

บทที่ 2

ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 ทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

อาคารชุดพักอาศัยมีลักษณะโครงสร้างตลาดเหมือนกับตลาดสินค้าโดยทั่วไป กล่าวคือในตลาดประกอบไปด้วยผู้ผลิตซึ่งจะลงทุนก่อสร้างอาคารชุดออกจำหน่ายโดยมุ่งหวังให้ได้กำไรสูงสุด (Profit maximization) ในขณะที่เดียวกันผู้บริโภคก็จะเลือกซื้ออาคารชุดเพื่อตอบสนองความต้องการหรือให้เกิดอรรถประโยชน์ต่อตนเองสูงสุด (Utility maximization) เช่นกัน ดังนั้นเมื่อเราจะศึกษาปัญหาอุปทานส่วนเกินของอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งเป็นผลมาจากความไม่สมดุลระหว่างอุปทานและอุปสงค์ของตลาด เราจึงควรที่จะศึกษาทฤษฎีเกี่ยวกับโครงสร้างของตลาดอาคารชุดพักอาศัย เพื่อจะได้เข้าใจกลไกการเกิดอุปทานส่วนเกินของอาคารชุดพักอาศัยได้

โดยทั่วไปความสัมพันธ์ระหว่างปริมาณความต้องการซื้อของผู้บริโภคกับราคาจะเป็นไปในทิศทางตรงกันข้ามและความสัมพันธ์ระหว่างปริมาณเสนอขายของผู้ผลิตกับราคาจะเป็นไปในทิศทางเดียวกัน ซึ่งหมายความว่าผู้บริโภคยินดีที่จะซื้อห้องชุดมากหากราคาอยู่ในระดับต่ำและจะซื้อน้อยลงถ้าราคาห้องชุดสูงขึ้น ในขณะที่เดียวกันผู้ประกอบการยินดีที่จะขายห้องชุดเป็นจำนวนน้อยถ้าราคาห้องชุดต่ำและจะเสนอขายมากขึ้นหากราคาห้องชุดสูงขึ้น เมื่ออุปสงค์และอุปทานของอาคารชุดพักอาศัยมีการเคลื่อนไหวในทิศทางตรงข้ามเช่นนี้ การซื้อขายในตลาดจะเกิดขึ้นได้จำเป็นจะต้องมีการปรับตัวของผู้ประกอบการและผู้บริโภคเข้าหากันจนกระทั่งปรากฏมีระดับราคาและปริมาณห้องชุดซึ่งทั้งผู้ประกอบการและผู้บริโภคมีความยินดีที่จะทำการซื้อขายกันตลาดจึงเกิดดุลยภาพขึ้น โดยราคาและปริมาณที่ดุลยภาพนี้เราเรียกว่า “ราคาดุลยภาพ (Equilibrium price)” และ “ปริมาณดุลยภาพ (Equilibrium quantity)” ตามลำดับ

ในการศึกษาตลาดสินค้าโดยทั่วไปดุลยภาพสามารถเกิดขึ้นได้ด้วยกลไกของอุปสงค์และอุปทานแต่หากตลาดมีปัญหาในเรื่องข้อมูลข่าวสาร อาทิเช่น ข้อมูลข่าวสารไม่สมบูรณ์หรือข้อมูลข่าวสารไม่สมมาตร ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลข่าวสารระหว่างผู้ผลิตเองหรือข้อมูลข่าวสารระหว่างผู้ผลิตและผู้บริโภค จะทำให้กลไกของอุปสงค์และอุปทานไม่สามารถดำเนินไปได้อย่างมีประสิทธิภาพเนื่องจากพฤติกรรมของผู้ผลิตและผู้บริโภคจะไม่เป็นไปตามกฎของอุปทานและอุปสงค์ ทำให้ตลาดไม่สามารถเกิดดุลยภาพที่แท้จริงได้และการวิเคราะห์ตลาดจะมีลักษณะต่าง

ไปจากการวิเคราะห์ตลาดมาตรฐาน (Standard market analysis) ซึ่งปริมาณสินค้าที่ซื้อขายกัน จะถูกกำหนดโดยผู้ซื้อและผู้ขายที่มีพฤติกรรมตามกฎของอุปสงค์และอุปทาน

ในกรณีที่ข้อมูลข่าวสารระหว่างผู้ประกอบการและผู้บริโภคมีลักษณะไม่สมมาตรกัน (Asymmetric information) จะทำให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับประสิทธิภาพการทำงานของตลาด ซึ่งในความเป็นจริงแล้วก็มีตลาดจำนวนมากที่การรับรู้ข้อมูลข่าวสารของผู้ประกอบการและผู้บริโภคมีลักษณะไม่สมมาตร ยกตัวอย่างในตลาดสินค้าอุปโภคบริโภคทั่วไป เช่น ตลาดซื้อขายรถยนต์ที่ใช้แล้ว พบว่าเป็นการยากมากที่ผู้ซื้อจะบอกได้ว่ารถยนต์คันไหนดีและรถยนต์คันไหนไม่ดี (lemon) ในขณะที่ผู้ขายจะรู้ในเรื่องคุณภาพของรถได้ดีกว่า ในกรณีของตลาดอาคารชุดพักอาศัยเนื่องจากภาวะเศรษฐกิจฟองสบู่ในอดีตที่ผ่านมาได้เอื้อให้ผู้ประกอบการโครงการอาคารชุดพักอาศัยสามารถหาเงินกู้จากสถาบันการเงินได้ง่าย ทำให้ผู้ประกอบการเห็นโอกาสในการสร้างผลตอบแทนได้มาก โดยไม่ได้คำนึงถึงความเสี่ยงในยามที่เกิดภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ ดังนั้นเพื่อความเข้าใจตลาดอาคารชุดพักอาศัยตามสภาพความเป็นจริงได้ดียิ่งขึ้น จึงควรจะศึกษาทฤษฎีที่สามารถแสดงให้เห็นผลจากความไม่สมมาตรของข้อมูลข่าวสารในตลาดระหว่างผู้ประกอบการ ผู้บริโภค และสถาบันการเงิน เนื่องจากว่าหากในตลาดอาคารชุดพักอาศัยมีปัญหาเรื่องความไม่สมมาตรของข้อมูลข่าวสาร จะทำให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับประสิทธิภาพการทำงานของตลาดได้ โดยทฤษฎีที่จะทำให้เกิดความเข้าใจเกี่ยวกับความไม่สมมาตรของข้อมูลข่าวสารได้ดียิ่งขึ้น ได้แก่ ทฤษฎีเกี่ยวกับ Principal-Agent Problem , Moral hazard และ Adverse selection ตามลำดับ

