

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา

ที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยที่มีความสำคัญอย่างยิ่งต่อการดำเนินชีวิตของมนุษย์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการดำรงชีวิตในรูปแบบของครอบครัว ซึ่งบ้านมิได้เป็นเพียงที่อยู่อาศัยเท่านั้นแต่ยังเป็นสิ่งแสดงหลักฐาน ฐานะความมั่นคงของครอบครัวด้วย ธุรกิจบ้านและที่ดินจัดสรรจึงเกิดขึ้นเพื่อรองรับความต้องการของประชาชน

ตลาดที่อยู่อาศัยในประเทศไทย เริ่มก่อตัวในราวปี 2500 หรือประมาณ 40 กว่าปีที่ผ่านมา ในขณะที่ประชาชนยังมีความต้องการบ้านและที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก ทำให้ผู้ประกอบการมองเห็นช่องทางการลงทุนในธุรกิจบ้านและที่ดินจัดสรร โดยการจัดสรรที่ดินแปลงย่อย และรับก่อสร้างที่อยู่อาศัย ทำให้ความนิยมของประชาชนเปลี่ยนแปลงไปจากเดิมที่นิยมก่อสร้างบ้านและที่อยู่อาศัยเอง การพัฒนาที่อยู่อาศัยในช่วงนั้นมีอยู่ 3 ประเภทใหญ่ ได้แก่

1. ตึกแถว เป็นที่อยู่อาศัยที่นิยมมากที่สุดเนื่องจากการใช้ประโยชน์ในการเป็นที่อยู่อาศัยหรือประกอบการค้า
2. แฟลต หรือ อพาร์ทเมนต์ เป็นอาคารสูงสำหรับให้เช่า
3. โครงการที่ดินจัดสรร เป็นที่ดินแปลงย่อยจัดสรรขายพร้อมสาธารณูปโภค เช่น ไฟฟ้า น้ำประปา ถนนเข้าสู่ที่ดิน

ตลาดที่อยู่อาศัยในประเทศไทยที่ผ่านมา เป็นไปตามวงจรแห่งความรุ่งเรืองและตกต่ำ (boom and bust cycle) ปัจจัยสำคัญที่เป็นตัวกำหนดภาวะเฟื่องฟูและตกต่ำ ได้แก่ ความต้องการที่อยู่อาศัย (demand) และปริมาณที่อยู่อาศัยที่มีในตลาด (supply) ถ้าความต้องการซื้อมีมากกว่าปริมาณสินค้า ราคาขายจะขยับตัวสูงขึ้น ูงใจให้ผู้ประกอบการผลิตสินค้ามากขึ้นเพื่อสนองความต้องการ

ประกอบกับปัจจัยตัวอื่นที่ทำให้เกิดการซื้อขายคล่อง เช่น สภาพเศรษฐกิจในประเทศ อำนาจซื้อของผู้บริโภค ทำให้ธุรกิจนี้มีการขยายตัวสูงขึ้นเป็นภาวะรุ่งเรืองหรือเฟื่องฟู

จากการผลิตที่มากขึ้นเรื่อย ๆ จนกระทั่งสินค้าเกินความต้องการของผู้บริโภค ภาวะการซื้อขายเริ่มลดลง ราคาสินค้าจะทรงตัวหรือเริ่มลดลง เนื่องจากอุปทานที่ล้นตลาด เป็นภาวะตลาดซบเซาหรือตกต่ำ วงจรแห่งความรุ่งเรืองหรือตกต่ำแต่ละช่วงจะมีระยะสั้นหรือยาวนานจะขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ มากมายที่มีผลกระทบ เช่น ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศและของโลก ซึ่งจะมีผลต่ออำนาจซื้อและต้นทุนการผลิต นโยบายของภาครัฐในการให้การสนับสนุนหรือชะลอการลงทุนอะไรบ้าง ภาวะตลาดหุ้นและอัตราดอกเบี้ยที่มีส่วนในการตัดสินใจถือครองทรัพย์สินหรือการลงทุน ตลาดที่อยู่อาศัยในประเทศไทยที่ผ่านมาประสบกับภาวะรุ่งเรืองและตกต่ำแบ่งได้เป็น 6 ช่วงดังนี้

