

บทที่ 5

สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ

5.1) สรุปผลการศึกษา :

ตลาดอาคารชุดพักอาศัยมีปัญหาในเรื่องความไม่สมบูรณ์ของข้อมูลข่าวสาร (incomplete information) ระหว่างผู้ประกอบการ และความไม่สมมาตรของข้อมูลข่าวสาร (asymmetric information) ระหว่างผู้ประกอบการและผู้บริโภค ซึ่งเป็นผลมาจากปัจจัยพื้นฐานของธุรกิจทางด้านอุปทาน ได้แก่ ข้อบังคับทางกฎหมาย โครงสร้างของทุน และฐานข้อมูลสำหรับผู้ประกอบการ และปัจจัยพื้นฐานทางด้านอุปสงค์ ได้แก่ ทัศนคติต่ออาคารชุดพักอาศัยของผู้บริโภค ซึ่งปัญหาเรื่องข้อมูลข่าวสารดังกล่าวทำให้เกิดพฤติกรรมของผู้ประกอบการและผู้บริโภคในตลาดไม่เป็นไปตามกฎของอุปทานและอุปสงค์ และส่งผลให้เกิดอุปทานส่วนเกินของอาคารชุดพักอาศัยในที่สุด ทั้งนี้สามารถสรุปประเด็นปัญหาของข้อมูลข่าวสารที่ทำให้เกิดอุปทานส่วนเกินของอาคารชุดพักอาศัยได้ดังนี้

1) การที่ผู้ประกอบการสามารถเปิดขายห้องชุดได้โดยยังไม่ต้องก่อสร้าง และเมื่อก่อสร้างอาคารจนแล้วเสร็จแล้วจึงนำอาคารไปจดทะเบียนอาคารชุด ทำให้ผู้ประกอบการมีข้อมูลข่าวสารมากกว่าผู้บริโภค ผู้ประกอบการจึงไม่คำนึงถึงความเสี่ยงในการเปิดขายโครงการเท่าที่ควร ทำให้มีผู้ประกอบการเข้าสู่ธุรกิจและเกิดอุปทานของอาคารชุดพักอาศัยจำนวนมากออกสู่ตลาด (เนื่องจากผู้ประกอบการสามารถเข้าสู่ธุรกิจได้โดยเสรี) ความไม่สมมาตรของข้อมูลข่าวสารซึ่งเกิดจากการที่ผู้ประกอบการสามารถเปิดขายห้องชุดได้โดยยังไม่ต้องก่อสร้างนี้ ทำให้ผู้ประกอบการสามารถระดมทุนในส่วนของเงินจองและเงินดาวน์ของลูกค้ามาใช้หมุนเวียนในโครงการได้ ซึ่งเมื่อภาวะเศรษฐกิจดี สภาพตลาดอาคารชุดพักอาศัยมีการเก็งกำไรสูง เงินทุนส่วนนี้สามารถมาชดเชยเงินโอนของลูกค้าที่เป็นข้อจำกัดของโครงการอาคารชุดพักอาศัยซึ่งผู้ประกอบการจะได้มาก็ต่อเมื่อก่อสร้างอาคารจนแล้วเสร็จได้ ประกอบกับภาวะที่เศรษฐกิจดี เงินทุนจากแหล่งต่างๆมีสภาพคล่องสูง ดันทุนทางการเงินต่ำ จึงช่วยกระตุ้นให้เกิดอุปทานของอาคารชุดพักอาศัยจำนวนมากออกสู่ตลาด ในขณะที่เดียวกันผู้บริโภคก็มีความหวาดระแวงว่าการซื้อห้องชุดที่ยังไม่ได้ก่อสร้างมีโอกาสถูกผู้ประกอบการโกงได้ ทำให้อุปสงค์ของอาคารชุดพักอาศัยในตลาดมีน้อยกว่าความต้องการจริงของผู้บริโภค ส่งผลให้เกิดอุปทานส่วนเกินของอาคารชุดพักอาศัยในตลาด

