

ตลาดของการจัดสรรบ้านและที่ดิน

"การจัดสรรบ้านและที่ดินของการเคหะแห่งชาติในจังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งเป็นภาค  
 รัฐบาลมีวัตถุประสงค์ที่จะสนองความต้องการที่อยู่อาศัยในส่วนภูมิภาค และมุ่งที่จะให้ประชากร  
 ในจังหวัดเชียงใหม่มีความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น โดยมุ่งที่จะสนองความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย  
 เป็นส่วนใหญ่ และผู้มีรายได้อีกปานกลางบางส่วน" <sup>1</sup> ส่วนภาคเอกชนดำเนินการจัดสรรบ้าน  
 และที่ดินเพื่อสนองความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้อีกปานกลาง และผู้มีรายได้สูงเท่านั้น  
 โดยคาดหวังว่าจะได้รับผลตอบแทนที่น่าพึงพอใจ ส่วนที่จะกล่าวต่อไปในบทนี้ได้แก่การจัดสรร  
 บ้านและที่ดินของภาครัฐบาลและของภาคเอกชนตามลำดับดังนี้

การจัดสรรบ้านและที่ดินของภาครัฐบาล

การเคหะแห่งชาติเริ่มดำเนินการจัดสรรบ้านและที่ดินโครงการหนองหอยระยะที่ 1  
 เมื่อปี พ.ศ. 2521 ดำเนินการก่อสร้างและจำหน่ายเสร็จสิ้นในปี พ.ศ. 2522 เพื่อสนอง  
 ความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้อีกปานกลาง พื้นที่ของโครงการขนาด 45 ไร่ บ้านพัก  
 อาศัยและที่ดินในโครงการหนองหอยระยะที่ 1 จำนวนทั้งสิ้น 209 หน่วย และมีแผนเร่งรัด  
 ที่จะดำเนินการโครงการหนองหอยระยะที่ 2 ต่อไป สำหรับความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้มี  
 รายได้น้อย แต่ขณะนี้โครงการหนองหอยระยะที่ 2 ยังไม่ได้เริ่มดำเนินการ รายละเอียด  
 ของระดับรายได้ของผู้เข้าซื้อบ้านและที่ดินจัดสรรโครงการหนองหอยระยะที่ 1 รวมทั้งประเภท  
 ของอาคาร ขนาดพื้นที่ จำนวนหน่วย ราคาเงินสด ราคาเงินผ่อน และเงินผ่อนชำระ  
 รายเดือนของโครงการหนองหอยระยะที่ 1 มีดังต่อไปนี้ <sup>2</sup>

<sup>1</sup> การเคหะแห่งชาติ โครงการหนองหอยระยะที่ 1 เอกสารอัดสำเนา พ.ศ. 2521

<sup>2</sup> เรื่องเดียวกัน

## ตารางที่ 11



## โครงการนองหอยระยะที่ 1

รายละเอียดของระดับรายได้ผู้เช่าบ้านและที่ดิน ประเภทของอาคาร

ขนาดของที่ดิน จำนวนหน่วย ราคาขายเงินสด ราคาขายเงินผ่อนและเงินผ่อนชำระรายเดือน

ระดับรายได้ (ต่อเดือน)	ประเภทของ อาคาร	ขนาด พื้นที่ (ตรว.)	จำนวน หน่วย	ราคา เงินสด	ราคาเงินผ่อน		เงินผ่อนชำระรายเดือน	
					15 ปี	20 ปี	15 ปี	20 ปี
ไม่เกิน 4,000 บาท	บ้านแฝด ชั้นเดียว	40	164	185,700	228,600	274,800	1,270	1,145
เกิน 4,000 บาท	บ้านเดี่ยว สองชั้น	60	45 <sup>1</sup>	273,200	522,000	627,600	2,900	2,615

จากตารางข้างต้นนี้ บ้านและที่ดินโครงการนองหอยระยะที่ 1 ของการเคหะแห่งชาติ สนองความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยไม่เกิน 4,000 บาทต่อเดือนจำนวน 164 หน่วย และ ผู้มีรายได้เกินกว่า 4,000 บาทต่อเดือนจำนวน 45 หน่วย

