

การศึกษาปัจจัยที่ทำให้เกิดอุปทานส่วนเกินของอาคารชุดพักอาศัย
ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

นาย ชีระพงษ์ ภัทราวุฒวรรณ์



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ ภาควิชาเศรษฐศาสตร์

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2541

ISBN 974-332-590-5

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

A STUDY OF FACTORS THAT CAUSE EXCESS SUPPLY OF
RESIDENTIAL CONDOMINIUM IN BANGKOK METROPOLITAN REGION

Mr. Theerapong Patrayuttawat

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements

for the Degree of Master of Economics

Department of Economics

Graduate School

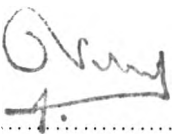
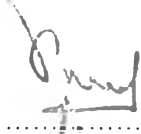
Chulalongkorn University

Academic Year 1998

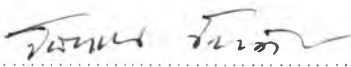
ISBN 974-332-590-5


หัวข้อวิทยานิพนธ์ การศึกษาปัจจัยที่ทำให้เกิดอุปทานส่วนเกินของอาคารชุดพักอาศัยในเขต
 กรุงเทพมหานครและปริมณฑล
โดย นาย อีระพงษ์ ภัทรายุตวรรตน์
ภาควิชา เศรษฐศาสตร์
อาจารย์ที่ปรึกษา ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. พงศา พรชัยวิเศษกุล


บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่ง
ของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทมหาบัณฑิต

 
.....คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย
(ศาสตราจารย์ นายแพทย์ ศุภวัฒน์ ชูติวงศ์)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์


.....ประธานกรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. โสภณ ชันติอาคม)


.....อาจารย์ที่ปรึกษา
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. พงศา พรชัยวิเศษกุล)


.....กรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. จารุมา อึ้งกุล)

ธีระพงษ์ ภัทรายุตวรรตน์ : การศึกษาปัจจัยที่ทำให้เกิดอุปทานส่วนเกินของอาคารชุดพักอาศัยในเขต
กรุงเทพมหานครและปริมณฑล (A STUDY OF FACTORS THAT CAUSE EXCESS SUPPLY OF
RESIDENTIAL CONDOMINIUM IN BANGKOK METROPOLITAN REGION) อ.ที่ปรึกษา : ผศ. ดร.
พงศา พรชัยวิเศษกุล , 122 หน้า. ISBN 974-332-590-5.

วิทยานิพนธ์นี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัจจัยที่ทำให้เกิดอุปทานส่วนเกินของอาคารชุดพักอาศัยในเขต
กรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยมุ่งพิจารณาในประเด็นของปัญหาด้านข้อมูลข่าวสารในตลาดอาคารชุดพักอาศัย
ทางด้านอุปทานจะเป็นการพิจารณาปัจจัยพื้นฐาน ได้แก่ ข้อบังคับทางกฎหมาย โครงสร้างของทุนในธุรกิจ และฐานข้อมูล
ของผู้ประกอบการ สำหรับด้านอุปสงค์ปัจจัยที่พิจารณาคือ ทศนคติต่ออาคารชุดพักอาศัยของผู้บริโภค วิธีที่ใช้ในการศึกษา
เป็นรูปแบบของการพรรณนาความ โดยใช้ข้อมูลปฐมภูมิจากแบบสอบถามและการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการในธุรกิจ
อาคารชุดพักอาศัยและผู้บริโภค

