

บทที่ 1

บทนำ



ความเป็นมาและสาระสำคัญ

ประชากรในประเทศไทยได้เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมากและอย่างรวดเร็ว จากข้อมูลของสำนักกลางทะเบียนราษฎร พบว่าปี 2533 มีประชากร 56.303 ล้านคน และในปี 2536 มีประชากรเพิ่มขึ้นเป็น 58.336 ล้านคนคิดเป็นอัตราการขยายตัวทั้งประเทศร้อยละ 1.18 ในจำนวนนี้ เป็นประชากรที่มีทะเบียนบ้านอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ในปี 2533 จำนวน 8.536 ล้านคน และปี 2536 จำนวน 8.769 ล้านคน หรือคิดเป็นร้อยละ 15.03 ของประชากรทั่วประเทศ ซึ่งคิดเป็นอัตราการขยายตัวของประชากรของกรุงเทพและปริมณฑล 0.88 ประกอบด้วยอัตราการขยายตัวของกรุงเทพมหานคร ร้อยละ 0.15 และขยายตัวในเขตปริมณฑล 2.21 ถึงแม้จะมีนโยบายการลดประชากรในปี 2513 ทำให้อัตราการเพิ่มของจำนวนประชากรลดลง แต่จากการพัฒนาตามแผนพัฒนาทางเศรษฐกิจและสังคมของภาครัฐบาล ในฉบับที่ 6 (2530-2534) และฉบับที่ 7 (2535-2539) ส่งผลให้กรุงเทพมหานครพัฒนาเป็นศูนย์กลางเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ เป็นศูนย์รวมหน่วยงานภาครัฐ เอกชน และศูนย์รวมของสถาบันการศึกษา ทำให้จำนวนประชากรของกรุงเทพและปริมณฑลเพิ่มขึ้นมาก และมีได้มีประชากรเท่ากับจำนวนในทะเบียนราษฎร ซึ่งเพิ่มจากการเกิดและการย้ายทะเบียนบ้านเข้ามาอย่างถูกต้อง แต่มีจำนวนประชากรได้เพิ่มจากจำนวนประชากรที่อพยพย้ายถิ่นฐานจากชนบทเข้ามาอยู่ในกรุงเทพฯ โดยมีได้ย้ายทะเบียนบ้านจากจังหวัดอื่นเป็นภูมิลำเนาเดิม ซึ่งประกอบด้วยประชากรที่มีการศึกษาระดับต่ำที่ใช้แรงงานในการประกอบอาชีพ เนื่องจากประสบปัญหาจากการผลิตภาคเกษตรกรรมไม่ได้ผลตามเป้าหมาย และประชากรที่มีการศึกษาระดับค่อนข้างสูงที่อาจสำเร็จการศึกษาจากภูมิลำเนาที่เกิดแสวงหาแหล่งงานการประกอบอาชีพให้เหมาะสมกับสาขาวิชาและระดับการศึกษาที่สำเร็จมา รวมทั้งจากประชากรที่เข้ามาศึกษาในสถาบันการศึกษากรุงเทพฯ ซึ่งประชากรกลุ่มนี้บางส่วนเมื่อสำเร็จการศึกษาก็มักทำงานที่กรุงเทพฯ ด้วย ที่อยู่อาศัยอันเป็นปัจจัยที่จำเป็นในการดำรงชีวิต จึงถูกผลิตขึ้นเพื่อสนองตอบความต้องการของประชากรที่เพิ่มขึ้นอย่างมาก

