

บทที่ 1

บทนำ

ความเป็มาและความสำคัญของปัญหา

จากการขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศไทยโดยเฉพาะในช่วงปี 2530 - 2533 ซึ่งเป็นปีที่มีการขยายตัวสูงมากอย่างต่อเนื่องโดยเฉลี่ยร้อยละ 11 ส่งผลให้เมืองใหญ่ ๆ ซึ่งเป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจมีอัตราการขยายตัวตามไปด้วย และทำให้อัตราการเพิ่มขึ้นของประชากรสูงขึ้น

จังหวัดเชียงใหม่ซึ่งเป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจของภาคเหนือและเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่มีชื่อเสียง มีนักธุรกิจทั้งในจังหวัดเชียงใหม่ จังหวัดใกล้เคียง และส่วนกลาง เข้ามาดำเนินการธุรกิจมากมาย รวมทั้งนักท่องเที่ยวที่หลั่งไหลเข้ามา จึงก่อให้เกิดปัญหาการขาดแคลนที่พักซึ่งประกอบกับที่ดินในเขตเมืองมีจำกัด เป็นผลให้ราคาที่ดินปรับตัวสูงขึ้นมาก การผลิตที่อยู่อาศัยในลักษณะบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮ้าส์ ซึ่งเป็นรูปแบบของลักษณะที่อยู่อาศัยจากการกระจายตัวในแนวราบ (Low-rise) ไม่เหมาะสม และได้เปลี่ยนมาเป็นการผลิตที่อยู่อาศัยชั้นในทางสูง (High-rise) เพื่อการใช้ที่ดินให้เกิดประโยชน์สูงสุด คัมค้ำกับการลงทุน อาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมจึงเริ่มเกิดขึ้น

ธุรกิจคอนโดมิเนียมในจังหวัดเชียงใหม่ เริ่มก่อตัวตั้งแต่ปี พ.ศ. 2528 และได้ขยายตัวอย่างต่อเนื่องตามการขยายตัวทางเศรษฐกิจ ทั้งนี้เนื่องจากปัญหาการขาดแคลนที่พัก นักธุรกิจทั้งในจังหวัดเชียงใหม่และส่วนกลางบางรายจับจองคอนโดมิเนียมไว้เพื่อใช้เป็นที่พักผ่อนและรับรองแขก บางรายซื้อไว้เพื่อให้บุตรหลานอาศัยทดแทนหอพัก และบางรายก็จับจองไว้เพื่อเก็งกำไร นอกจากนี้ นักธุรกิจชาวต่างชาติ เช่น ชาวไต้หวัน ฮองกง ญี่ปุ่น ที่เริ่มเข้ามาลงทุนในจังหวัดเชียงใหม่มากขึ้น มีความต้องการที่พักอาศัยประเภทอาคารชุด และอีกปัจจัยหนึ่งที่ทำให้ธุรกิจคอนโดมิเนียมขยายตัวก็คือ ธนาคารพาณิชย์สนับสนุนการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและให้เงินโอนชำระหนี้ที่ผ่อนปรน อีกทั้งต้นทุนการเงินลดลง โดยเรียกเก็บอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ร้อยละ 12.0-13.5 ต่อปี จากปัจจัยดังกล่าวจึงทำให้มีการลงทุนก่อสร้างคอนโดมิเนียมมากขึ้นตามลำดับ

แต่เนื่องจากความผันผวนทางเศรษฐกิจในปี 2534 จากผลกระทบของสงครามอ่าวเปอร์เซีย และเศรษฐกิจโลกที่ซบเซาลงตั้งแต่ปลายปี 2533 เป็นต้นมา ประกอบกับประเทศไทยเริ่มมีข้อจำกัดด้านปัจจัยการผลิต โดยเฉพาะ ที่ดิน แรงงาน ทรัพยากรงานก่อสร้าง และบริการ

สาธารณูปโภคพื้นฐานต่าง ๆ นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงทางการเมืองในประเทศเมื่อปลายเดือน
กุมภาพันธ์ ก็ส่งผลกระทบต่ออย่างมากต่ออุตสาหกรรมการท่องเที่ยว และต่อความมั่นใจในการลงทุนทั้ง
ผู้ลงทุนต่างชาติและผู้ลงทุนไทยเอง ในส่วนของจังหวัดเชียงใหม่เอง ก็ได้รับผลกระทบจากการ
ที่ทางราชการออกประกาศควบคุมการก่อสร้างในจังหวัดเชียงใหม่ เพื่อการอนุรักษ์สภาพสิ่งแวดล้อม
ให้คงอยู่ตามธรรมชาติ เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2533 (ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 107
ตอนที่ 72 ลงวันที่ 3 พฤษภาคม 2533) จึงทำให้การก่อสร้างคอนโดมิเนียมในจังหวัดเชียงใหม่มี
การชะลอตัวลง และคอนโดมิเนียมที่เกิดขึ้นอย่างมากในช่วงก่อนต้องประสบปัญหาการแข่งขันที่สูงขึ้น

