

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา

บทบาทของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจเกี่ยวกับการจำหน่ายจ่ายโอน การเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน เพื่อประโยชน์ในเชิงการค้า ได้แก่ ธุรกิจซื้อขายที่ดินเปล่า ธุรกิจเกี่ยวกับอาคารสิ่งปลูกสร้าง อาทิ ธุรกิจที่อยู่อาศัย อาคารชุดพักอาศัย อาคารสำนักงาน ศูนย์การค้าครบวงจร รีสอร์ท สวนเกษตร สนามกอล์ฟ ตลอดจนนิคมอุตสาหกรรม โดยธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่มีลักษณะพิเศษ กล่าวคือ เป็นธุรกิจที่มีความหลากหลายในตัวเองทั้งด้านประเภทของธุรกิจ ทำเลที่ตั้งตามภูมิศาสตร์ ขนาดของสินค้า ลักษณะการใช้งานและคุณภาพของโครงการ นอกจากนี้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังมีผลต่อเนื่องถึงภาคเศรษฐกิจอื่นอีกหลายสาขา ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จึงถือเป็นภาคเศรษฐกิจนำ (Leading Sector) ที่สำคัญสำหรับภาคเศรษฐกิจจริง (Real Sector) และภาคการเงิน (Money Sector) บทบาทของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้นหากพิจารณาจากมูลค่าเพิ่มของสาขาอสังหาริมทรัพย์ ตามนิยามของระบบบัญชีรายได้ประชาชาติแล้วจะเห็นว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีบทบาทน้อยมาก เพราะมีสัดส่วนประมาณร้อยละ 1 ของมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ เนื่องจากการคำนวณมูลค่าเพิ่มเฉพาะในส่วนที่เป็นผลตอบแทนหรือค่านายหน้าจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ เท่านั้น แต่จากสภาพข้อเท็จจริงธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจขนาดใหญ่ที่สามารถสร้างมูลค่าเงินหมุนเวียนในระบบไม่ต่ำกว่า 500,000 ล้านบาท และในช่วงระยะเวลากว่า 15 ปีที่ผ่านมาได้เพิ่มบทบาทความสำคัญต่อระบบเศรษฐกิจรวมของประเทศมากขึ้น โดยตลอด เนื่องจากเป็นภาคเศรษฐกิจนำ (Leading Sector) ที่สำคัญ ดังจะเห็นได้จากการที่อสังหาริมทรัพย์เป็นทั้งปัจจัยและเครื่องมือที่เอื้อต่อการผลิตและการลงทุนของประเทศ โดยเป็นทั้งผลผลิตของภาคการก่อสร้างและแผนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และเป็นผู้บริโภคผลผลิตของภาคการผลิต นอกจากนี้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะด้านที่อยู่อาศัยจะสามารถแสดงถึงคุณภาพชีวิตและความมั่งคั่ง (Wealth) ของประชาชนอีกด้วย การขยายตัวหรือการหดตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะส่งผลกระทบต่อเนื่องถึงภาคธุรกิจอื่นหลายประเภท อาทิ ภาคการก่อสร้าง ภาคการผลิต ภาคการค้า การจ้างงาน และที่สำคัญอย่างยิ่งคือ ภาคการเงิน อีกทั้งอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ใช้เงินลงทุนสูง ซึ่งถือว่าเป็นสินทรัพย์ทุน (Capital Asset) ที่สำคัญ จึงมีความผูกพันที่แน่นแฟ้นกับภาคการเงิน ทั้งตลาดเงินและตลาดทุน ซึ่งจะเห็นได้ชัดเจนจากความเกี่ยวพันของผลกระทบที่เกิดขึ้นท่ามกลางวิกฤติของ

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ วิกฤติสถาบันการเงิน และวิกฤติเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน นอกจากนี้ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังเป็นธุรกิจที่มีองค์ประกอบของการใช้ปัจจัยการผลิตภายในประเทศ (Local Content) สูงเกือบร้อยละ 90 สร้างเงินทุนหมุนเวียนในระบบกว่า 500,000 ล้านบาท และช่วยสร้างงานในระบบให้แก่ผู้มีรายได้น้อยนับล้านคน สร้างรายได้ให้กับภาครัฐนับหมื่นล้านในรูปของค่าธรรมเนียมและภาษีเงินได้นิติบุคคล และที่สำคัญหากพิจารณาในส่วนธุรกิจที่อยู่อาศัยจะเป็นธุรกิจที่มีสำคัญอย่างสูงในฐานะที่เป็นหนึ่งในปัจจัย 4 ที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิตจึงถือเป็นความมั่งคั่งทางสังคม (Social Wealth) ของประชาชน ซึ่งประชาชนทุกคนก็จะปรารถนาหรือต้องการที่จะมีบ้านเป็นของตนเอง โดยเฉพาะสำหรับผู้ที่มีรายได้ปานกลางค่อนข้างต่ำลงมาก็มีความต้องการที่จะมีบ้านหลังแรกเป็นของตนเอง หรือผู้ที่มีรายได้สูงขึ้นและมีบ้านหลังแรกเป็นของตนเองแล้วก็อาจจะมีความต้องการเปลี่ยนที่อยู่อาศัยให้ใหญ่โตกว้างขวางขึ้นสะดวกสบายมากขึ้น ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับกำลังซื้อและสภาพเศรษฐกิจขณะนั้น

หากพิจารณาพัฒนาการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของไทย พบว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่มีวัฏจักรการเติบโตที่ผันผวนมาโดยตลอด เนื่องจากเป็นธุรกิจที่ให้ผลการตอบแทนสูงและเข้าถึง ผู้ประกอบการที่มีเงินลงทุนเพียงพอจะสามารถเข้าถึงได้ ซึ่งพัฒนาการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทยสามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้¹