2.1.1) Principal-Agent Problem :

Principal-Agent Problem เป็นปัญหาที่เกิดจากการรับรู้ข้อมูลข่าวสารที่ไม่สมมาตรกันระหว่างบุคคลหรือหน่วยธุรกิจสองฝ่ายที่ทำธุรกรรมร่วมกัน โดยฝ่ายที่มีข้อมูลข่าวสารน้อยกว่า (coarser) เรียกว่า "Principal" และอีกฝ่ายหนึ่งที่มีข้อมูลข่าวสารมากกว่า (finer) เรียกว่า "Agent" ซึ่งปัญหาและความสัมพันธ์ทางเศรษฐศาสตร์จำนวนมากที่เข้าข่ายกับกรอบแนวคิดของ Principal-Agent Problem¹ อาทิเช่น ความสัมพันธ์ระหว่างหน่วยเศรษฐกิจที่แสดงในตารางที่ 2.1

¹ Mas-Colell Andreu , Michael D. Whinston and Jerry R. Green , Micro Economic Theory (New York , Oxford University Press 1995) , p.478.

ตารางที่ 2.1 ความสัมพันธ์ระหว่างหน่วยเศรษฐกิจที่แสดงให้เห็นถึง

Principal-Agent Problem

Principal	Agent	ความไม่สมมาตรของข้อมูล
เจ้าของบริษัท	ผู้จัดการ	เจ้าของบริษัทไม่สามารถทราบได้ว่าผู้จัดการที่ว่าจ้างมาจะมี ความทุ่มเทในการทำงานมากน้อยเพียงไร
บริษัทประกัน	ผู้ซื้อประกัน	บริษัทประกันไม่สามารถรับรู้ถึงการใส่ใจในการดูแลตนเอง และทรัพย์สินของผู้ซื้อประกันได้อย่างถูกต้อง
บริษัทผู้ผลิตสินค้า	ตัวแทนจำหน่ายสินค้า	บริษัทผู้ผลิตไม่สามารถรับรู้ถึงสภาพตลาดที่ตัวแทนจำหน่ายเผชิญอยู่ได้
หน่วยธุรกิจ	คนงาน	หน่วยธุรกิจมีข้อมูลมากกว่าคนงานเกี่ยวกับอุปสงค์ของสินค้าของบริษัททำให้มีข้อมูลมากกว่าในเรื่องของผลผลิตของคนงานแต่ละคน
สถาบันการเงิน	ผู้กู้	สถาบันการเงินจะมีความยากลำบากที่จะรับรู้ว่าผู้กู้นำเงินที่กู้ไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์ตามที่ตกลงกันไว้หรือไม่
ผู้ซื้ออาคารชุดพักอาศัย	ผู้ประกอบการโครงการอาคารชุดพักอาศัย	ผู้ซื้อไม่ทราบคุณภาพของอาคารชุดพักอาศัยที่ตนซื้อได้ จนกว่าผู้ประกอบการจะดำเนินการก่อสร้างจนแล้วเสร็จ

จะเห็นว่าหากในตลาดอาคารชุดพักอาศัยมีปัญหา Principal-Agent Problem กล่าวคือ ผู้ประกอบการและผู้บริโภคมีข้อมูลข่าวสารไม่สมมาตรกันแล้วจะทำให้กลไกของตลาดไม่สามารถ

ดำเนินไปได้อย่างมีประสิทธิภาพเนื่องจากผู้ประกอบการและผู้บริโภคในตลาดจะไม่ประพฤติตัวตามกฎของอุปสงค์และกฎของอุปทาน ซึ่งความไม่สมมาตรของข้อมูลข่าวสารดังกล่าวสามารถแยกพิจารณาได้เป็น ปัญหาของการกระทำที่ซ่อนเร้น (Hidden action) ที่เรียกว่า “Moral hazard” และปัญหาของข้อมูลข่าวสารที่ซ่อนเร้น (Hidden information) ที่เรียกว่า “Adverse selection” ตามลำดับ

2.1.2) Moral Hazard :

Moral hazard หมายถึง สถานการณ์ที่ด้านหนึ่งของตลาดไม่สามารถทราบพฤติกรรมหรือการกระทำของอีกด้านหนึ่งได้ ซึ่งบางครั้งอาจเรียกว่าปัญหา “การกระทำที่ซ่อนเร้น (hidden action)”

พิจารณาตัวอย่างในกรณีของธุรกิจประกันภัย โดยทั่วไปถ้าผู้บริโภคไม่ได้ทำประกันไว้จะมีแรงกระตุ้นให้พยายามดูแลตนเองตลอดจนทรัพย์สินของตนเองให้ดีที่สุด อาทิเช่น ถ้าเป็นผู้บริโภคที่มีรถยนต์แต่ไม่ได้ทำประกันรถยนต์ไว้ ก็จะขับรถยนต์ด้วยความระมัดระวังเป็นพิเศษและจะพยายามหาวิธีการหรือระบบเพื่อมาป้องกันรถยนต์ของตนให้พ้นจากการโจรกรรมให้มากที่สุด ซึ่งอาจจะมีต้นทุนที่สูงมาก และเจ้าของรถแต่ละรายจะต้องรับภาระต้นทุนทั้งหมดที่จะต้องใช้ในการดูแลรถยนต์ของตนเอง โดยเจ้าของรถจะเลือกดูแลรถยนต์ด้วยตนเองจนกระทั่งผลประโยชน์สูงสุดท้ายที่ได้ (marginal benefit) เท่ากับต้นทุนหน่วยสุดท้าย (marginal cost) ในการที่จะต้องดูแลรถยนต์ของตนเองเพิ่มขึ้น

เมื่อผู้บริโภคตัดสินใจทำประกัน ปัญหาที่เกิดขึ้นคือผู้บริโภคจะไม่มีแรงกระตุ้นหรือละเอียดที่จะดูแลตนเองและทรัพย์สินให้ดีเท่าที่ควร อาทิเช่น หากกำลังนั่งอยู่ในร้านอาหารและนึกได้ว่าลืมล็อครถ ก็อาจจะไม่กังวลและกระตือรือร้นเท่าที่ควรที่จะรีบออกไปล็อครถถ้ารถของตนเองมีประกันการโจรกรรมรถยนต์ และถ้าเป็นผู้บริโภคที่มีประกันสุขภาพชั้นเยี่ยม ก็จะไม่สนใจที่จะดูแลรักษาสภาพร่างกายเท่าที่ควร ลักษณะของการละเลยสิ่งเหล่านี้เมื่อทราบว่าบริษัทประกันจะรับผิดชอบถือว่าเกิดปัญหา moral hazard²

² David B. , F. Stanley and D. Rudiger , *Economics* (New York : McGraw-Hill Book Company , 1992) , p. 240.