จากการสำรวจภาวะการก่อสร้าง อาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม ในจังหวัดเชียงใหม่
ในรอบปี 2534 โดย "ฐานเศรษฐกิจ" พบว่า ภาวะการก่อสร้างคอนโดมิเนียมในจังหวัดซบเซา
อย่างหนัก มีโครงการใหม่เกิดขึ้นน้อยมาก โครงการจำนวนมากที่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างจาก
เทศบาลนครเชียงใหม่แล้วยังไม่ได้เริ่มก่อสร้าง ส่วนใหญ่ชะลอโครงการออกไปโดยยื่นขอต่ออายุ
ใบอนุญาตก่อสร้างและจำนวนไม่น้อยเช่นกันที่เจ้าของโครงการตัดสินใจยกเลิกทั้งที่ได้รับใบอนุญาต
แล้ว ทั้งนี้เป็นผลมาจากความซบเซาของเศรษฐกิจต่อเนื่องตั้งแต่สงครามอ่าวเปอร์เซีย การงด
ปล่อยสินเชื่อของธนาคาร รวมทั้งกำลังซื้อที่ตกต่ำลง โครงการก่อสร้างคอนโดมิเนียมในเชียงใหม่
ทั้งสิ้น 116 โครงการ แยกเป็นโครงการที่ออกใบอนุญาตโดยเทศบาลนครเชียงใหม่จำนวน 81
โครงการ และออกใบอนุญาตโดยสำนักงานโยธาธิการจังหวัดอีก 35 โครงการ ในจำนวนทั้งหมด
นี้ก่อสร้างแล้วเสร็จและยื่นจดทะเบียนอาคารชุดต่อสำนักงานที่ดินจังหวัดไปแล้ว 43 โครงการรวม
ทั้งสิ้น 6,288 ห้อง ส่วนที่เหลืออีก 73 โครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้าง¹

จากรายงานประจำปีของสำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ ปรากฏว่า อาคารชุดที่ได้
จดทะเบียนต่อสำนักงานที่ดิน ตั้งแต่เริ่มต้นจนถึงสิ้นปี 2535 มีจำนวนทั้งสิ้นเพียง 58 โครงการ
จำนวน 9,393 ห้อง² และในจำนวนนี้บางโครงการก็ยังไม่ก่อสร้างแล้วเสร็จ จึงเห็นได้ว่า
การก่อสร้างคอนโดมิเนียมชะลอตัวอย่างมากในช่วงปี 2534-2535

สำหรับแนวโน้มการผลิตที่อยู่อาศัยปี 2536 ได้มีการจัดทำรายงานสถานการณ์ที่อยู่
อาศัย 2534/2535 โดย คณะอนุกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจ
และสังคมแห่งชาติ วิเคราะห์แนวโน้มการผลิตที่อยู่อาศัยในปี 2536 ซึ่งกล่าวถึงตัวแปร และ
ปัจจัยต่าง ๆ ดังนี้

¹ "ลงทุนคอนโดมิเนียมเชียงใหม่สิ้นหวัง ฝับนานนับสิบ อีก 58 รายรอแรม" ฐานเศรษฐกิจ
ฉบับวันที่ 13-19 มค. 2534 (หน้า 44)

² สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ "สรุปรายงานประจำปี 2535"

1. ภาวะทั่วไปทางเศรษฐกิจและการเมือง

ธนาคารแห่งประเทศไทยคาดว่า ในปี 2536 อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจของไทยจะดีขึ้นกว่าเดิมเล็กน้อย โดยจะขยายตัวประมาณร้อยละ 7.8 ดังนั้นจากการที่การขยายตัวของเศรษฐกิจไทยชะลอตัวลงอย่างต่อเนื่อง ตั้งแต่ปี 2534 มา จึงส่งผลให้การลงทุนด้านต่าง ๆ รวมทั้งการก่อสร้างที่อยู่อาศัยในปี 2536 ไม่คึกคักสดใสดังที่เคยเป็นมาก่อนในช่วงเฟื่องฟูเมื่อปี 2531-2533