-ช่วงปี 2500-2518 เป็นยุคบุกเบิก เริ่มจากธุรกิจเช่าซื้อตึกแถวในเขตเมือง ธุรกิจให้เช่าแฟลต อพาร์ทเมนต์ ธุรกิจจัดสรรที่ดินเปล่า ทางการออกกฎหมาย ปว.286 เพื่อควบคุมธุรกิจจัดสรร ซึ่งเริ่มขยายตัวสูงมากในขณะนั้น ธนาคารพาณิชย์เริ่มเข้ามามีบทบาทในการสนับสนุนทางการเงินมากขึ้นกระทั่งเกิดวิกฤตการณ์น้ำมันครั้งแรก (2516-2517) ธุรกิจจึงชะลอตัวลง

-ช่วงปี 2519-2524 เป็นยุคเริ่มต้นของโครงการบ้านจัดสรรอย่างเต็มรูปแบบ ธนาคารอาคารสงเคราะห์เริ่มเข้ามามีบทบาทมากขึ้นกระทั่งเกิดวิกฤตการณ์น้ำมันในปี 2522-2523 ธุรกิจบ้านจัดสรรจึงเปลี่ยนรูปแบบเป็นทาวน์เฮ้าส์มากขึ้น เริ่มมีแนวคิดอาคารชุดเข้ามาในตลาดและมีการออก พรบ.อาคารชุดขึ้นมารองรับ แต่การขยายตัวของธุรกิจก็ยังชะลอลงเป็นลำดับจนถึงจุดต่ำสุดในปี 2524

-ช่วงปี 2525-2526 เป็นจุดเริ่มต้นของการพัฒนาธุรกิจอาคารชุดราคาถูก อย่างจริงจังแต่ก็ยังไม่ได้มาตรฐานและไม่เป็นที่นิยมของตลาด ที่สุดต้องแปรสภาพเป็นอพาร์ทเมนต์ให้เช่า

¹ พรทิพย์ ยมาวัตร "บทความพัฒนาการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย" ฝ่ายวิชาการ ธนาคารแห่งประเทศไทย (2541).

-ช่วงปี 2530-2533 ถือเป็นยุคทองของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท โดยเฉพาะอาคารชุดราคาแพง รีสอร์ท ตลอดจนอาคารชุดราคาถูก การที่เศรษฐกิจขยายตัวสูงอย่างต่อเนื่อง กอปรกับนโยบายส่งเสริมของทางการ อาทิ การนำดอกเบี้ยเงินกู้มาหักลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาได้ไม่เกิน 7,000 บาทต่อปี และการอนุญาตให้ชาวต่างชาติสามารถซื้ออาคารชุดได้ไม่เกินร้อยละ 40 ของพื้นที่อาคาร ได้กระตุ้นให้ธุรกิจฟื้นตัวเร็วเกินคาด แต่อุปสงค์ที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เป็นเพียงอุปสงค์เทียม สภาพเก็งกำไรเกิดขึ้นอย่างกว้างขวาง ราคาที่ดินสูงขึ้นหลายเท่าตัว (ทางการมีการปรับราคาประเมินเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 70) ผู้ประกอบการรายใหม่เกิดขึ้นจำนวนมากจากหลากหลายอาชีพ เพื่อหวังผลกำไรจากนักลงทุนต่างประเทศที่กำลังหลั่งไหลเข้ามาลงทุน ธนาคารแห่งประเทศไทยเริ่มดำเนินมาตรการที่เข้มงวดตั้งแต่ปี 2531 โดยเฉพาะการขอให้ธนาคารพาณิชย์ระมัดระวังการปล่อยสินเชื่อแก่กิจการที่ไม่เป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและการกำหนดให้ธนาคารต้องจัดทำแผนการปล่อยสินเชื่อเสนอทุกครึ่งปี แต่ด้วยความเชื่อมั่นที่มีต่อบรรยากาศการลงทุนที่แจ่มใสในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และด้วยความเชื่อมั่นจากประสบการณ์ในอดีตว่า ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่มีหลักประกันคุ้มเสมอ (เนื่องจากราคาอสังหาริมทรัพย์ไม่เคยลดลง) สภาพเก็งกำไรจึงเกิดขึ้นอย่างรวดเร็วและแพร่หลาย ทั้งฝ่ายนักลงทุน ผู้ประกอบการ และผู้บริโภค ส่งผลให้ธุรกิจนี้มีอัตราเร่งในการเติบโตสูงมาก โดยต่อเนื่องมาอีก 2-3 ปี ซึ่งถือเป็นยุคทองของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และการเร่งขยายตัวเพื่อรองรับการขยายตัวของระบบเศรษฐกิจดังกล่าวส่งผลให้ราคาที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภทปรับตัวขึ้นกว่า 5 เท่าตัวภายในเวลา 2 ปี