ช่วงที่ 1 (ปี 2500 – 2510) เป็นยุคเริ่มต้นของธุรกิจบ้านและที่ดินจัดสรร ความต้องการในที่อยู่อาศัยของประชาชนยังมีอยู่มาก แต่สถาบันการเงินยังไม่มีบทบาทในการให้สินเชื่อแก่ผู้ประกอบการและผู้ซื้อมากนัก ผู้ประกอบการส่วนใหญ่จะใช้เงินทุนของตนเองในการหมุนเวียนในธุรกิจหรือร่วมลงทุนกับเจ้าของที่ดินที่นำมาแบ่งขาย ในขณะที่ผู้ซื้อก็มีอำนาจซื้อที่จำกัดจึงจำเป็นต้องออมเงินมาผ่อนซื้อที่ดินก่อน ต่อมาจึงจะสามารถปลูกสร้างที่อยู่อาศัยได้ ตลาดที่ดินและที่อยู่อาศัยในช่วงนั้นจึงมีการขยายตัวอย่างช้า

ช่วงที่ 2 (ปี 2511 – 2517) ในปี 2511 ตลาดเริ่มฟื้นตัว ผู้ประกอบการเริ่มทำโครงการจัดสรรที่ดินพร้อมปลูกสร้างบ้านในลักษณะบ้านเดี่ยว ซึ่งเรียกว่า หมู่บ้านจัดสรร ผู้ซื้อสามารถเข้าอยู่ได้ทันทีช่วยกระตุ้นการตัดสินใจซื้อได้เป็นอย่างดี ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจที่ขยายตัวสูงขึ้น การขยายการให้สินเชื่อของสถาบันการเงิน ทำให้ธุรกิจเริ่มขยายตัวอย่างรวดเร็ว ซึ่งภาครัฐก็ได้ให้ความสำคัญและส่งเสริมการผลิตที่อยู่อาศัย โดยในปี 2515 รัฐบาลได้ออกประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (ปว.286) เพื่อคุ้มครองผู้ซื้อไม่ให้ถูกเอาเปรียบจากผู้ประกอบการ ในขณะเดียวกันได้มอบหมายให้การเคหะแห่งชาติเป็นหน่วยงานหลัก ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้มีรายได้น้อย และปานกลาง และกำหนดให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์มีบทบาทหลักในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้ประกอบการและผู้บริโภค

ในปี 2516 ธุรกิจเริ่มเข้าสู่ภาวะถดถอยเนื่องจากเกิดวิกฤตการณ์น้ำมัน ทำให้ราคาวัสดุ ก่อสร้างและค่าแรงงานมีราคาสูงขึ้น ช่วงปี 2516 – 2517 การผลิตเริ่มลดลงอย่างเห็นได้ชัด

ช่วงที่ 3 (ปี 2518 – 2525) ในปี 2518 ธุรกิจเริ่มฟื้นตัวและขยายตัวมากขึ้นในปี 2519 – 2521 โดยปัจจัยที่เป็นตัวกระตุ้น ได้แก่

1. ปัจจัยด้านผู้ประกอบการ ในด้านแหล่งเงินทุน สถาบันการเงินส่วนใหญ่มีสภาพคล่องสูง ทำให้อัตราดอกเบี้ยปรับตัวลดลงและขยายการให้สินเชื่อมากขึ้น ประกอบกับการประกาศใช้พระราชบัญญัติอาคารชุดทำให้ผู้ประกอบการมีการปรับกลยุทธ์ทางการตลาด โดยเริ่มโครงการอาคารชุด หรือ คอนโดมิเนียม ในใจกลางเมือง และสร้างบ้านแถว ในรูปแบบทาวน์เฮ้าส์ในเขตชานเมือง เพื่อลดเนื้อที่ในการก่อสร้างและลดต้นทุนในการผลิต ทำให้ปรับราคาขายได้ต่ำลงเพื่อสนองความต้องการของผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง

2. ปัจจัยด้านผู้ซื้อ ธนาคารพาณิชย์และสถาบันการเงิน เริ่มมีบทบาทในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น โดยเฉพาะธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้เร่งขยายสินเชื่อในอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าธนาคารพาณิชย์อื่น