ถ้าระดับการดูแลตนเองของผู้บริโภคสามารถวัดได้ ก็จะไม่มีปัญหาเกิดขึ้น บริษัทประกันจะสามารถกำหนดค่าเบี้ยประกันบนพื้นฐานของระดับการดูแลตนเองที่วัดได้ เป็นเรื่องธรรมดาที่บริษัทประกันจะคิดค่าเบี้ยประกันกรณีประกันอัคคีภัยที่ต่างกันสำหรับอาคารที่มีและไม่มีระบบป้องกันและเตือนภัยการเกิดเพลิงไหม้พื้นฐาน และจะคิดค่าเบี้ยประกันสุขภาพสำหรับผู้ที่สูบบุหรี่ด้วยอัตราที่สูงกว่าผู้ที่ไม่สูบบุหรี่ เป็นต้น ในกรณีนี้บริษัทประกันพยายามที่จะแยกแยะลูกค้าตามพฤติกรรมของลูกค้าที่มีผลต่อความน่าจะเป็นของการเกิดความเสียหายขึ้น แต่อย่างไรก็ตามบริษัทประกันก็ไม่สามารถจะวัดหรือสังเกตพฤติกรรมของลูกค้าที่ทำประกันได้ทั้งหมด ดังนั้นบริษัทส่วนใหญ่จะต้องการให้ลูกค้าเผชิญกับความเสียหายบ้างโดยการทำให้ลูกค้าต้องจ่ายส่วนหนึ่งของเคลมด้วย บริษัทประกันจะสามารถมั่นใจได้ว่าลูกค้ามีแรงกระตุ้นที่จะดูแลตนเองอยู่เสมอ แต่ในความเป็นจริงลูกค้าสามารถเลือกระดับการดูแลตนเองได้ ทำให้ทราบว่าบริษัทประกันจะไม่อนุญาตให้ลูกค้าซื้อประกันมากเท่าที่ต้องการได้ถ้าบริษัทไม่สามารถทราบระดับของการดูแลตนเองของลูกค้าได้

จะเห็นว่าหากในตลาดอาคารชุดพักอาศัยเกิดปัญหา moral hazard จะทำให้การวิเคราะห์ตลาดมีลักษณะต่างจากการวิเคราะห์ตลาดมาตรฐาน (standard market analysis) ซึ่งปริมาณสินค้าที่ซื้อขายกันในตลาดแข่งขันจะถูกกำหนดโดยอุปสงค์และอุปทาน แต่ในดุลยภาพของตลาดที่ผู้ประกอบการมีปัญหา moral hazard ผู้ประกอบการจะเสนอขายสินค้ามากกว่าในกรณีที่ไม่มีปัญหา moral hazard ส่งผลให้ตลาดไม่สามารถเกิดดุลยภาพที่แท้จริงได้ ตลาดอาคารชุดพักอาศัยก็เช่นเดียวกัน อาจมีปัญหา moral hazard ในฝ่ายผู้ประกอบการทำให้ปริมาณเสนอขายห้องชุดของผู้ประกอบการมากเกินไปกว่าที่ควรจะเป็น และจะส่งผลในทิศทางที่ทำให้เกิดอุปทานส่วนเกินของอาคารชุดพักอาศัยได้ในที่สุด

2.1.3) Adverse Selection :³

Adverse selection หมายถึง สถานการณ์ที่ด้านหนึ่งของตลาดไม่สามารถแยกแยะประเภทหรือคุณภาพของสินค้าในอีกด้านหนึ่งของตลาดได้ บางครั้งเรียกว่าเกิดปัญหา “ข้อมูลข่าวสารที่ซ่อนเร้น (hidden information)”⁴

³ Eric Rasmusen , Games and Information : An introduction to game theory (Rev. ed., Great Britain : Cambridge University Press,1990) , pp.183-186.

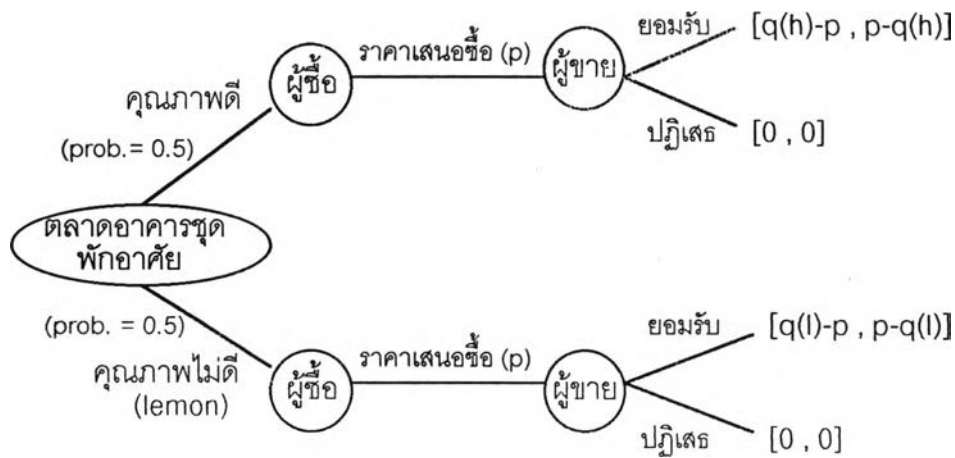
⁴ David B. , F. Stanley and D. Rudiger . Economics (New York : McGraw-Hill Book Company , 1992) , p. 242.

พิจารณาตลาดโดยสมมติให้สินค้าที่มีคุณภาพดีมีมูลค่า (q) เท่ากับ $q(h)$ และสินค้าที่มีคุณภาพไม่ดีมีมูลค่าเท่ากับ $q(l)$ ดังนั้น มูลค่าของสินค้าจะอยู่ในช่วง $q(h)$ ถึง $q(l)$ และให้ในตลาดมีสินค้าแต่ละประเภทอย่างละครึ่ง ให้ทั้งผู้ซื้อและผู้ขายเป็น risk neutral และประเมินคุณภาพเท่ากับ 1 บาท ต่อหน่วยของคุณภาพ ดังนั้นจากการซื้อขายจะได้