-ช่วงปี 2534-2538 เป็นภาวะซบเซาจากผลของสงครามอ่าวเปอร์เซีย (สิงหาคม 2533) และวิกฤตการณ์การเมืองในประเทศ (รชช.ปี 2534 และพฤษภาทมิฬ 2535) แต่อย่างไรก็ตามภาวะตกต่ำทางธุรกิจในช่วงนี้เกิดขึ้นเพียงช่วงสั้นเท่านั้น เนื่องจากทางการเริ่มดำเนินนโยบายผ่อนคลายทางการเงินตั้งแต่ปี 2535 โดยทยอยยกเลิกเพดานอัตราดอกเบี้ยทั้งด้านเงินฝากและเงินกู้ กอปรกับการผ่อนคลายด้านปฏิรูปการเงินตรา ตลอดจนการสนับสนุนการเปิดกิจการด้านวิเทศธนกิจของสถาบันการเงิน นอกจากนี้ยังกำหนดน้ำหนักความเสี่ยงของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยน้อยกว่าสินเชื่อทั่วไป ส่งผลให้การแข่งขันในการปล่อยสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์สูงขึ้น ทั้งทางด้านอัตราดอกเบี้ยและวงเงิน การเคลื่อนย้ายเงินทุนสะดวกและเพิ่มสูงขึ้นรวมทั้งแหล่งเงินทุนมีมากขึ้นจากนโยบายพัฒนาตราสารหนี้ประเภทต่างๆ นอกจากนี้ทางการยังได้ช่วยกระตุ้นตลาดโดยการเพิ่มค่าลดหย่อนภาษีเงินได้จากดอกเบี้ยเงินกู้ซื้อบ้านเป็นไม่เกิน 10,000 บาทต่อปี และมีนโยบายส่งเสริมการสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลางโดยภาคเอกชน ในโครงการบ้านบีไอไอ เพื่อช่วยกระตุ้นตลาดที่อยู่อาศัยระดับกลางและเพื่อจูงใจนักลงทุนผ่านทางสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ผู้ประกอบการหลายๆรายได้

พยายามเข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อระดมทุนต้นทุนต่ำจากมหาชนและจากต่างประเทศอีกทางหนึ่ง

- ช่วงตั้งแต่ปี 2539 เป็นต้นมา เริ่มเป็นช่วงของภาวะชะงักงันต่อเนื่องมาโดยตลอด เป็นยุคถดถอยของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ภาวะตกต่ำของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในช่วงนี้เกิดจากปัจจัยทั้งภายในและภายนอกธุรกิจ เริ่มจากปัญหาโครงสร้างภายในของธุรกิจ ก่อปรกับปัญหาวิกฤตสถาบันการเงิน และท้ายที่สุด คือ ปัญหาวิกฤติเศรษฐกิจของประเทศโดยรวม จนต้องมีการปรับปรุงระบบการแลกเปลี่ยนเงินตราของประเทศ ณ 2 กรกฎาคม 2540 และการเข้ารับพันธะภายใต้แผนฟื้นฟูเศรษฐกิจของกองทุนการเงินระหว่างประเทศ (IMF) ณ วันที่ 14 สิงหาคม 2540

- ปัจจุบันปี 2544 จากกลางปี 2543 จนถึงปี 2544 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เริ่มมีแนวโน้มเข้าสู่ช่วงฟื้นตัวอีกครั้ง แต่อย่างไรก็ตามการฟื้นตัวดังกล่าวยังเป็นเพียงการเริ่มต้นซึ่งต้องอาศัยปัจจัยหลายประการมาประกอบเข้าด้วยกัน เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจโดยรวมยังไม่แน่นอนรวมทั้งปัญหาในธุรกิจนี้ที่ต้องรอการแก้ไขยังมีอีกมากมาย

โดยมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน ที่สำคัญมีดังนี้

1. มาตรการลดค่าธรรมเนียมโอนและจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์จากร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 0.01 ซึ่งจะขยายออกไปสิ้นสุด ณ ธค.2545
2. มาตรการลดภาษีธุรกิจเฉพาะจากการขายอสังหาริมทรัพย์จากร้อยละ 3.3 เหลือเพียงร้อยละ 0.11 ซึ่งจะขยายออกไปสิ้นสุด ณ ธค.2545
3. มาตรการปรับเพิ่มค่าลดหย่อนภาษีเงินได้จากดอกเบี้ยเงินกู้ซื้อบ้านเป็น ไม่เกิน 50,000 บาทต่อปี

นอกจากนี้ทางรัฐบาลกำลังอยู่ในขั้นตอนออกมาตรการเพิ่ม โดยสามารถนำเงินดาวน์มาหักเป็นค่าลดหย่อนพิเศษเพิ่มเติมจากค่าลดหย่อนดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยได้ตามจำนวนที่จ่ายจริงโดยมีเงื่อนไขดังนี้

- การซื้อด้วยเงินสด เป็นการจ่ายซื้อที่อยู่อาศัยตามราคาที่ตกลงกันทั้งจำนวนในคราวเดียวเท่าที่จ่ายจริง นำมาลดหย่อนภาษีได้แต่ไม่เกิน 200,000 บาท โดยได้รับสิทธิปีละครั้งหนึ่งเป็นระยะเวลา 2 ปี ติดต่อกัน โดยให้เริ่มใช้ตั้งแต่ปีที่ได้มีการโอนกรรมสิทธิ์
- ส่วนกรณีเป็นการผ่อนชำระราคาซื้อ ให้ได้รับสิทธิเท่าที่จ่ายจริงแต่ไม่เกิน 100,000 บาท ในปีภาษีที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้ต้องมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ภายใน 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กฎหมายมีผลบังคับใช้

จากวิกฤติเศรษฐกิจของไทยที่เกิดขึ้นอย่างรุนแรงในวงกว้าง ตั้งแต่กลางปี 2540 หลังการประกาศลอยตัวค่าเงินบาท ซึ่งหากพิจารณาจากภาพรวมพอจะสรุปได้ว่าเกิดจากการจัดสรรทรัพยากรอย่างไม่เหมาะสมและไม่สมดุล รวมทั้งการใช้ทรัพยากรจากแหล่งที่ไม่เหมาะสมและไม่สมดุล หรือเป็นวิกฤติเศรษฐกิจที่เกิดจากการลงทุนที่ผิดพลาดและการใช้แหล่งเงินทุนที่ผิดพลาด โดยการลงทุนที่ผิดพลาด หมายถึง การที่เกิดการลงทุนจำนวนมากไปในสิ่งที่ไม่ก่อให้เกิดผลตอบแทนอย่างคุ้มค่าได้แก่ การลงทุนในอุตสาหกรรมที่ประเทศไม่ได้เปรียบในเชิงแข่งขัน หรือการลงทุนจนเกินไปกว่าความต้องการบริโภคที่แท้จริง ส่วนการใช้แหล่งเงินทุนที่ผิดพลาด คือ การที่เราไปกู้เอาทรัพยากร โดยเฉพาะทรัพยากรการเงินที่เราไม่ได้มีหรือไม่ได้สะสมเอาไว้เองมาลงทุนรวมถึงการใช้เงินทุนผิดประเภท เช่น การใช้เงินทุนจากแหล่งระยะสั้นมาลงทุนในสินทรัพย์ระยะยาว ซึ่งเมื่อเกิดปัญหาจึงทำให้ไม่สามารถรักษาพันธสัญญาที่มีต่อเจ้าของเงินทุนที่แท้จริงได้ จึงก่อให้เกิดปัญหากระทบในวงกว้างต่อระบบเศรษฐกิจ ส่งผลให้เศรษฐกิจเกิดการหดตัวและตกต่ำอย่างรุนแรง