2. อัตราการขยายตัวของอุตสาหกรรมก่อสร้าง

คาดว่าอุตสาหกรรมการก่อสร้างโดยทั่วไป จะขยายตัวในอัตราที่ชะลอลงอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากการก่อสร้างในภาคเอกชนเริ่มอยู่ในภาวะที่อึมครึม ทั้งนี้คาดว่าจะมีอัตราการขยายตัวประมาณร้อยละ 7-8 (ดูแผนภูมิที่ 1)

3. ทรัพยากรงานก่อสร้าง

ในปี 2535 ทรัพยากรงานก่อสร้างเริ่มมีแนวโน้มที่ดีขึ้น โดยวัสดุก่อสร้างหลัก ๆ เริ่มมีการผลิตอย่างเพียงพอ ทำให้ราคาโน้มต่ำลง นอกจากนี้ แรงงานก่อสร้างและผู้รับเหมาจะเกิดการว่างงานมากขึ้น คาดว่าปี 2536 ทรัพยากรงานก่อสร้างจะมีอย่างเพียงพอหรือเกินความต้องการ และราคาจะไม่เพิ่มสูงกว่าเดิม จึงเป็นปีที่เอื้ออำนวยในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่

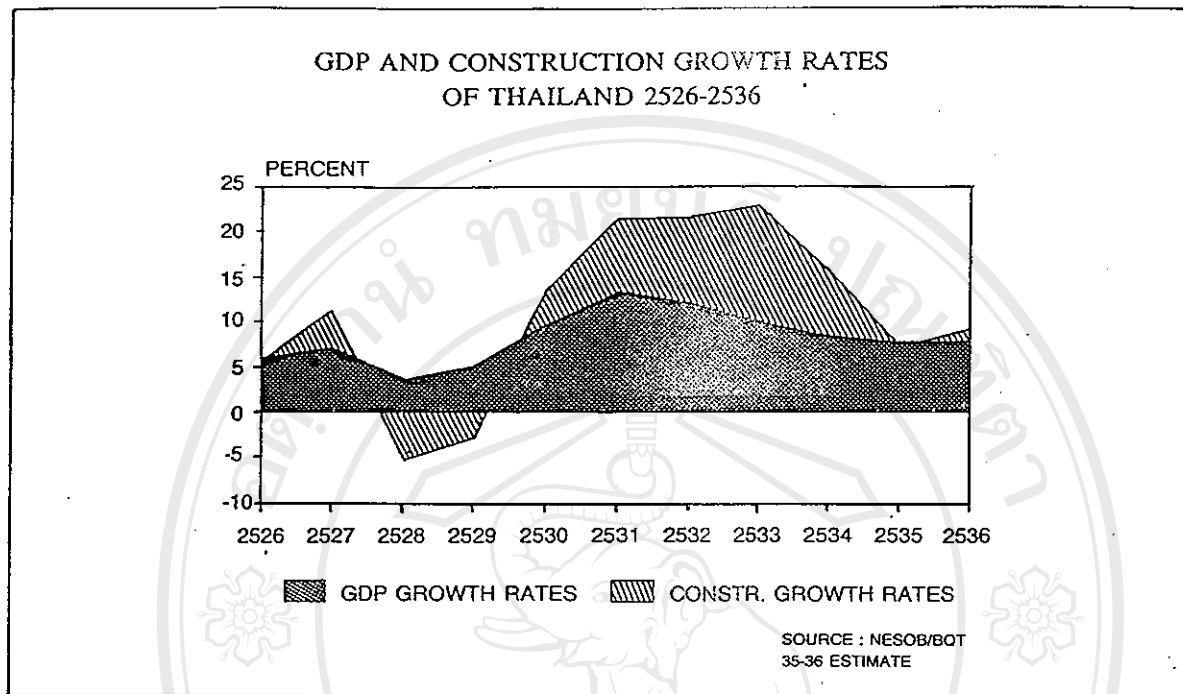
4. สภาพคล่องทางการเงิน

จากการที่เศรษฐกิจมีแนวโน้มชะลอตัวลงในครึ่งหลังของปี 2535 จึงคาดว่าสินเชื่อและเงินฝาก ณ สิ้นปี จะขยายตัวในอัตราที่ชะลอลงค่อนข้างมาก

