

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เป็นสถาบันการเงินเฉพาะกิจที่ให้บริการด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัย (specialized-housing finance institution) จัดตั้งขึ้นมาตั้งแต่ปี 2496 มีฐานะเป็นรัฐวิสาหกิจสังกัดกระทรวงการคลัง ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้ปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแข่งขันกับธนาคารพาณิชย์อื่นในแบบตลาดเสรี ทั้งนี้โดยมีบทบาทการเป็นผู้นำในการส่งเสริมการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยแก่ประชาชน (พัลลภ กฤตยานวัช, วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์, 18 ก.ค.-ก.ย.2542 : 14)

โดยธนาคารอาคารสงเคราะห์ มีการวิเคราะห์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยกำหนดวงเงินกู้ว่าจะมากหรือน้อยนั้น ธนาคารจำเป็นต้องวิเคราะห์เครดิตของผู้กู้ว่าสามารถชำระหนี้ได้อย่างต่อเนื่องตลอดระยะเวลาการกู้หรือไม่ นอกจากนั้นธนาคารจำเป็นต้องมีอสังหาริมทรัพย์จำนองเป็นหลักประกันการชำระหนี้ โดยวงเงินกู้จะขึ้นอยู่กับมูลค่าประเมิน (appraiser value) ของอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักประกันนั้นด้วย ซึ่งมูลค่านี้อาจเป็นมูลค่าตลาดที่ได้มาโดยการประเมินของนักประเมิน (valuer)

ในอดีตที่ผ่านมา สถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยทุกแห่ง ล้วนดำเนินการประเมินค่าทรัพย์สินโดยพนักงานประเมินของตนเอง (staff appraiser) จนกระทั่งในปี 2529 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้เริ่มเปิดโอกาสให้บริษัทประเมินภายนอกเข้ามาดำเนินการประเมินราคาแทน โดยได้รับค่าธรรมเนียมการประเมิน (fee appraiser) ส่วนหนึ่งเพราะขณะนั้นจำนวนผู้ประเมินของธนาคาร มีจำกัด ไม่เพียงพอต่อการขยายตัวของสินเชื่อที่เพิ่มขึ้น รวมทั้งพิจารณาเห็นว่าจะเป็นการประหยัดต้นทุนการดำเนินงานได้มากกว่า และได้ผลักดันให้มีการจัดตั้งสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยขึ้นมา หลังจากนั้นสถาบันการเงินอื่นหลายแห่งก็ได้ใช้บริการของบริษัทประเมินภายนอกที่เป็นอิสระมากขึ้น (พัลลภ กฤตยานวัช, วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์, 16 ม.ค.-มี.ค.2542 : 10,16)

ซึ่งฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ มีหน้าที่ในการควบคุม กำกับดูแลบริษัทประเมินภายนอก ให้ดำเนินการทำงานด้วยความถูกต้อง เหมาะสมโดยการ สุ่มตัวอย่างบริษัทประเมินทุก 1 ใน 20 ราย (ร้อยละ 5) ออกตรวจสอบในพื้นที่จริง ส่วนที่เหลืออีก ร้อยละ 95 ใช้วิธีตรวจสอบโดยราคาในเบื้องต้นโดยการดูจากรายงานประเมิน ไม่ได้ตรวจสอบ ในพื้นที่จริง ซึ่งการตรวจสอบราคาในเบื้องต้น ในปัจจุบันตรวจโดยใช้ประสบการณ์ของผู้ประเมิน เป็นหลัก เนื่องจากฐานข้อมูลที่จัดเก็บเป็นเอกสาร (Hard copy) ไม่สะดวกในการสืบค้นเพื่อใช้งาน หรือเก็บเป็นข้อมูล Text ในโปรแกรมสำเร็จรูป Access ซึ่งไม่สามารถแสดงตำแหน่งที่ตั้งข้อมูล หรือภาพถ่ายข้อมูลที่จัดเก็บได้ ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (Geographic Information System : GIS) เป็นระบบที่จะสามารถตอบสนองความต้องการ ในการจัดเก็บข้อมูลการประเมินราคา ประเภทต่าง ๆ ข้อมูลภาพถ่ายหรือภาพอื่นใดที่เกี่ยวข้องลงในคอมพิวเตอร์ เพื่อสะดวกในการค้นหา อ้างอิงในการใช้งาน

ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ หรือ Geographic Information System : GIS คือกระบวนการทำงานเกี่ยวกับข้อมูลในเชิงพื้นที่ด้วยระบบคอมพิวเตอร์ ที่ใช้กำหนดข้อมูลและสารสนเทศ ที่มีความสัมพันธ์กับตำแหน่งในเชิงพื้นที่ เช่น ที่อยู่ บ้านเลขที่ สัมพันธ์กับตำแหน่งในแผนที่ ตำแหน่งเส้นรุ้ง เส้นแวง ข้อมูลและแผนที่ใน Geographic Information System : GIS เป็นระบบ ข้อมูลสารสนเทศที่อยู่ในรูปของตารางข้อมูล และฐานข้อมูลที่มีส่วนสัมพันธ์กับข้อมูลเชิงพื้นที่ (Spatial Data) ซึ่งรูปแบบและความสัมพันธ์ของข้อมูลเชิงพื้นที่ทั้งหลาย จะสามารถนำมา วิเคราะห์ด้วย Geographic Information System : GIS และทำให้สื่อความหมายในเรื่องการ เปลี่ยนแปลงที่สัมพันธ์กับเวลาได้ เช่น การเคลื่อนย้ายถิ่นฐาน การเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ ฯลฯ ข้อมูลเหล่านี้เมื่อปรากฏบนแผนที่ทำให้สามารถแปลและสื่อความหมายใช้งานได้ง่าย Geographic Information System : GIS เป็นระบบข้อมูลข่าวสารที่เก็บไว้ในคอมพิวเตอร์ แต่สามารถแปล ความหมายเชื่อมโยงสภาพภูมิศาสตร์อื่น ๆ สภาพท้องที่ สภาพการทำงานของระบบสัมพันธ์กับ สัดส่วนระยะทางและพื้นที่จริงบนแผนที่ข้อแตกต่างระหว่าง Geographic Information System : GIS กับ MIS นั้น สามารถพิจารณาได้จากลักษณะของข้อมูล คือ ข้อมูลที่จัดเก็บใน Geographic Information System : GIS มีลักษณะเป็นข้อมูลเชิงพื้นที่ (Spatial Data) ที่แสดงในรูปของภาพ (graphic) แผนที่ (Map) ที่เชื่อมโยงกับข้อมูลเชิงบรรยาย (Attribute Data) หรือฐานข้อมูล (Database) การเชื่อมโยงข้อมูลทั้งสองประเภทเข้าด้วยกันจะทำให้ผู้ใช้สามารถที่จะแสดงข้อมูล ทั้งสองประเภทได้พร้อม ๆ กัน (วรเดช จันทรศร และสมบัติอยู่เมือง, 2545 : 17-18)

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้จัดซื้อระบบสารสนเทศทางภูมิศาสตร์ (Geographic Information System : GIS) ซึ่งเป็นระบบที่จะตอบสนองความต้องการในการประเมินค่าทรัพย์สิน ได้อย่างมีประสิทธิภาพมากที่สุด ธนาคารอาคารสงเคราะห์มีการดำเนินการเพื่อจัดหาระบบดังกล่าว มาใช้ในธนาคารเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการประเมินค่าทรัพย์สิน จึงควรที่จะศึกษาถึงการเตรียมความพร้อมในการนำระบบดังกล่าวมาใช้ในการประเมินราคาทรัพย์สินของธนาคาร โดยการศึกษา จะแสดงให้เห็นถึง ความพร้อมทางด้านการจัดเก็บข้อมูล และการเตรียมความพร้อมทางด้าน บุคลากร

ผู้ตรวจผ่านงาน ผู้อนุมัติสินเชื่อ ในระดับต่างๆ สามารถเรียกดูข้อมูลในระบบสารสนเทศ ภูมิศาสตร์ เพื่อประกอบการให้สินเชื่อในส่วนที่เกี่ยวข้องกับราคาหลักประกันได้ กล่าวคือ หาก ตรวจสอบผ่านงานในระดับต่าง ๆ มีข้อสงสัยในเรื่องหลักประกันก็สามารถเรียกสอบถามจากระบบ สารสนเทศทางภูมิศาสตร์ (Geographic Information System : GIS) ได้โดยสะดวกรวดเร็ว เป็น การช่วยกรองงานในเรื่องการให้สินเชื่อหลายชั้น