$$\text{ผลตอบแทนที่ผู้ซื้อจะได้รับ} = q - p$$

$$\text{ผลตอบแทนที่ผู้ขายจะได้รับ} = p - q$$

ซึ่งสามารถแสดงได้ดังรูปที่ 2.1



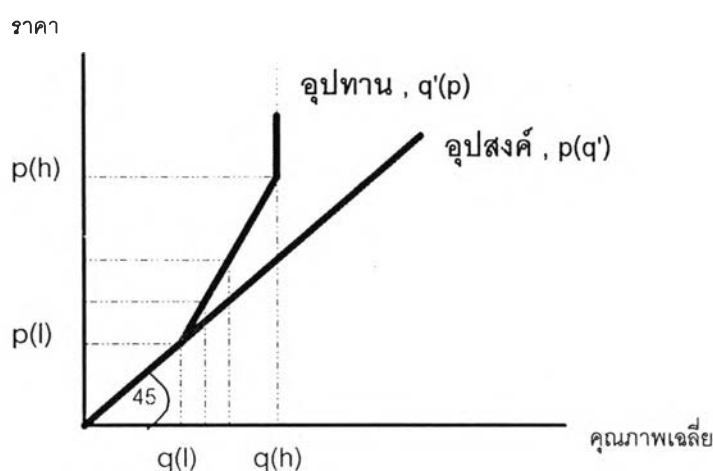
รูปที่ 2.1 Payoff จากการซื้อขายสินค้าของผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ซื้อ , ผู้ขาย)
ในตลาดที่มีทั้งสินค้าคุณภาพดีและสินค้าคุณภาพไม่ดี

ถ้าผู้ซื้อสามารถแยกแยะคุณภาพของสินค้าได้ในขณะที่ซื้อ ผู้ซื้อจะยินดีจ่ายในราคา $p = q(h)$ สำหรับสินค้าคุณภาพดี และ $p = q(l)$ สำหรับสินค้าคุณภาพไม่ดี (lemon) แต่หากผู้ซื้อไม่สามารถแยกแยะคุณภาพของสินค้าได้ เมื่อมีผู้ขายเสนอขายสินค้าด้วยราคา $p = \frac{1}{2} [q(h) + q(l)]$ ซึ่งเท่ากับมูลค่าของคุณภาพเฉลี่ย ผู้ซื้อจะลงความเห็นว่าคุณขายเสนอขายสินค้าที่มีคุณภาพไม่ดีและในมุมมองของผู้ซื้อสินค้าที่เสนอขายอยู่ในตลาดเป็นเพราะเป็นสินค้าที่มีคุณภาพไม่ดี ดังนั้นผู้ซื้อจะไม่ยอมจ่ายเงินเพื่อซื้อสินค้ามากกว่า $q(l)$ ส่งผลให้ในตลาดที่มีผู้ขาย

สินค้าทั้งสองประเภทอยู่ในตลาดจะมีสินค้าที่ซื้อขายกันเพียงครั้งหนึ่งเท่านั้นในดุลยภาพและในจำนวนนี้เป็นสินค้าที่มีคุณภาพไม่ดี (lemon) ทั้งสิ้น

เมื่อพิจารณาในกรณีที่มีสินค้าหลากหลายประเภทในตลาด (รูปที่ 2.2) สมมติให้คุณภาพของสินค้าในตลาดมีการกระจายตัวแบบสม่ำเสมอ (Uniform distribution) ระหว่าง $q(l)$ ถึง $q(h)$ ดังนั้นคุณภาพเฉลี่ย $q' = \frac{1}{2} [q(l) + q(h)]$ จึงเป็นราคาและผู้ซื้อยินดีจะจ่ายสำหรับสินค้าที่ไม่ทราบคุณภาพที่แท้จริงที่เสนอขายอยู่ในตลาด

ในกรณีนี้ราคาดุลยภาพจะต่ำกว่า q' เพราะไม่ใช่สินค้าทั้งหมดที่จะถูกเสนอขายที่ราคา q' ผู้ขายจะยินดีเสนอขายสินค้าก็ต่อเมื่อได้ราคาสูงกว่าคุณภาพของสินค้าของตน ดังนั้นสินค้าที่จะเสนอขายในตลาดจะต้องมีคุณภาพต่ำกว่า q' ทำให้คุณภาพเฉลี่ยของสินค้าที่เสนอขายในตลาดเป็น $\frac{1}{2} [q' + q(l)] = q''$ ดังนั้นราคาสินค้าในตลาดจะต้องลดลงอย่างน้อยก็ต้องเท่ากับ q'' ซึ่งหากเป็นเช่นนั้นผู้ขายที่มีสินค้าที่มีคุณภาพระหว่าง q'' และ q' ก็จะไม่เสนอขายสินค้าของตนในตลาด ทำให้คุณภาพเฉลี่ยของสินค้าในตลาดลดลงเหลือ $\frac{1}{2} [q'' + q(l)] = q'''$ และราคาในตลาดก็จะลดลงมาอยู่ที่ q''' เป็นเช่นนี้ไปเรื่อยๆ จนกระทั่งราคาลดลงมาถึงจุดดุลยภาพคือ $q(l)$ แต่ที่ราคาเท่ากับ $q(l)$ สินค้าที่เสนอขายในตลาดจะมีน้อยมากจนแทบจะไม่มีเลย และตลาดจะถูกทำลาย (collapsed) ในที่สุด



รูปที่ 2.2 ดุลยภาพของตลาดซึ่งเกิดปัญหา Adverse Selection

จากรูปที่ 2.2 ให้ราคาอยู่ในแกนตั้งและคุณภาพเฉลี่ยของสินค้าที่เสนอขายอยู่ในแกนนอน แต่ละระดับราคาจะทำให้คุณภาพเฉลี่ยของสินค้าในตลาดแตกต่างกันออกไป ($q'(p)$) โดยที่

ความชันของ $q'(p)$ มีค่ามากกว่า 1 เพราะคุณภาพเฉลี่ยเปลี่ยนแปลงในสัดส่วนที่น้อยกว่าการเปลี่ยนแปลงของราคา ถ้าราคาเปลี่ยนแปลงคุณภาพหน่วยสุดท้ายของสินค้าที่เสนอขายจะเท่ากับราคาใหม่ แต่คุณภาพเฉลี่ยของสินค้าที่เสนอขายจะต่ำกว่านั้น ในดุลยภาพคุณภาพเฉลี่ยจะต้องเท่ากับราคา ดังนั้นดุลยภาพจะต้องอยู่บนเส้น 45° ที่ผ่านจุดกำเนิด ซึ่งก็คืออุปสงค์ $p(q')$ เมื่อ $q'(p)$ คืออุปทาน ซึ่งจุดร่วมจุดเดียวระหว่างอุปสงค์และอุปทานที่เกิดขึ้นคือ $[q(l), q(l)]$

