุรกิจที่อยู่อาศัยโดยรวมในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลต้องประสบกับภาวะสินค้าล้นตลาดหรือเกิดอุปทานส่วนเกิน พบว่าในจำนวนที่อยู่อาศัยทุกประเภทอาคารชุดมีอุปทานส่วนเกินมากที่สุด โดยข้อมูลจากการสำรวจของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ณ. เมษายน พ.ศ. 2541 (ตารางที่ 1.1) พบว่าที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์มาแล้วมากกว่า 1 ปี แต่ยังไม่ขายได้ซึ่งเป็นส่วนที่สามารถสะท้อนให้เห็นถึงอุปทานส่วนเกินของที่อยู่อาศัยรวมทุกประเภทมีจำนวนทั้งสิ้น 37,970 หน่วย ซึ่งในจำนวนนี้เป็นอาคารชุดถึง 30,956 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 82 ของที่อยู่อาศัยทั้งหมด และเมื่อพิจารณาในแง่ของความสูญเสียทางเศรษฐกิจ พบว่ามูลค่ารวมของที่อยู่อาศัยทุกประเภทที่สร้างเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์แล้วแต่ยังไม่ขายได้มีทั้งสิ้น 70,110 ล้านบาท และในจำนวนนี้เป็นส่วนของอาคารชุดถึง 46,920 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 66.92 ของทั้งหมด (ตารางที่ 1.2)

ในกรณีที่ตลาดไม่มีแรงเสียดทานต่อการเปลี่ยนแปลงของราคา กลไกราคาจะทำหน้าที่จนกระทั่งอุปทานส่วนเกินหมดไปจากตลาด กล่าวคือ ผู้ผลิตที่มีอุปทานส่วนเกินอยู่จะลดราคาสินค้าของตนเองลงเพื่อให้สามารถขายสินค้าของตนได้ ผู้ผลิตรายอื่นในตลาดก็จะลดราคาสินค้าของ

ตารางที่ 1.1 จำนวนของที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จสมบูรณ์พร้อมโอนกรรมสิทธิ์แล้วมากกว่า 1 ปี แต่ยังไม่ขายได้ ณ. เมษายน 2541

ประเภทที่อยู่อาศัย	จำนวน (หน่วย)	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว	911	2.4
บ้านแฝด	218	0.6
ทาวน์เฮาส์	4,042	10.7
อาคารพาณิชย์	1,843	4.9
<b>อสังหาริมทรัพย์</b>	<b>30,956</b>	<b>81.5</b>
<b>รวม</b>	<b>37,970</b>	<b>100</b>

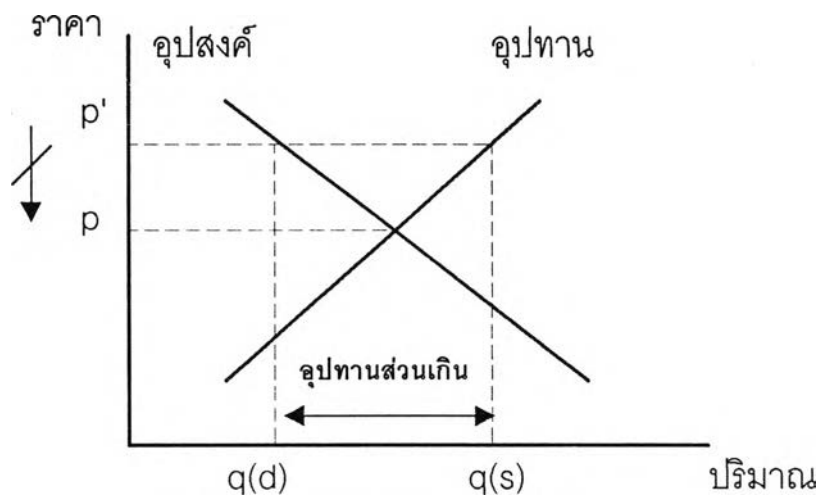
ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตารางที่ 1.2 มูลค่าของที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จสมบูรณ์พร้อมโอนกรรมสิทธิ์แล้วแต่ยังไม่ขายได้ ณ. เมษายน 2541

