

## บทที่ 4

### ลักษณะของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

#### 4.1 ลักษณะของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

นับจากภาวะวิกฤตเศรษฐกิจในปี พ.ศ. 2540 เป็นต้นมา ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้ชะลอตัวลงอย่างมาก จากกรมการปกครองสำรวจจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลลดลงจาก 88,123 หน่วยในเขตกรุงเทพมหานคร 57,232 หน่วยในเขตปริมณฑลในปี 2540 ลดลงเหลือเพียง 39,440 หน่วยในกรุงเทพมหานครและ 24,424 หน่วยในเขตปริมณฑล ซึ่งลดลงอย่างเห็นได้ชัดเจน และก็ยังคงมีอัตราส่วนที่ลดลงอย่างต่อเนื่องจนถึงปี 2545 และเริ่มขยายตัวขึ้นบ้างในปีต่อ ๆ ไปจากการวิเคราะห์และประมาณการความต้องการที่อยู่อาศัยของศูนย์วิจัยกสิกรไทย พบว่า แนวโน้มความต้องการที่อยู่อาศัยในปี 2545 มีจำนวนสูงในระดับ 40,000-60,000 หน่วย เนื่องจากปัจจัยเกื้อหนุนในด้านการขยายกำลังซื้อ ผ่านกลไกของมาตรการกระตุ้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐ ซึ่งจะมีผลภายใน ช่วงปี 2545 ส่งผลให้มีแรงซื้อเพิ่ม เข้ามาจากความความต้องการที่อยู่อาศัยที่สะสมอยู่ นับจากวิกฤตฟองสบู่หรือ ชะลอการซื้อมาในระยะ 2-3 ปีก่อนหน้า บวกกับความความต้องการที่อยู่อาศัยที่ควรเกิดในระยะ 2-3 ปีข้างหน้า จึงเกิดเป็นความต้องการขึ้นและจากการที่ความต้องการที่อยู่อาศัยถูกกระตุ้นให้มีการซื้อไปในช่วงปี 2545 จะส่งผลให้ความ ต้องการที่อยู่อาศัยในช่วงปี 2546 ต่อเนื่องถึงปี 2547 ลดต่ำลงเนื่องจากความต้องการส่วนหนึ่งมีการซื้อไปแล้ว โดยในปี 2546 คาดว่าจะมีความต้องการที่อยู่อาศัยประมาณ 33,000-49,000 หน่วย และปี 2547 มีความต้องการที่อยู่อาศัยประมาณ 32,000-49,000 หน่วย ในขณะที่ปี 2548 และปี 2549 มีความต้องการที่อยู่อาศัย ประมาณ 33,000-50,000 หน่วยและ 34,000-51,000 หน่วย ตามลำดับ (ศูนย์วิจัยกสิกรไทย, 2547)

หากพิจารณาเปรียบเทียบปริมาณอุปสงค์ และอุปทานที่อยู่อาศัยสำหรับประชากรในเขตกรุงเทพฯ พบว่าภาวะดินตลาดยังไม่น่าจะเกิดขึ้น หากอุปทานใหม่เพิ่มขึ้นภายในขอบเขตความต้องการที่อยู่อาศัยขั้นพื้นฐาน ซึ่งตามประมาณการของศูนย์วิจัยกสิกรไทย ความต้องการที่อยู่อาศัยมีจำนวน 40,000- 60,000 หน่วย ในปี 2545 และประมาณ 30,000 ถึง 50,000 หน่วย ในปีต่อๆ ไป

ตาราง 4.1 ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จในเขต กทม.และปริมณฑล

(หน่วย)

ปี	กรุงเทพมหานคร	ปริมณฑล
2536	72,496	41,590
2537	92,684	78,570
2538	90,970	81,449
2539	95,080	71,706
2540	88,123	57,232
2541	39,440	24,424
2542	20,906	17,436
2543	17,315	14,713
2544	17,570	16,453
2545	19,996	14,039
2546	25,811	24,722
2547	36,739	29,057