2) นอกจากปัญหาความไม่สมมาตรของข้อมูลข่าวสารแล้ว ในตลาดอาคารชุดพักอาศัยยังมีปัญหาความไม่สมบูรณ์ของข้อมูลข่าวสารระหว่างผู้ประกอบการด้วย ซึ่งทำให้ผู้ประกอบการไม่สามารถกำหนดขนาดโครงการที่จะลงทุนในแต่ละพื้นที่ได้อย่างเหมาะสม ส่งผลให้เกิดอุปทานส่วนเกินของอาคารชุดพักอาศัยกระจุกตัวในบางพื้นที่

3) จากปัญหาเรื่องความไม่สมมาตรของข้อมูลข่าวสารในตลาด โดยผู้ประกอบการมีข้อมูลข่าวสารมากกว่าผู้บริโภค ทำให้ผู้บริโภคมีทัศนคติที่ไม่ดีต่ออาคารชุดพักอาศัยโดยรวมทั้งตลาด (market of lemon) ส่งผลให้อุปสงค์ของอาคารชุดพักอาศัยมีความโน้มเอียงไปในส่วนของอาคารชุดพักอาศัยที่มีราคาถูกมากเป็นพิเศษ ซึ่งกระตุ้นให้ผู้ประกอบการให้ความสนใจทำโครงการอาคารชุดพักอาศัยราคาต่ำมารองรับอุปสงค์ดังกล่าวเป็นจำนวนมาก จนกระทั่งเกิดอุปทานส่วนเกินของอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาถูกมากเป็นพิเศษ

5.2) ข้อเสนอแนะ :

5.2.1) ข้อเสนอแนะเชิงนโยบาย

1) ควรมีการศึกษาถึงความเป็นไปได้ที่จะนำระบบองค์กรกลางซึ่งทำหน้าที่คุ้มครองคู่สัญญา (escrow) มาใช้ในการซื้อขายอาคารชุดพักอาศัย เนื่องจากหากสามารถนำระบบ escrow มาปฏิบัติได้จะสามารถกำจัดปัญหาในเรื่องความไม่สมมาตรของข้อมูลระหว่างผู้บริโภค ผู้ประกอบการตลอดจนสถาบันการเงินในตลาดอาคารชุดพักอาศัยได้ โดยจะทำให้ผู้ซื้อที่มีความมั่นใจในการผ่อนชำระเงินดาวน์ให้แก่ผู้ประกอบการ ในขณะที่เดียวกันฝ่ายผู้ประกอบการเองก็พร้อมที่จะดำเนินโครงการเนื่องจากมีความมั่นใจว่าจะมีเงินดาวน์เข้ามาในกระแสเงินสดเพื่อใช้หมุนเวียนในโครงการได้ตามเป้าหมาย และในส่วนของสถาบันการเงินก็จะมี ความมั่นใจในการปล่อยสินเชื่อให้แก่ทั้งผู้ซื้อรายย่อยและผู้ประกอบการเพื่อนำไปพัฒนาโครงการ เนื่องจากสามารถควบคุมเรื่องกระแสเงินดาวน์ของลูกค้าซึ่งเป็นแหล่งเงินทุนแหล่งหนึ่งของผู้ประกอบการได้ เป็นผลทำให้กลไกของตลาดอาคารชุดพักอาศัยดำเนินไปอย่างมีประสิทธิภาพได้

2) เนื่องด้วยพื้นฐานของธุรกิจอาคารชุดพักอาศัยมีลักษณะเฉพาะแตกต่างไปจากธุรกิจที่อยู่อาศัยโดยทั่วไป ทำให้ผู้ประกอบการที่จะทำโครงการอาคารชุดพักอาศัยควรจะเป็นผู้ที่มีความรู้ ความเข้าใจ ตลอดจนมีประสบการณ์เกี่ยวกับอาคารชุดพักอาศัยบ้าง หรืออย่างน้อยก็ควรที่จะเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในธุรกิจที่อยู่อาศัยประเภทอื่นมาพอสมควร มิใช่เป็นผู้ประกอบการหรือ