ประเภทที่อยู่อาศัย	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว	3,821	5.45
บ้านแฝด	559	0.80
ทาวน์เฮาส์	10,743	15.33
อาคารพาณิชย์	8,067	11.50
<b>อสังหาริมทรัพย์</b>	<b>46,920</b>	<b>66.92</b>
<b>รวม</b>	<b>70,100</b>	<b>100</b>

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตนเองลงทำให้ราคาลดลงจาก  $p'$  มายัง  $p$  (รูปที่ 1.1) จนกระทั่งอุปสงค์เพิ่มสูงขึ้นเท่ากับอุปทานในตลาด อย่างไรก็ตามในตลาดของสินค้าที่มีต้นทุนจม (sunk cost) อย่างเช่นในตลาดอาคารชุดพักอาศัย แรงเสียดทานต่อการลดราคาจะมีมากเนื่องจากผู้ประกอบการจะต้องประสบกับภาวะขาดทุน ทั้งนี้เพราะลักษณะโครงสร้างการลงทุนโดยทั่วไปของธุรกิจอาคารชุดพักอาศัยต้องอาศัยเงินลงทุนจำนวนมากจากทั้งส่วนของผู้ประกอบการเองและจากการกู้ยืมสถาบันการเงินลงทุนทำโครงการไปก่อนในเบื้องต้น โดยไม่สามารถนำเงินโอนจากลูกค้ามาหมุนเวียนในโครงการก่อนในลักษณะเดียวกับโครงการที่อยู่อาศัยประเภทอื่นที่สามารถพัฒนาโครงการเป็นส่วนๆแล้วทยอยโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าได้ เมื่อเกิดอุปทานส่วนเกินของอาคารชุดพักอาศัยขึ้นในตลาดผู้ประกอบการมีแนวโน้มที่จะไม่ลดราคาลงมาหรือหากลดราคาก็จะลดลงมาเพียงเล็กน้อย ทั้งนี้เพราะการลดราคาจะทำให้รายได้ของผู้ประกอบการลดลงในทันที ซึ่งอาจจะไม่เพียงพอที่ผู้ประกอบการจะนำไปใช้จ่ายคืนเงินกู้โครงการซึ่งจะส่งผลให้ผู้ประกอบการประสบผลขาดทุนในทันที แต่หากผู้ประกอบการไม่ลดราคา ถึงแม้ห้องชุดที่ผลิตจะยังขายไม่ออกแต่ก็ไม่เน่าเสียหรือเสื่อมคุณภาพมากนักเหมือนกับสินค้าอื่น และถึงแม้ผู้ประกอบการจะประสบปัญหานี้ลึนกับสถาบันการเงินที่ให้ผู้ประกอบการส่วนหนึ่งก็ยังคาดหวังว่าจะสามารถต่อรองกับสถาบันการเงินให้ยืดระยะเวลาการชำระหนี้ได้ หากอุปสงค์ในตลาดเพิ่มขึ้นหรือภาวะเศรษฐกิจกระเตื้องขึ้น ผู้ประกอบการจะสามารถขายห้องชุดและทำกำไรหรือเรียกทุนคืนได้ จึงเป็นการดีกว่าการลดราคาห้องชุดลงและต้องขาดทุนในทันที



รูปที่ 1.1 ปัญหาการเกิดอุปทานส่วนเกินของอาคารชุดพักอาศัย

จะเห็นว่าจากลักษณะโครงสร้างของทุนของธุรกิจอาคารชุดพักอาศัยที่ทำให้กลไกตลาดไม่สามารถผลักดันให้ราคาของอาคารชุดพักอาศัยปรับตัวเข้าสู่ดุลยภาพได้ ซึ่งในสภาพความเป็นจริงราคาห้องชุดไม่ได้ลดลงมากนักหลังจากวิกฤตการณ์เศรษฐกิจช่วงปี 2540 – 2542

การศึกษานี้ไม่ได้พยายามที่จะศึกษาถึงมาตรการที่จะทำให้กลไกตลาดทำงานแต่มุ่งที่จะศึกษาถึงปัจจัยที่ทำให้เกิดอุปทานส่วนเกิน ( $q(s) - q(d)$  , ในรูปที่ 1.1 ) ขึ้นตั้งแต่แรก ซึ่งปัจจัยที่คาดว่าจะมีส่วนก่อให้เกิดอุปทานส่วนเกินมีทั้งที่เกี่ยวข้องกับอุปสงค์และที่เกี่ยวข้องกับอุปทาน