สำหรับผู้มีรายได้น้อยไม่เกิน 4,000 บาทต่อเดือน ประเภทของอาคารได้แก่บ้านแฝด ชั้นเดียว ขนาดพื้นที่ 40 ตารางวา ราคาเงินสด 185,700 บาท ราคาเงินผ่อน 228,600 บาท โดยผ่อนชำระเดือนละ 1,270 บาทในช่วงระยะ 15 ปี และราคาเงินผ่อน 274,800 บาท โดยผ่อนชำระเดือนละ 1,145 บาทในช่วงระยะ 20 ปี ซึ่งผู้เช่าซื้อไม่ต้องชำระเงินล่วงหน้า

สำหรับผู้มีรายได้เกิน 4,000 บาทต่อเดือน ประเภทของอาคารได้แก่บ้านเดี่ยว สองชั้น ขนาดพื้นที่ 60 ตารางวา ราคาเงินสด 273,200 บาท ราคาเงินผ่อน 522,000 บาท

<sup>1</sup> ในโครงการนองหอยระยะที่ 1 จำนวนบ้านเดี่ยวทั้งสิ้น 45 หน่วย ซึ่งในจำนวนนี้ 5 หน่วย เจ้าหน้าที่ของการเคหะแห่งชาติเป็นผู้เช่าซื้อ

โดยผ่อนชำระเดือนละ 2,900 บาทในช่วงระยะ 15 ปี และราคาเงินผ่อน 627,600 บาท โดยผ่อนชำระเดือนละ 2,615 บาทในช่วงระยะ 20 ปี ซึ่งผู้เช่าซื้อไม่ต้องชำระเงินล่วงหน้า เช่นกัน <sup>1</sup>

ภายในโครงการหนองหอยระยะที่ 1 การเคหะแห่งชาติได้จัดให้มีระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ ได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบระบายน้ำ สวนสาธารณะและสนามเด็กเล่น ส่วนสถานศึกษาและบริเวณพาณิชย์กรรมจะจัดทำในโครงการหนองหอยระยะที่ 2 ต่อไป นอกจากนี้การเคหะแห่งชาติยังจัดให้มีการดูแลชุมชน ซึ่งบริดาร์นี้รวมถึงแต่การทำความสะอาดการซ่อมแซมถนนและบำรุงรักษาสวนสาธารณะ โรงกำจัดน้ำโสโครก และการจัดยามรักษาความปลอดภัย <sup>1</sup>

ในค่านภาวะตลาดของการจัดสรรบ้านและที่ดินการเคหะแห่งชาติโครงการหนองหอยระยะที่ 1 นั้น ความต้องการบ้านและที่ดินจัดสรรของผู้ต้องการที่อยู่อาศัยที่มีรายได้อานกลาง สูงกว่าปริมาณที่เสนอขายในตลาด จากการสัมภาษณ์คุณ นันทิรา บุนนาค เจ้าหน้าที่ของการเคหะแห่งชาติเมื่อวันที่ 20 กรกฎาคม พ.ศ. 2522 ได้รายละเอียดว่า ในช่วงระยะเวลา 1 เดือนที่การเคหะแห่งชาติได้ดำเนินการให้ผู้สนใจจองบ้านและที่ดินในโครงการนี้ จำนวนผู้สนใจจองมากกว่าจำนวนบ้านที่จำหน่ายในโครงการ จากตารางที่ 12 จำนวนผู้ที่จองบ้านเดี่ยวชั้นเดียว มีจำนวน 269 ราย ซึ่งสูงกว่าจำนวนบ้านที่มีถึง 105 ราย ส่วนจำนวนผู้ที่จองบ้านเดี่ยวสองชั้น มีจำนวน 107 ราย ซึ่งสูงกว่าจำนวนบ้านที่มีถึง 62 ราย <sup>2</sup>

<sup>1</sup> เรื่องเดียวกัน

<sup>2</sup> สัมภาษณ์ นางสาวนันทิรา บุนนาค , หัวหน้าสำนักงานดูแลชุมชนโครงการหนองหอย ระยะที่ 1 , 20 ก.ค. 22