ธุรกิจเริ่มซบเซาอีกครั้งในปี 2523 เนื่องจากเกิดวิกฤตการณ์น้ำมันครั้งที่ 2 ทำให้ผู้ประกอบการได้รับผลกระทบจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุน นอกจากนั้นการเข้มงวดเกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของธนาคารแห่งประเทศไทย โดยจำกัดเพดานสินเชื่อเพื่อการก่อสร้างทำให้สถาบันการเงินชะลอการปล่อยสินเชื่อแก่ผู้ประกอบการ และเป็นผลให้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้สูงขึ้นถึงประมาณ 18 – 19 % ในปี 2525 ส่งผลให้โครงการจำนวนมากต้องชะลอตัวลงหรือระงับโครงการ

ช่วงที่ 4 (ปี 2526 – 2529) ธุรกิจเริ่มกระเตื้องขึ้นบ้างในปี 2526 เนื่องจากสถาบันการเงินเริ่มมีสภาพคล่องที่ดีขึ้น แต่ธุรกิจกลับซบเซาลงอย่างหนักในปี 2527 ต่อเนื่องจนถึงปี 2529 เป็นผลมาจากนโยบายการลดค่าเงินบาทของรัฐบาล และนโยบายการจำกัดสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารแห่งประเทศไทย โดยให้สินเชื่อขยายตัวได้ไม่เกินร้อยละ 18 และควบคุมการปล่อยสินเชื่อแก่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์บางประเภท ประกอบกับการปรับโครงสร้างภาษีในปี 2528 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่สูงขึ้น ทำให้เกิดการชะลอตัวในการลงทุนและการอำนาจซื้อของประชาชนก็ลดลงด้วยเช่นกัน

ช่วงที่ 5 (ปี 2530 – 2535) เป็นช่วงที่ธุรกิจรุ่งเรืองที่สุด โดยเริ่มฟื้นตัวในช่วงกลางปี 2529 เนื่องจากรัฐบาลให้ความสำคัญแก่ธุรกิจที่อยู่อาศัยเพราะเป็นธุรกิจที่ส่งผลกระทบต่อเนื่องถึงอุตสาหกรรมอื่น ๆ และการจ้างงาน จึงได้มีมาตรการส่งเสริมต่าง ๆ เช่น สนับสนุนให้มีการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้ซื้อรายย่อยมากขึ้น และปล่อยสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย การปรับปรุงข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินทำให้ผู้ประกอบการสามารถลดต้นทุนลงได้และสามารถขออนุญาตในการจัดสรรได้รวดเร็วขึ้น ประกอบกับการประกาศลดราคาน้ำมันและลดค่ากระแสไฟฟ้า ส่งผลให้ต้นทุนวัตถุดิบ เช่น ปูนซีเมนต์มีราคาตกลง

ในช่วงปี 2530 - 2533 เป็นช่วงที่ธุรกิจอยู่ในภาวะรุ่งเรืองสุดขีด โดยมีอัตราการขยายตัวถึงร้อยละ 13.3 ในปี 2531 สืบเนื่องมาจากนโยบายเปลี่ยนสนามรบในย่านอินโดจีนให้เป็นสนามการค้า ทำให้มีการส่งเสริมการค้าและการลงทุนให้มีการขยายตัวมากขึ้น ส่งผลให้เศรษฐกิจของประเทศขยายตัวอย่างรวดเร็ว อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ปรับตัวลดลงมาก กำลังซื้อของประชาชนมีมากขึ้น ทำให้ตลาดที่อยู่อาศัยมีการซื้อขายกันเป็นจำนวนมาก ตลาดอสังหาริมทรัพย์อื่นก็อยู่ในภาวะรุ่งเรืองเช่นกัน เช่น ตลาดอาคารสำนักงาน สวนเกษตร สนามกอล์ฟ รีสอร์ท ในภาวะดังกล่าวที่มีการซื้อขายอย่างรวดเร็วและเป็นจำนวนมากนั้น เกิดการจองซื้อเพื่อเก็งกำไรตามมาจนกระทั่งระดับราคาถูกปั่นจนสูงเกินกว่าความเป็นจริง ทำให้ผู้ซื้อที่แท้จริงไม่สามารถซื้อได้ ภาวะการณ์ดังกล่าวส่งผลให้ธุรกิจซบเซาต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน

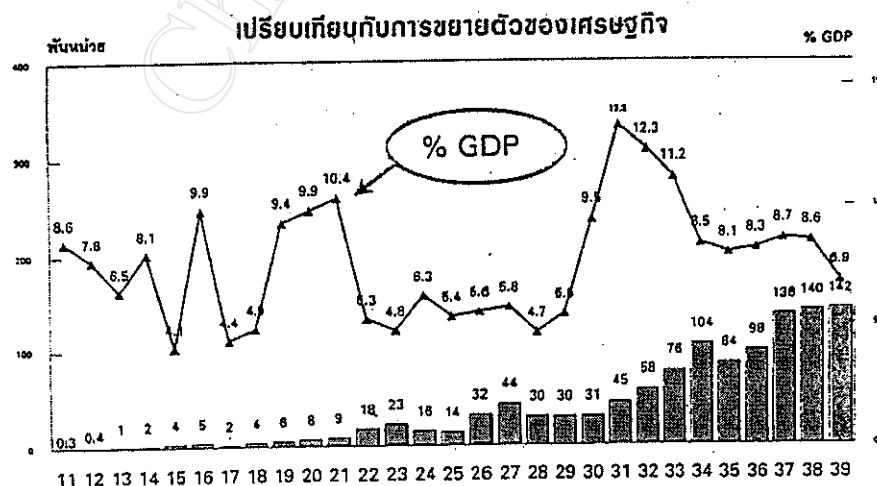
หลังจากนั้นภาวะธุรกิจเริ่มถดถอยในปลายปี 2533 เนื่องจากธนาคารแห่งประเทศไทยได้พยายามควบคุมไม่ให้เกิดวิกฤตการณ์ เศรษฐกิจฟองสบู่ โดยการจำกัดเพดานการขยายตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และควบคุมให้อัตราดอกเบี้ยอยู่ในระดับสูง ประกอบกับเกิดสงครามอ่าวเปอร์เซีย ทำให้ภาวะเศรษฐกิจชะงักงันไปทั่ว ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ขาดสภาพคล่องทางการเงินเนื่องจากการชะลอการปล่อยสินเชื่อและประชาชนชะลอการตัดสินใจซื้อหรือไม่มาโอนกรรมสิทธิ์ที่ได้จับจองไว้ ทำให้ธุรกิจเริ่มชะลอและตกต่ำลงในปี 2535

ช่วงที่ 6 (ปี 2536 - 2540) ในปี 2536 ธุรกิจเริ่มฟื้นตัวจากการกระตุ้นของภาครัฐ โดยการส่งเสริมการลงทุนที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง (BOI) ด้วยการลดหย่อนภาษีให้แก่ผู้ประกอบการที่สร้างที่อยู่อาศัยในราคาไม่เกิน 600,000 บาท การปรับเงินเดือนข้าราชการ และการผ่อนคลายกฎเกณฑ์ของธนาคารแห่งประเทศไทย ทำให้มีการปล่อยสินเชื่อได้มากขึ้น และ

เพิ่มอำนาจซื้อของประชาชน ดังนั้นในปี 2537 - 2538 จึงมีการขยายการลงทุนเป็นจำนวนมาก เนื่องจากคาดการณ์แนวโน้มว่าเศรษฐกิจของประเทศและกำลังซื้อ ความต้องการของประชาชนจะขยายตัวในทางที่ดีขึ้น จากการขยายตัวของโครงการใหม่ ๆ ที่เปิดตัวในช่วงดังกล่าวจำนวนมาก ส่งผลให้เกิดภาวะบ้านล้นตลาด ทำให้ธนาคารแห่งประเทศไทยต้องออกมาตรการควบคุมการขยายสินเชื่อและปรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ให้สูงขึ้นในปี 2538 ทำให้ธุรกิจประสบภาวะซบเซา ยอดขายที่ลดลง การขาดสภาพคล่องทางการเงินของผู้ประกอบการส่งผลกระทบต่อเนื่องในอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องอย่างมาก เช่น เฟอร์นิเจอร์ เครื่องใช้ไฟฟ้า วัสดุก่อสร้าง รวมทั้งส่งผลกระทบต่อสถาบันการเงินที่ปล่อยกู้ให้แก่โครงการด้วยเช่นกัน