ประการแรก อุปสงค์ของอาคารชุดพักอาศัยในตลาดอาจจะมีน้อยกว่าความเป็นจริงซึ่งเนื่องมาจากผู้บริโภคไม่มีความมั่นใจในคุณภาพของอาคารชุดพักอาศัยในตลาด (market of lemons) ทำให้ผู้บริโภคมีทัศนคติที่ไม่ดีต่ออาคารชุดพักอาศัยโดยรวมทั้งตลาดก็จะส่งผลให้อุปสงค์ในตลาดมีน้อยกว่าความเป็นจริงและไม่เพียงพอที่จะรองรับอุปทานที่เกิดขึ้นทำให้เกิดอุปทานส่วนเกินของอาคารชุดพักอาศัยในตลาดได้

ประการที่สอง อุปทานของอาคารชุดพักอาศัยมีมากเกินไปกว่าที่ควรจะเป็น อย่างเช่น การที่ผู้ประกอบการรู้สึกว่าคุณสามารถเสนอขายโครงการในตลาดได้โดยปราศจากความเสียหายหรือมีความเสี่ยงต่ำก็จะเป็นแรงจูงใจให้ผู้ประกอบการผลิตโครงการอาคารชุดพักอาศัยจำนวนมากออกสู่ตลาดจนกระทั่งเกิดอุปทานส่วนเกินในตลาดได้ (moral hazard) ทั้งนี้ประเด็นที่คาดว่าจะเอื้ออำนวยให้ผู้ประกอบการสนใจผลิตโครงการอาคารชุดพักอาศัยเป็นจำนวนมาก ได้แก่ ข้อบังคับทางกฎหมายที่เอื้อต่อผู้ประกอบการ โครงสร้างของทุนในธุรกิจอาคารชุดพักอาศัย เป็นต้น และประการที่สามที่อาจเป็นปัจจัยทำให้เกิดอุปทานส่วนเกินของอาคารชุดพักอาศัยคือการไม่มีฐานข้อมูลที่ถูกต้องหรือเพียงพอสำหรับผู้ประกอบการ

จะเห็นว่าอุปทานส่วนเกินของอาคารชุดพักอาศัยที่เกิดขึ้นไม่ว่าจะเกิดจากสาเหตุใด ล้วนเกิดจากปัญหาของข้อมูลข่าวสารไม่เพียงพอหรือเกิดจากความไม่สมมาตรของข้อมูลข่าวสารระหว่างผู้ประกอบการ ผู้ซื้อ และสถาบันการเงินผู้ให้กู้ ตัวอย่างเช่น ผู้ซื้อไม่ทราบว่าคุณภาพของห้องชุดที่สร้างเสร็จแล้วจะเป็นอย่างไร หรือจะสร้างเสร็จตามที่กำหนดไว้หรือไม่ ขณะที่สถาบันการเงินก็ไม่สามารถทราบถึงความสามารถในการทำธุรกิจหรือความซื่อสัตย์ของผู้ประกอบการ ดังนั้นการแก้ปัญหาอุปทานส่วนเกินของอาคารชุดพักอาศัยที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตทางหนึ่งอาจจะเป็นการแก้ปัญหาในเรื่องความไม่สมมาตรหรือความไม่สมบูรณ์ของข้อมูลข่าวสาร

ในการศึกษานี้จึงมุ่งศึกษาปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่ออุปสงค์และอุปทานของอาคารชุดพักอาศัยในทิศทางที่ทำให้เกิดอุปทานส่วนเกินของอาคารชุดพักอาศัย โดยจะวิเคราะห์ถึงปัจจัยข้อบังคับทางกฎหมาย โครงสร้างของทุนในธุรกิจ ฐานข้อมูลสำหรับผู้ประกอบการ และทัศนคติต่ออาคารชุดพักอาศัยของผู้บริโภค ว่ามีส่วนทำให้เกิดอุปทานส่วนเกินของอาคารชุดพักอาศัยหรือไม่อย่างไร ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ในการทำความเข้าใจและหาแนวทางการแก้ไขต่อไป