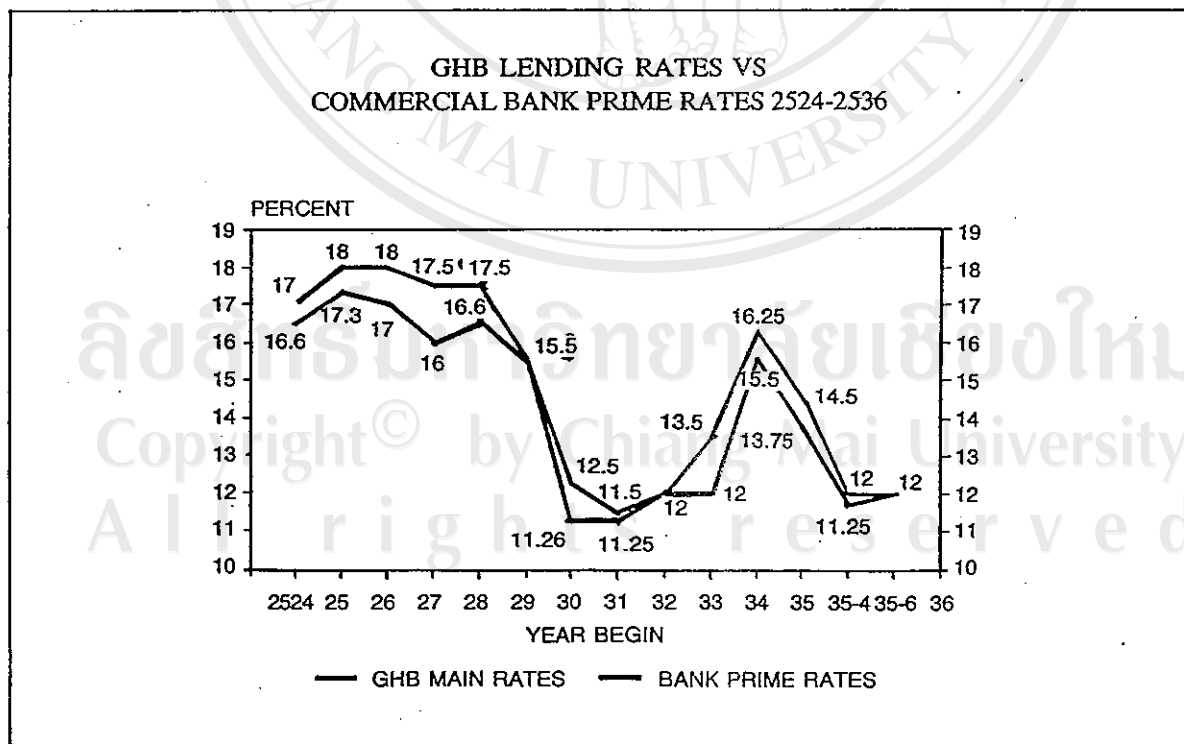
5. อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย

เนื่องจากสภาพคล่องทางการเงินที่สูงขึ้นในครึ่งแรกของปี 2535 อัตราดอกเบี้ยจึงได้ปรับตัวลดลงหลายครั้ง จากร้อยละ 16.0-16.5 ต่อปี มาอยู่ในระดับร้อยละ 12.0 ต่อปี จนกระทั่งวันที่ 1 มิถุนายน 2535 ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ยกเลิกเพดานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ และยกเลิกการจำกัดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย (วงเงินต่ำกว่า 750,000 บาท) ที่กำหนดให้กู้ในอัตราไม่เกิน MLR ซึ่งส่งผลให้ธนาคารพาณิชย์หลายแห่ง เพิ่มอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่อยู่อาศัยสูงขึ้นกว่าเดิมประมาณ ร้อยละ 1.0-3.0 ซึ่งทำให้ผู้มีรายได้น้อยต้องรับภาระดอกเบี้ยสูงขึ้น แต่สำหรับปี 2536 คาดว่าสภาพคล่องทางการเงินจะยังคงมีอยู่ในระดับสูงส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยทรงตัวหรือมีแนวโน้มลดลงซึ่งจะมีส่วนช่วยกระตุ้นตลาดที่อยู่อาศัยให้กระเตื้องขึ้นได้บ้าง (แผนภูมิที่ 2)

แผนภูมิที่ 1 : อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจ และ การก่อสร้าง



แผนภูมิที่ 2 : การเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ของธนาคารพาณิชย์ และ ธอส.