จะเห็นว่าดุลยภาพของตลาดที่เกิดปัญหา adverse selection ในตลาดจะมีการซื้อขายสินค้ากันน้อยมาก ทั้งนี้เพราะผลกระทบจากภายนอก (externality) ระหว่างสินค้าที่มีคุณภาพดีและสินค้าที่มีคุณภาพไม่ดี ทำให้ผู้ซื้ออนุมานว่าสินค้าในตลาดโดยรวมเป็นสินค้าที่มีคุณภาพไม่ดี และประเมินคุณภาพเฉลี่ยของสินค้าในตลาดต่ำลงเรื่อยๆ ส่งผลให้ราคาของผู้ซื้อยินดีที่จะจ่ายเพื่อซื้อสินค้าในตลาดต่ำลงเรื่อยๆเช่นกัน ทำให้ผู้ผลิตเสนอขายสินค้าที่มีคุณภาพไม่ดีในตลาดมากขึ้นเรื่อยๆ จนกระทั่งไม่มีการเสนอขายสินค้าที่มีคุณภาพดีในตลาดเลย ซึ่งหากเกิดปัญหา adverse selection ขึ้นในตลาดอาคารชุดพักอาศัย ก็จะทำให้ผู้บริโภคไม่มีความมั่นใจในคุณภาพของอาคารชุดพักอาศัยและมีทัศนคติไม่ดีต่ออาคารชุดพักอาศัยในตลาดโดยรวม โดยผู้บริโภคจะประเมินคุณภาพเฉลี่ยของอาคารชุดพักอาศัยในตลาดต่ำลงเรื่อยๆ ทำให้มีแต่อาคารชุดพักอาศัยที่มีคุณภาพไม่ดีที่ผู้ประกอบการจะเสนอขายในตลาด ซึ่งในระยะยาวอาจจะทำลายตลาดอาคารชุดพักอาศัยทั้งตลาดได้

ปัญหาด้านข้อมูลข่าวสารสามารถทำให้กลไกของตลาดอาคารชุดพักอาศัยดำเนินไปอย่างไรไม่มีประสิทธิภาพและอาจจะทำลายตลาดอาคารชุดพักอาศัยทั้งตลาดได้ โดยที่หากในตลาดอาคารชุดพักอาศัยมีปัญหา moral hazard จะเป็นแรงจูงใจให้ผู้ประกอบการเสนอขายโครงการในตลาดเนื่องจากผู้ประกอบการจะไม่คำนึงถึงความเสี่ยงเท่าที่ควร และหากในตลาดอาคารชุดพักอาศัยเกิดปัญหา adverse selection จะทำให้ในมุมมองของผู้บริโภคอาคารชุดพักอาศัยในตลาดโดยรวมมีแนวโน้มที่จะเป็นสินค้าที่มีคุณภาพไม่ดี ทำให้ในตลาดมีการซื้อขายกันน้อยมากและอาคารชุดพักอาศัยที่ซื้อขายกันในตลาดจะเป็นส่วนของอาคารชุดพักอาศัยที่มีคุณภาพไม่ดี โดยผู้ประกอบการจะไม่นำอาคารชุดพักอาศัยที่มีคุณภาพดีออกเสนอขายในตลาด แสดงให้เห็นว่าปัญหาในเรื่องข้อมูลข่าวสารสามารถส่งผลให้เกิดอุปทานส่วนเกินของอาคารชุดพักอาศัยได้

2.2 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง :

การศึกษาเกี่ยวกับอาคารชุดพักอาศัยที่ผ่านมา มีทั้งการศึกษาทางด้านอุปทานและอุปสงค์ แต่โดยส่วนใหญ่จะเป็นการศึกษาเฉพาะด้านใดด้านหนึ่ง โดยไม่พบว่ามีการศึกษาในภาพรวมของโครงสร้างตลาดตลอดจนไม่มีการนำปัญหาในเรื่องความไม่สมบูรณ์ของข้อมูลข่าวสารในตลาดมาร่วมพิจารณาด้วย อย่างไรก็ตาม การศึกษาที่ผ่านมาทำให้เกิดความเข้าใจถึงสภาพของปัจจัยพื้นฐานของธุรกิจอาคารชุดพักอาศัยในระดับหนึ่ง ซึ่งสามารถนำมาใช้ประกอบการศึกษาการเกิดอุปทานส่วนเกินของอาคารชุดพักอาศัยได้ ดังนี้

ด้านข้อบังคับทางกฎหมาย :

ในด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในธุรกิจอาคารชุดพักอาศัย การศึกษาเท่าที่ผ่านมาพบว่ามีข้อบกพร่องอยู่หลายจุด โดย ร.ศ.มานพ พงศทัต⁵ ได้กล่าวไว้เกี่ยวกับช่องโหว่ของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด ความว่า “สิ่งที่เป็นรูโหว่ใ้การขออนุญาตก่อสร้างอาคารชุด คือ การขออนุญาตก่อสร้างไม่จำเป็นต้องระบุว่าเป็นอาคารชุดหรือไม่ และจะต้องสร้างอาคารจนแล้วเสร็จจึงจะเริ่มดำเนินการขออนุญาตจดทะเบียนสิทธิได้ ดังนั้นนักกฎหมายหลายท่านจึงกล่าวว่า ในระหว่างการก่อสร้างยังไม่ถือเป็นอาคารชุด การโฆษณาว่าเป็นอาคารชุดนั้นผิดกฎหมาย ถ้าสร้างเสร็จแล้วไม่เปลี่ยนเป็นอาคารชุดหรือเปลี่ยนไม่ได้ก็เท่ากับว่าหลอกลวงประชาชน ดังนั้นกรุงเทพมหานครจึงควรที่จะให้ระบุในการขออนุญาตก่อสร้างด้วยว่าอาคารนั้นจะใช้ทำอะไร จะจัดการกรรมสิทธิ์อย่างไรในการยื่นขออนุญาต และให้ระบุชัดเจนลงไปว่าอาคารนั้นเป็นอาคารชุดพักอาศัยหรืออาคารชุดสำนักงาน เพื่อจะได้แสดงเจตจำนงที่ชัดเจนและให้สอดคล้องกับการที่จะออกกฎหมายควบคุมการใช้อาคาร ซึ่งหมายถึง จะขออนุญาตเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยแต่นำไปใช้เพื่อการอื่นๆ เช่น อุตสาหกรรม หรือ พาณิชยกรรมไม่ได้”

ในขณะที่การศึกษาของ ระวี พวงกนก⁶ พบว่ากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจอาคารชุดมีลักษณะที่ทำให้ผู้บริโภคอยู่ในฐานะที่เสียเปรียบผู้ประกอบการอยู่หลายประเด็น โดยประเด็นที่เอื้ออำนวยให้เกิดอุปทานของอาคารชุดพักอาศัยเพิ่มขึ้น ได้แก่

⁵ มานพ พงศทัต, “วิวัฒนาการของคอนโดมิเนียม”, ใน รวมบทความที่น่าสนใจเกี่ยวกับอาคารชุด , (กรุงเทพมหานคร : สมาคมการค้าอาคารชุดและการเคหะแห่งชาติ , 2528) , หน้า 9.