ตลาดที่อยู่อาศัยในอดีตที่ผ่านมา ภาวะตกต่ำในช่วงที่ 1 - 4 มีสาเหตุมาจากการขาดสภาพคล่องในระบบการเงิน อัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มสูง และภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ ทำให้เกิดปัญหาอุปทานยังน้อยกว่าความต้องการซื้อ แต่ภาวะตกต่ำที่เกิดในช่วงที่ 5 - 6 เกิดจากการขยายตัวของอุปทานมากเกินไปจนเกิดภาวะบ้านล้นตลาด เป็นที่น่าสังเกตว่าภาวะรุ่งเรืองและตกต่ำของธุรกิจที่อยู่อาศัย มักจะผกผันรุนแรงกว่าภาวะโดยรวมของเศรษฐกิจของประเทศมาก ทั้งนี้เนื่องจากธุรกิจที่อยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่มีระยะเวลาในการผลิตที่ยาวนานเริ่มตั้งแต่การจัดซื้อที่ดิน ก่อสร้าง และโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ จะใช้เวลานานประมาณ 2-4 ปี ดังนั้นแม้ผู้ประกอบการจะทราบถึงภาวะเศรษฐกิจโดยรวม เมื่อเปรียบเทียบจำนวนที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จกับภาวะเศรษฐกิจของประเทศในช่วงวงจรที่ 2 - 6 แสดงได้ดังนี้

กราฟที่ 1.1 จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จโดยผู้ประกอบการจัดสรร



ที่มา : รศธ. สปท.

สำหรับจังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งเป็นศูนย์กลางของความเจริญในภาคเหนือ ทั้งด้านการศึกษา การค้า การบริการ การคมนาคม ตลอดจนศิลปวัฒนธรรม ธุรกิจบ้านและที่ดินจัดสรร เริ่มมีมานานกว่า 20 ปีแล้ว โดยในระยะแรกของการดำเนินงานเป็นเพียงการจัดหาที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยให้แก่ผู้ต้องการจะมีที่อยู่อาศัย โดยผู้ซื้อที่ดินจะเป็นผู้ปลูกสร้างที่อยู่เอง เริ่มตั้งแต่ปี 2517 ธุรกิจจัดหาที่อยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่ ได้เปลี่ยนจากการจัดหาที่ดินมาเป็นรูปแบบการจัดสรรที่ดินและสร้างบ้านหรือที่เรียกกันว่า บ้านจัดสรร ซึ่งปรากฏว่าได้รับความนิยมจากประชาชนที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นอย่างมาก จึงได้มีการลงทุนในธุรกิจบ้านและที่ดินจัดสรรเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง และมีการลงทุนสูงสุดในช่วง 2531 - 2534 ราคาบ้านและที่ดินที่สูงเพิ่มขึ้นเป็นแรงจูงใจให้มีผู้ประกอบการหันมาลงทุนในธุรกิจนี้เพิ่มมากขึ้น ตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่มีการขยายตัวสูงมากเมื่อเปรียบเทียบกับจังหวัดอื่นในภาคเหนือตอนบน

ในช่วงปี 2531 - 2534 เป็นช่วงที่เศรษฐกิจของประเทศ มีการขยายตัวสูงและเป็นยุครุ่งเรืองที่สุดของตลาดอสังหาริมทรัพย์ ตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่ก็เช่นเดียวกัน กล่าวคือ มีการลงทุนและเปิดโครงการใหม่ๆ เป็นจำนวนมาก โดยมีที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จรวมทั้งสิ้น 15,206 หน่วย ภายหลังจากที่เศรษฐกิจชะลอตัวและเกิดภาวะซบเซาของธุรกิจในช่วงปี 2535 - 2539 ตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่ก็ได้รับผลกระทบจากการชะลอตัวเช่นกัน มีจำนวนที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จรวมทั้งสิ้น 18,078 หน่วย

ตารางที่ 1.1 จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่ก่อสร้างเสร็จทั้งหมดในโครงการจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่

