



1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ในระยะ ปี พ.ศ. 2530-2535 เศรษฐกิจไทยขยายตัวในเกณฑ์สูงมาโดยตลอดปัจจัยสำคัญที่ผลักดันให้เศรษฐกิจไทยขยายตัวในอัตราสูงดังกล่าว ได้แก่ การขยายตัวของการส่งออก การลงทุนและการท่องเที่ยว ภาวะเศรษฐกิจโลกได้เอื้ออำนวยต่อการขยายตัวของระบบเศรษฐกิจไทยเป็นอย่างดี โดยเฉพาะอย่างยิ่งราคาน้ำมันและระดับอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในเกณฑ์ไม่สูงมาก ประกอบกับอัตราค่าจ้างแรงงานที่ต่ำทำให้ประเทศไทยสามารถแข่งขันในตลาดโลก การลงทุนและการส่งออกจึงขยายตัวอย่างมาก

อุตสาหกรรมที่อยู่อาศัย เป็นอุตสาหกรรมหนึ่งที่มีส่วนเกี่ยวพันและขณะเดียวกัน ก็ได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจในช่วงปีที่ผ่านมา จากลักษณะของผลผลิตหรืออุปทานของภาคอุตสาหกรรมนี้มีมูลค่าสูง และต้องอาศัยระยะเวลาในการผลิต ซึ่งทำให้อุตสาหกรรมนี้มีความเชื่อมโยงกับภาคการผลิตอื่นหรือตลาดสินค้าชนิดอื่น ๆ รวมถึงตลาดเงินด้วย เมื่อเกิดการเปลี่ยนแปลงในตลาดใดตลาดหนึ่ง อุตสาหกรรมที่อยู่อาศัยย่อมจะได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนั้น ๆ ด้วย

1.1.1 พัฒนาการของธุรกิจที่ดินและที่อยู่อาศัยของไทย

ที่อยู่อาศัยสามารถแบ่งเป็นประเภทต่าง ๆ ได้ 4 ประเภทด้วยกันคือ 1. บ้านเดี่ยว 2. บ้านแฝด 3. ทาวน์เฮ้าส์ 4. คอนโดมิเนียม เมื่อพิจารณาย้อนหลังไปเมื่อปี พ.ศ. 2510 นักจัดสรรที่ดินเริ่มหันมาดำเนินการโครงการบ้านจัดสรรมากขึ้น เพราะขายได้ง่ายกว่า และได้ผลกำไรตอบแทนเร็วกว่าการขายที่ดินเพียงอย่างเดียว ธุรกิจบ้านจัดสรรขยายตัวอย่างรวดเร็วตั้งแต่ปี พ.ศ. 2512-2515 ตามการขยายตัวของภาวะเศรษฐกิจของประเทศ ในขณะที่สถาบันการเงินในประเทศมีสภาพคล่องสูงจึงขยายการให้สินเชื่อธุรกิจด้านนี้เพิ่มขึ้น ปี พ.ศ.

2516 ธุรกิจบ้านจัดสรรได้รับผลกระทบจากวิกฤตการณ์น้ำมัน ทำให้ต้นทุนการก่อสร้างเพิ่ม ในขณะที่อำนาจซื้อของประชาชนลดน้อยลง และจากการที่ค่าใช้จ่ายในการเดินทางสูงขึ้น ประกอบกับสภาพการจราจรแออัดมากขึ้น ทำให้ผู้จัดสรรหันมาสร้างทาวน์เฮาส์ในใจกลางเมืองแทน เพราะสามารถลดเนื้อที่ในการก่อสร้างลงได้มาก ในขณะที่ราคาขายใกล้เคียงกับบ้านจัดสรรชานเมือง ภาวะการก่อสร้างซบเซาต่อเนื่องถึงปี พ.ศ. 2517 และกระเตื้องขึ้นในปี พ.ศ. 2518 หลังจากนั้นซบเซาลงอีกตั้งแต่ปลายปี พ.ศ. 2522 อันเนื่องมาจากวิกฤตการณ์น้ำมันครั้งที่ 2 และวิกฤตการณ์ทางการเงิน ประกอบกับมีการประกาศใช้พระราชบัญญัติอาคารชุดชั้น ทำให้มีนักจัดสรรบางรายหันมาทำโครงการคอนโดมิเนียมในใจกลางเมือง และบางรายหันไปสร้างทาวน์เฮาส์บริเวณชานเมือง¹