ภาคอสังหาริมทรัพย์เป็นภาคหนึ่งที่มีการขยายตัวแบบก้าวกระโดดในช่วงภาวะเศรษฐกิจฟองสบู่ ซึ่งส่งผลกระทบต่อการจัดสรรทรัพยากรของประเทศเพราะกลไกตลาดได้ดึงดูดทรัพยากรของประเทศออกจากภาคการผลิตที่แท้จริง (Real Sector) หรืออุตสาหกรรมที่ประเทศได้เปรียบในเชิงแข่งขันไปสู่ภาคอสังหาริมทรัพย์ ดังจะเห็นได้ว่าในระหว่างปี พ.ศ. 2539-2540 เศรษฐกิจฟองสบู่เพื่อผูกพันกับการเติบโตภาคการผลิต ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ขยายตัวตามการเจริญเติบโตของระบบเศรษฐกิจ มีการสร้างตึกแถว อาคารสำนักงาน คอนโดมิเนียมสำนักงานเพื่อตอบสนองการขยายตัวของธุรกิจ มีการลงทุนสร้างทาวน์เฮ้าส์ หมู่บ้านจัดสรร และคอนโดมิเนียม เพื่อสนองความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้น รวมทั้งมีการลงทุนในสนามกอล์ฟและรีสอร์ท เพื่อสนองความต้องการบริการสันทนาการมีมากขึ้น ต่อมาเมื่อเกิดการแตกสลายของเศรษฐกิจฟองสบู่ของประเทศไทย จึงส่งผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั่วทั้งภาค ซึ่งปรากฏการณ์ดังกล่าวนี้มีได้เกิดขึ้นโดยฉับพลันแต่ค่อยๆเกิดขึ้น เนื่องจากว่าการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้นใช้ระยะเวลานาน การก่อสร้างนามกอล์ฟ รีสอร์ท หมู่บ้านจัดสรร หรือคอนโดมิเนียม กว่าจะแล้วเสร็จอาจจะต้องใช้เวลานานนับปี ประกอบกับความไม่สมบูรณ์ของระบบสารสนเทศ (Imperfect Information) ทำให้มีการลงทุนในสิ่งก่อสร้างเหล่านี้มากเกินไป ดังจะเห็นได้ว่าแม้ในยามที่เศรษฐกิจเริ่มถดถอยปรากฏขึ้นในช่วงปี 2539 – 2540 การลงทุนในโครงการก่อสร้างนี้ก็ยังคงมีอยู่ นับเป็นตัวอย่างของความล้มเหลวของกลไกตลาด (Market Failure) สถาบันการเงินก็ยังจัดสรรสินเชื่อแก่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยมิได้ตระหนักว่าภาวะถดถอยกำลังเกิดขึ้น อีกทั้งธนาคารประเทศไทยก็ไม่

สามารถส่งสัญญาณเตือนแก่สถาบันการเงินและผู้ประกอบการที่ลงทุนในภาคอสังหาริมทรัพย์อีกด้วย

ก่อนปี พ.ศ. 2540 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยมีการขยายตัวมาก เนื่องจากในช่วงเวลานั้นความต้องการซื้อที่มีทั้งความต้องการที่อยู่อาศัยที่แท้จริง (Real Demand) และเพื่อการเก็งกำไร (Speculative Demand) อยู่ในระดับค่อนข้างสูง ทำให้ผู้ประกอบการมีการแข่งขันและขยายการลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก ซึ่งผู้ประกอบการหลายรายได้ขยายการลงทุนโดยการกู้เงินจากสถาบันการเงินทั้งภายในประเทศและจากต่างประเทศ ซึ่งมีทั้งในรูปแบบเงินบาทหรือในรูปแบบของเงินตราต่างประเทศ เช่น ดอลลาร์ เยน เป็นต้น ดังนั้นเมื่อเกิดวิกฤติเศรษฐกิจตั้งแต่กลางปี 2540 หลังประกาศลอยตัวค่าเงินบาท จึงส่งผลให้เศรษฐกิจถดถอยและตกต่ำอย่างรุนแรงในวงกว้าง ส่งผลให้ประชาชนขาดกำลังซื้อหรือมีกำลังซื้อลดลง นอกจากนี้ยังขาดความมั่นใจในระบบเศรษฐกิจ ทำให้เกิดชะลอการใช้จ่ายหรือการจับจ่ายใช้สอย ผสมกับการขยายการลงทุนในธุรกิจที่อยู่อาศัยจนเกินกว่าความต้องการซื้อที่แท้จริงจากที่ผ่านมา จึงทำให้เกิดภาวะที่อยู่อาศัยล้นตลาด และจากปัญหาทั้งทางด้านอุปสงค์และทางด้านอุปทานในธุรกิจที่อยู่อาศัยจึงส่งผลให้โครงการต่างๆ เริ่มขาดสภาพคล่องและหลายโครงการกลายเป็นสินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้แก่สถาบันการเงินเป็นจำนวนมากและนำไปสู่ภาวะล้มละลายของสถาบันการเงินจนกระทั่งหลายแห่งต้องถูกปิดกิจการไปหรือต้องควบรวมกิจการ และส่งผลกระทบต่อภารกิจอันสำรอกหนักของระบบธนาคารเป็นจำนวนมากซึ่งส่งผลกระทบต่อการปล่อยสินเชื่อในระบบเศรษฐกิจ ทำให้ภาคเศรษฐกิจที่แท้จริงขาดเงินทุนหมุนเวียนและเกิดปัญหาขาดความสามารถในการชำระหนี้ซึ่งส่งผลกระทบต่อผู้ภาคการเงิน (Money Sector) ต่อไปเป็นลูกโซ่ ดังนั้นจะเห็นว่าธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์มีบทบาทต่อระบบเศรษฐกิจรวมของประเทศ หากทุกๆ ส่วนในระบบเศรษฐกิจที่มีหน้าที่รับผิดชอบในการแก้ปัญหาเกี่ยวกับการตกต่ำของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยที่มีความสำคัญอย่างสูงในฐานะปัจจัยสี่ ได้ร่วมมือกันแก้ปัญหาอย่างจริงจัง ก็จะเป็นปัจจัยที่สำคัญอันหนึ่งทำให้ระบบเศรษฐกิจโดยรวมฟื้นตัวขึ้น