⁶ ระวี พวงกนก , “ มาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองผู้บริโภคในอาคารชุด ” (วิทยานิพนธ์ปริญญา มหาบัณฑิตสาขา ภาควิชานิติศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย , 2537) .

1) ปัญหาการจัดจำหน่ายอาคารชุดก่อนจดทะเบียนอาคารชุด ซึ่งเป็นช่วงที่กฎหมายอาคารชุดจะยังไม่ได้ให้ความคุ้มครองแก่ผู้ซื้อ ทำให้ตลอดเวลาที่ประกาศขายและดำเนินการก่อสร้างจะยังไม่ได้รับการควบคุมจากเจ้าหน้าที่

2) ปัญหาการโฆษณา ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ไม่ได้มีบทบัญญัติที่ชัดเจนที่จะให้ความคุ้มครองผู้ซื้ออาคารชุด ในกรณีที่ผู้ประกอบการไม่ได้ดำเนินการให้เป็นไปตามที่ได้โฆษณาไว้

3) ปัญหาด้านการทำนิติกรรมสัญญา ได้แก่

3.1) การชำระเงินจองและเงินดาวน์ โดยทั่วไปในการซื้อห้องชุดผู้ซื้อจะต้องชำระเงินจองและเงินดาวน์ จะมากหรือน้อยแล้วแต่โครงการ ซึ่งผู้ซื้อจะได้เพียงใบรับเงินไว้เป็นหลักฐานเท่านั้น หากผู้ประกอบการไม่ดำเนินการก่อสร้างจนแล้วเสร็จ หรือเก็บเงินดังกล่าวแล้วหนีไป ผู้ซื้อจะเป็นผู้เสียหาย

3.2) การทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดนั้น ผู้ประกอบการเป็นผู้กำหนดหรือร่างสัญญาแต่ฝ่ายเดียวแล้วให้ผู้ซื้อลงนาม ทำให้ผู้ซื้อเสียเปรียบในข้อสัญญาที่ผู้ประกอบการจัดทำขึ้น

3.3) การฟ้องเรียกค่าเสียหาย เนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุดมิได้บัญญัติเกี่ยวกับการทำสัญญาระหว่างผู้ประกอบการกับผู้ซื้อเอาไว้ ทำให้การฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายจะต้องดำเนินการไปตามกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งกว่าจะได้รับชดใช้ค่าเสียหายก็เสียเวลาและค่าใช้จ่ายมาก

4) ปัญหาเกี่ยวกับการกำหนดวัตถุประสงค์ของอาคารชุด ทั้งนี้พระราชบัญญัติอาคารชุดมิได้กำหนดให้ผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดระบุว่าอาคารชุดที่ขอจดทะเบียนเป็นอาคารชุดที่มีวัตถุประสงค์อย่างไร ผู้ประกอบการอาจเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้อาคารโดยทำให้ผู้ซื้ออาคารชุดได้รับความเสียหายได้

5) ปัญหาการกำหนดมาตรฐานและสิ่งแวดล้อมในอาคารชุด กฎหมายอาคารชุดมิได้กำหนดมาตรฐานเหมือนกับกฎหมายจัดสรรที่ดินทั่วไป และไม่มีกำหนดมาตรฐานอาคารชุดไว้ ทำให้ผู้ประกอบการสามารถสร้างอาคารชุดได้เมื่อมีทรัพย์สินกลางและทรัพย์สินส่วนบุคคลตามที่กฎหมายอาคารชุดกำหนดไว้เท่านั้น

จะเห็นว่าในการศึกษาที่ผ่านมาพบว่ากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดมีข้อบกพร่องอยู่หลายประเด็น ในการศึกษานี้จึงนำปัจจัยในเรื่องข้อบังคับของกฎหมายมาพิจารณาว่ามีข้อบกพร่องซึ่งมีส่วนทำให้เกิดปัญหาเรื่องข้อมูลข่าวสารในตลาดอาคารชุดพักอาศัยหรือไม่ และมีส่วนทำให้เกิดอุปทานส่วนเกินของอาคารชุดพักอาศัยหรือไม่ อย่างไร

ด้านโครงสร้างของทุน :

นอกจากประเด็นในเรื่องข้อบังคับทางกฎหมายแล้วที่ผ่านมามีผู้ทำการศึกษาเกี่ยวกับแหล่งเงินทุนของธุรกิจที่อยู่อาศัย ซึ่งทำให้เข้าใจถึงโครงสร้างเงินทุนของธุรกิจที่อยู่อาศัยโดยรวมได้ในระดับหนึ่ง คือ การศึกษาบทบาทของตลาดทุนต่อการลงทุนในธุรกิจที่อยู่อาศัย ของ สมศักดิ์ เรือรวีวัฒนกุล⁷ ซึ่งพบว่าแหล่งเงินทุนของธุรกิจที่อยู่อาศัยจะมาจากการกู้จากสถาบันการเงินทั้งในและต่างประเทศ โดยเงินกู้ระยะสั้นจะใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน ส่วนเงินกู้ระยะยาวใช้ซื้อที่ดินและก่อสร้าง นอกจากนี้การระดมทุนอีกช่องทางหนึ่งคือ การออกตราสารการเงินซึ่งได้แก่ ตราสารทุนและตราสารหนี้ โดยพบว่าปัญหาและอุปสรรคของการระดมทุน คือ กฎเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์มีความเข้มงวดมากในการพิจารณารับหลักทรัพย์หมวดที่อยู่อาศัย และปัญหาในเรื่องความพร้อมเกี่ยวกับคุณสมบัติของผู้ประกอบการเอง

ส่วนผลดีของการนำบริษัทเข้าตลาดหลักทรัพย์ในทางตรงพบว่าจะได้เงินทุนระยะยาวที่มีต้นทุนต่ำและในทางอ้อมภายหลังจากที่บริษัทเข้าตลาดหลักทรัพย์แล้วฐานะการเงินของบริษัทมั่นคงขึ้นเป็นที่เชื่อถือของตลาด มีการขยายตัวของสินทรัพย์มากขึ้น ภาวะดอกเบี้ยจ่ายลดลง ส่วนผลเสียพบว่าผู้ประกอบการจะต้องมีความลำบากในการบริหารมากขึ้น เพราะต้องเร่งสร้างรายได้มาจ่ายปันผล และการออกหุ้นสามัญบ่อยๆ จะมีผลทำให้กำไรต่อหุ้นลดลง และยังมีภาระต้องจ่ายเงินปันผลในอัตราสูงเป็นผลให้เงินทุนจากการออกหุ้นสามัญมีต้นทุนสูงขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการหันไปออกหุ้นกู้แทนซึ่งจะให้ผลดีกว่าในระยะยาว อย่างไรก็ตามจากการศึกษานี้พบว่าการกู้เงินจากสถาบันการเงินยังคงเป็นแหล่งเงินทุนที่สำคัญของการดำเนินธุรกิจที่อยู่อาศัย ส่วนการระดมทุนโดยการออกตราสารการเงินในตลาดทุนถือเป็นช่องทางการระดมทุนอีกทางหนึ่ง