ปี	จำนวนหน่วย			สัดส่วน (%)	
	บ้านจัดสรร	ห้องชุด	รวม	บ้านจัดสรร	ห้องชุด
ก่อนปี 2531	*7,870	185	8,055	97.7	2.3
2531 – 2534	**9,062 (2,266)	6,144 (1,536)	15,206	59.6	40.4
รวม 2535 – 2539	11,890 (2,378)	6,188 (1,238)	18,078	65.8	34.2
2535	1,045	1,783	2,828	37.0	63.0
2536	2,096	1,709	3,805	55.1	44.9
2537	2,098	1,082	3,180	66.0	34.0
2538	2,923	698	3,621	80.7	19.2
2539	2,828	916	3,744	75.5	24.5
รวมทุกปี	28,822	12,517	41,339	69.7	30.3

หมายเหตุ : ตัวเลขนี้ไม่รวมอาคารพาณิชย์และบ้านนอกโครงการจัดสรร

(..) ในวงเล็บ หมายถึง จำนวนสร้างเสร็จเฉลี่ยต่อปี

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์ 2539

* ขวัญชัย อรรถวิภาณนท์ ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการซื้อบ้านจัดสรรในอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ วิทยานิพนธ์ปริญญาโท สาขาวิชาภูมิศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

** ตัวเลขประมาณการ (อาศัยฐานการผลิตในช่วง 2535 - 2539)

หลังจากปี 2539 เป็นต้นมาความเจริญเติบโตของธุรกิจประเภทนี้เริ่มชะงักงันและประสบปัญหาอย่างรุนแรง เนื่องจากการผลิตที่อยู่อาศัยมากเกินไปจนล้นตลาด (over supply) ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวและกำลังซื้อที่หดตัวลง จนกระทั่งเกิดวิกฤตการณ์ลดค่าเงินบาทในเดือน

กรกฎาคม 2540 นอกจากปัจจัยต่าง ๆ ที่กล่าวมาแล้ว ยังมีปัจจัยแวดล้อมอื่น ๆ ที่มีส่วนเสริมสถานการณ์ให้เกิดวงจรตกต่ำอย่างรุนแรงอีกหลายประการ ดังนี้ (วารสาร ธอส. ฉบับที่ 7.2541)

1. การเปิดตลาดเสรีตลาดการเงินและการผ่อนคลายการควบคุมด้านการเงิน
2. การกำหนดน้ำหนักความเสี่ยงของเงินกู้ที่อยู่อาศัยเพียง 50 % ตามกฎ BIS
3. สภาพคล่องทางการเงินในระบบการเงินและการเร่งปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย
4. การปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยอย่างหละหลวม
5. ความง่ายของการเข้าสู่ธุรกิจที่อยู่อาศัยของผู้ประกอบการ
6. การขยายตัวของบริษัทพัฒนาที่อยู่อาศัยในตลาดหลักทรัพย์ ฯ
7. การขยายตัวและหดตัวของผู้ซื้อบ้านเพื่อเก็งกำไร
8. ภาวะตกต่ำของตลาดหุ้นไทย ที่มีผลต่อกำลังซื้อของประชาชน
9. ภาวะผันผวนของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้
10. การไม่มีข้อมูลสถิติที่สำคัญเกี่ยวกับผู้ประกอบการและดัชนีเครื่องชี้วัดภาวะตลาดที่