ดังนั้นจะเห็นว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยรวมต้องประสบภาวะชะงักงันอย่างรุนแรงทั้งนี้เพราะได้รับแรงกดดันทางเศรษฐกิจทุกด้านที่พลิกผันอย่างรวดเร็วตั้งแต่ปี 2540 การลงทุนใหม่หดหายไปตามกำลังซื้อ โครงการเก่าส่วนใหญ่เลิกกิจการหรือชะลอการลงทุน ซึ่งปัญหาในขณะนั้นของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยสรุปคือ การขาดสภาพคล่องทางการเงิน ภาระหนี้สูงขึ้นแต่ความสามารถในการชำระคืนลดลง สภาพตลาดชะงักงันกำลังซื้อหดตัวอย่างรุนแรง ภาวะสินค้าน้ำล้นตลาด อีกทั้งราคาอสังหาริมทรัพย์เริ่มลดลง เป็นต้น ขณะเดียวกันเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์เป็นสินทรัพย์ทุนที่

สำคัญทั้งในส่วนของตัวธุรกิจเองและในส่วนที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอื่นๆ สถานการณ์ที่เกิดขึ้นจึงมีผลกระทบต่อระบบเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศและความมั่นคงของสถาบันการเงินด้วยเช่นกัน แต่อย่างไรก็ตามเนื่องจากภาคอสังหาริมทรัพย์มีบทบาทที่สำคัญต่อระบบเศรษฐกิจโดยรวมดังที่กล่าวข้างต้น โดยเฉพาะในส่วนของธุรกิจที่อยู่อาศัย มีความสำคัญอย่างสูงในฐานะที่เป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ ที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิตและเป็นแหล่งจ้างงานที่สำคัญในระบบเศรษฐกิจทำให้ผู้ที่เกี่ยวข้องต้องร่วมกันแก้ไขปัญหาการตกต่ำของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นส่วนภาครัฐที่ออกมาตรการต่างๆ เพื่อกระตุ้นกำลังซื้อทั้งภายในประเทศและต่างประเทศ รวมทั้งมาตรการต่างๆ เพื่อช่วยเหลือผู้ประกอบการ ในส่วนสถาบันการเงินก็ได้ดำเนินการแก้ไขปัญหาหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPLs) ด้วยวิธีการต่างๆ การเจรจาประนอมหนี้กับผู้ประกอบการ รวมทั้งทิศทางการปรับลดดอกเบี้ยลงเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจ และในส่วนของผู้ประกอบการเองก็ได้พยายามหาแนวทางการเพิ่มทุน การปรับโครงสร้างหนี้ รวมทั้งการปรับลดราคาขายลงเพื่อให้สอดคล้องกับกำลังซื้อในปัจจุบัน กอปรกับภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศเริ่มค่อยๆ ฟื้นตัวขึ้นตั้งแต่ปลายปี 2542 ต่อเนื่องถึงปี 2543 ทำให้กำลังซื้อเริ่มดีขึ้น ในขณะที่บริษัทพัฒนาที่ดินหลายบริษัทเจรจาปรับโครงสร้างหนี้เป็นผลสำเร็จสามารถลดภาระหนี้ไปได้บางส่วน บริษัทที่เจรจาไม่สำเร็จก็ต้องยอมรับสภาพปิดกิจการไป สินทรัพย์ก็จะถูกถ่ายเทเป็นกรรมสิทธิ์ของธนาคารหรือสถาบันการเงินเจ้าหนี้ ส่งผลให้วงจรของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เริ่มเดินเข้าสู่ช่วงฟื้นตัวรอบใหม่อีกครั้ง แต่อย่างไรก็ตามการฟื้นตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ก็ยังเป็นเพียงการเริ่มต้นและเป็นการฟื้นตัวที่ต้องมีปัจจัยหลายๆ อย่างมาประกอบเข้าด้วยกัน โดยเฉพาะสถานะเศรษฐกิจโดยรวมที่ยังคลุมเครือว่าจะมีทิศทางเช่นไร นอกจากนั้นปัญหาที่ค้างค้ำในธุรกิจยังมีอีกมากมายที่จะต้องแก้ไข ทั้งในด้านจำนวนอุปทานที่ประมาณกันว่าจะเหลือต้นตลาด สถานะของผู้ประกอบการแข็งแกร่งเพียงพอหรือไม่ที่จะดำเนินธุรกิจต่อไปในระยะยาว ปัญหาของธนาคารและสถาบันการเงินที่เป็นแหล่งทุนสำคัญของธุรกิจได้แก่ปัญหาเรื่องหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้(NPLs) ได้มามากน้อยเพียงใด ตลอดจนกำลังซื้อที่ยังต้องอาศัยการขยายตัวของเศรษฐกิจโดยรวมเป็นแรงขับเคลื่อน