ความเข้าใจในเรื่องโครงสร้างเงินทุนของธุรกิจที่อยู่อาศัยดังกล่าวทำให้เกิดข้อสังเกตว่าธุรกิจอาคารชุดพักอาศัยซึ่งมีขั้นตอนการดำเนินโครงการแตกต่างไปจากธุรกิจที่อยู่อาศัยประเภทอื่นในหลายประเด็น จะมีโครงสร้างเงินทุนเหมือนหรือแตกต่างจากธุรกิจที่อยู่อาศัยประเภทอื่นหรือไม่ อย่างไร และลักษณะโครงสร้างเงินทุนดังกล่าวจะมีส่วนทำให้เกิดปัญหาในเรื่องข้อมูลข่าวสารของตลาดอาคารชุดพักอาศัยตลอดจนทำให้เกิดอุปทานส่วนเกินของอาคารชุดพักอาศัยหรือไม่ อย่างไร

⁷ สมศักดิ์ เรือรวีวัฒนกุล . " บทบาทตลาดทุนต่อการลงทุนธุรกิจที่อยู่อาศัย" (วิทยานิพนธ์ปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย , 2538) .

ด้านทัศนคติต่ออาคารชุดพักอาศัยของผู้บริโภค :

เนื่องจากอุปทานส่วนเกินของอาคารชุดพักอาศัยแสดงให้เห็นภาวะที่อุปทานและอุปสงค์ไม่สมดุลกัน ดังนั้นนอกจากเราจะพิจารณาในมุมของอุปทานของอาคารชุดแล้วเราควรพิจารณาในด้านอุปสงค์ด้วย ทั้งนี้จากการศึกษาของ ถนอม อังคณะวัฒนา⁸ เกี่ยวกับทัศนคติของผู้มีรายได้สูงที่มีต่ออาคารชุดพักอาศัย ตลอดจนปัจจัยและเหตุผลในการเลือกอาคารชุดพักอาศัยในเขตชั้นกลางถึงชั้นในของกรุงเทพมหานครพบว่า ผู้มีรายได้สูงถึงร้อยละ 68.1 ต้องการอยู่อาศัยในบ้านเดี่ยว มีเพียงร้อยละ 17.6 เท่านั้น ที่ต้องการอยู่อาศัยในอาคารชุด โดยปัจจัยที่ผู้มีรายได้สูงใช้ในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดเรียงตามลำดับความสำคัญ 5 ลำดับแรก คือ ทำเลที่ตั้ง ราคาห้องชุด สาธารณูปโภคที่จำเป็น ระยะเวลาในการเดินทาง และระยะทางไปยังที่ทำงาน ในขณะที่ กมล สุรินันท์⁹ ศึกษาทัศนคติของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดราคาถูกในเขตกรุงเทพมหานคร ชั้นนอกพบว่า ผู้มีรายได้น้อยต้องการพักอาศัยในบ้านเดี่ยวถึงร้อยละ 68.1 อาคารชุดพักอาศัยร้อยละ 17.6 และตึกแถวหรือทาวน์เฮาส์ร้อยละ 14.3 ส่วนทัศนคติที่ผู้อยู่อาศัยมีต่ออาคารชุดพักอาศัยราคาถูกพบว่า มีทัศนคติที่ดีต่อการพักอาศัยในอาคารชุดเพียงร้อยละ 8.1 โดยส่วนใหญ่ร้อยละ 87.2 มีทัศนคติเป็นกลาง ส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 4.7 มีทัศนคติไม่ดีต่อการพักอาศัยในอาคารชุด นอกจากนี้ สันหนัทัย สงวนศักดิ์¹⁰ ศึกษาสภาพเศรษฐกิจและสังคมของผู้อยู่อาศัยในบ้านจัดสรรและอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร พบว่า ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดส่วนใหญ่มีฐานะทางเศรษฐกิจดีกว่าผู้อยู่อาศัยในบ้านจัดสรร และโดยส่วนใหญ่เลือกอยู่อาศัยในอาคารชุดเพราะใกล้สถานที่ทำงาน

⁸ ถนอม อังคณะวัฒนา . " ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดพักอาศัยของผู้มีรายได้สูงในเขตชั้นกลางถึงชั้นในของกรุงเทพมหานคร " (วิทยานิพนธ์ปริญญาเคหศาสตรมหาบัณฑิต ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย , 2534)

⁹ กมล สุรินันท์ . " ทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่ออาคารชุดพักอาศัยราคาถูกย่านชานกรุงเทพมหานคร " (วิทยานิพนธ์ปริญญาเคหศาสตรมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย , 2537)

¹⁰ สันหนัทัย สงวนศักดิ์ . " สภาพเศรษฐกิจและสังคมของผู้อยู่อาศัยในบ้านจัดสรรและอาคารชุด(คอนโดมิเนียม)ในกรุงเทพมหานคร : การศึกษาเชิงสำรวจเบื้องต้น " (วิทยานิพนธ์ปริญญาสังคมวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต ภาควิชาสังคมวิทยาและมานุษยวิทยา บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย , 2531)

สำหรับการศึกษาในต่างประเทศ Chan Ping-Chiu ¹¹ ศึกษาพฤติกรรมในการอยู่อาศัยในอาคารชุดในเกาะฮ่องกงได้ข้อสรุปว่า ผู้อยู่อาศัยมีปัญหาในการปรับตัวให้เข้ากับสังคมใหม่ กล่าวคือ ผู้อยู่อาศัยไม่สามารถเลือกเพื่อนบ้านที่มีรูปแบบการอยู่อาศัยคล้ายคลึงกับตนได้ นอกจากนี้ผู้ที่มีอยู่อาศัยร่วมกันยังมีพื้นฐานทางสังคม วัฒนธรรม และความคิดต่างกัน ซึ่งมักทำให้เกิดปัญหาการไม่เข้าใจกันและไม่สามารถเข้ากันได้