ผลการศึกษาพบว่า ตลาดอาคารชุดพักอาศัยมีปัญหาในด้านข้อมูลข่าวสาร ทั้งนี้ในส่วนของข้อบังคับทาง
กฎหมายนั้นทำให้เกิดความไม่สมมาตรของข้อมูลข่าวสารระหว่างผู้ประกอบการและผู้บริโภค ทำให้ผู้ประกอบการไม่ได้คิด
คำนึงถึงความเสี่ยงในการเสนอขายโครงการเท่าที่ควร ประกอบกับผู้ประกอบการสามารถเข้าสู่ธุรกิจได้โดยเสรีจึงเอื้อต่อการ
เกิดอุปทานของอาคารชุดพักอาศัย นอกจากนี้การระดมทุนของผู้ประกอบการจากเงินจูงและเงินดาวน์ของลูกค้าในธุรกิจ
อาคารชุดพักอาศัยเป็นส่วนที่แสดงให้เห็นถึงลักษณะของความไม่สมมาตรของข้อมูลระหว่างผู้ประกอบการและผู้บริโภค ซึ่ง
จากการสำรวจผู้บริโภคโดยใช้แบบสอบถามพบว่า ผู้บริโภคตระหนักถึงความไม่สมมาตรของข้อมูลข่าวสารดังกล่าว และ
ผู้บริโภคค่อนข้างมีทัศนคติในทางลบต่ออาคารชุดพักอาศัย แสดงให้เห็นว่าความไม่สมมาตรของข้อมูลข่าวสารในตลาดทำให้
ในมุมมองของผู้บริโภคตลาดอาคารชุดพักอาศัยโดยรวมมีแนวโน้มที่จะเป็นตลาดของสินค้าคุณภาพต่ำ ทำให้อุปสงค์ของ
อาคารชุดพักอาศัยมีความโน้มเอียงไปในส่วนของอาคารชุดพักอาศัยราคาถูก ซึ่งเป็นแรงกระตุ้นอุปทานของอาคารชุด
พักอาศัยราคาถูกจนกระทั่งเกิดอุปทานส่วนเกินในที่สุด และเมื่อพิจารณาในส่วนของโครงสร้างของทุนในธุรกิจ พบว่าในช่วง
ที่ทำการศึกษาดตลาดเงินและตลาดทุนภายในประเทศมีสภาพคล่องทางการเงินสูงจึงเป็นปัจจัยเสริมต่อการเกิดอุปทาน
ส่วนเกินของอาคารชุดพักอาศัยอีกทางหนึ่ง นอกจากนี้ยังพบว่าผู้ประกอบการในธุรกิจอาคารชุดพักอาศัยมีข้อมูลข่าวสารไม่
สมบูรณ์ทำให้ไม่สามารถกำหนดขนาดโครงการหรือจำนวนหน่วยขายในพื้นที่ได้อย่างเหมาะสม ส่งผลให้เกิดอุปทานส่วนเกิน
ของอาคารชุดพักอาศัยกระจุกตัวในบางพื้นที่

ภาควิชาเศรษฐศาสตร์.....
สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์.....
ปีการศึกษา2541.....

ลายมือชื่อนิติต
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาพร้อม

C860487 : MAJOR ECONOMICS
KEY WORD: CONDOMINIUM / EXCESS SUPPLY / INFORMATION PROBLEM

THEERAPONG PATRAYUTTAWAT : A STUDY OF FACTORS THAT CAUSE EXCESS SUPPLY OF RESIDENTIAL CONDOMINIUM IN BANGKOK METROPOLITAN REGION. THESIS ADVISOR : ASSIST. PROF. PONGSA PORNCHAIWISSEKUL , Ph.D. 122 pp. ISBN 974-332-590-5.

The objective of this thesis is to study the factors that cause excess supply of residential condominium in Bangkok Metropolitan Region. The study focuses on the asymmetric information problems in the market covering the factors both in supply side and demand side. In supply side the factors to be considered are regulation, capital structure of business and entrepreneurs' data bank. Attitude to residential condominium of consumers will be considered in demand side. The study is descriptive, using primary data from questionnaires and interviews.

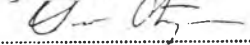
The regulation seems to cause moral hazard problem in the market. There was also asymmetric information between the entrepreneurs and the consumers, because the entrepreneurs required down payment from the consumers before the project actually start. The entrepreneurs tend to pay less attention to the down side risk. According to the survey the consumers realized this problem. So, they have bad attitude forward the entrepreneurs and the quality of the residential condominium. From the consumers' point of view, the residential condominium market is the market of lemons. This so-called adverse selection problem can result in excess supply of the low-end condominium in the market.

Especially in the study period there was high liquidity in the system, which lead to excess supply of the residential condominium. Furthermore, the entrepreneurs in the residential condominium market does not have enough market information. They can't properly determine the project size. In many cases, they over-estimate the demand in their area.

ภาควิชา.....ECONOMICS.....

สาขาวิชา.....ECONOMICS.....

ปีการศึกษา.....1998.....