กรณีที่พนักงานอำนวยการสินเชื่อสงสัยเรื่องราคาประเมินจะต่ำหรือสูงไป หรือลูกค้าไม่พอใจ ในราคาประเมินของบริษัทประเมินภายนอก พนักงานอำนวยการสินเชื่อก็สามารถเรียกสอบถามจาก ระบบสารสนเทศทางภูมิศาสตร์ (Geographic Information System : GIS) ได้ก่อนโดยไม่ต้องส่ง เรื่องมาให้ฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ ทบทวนราคา ทำให้ประหยัดระยะเวลาในการขออนุมัติ สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (ฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ : 2545)

1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1.2.1 ศึกษาแนวทางในการประเมินราคาที่อยู่อาศัย ให้มีประสิทธิภาพสูงขึ้น โดยใช้ระบบ สารสนเทศทางภูมิศาสตร์ (Geographic Information System : GIS) ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่

1.2.2 พิจารณาปัญหาและอุปสรรคของการนำระบบสารสนเทศทางภูมิศาสตร์ (Geographic Information System : GIS) มาประยุกต์ใช้ในการประเมินราคาที่อยู่อาศัย

1.3 สมมติฐานของการวิจัย

การประเมินราคาที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยการนำระบบสารสนเทศ ภูมิศาสตร์ (Geographic Information System : GIS) มาใช้ จะช่วยเพิ่มประสิทธิภาพของการ ประเมินราคาที่อยู่อาศัย

1.4 ขอบเขตของการวิจัย

ศึกษาวิธีปฏิบัติเพื่อการประเมินราคาที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่

1.5 คำจำกัดความ

1.5.1 **ประสิทธิภาพของการประเมินราคา** (Job Description ฝ่ายประเมินราคา หลักทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์) หมายถึง มีจำนวนข้อมูลที่จำเป็น เพิ่มความถูกต้องแม่นยำ ลดค่าใช้จ่ายในการทำงาน และลดระยะเวลาในการทำงาน

1.5.2 **ที่อยู่อาศัย** แบ่งตามลักษณะการก่อสร้าง (มานพ พงศ์ทัต 2542) หมายถึง บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว (ทาวน์เฮาส์) ตึกแถว (อาคารพาณิชย์) แฟลต หรือ อพาร์ทเมนต์ อาคารชุด (คอนโดมิเนียม) แต่ในงานวิจัยนี้จะทำการศึกษาเฉพาะบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว (ทาวน์เฮาส์) เท่านั้น

1.5.3 **มูลค่าตลาด** หมายถึง มูลค่าเป็นตัวเงิน ซึ่งประมาณว่า เป็นราคาของทรัพย์สินที่ใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมิน ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้รอบคอบ และปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่า สามารถโอนสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินได้ โดยทั่วไป มูลค่าตลาดจะไม่คำนึงถึงต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายในการซื้อ ค่าธรรมเนียมหรือภาษีใด ๆ เนื่องจากมูลค่าตลาดเป็นประมาณการราคาที่จะตกลงซื้อขายกันได้ภายในเงื่อนไขที่กำหนด จึงมิได้ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขที่จะต้องเกิดธุรกรรมการซื้อขายจริงก่อนการประมาณการแต่อย่างใด

1.5.4 **ราคาตลาด** หมายถึง ราคาซื้อขายทรัพย์สินที่เกิดขึ้นในตลาด เป็นข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นในอดีตทันทีที่มีการซื้อขายเกิดขึ้น ทั้งเป็นมูลค่าเชิงสัมพัทธ์ของทรัพย์สินที่ผู้ซื้อและ/หรือผู้ขายให้กับทรัพย์สินในสภาวะการณ์นั้น ๆ ซึ่งอาจจะเท่ากับ มากกว่า หรือน้อยกว่ามูลค่าตลาดก็ได้