ที่มา : สำนักงานเขตในกรุงเทพมหานคร เทศบาลและสำนักงานจังหวัดในปริมณฑล กรมการปกครอง (2547)

#### 4.2 ความต้องการที่อยู่อาศัย

การวิเคราะห์และประมาณการความต้องการ ที่อยู่อาศัยพื้นฐานซึ่งเป็นการต้องการเพื่อการตั้งครัวเรือนใหม่ โดยใช้ กรณีศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยของประชากรในเขตกรุงเทพมหานครใน ระหว่างปี 2545-2549 การประมาณการมีกลุ่มเป้าหมายเป็นประชากรที่อยู่ในวัยที่เริ่มต้นตั้งครัวเรือนใหม่ หรืออายุ ระหว่าง 30-49 ปี ในเขตกรุงเทพมหานคร ความต้องการที่อยู่อาศัยของประชากรกลุ่มอายุนี้มาจากบุคคลผู้ที่มีงานและมีรายได้ค่อนข้างแน่นอน ไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และมีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย จากข้อมูลการสำรวจความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยปี 2545 โดย ศูนย์วิจัยกสิกรไทย ความต้องการที่อยู่อาศัยพื้นฐาน (Basic Housing Demand) ได้ถูกนำมาใช้คำนวณหาอัตราความต้องการที่อยู่อาศัย ที่มีความสามารถในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ รวมถึงอัตราการขยายตัวของพื้นที่อนุญาตก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ในเขตเทศบาลรวมทั้งประเทศรวมไปถึงเขตต่าง ๆ ในประเทศนับจากภาวะซบเซาในปีที่เกิดภาวะฟองสบู่และขยายตัวสูงขึ้นเรื่อยมาในภายหลัง อีกทั้งการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยที่เป็นตัวดัชนีชี้วัดที่สำคัญ

ของภาวะเศรษฐกิจเพราะเป็นทั้งอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับวัตถุดิบต้นน้ำจนถึงปลายน้ำ จากการวิจัยโดยสำนักงานสถิติแห่งชาติพบว่า แนวโน้มการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยแนวราบได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ ตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์ ที่ทำการสำรวจโดยสำนักงานสถิติภายในเขตของกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ซึ่งแสดงถึงจำนวนหน่วยและพื้นที่ก่อสร้าง พบว่าพื้นที่ตารางเมตรและจำนวนหน่วยของใบอนุญาตมีขนาดที่ขยายตัวสูงขึ้นเรื่อยๆ นับจากปี 2541 เป็นต้นไป

ตาราง 4.2 การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยและพื้นที่ก่อสร้าง

ปี	จำนวนหน่วย	ร้อยละการขยายตัว	พื้นที่ (ตร.ม.)	ร้อยละการขยายตัว
2541	19,021	-	3,171,956	-
2542	20,114	5.74	3,556,281	12.11
2543	28,619	42.28	5,536,177	55.67
2544	34,761	21.46	6,836,961	23.49
2545	48,090	38.34	10,062,884	47.18
2546	70,123	45.81	14,917,816	48.24
2547	94,607	34.91	14,733,704	-1.23

ที่มา : สำนักงานสถิติแห่งชาติ (2547)

จากตารางจะเห็นได้ว่าการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยและพื้นที่ก่อสร้างได้มีร้อยละการขยายตัวที่เพิ่มสูงขึ้นอย่างมากในปี 2545 ถึง ปี 2546 ซึ่งร้อยละการขยายตัวเพิ่มสูงจากร้อยละ 38.34 กลายเป็น ร้อยละ 45.81 ตามลำดับ ลดลงเล็กน้อยเหลือร้อยละ 34.91 ในปี 2547 ซึ่งผลจากการก่อสร้างของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้นมีลักษณะของตัวมันเองหลายประการที่เป็นตัวกำหนด เช่น ปัจจัยของราคาวัสดุก่อสร้าง ปัจจัยที่เป็นสินเชื่อธุรกิจ ปัจจัยที่เป็นอัตราดอกเบี้ย ปัจจัยที่เกี่ยวข้องจากประชากร เช่น ปัจจัยรายได้และปัจจัยทางด้านรายจ่ายของประชากรซึ่งแบ่งเป็นสัดส่วนเพื่อที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะ ปัจจัยต่างๆ เหล่านี้ต่างหากที่เป็นตัวกำหนดที่มีความละเอียดอ่อนต่อการขยายตัวของอสังหาริมทรัพย์