ในการศึกษานี้จะศึกษาว่าในมุมมองของผู้บริโภค ในตลาดอาคารชุดพักอาศัยผู้บริโภคและผู้ประกอบการมีข้อมูลข่าวสารสมมาตรกันหรือไม่ และหากข้อมูลข่าวสารมีลักษณะไม่สมมาตรกันจะส่งผลต่อทัศนคติที่ผู้บริโภคมีต่ออาคารชุดพักอาศัยในทิศทางที่ทำให้เกิดอุปทานส่วนเกินของอาคารชุดพักอาศัยหรือไม่ อย่างไร

ด้านปัญหาที่เกิดขึ้นจากการพักอาศัยในอาคารชุด :

นอกจากปัญหาในการอยู่อาศัยร่วมกันซึ่งเกิดจากพฤติกรรมในการอยู่อาศัยของผู้บริโภคเองแล้ว การอยู่อาศัยในอาคารชุดอาจเกิดปัญหาได้เมื่อผู้ประกอบการมีการเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่อาคารชุดพักอาศัยเพื่อนำไปใช้ประโยชน์อย่างอื่น ซึ่งในเรื่องนี้มีผู้ทำการศึกษาไว้คือ อนุชา จิตตางกูร¹² โดยวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ในอาคารชุดพักอาศัย โดยใช้อาคาร ไอทีเอฟ สีสลมพาเลข คอนโดมิเนียม เป็นกรณีศึกษา ซึ่งการศึกษาได้พิจารณาเริ่มจากสภาพดั้งเดิมของอาคารเปรียบเทียบกับสภาพปัจจุบันและทำการสำรวจความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยโดยใช้แบบสอบถาม พบว่าในการขออนุญาตก่อสร้าง อาคารชุดแห่งนี้มีห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย 884 หน่วย แต่จากการสำรวจพบว่าเป็นห้องว่างไม่ได้ใช้ประโยชน์ร้อยละ 34 ห้องที่ใช้ประโยชน์ร้อยละ 66 โดยในจำนวนนี้ใช้เพื่ออยู่อาศัยเพียงร้อยละ 28 ที่เหลืออีกร้อยละ 38 ถูกเปลี่ยนแปลงการใช้นำไปประกอบธุรกิจ ทำให้เกิดปัญหาสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีอยู่ไม่เพียงพอต่อการใช้ ชำรุดเสียหาย ทำให้มีค่าใช้จ่ายส่วนกลางสูงขึ้น และผู้อยู่อาศัยรู้สึกขาดความเป็นส่วนตัวและขาดความปลอดภัย แต่เนื่องจากผู้ใช้อาศัยมีจำนวนน้อยกว่าผู้ใช้เพื่อประกอบธุรกิจซึ่งพอใจกับการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น ทำให้ไม่สามารถใช้กฎข้อบังคับเกี่ยวกับการอยู่อาศัยร่วมกันมาควบคุมได้ นอกจากนี้การ

¹¹ Chan Ping-Chiu , Social Implications of Public Policies.The Lesson of Hong Kong , Asian Institute of Technology , Bangkok , Thailand , 1975

¹² อนุชา จิตตางกูร , “ การวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ในอาคารชุดพักอาศัย : กรณีศึกษา อาคาร ไอทีเอฟ สีสลมพาเลข คอนโดมิเนียม ” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย , 2539)

เปลี่ยนแปลงส่วนใหญ่เกิดขึ้นภายในอาคารทำให้เจ้าหน้าที่ของรัฐไม่ทราบและไม่สามารถเข้าไปตรวจสอบได้

ด้านแนวทางการแก้ปัญหา :

เนื่องจากที่ผ่านมาในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยรวมมีปัญหาในขั้นตอนของการซื้อขายเป็นจำนวนมาก ทำให้มีผู้พยายามศึกษาหาแนวทางการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้น ทั้งนี้จากงานวิจัยของ อานันท์ ไม้พุ่ม¹³ ที่ทำการศึกษาคြေးสร้างแหล่งที่มาของเงินทุนของโครงการที่อยู่อาศัยและหลักการอำนวยการเงินเชื่อของสถาบันการเงินที่มีต่อธุรกิจนี้ ตลอดจนหลักการของเอสโครว์ในต่างประเทศและหลักการของบริษัทประกันสินเชื่ออุตสาหกรรมขนาดย่อมในประเทศไทย โดยใช้การสำรวจด้วยแบบสอบถามกับกลุ่มตัวอย่างคือ กลุ่มผู้ซื้อ 350 ราย กลุ่มผู้ประกอบการ 40 ราย และกลุ่มสถาบันการเงิน 27 ราย พบว่าทั้งสามกลุ่มเห็นด้วยกับการจะให้มีการจัดตั้งองค์กรกลางขึ้นมา เพราะนอกจากจะเป็นการเอื้อประโยชน์แก่ทุกฝ่ายแล้วยังจะช่วยพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้วย

อย่างไรก็ตามจากการศึกษาของ ยุทธนา สุทธิพงส์¹⁴ พบว่าหากจะมีการนำเอา escrow account มาใช้ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยแล้ว ด้วยระบบกฎหมายที่แตกต่างกันของประเทศไทยและสหรัฐอเมริกา และการที่ประเทศไทยยังขาดประสบการณ์ในการนำหลักเกณฑ์เรื่อง escrow account มาใช้ ประกอบกับความไม่ชัดเจนในเรื่องคุณสมบัติของบุคคลหรือนิติบุคคลที่จะทำหน้าที่ escrow agent ตลอดจนประชาชนทั่วไปยังไม่มีความรู้ความเข้าใจดีพอ ทำให้ควรนำหลักกฎหมายในเรื่องตัวแทนร่วมมาปรับใช้ในเรื่องนี้แทนจะเป็นการเหมาะสมกว่า สำหรับในการศึกษานี้จะพิจารณหาแนวทางการแก้ไขที่เหมาะสมในกรณีที่เกิดอาคารชุดพักอาศัยมีปัญหาในเรื่องของข้อมูลข่าวสารและนำไปสู่การเกิดอุปทานส่วนเกินของอาคารชุดพักอาศัยในตลาด

¹³ อานันท์ ไม้พุ่ม, "แนวความคิดระบบองค์กรกลางในเรื่องการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ กรณีศึกษา กรุงเทพมหานคร และปริมณฑลตอนเหนือ" (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต ภาควิชาเคมีการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537)

¹⁴ ยุทธนา สุทธิพงส์, "การพัฒนาระบบบัญชีคุ้มครองคู่สัญญา (ESCROW ACCOUNT) เพื่อความเป็นธรรม" (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชานิติศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539)