## 1.2 วัตถุประสงค์

- 1) เพื่อศึกษาความสมบูรณ์และความสมมาตรของข้อมูลข่าวสาร (information) ในตลาดอาคารชุดพักอาศัย
- 2) เพื่อศึกษาพฤติกรรมของผู้ผลิตและผู้บริโภคที่มีส่วนทำให้เกิดอุปทานส่วนเกิน ( excess supply ) ของอาคารชุดพักอาศัยภายใต้ปัจจัยข้อบังคับทางกฎหมาย โครงสร้างของทุนในธุรกิจ ฐานข้อมูลสำหรับผู้ประกอบการ และทัศนคติต่ออาคารชุดพักอาศัยของผู้บริโภค

## 1.3 ขอบเขตการศึกษา

ขอบเขตทางด้านพื้นที่ที่ทำการศึกษา เนื่องจากในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล (สมุทรปราการ นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรสาคร และนครปฐม) เป็นพื้นที่ซึ่งประสบปัญหาอุปทานส่วนเกินของอาคารชุดพักอาศัยชัดเจน (ตารางที่ 1.1 และ 1.2) ดังนั้นในส่วน of ข้อมูลที่เกี่ยวข้อง สถานการณ์ทางการตลาดของอาคารชุดพักอาศัยในการศึกษานี้ ตลอดจนการศึกษาในส่วน of ทัศนคติต่ออาคารชุดพักอาศัยของผู้บริโภคจะอ้างอิงกับกลุ่มประชากรในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ในส่วนข้อมูลด้านสถานการณ์ทางการตลาดของอาคารชุดพักอาศัยจะอ้างอิงจากรายงานการสำรวจวิจัยสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยและอาคารไร้ผู้อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี 2533 – เมษายน 2541 ของธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นหลัก

ขอบเขตทางด้านระยะเวลาที่ทำการศึกษา ในการศึกษานี้เป็นการศึกษาในช่วงเวลาดังแต่ปี พ.ศ.2533 – 2541 เนื่องจากในช่วงเวลาดังกล่าว ธุรกิจอาคารชุดพักอาศัยประสบกับภาวะอุปทานส่วนเกินค่อนข้างชัดเจน (ตารางที่ 1.1 และ 1.2) กอปรกับในช่วงเวลาดังกล่าวประเทศไทยได้มีการดำเนินนโยบายเปิดเสรีทางการเงิน ซึ่งเป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่คาดว่าจะมีผลต่อการเกิดอุปทานส่วนเกินของอาคารชุดพักอาศัย

#### 1.4 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

เป็นที่หวังว่าวิทยานิพนธ์ฉบับนี้คงจะให้ภาพทั่วไปในส่วนของโครงสร้างตลาดอาคารชุดพักอาศัย ตลอดจนจนทำให้เกิดความเข้าใจในปัญหาอุปทานส่วนเกินของอาคารชุดพักอาศัยที่เกิดขึ้น อันจะนำไปสู่การพิจารณาหาแนวทางในการแก้ไขต่อไป

#### 1.5 โครงสร้างวิทยานิพนธ์

วิทยานิพนธ์นี้แบ่งเป็น 5 บท คือ บทที่ 1 บทนำ เป็นการกล่าวถึงปัญหาและความสำคัญของปัญหา วัตถุประสงค์ของการศึกษา ขอบเขตของการศึกษา ประโยชน์ของการศึกษา และโครงสร้างวิทยานิพนธ์ ในบทที่ 2 เป็นส่วนของทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เป็นการศึกษางานที่มีผู้เคยทำมาแล้วในอดีต บทที่ 3 เป็นบททั่วไปซึ่งจะกล่าวถึงประวัติความเป็นมาของอาคารชุด ความหมายและประเภทของอาคารชุด ขั้นตอนการดำเนินงานโครงการอาคารชุด ผลของอาคารชุดต่อตลาดที่อยู่อาศัย ตลอดจนรายละเอียดในส่วนหนึ่งของระบบองค์กรกลางคุ้มครองคู่สัญญาซึ่งอาจนำมาใช้ในการซื้อขายอาคารชุด ส่วนในบทที่ 4 จะเป็นวิธีการศึกษาและผลการศึกษาปัจจัยที่ทำให้เกิดอุปทานส่วนเกินของอาคารชุดพักอาศัย และสุดท้ายคือบทที่ 5 จะเป็นการสรุปผลการศึกษาและเสนอแนะ