ทั้งนี้จากภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยที่ขยายตัวค่อนข้างสูงและสู่ระบบเศรษฐกิจนานาชาติ ในปี 2524-2534 ในอัตราเฉลี่ยร้อยละ 8.1 ต่อปี รายได้ประชากรได้เพิ่มขึ้นจากปี 2524 จำนวน 15,934 บาท เป็น 44,085 บาท ในปี 2534 โดยเฉพาะรายได้ในช่วงปี 2532-2533 ที่เพิ่มสูงขึ้นมาก และรวดเร็วจากการลงทุนซื้อขายหุ้นในตลาดหลักทรัพย์ ทำให้ประชากรมีอำนาจซื้อมากขึ้น โครงการที่อยู่อาศัยที่เปิดขายในช่วงนี้จะขายหมดอย่างรวดเร็ว และมีการปรับราคาขายเพิ่มขึ้น ตลอดเวลา ทำให้เกิดความต้องการซื้อบ้านเก็งกำไรซื้อบ้านเพื่อขายต่อ รวมทั้งการซื้อบ้านเพื่อเก็บออมเป็นทรัพย์สิน เพราะเห็นว่า บ้านมีแต่ขึ้นราคา และรายได้จากอัตราดอกเบี้ยเงินฝากค่อนข้างต่ำไม่สามารถดึงดูดใจให้เกิดการออมเงินโดยการฝากเงินกับธนาคารได้ จนเกิดความต้องการเทียมเพิ่มขึ้นประมาณว่า เกือบ 50% ของความต้องการทั้งหมด ถึงแม้ผู้ประกอบการผลิตที่อยู่อาศัยจะทราบข้อเท็จจริงนี้ แต่ก็ยังคงลงทุนผลิตที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น เพื่อตอบสนองความต้องการตามกระบวนการตลาด จากข้อมูลของธนาคารสงเคราะห์พบว่ามีการผลิตที่อยู่อาศัยตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 6 (2530-2534) มีจำนวน 432,852 หน่วย (เฉลี่ยปีละ 88,572 หน่วย คิดเป็นอัตราการขยายตัวร้อยละ 25 ต่อปี

ในปี 2534 ได้เกิดภาวะเศรษฐกิจซบเซา จากปัญหาสงครามอ่าวเปอร์เซียและการเมืองภายในประเทศ ธนาคารงคให้สินเชื่ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพิ่มสูงขึ้น ผู้เก็งกำไรที่หวังผลตอบแทนสูงจากการซื้อบ้านเพื่อขายต่อ ไม่สามารถรับภาระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ได้ จึงขายบ้านที่เก็งกำไรในราคาต่ำทุน หรือต่ำกว่าทุนเล็กน้อย แต่จะมีราคาต่ำกว่าบ้านใหม่ในระยะแรกถึง 40% ผู้มีรายได้อ่อนกลางและรายได้น้อยที่ไม่สามารถซื้อบ้านใหม่ หรือผู้ที่มีความจำเป็นต้องเลือกที่อยู่อาศัยในทำเลต่าง ๆ เช่น ทำเลใกล้แหล่งงาน เพื่อหลีกเลี่ยงปัญหาจราจร หรือทำเลใกล้โรงเรียนของบุตรหรือใกล้บ้านญาติพี่น้อง รวมทั้งผู้ที่มีความจำเป็นต้องเช่าอยู่อาศัยอย่างรีบด่วนอาทิ ผู้ประสบอัคคีภัยหรือถูกไล่ที่ เกิดความนิยมซื้อบ้านมือสองมากขึ้น เพราะบ้านมือสองที่นักเก็งกำไรหรือนักลงทุนซื้อบ้านจะเป็นที่ใหม่ที่สร้างเสร็จไม่เคยมีการเช่าอยู่อาศัย ซื้อแล้วสามารถเข้าอยู่ได้ทันทีไม่ต้องรอกการก่อสร้าง ซึ่งเดิมบ้านมือสองจะเป็นบ้านที่ผ่านการอยู่อาศัยแล้ว สภาพบ้านค่อนข้างเก่าเจ้าของบ้านเดิมต้องการย้ายไปทำเลอื่น หรือซื้อบ้านโครงการใหม่ที่มีขนาดที่ดินและอาคารใหญ่กว่าเดิม ประชาชนส่วนใหญ่จะมีทัศนคติที่ไม่ดีและรังเกียจบ้านมือสอง จากการวิจัยของบริษัท อีอาร์เอแห่งประเทศไทย จำกัด พบว่า ทุก ๆ 15 ปี จะมีการย้ายที่อยู่อาศัยใหม่ จึงทำให้ตลาดบ้านมือสองขยายตัวอย่างรวดเร็ว สร้างธุรกิจการเป็นนายหน้ารับซื้อขายเงินประมาณ 200 บริษัทขึ้นไป

เขตบางกะปิเป็นเขตพื้นที่ชั้นกลาง ของกรุงเทพมหานคร ที่มีพื้นที่ใกล้เคียงกับเขตเมืองซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงานของรัฐและเอกชน ในถนนสายต่าง ๆ คือ ถนนรัชดาภิเษก ถนน อโศก เป็นต้น รวมทั้งเขตที่สามารถเดินทางไปสู่เขตเมืองชั้นได้เร็วกว่าเขตเมืองชั้นนอก นอกจากนี้ ภายในเขตบางกะปิยังเป็นที่ตั้งสถาบันการอุดมศึกษาขนาดใหญ่ คือ มหาวิทยาลัยรามคำแหง แหล่งงานของรัฐและเอกชนอีกมากมาย เช่น การเคหะแห่งชาติ สนามกีฬาศูนย์การค้าขนาดใหญ่ เช่น เดอะมอลล์ สาขาบางกะปิ และรามคำแหง ห้างเซ็นทรัล สาขารามคำแหง อิมพีเรียล สาขาลาดพร้าว ห้างเวลโก้ รามคำแหง ห้างดิเซมเบอร์ บางกะปิ เป็นต้น

จากข้อมูลของฝ่ายประชาสัมพันธ์ กรมที่ดิน พบว่า ในปี 2537 กรุงเทพมหานคร มีการทำสัญญาซื้อขายบ้านจากสำนักงานสาขาเขต 16 สาขา จากการสอบถาม พบว่า สาขา 15 แห่ง มีการซื้อขายบ้านมือสองประมาณ 5%-30% ของการซื้อขายบ้านพร้อมที่ดินทั้งหรือเฉลี่ยทั้งหมดประมาณ 15% ต่อสาขา สำหรับเขตบางกะปิมีการทำสัญญาซื้อขายบ้านเก่าและใหม่ประมาณ 1,250 หน่วย คิดเป็นบ้านมือสองประมาณ 1,000 หน่วย หรือร้อยละ 80 ของการซื้อขายบ้านทั้งหมด เฉลี่ยต่อเดือนประมาณ 80 รายต่อเดือน รวมทั้งจากรายงานของบริษัทอีอาร์เอแห่งประเทศไทย จำกัด ปี 2537-2538 ซึ่งเป็นบริษัทนายหน้าที่มีการซื้อขายบ้านมือสองคิดเป็น 70% ของบริษัทนายหน้าทั้งหมด พบว่า เขตบางกะปิเป็นเขตที่มีการซื้อขายบ้านมือสองมากที่สุดของกรุงเทพและปริมณฑล

ปัจจุบันตลาดที่อยู่อาศัยบ้านมือสองขยายตัวมาก ได้รับความนิยมนจากผู้ต้องการซื้อบ้าน และธุรกิจการเป็นนายหน้าตัวแทนที่รับฝากขายบ้านมือสองมาก แต่ไม่เคยมีการศึกษาวิจัยเกี่ยวกับสาเหตุซื้อขายบ้านมือสอง เขตบางกะปิเป็นเขตที่มีปริมาณการซื้อขายบ้านมือสองมากกว่าบ้านใหม่ จึงเป็นที่น่าสนใจศึกษาถึงปัจจัยในการตัดสินใจซื้อและขายบ้านมือสองในเขตบางกะปิมาก

วัตถุประสงค์การศึกษา

1. เพื่อศึกษาถึงปัจจัยในการตัดสินใจซื้อบ้านมือสองในเขตบางกะปิ
2. เพื่อศึกษาถึงปัจจัยในการตัดสินใจขายบ้านมือสองในเขตบางกะปิ
3. เพื่อศึกษาถึงพฤติกรรมในการซื้อขายบ้านมือสองในเขตบางกะปิ
4. เพื่อศึกษาถึงทัศนคติและความพึงพอใจที่มีต่อบ้านมือสองและรูปแบบการขายบ้านมือสอง
5. เพื่อศึกษาถึงความคาดหวังที่จะซื้อบ้านมือสองและความพึงพอใจในการใช้บริการนายหน้าในอนาคต

ขอบเขตการศึกษา

ประชากรกลุ่มตัวอย่าง คือผู้ที่ซื้อและขายบ้านมือสองในเขตบางกะปิ โดยจะศึกษาดังนี้

1. ผู้ซื้อผู้ขายบ้านมือสองที่มีการทำสัญญาซื้อขายแล้วของเขตบางกะปิ ในช่วงปี 2531-2538
2. ศึกษาเฉพาะประเภท บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. เพื่อทราบถึงปัจจัยและเหตุผลในการซื้อขายบ้านมือสองในเขตบางกะปิ
2. เพื่อทราบถึงพฤติกรรมการซื้อขายบ้านมือสองในเขตบางกะปิ
3. เพื่อทราบถึงทัศนคติที่มีต่อบ้านมือสองก่อนและหลังการเข้าอยู่อาศัย
4. เพื่อทราบถึงทัศนคติที่มีต่อรูปแบบการซื้อขายบ้านมือสอง
5. เพื่อทราบถึงความคาดหวังที่จะซื้อบ้านมือสองในอนาคต
6. เพื่อเป็นข้อมูลขั้นพื้นฐานต่อผู้ประกอบการตัวแทนนายหน้าหรือผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง

นิยามศัพท์สำคัญ

นิยามศัพท์สำหรับการศึกษาในเรื่องนี้มีคำสำคัญดังนี้

บ้านมือสอง หมายถึง บ้านที่มีการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ความเป็นเจ้าของ หรือซื้อ ขาย จากเจ้าของผู้มีกรรมสิทธิ์คนแรกแบ่งเป็น 2 ประเภทคือ

1. บ้านมือสองเก่า คือ บ้านที่ผ่านการมีกรรมสิทธิ์และอยู่อาศัยแล้ว
2. บ้านมือสองใหม่ คือ บ้านที่ผ่านการมีกรรมสิทธิ์ แต่ยังไม่มีการเข้าอยู่อาศัย

บ้านเดิม หมายถึงบ้านหลังเดิมที่เคยอยู่อาศัยก่อนย้ายเข้ามาหลังปัจจุบัน หรือ บ้านหลังแรกที่ซื้อก่อนบ้านปัจจุบัน

นายหน้า หมายถึง ผู้ที่เป็นตัวแทนของผู้ขายบ้าน ที่ทำการฝากขายบ้านไว้ ติดต่อหรือ ดำเนินการชี้ช่องให้ผู้ซื้อตกลงทำสัญญาซื้อบ้านกับผู้ขายบ้าน ซึ่งนายหน้าจะได้รับผลตอบแทนจากการดำเนินงานเป็นค่านายหน้า

ค่านายหน้า หมายถึงผลตอบแทนจากการเป็นตัวแทนทำการติดต่อกับผู้ซื้อบ้านให้ผู้ขายที่มาฝากขายบ้าน

กรุงเทพมหานครชั้นใน หมายถึง พื้นที่ที่อยู่ในเขตการปกครองดังนี้ เขตพระนคร ป้อมปราบฯ สัมพันธวงศ์ ปทุมวัน พญาไท ราชเทวี ดุสิต ห้วยขวาง ดินแดง

บางรัก บางกอกใหญ่ ธนบุรี คลองสาน

กรุงเทพมหานครชั้นกลาง หมายถึง พื้นที่ที่อยู่ในเขตการปกครองดังนี้ เขตสาทร บาง
คอแหลม ยานนาวา พระโขนง คลองเตย ประเวศ บางกะปิ บึงกุ่ม บางเขน ลาดพร้าว
ดอนเมือง จตุจักร บางพลัด บางกอกน้อย ภาษีเจริญ ราษฎร์บูรณะ

กรุงเทพมหานครชั้นนอก และปริมณฑล หมายถึง พื้นที่ที่อยู่ในเขตการปกครอง
ดังนี้ เขตมีนบุรี ลาดกระบัง สวนหลวง นนทบุรี คลองสามวา หนองแขม จอมทอง บางขุนเทียน และจ้ง
หวัดนนทบุรี ปทุมธานี นครปฐม สมุทรปราการ สมุทรสาคร

ข้อจำกัดในการศึกษา

เนื่องจากชื่อที่อยู่ของประชากรกลุ่มตัวอย่าง ซึ่งเป็นคู่สัญญาซื้อขาย ไม่ชัดเจน เช่น มีแต่
บ้านเลขที่ แขวง เขต และจังหวัด ซึ่งจะต้องนำไปค้นหาที่อยู่ที่เหมาะสมที่สำนักบริหารกลางทะเบียน
ราษฎร์ เพื่อให้ไปรษณีย์สามารถนำส่งถึงประชากรกลุ่มตัวอย่างได้ ปกติแล้ว เนื่องจากมีชื่อนามสกุล
ซ้ำกันเป็นจำนวนมาก และบางรายไม่สามารถค้นหาที่อยู่ตามชื่อได้ ทำให้ที่อยู่ไม่สมบูรณ์ถูกต้อง จึง
ต้องคัดชื่อออกเหลือแต่ ชื่อที่อยู่ที่เหมาะสมถูกต้องและไปรษณีย์สามารถนำส่งถึงบ้านกลุ่มตัวอย่างได้
จำนวนประชากรจึงเหลือน้อยลง