ตารางที่ 12

โครงการหนองหอยระยะที่ 1<sup>1</sup>

รายละเอียดของจำนวนผู้จองบ้านเปรียบเทียบกับจำนวนบ้านที่มีในโครงการ

ลักษณะของอาคาร	ประเภทรายได้ (ต่อเดือน)	ราคาเงินสด (บาท)	จำนวน ที่จอง	จำนวน ที่มี	จำนวน ที่เหลือ
บ้านแฝดชั้นเดียว	ไม่เกิน 4,000 บาท	185,700	269	164	105
บ้านเดี่ยวสองชั้น	เกิน 4,000 บาท	273,200	107	45	62

กล่าวได้ว่า การดำเนินการโครงการหนองหอยระยะที่ 1 ของการเคหะแห่งชาติยังไม่สนองความต้องการของผู้ต้องการที่อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อยปานกลางในตลาดกรุงเทพฯ ประชากรส่วนหนึ่งในจังหวัดเชียงใหม่ยังคงมีกำลังซื้อเพียงพอสำหรับที่อยู่อาศัยที่กำหนดในราคาและเงื่อนไขการผ่อนชำระที่การเคหะแห่งชาติกำหนดขึ้น นอกจากนี้การที่การเคหะแห่งชาติจัดให้มีระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่ภายในโครงการ สิ่งเหล่านี้เป็นสิ่งที่ส่งเสริมการจำหน่ายที่มากกว่าเดี่ยว

ส่วนนโยบาย แผนงาน และการดำเนินโครงการหนองหอยระยะที่ 1 ผู้วิจัยจะกล่าวโดยละเอียดในบทต่อไป

<sup>1</sup> เรืองเดียวกัน

## การจัดสรรบ้านและที่ดินของภาคเอกชน

เพื่อให้ได้ข้อมูลที่ เป็นประโยชน์ต่อผู้สนใจในการลงทุน ผู้วิจัยจึงศึกษาถึงผู้ซื้อบ้าน และที่ดินจัดสรรในแง่ของสาเหตุและปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจของผู้ต้องการที่อยู่อาศัยในการซื้อบ้านและที่ดินจัดสรร และปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านและที่ดินจัดสรรในตลาดที่มีอยู่ ส่วนในด้านของผู้ลงทุนในการประกอบธุรกิจจัดสรรบ้านและที่ดิน ผู้วิจัยศึกษาถึงจำนวนของ ผู้ลงทุน ทำเลที่ตั้งของโครงการ และภาวะตลาดโดยทั่ว ๆ ไป ซึ่งกล่าวโดยสรุปได้ดังนี้

1. ด้านของผู้ซื้อบ้านและที่ดินจัดสรร จากการสัมภาษณ์ผู้เช่าซื้อบ้านและที่ดินจัดสรร โครงการระยะที่ 1 หมู่บ้านรินทร์ เมื่อเดือนเมษายน พ.ศ. 2522 ได้ทราบถึงสาเหตุและปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจของผู้ต้องการที่อยู่อาศัยในการซื้อบ้านและที่ดินจัดสรร รวมทั้งปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านและที่ดินจัดสรรในตลาดที่มีอยู่ ดังต่อไปนี้

ก. สาเหตุและปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจของผู้ต้องการที่อยู่อาศัยในการซื้อบ้านและที่ดินจัดสรร มีดังต่อไปนี้คือ

