

# บทที่ 1

## บทนำ



### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญ

จากปัญหาเศรษฐกิจตกต่ำ รวมทั้งวิกฤตสถาบันการเงิน และปัญหาการขาดสภาพคล่องทางการเงิน ในปี 2541 ส่งผลให้ภาวะการซื้อขายบ้านโดยทั่วไป ทั้งตลาดบ้านมือหนึ่งและบ้านมือสองตกอยู่ในสภาวะซบเซา ทำให้สถานการณ์ตลาดบ้านมือสองในปี 2542 จำนวนอุปทานบ้านมือสองพร้อมขายในตลาดในเขตกรุงเทพมหานคร และ ปริมณฑลมีจำนวนกว่า 400,000 หน่วย ซึ่งนับว่ามีขนาดใหญ่กว่าตลาดบ้านมือหนึ่งซึ่งเสนอขายโดยผู้ประกอบการซึ่งมีประมาณเพียง 260,000 หน่วย แต่มีการซื้อขายบ้านมือสองจริงไม่ถึง 20,000 หน่วย (วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ ฉบับที่ 19 : 10)

ประเด็นที่น่าสนใจคือ แนวโน้มขนาดตลาดของบ้านมือสองที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วจากปี 2537 ที่มีจำนวนบ้านมือสองพร้อมขาย 198,780 หน่วย เพิ่มขึ้นเป็น 400,000 หน่วย ในปี 2542 ซึ่งเพิ่มขึ้นมากกว่า 2 เท่าตัว ในขณะที่บ้านมือสองที่ขายได้มีแนวโน้มลดลง (ดูตารางที่ 1.1) บ้านมือสองโดยส่วนใหญ่จะมาจาก “อาคารไร้ผู้อาศัย” ที่นักเก็งกำไร หรือผู้ที่ยังไม่พร้อมที่จะอยู่อาศัยเป็นผู้ซื้อไว้ และมาจากบ้านมือสองจากการบังคับขายทอดตลาดของสถาบันการเงิน รวมทั้งการขายบ้านมือสองตามปกติของตลาดที่เกิดจากการเปลี่ยนที่อยู่อาศัยด้วย ดังนั้นจึงเห็นว่ากลุ่มผู้ขายบ้านมือสองมีความสำคัญ และควรมีการศึกษาในเรื่องของการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้ขายบ้านมือสองด้วย

จากการสำรวจความต้องการที่อยู่อาศัยของประชาชนในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเกี่ยวกับวัตถุประสงค์ในการซื้อบ้านของบริษัทเอเจนซี่ ฟอร์เรียลเอสเตต แอฟแฟร์ เมื่อเดือนสิงหาคม 2540 พบว่า ผู้ที่มีความต้องการซื้อบ้านเพราะต้องการเปลี่ยนบ้านใหม่มีสัดส่วนมากที่สุดคือร้อยละ 32.3 รองลงมาได้แก่ต้องการแยกครอบครัว ร้อยละ 32.1 ในขณะที่การซื้อบ้านเพื่อเก็งกำไรมีสัดส่วนน้อยมากคือมีเพียงร้อยละ 1.1 ของจำนวนผู้ที่ต้องการซื้อบ้านทั้งหมด (วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ ฉบับที่ 10 : 11) ดังนั้นจะเห็นว่ากลุ่มที่ต้องการเปลี่ยนบ้านมีความสำคัญที่จะเป็นกลุ่มเป้าหมายในการขายที่อยู่อาศัยในช่วงภาวะเศรษฐกิจตกต่ำอีกกลุ่มหนึ่ง จึงเห็นความสำคัญว่าควรมีการศึกษากลุ่มผู้ขายบ้านมือสองว่าหลังจากขายบ้านแล้วมีการซื้อที่อยู่ใหม่หรือไม่ อย่างไร

ตารางที่ 1.1 ประมาณการขายบ้านมือสองในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี 2537-2541