ตาราง 4.3 พื้นที่รับอนุญาตก่อสร้างและอัตราการขยายตัวจำแนกเป็นประเภทต่าง ๆ

(พัน ตร.ม.)

ปี	รวมทั้งประเทศ	ร้อยละการขยายตัว	ที่อยู่อาศัย	การพาณิชย์	อุตสาหกรรมและอื่น ๆ	ภาคกลาง	ภาคอื่นๆ
2536	38,023	-	21,450	14,051	2,522	2,931	5,372
2537	36,132	-5.0	24,364	8,067	3,701	3,199	6,825
2538	36,786	1.8	23,102	10,721	2,963	3,050	8,356
2539	26,750	-27.3	16,594	8,136	2,020	3,625	7,281
2540	21,746	-18.7	11,546	8,485	1,715	3,007	5,890
2541	7,442	-65.8	4,569	1,902	971	1,204	1,970
2542	6,632	-10.9	3,805	2,058	769	1,072	1,676
2543	7,605	14.7	4,886	1,883	836	1,342	2,242
2544	8,959	17.8	6,393	1,702	864	1,354	2,539
2545	13,891	55.1	10,215	2,255	1,421	2,376	3,699

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย (2547)

จากร้อยละการขยายตัวดังตาราง 4.3 จะเห็นได้ว่าจากภาวะซบเซาทางเศรษฐกิจที่ลดตัวลงอย่างมากในช่วง ปี 2538 จากร้อยละ 1.8 จนติดลบ 65.8 ในปี 2541 และค่อยๆ กระเตื้องขึ้นเรื่อยๆ จนในปี 2545 ที่นับได้ว่าการขยายตัวที่สูงถึงร้อยละ 55.1 แต่เป็นที่สังเกตว่าอัตราการขยายตัวก็ยังต่อเนื่องสูงในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และหากจำแนกประเภทของลักษณะอสังหาริมทรัพย์ที่มีการขยายตัวสูงสุดก็ยังคงเป็นประเภทที่อยู่อาศัย การพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรมและอื่นๆ ตามลำดับ ในส่วนของภูมิภาคอื่นๆ มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องนับจากปี 2541 แต่เป็นในลักษณะช้า ๆ

จากการที่ภาวะพื้นตัวทางเศรษฐกิจ ทำให้ผู้ประกอบการเริ่มหันมาพัฒนาโครงการและใช้กลยุทธ์การตลาดเพื่อสร้างเงื่อนไขที่จูงใจให้แก่ลูกค้า ยิ่งไปกว่านั้นการที่รัฐได้ส่งเริ่มตลาดที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ที่มีรายได้น้อย และมีนโยบายการกระจายความเจริญไปสู่ภูมิภาคก็ยิ่งกระตุ้นให้ผู้บริโภคมีความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มมากยิ่งขึ้น แต่จะผลักดันได้เพียงใดนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ ดังต่อไปนี้

#### 4.2.1 ปัจจัยที่เป็นจำนวนประชากร

นับตั้งแต่ ปี 2518 สำนักงานสถิติแห่งชาติได้ทำการสำรวจจำนวนประชากรและความหนาแน่นของประชากรไทย โดยนับเป็นความหนาแน่นต่อตารางกิโลเมตรที่นับว่าแนวโน้มความหนาแน่นจะมีเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ และไม่ได้มีภาวะที่ขึ้นลงเหมือนกับภาวะทางเศรษฐกิจ กล่าวคือ จาก 82.62 ในปี 2518 เพิ่มขึ้นกลายเป็น 100.94 ในปี 2528 เพิ่มขึ้นเรื่อยๆในแต่ละปีจนถึง 115.88 ในปี 2538 และจนถึง 122.93 ในปี 2546 ซึ่งจะสังเกตได้อีกว่า เป็นการเพิ่มในอัตราที่ลดลงซึ่งอาจเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงของครัวเรือนตามสภาพของเศรษฐกิจและสังคมที่ส่งผลให้ครัวเรือนมีขนาดที่เล็กลง และจากการที่ครัวเรือนมีขนาดที่เล็กลงนี้ จึงทำให้มีความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มสูงขึ้น แสดงว่าขนาดครัวเรือนที่เล็กลงจะเป็นปัจจัยหนึ่งที่กระตุ้นความต้องการที่อยู่อาศัยในระยะยาวต่อไปได้

#### 4.2.2 ปัจจัยที่เป็นรายได้ประชากร

รายได้ นับเป็นปัจจัยสำคัญและมีความสัมพันธ์โดยตรงต่อความต้องการที่อยู่อาศัยมากที่สุด โดยจากข้อมูลจากสำนักงานสถิติแห่งชาตินั้นพบว่ารายได้ของประชากรเฉลี่ยแต่ละครัวเรือนต่อเดือนนั้นมีขนาดรายได้ที่ลดลงอย่างมากในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจ ซึ่งลดลงจาก 14.2 เป็น 7.7 จนกระทั่งคิดลบในปี 2543 นั้นหมายถึงภาวะการณั้ที่รายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือนลดลง จนกระทั่งภาวะฟื้นตัวในปัจจุบัน ที่รายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือนมีค่าเพิ่มขึ้นดังตารางที่ 4.4 ที่มีการฟื้นตัวเป็น 12.7 แต่เมื่อมองทางด้านโครงสร้างการใช้จ่ายของประชากรนั้นจะเห็นว่าค่าใช้จ่ายของแต่ละครัวเรือนเฉลี่ยต่อเดือนมีมูลค่าที่สัดส่วนเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องทางด้านค่าใช้จ่ายเพื่อที่อยู่อาศัย ดังนั้นจะเห็นได้ว่ารายได้ของประชากรเฉลี่ยแต่ละครัวเรือนจะต้องมีความสัมพันธ์กันกับรายจ่ายเฉลี่ย คือเมื่อรายได้ที่เพิ่มขึ้นก็น่าจะส่งผลกระทบต่อความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มมากขึ้นด้วยเช่นกัน โดยจะสังเกตเห็นได้จากร้อยละของค่าใช้จ่ายในส่วนที่อยู่อาศัยเมื่อเทียบกับค่าใช้จ่ายทั้งหมดของในแต่ละปีที่มีอัตราเพิ่มสูงขึ้นเรื่อยๆ ในขณะที่ร้อยละการเปลี่ยนแปลงของรายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือนกลับมีบางปีที่มีอัตราส่วนการเปลี่ยนแปลงที่ลดลงดังเช่นในปี 2541 ถึง 2543 ที่รายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือนลดแต่ค่าใช้จ่ายต่อครัวเรือนกลับมีสัดส่วนที่เพิ่มขึ้นสวนทางกัน แสดงให้เห็นถึงภาวะความต้องการที่อยู่อาศัยของมนุษย์ที่เป็นปัจจัยที่จำเป็นต้องแสวงหา และไม่อาจที่จะละทิ้งความสำคัญไปดังเช่นสินค้าอุปโภคบริโภคบางชนิดที่อาจนับว่าเป็นสินค้าฟุ่มเฟือยละเว้นได้ เป็นต้น ดังนั้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นับได้ว่าเป็นธุรกิจที่สำคัญธุรกิจหนึ่งของอุตสาหกรรมโดยรวมทุกอุตสาหกรรม ดังจะกล่าวต่อไป

ตาราง 4.4 รายได้และค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อครัวเรือนต่อเดือนของประชากรไทย

ปี	2539	2541	2542	2543	2544	2545
รายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือนต่อเดือน (บาท)	10,779	12,492	12,729	12,150	12,185	13,736
	14.2*	7.7*	1.9*	-4.5*	0.3*	12.7*
ค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อครัวเรือนต่อเดือน (บาท)	9,190	10,389	10,283	9,848	10,025	10,889
- ค่าใช้จ่ายเพื่อที่อยู่อาศัย	697	884	1,012	1,219	1,430	1,654
	7.5**	8.5**	9.8**	12.3**	14.2**	15.1**

ที่มา: สำนักงานสถิติแห่งชาติ (2547)

\*\* แสดงถึงร้อยละของค่าใช้จ่ายในส่วนที่อยู่อาศัยเมื่อเทียบกับค่าใช้จ่ายทั้งหมด

\* แสดงถึงร้อยละของการเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับปีก่อน

#### 4.2.3 ปัจจัยที่เป็นสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

นับตั้งแต่ภาวะวิกฤตเศรษฐกิจที่ผ่านมาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้นอยู่ในภาวะถดถอยอย่างมากโดยเฉพาะการเกิดหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้จำนวนมากที่เป็นภาระแก่รัฐบาล จากบทเรียนในอดีตนั้นเป็นต้นมาการพิจารณาสินเชื่อจึงเป็นสิ่งที่ธนาคารพาณิชย์ต่าง ๆ จะต้องทำการพิจารณาอย่างรอบคอบตลอดจนการเสนอเงื่อนไขต่างๆ ที่จูงใจแต่รัดกุมมากขึ้นกว่าเดิม โดยเฉพาะในปัจจุบันที่ค่าเงินเป็นระบบลอยตัว สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Housing Loan) จึงเป็นแผนในการฟื้นฟูเศรษฐกิจโดยสนับสนุนให้ธนาคารพาณิชย์ที่ปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยใช้มาตรฐานการขยายระยะเวลาชำระหนี้เงินกู้จากเดิม 20 ปีเป็น 30 ปี ทั้งลูกหนี้เก่าและลูกหนี้ใหม่ สนับสนุนให้สถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อยู่แล้ว พิจารณาให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยระยะยาวควบคู่ไปด้วย นอกจากนี้จะให้การสนับสนุนบทบาทของธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารออมสินในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น โดยร่วมมือกับการเคหะแห่งชาติในการจัดหาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยให้แก่ข้าราชการและรัฐวิสาหกิจ เป็นต้น และอยู่ในความรับผิดชอบของธนาคารแห่งประเทศไทยและกระทรวงการคลังที่ร่วมกัน

ตาราง 4.5 สถิติอสังหาริมทรัพย์ประเภทสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ระหว่างปี 2536-2545

(หน่วย: ล้านบาท)

ปี	สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์	ผู้ประกอบการ	ผู้บริโภค
2536	519,954	296,149	223,805
2537	651,772	348,831	302,941
2538	773,468	403,648	369,820
2539	862,641	431,062	431,579
2540	937,326	490,723	446,603
2541	929,559	513,395	416,164
2542	904,844	519,402	385,442
2543	710,420	349,533	360,887
2544	600,049	244,427	355,622
2545	645,295	250,168	395,127

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย (2547)

#### 4.2.4 ปัจจัยที่เป็นอัตราดอกเบี้ย

อัตราดอกเบี้ยเป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะผู้ซื้อบ้านในลักษณะผ่อนชำระ เพราะการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1 นั้น จะทำให้ภาระในการผ่อนชำระของผู้ซื้อบ้านเปลี่ยนแปลงไปอย่างมาก เมื่อวิเคราะห์ผลกระทบจากปัจจัยเสี่ยงที่อาจมีผลต่อการตัดสินใจซื้อหรือสร้างที่อยู่อาศัยในระยะข้างหน้า ได้แก่ การเพิ่มขึ้นของราคาสินค้าอุปโภคบริโภค การปรับสูงขึ้นของราคาบ้าน และการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ย พบว่าระดับราคาสินค้าอุปโภคบริโภคที่สูงขึ้นร้อยละ 3 อาจมีผลทำให้กำลังซื้อบ้านหายไปประมาณร้อยละ 2-3 ส่วนราคาบ้านที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 อาจทำให้กำลังซื้อหายไปในอัตราประมาณร้อยละ 10 ใกล้เคียงกัน สำหรับอัตราดอกเบี้ยที่ปรับสูงขึ้นร้อยละ 0.25 อาจทำให้กำลังซื้อหายไปประมาณร้อยละ 2 ผลโดยรวมจากปัจจัยทั้งสามอาจทำให้กำลังซื้อของผู้ซื้อบ้านหายไปประมาณร้อยละ 15 เมื่อคำนวณผลกระทบของปัจจัยข้างต้นต่อกำลังซื้อที่อยู่อาศัยของกลุ่มครัวเรือนในระดับรายได้ต่างๆ พบว่า ภายใต้อัตราการค้ำประกันดังกล่าวครัวเรือนที่มีระดับรายได้ปานกลาง-ล่างถึงสูง (รายได้ 15,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป) ก็ยังมี

กำลังซื้อเพียงพอสำหรับการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย แต่ระดับคุณภาพของสินค้าที่จะซื้อหรือสร้างได้อาจต่ำลงมาจากในปีก่อนหน้า

ตาราง 4.6 เงินให้กู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน พ.ศ. 2541 – 2545

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	2541	2542	2543	2544	2545
รวม	760,174	703,968	675,746	675,466	754,700
ธนาคารพาณิชย์	417,897	386,008	361,172	356,032	400,371
ธนาคารออมสิน	24,224	23,066	26,844	35,040	52,698
ธนาคารอาคารสงเคราะห์	294,011	280,884	275,737	274,454	294,843
บริษัทเงินทุนและบริษัทเงินทุน หลักทรัพย์	22,177	12,648	10,886	9,672	6,562
บริษัทเครดิตฟองซิเออร์	1,865	1,362	1,107	268	226

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย (2547)

#### 4.3 ปริมาณที่อยู่อาศัย

สำหรับแนวโน้มปริมาณที่อยู่อาศัยที่จะเกิดขึ้นในอนาคตนั้นอาจพิจารณาได้จากหลายปัจจัย เช่น จำนวนพื้นที่ขออนุญาตก่อสร้าง การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน สินเชื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง รวมถึงภาวะการณ้ซื้อขายที่ดิน เป็นต้น ปัจจัยเหล่านี้จะเป็นปัจจัยสะท้อนถึงภาวะที่อยู่อาศัยได้เป็นอย่างดี ในด้านการสร้างที่อยู่อาศัยนั้นพบว่า มีจำนวนเพิ่มขึ้นนับจากภาวะฟื้นตัวเศรษฐกิจเป็นต้นมา เห็นได้จากจำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นมาตลอดในอัตราขยายตัว โดยส่วนใหญ่เป็นการจัดสร้างที่อยู่อาศัยโดยผู้ประกอบการ หรือกระทั่งดัชนีต่างๆ ที่เป็นตัวชี้วัดได้ เช่น ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยเป็นต้น และเป็นที่สังเกตได้ว่าประเภทของที่อยู่อาศัยที่ครัวเรือนครอบครองมากที่สุดก็คือประเภทบ้าน โดคและอยู่ในลักษณะการครอบครองเป็นเจ้าของเป็นสัดส่วนที่มากที่สุด ทั้งนี้ตามที่ได้กล่าวมาข้างต้นว่าลักษณะของความต้องการที่อยู่อาศัยของครอบครัวแต่ละครอบครัวในปัจจุบันเป็นลักษณะครอบครัวเดี่ยวมากกว่าครอบครัวขยายดังเช่นในอดีต อีกทั้งปัจจุบันยังมีลักษณะของการโฆษณาการอนุมัติสินเชื่อที่ทางสถาบันการเงินได้ออกกลยุทธ์ต่าง ๆ ในการจูงใจผู้บริโภคในการซื้อ ในการยื่นอนุมัติสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยกันมากขึ้น ดังนั้นปริมาณของที่อยู่อาศัยในปัจจุบันจึงมีเพิ่มขึ้นตามความต้องการซื้อ แต่เนื่องจากที่อยู่อาศัยนั้นเป็นสินทรัพย์ที่ทำการตัดสินใจซื้อเพียงครั้งใหญ่ ไม่ได้เกิดตลอดเวลาดังเช่นสินค้าอุปโภคบริโภค ดังนั้นอสังหาริมทรัพย์ก็จะมีวัฏจักรของตัวเองเช่นกัน