6. ราคาที่ดินและสถานการณ์ซื้อขายที่ดิน

จากการที่กรมที่ดินประกาศปรับราคาประเมินใหม่ทั่วกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ตลอดจนเทศบาลใหญ่ ๆ ทั่วประเทศในต้นปี 2535 ซึ่งประมาณว่าราคาที่ดินที่ประเมินใหม่เพิ่มสูงขึ้นจากเดิมเฉลี่ยประมาณร้อยละ 234³ ซึ่งจะส่งผลกระทบให้มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินและทำให้ที่ดินมีราคาสูงขึ้น ซึ่งจะส่งผลให้ต้นทุนที่ดินในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยโดยทั่วไปเพิ่มสูงขึ้นบ้าง เนื่องจากผู้ประกอบการต้องเสียค่าธรรมเนียมในการโอนสูงขึ้นโดยไม่อาจหลีกเลี่ยงได้ การซื้อขายที่ดินเพื่อจัดทำโครงการใหม่ ๆ ได้ซบเซามาตั้งแต่ปี 2534 เพราะผู้ประกอบการหลายรายยังคงมีที่ดินที่เคยซื้อเก็บไว้ในปีก่อน ๆ และคาดว่าแนวโน้มการซื้อขายที่ดินจะกระเตื้องขึ้นอีกครั้งหนึ่ง เพราะบรรยากาศการลงทุนจะเริ่มดีขึ้น และราคาที่ดินที่ทรงตัวอยู่ก็จะเริ่มปรับตัวในมรสุมขึ้นอีกรอบหนึ่ง ในปี 2536

7. ราคาที่อยู่อาศัย

ในปี 2536 คาดว่าตลาดที่อยู่อาศัยจะยังคงทรงตัวอยู่ในระดับใกล้เคียงกับปี 2535 ราคาที่อยู่อาศัยจะเพิ่มสูงจากราคาในปี 2535 ไม่มากนัก อุปสงค์และอุปทานแท้จริงจะปรับตัวเข้าสู่ภาวะสมดุลยิ่งขึ้นกว่าทุกปี

8. ปริมาณที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้นเกินความต้องการแท้จริง

คาดว่าปริมาณที่อยู่อาศัยที่ผู้ซื้อไว้เพื่อการลงทุน โดยไม่มีความต้องการอยู่อาศัยแท้จริง ในปี 2535 จะมีการปล่อยออกสู่ตลาดมากขึ้น ทำให้ตลาดที่อยู่อาศัยสร้างใหม่ต้องแข่งขันกับตลาดที่อยู่อาศัยมือสองมากขึ้น ทำให้มีการพัฒนากลยุทธ์การขายเพื่อช่วงชิงตลาดสูงขึ้น

9. กฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่มีอิทธิพลต่อการผลิตที่อยู่อาศัย

ในปี 2534-2535 รัฐบาลได้ออกกฎหมายหลายฉบับที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่อยู่อาศัย ที่สำคัญได้แก่

- กฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร
- กฎกระทรวงควบคุมอาคารสูง และอาคารขนาดใหญ่พิเศษ
- พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535
- ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535

ซึ่งกฎหมายเหล่านี้และอีกหลายฉบับที่กำลังอยู่ในระหว่างพิจารณาของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง มีผลกระทบต่อธุรกิจที่ดินและที่อยู่อาศัยอย่างมาก³

³ รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัย 2534/2535 ของคณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ หน้า 21-32

สรุปจากปัจจัยดังกล่าวข้างต้นแล้ว แนวโน้มการผลิตที่อยู่อาศัยในปี 2536 ยังคงขยายตัวในอัตราที่ช้าลง และคาดว่าจะเริ่มฟื้นตัวประมาณกลางปี 2537 นอกจากนี้จำนวนที่อยู่อาศัยที่ผลิตเกินความต้องการของตลาดในช่วงปี 2534-2535 จะต้องใช้เวลาในการปรับตัวจนถึงปลายปี 2536 จึงจะเป็นปีที่อุปสงค์และอุปทานที่อยู่อาศัยแท้จริงปรับตัวเข้าสู่ภาวะดุลยภาพ