ลายมือชื่อนิติ.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม..... -



กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยความช่วยเหลืออย่างดีของผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. พงศา พรชัยวิเศษกุล อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ซึ่งท่านได้สละเวลาให้คำแนะนำและข้อคิดเห็นต่างๆในการวิจัยมาด้วยดีมาตลอด อีกทั้งประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. โสภณ ชันติอาคม และกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. จารุมา อัจกุล ซึ่งได้กรุณาให้คำชี้แนะแก้ไขข้อบกพร่องอันเป็นประโยชน์ทำให้งานวิจัยนี้มีความสมบูรณ์ยิ่งขึ้น

นอกจากนี้ผู้วิจัยขอขอบพระคุณเป็นอย่างสูงสำหรับผู้ที่ให้ความเอื้อเฟื้อข้อมูลประกอบการทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ซึ่งประกอบไปด้วย ผู้ประกอบการในธุรกิจอาคารชุดพักอาศัยและกลุ่มผู้บริโภคในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล รวมทั้งเจ้าหน้าที่ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ กรมที่ดิน ธนาคารแห่งประเทศไทย โดยเฉพาะคุณ ปราโมทย์ เพชรศาสตร์ เจ้าหน้าที่ของสมาคมด้านที่อยู่อาศัย ซึ่งอำนวยความสะดวกในการให้บริการสืบค้นข้อมูลเป็นอย่างดี

ท้ายนี้ ผู้วิจัยใคร่ขอขอบพระคุณ บิดา-มารดา ตลอดจนพี่น้องและคนรอบข้าง โดยเฉพาะอย่างยิ่ง คุณ อุษา สรรค์วัฒนา ที่ให้ความช่วยเหลือในเรื่องงานพิมพ์และคอยให้กำลังใจแก่ผู้วิจัยเสมอมาจนกระทั่งสำเร็จการศึกษา

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	จ
กิตติกรรมประกาศ	ฉ
สารบัญ	ช
สารบัญตาราง	ฌ
สารบัญแผนภูมิ	ฎ
สารบัญรูป	ฏ
บทที่	
1 บทนำ	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย	5
1.3 ขอบเขตของการศึกษา	5
1.4 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	6
1.5 โครงสร้างวิทยานิพนธ์	6
2 ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	7
2.1 ทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง.....	7
2.1.1) Principal-Agent Problem	8
2.1.2) Moral Hazard	10
2.1.3) Adverse Selection	11
2.2 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	15
3. เรื่องทั่วไปเกี่ยวกับธุรกิจอาคารชุดพักอาศัย	21
3.1 ประวัติความเป็นมาของอาคารชุด	21
3.2 ประวัติความเป็นมาของอาคารชุดในประเทศไทย.....	22
3.3 ความหมายของอาคารชุด	25
3.4 ประเภทและลักษณะของอาคารชุด	25
3.5 ผลของอาคารชุดต่อตลาดที่อยู่อาศัย	27
3.6 ขั้นตอนการดำเนินงานโครงการอาคารชุดพักอาศัย	29
3.7 ระบบของค้กรกลางที่ทำหน้าที่ค้คุ้มครองคู่สัญญา (escrow).....	33

สารบัญ (ต่อ)

บทที่

หน้า

4. วิธีการศึกษาและผลการศึกษา	37
4.1 วิธีการศึกษา	37
4.1.1) สมมติฐานการศึกษา	37
4.1.2) กรอบแนวคิดในการวิเคราะห์	38
4.1.3) ข้อมูลและการเก็บรวบรวมข้อมูล	39
4.2 ผลการศึกษา	41
4.2.1) ข้อบังคับทางกฎหมาย	41
4.2.2) โครงสร้างของทุน	54
4.2.3) ฐานข้อมูลสำหรับผู้ประกอบการ	74
4.2.4) ทิศนคติต่ออาคารชุดพักอาศัยของผู้บริโภค	83
5. สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ.....	100
5.1 สรุปผลการศึกษา	100
5.2 ข้อเสนอแนะ	101
5.2.1) ข้อเสนอแนะเชิงนโยบาย	101
5.2.2) ข้อเสนอแนะในการศึกษาต่อ	102
รายการอ้างอิง	103
ภาคผนวก	107
ประวัติผู้วิจัย	122