ตาราง 4.7 จำนวน และร้อยละของครัวเรือน จำแนกตามประเภทของที่อยู่อาศัย การครอบครองที่  
อยู่อาศัยและเขตการปกครอง พ.ศ. 2543

ประเภทของที่อยู่อาศัย และการครอบครองที่อยู่อาศัย	ในเขตเทศบาล		นอกเขตเทศบาล	
	ครัวเรือน	ร้อยละ	ครัวเรือน	ร้อยละ
ประเภทของที่อยู่อาศัย	5,253,791	100.0	10,623,394	100.0
บ้านโคก	2,667,008	50.8	9,669,550	91.0
ทาวน์เฮาส์	422,123	8.0	164,595	1.5
ห้องชุด	422,436	8.0	48,039	0.5
ห้องแถว เรือนแถว	712,355	13.6	295,391	2.8
ตึกแถว	784,791	14.9	184,863	1.7
ห้องภายในบ้าน	62,508	1.2	21,006	0.2
เรือ แพ หรือรถ	5,122	0.1	3,772	0.0
อื่น ๆ	177,455	3.4	236,171	2.2
การครอบครองที่อยู่อาศัย	5,253,791	100.0	10,623,394	100.0
เจ้าของ	3,129,390	59.6	9,383,316	88.3
เช่าซื้อ	164,172	3.1	97,040	0.9
เช่า	1,358,290	25.9	315,352	3.0
อยู่โดยไม่เสียค่าเช่า				
เพราะเป็นส่วนหนึ่งของค่าจ้าง	141,679	2.7	118,953	1.1
ให้อยู่เปล่า	351,235	6.7	441,698	4.2
ไม่ทราบ	109,033	2.1	267,034	2.5

ที่มา: สำนักงานสถิติแห่งชาติ (2547)

#### 4.3.1 ปัจจัยที่เป็นการให้สินเชื่อของสถาบันการเงิน

ปัจจุบันสถาบันการเงินส่วนใหญ่ก็มีทางเลือก 2 ทาง คือ ดอกเบี้ยลอยตัว กับดอกเบี้ยคงที่ (ระยะหนึ่ง 1-3 ปี จากนั้นค่อยลอยตัว) ซึ่งดอกเบี้ยคงที่มักจะต่ำกว่าดอกเบี้ยลอยตัว โดยดอกเบี้ยคงที่เองหลายธนาคารใช้เพื่อเป็นการประชาสัมพันธ์ว่าถูกกว่าที่อื่น แต่ประเด็นพิจารณา ประการแรก คือ ช่วงเวลาในการใช้ดอกเบี้ยคงที่ได้ยาวนานกว่านั้นควรจะเป็นทางเลือกที่เหมาะสม ประการที่สอง คือ หลังจากเป็นดอกเบี้ยลอยตัวแล้ว ธนาคารหรือสถาบันการเงินไหนจะมีมูลค่าที่ต่ำกว่ากันเพียงใด นอกจากนี้เรื่องระยะเวลาในการผ่อน ขณะนี้สามารถผ่อนได้มากขึ้นถึง 30, 35 หรือ 40 ปี ซึ่งการนี้ในแง่หนึ่งจะทำให้ผู้กู้มีภาระการผ่อนต่อวงคูน้อยลงก็จริง เมื่อเทียบกับการต้องขยายเวลาอีกไปเป็น 10 ปี ทำให้ไม่เป็นประโยชน์และตัดโอกาสการลงทุนที่คุ้มค่าอื่นที่อาจเวียนเข้ามาในอนาคต