หากพิจารณาเศรษฐกิจของจังหวัดเชียงใหม่ จากเครื่องชี้เศรษฐกิจสำคัญของจังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งแสดงดังตาราง 1.1 จะเห็นว่าในปี 2543 จังหวัดเชียงใหม่มีจำนวนสาขาธนาคารพาณิชย์ 124 สาขา มีเงินฝากที่ธนาคารพาณิชย์ 80,815 ล้านบาท และเงินที่ให้อู๋ืมของธนาคารพาณิชย์ 58,418 ล้านบาท สำหรับการลงทุนในภาคเอกชนในส่วนสินเชื่อธนาคารพาณิชย์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ปี 2543 คงเหลือ 5,689 ล้านบาท สำหรับการใช้จ่ายของภาคเอกชน ด้านยอดจดทะเบียนรถยนต์ในปี 2543 มีจำนวน 5,998 คัน ซึ่งมีอัตราการเติบโตจากปี 2542 ร้อยละ 37.6 ยอดจดทะเบียนรถจักรยาน

ยนต์ ปี2543 มีจำนวน 25,723 คัน ซึ่งมีอัตราการเติบโตจากปี 2542 ร้อยละ 54.7 และสิ้นเชื่อเพื่อการอุปโภคบริโภคส่วนบุคคลปี2543 คงเหลือ 13,135 ล้านบาท สำหรับด้านบริการ จำนวนนักท่องเที่ยวปี2543 มีจำนวน 1,894,910 คน และสำหรับการค้าต่างประเทศ มีการส่งออกปี 2543 ถึง 46,533 ล้านบาท มีอัตราการเติบโตจากปี2542 ร้อยละ 45.1 และมีการนำเข้า ปี2543 ถึง45,296 ล้านบาท มีอัตราการเติบโตจากปี2542 ร้อยละ 53.1 และมีผลผลิตพืชที่สำคัญ เช่น ข้าวนาปี ลำไย หอมหัวใหญ่ ถั่วเหลือง กระเทียม หอมแดง ถั่วลิสง และใบยาเวอร์จิเนีย เป็นต้น

ตาราง 1.1 แสดงเครื่องชี้เศรษฐกิจที่สำคัญของจังหวัดเชียงใหม่

รายการ	หน่วย	ปี 2540	ปี 2541	ปี 2542	ปี 2543
1. การเงินการธนาคาร					
1.1 จำนวนสาขาธนาคารพาณิชย์	สำนักงาน	131	127	127	124
1.2 เงินฝากที่ธนาคารพาณิชย์	ล้านบาท	74,184	78,282	76,970	80,815
1.3 เงินที่ให้กู้ยืมของธนาคารพาณิชย์	ล้านบาท	80,152	74,475	69,149	58,418
1.4 สัดส่วนให้กู้ยืมต่อเงินฝาก	ร้อยละ	108	95	90	72.3
2. ฐานะการคลัง (ปีงบประมาณ) 1/					
2.1 รายได้	ล้านบาท	3,851	3,754	3,042	2,656
2.2 รายจ่าย	ล้านบาท	21,182	19,693	19,140	18,934
2.3 ดุลเงินในปีงบประมาณ	ล้านบาท	-17,331	-15,939	-16,096	-16,277
3. เงินโอนแรงงานที่ไปทำงานต่างประเทศ					
	ล้านบาท	284	123	125	104
4. การลงทุนภาคเอกชน					
4.1 เงินลงทุนของโครงการที่ได้รับอนุมัติ	ล้านบาท	1,489	384	902	386
ส่งเสริมการลงทุน 2/					
4.2 พื้นที่ก่อสร้างในเขตเทศบาล 3/	ตารางเมตร	279,349	294,587	135,743	127,066
4.3 เงินลงทุนของโรงงานอุตสาหกรรมที่ได้รับอนุญาตจัดตั้ง 4/	ล้านบาท	1,562	578	970	450
4.4 สินเชื่อธนาคารพาณิชย์					
4.4.1 ธุรกิจสหกรณ์ทรัพย์	ล้านบาท	7,585	7,923	7,113	5,689
4.4.2 ก่อสร้าง	ล้านบาท	5,424	5,753	5,014	4,764
5. การใช้จ่ายภาคเอกชน					
5.1 ภาษีมูลค่าเพิ่ม 5/	ล้านบาท	969	790	822	832
5.2 ยอดจดทะเบียนรถยนต์ 6/	คัน	9,008	3,735	4,357	5,998
5.3 ยอดจดทะเบียนรถจักรยานยนต์ 6/	คัน	35,594	14,950	16,623	25,723
5.4 การใช้ไฟฟ้าของครัวเรือน 7/	Mkw - hr	417.9	444.5	439	469.4

รายการ	หน่วย	ปี 2540	ปี 2541	ปี 2542	ปี 2543
5.5 สินเชื่อธนาคารพาณิชย์					
5.5.1 เพื่อการพาณิชย์กรรม	ล้านบาท	23,877	20,881	18,700	13,689
5.5.2 เพื่อการอุปโภคบริโภคส่วนบุคคล	ล้านบาท	17,192	15,166	14,001	13,135
6. บริการ					
6.1 จำนวนนักท่องเที่ยว 8/	คน	1,616,767	1,788,002	1,844,842	1,894,910
- ไทย	คน	806,004	846,959	861,690	863,864
- ต่างประเทศ	คน	810,763	941,043	983,152	1,031,046
6.2 จำนวนผู้โดยสารผ่านท่าอากาศยาน 9/	คน	2,144,041	2,064,122	2,079,415	2,200,319
6.3 การใช้ไฟฟ้าภาคบริการ 7/	Mkw - hr	98	94.3	94.8	101.7
6.4 สินเชื่อธนาคารพาณิชย์เพื่อภาคบริการ	ล้านบาท	11,970	11,287	11,168	9,744
7. การค้าต่างประเทศ 10/					
7.1 ส่งออก	ล้านบาท	27,207	29,328	32,057	46,533
- ผ่านอากาศยาน	ล้านบาท	27,100	29,094	31,838	46,291
- ค่าชายแดน	ล้านบาท	107	234	219	242
7.2 นำเข้า	ล้านบาท	19,798	26,612	29,572	45,296
- ผ่านอากาศยาน	ล้านบาท	19,723	26,515	29,499	45,186
- ค่าชายแดน	ล้านบาท	75	97	73	110
8. อุตสาหกรรมน้ำตาล 11/	เมตริกตัน	6,752	4,015	2,400	3,396
9. เหมืองแร่ 12/					
9.1 ลิควินต์	เมตริกตัน	497,249	442,021	409,228	206,862
9.2 หินปูน	เมตริกตัน	945,850	688,079	745,443	698,062
10. ผลผลิตพืชที่สำคัญ *13/					
10.1 ข้าวในปี	เมตริกตัน	247,635	251,938	255,242	255,748
10.2 ลำไย	เมตริกตัน	97,018	7,339	56,197	126,577
10.3 หอมหัวใหญ่	เมตริกตัน	90,672	85,679	68,664	75,311
10.4 ถั่วเหลือง	เมตริกตัน	29,573	26,178	25,140	24,759
10.5 กระเทียม	เมตริกตัน	55,574	48,656	48,664	51,480
10.6 หอมแดง	เมตริกตัน	43,396	36,608	42,475	47,116
10.7 ลิ้นจี่	เมตริกตัน	36,240	1,970	14,661	35,129
10.8 ไบโชนาเวอร์จีเนีย** 14/	เมตริกตัน	4,857	4,773	3,876	3,765

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

หมายเหตุ : * ปีการผลิต

** ปริมาณรับซื้อโดยสำนักงานยาสูบจังหวัดเชียงใหม่

- ที่มา :
- 1/ สำนักงานคลังจังหวัดเชียงใหม่
 - 2/ ศูนย์เศรษฐกิจการลงทุนภาคเหนือ
 - 3/ สำนักงานเทศบาลนครเชียงใหม่
 - 4/ สำนักงานอุตสาหกรรมเชียงใหม่
 - 5/ สำนักงานสรรพากรจังหวัดเชียงใหม่
 - 6/ สำนักงานขนส่งจังหวัดเชียงใหม่
 - 7/ กองเศรษฐกิจการไฟฟ้า การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค
 - 8/ สำนักงานการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยภาคเหนือเขต 1
 - 9/ การทำอากาศยานแห่งประเทศไทย
 - 10/ ด้านศุลกากรเชียงดาว ด้านศุลกากรทำอากาศยานเชียงใหม่
 - 11/ กองวิชาการ บริษัทอ้อยและน้ำตาลไทย จำกัด
 - 12/ สำนักงานทรัพยากรธรณีเขต 3
 - 13/ สำนักงานเศรษฐกิจการเกษตร สำนักงานเกษตรจังหวัดเชียงใหม่
 - 14/ สำนักงานยาสูบจังหวัดเชียงใหม่

ในส่วนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของจังหวัดเชียงใหม่ ก็มีลักษณะภาพรวมเช่นเดียวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยรวมของประเทศ ซึ่งจากตาราง 1.2 จะเห็นว่าจังหวัดเชียงใหม่เป็นจังหวัดสำคัญที่มีการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์สูงเป็นอันดับ 5 จาก 10 อันดับแรกของประเทศ โดยมีการซื้อขายโดยรวมปี 2542 จำนวน 12,448 ราย และในปี 2543 จำนวน 14,185 ราย โดยมีอัตราการเติบโตร้อยละ 13.9 ซึ่งจะเห็นว่ามียอดราคาเติบโตสูงเป็นอันดับ 2 รองจากกรุงเทพฯ

ตาราง 1.2 แสดงจังหวัดที่มีการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์สูงสุด 10 อันดับแรก

อันดับปี 2543	จังหวัด	ปี 2542 (ราย)	ปี 2543 (ราย)	อัตราเพิ่ม/ลด	อันดับปี 2542
1	กรุงเทพฯ	52,999	67,036	+26.5	1
2	นครราชสีมา	19,064	19,375	+1.6	2
3	ชลบุรี	16,500	18,764	+13.7	3
4	นนทบุรี	14,319	15,516	+8.4	4
5	เชียงใหม่	12,448	14,185	+13.9	5

อันดับปี 2543	จังหวัด	ปี2542 (ราย)	ปี2543 (ราย)	อัตราเพิ่ม/ลด	อันดับปี 2542
6	ขอนแก่น	11,822	12,414	+4.1	6
7	สมุทรปราการ	10,784	12,262	+13.7	10
8	ปทุมธานี	11,586	12,220	+5.4	8
9	สงขลา	11,778	11,993	+1.8	7
10	นครศรีธรรมราช	11,080	10,606	(4.38)	9