นักลงทุนที่อยู่ในแขนงธุรกิจอื่นซึ่งไม่มีประสบการณ์ทางด้านการดำเนินโครงการที่อยู่อาศัยมาก่อน ดังนั้นจึงควรที่จะมีมาตรการที่จะนำมาใช้เพื่อควบคุมธุรกิจอาคารชุดพักอาศัยในส่วนของการผลิตทั้งในด้านปริมาณและคุณภาพ ทั้งนี้เพื่อวัตถุประสงค์ในการยกระดับมาตรฐานของสินค้าและผู้ประกอบการในตลาด ซึ่งจะมีส่วนช่วยให้ผู้บริโภคมีทัศนคติต่ออาคารชุดพักอาศัยและผู้ประกอบการในธุรกิจอาคารชุดพักอาศัยดีขึ้น ตลอดจนทำให้มีการจัดสรรการใช้ทรัพยากรอย่างเหมาะสม โดยที่การดำเนินการดังกล่าวจะต้องเป็นไปอย่างเท่าเทียมและเกิดประโยชน์แก่ส่วนรวมสูงสุด

3) ควรจัดตั้งหน่วยงานที่ทำหน้าที่เป็นศูนย์กลางในการจัดทำระบบฐานข้อมูลที่แสดงให้เห็นอุปสงค์และอุปทานของอาคารชุดพักอาศัยตลอดจนที่อยู่อาศัยประเภทอื่นในแต่ละพื้นที่ ทั้งนี้อาจให้หน่วยงานส่วนท้องถิ่นซึ่งมีการจัดทำระบบฐานข้อมูลทางด้านสำมะโนประชากรในพื้นที่อยู่แล้วเข้ามามีบทบาทเนื่องจากมีความพร้อมในด้านโครงสร้างการจัดเก็บข้อมูลในระดับหนึ่ง ซึ่งหากเป็นไปได้จะมีส่วนช่วยลดอุปทานส่วนเกินของอาคารชุดพักอาศัยที่เป็นผลมาจากการกระจุกตัวของโครงการในบางพื้นที่ได้ นอกจากนี้หากมีการนำกฎหมายการจำกัดเขตพื้นที่ (zoning) มาใช้ปฏิบัติอย่างจริงจัง โดยให้มีการควบคุมที่อยู่อาศัยทุกประเภททั้งในแง่ของประเภทของที่อยู่อาศัยและปริมาณหน่วยของที่อยู่อาศัยที่จำกัดให้มีได้ในแต่ละพื้นที่ ก็จะทำให้ในแต่ละพื้นที่มีที่อยู่อาศัยซึ่งมีรูปแบบที่สามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคได้อย่างเหมาะสมและมีปริมาณสอดคล้องกับความต้องการในพื้นที่นั้นๆ อย่างแท้จริง

5.2.2) ข้อเสนอแนะในการศึกษาต่อ

ในการศึกษานี้เป็นการศึกษาปัญหาอุปทานส่วนเกินของอาคารชุดพักอาศัยในมุมมองของผู้ประกอบการและผู้ซื้อในฐานะผู้ผลิตและผู้บริโภคในตลาดตามลำดับ ทั้งนี้ยังมีได้คำนึงถึงหน่วยงานธุรกิจอื่นที่มีส่วนเกี่ยวข้องอยู่ในตลาดอาคารชุดพักอาศัย อาทิเช่น สถาบันการเงิน และหน่วยงานด้านกฎหมาย เป็นต้น ซึ่งถือเป็นข้อจำกัดของการศึกษาคั้งนี้ ดังนั้นในการศึกษาต่อไปหากมีการขยายการพิจารณาให้ครอบคลุมทุกฝ่ายที่มีส่วนเกี่ยวข้องในตลาดก็จะทำให้เกิดประโยชน์ยิ่งขึ้น และในการศึกษานี้เป็นการศึกษาเพื่ออธิบายถึงสาเหตุของปัญหาอุปทานส่วนเกินของอาคารชุดพักอาศัยและหาแนวทางป้องกันมิให้เกิดปัญหาในลักษณะเดียวกันนี้อีกในอนาคต ดังนั้นจะเป็นผลดียิ่งขึ้นหากมีการศึกษาถึงแนวทางที่จะช่วยลดจำนวนอุปทานส่วนเกินของอาคารชุดพักอาศัยที่มีอยู่ในตลาดปัจจุบันในรูปแบบที่เหมาะสมอันจะทำให้ตลาดอาคารชุดพักอาศัยเข้าสู่ดุลยภาพใหม่