ในปี พ.ศ. 2526 ธุรกิจบ้านจัดสรรเริ่มมีแนวโน้มขยายตัวดีขึ้นจากผลของอัตราดอกเบี้ยที่มีแนวโน้มลดลง แต่ธุรกิจการซื้อขายที่ดินยังไม่ค่อยเฟื่องฟูนัก เป็นไปในรูปโครงการจัดสรรที่ดินขาย หรือโครงการบ้านจัดสรรขายพร้อมที่ดินมากกว่า ต่อมาในช่วงปี พ.ศ. 2527-2529 ธุรกิจบ้านจัดสรร คอนโดมิเนียม ได้รับผลกระทบจากมาตรการจำกัดสินเชื่อของธนาคารแห่งประเทศไทยในปี พ.ศ. 2527 รวมทั้งนโยบายการลดค่าเงินบาทและการปรับโครงสร้างภาษีเงินได้ครั้งใหญ่ในปี พ.ศ. 2528 อย่างไรก็ตาม นับจากปี พ.ศ. 2530 จนถึงปี พ.ศ. 2535 การขยายตัวของตลาดที่อยู่อาศัยขยายตัวอยู่ในเกณฑ์สูงมาตลอด ยกเว้นปี พ.ศ. 2532 ที่การขยายตัวของที่อยู่อาศัยลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับเปอร์เซ็นต์การขยายตัวในปี พ.ศ. 2531 (ดังที่แสดงในตารางที่ 1.1) โดยในปี 2534 ที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มขึ้นถึง 129,688 หน่วย รวมเป็นที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จในช่วงแผนพัฒนาฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2530 - 2534) จำนวน 433,128 หน่วย เฉลี่ยปีละ 86,626 หน่วย ในขณะที่มีการประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในช่วงแผนฯ 6 ไว้เพียง 250,000 หน่วยหรือเฉลี่ยเพียงปีละ 50,000 หน่วยเท่านั้น ซึ่งสูงกว่าที่ ประมาณไว้ถึงร้อยละ 73.25

¹วารสารเศรษฐกิจ ธนาคารกรุงเทพ 2533, "อุตสาหกรรมก่อสร้าง"

นอกจากนั้น โครงสร้างสัดส่วนที่อยู่อาศัยได้เปลี่ยนแปลงไปจากเดิมโดยที่อยู่อาศัยประเภท
แฟลต และคอนโดมิเนียม มีสัดส่วนเพิ่มมากขึ้น ขณะที่บ้านเดี่ยว และทาวน์เฮ้าส์มีสัดส่วนลดลง
โดยในปี พ.ศ. 2534 โครงสร้างที่อยู่อาศัยประเภทแฟลตและคอนโด : ทาวน์เฮ้าส์ : บ้าน
เดี่ยว เท่ากับร้อยละ 30 : 40 : 28 ขณะที่ปี 2533 มีโครงสร้างที่อยู่อาศัยเท่ากับ 20 : 42
: 38

ตารางที่ 1.1 แสดงประเภทที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มขึ้นใน กทม. และปริมณฑล

หน่วย : หน่วยที่อยู่อาศัย

ประเภทที่อยู่อาศัย	2530	2531	2532	2533	2534
บ้านเดี่ยว	34,683 (65) ¹	36,575 (54)	40,844 (51)	38,693 (38)	36,409 (28)
ทาวน์เฮ้าส์	16,314 (31)	26,741 (40)	31,280 (39)	42,510 (42)	51,698 (40)
แฟลตและคอนโด	1,699 (3)	3,680 (5)	7,062 (9)	20,327 (19)	38,671 (30)
บ้านแฝด	657 (1)	455 (1)	845 (1)	805 (1)	2,610 (2)
รวม	53,353	67,451 (26.4) ²	80,301 (19.5)	102,335 (27.4)	129,688 (26.7)

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หมายเหตุ : 1 หมายถึง สัดส่วนของที่อยู่อาศัยแต่ละประเภทต่อที่อยู่อาศัยทั้งหมด

: 2 หมายถึง เปอร์เซ็นต์ของการเปลี่ยนแปลงของที่อยู่อาศัยรวม

จะเห็นว่า แพลตและคอนกรีตมีส่วนสูงที่มากกว่าร้อยละ 20 ในปี พ.ศ.2533 เป็นร้อยละ 30 ในปี พ.ศ.2534

1.1.2 ปัจจัยต่างๆที่ส่งผลกระทบต่อการขยายตัวของภาคการก่อสร้าง

ปัจจัยสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อการขยายตัวของธุรกิจที่ดินและก่อสร้างในช่วงเวลาที่ผ่านมามาจนถึงปัจจุบันเกิดจากปัจจัยต่างๆดังนี้