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
ตารางที่ 1.1 จำนวนของที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จสมบูรณ์พร้อมโอนกรรมสิทธิ์แล้ว มากกว่า 1 ปี แต่ยังไม่ขายไม่ได้ ณ. เมษายน 2541.....	2
ตารางที่ 1.2 มูลค่าของที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จสมบูรณ์พร้อมโอนกรรมสิทธิ์แล้ว แต่ยังไม่ขายไม่ได้ ณ. เมษายน 2541.....	2
ตารางที่ 2.1 ความสัมพันธ์ระหว่างหน่วยเศรษฐกิจที่แสดงให้เห็นถึง Principal-Agent Problem	9
ตารางที่ 4.1 ลักษณะทั่วไปของผู้ประกอบการที่ตอบสัมภาษณ์	41
ตารางที่ 4.2 ความคิดเห็นของผู้ประกอบการต่อการควบคุมการเข้าสู่ธุรกิจและการกำหนด มาตรฐานวิชาชีพผู้ประกอบการจัดสรรและที่อยู่อาศัย.....	44
ตารางที่ 4.3 จำนวนและมูลค่าของอาคารชุดแยกตามความคืบหน้าของการก่อสร้าง และการขาย	46
ตารางที่ 4.4 ความคิดเห็นของผู้ประกอบการต่อการกำหนดให้ขึ้นทะเบียนอาคารชุด ก่อนการเปิดขาย.....	48
ตารางที่ 4.5 ความคิดเห็นของผู้ประกอบการเกี่ยวกับกฎหมายอาคารชุดที่บกพร่องที่มีผล ทำให้เกิดอุปทานส่วนเกินของอาคารชุดพักอาศัย	54
ตารางที่ 4.6 จำนวนที่อยู่อาศัยและความคืบหน้าในการขายแยกตามประเภท.....	59
ตารางที่ 4.7 จำนวนที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จมากกว่า 1 ปีขึ้นไป (ตั้งแต่ 2533 – เมษายน 2541) แต่ไม่มีผู้เข้าอยู่อาศัย แยกตามความคืบหน้าของการขาย.....	59
ตารางที่ 4.8 ข้อมูลพื้นฐานของผู้ประกอบการเกี่ยวกับการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์.....	61
ตารางที่ 4.9 สัดส่วนที่มาของแหล่งเงินทุนของผู้ประกอบการในปัจจุบัน.....	61
ตารางที่ 4.10 แหล่งที่มาของเงินทุนจากการกู้ยืมเงินบาทภายในประเทศ.....	62
ตารางที่ 4.11 สินเชื่อโครงการอาคารชุดพักอาศัย สินเชื่อที่อยู่อาศัย (เฉพาะของธนาคารพาณิชย์) และจำนวนอาคารชุดจดทะเบียน.....	63
ตารางที่ 4.12 เมตริกแสดงค่าสหสัมพันธ์ระหว่างสินเชื่อโครงการอาคารชุดพักอาศัย สินเชื่อผู้ประกอบการ สินเชื่อที่อยู่อาศัย และจำนวนอาคารชุดจดทะเบียน.....	63
ตารางที่ 4.13 สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์แยกตามประเภท(เฉพาะ BIBF)	66
ตารางที่ 4.14 แหล่งสินเชื่อสำหรับผู้ประกอบการอาคารชุดพักอาศัย	68

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่	หน้า	
ตารางที่ 4.15	บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	70
ตารางที่ 4.16	ความคิดเห็นของผู้ประกอบการเกี่ยวกับข้อดี-ข้อเสียของการนำบริษัท เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์.....	71
ตารางที่ 4.17	ความคิดเห็นของผู้ประกอบการเกี่ยวกับแนวโน้มของแหล่งเงินทุน ในอนาคต	73
ตารางที่ 4.18	ความคิดเห็นของผู้ประกอบการต่อระบบการจัดเก็บข้อมูลสำหรับ ผู้ประกอบการ	75
ตารางที่ 4.19	ความคิดเห็นของผู้ประกอบการต่อประเภทของข้อมูลที่ขาดหรือ ยังไม่สมบูรณ์	76
ตารางที่ 4.20	ความคิดเห็นของผู้ประกอบการต่อการเผยแพร่ข้อมูลสำหรับใช้ ประกอบธุรกิจ	77
ตารางที่ 4.21	ความคิดเห็นของผู้ประกอบการเกี่ยวกับหน่วยงานที่เหมาะสมจะทำหน้าที่ จัดเก็บและเผยแพร่ข้อมูล	78
ตารางที่ 4.22	ความคิดเห็นของผู้ประกอบการเกี่ยวกับความน่าเชื่อถือของข้อมูลที่ใช้ ประกอบธุรกิจ	79
ตารางที่ 4.23	ข้อมูลพื้นฐานของผู้บริโภคที่ตอบสัมภาษณ์	83
ตารางที่ 4.24	ประเภทของที่อยู่อาศัยที่ผู้บริโภคต้องการ	86
ตารางที่ 4.25	แสดงการเปรียบเทียบปัจจัยในการเลือกอาคารชุดพักอาศัยของผู้บริโภค ทั้งสองกลุ่ม.....	88
ตารางที่ 4.26	ปัจจัยในการเลือกอาคารชุดพักอาศัยของผู้บริโภคทั่วไป.....	89
ตารางที่ 4.27	ปัจจัยในการเลือกอาคารชุดพักอาศัยของกลุ่มผู้บริโภคเป้าหมาย	91
ตารางที่ 4.28	ทัศนคติด้านบวกและด้านลบของผู้บริโภคต่อการพักอาศัยในอาคารชุด	94
ตารางที่ 4.29	ทัศนคติในเรื่องข้อดี-ข้อเสียในการพักอาศัยในอาคารชุดของ กลุ่มผู้บริโภคทั่วไป	95
ตารางที่ 4.30	ทัศนคติในเรื่องข้อดี-ข้อเสียในการพักอาศัยในอาคารชุดของ กลุ่มผู้บริโภคเป้าหมาย	97

สารบัญแผนภูมิ

แผนภูมิที่	หน้า
แผนภูมิที่ 4.1 กรอบแนวคิดในการวิเคราะห์.....	40
แผนภูมิที่ 4.2 ข้อเสนอแนะของผู้ประกอบการเกี่ยวกับการควบคุมการผลิตอาคาร ชุดพักอาศัย.....	45
แผนภูมิที่ 4.3 ลักษณะการเกิดปัญหา moral hazard ในธุรกิจอาคารชุดพักอาศัย	47
แผนภูมิที่ 4.4 บทบาทของเอสโคร์ว.....	50
แผนภูมิที่ 4.5 ขั้นตอนการจดทะเบียนอาคารชุดในปัจจุบัน	52
แผนภูมิที่ 4.6 ขั้นตอนการจดทะเบียนอาคารชุดเพื่อป้องกันการเกิดปัญหา	53
แผนภูมิที่ 4.7 ตัวอย่างการชำระเงินและการก่อสร้าง กรณีขายอาคารชุด	56
แผนภูมิที่ 4.8 สินเชื่อที่อยู่อาศัยในช่วงปี พ.ศ.2533 – 2541	58
แผนภูมิที่ 4.9 สินเชื่ออาคารชุดพักอาศัยและจำนวนอาคารชุดจดทะเบียน	64
แผนภูมิที่ 4.10 สินเชื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์แยกประเภท (เฉพาะของ BIBF).....	67
แผนภูมิที่ 4.11 สินเชื่ออาคารชุดพักอาศัยของธนาคารพาณิชย์และBIBF	68
แผนภูมิที่ 4.12 สถิติบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์.....	70
แผนภูมิที่ 4.13 ปัญหาระบบฐานข้อมูลสำหรับผู้ประกอบการ	82
แผนภูมิที่ 4.14 ประเภทที่อยู่อาศัยที่ผู้บริโภคร้องการ	87
แผนภูมิที่ 4.15 ปัจจัยในการเลือกอาคารชุดพักอาศัยของผู้บริโภคทั่วไป	90
แผนภูมิที่ 4.16 ปัจจัยในการเลือกอาคารชุดพักอาศัยของกลุ่มผู้บริโภคเป้าหมาย	92
แผนภูมิที่ 4.17 อุปทานส่วนเกินของอาคารชุดพักอาศัยแยกตามระดับราคา	99

สารบัญรูป

รูปที่	หน้า
รูปที่ 1.1 ปัญหาการเกิดอุปทานส่วนเกินของอาคารชุดพักอาศัย	3
รูปที่ 2.1 Payoff จากการซื้อขายสินค้าของผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ซื้อ , ผู้ขาย) ในตลาดที่มีทั้งสินค้าคุณภาพดีและสินค้าคุณภาพไม่ดี	12
รูปที่ 2.2 คุณภาพของตลาดซึ่งเกิดปัญหา Adverse Selection	13