ปี	คงค้าง ณ สิ้นปี	ขายได้ระหว่างปี	เพิ่มขึ้นระหว่างปี
2537	198,780	33,400	61,180
2538	278,000	40,000	93,000
2539	297,000	34,000	53,000
2540	334,000	NA.	NA.
2541	424,000	19,000	109,000

ที่มา : รวบรวมจากรายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัยปี 2537-2539

และวารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ ฉบับที่ 19 ตุลาคม-ธันวาคม 2542

จากความสำคัญดังที่กล่าวมาทั้งหมด จึงสนใจที่จะศึกษาผู้ที่ขายบ้าน ได้แล้วว่าสาเหตุที่ต้องขายบ้านคืออะไร มีปัญหาอย่างไรในภาวะวิกฤต และมีการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยหรือไม่ ถ้ามี เปลี่ยนแปลงไปอย่างไร ทั้งเรื่องประเภทที่อยู่อาศัย ทำเล และลักษณะการครอบครอง เช่น ซ้อหรือเช่า ซึ่งผลการศึกษานี้จะเป็นประโยชน์ต่อการวางแผนการลงทุนด้านที่อยู่อาศัยของทั้งภาครัฐ และเอกชน

และจากการสอบถามผู้ประกอบการจิมบ้านมือสองพบว่า เขตที่มีศักยภาพในการซื้อขายบ้านมือสอง ได้แก่ เขตบางเขน บางกะปิ และบึงกุ่ม และเนื่องจากไม่สามารถหาข้อมูลสถิติการซื้อขายบ้านมือสองได้ จึงใช้เกณฑ์ในการเลือกเขตพื้นที่ศึกษาจากข้อมูลสถิติการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ของกรมที่ดินซึ่งพบว่า กรุงเทพมหานครในปี 2542 เขตบางเขนมีการซื้อขายที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 8.2 ของกรุงเทพมหานคร (ดูตารางที่ 1.2) ดังนั้นในการศึกษาจึงเลือกพื้นที่ศึกษาคือเขตบางเขน

ตารางที่ 1.2 สถิติปริมาณการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ในเขตบางเขน บางกะปิ บึงกุ่ม ปี 2539-2542

ที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	2539		2540		2541		2542	
	จำนวนราย	ร้อยละ	จำนวนราย	ร้อยละ	จำนวนราย	ร้อยละ	จำนวนราย	ร้อยละ
เขตบางเขน	6,312	7.8%	4,916	7.7%	2,992	7.4%	2,875	8.2%
เขตบางกะปิ	2,969	3.7%	2,128	3.3%	1,493	3.7%	1,336	3.8%
เขตบึงกุ่ม	7,422	9.2%	5,354	8.4%	3,155	7.8%	2,518	7.2%
อื่นๆ	64,219	79.4%	51,602	80.6%	33,051	81.2%	28,301	80.8%
รวม	80,922	100.0%	64,000	100.0%	40,691	100.0%	35,030	100.0%

ที่มา : กรมที่ดิน

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

- 1) เพื่อศึกษาพฤติกรรมการขายบ้านมือสองในเขตบางเขน และสายไหม ว่าสาเหตุในการขายบ้านคืออะไร ประเภทบ้านที่ขายเป็นประเภทใด ทำเลไหน และระดับราคาเท่าไร
- 2) เพื่อศึกษาการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย หลังการขายบ้านในเขตบางเขนและสายไหม ว่า มีการย้ายถิ่นที่อยู่อาศัย และการเปลี่ยนแปลงลักษณะการถือครองที่อยู่อาศัยใหม่อย่างไร