1. สภาพสังคม จำนวนประชากร และสถานะการสมรส แม้ว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของประชากรไทยจะมีแนวโน้มลดลงจากร้อยละ 2.49 ในปี 2510 เป็นร้อยละ 1.65 ในปี 2532 แต่จำนวนประชากรเพิ่มขึ้นจาก 41.62 ล้านคนในปี 2518 เป็น 55.45 ล้านคนในปี 2532 และมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเป็น 56.34 ล้านคนในปี 2533 และ 64.49 ล้านคนในปี 2543 (ตัวเลขคาดการณ์) สัดส่วนของประชากรที่มีอายุตั้งแต่ 25 ปีขึ้นไป ซึ่งเป็นวัยที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 36.66 ของประชากรทั้งหมดในปี 2518 เป็นร้อยละ 44.27 ในปี 2532 และมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 45.04 ในปี 2533 และร้อยละ 53.20 ในปี 2543 ในด้านสัดส่วนสถานะการสมรสมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเช่นกัน จากร้อยละ 38.90 ของประชากรทั้งหมดในปี 2518 เป็นร้อยละ 45.86 ในปี 2532 และมีแนวโน้มเป็นร้อยละ 46.54 และ 53.56 ในปี 2533 และปี 2543 ตามลำดับ สำหรับแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของจำนวนประชากร และสถานะการสมรสในเขตกรุงเทพฯ เป็นไปในทิศทางเดียวกับของทั้งประเทศ นอกจากนี้ มีการเปลี่ยนแปลงทางสังคมที่ทำให้ครอบครัวไทยมีลักษณะเป็นครอบครัวเดี่ยวมากขึ้น ทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นทุกปี อาจจะพิจารณาได้จากขนาดของครัวเรือนซึ่งมีขนาดเล็กลงจากปี 2524 ครัวเรือนมีขนาด 6.3 มาในปี 2535 มีขนาด 4.02 และจำนวนประชากรสุทธิที่เพิ่มขึ้นทุกปี (ตารางที่ 1.2)

2. ภาวะเศรษฐกิจของประเทศ ภาคก่อสร้างเป็นภาคที่มีความสำคัญต่อการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศ ขณะเดียวกันการขยายตัวของภาคเศรษฐกิจรวมก็มีส่วนช่วยให้อำนาจซื้อของประชาชนมีมากขึ้น และส่งผลให้ความต้องการที่ดินและที่อยู่อาศัยของประชาชนเพิ่มขึ้นตามไปด้วย จะเห็นได้จากในปี 2531 และปี 2532 ซึ่งเป็นปีที่ภาวะเศรษฐกิจของประเทศ

ตารางที่ 1.2

จำนวนประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร

ประมาณปี	จำนวนประชากร (คน)	ขนาดตัวเรือน
2524	5,331,402.00	6.3
2525	5,468,286.00	6.2
2526	5,018,327.00	5.7
2527	5,174,662.00	5.7
2528	5,363,378.00	5.7
2529	5,468,915.00	5.7
2530	5,609,352.00	5.7
2531	5,716,779.00	5.3
2532	5,832,843.00	5.2
2533	5,546,937.00	4.7
2534	5,620,591.00	4.8
2535	5,562,141.00	4.02

ที่มา : สำนักทะเบียนราษฎร กระทรวงมหาดไทย

ขยายตัวสูงมาก ประมาณร้อยละ 13.2 และ 12.1 ตามลำดับ การลงทุนทั้งจากภายในประเทศ และต่างประเทศเพิ่มสูงเป็นประวัติการณ์ การส่งออกขยายตัวในเกณฑ์ดีมาก อำนาจซื้อของ ประชาชนเพิ่มมากขึ้น ทำให้ความต้องการที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย และการลงทุนด้านอุตสาหกรรม พาณิชยกรรม 6 ขยายตัวสูงขึ้นมาก พื้นที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างในเขตเทศบาลทั้งประเทศในปี 2532 มีจำนวน 28,843 พันตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 43.8 สำหรับในปี 2533 มีจำนวน 38,225 พันตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 34.1 ในขณะที่เดียวกันธุรกิจซื้อขายที่ดินทั้งใน เขตกรุงเทพฯ และภาคอื่น ๆ ของประเทศคึกคักมาก ราคาที่ดินพุ่งสูงเป็นประวัติการณ์ จากการ ซื้อขายของนักลงทุนและนักเก็งกำไร (ดูตารางที่ 1.3) จังหวัดที่นักลงทุนเข้าไปกว้านซื้อที่ดินกัน มาก ได้แก่ ชลบุรี ระยอง เชียงใหม่ เชียงราย นครราชสีมา อุบลราชธานี ทนงคาย ฯลฯ ทำให้ราคาที่ดินที่อยู่ในทำเลดี ๆ ของจังหวัดเหล่านี้เพิ่มสูงขึ้นหลายเท่า เช่น อ.บ้านฉาง จ.ระยอง อ.ศรีราชา และหาดจอมเทียน จ.ชลบุรี อ.สันกำแพง และ อ.หางดง จ.เชียงใหม่ อ.ปากช่อง จ.นครราชสีมา เป็นต้น

ตารางที่ 1.3 แสดงการซื้อขายที่ดินทั่วประเทศ

ปี	มูลค่าการซื้อขายที่ดิน (ล้านบาท)	จำนวนผู้ซื้อขายที่ดิน (ราย)
2529	49,704	352,423
2530	69,880	436,104
2531	149,344	560,450
2532	198,617	664,254
2533	347,853	878,489

ที่มา : กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

3. สภาพภาพและมาตรการทางการเงินในประเทศ เป็นปัจจัยสำคัญอีกประการหนึ่งที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของภาวะธุรกิจที่ดินและก่อสร้าง กล่าวคือ การก่อสร้างจะขยายตัวในอัตราสูง ถ้าสภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์อยู่ในระดับสูง อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ไม่สูงนัก (ยกเว้นปี 2533 และ 2534 ที่มีการปรับตัวสูงขึ้น) และธนาคารมีนโยบายปล่อยสินเชื่อให้แก่ธุรกิจด้านนี้ เช่นในปี 2526 และปี 2530 - 2532 ซึ่งอัตราดอกเบี้ยมีแนวโน้มลดลงและธนาคารพาณิชย์มี 7 สภาพคล่องทางการเงินค่อนข้างสูง ในทางตรงข้าม หากธนาคารพาณิชย์จำกัดการปล่อยสินเชื่อสำหรับธุรกิจด้านนี้หรืออัตราดอกเบี้ยเงินกู้อยู่ในระดับสูง จะทำให้การก่อสร้างขยายตัวในอัตราลดลง เช่นในปี 2523 ซึ่งธนาคารแห่งประเทศไทยให้ธนาคารพาณิชย์จำกัดการให้สินเชื่อเพื่อการก่อสร้าง ในปี 2527 ธนาคารแห่งประเทศไทยมีมาตรการให้ธนาคารพาณิชย์จำกัดสินเชื่อในประเทศไม่เกินร้อยละ 18 ของยอดคงค้างในปี 2526 โดยให้การเกษตรเหมืองแร่ อุตสาหกรรม การผลิต การส่งออก การค้าส่งพืชผลทางการเกษตร เป็นภาคเศรษฐกิจสำคัญ จึงส่งผลกระทบต่อภาวะก่อสร้างของประเทศเป็นอย่างมาก และในปี 2532 ธนาคารแห่งประเทศไทยให้ธนาคารพาณิชย์ระมัดระวังในการพิจารณาสนับสนุนการลงทุนสร้างอาคารชุด โดยให้คำนึงถึงประโยชน์ด้านการเสริมสร้างที่อยู่อาศัย และสถานที่ทำการให้แก่ผู้ที่มีความต้องการอย่างแท้จริง และให้บริษัทเงินทุนระมัดระวังในการให้กู้ยืมและชะลอการให้กู้ยืมแก่การเก็งกำไรเกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ใช่เพื่อที่อยู่อาศัย เป็นต้น

การปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินในประเทศในปี 2533 มีจำนวน 249,424 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 26.56 จากปี 2532 ซึ่งมีจำนวน 197,074 ล้านบาท (ดูตารางที่ 1.4)