นอกจากการวิเคราะห์ และประเมินสถานการณ์ เกี่ยวกับที่อยู่อาศัยดังกล่าวข้างต้นแล้ว ยังมีประกาศของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ที่ 1/2536 ซึ่งประกาศเมื่อวันที่ 9 เมษายน 2536 ได้ประกาศนโยบายและหลักเกณฑ์การส่งเสริมการลงทุนเกี่ยวกับกิจการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือรายได้ปานกลาง คือ โครงการที่จัดที่อยู่อาศัยไม่น้อยกว่า 75 หน่วย มีพื้นที่ต่อหน่วยไม่น้อยกว่า 31 ตารางเมตร ราคาจำหน่ายหน่วยละไม่เกิน 600,000 บาท สำหรับเขตภาคเหนือจะได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นเวลา 8 ปี⁴ ซึ่งเป็นการสนับสนุนให้การลงทุนในกิจการที่อยู่อาศัยลักษณะคอนโดมิเนียมหรืออาคารชุดสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลางมากขึ้นด้วย

จากการวิเคราะห์ดังกล่าวจะเห็นได้ว่าธุรกิจที่อยู่อาศัย จะมีแนวโน้มดีขึ้นในปลายปี 2536 เป็นต้นไป ดังนั้น บรรดาผู้ลงทุนในธุรกิจคอนโดมิเนียมที่ได้ชะลอโครงการไว้ หรือที่คิดจะลงทุนในโครงการใหม่จึงมีความหวังมากขึ้น แต่เนื่องจากภาวะตลาดได้เปลี่ยนไปจากเดิม จากตลาดของผู้ขายไปเป็นตลาดของผู้ซื้อ เพราะมีสินค้าให้เลือกมากมายทั้งจากโครงการที่ยังขายไม่หมด และโครงการใหม่ที่เพิ่มขึ้น การที่จะขายคอนโดมิเนียมให้ได้มากคุ้มกับการลงทุน จึงต้องเน้นการตอบสนองความต้องการของผู้ซื้อให้ได้มากที่สุด

ดังนั้น การศึกษาเรื่องปัจจัยที่ส่งผลต่อการเลือกซื้อคอนโดมิเนียม ในเขตอำเภอเมืองเชียงใหม่ นั้น เพื่อให้ทราบถึงความต้องการแท้จริงของผู้อยู่อาศัยคอนโดมิเนียมในจังหวัดเชียงใหม่ว่าในการเลือกซื้อจะใช้ปัจจัยใดเป็นปัจจัยในการเลือกซื้อคอนโดมิเนียม และปัญหาของผู้อยู่อาศัยในปัจจุบันที่ประสบอุปสรรคใดที่ผู้บริหารโครงการสามารถแก้ไขได้บ้าง ตลอดจนศึกษาถึงแนวโน้มความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมของชาวเชียงใหม่ว่ามีมากน้อยเพียงใด หรือว่าได้เปลี่ยนแปลงไปในทิศทางใดบ้าง เพื่อเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่ลงทุนในธุรกิจคอนโดมิเนียม ในการที่จะนำข้อมูลไปใช้ในการวางแผนการดำเนินงาน ให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้ที่จะซื้อคอนโดมิเนียมต่อไป รวมทั้งให้ความรู้ความเข้าใจต่อผู้ที่สนใจเรื่องเกี่ยวกับคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นด้วย

⁴ ประกาศคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ที่ 1/2536 เรื่องนโยบายและหลักเกณฑ์การส่งเสริมการลงทุน ลงวันที่ 9 เมษายน 2536

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมในอำเภอเมืองจังหวัดเชียงใหม่
2. เพื่อศึกษาปัญหาของผู้ที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมในอำเภอเมืองจังหวัดเชียงใหม่
3. เพื่อศึกษาแนวโน้มความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม

ประโยชน์ที่จะได้รับ

1. เพื่อทราบปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียม ในจังหวัดเชียงใหม่ เพื่อเป็นข้อมูลสำหรับผู้ประกอบการธุรกิจคอนโดมิเนียม ในการวางแผนการตลาด การส่งเสริมการขาย และการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์การขายต่อไป
2. เพื่อทราบปัญหาของผู้ที่อาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียม ในจังหวัดเชียงใหม่ เพื่อผู้บริหารโครงการจะได้นำมาพิจารณาแก้ไขและปรับปรุงโครงการของตน
3. เพื่อทราบแนวโน้มความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม ในจังหวัดเชียงใหม่ เพื่อเป็นข้อมูลสำหรับผู้สนใจลงทุนในธุรกิจคอนโดมิเนียม ในจังหวัดเชียงใหม่
4. เพื่อเป็นประโยชน์สำหรับผู้ประกอบการธุรกิจคอนโดมิเนียม ผู้ลงทุน และผู้สนใจโดยทั่วไป