## 1.3 ขอบเขตการศึกษา

- 1) ศึกษากลุ่มผู้ขายบ้านมือสอง ที่ทำสัญญาการขายบ้านที่สำนักงานที่ดินเขตบางเขน ในช่วงปี 2540 – 2542
- 2) พื้นที่ศึกษาเขตบางเขน และเขตสายไหม (เนื่องจากข้อมูลจากสำนักงานที่ดินบางเขนเป็นข้อมูลรวมของเขตบางเขน และเขตสายไหม)
- 3) ศึกษาเฉพาะประเภท บ้านเดี่ยว บ้านแถว และบ้านแฝด

## 1.4 สมมติฐานการศึกษา

- 1) ผู้ที่ขายบ้านส่วนใหญ่มีปัญหาในภาวะวิกฤตทางเศรษฐกิจ ทำให้ต้องขายบ้าน
- 2) บ้านมือสองที่ขายได้จะเป็นบ้านมือสองที่ยังไม่มีการเช่าอยู่อาศัย มากกว่า บ้านมือสองที่มีการเช่าอยู่อาศัยแล้ว

## 1.5 วิธีดำเนินงานวิจัย

- 1) การรวบรวมข้อมูล การวิจัยครั้งนี้มีการกำหนดกลุ่มตัวอย่าง และเครื่องมือที่ใช้ในการเก็บข้อมูล และวิธีการเก็บรวบรวมข้อมูลดังนี้
  - ก. ขนาดของกลุ่มตัวอย่าง ในการศึกษานี้ได้กำหนดขนาดกลุ่มตัวอย่างทางการศึกษา โดยทฤษฎีการสุ่มตัวอย่างของ Herbert Arkin ที่ระดับความเชื่อมั่น 95% และมีความคลาดเคลื่อนเท่ากับ 5% ได้จำนวนกลุ่มตัวอย่างเท่ากับ 279 ตัวอย่างจากจำนวนประชากร 2,040 คน
  - ข. เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย การสำรวจครั้งนี้ผู้วิจัยใช้แบบสอบถามที่สร้างขึ้น โดยมีโครงสร้างของแบบสอบถาม 5 ส่วน 47 ข้อดังนี้
    - ส่วนที่1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม
    - ส่วนที่2 ข้อมูลบ้านหลังที่ขาย
    - ส่วนที่3 ข้อมูลเกี่ยวกับการขายบ้าน
    - ส่วนที่4 ข้อมูลเกี่ยวกับบ้านใหม่
    - ส่วนที่5 ข้อมูลเกี่ยวกับความต้องการบ้านในอนาคต

ภายหลังจากการสร้างแบบสอบถามเสร็จแล้วผู้วิจัยได้นำไปทดสอบ (pilot test) 2 รอบ โดยทดสอบรอบแรกจำนวน 10 ชุด และรอบที่สองอีก 5 ชุด

- ค. วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล ผู้วิจัยใช้วิธีเก็บรวบรวมข้อมูลโดยส่งแบบสอบถามทางไปรษณีย์ และให้ผู้ตอบส่งกลับถึงผู้วิจัย นอกจากนี้ยังใช้วิธีกระตุ้นการตอบแบบสอบถามโดยการใช้โทรศัพท์ และมีรางวัลในการจูงใจให้ตอบแบบสอบถามด้วย

## 2) การวิเคราะห์ข้อมูล

วิเคราะห์เนื้อหา (Content Analysis) สำหรับแบบสอบถามที่เป็นคำถามปลายเปิด  
วิธีวิเคราะห์ทางสถิติ โดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูป SPSS สำหรับแบบสอบถามที่เป็นคำถามปลายปิด

วิเคราะห์จากข้อมูลทฤษฎี ได้นำข้อมูลทฤษฎีที่ได้มาวิเคราะห์ร่วมด้วย

## 1.6 ข้อจำกัดในการศึกษา

ในการศึกษาดังนี้ มีข้อจำกัดคือ ความยากในเรื่องของการหากลุ่มตัวอย่าง ซึ่งมีการจดยรายชื่อ และที่อยู่ของผู้ทำสัญญาขายบ้านจากสำนักงานที่ดินเขตบางเขนซึ่งเป็นขั้นตอนที่ต้องใช้เวลานานมาก นอกจากนั้นที่อยู่ที่ได้นั้นบางรายไม่สามารถทำการส่งไปรษณีย์ได้ทั้งนี้เหตุผลคือ ที่อยู่ไม่ครบถ้วน หรือ เป็นที่อยู่เดิมซึ่งไม่ได้อยู่อาศัยแล้ว จึงต้องทำการขอข้อมูลเพิ่มเติมจากสำนักงานกลางทะเบียนราษฎรซึ่งถ้าไม่มีจดหมายราชการจากทางมหาวิทยาลัยจะต้องเสียค่าใช้จ่ายสูงมาก

เนื่องจากการศึกษาเป็นการศึกษาในพื้นที่เขตบางเขนและสายไหม ซึ่งผลที่ได้อาจจะไม่สามารถเป็นตัวแทนของทั้งกรุงเทพฯได้ รวมทั้งในเรื่องของช่วงเวลาซึ่งศึกษาในช่วงปี พ.ศ. 2540 – 2542 ซึ่งเป็นช่วงภาวะวิกฤตเศรษฐกิจ ผลที่ได้จึงไม่สามารถนำไปอธิบายในช่วงภาวะเศรษฐกิจปกติได้

## 1.7 คำจำกัดความ

ผู้ขายบ้านมือสอง คือ ผู้ที่ขายบ้านที่ตนมีกรรมสิทธิ์ในความเป็นเจ้าของ ซึ่งมีได้หมายถึงผู้ประกอบการตัวแทนนายหน้า

บ้านมือสอง หมายถึง บ้านที่มีการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ความเป็นเจ้าของ หรือซื้อ ขายจากเจ้าของผู้มืกรรมสิทธิ์คนแรกแล้ว แบ่งเป็น 2 ประเภทคือ (ดูรายละเอียดหน้าที 20)

1. บ้านมือสองที่มีการเข้าอยู่อาศัยแล้ว คือ บ้านที่ผ่านการมีกรรมสิทธิ์ และผ่านการอยู่อาศัยแล้ว
2. บ้านมือสองที่ยังไม่มีการเข้าอยู่อาศัย คือ บ้านที่ผ่านการมีกรรมสิทธิ์ แต่ยังไม่มีการเข้าอยู่อาศัย

ประเภทที่อยู่อาศัย (ฉันทิทธิ , 2542 : 7)

1. บ้านเดี่ยว หมายถึง บ้านหลังเดียวโดดๆ ตัวบ้านต้องห่างจากเขตที่ดินทุกด้าน ไม่ต่ำกว่า 2.00 เมตร จะเป็นบ้านชั้นเดียว สองชั้น หรือมากกว่าก็ได้
2. บ้านแฝด หมายถึง บ้านที่มีผนังด้านหนึ่งติดกัน รั้วด้านหนึ่งจึงใช้ร่วมกัน ตัวบ้านอีก 3 ด้านที่ไม่ติดกันต้องห่างจากเขตที่ดินด้านละ ไม่ต่ำกว่า 2.00 เมตร
3. บ้านแถว หมายถึง บ้านหลาย ๆ หลังติดกันเป็นแถว จำนวนมากกว่า 3 หลัง ถ้าการก่อสร้างใช้ไม้เป็นวัสดุส่วนใหญ่ มักเรียกว่า “ห้องแถว” หรือ “เรือนแถว” และถ้าเป็น โครงสร้างคอนกรีตผนังก่ออิฐก็จะเรียกว่า “ตึกแถว” หรือ “ทาวน์เฮาส์”

การย้ายที่อยู่อาศัย (Residential Mobility) หมายถึง การย้ายที่อยู่อาศัยออกจากเคหสถาน ไม่จำเป็นต้อง หมายถึง การย้ายถิ่น ซึ่งเป็นการย้ายถิ่นข้ามเขตการปกครอง

การย้ายถิ่น (Migration) หมายถึง การเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ปกติ (Usual place of residence) โดยทั่วไปการย้ายมักจะเป็นการย้ายข้ามเขตการปกครอง ดังนั้นจึงเรียกหน่วยการปกครองที่ผู้ย้ายถิ่นจากมาว่า ถิ่นเดิม (Place of origin) และสถานที่ที่ผู้ย้ายถิ่นย้ายไปอยู่ใหม่ว่า ถิ่นปลายทาง (Place of destination) (Tongchai,1987 : 148 )

เขต หมายถึง พื้นที่ที่แบ่งการปกครองออกเป็นส่วนๆ ภายในกรุงเทพฯ จำนวน 50 เขต ตามประกาศกระทรวงมหาดไทยปี 2540 โดยจัดเป็น 6 กลุ่ม ดังนี้

- เขตกรุงเทพฯ ตอนบน ได้แก่ เขตจตุจักร เขตดอนเมือง เขตหลักสี่ เขตบางเขน เขตสายไหม เขตลาดพร้าว นนทบุรี ปทุมธานี
- เขตกรุงเทพฯ ตะวันออกเฉียงเหนือ ได้แก่ เขตบางกะปิ เขตวังทองหลาง เขตบึงกุ่ม เขตคันนายาว เขตสะพานสูง เขตมีนบุรี เขตคลองสามวา เขตหนองจอก
- เขตกรุงเทพฯ ตะวันออก ได้แก่ เขตพระโขนง เขตบางนา เขตประเวศ เขตสวนหลวง เขตลาดกระบัง สมุทรปราการ
- เขตกรุงเทพฯ ตอนใต้ ได้แก่ เขตราษฎร์บูรณะ เขตบางขุนเทียน เขตบางบอน เขตทุ่งครุ เขตจอมทอง สมุทรสาคร
- เขตกรุงเทพฯ ตะวันตก ได้แก่ เขตคลองสาน เขตทวีวัฒนา เขตหนองแขม เขตบางแค และ เขตภาษีเจริญ
- เขตกรุงเทพฯ ศูนย์กลางธุรกิจ ได้แก่ เขตพระนคร เขตป้อมปราบ เขตสัมพันธวงศ์ เขตปทุมวัน เขตบางรัก เขตสาทร เขตราชเทวี เขตพญาไท เขตดุสิต เขตบางซื่อ เขตคลองสาน เขตธนบุรี เขตบางกอกใหญ่ เขตบางกอกน้อย เขตบางพลัด เขตห้วยขวาง เขตดินแดง เขตยานนาวา เขตบางคอแหลม เขตคลองเตย และ เขตวัฒนา

### 1.8 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

- 1) ทำให้ทราบพฤติกรรมการขายบ้านในเขตบางเขน และสายไหม ซึ่งสะท้อนสถานการณ์บ้านมือสองในภาวะวิกฤตได้
- 2) ทำให้ทราบการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยของผู้ขายบ้านว่าหลังการขายบ้านแล้วมีการเปลี่ยนแปลงที่ดีขึ้นหรือแย่ลง ซึ่งเป็นการสะท้อนคุณภาพการอยู่อาศัยในภาวะวิกฤต
- 3) ทำให้ทราบสัดส่วนของผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่หลังจากขายบ้านได้แล้ว ซึ่งข้อมูลส่วนนี้สามารถนำไปเป็นข้อมูลใช้ วิเคราะห์ demand ที่อยู่อาศัย
- 4) เพื่อเป็นข้อมูลในการวางแผนการลงทุนด้านที่อยู่อาศัยของทั้งภาครัฐและเอกชน
- 5) เพื่อเป็นข้อมูลให้แก่องค์กรทั้งภาครัฐ และเอกชนที่มีส่วนในการสนับสนุนให้ระบบการซื้อขายบ้านมือสองให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น