4. นโยบายของรัฐบาล เป็นปัจจัยสำคัญที่มีส่วนกระตุ้นการขยายตัวของภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างมากและในบางครั้งอาจส่งผลให้เกิดภาวะชะงักงันหรือชะลอตัวลงของธุรกิจนี้ อย่างไรก็ตาม นโยบายของรัฐโดยรวมแล้วมุ่งสนับสนุนการพัฒนาที่ดินและที่อยู่อาศัยและคุ้มครองผู้ซื้อ โดยรัฐได้บรรจุนโยบายที่อยู่อาศัยไว้ในแผนพัฒนาฯ และในช่วงที่ผ่านมา รัฐได้ออกกฎ และระเบียบต่าง ๆ ในทางส่งเสริมการพัฒนาดังกล่าว เช่นในปี 2515 ได้จัดตั้งการเคหะแห่งชาติเป็นรัฐวิสาหกิจเพื่อพัฒนาที่ดินและที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและรายได้อ่อนกลาง ปี 2522 ออกพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ปี 2529 อนุญาตให้นำดอกเบี้ย

เงินกู้ เพื่อที่อยู่อาศัยมาหักลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาตามจำนวนที่จ่ายจริง แต่ไม่เกิน 7,000 บาทต่อปี เพื่อเสริมสร้างสวัสดิการและกระตุ้นธุรกิจก่อสร้าง ปี 2532 คณะรัฐมนตรีมีมติอนุมัติให้สิทธิแก่ชาวต่างประเทศในการซื้ออาคารชุดได้ไม่เกินร้อยละ 40 ของราคาขายทั้งโครงการ (เต็มร้อยละ 25) และสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) อนุญาตให้บริษัทต่างชาติ ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนที่ตั้งโรงงานอยู่ในเขตอุตสาหกรรม นิคมอุตสาหกรรม หรือตั้งโรงงานในย่านที่ไม่มีพื้นที่เหลือในบริเวณโรงงานสำหรับสร้างที่พักอาศัย ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินได้ โดยที่ดินนั้นต้องอยู่ห่างจากโรงงานตามเส้นทางสาธารณะสายหลักไม่เกิน 50 กิโลเมตร โดยอนุญาตให้ผู้บริหารหรือผู้เชี่ยวชาญครอบครองที่ดินได้ครอบครัวยุคละไม่เกิน 200 ตารางวา และรวมกันทั้งบริษัทไม่เกิน 5 ไร่ ที่ดินสำหรับคนงานในโรงงานต้องไม่เกิน 1 ไร่ ต่อ 100 ครอบครัว แต่ต้องไม่เกิน 10 ไร่ ทั้งนี้ไม่อนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินในกรุงเทพฯ และเมื่อสิ้นสุดสภาพการเป็นผู้ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจะต้องจำหน่ายหรือโอนที่ดินภายใน 1 ปี เป็นต้น อย่างไรก็ตาม บางครั้งรัฐต้องออกกฎหมายควบคุมธุรกิจด้านนี้ เช่นปี 2515 ออกประกาศคณะปฏิวัติ (ปว. 286) เพื่อควบคุมมิให้ผู้ประกอบธุรกิจจัดสรรที่ดินและที่อยู่อาศัยหลอกลวงหรือเอาเปรียบผู้ซื้อ ปี 2528 ออกประกาศและกฎกระทรวงควบคุมอาคารริมชายทะเล ปี 2531 ร่างข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครควบคุมการก่อสร้างอาคารริมถนนสายหลักของกรุงเทพฯ เพื่อควบคุมปัญหาการจราจรแออัด

สำหรับในแผนพัฒนาฯ 7 รัฐมีแผนที่จะแก้ไขปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยทั้งทางตรงและทางอ้อม ซึ่งในทางตรงโดยการเคหะแห่งชาติมีแผนที่จะเสนออนุมัติโครงการก่อสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับทุกระดับรายได้ทั้งในกรุงเทพฯ และปริมณฑล และภูมิภาค ประมาณ 112,000 หน่วย หรือประมาณกว่าร้อยละ 20 ของความต้องการที่อยู่อาศัยทั้งหมดในช่วงแผนฯ 7 เพิ่มขึ้นจากปริมาณที่เสนอขออนุมัติในช่วงแผนฯ 6 ประมาณ 2 เท่า ส่วนในทางอ้อมรัฐจะให้คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนเชิญชวนเอกชนเข้ามาร่วมมือในการทำโครงการเสริมของการเคหะแห่งชาติ และปัจจุบันให้แล้วมีเงื่อนไขการพิจารณาในด้านภาษีโดยจะมีการพิจารณาการยกเว้นภาษีการได้ 3.85% และภาษีเงินได้ 35% โดยจะสร้างที่อยู่อาศัยในระดับราคาไม่เกินหน่วยละ 300,000 บาท และแต่ละโครงการจะต้องจัดสร้างไม่ต่ำกว่า 150-200 หน่วย ซึ่งในส่วนนี้รัฐจะอุดหนุนประมาณ 10,000 ล้านบาทและจะได้รับประโยชน์จากสิทธิพิเศษในด้านภาษีอีกหน่วยละ 20,000 บาท จะทำให้ราคาที่อยู่อาศัยลดลงเหลือหน่วยละ 260,000 บาท