#### 4.3.2 ปัจจัยที่เป็นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้

สืบเนื่องจากการสร้างที่อยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ต้องใช้เงินทุนสูง และอัตราดอกเบี้ยนั้นเป็นปัจจัยที่กำหนดต้นทุนทางการเงินของโครงการ ฉะนั้นทุกครั้งที่อัตราดอกเบี้ยสำหรับสินเชื่อที่อยู่อาศัยปรับตัวสูงขึ้น รวมไปถึงการอัตราดอกเบี้ยในอดีตที่ยังคงค้างชำระในบางบริษัทจึงส่งผลให้ผู้ประกอบการรับภาระทางการเงินที่เพิ่มขึ้นตามไปด้วย

ตาราง 4.8 ดัชนีราคาสินค้าวัสดุก่อสร้าง 2543 – 2548 (2543 = 100)

ปี/เดือน	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	เฉลี่ย
2543	99.6	99.3	99.3	100.0	100.1	100.2	99.8	99.8	98.3	99.1	102.2	102.4	100.0
2544	102.9	103.6	103.6	103.9	104.6	105.1	104.9	104.8	105.1	105.0	103.4	100.1	103.9
2545	100.5	98.2	101.4	105.4	106.4	105.5	106.2	107.0	106.7	106.7	106.5	106.7	104.8
2546	109.2	111.4	113.3	113.0	112.6	112.3	112.5	113.2	113.3	113.3	113.8	115.6	112.8
2547	118.7	122.3	124.4	124.8	123.9	122.5	123.7	125.9	126.6	127.2	126.4	125.0	124.3
2548	124.7	125.0	125.5										125.1

ที่มา : สำนักดัชนีเศรษฐกิจการค้า (2547)

#### 4.3.3 ปัจจัยที่เป็นราคาวัสดุก่อสร้าง

โครงสร้างต้นทุนการก่อสร้างที่อยู่อาศัยนั้น ประมาณร้อยละ 50 – 60 เป็นต้นทุนเพื่อการก่อสร้าง ฉะนั้นการเปลี่ยนแปลงของราคาวัสดุก่อสร้างจึงเป็นปัจจัยหนึ่งที่ต้องให้ความสำคัญในการพิจารณาที่จะลงทุนพัฒนาโครงการใหม่ ๆ รวมทั้งการปรับเปลี่ยนราคาบ้านที่อยู่อาศัยด้วย ซึ่งจากระยะที่ผ่านมา ราคาวัสดุก่อสร้างมีแนวโน้มที่เพิ่มขึ้นโดยตลอด ไม่ว่าจะเป็นเหล็กเส้น ปูนซีเมนต์ และวัสดุอื่นๆ ดังนั้นผู้ประกอบการจึงต้องแบกรับภาระต้นทุนในการก่อสร้างและส่งผลกระทบต่อภาระมายังผู้บริโภคในรูปแบบสินค้าและบริการที่มีมูลค่าสูงขึ้น ดังนั้นดัชนีที่เป็นราคาวัสดุก่อสร้างจึงเป็นตัวชี้วัดที่สำคัญอันหนึ่งของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์