อยู่อาศัย

ในปี 2541 ธุรกิจที่อยู่อาศัยประสบภาวะตกต่ำอย่างรุนแรงเป็นประวัติการณ์ปริมาณที่อยู่อาศัยพร้อมขายในตลาดมีมากมาย ทั้งตลาดบ้านมือหนึ่งและตลาดบ้านมือสอง แต่การซื้อขายมีน้อยมาก เพราะกำลังซื้อของประชาชนหดตัวอย่างมาก เนื่องจากปัญหาเศรษฐกิจที่ตกต่ำอย่างต่อเนื่อง นอกจากนั้นสถาบันการเงินส่วนใหญ่ต่างก็ประสบกับปัญหาการขาดสภาพคล่องทางการเงินและปัญหาหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ที่มีจำนวนสูงมากขึ้น จึงต้องมีการกันสำรองหนี้สูญจำนวนมหาศาล ส่งผลให้สถาบันการเงินเกือบทั้งหมดจำเป็นต้องลดการปล่อยสินเชื่อให้แก่ผู้ประกอบการ รวมทั้งเข้มงวดการปล่อยเงินกู้ให้แก่ผู้ซื้อรายย่อยด้วย อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่อยู่อาศัยเพิ่มสูงขึ้นถึงร้อยละ 19.5 ส่งผลให้ ผู้ซื้อชะลอการตัดสินใจซื้อ หรือผู้ซื้อไม่มีแหล่งเงินกู้ การโอนกรรมสิทธิ์ต้องหยุดชะงัก ทำให้ผู้ประกอบการขาดเงินทุนหมุนเวียน ส่งผลต่อปัญหาหนี้ค้างของสถาบันการเงินตามมา นอกจากนั้นการชะลอการตัดสินใจซื้อของประชาชนทำให้ปริมาณการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ปล่อยใหม่ในระบบสถาบันการเงินของไทยในปี 2541 จึงมีเพียง 108,062 ล้านบาท ลดลงจากปี 2540 ถึงร้อยละ 47 (วารสาร ธอส. ฉบับที่ 17, 2542)

ดังนั้นการศึกษาเกี่ยวกับธุรกิจบ้านและที่ดินจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่ครั้งนี้ จึงให้ความสนใจเกี่ยวกับปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลต่อความล้มเหลวของธุรกิจ ตลอดจนอุปสรรคและปัญหาของผู้ประกอบการ ซึ่งอาจจะเป็นข้อมูลที่ช่วยในการตัดสินใจแก้ไขปัญหาหรือเป็นแนวทางป้องกันมิให้เกิดความล้มเหลวของธุรกิจนี้ที่จะเกิดขึ้นในอนาคตต่อไป

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาถึงปัจจัยที่เป็นสาเหตุที่ทำให้เกิดความล้มเหลวในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเขตจังหวัด เชียงใหม่ ในช่วงปี 2540 - 2541
2. เพื่อศึกษาหาแนวทางแก้ไขปัญหาล้มเหลวในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นในขณะนี้ (ปี 2542) และป้องกันปัญหาที่จะเกิดขึ้นในอนาคต

1.3 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทำให้ทราบถึงปัจจัยที่เป็นสาเหตุที่ทำให้ธุรกิจบ้านและที่ดินจัดสรรประสบความล้มเหลว
2. ทำให้ทราบถึงผลกระทบต่าง ๆ ที่เกิดกับผู้ประกอบการ ภายหลังจากธุรกิจบ้านและที่ดินจัดสรรประสบความล้มเหลว
3. ผลจากการศึกษาในครั้งนี้จะเป็นประโยชน์ต่อนักลงทุน ผู้ประกอบการ หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นเครื่องมือช่วยในการตัดสินใจการลงทุนในธุรกิจประเภทนี้ และเป็นแนวทางในการแก้ไขปัญหาดังกล่าว ที่ธุรกิจประสบอยู่และที่จะเกิดขึ้นในอนาคตต่อไป

1.4 ขอบเขตของการศึกษา

การศึกษามุ่งเน้นศึกษาธุรกิจประเภทบ้านและที่ดินจัดสรรในเขตจังหวัดเชียงใหม่ โดยจะศึกษาโครงการบ้านและที่ดินจัดสรรที่เปิดดำเนินการตั้งแต่ปี 2530 ในเขตจังหวัดเชียงใหม่ จำนวน 25 โครงการ ซึ่งเป็นโครงการที่ตั้งอยู่บริเวณถนนเชียงใหม่ - แมริม ถนนเชียงใหม่ - คอยสะเก็ด และถนนเชียงใหม่ - สันกำแพง โดยแบ่งโครงการเป็น 3 กลุ่ม ตามขนาดของโครงการ ดังนี้

1. โครงการขนาดเล็ก : โครงการที่มีบ้านและที่ดินจัดสรรในโครงการไม่เกิน 100 หน่วย
2. โครงการขนาดกลาง : โครงการที่มีบ้านและที่ดินจัดสรรในโครงการตั้งแต่ 100 - 200 หน่วย
3. โครงการขนาดใหญ่ : โครงการที่มีบ้านและที่ดินจัดสรรในโครงการมากกว่า 200 หน่วย