ตารางที่ 1.4 สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย แยกตามประเภทการขอกู้ ประจำงวด 6 เดือนของธนาคารพาณิชย์

	30 มิ.ย.	31 ธ.ค.	30 มิ.ย.	31 ธ.ค.	30 มิ.ย.	31 ธ.ค.	30 มิ.ย.
	2530	2530	2531	2531	2532	2532	2533
1. เงินให้กู้แก่ผู้ประกอบการเพื่อพัฒนาโครงการตงค้าง	17,411 ¹	38,152	44,063	53,527	69,762	96,169	130,657
1) การจัดสรรที่ดินและบ้านอยู่อาศัย	15,127	27,273	33,065	40,152	50,234	66,559	79,987
2) การจัดสร้างคอนโดมิเนียมอยู่อาศัย/แฟลตให้เช่า	1,460	4,916	5,192	6,290	10,014	15,260	23,481
3) การจัดสร้างอาคารพาณิชย์	824	5,963	5,806	7,085	9,514	14,350	27,189
2. เงินให้กู้แก่บุคคลทั่วไปตงค้าง	42,792	50,657	59,683	72,421	86,494	100,905	118,767
รวมเงินให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัย	60,203	88,809	103,746	125,948	156,256	197,074	249,424

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

หมายเหตุ : ¹ ไม่รวมข้อมูลของธนาคารพาณิชย์ ประมาณ 50% ของทั้งหมด

ปัจจัยที่กล่าวมาแล้วข้างต้นซึ่งมีส่วนเกื้อหนุนให้ภาคอุตสาหกรรมก่อสร้างได้ขยายตัวอย่างรวดเร็วในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา ทั้งทางด้านอุปสงค์และอุปทาน สามารถแบ่งได้เป็นปัจจัยในระยะสั้นและระยะยาว ซึ่งปัจจัยที่เป็นตัวกำหนดในระยะสั้นคือ ปัจจัยทางด้านราคาที่อยู่อาศัยกับนโยบายการเงินต่างๆ ส่วนปัจจัยที่มากำหนดความต้องการระยะยาวได้แก่ ความมั่งคั่ง อัตราดอกเบี้ย จำนวนประชากร ปัจจัยต่างๆเหล่านี้จะมีความสัมพันธ์อย่างใกล้ชิด และเมื่อมีการเปลี่ยนแปลง ไปก็ย่อมส่งผลกระทบต่อตลาดหรือต่อความต้องการที่อยู่อาศัย ซึ่งแต่ละปัจจัยก็จะส่งผลกระทบต่อแตกต่างกัน ไปทั้งทางด้านทิศทางและขนาด ในการวางแผนนโยบายการประกอบการของผู้ประกอบการในภาคอุตสาหกรรมก่อสร้างจำเป็นต้องทราบสถานการณ์ของตลาดที่อยู่อาศัยและผลของปัจจัยต่างๆเหล่านี้ต่อภาวะตลาดของอุตสาหกรรมนี้

1.2 วัตถุประสงค์

ในงานวิจัยชิ้นนี้มีวัตถุประสงค์ที่จะทำการประมาณค่าความยืดหยุ่นของความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครซึ่งประเภทของที่อยู่อาศัยจะแบ่งเป็น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ ต่อปัจจัยต่าง ๆ ที่มากำหนดความต้องการ ได้แก่ ปัจจัยด้านราคา ปริมาณสินเชื่อ อัตราดอกเบี้ยรายได้ และประชากร

1.3 ขอบเขตและข้อจำกัด

ขอบเขตของงานวิจัยชิ้นนี้จะศึกษาความยืดหยุ่นของความต้องการที่อยู่อาศัยต่อราคา อัตราดอกเบี้ย และรายได้ เฉพาะบ้านที่จัดสรร ไม่รวมบ้านที่ปลูกสร้างเองและปลูกสร้างโดยรัฐ และจะต้องเป็นลักษณะบ้านที่เป็นบ้านใหม่ที่มีการซื้อขายกันครั้งแรก เท่านั้น โดยจะแบ่งที่อยู่อาศัยออกเป็น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ ไม่รวมคอนโดมิเนียม เฉพาะช่วงปี พ.ศ. 2524-2534 เฉพาะในกรุงเทพมหานครเท่านั้น

ทางด้านข้อจำกัดของข้อมูล เนื่องจากข้อมูลที่สะท้อนถึงความต้องการบ้านประเภทต่างๆ จะต้องเป็นข้อมูลการซื้อขายบ้านที่ทั้งผู้ซื้อและผู้ขายจะต้องไปกระทำการกันที่กรมที่ดิน ซึ่งข้อมูลดังกล่าวทางกรมที่ดิน ไม่ได้จัดเก็บไว้ ดังนั้นงานวิจัยชิ้นนี้จึงได้นำข้อมูลที่มีการจดทะเบียนบ้าน

ประเภทต่าง ๆ ซึ่งถือว่าเป็นข้อมูล que แสดงถึงความต้องการบ้านประเภทต่างๆ ได้แต่จะจำกัดขอบเขตเฉพาะบ้านใหม่ที่มีการซื้อขายกันครั้งแรกเท่านั้น ส่วนเมื่อมาพิจารณาข้อมูลทางด้านคอนโดมิเนียมตัวเลขที่มีการจดทะเบียนจะเป็นตัวเลขที่ผู้ประกอบการคอนโดมิเนียมนำคอนโดมิเนียมมาจดทะเบียนตามเขตต่างๆ ซึ่งจะเป็นตัวเลขทางด้านอุปทาน ซึ่งไม่ได้สะท้อนถึงความต้องการคอนโดมิเนียม ฉะนั้นจากข้อจำกัดทางด้านข้อมูลที่ได้กล่าวมาข้างต้นจึงทำให้ไม่สามารถศึกษาความยืดหยุ่นของคอนโดมิเนียมได้

1.4 ข้อสมมติในการศึกษา

เนื่องจากที่อยู่อาศัยในปัจจุบันมีหลากหลายลักษณะแตกต่างกันไปเช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝดบ้านแถว แพลตและคอนโดมิเนียม นอกจากนั้นแล้วที่อยู่อาศัยถือได้ว่าเป็นทรัพย์สินที่มีอายุยาวนาน ความต้องการที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นความต้องการที่ได้รับจากบริการที่เกิดขึ้นจากที่อยู่อาศัยนั้น ไม่ใช่ความต้องการในตัวโครงสร้างของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งการได้รับบริการจากที่อยู่อาศัยจะเป็นไปในลักษณะของการซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยนั้น ดังนั้นความต้องการที่อยู่อาศัย (housing demand) และความต้องการในการเช่าอาคารที่อยู่อาศัยจึงเป็นความต้องการต่อเนื่อง (derived demand) กล่าวคือผู้บริโภคซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยเพื่อบริการที่จะได้รับจากที่อยู่อาศัยนั้น

บริการที่ได้รับจากที่อยู่อาศัย จะประกอบด้วยบริการในลักษณะให้การคุ้มครองป้องกัน (shelter) ความสะอาดสบาย ความอิสระส่วนตัว การบ่งบอกถึงฐานะ ความปลอดภัย ตลอดจนลักษณะของการลงทุน ในกรณีที่เจ้าของที่อยู่อาศัยนำไปให้ผู้อื่นเช่าอีกทีหนึ่งจะเห็นว่าที่อยู่อาศัยเป็นสินค้าที่ไม่ได้มีลักษณะที่เหมือนกัน (Heterogenous commodity) แต่ในแต่ละหน่วยของที่อยู่อาศัยสามารถตอบสนองต่อความต้องการพื้นฐานในลักษณะที่ให้ความปลอดภัย จนถึงที่อยู่อาศัยที่มีลักษณะหรูหรา ฟูมเฟือย ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้บริโภคที่จะซื้อหาได้² ลักษณะของที่อยู่

²Susan Charles, Housing Economics (London : THE MACMILLAN PRESS LTD, 1977) PP.7-23.

อาศัยที่แตกต่างกันทั้งในลักษณะทางกายภาพและที่ตั้งของที่อยู่อาศัยจากศูนย์กลางเมืองซึ่งเป็นศูนย์กลางทางการค้าและการเงิน ทำให้ที่อยู่อาศัยแต่ละหน่วยนั้นแตกต่างกันแต่จากข้อมูลที่อยู่อาศัยที่มีการจดทะเบียนกับทางกรุงเทพมหานครนั้น ไม่ได้แสดงถึงความแตกต่างของที่อยู่อาศัยเหล่านั้นแต่อย่างใด ทำให้ไม่สามารถนำความแตกต่างเหล่านี้มาร่วมพิจารณาในการประมาณค่าได้ ซึ่งจากข้อจำกัดดังกล่าวมาแล้วข้างต้น จึงมีความจำเป็นที่จะต้องกำหนดสมมติฐานในการประมาณดังต่อไปนี้

1) ภายในกลุ่มของบ้านประเภทเดียวกันจะให้บริการแก่ผู้บริโภคเหมือน ๆ กัน ถึงแม้รูปแบบทางกายภาพตลอดจนที่ตั้งของที่อยู่อาศัยประเภทนั้น ๆ จะแตกต่างกัน แต่สำหรับประเภทของบ้านที่ต่างกันจะให้บริการที่แตกต่างกัน

2) เนื่องจากหน่วยนับของที่อยู่อาศัยโดยปกติจะมีหน่วยเป็นหลัง แต่การใช้หน่วยดังกล่าวจะทำให้มีความแปรปรวนมากเพราะไม่ใช่หน่วยมาตรฐาน ดังนั้นเพื่อให้การประมาณสามารถกระทำได้และมีหน่วยนับมาตรฐานคือพื้นที่ โดยกำหนดให้หน่วยนับ ในที่นี้มีหน่วยเป็นตารางเมตร รวมทั้งราคาที่ดินจะมีการเปลี่ยนหน่วยเป็น บาทต่อตารางเมตรด้วย สำหรับบ้านแต่ละประเภทและราคาต่อตารางเมตรของที่อยู่อาศัยจะเป็นตัวแทนที่สะท้อนถึงลักษณะต่างๆของบริการที่ได้รับจากบ้านแต่ละประเภท ดังนั้นบริการที่ได้รับจากที่อยู่อาศัยต่างประเภทกันจะส่งผลให้ราคาที่อยู่อาศัยแตกต่างกันไปด้วย

1.5 คำจำกัดความ

ตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 ได้ให้คำจำกัดความบ้านประเภทต่าง ๆ ไว้ดังนี้

บ้านเดี่ยว หมายถึง ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้าง และความยาวไม่ต่ำกว่า 10.00 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 50 ตารางวา หากความกว้างหรือความยาวไม่ได้ขนาดดังกล่าว ต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 60 ตารางวา ตัวอาคารต้องห่างจากเขตที่ดินทุกด้านไม่ต่ำกว่า 2.00 เมตร

บ้านแฝด หมายถึง ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 8.00 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 35 ตารางวา ตัวอาคารด้านที่ไม่ติดกันต้องห่างจากเขตที่ดินด้านละไม่ต่ำกว่า 2.00 เมตร

ทาวน์เฮ้าส์ หมายถึง ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 16 ตารางวา ตัวอาคารด้านหน้าและด้านหลังต้องห่างจากเขตที่ดินไม่ต่ำกว่า 2.00 เมตร

1.6 แหล่งที่มาของข้อมูล

1. ธนาคารอาคารสงเคราะห์
2. การเคหะแห่งชาติ
3. ธนาคารแห่งประเทศไทย
4. สภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ
5. กองประเมินราคาทรัพย์สินส่วนกลาง กรมที่ดิน
6. สมาคมประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร
7. กองควบคุมธุรกิจที่ดิน กรมที่ดิน

1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

ในงานวิจัยที่ผู้ศึกษาจะได้รับประโยชน์ดังกล่าวต่อไปนี้

1. ผู้ศึกษาจะสามารถทราบปัจจัยอะไรบ้างที่มากำหนดความต้องการที่อยู่อาศัย และมีผลอย่างไรต่อที่อยู่อาศัยในแต่ละประเภท
2. ทำให้สามารถวิเคราะห์และคาดการณ์ความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ ได้เมื่อปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อความต้องการได้เปลี่ยนแปลงไป
3. เป็นข้อมูลในการกำหนดนโยบายในการวางแผนทั้งทางด้านผังเมืองและการผลิตได้อย่างถูกต้อง ซึ่งในด้านรัฐอาจมีการใช้ทั้งนโยบายการเงิน การคลัง ตลอดจนมาตรการอื่น ๆ

แล้วสามารถทราบถึงผลกระทบต่อความต้องการบ้านประเภทต่าง ๆ ได้จึงสามารถใช้ในการวางแผนในการรองรับการขยายตัวดังกล่าวได้อย่างถูกต้อง