1. หมู่บ้านจัดสรรมีระบบสาธารณูปโภคและระบบสาธารณูปการ ผู้ที่เช่าอยู่อาศัยไม่ต้องยุ่งยากในการจัดทำระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่าง ๆ
2. การซื้อบ้านและที่ดินจัดสรรนั้น ผู้ซื้อบ้านมีเงินจำนวนหนึ่งมักจะน้อยกว่าราคามูลค่าบ้านและที่ดินก็สามารถเข้าไปอยู่อาศัยได้แล้ว เพราะผู้ซื้อมีโอกาสที่จะผ่อนชำระได้ โดยชำระเงินบางส่วนของมูลค่าบ้านและที่ดิน ส่วนที่เหลือผ่อนชำระเป็นรายเดือน ในช่วงระยะเวลา 3 ถึง 10 ปี จากการได้รับสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์
3. การซื้อบ้านและที่ดินจัดสรร ผู้ซื้อไม่ต้องยุ่งยากในการควบคุมดูแลการก่อสร้าง และไม่ต้องเสียเวลาที่ใช้ในการประกอบหน้าที่การทำงานตามปกติของตน รวมทั้งโดยทั่วไปผู้ซื้อไม่มีความรู้เกี่ยวกับการก่อสร้างบ้าน
4. ในหมู่บ้านจัดสรรจะอยู่กันเป็นชุมชน ผู้ซื้อบางรายพอใจที่จะมีเพื่อนบ้าน และพอใจมากขึ้นถ้าเพื่อนบ้านมีอาชีพที่หน้าเชื่อถือหรือระดับฐานะทาง เศรษฐกิจระดับเดียวกัน

กับคน เพราะต้องการอยู่ในชุมชนที่คนรู้สึกปลอดภัยและสงบสุข

ผู้ซื้อบ้านและที่ดินจัดสรรบางรายไม่ได้ซื้อเพื่อสนองความต้องการที่อยู่อาศัยของตน แต่เป็นการเก็งกำไร เนื่องจากบ้านและที่ดินตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดี ที่ดินมีแนวโน้มว่าจะมีราคาสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว ในขณะที่ตนยังไม่ได้จำหน่ายบ้านและที่ดินก็จะมีรายได้จากการให้เช่า ซึ่งค่าเช่าสำหรับบ้านในโครงการหมู่บ้านจัดสรรค่อนข้างสูง รวมทั้งผู้ซื้อบางรายมีความคิดเห็นว่าเป็นการออมทรัพย์อย่างหนึ่งซึ่งดีกว่านำเงินออมไปฝากธนาคาร เพราะผลตอบแทนที่ได้รับจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นของที่ดินมากกว่าดอกเบี้ยเงินฝากธนาคาร

ข. ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านและที่ดินจัดสรรจากที่มีขายอยู่ในตลาด ได้แก่

1. ทำเลที่ตั้งที่มีการคมนาคมที่สะดวก อยู่ในแหล่งที่เจริญ ผู้ซื้อบางรายจะพิจารณาทำเลที่ตั้งที่ใกล้ที่ทำงานของตน
2. สภาพแวดล้อมของโครงการที่มีบรรยากาศเงียบสงบ และผู้ซื้อบางรายจะพิจารณาโครงการที่มีวิวทัศนที่สวยงามหรือเป็นชุมชนที่มีสภาพแวดล้อมที่สวยงาม
3. สาธารณูปโภคและสาธารณูปการในชุมชน ผู้ซื้อส่วนใหญ่จะพิจารณาถึงระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่ดีในชุมชน กล่าวคือจะพิจารณาเลือกซื้อบ้านและที่ดินของโครงการที่มีระบบประปา ไฟฟ้า ระบายน้ำ ถนนที่กว้างขวาง นอกจากนี้สนามเด็กเล่นหรือสวนสาธารณะ ศูนย์การค้า และโรงเรียนในชุมชน เป็นปัจจัยที่สำคัญต่อการตัดสินใจ
4. ราคาบ้านและที่ดินที่เหมาะสมตามความคิดเห็นของตนและตามกำลังซื้อของตน
5. แบบบ้านที่ตนพอใจ ประโยชน์ใช้สอยที่ดี ฝีมือการก่อสร้างปราณีตเรียบร้อย
6. ความปลอดภัยทั้งทรัพย์สินและร่างกาย

7. เพื่อนบ้าน ผู้ซื้อบางรายต้องการเพื่อนบ้านเพื่อความรู้สึกลึกซึ้งปลอดภัย และจะพอใจถ้าเพื่อนบ้านมีฐานะทางสังคมและเศรษฐกิจระดับเดียวกัน

8. บริการที่ได้รับได้แก่ บริการที่ดีในการซ่อมแซมหลังการจำหน่าย การเก็บขยะ รักษาความสะอาดของชุมชน และการรักษาความปลอดภัย

เป็นการยากที่จะตัดสินใจว่าปัจจัยใดมีความสำคัญมากน้อยเพียงใด โดยทั่วไป ผู้ซื้อจะพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ประกอบกัน ปัจจัยใดที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจและมากน้อยเพียงใด ขึ้นอยู่กับบุคคลแต่ละคนซึ่งแตกต่างกันทั้งด้านทัศนคติ ค่านิยม อำนาจซื้อ และสภาพแวดล้อมของบุคคลนั้น ๆ

## 2. ค่านิยมของผู้ลงทุนในการประกอบธุรกิจจัดสรรบ้านและที่ดิน

จากการสำรวจของจตุพร นนทนานันท์ และสุรพงษ์ เพียรประสพ เมื่อเดือน พฤษภาคม 2522 ได้รายละเอียดว่า จำนวนโครงการหมู่บ้านจัดสรรบ้านและที่ดินในจังหวัด เชียงใหม่มีจำนวนประมาณ 18 โครงการ ซึ่งแสดงที่ตั้งของโครงการต่าง ๆ ไว้ในแผนที่ ทำเลที่ตั้งของโครงการต่าง ๆ จะตั้งอยู่บนพื้นที่ติดกับถนนสายสำคัญที่มีการคมนาคมสะดวกสบายได้แก่ ถนนซูเปอร์ไฮเวย์ ถนนห้วยแก้วและถนนสายอ้อมเมือง แนวโน้มของรูปแบบการกระจายของหมู่บ้านจัดสรรในเขตอำเภอเมืองเชียงใหม่มีแนวโน้มที่จะกระจายออกไปตามชานเมือง<sup>1</sup>

<sup>1</sup> จตุพร นนทนานันท์ และสุรพงษ์ เพียรประสพ การเคหะชุมชนในตัวเมืองเชียงใหม่ (เชียงใหม่ : ภาควิชาวิศวกรรมโยธา คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ , 2522) , หน้า 20



วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ศึกษาถึงโครงการจัดสรรบ้านและที่ดินของภาคเอกชนเฉพาะโครงการต่อไปนี้ โครงการหมู่บ้านอมรินทร์ โครงการหมู่บ้านรินทร์ โครงการหมู่บ้านจินดาภิเษก โครงการหมู่บ้านโชตนานิวเทิร์น โครงการหมู่บ้านวิลลาผาพิง โครงการหมู่บ้านศิริวัฒนาภิเษก และโครงการหมู่บ้านระมิงค์นิเวศน์ จำนวนทั้งสิ้น 7 โครงการ โดยจะได้อธิบายโดยละเอียดในบทที่ 5 และบทที่ 6 ภาวะทางการตลาดของโครงการดังกล่าวอยู่ในภาวะที่มีการแข่งขันอย่างมาก เนื่องจากอำนาจซื้อของประชากรในเชียงใหม่ที่มีต่อบ้านและที่ดินจัดสรรมีค่อนข้างน้อยจึงทำให้สถานการณ์ด้านการตลาดของธุรกิจประเภทนี้อยู่ในเกณฑ์ที่ไม่ดี

ในภาวะตลาดที่มีการแข่งขันอย่างมาก ผู้ประกอบการของโครงการที่เสียเปรียบในต้นทุนทำเลที่ตั้งจะแข่งขันในต้นทุนราคาต่ำกว่าและบริการที่ดีกว่า การจัดให้มีสนามเด็กเล่น สวนสาธารณะ โรงเรียน สนามกีฬา ศูนย์การค้า ภายในโครงการหรือไม่นั้นขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ประกอบการแต่ละราย สิ่งเหล่านี้เป็นสิ่งที่มุ่งใจในการซื้อ และขณะเดียวกันก็จะเพิ่มต้นทุนซึ่งมีผลให้ราคาจำหน่ายสูงขึ้นด้วย