ที่มา : กรมที่ดิน

และหากพิจารณาในส่วนค่าธรรมเนียมการซื้อขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ ของจังหวัด เชียงใหม่ตั้งแต่ปี2540-2543 จะเห็นว่าในปี2540 ค่าธรรมเนียมการซื้อขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ ของจังหวัดเชียงใหม่สูงถึงปีละ 222.78 ล้านบาท จำนวน 22,728 ราย และลดลงในปี2541 และปี 2542 แล้วเริ่มกระเตื้องขึ้นเล็กน้อยในปี2543 (ซึ่งในปี2543 มีการประกาศลดค่าธรรมเนียมโอนจากร้อยละ2 เหลือร้อยละ0.01 และลดภาษีธุรกิจเฉพาะจากร้อยละ3.3 เหลือร้อยละ0.11) แสดงดังตาราง1.3 ดังนี้

ตาราง 1.3 แสดงค่าธรรมเนียมการซื้อขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ ของจังหวัดเชียงใหม่

จังหวัด	ปี 2540	ปี 2541	ปี 2542	ปี 2543
เชียงใหม่ (บาท)	222,785,457	137,986,299	118,529,677	124,866,503
(ราย)	22,728	12,871	12,825	14,656

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์

จากความสำคัญของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะประเภทที่อยู่อาศัย ดังที่กล่าวมาข้างต้น อีกทั้งสาเหตุที่สำคัญประการหนึ่งของวิกฤติธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ คือ การลงทุนในธุรกิจมากเกินไปกว่ากำลังซื้อที่แท้จริงที่มีอยู่ ประกอบกับจังหวัดเชียงใหม่เป็นจังหวัดที่มีศักยภาพสูงของประเทศ และเป็นจังหวัดที่มีการซื้อขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อยู่ในอันดับต้นๆ ดังนั้นการศึกษาวិจัยในครั้งนี้ จึงให้ความสำคัญในการศึกษาและวิเคราะห์ถึง ความต้องการซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่ ในปี 2544 เพื่อศึกษาถึงความต้องการเบื้องต้นในการซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่และสาเหตุของการชะลอการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่ เพื่อเป็นประโยชน์แก่การแก้ปัญหาและการลงทุนธุรกิจบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่หรือต่อผู้ที่ต้องการศึกษาต่อไป

1.2 วัตถุประสงค์ในการศึกษา

1. เพื่อศึกษาถึงความต้องการเบื้องต้นของการซื้อที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่ ณ ปัจจุบัน
2. เพื่อศึกษาถึงสาเหตุของการชะลอการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรของผู้บริโภคในจังหวัดเชียงใหม่

1.3 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการศึกษา

1. ทราบถึงความต้องการซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่ ณ ปัจจุบัน
2. ทราบถึงสาเหตุสำคัญที่ส่งผลต่อการชะลอการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรของผู้บริโภคในจังหวัดเชียงใหม่
3. เป็นประโยชน์ต่อผู้ประกอบการและส่วนต่างๆที่เกี่ยวข้องในการใช้เป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจในการดำเนินธุรกิจ

1.4 ขอบเขตของการศึกษา

การค้นคว้าอิสระเรื่อง ความต้องการซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่ ในปี 2544 มีขอบเขตการศึกษาดังนี้

ในการศึกษาจะมุ่งเน้นทางด้านอุปสงค์ โดยจะศึกษาความต้องการเบื้องต้นต่อการซื้อที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่ โดยศึกษาในปี 2544 นอกจากนี้จะศึกษาถึงปัจจัยหรือเหตุผลสำคัญที่ผู้บริโภคชะลอการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่ ณ ปัจจุบัน ซึ่งการเก็บข้อมูลจะเก็บข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) จากกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 306 ตัวอย่าง ภายในจังหวัดเชียงใหม่ โดยวิธีแบบไม่คำนึงถึงโอกาสแห่งความน่าจะเป็น (Non-Probability Sampling) ซึ่งช่วงเวลาการเก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างอยู่ในช่วงเดือนกรกฎาคมถึงสิงหาคม 2544 ก่อนการเกิดการก่อวินาศกรรมในประเทศสหรัฐอเมริกาในวันที่ 11 กันยายน 2544 ซึ่งส่งผลต่อเศรษฐกิจของโลกรวมทั้งผลทางจิตวิทยาต่อผู้บริโภคและนักลงทุนทั่วไป

1.5 คำนิยามศัพท์ในการศึกษา

บ้านจัดสรร หมายถึง บ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่เท่านั้น โดยหมายความรวมทั้งบ้านจัดสรรที่ขออนุญาตจัดสรรถูกต้องตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดินและไม่ได้ขออนุญาตถูกต้องตาม

พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน และบ้านจัดสรรนี้หมายความรวมถึงทั้ง บ้านเดี่ยวชั้นเดียว บ้านเดี่ยวสองชั้น บ้านเดี่ยวสามชั้น ทาวน์เฮ้าส์ หรืออาคารพาณิชย์

ความต้องการเบื้องต้นในการซื้อบ้านจัดสรร หมายถึง ลักษณะและรูปแบบของความ ต้องการซื้อบ้านของผู้บริโภคซึ่งรวมทั้งผู้บริโภคที่มีบ้านเป็นของตนเองแล้วแต่มีความประสงค์จะซื้อบ้านอีก และผู้บริโภคที่ยังไม่มีบ้านเป็นของตนเอง

ผู้บริโภค หมายถึง ผู้ที่ต้องการซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่

สาเหตุของการชะลอการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรร หมายถึง สาเหตุหรือปัจจัยต่างๆที่ทำให้ผู้บริโภคชะลอการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรร ณ ปัจจุบัน

การชะลอการตัดสินใจซื้อ หมายถึง การที่ผู้บริโภคมมีความต้องการซื้อบ้านจัดสรรแต่จะต้องใช้เวลาในการตัดสินใจซื้อในแต่ละช่วงเวลา จากปัจจุบัน ต่างๆ กันออกไป เช่น ภายใน 6 เดือน ภายใน 6 เดือน ถึง 1 ปี ภายใน 1-2 ปี หรือ มากกว่า 2 ปี เป็นต้น