1.6 วิธีดำเนินการวิจัย

1.6.1 การรวบรวมข้อมูล

1.6.1.1 ศึกษาาระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่

1.6.1.2 ศึกษาดูงาน สัมรวจ สังเกต และสัมภาษณ์

(1) กลุ่มประชากรภาครัฐ

- กองสารสนเทศภูมิศาสตร์ กรุงเทพมหานคร
- กรมโยธาธิการและผังเมือง

(2) กลุ่มประชากรภาคเอกชน

- บริษัท นูแมพ จำกัด
- บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียดเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

แบบสัมภาษณ์

1.6.2 ปัจจัยที่ทำการศึกษา

- ปัจจัยที่มีผลต่อการประเมินราคาที่อยู่อาศัย
- โปรแกรมประยุกต์ที่ใช้ประเมินราคา
- กระบวนการประเมินราคาที่อยู่อาศัย

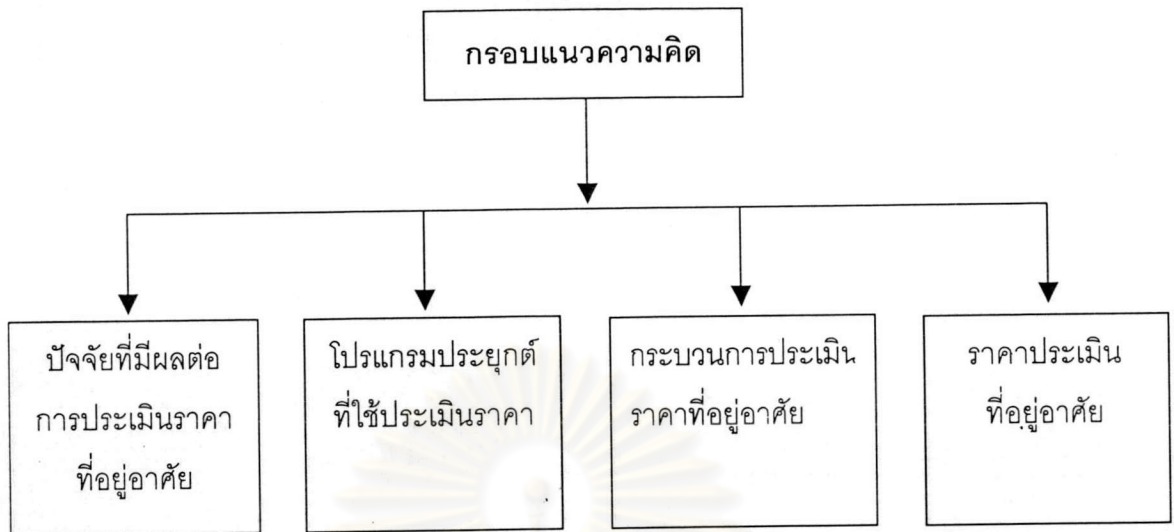
คือวิธีการที่จะนำข้อมูลการประเมินราคาเข้าสู่ระบบการวิเคราะห์ โดยระบบ

สารสนเทศภูมิศาสตร์ (Geographic Information System : GIS)

- ราคาประเมินที่อยู่อาศัย

ประเภทข้อมูลเป็นข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการประเมินที่จะนำเข้าสู่ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์

(Geographic Information System : GIS) เช่น ที่ตั้งหลักประกัน สภาพที่ดิน สภาพอาคาร ราคาประเมินต่อหน่วย ฯลฯ



1.6.3 วิธีการวิเคราะห์

เปรียบเทียบการประเมินราคาโดยใช้ระบบสารสนเทศทางภูมิศาสตร์ (Geographic Information System : GIS) กับระบบเดิม ของ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1.7.1 เพื่อเสนอแนวทางการนำระบบสารสนเทศทางภูมิศาสตร์ (Geographic Information System : GIS) มาใช้ในการประเมินราคาที่อยู่อาศัย

1.7.2 การเสนอแนะการจัดเตรียมความพร้อมที่จะนำระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (Geographic Information System : GIS) มาใช้ในการประเมินที่อยู่อาศัย

1.7.3 นำข้อมูลมาใช้ในการวิเคราะห์ด้านสินเชื่ออื่นอย่างมีประสิทธิภาพ

ศูนย์วิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย