

# บทที่ 1

## บทนำ

### 1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา

อสังหาริมทรัพย์ มีความสำคัญกับชีวิตของเรา ไม่ว่าจะเป็น บ้าน ในฐานะที่อยู่อาศัย ไร่นา ในฐานะปัจจัยการผลิต แพลต ในฐานะเครื่องมือสร้างรายได้ อสังหาริมทรัพย์จึงเป็นสิ่งที่สำคัญที่ควรรู้จักกันให้ชัดเจน อสังหาริมทรัพย์ก็คือ "ที่ดินกับทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินนั้น หรือประกอบเป็นอันหนึ่งอันเดียวกันกับที่ดินนั้น" (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 100) ดังนั้น อสังหาริมทรัพย์จึงประกอบด้วยประการแรก ที่ดิน ทรัพย์สินที่ติดอยู่กับที่ดิน ทั้งที่เกิดโดยธรรมชาติ เช่น ดินไม้ หรือคนสร้างขึ้น เช่น อาคาร ทรัพย์สินที่ประกอบเป็นอันหนึ่งอันเดียวกันกับที่ดิน เช่น แร่ธาตุ และสิทธิทั้งหลาย อันได้แก่สิทธิในการซื้อ-ขาย ใช้สอย สิทธิอาศัย สิทธิเก็บกิน ภาระติดพัน ฯลฯ ถ้ามองในแง่กายภาพ อสังหาริมทรัพย์นั้น เคลื่อนย้ายไม่ได้ ถ้าพิจารณาในเชิงเศรษฐศาสตร์นั้น อสังหาริมทรัพย์มีราคาแพง ในช่วงชีวิตหนึ่งบุคคลทั่วไปอาจซื้อบ้านได้เพียงหลังเดียว มีอายุยาวนาน โดยเฉพาะที่ดินถือว่าไม่มีค่าเสื่อม จึงเหมาะแก่การลงทุนระยะยาว มีมูลค่าเพิ่มพูนขึ้นตามลำดับ (โดยดูจากแนวโน้มระยะยาว) ทั้งนี้เพราะความขาดแคลน และที่สำคัญ ความนิยมในอสังหาริมทรัพย์นั้นมีมูลค่าขึ้นกับทำเลที่ตั้งอีกด้วย (ปรีดี บุรณศิริ, 2546) อสังหาริมทรัพย์เองก็มีลักษณะของตัวเองตามธรรมชาติ ซึ่งหากพิจารณาแล้วธรรมชาติของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะมีลักษณะที่สามารถเห็นได้เด่นชัดดังต่อไปนี้

1) อสังหาริมทรัพย์เป็นตัวแปรตาม ราคานั้นขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจ ในยามเศรษฐกิจตกต่ำ ราคาสังหาริมทรัพย์ก็ตกต่ำไปด้วย

2) การเปลี่ยนแปลงราคาสังหาริมทรัพย์เปลี่ยนแปลงซ้ำ ทั้งในแง่บวกและลบจะซ้ำกว่า และถือเป็นสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่องต่ำ ดังนั้นการถือครองอสังหาริมทรัพย์ก็จะมีความเสี่ยงกว่าการฝากเงินในธนาคารหรือสินทรัพย์รูปอื่น แต่หากพิจารณาว่าถือครองแล้วใช้สอยได้ด้วยก็จะคุ้มค่าได้

3) เป็นเครื่องที่แสดงความมั่งคั่งของประเทศและประชาชน ถ้าหากประเทศใดมีผู้ที่ถือครองอสังหาริมทรัพย์กระจายตัวมาก ก็แสดงว่าถึงความเท่าเทียมในการจัดสรรทรัพยากร การที่ประชาชนถือครองอสังหาริมทรัพย์เช่นนี้ ย่อมทำให้ประชาชนมีความรู้สึกว่าเป็นเจ้าของประเทศมากขึ้น

4) ใช้เพื่อคนในประเทศเป็นสำคัญ อสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่ก็คือบ้านพักอาศัย ซึ่งคนที่จะใช้สอยส่วนใหญ่ก็คือ ประชาชนทั่วไป มีความเป็นไปได้น้อยมากที่ชาวต่างชาติจะมาลงทุนให้คนไทยเช่า แทนที่จะไปลงทุนด้านอื่นหรืออย่างอื่นที่คุ้มค่ามากกว่า

5) ไม่มีใครครองตลาดได้ ในกรณีสินค้าอุปโภค-บริโภค เช่น น้ำอัดลม นั้นสามารถครองส่วนแบ่งตลาดได้ แต่ในกรณีอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถทำได้ จากการสำรวจพบว่า บริษัทอสังหาริมทรัพย์ใหญ่ที่สุดครองส่วนแบ่งตลาดเพียงร้อยละ 2 เท่านั้น บริษัทใหญ่ 100 แห่งแรกครอบครองส่วนแบ่งตลาด (Market Share) เพียงร้อยละ 25 จากทั้งหมดที่มีอยู่เท่านั้น ที่เหลือกระจายกระจายทั่วไป

6) มีวัฏจักรที่แน่ชัด อสังหาริมทรัพย์มียุคที่แน่ชัดคือ ยุคเฟื่องฟูหรือ ยุคชะลอตัว, ยุคตกต่ำ และยุคฟื้นฟู รอบวัฏจักรหนึ่ง ๆ กินเวลาประมาณ 10 ปี

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นธุรกิจที่มีบทบาทสำคัญต่อเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศเป็นอย่างมาก และมีผลกระทบต่อเศรษฐกิจของประเทศอย่างเห็นได้ชัด โดยจะเห็นได้จาก (ตารางที่ 1.1) สัดส่วนของผลิตภัณฑ์มวลรวมประชาชาติด้านการผลิต ณ ราคาประจำปีภาคอสังหาริมทรัพย์ต่อผลิตภัณฑ์มวลรวมประชาชาติสุทธิของประเทศไทยนั้นมีสัดส่วนเฉลี่ยถึงร้อยละ 11.71 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมทั้งหมดของประเทศ (2543-ไตรมาสที่3/2547) และอัตราการเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละของผลิตภัณฑ์มวลรวมนั้นเพิ่มขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไปและมีการลดลงบ้างตามภาวะวัฏจักรเศรษฐกิจและจากภาวะรอบคอบมากขึ้น โดยนำประสบการณ์ภาวะวิกฤตเศรษฐกิจที่ผ่านมาคอยเป็นตัวกำหนดทิศทาง เช่น การจัดลำดับชั้นลูกหนี้ในการปล่อยกู้สินเชื่อ การวิเคราะห์โครงการและความเป็นไปได้จากแผนธุรกิจ เป็นต้น

**ตารางที่ 1.1** สัดส่วนของผลิตภัณฑ์มวลรวมประชาชาติด้านการผลิต ณ ราคาประจำปีภาค

อสังหาริมทรัพย์ต่อ ผลิตภัณฑ์มวลรวมประชาชาติสุทธิของประเทศไทย

(หน่วย : พันล้านบาท)

รายการ	2543	2544	2545	2546	2547q
การก่อสร้าง	150.20	154.20	165.80	175.59	155.16
โรงแรม และภัตตาคาร	275.20	289.20	309.80	300.41	248.09
อสังหาริมทรัพย์ การเช่า และกิจกรรมทางธุรกิจ	<u>161.40</u>	<u>164.40</u>	<u>172.20</u>	<u>177.89</u>	<u>142.35</u>
รวมผลิตภัณฑ์มวลรวมประชาชาติภาค อสังหาริมทรัพย์	586.80	607.80	647.80	653.89	545.61
	(1.33)*	(3.58)*	(6.58)*	(0.94)*	(16.56)*
ผลิตภัณฑ์มวลรวมประชาชาติ	4,846.40	5,048.80	5,362.40	5,930.36	4,834.42
	(12.11)	(12.04)	(12.08)	(11.03)	(11.29)

ที่มา : สำนักบัญชีประชาชาติ (2547)

หมายเหตุ : ตัวเลขในวงเล็บ ( ) หมายถึง สัดส่วนของผลิตภัณฑ์มวลรวมประชาชาติด้านการผลิต ณ

ราคาประจำปีภาคอสังหาริมทรัพย์ต่อผลิตภัณฑ์มวลรวมประชาชาติสุทธิของประเทศไทย

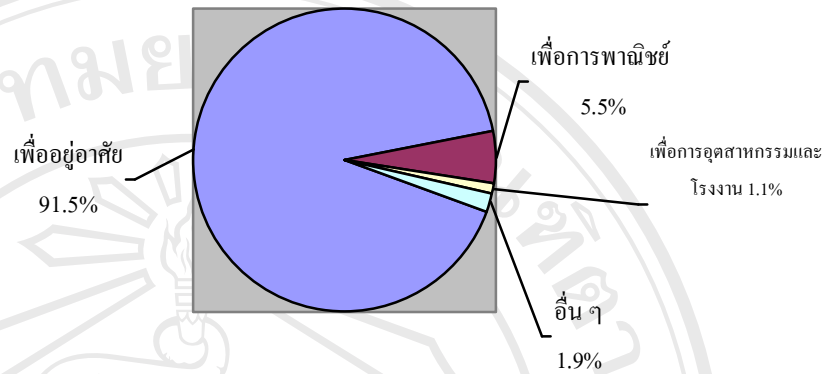
: ตัวเลขในวงเล็บและมีเครื่องหมาย (\*) หมายถึง อัตราเพิ่มขึ้นเป็น%ของผลิตภัณฑ์

มวลรวมประชาชาติภาคอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละปี เมื่อเทียบกับปีก่อน

: 2547q หมายถึง ข้อมูลสามารถเก็บได้เพียงสามไตรมาส

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นธุรกิจที่มีอยู่สองลักษณะด้วยกัน โดยมีลักษณะแรกเป็นธุรกิจการดำเนินงานที่เกี่ยวกับปัจจัยสี่ คือ ที่อยู่อาศัยซึ่งนับว่ามีความจำเป็นต่อความเป็นอยู่ที่มีคุณภาพของประชาชน (รูปที่ 1.2) ซึ่งแบ่งออกเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัย เพื่อการพาณิชย์ เพื่อการอุตสาหกรรมและโรงงาน และอื่นๆ ลักษณะที่สองนอกจากเป็นธุรกิจที่เป็นลักษณะการออมรูปแบบหนึ่งที่มีกนิยมนกันทั่วไปแล้ว ยังสามารถเก็งกำไรไปพร้อมๆ กัน อย่างไรก็ตามลักษณะที่สองนี้หากมีมากเกินไปจะไม่เป็นผลดีต่อเศรษฐกิจโดยรวม ทั้งนี้เพราะจะเกิดการกระจุกตัวของเงินทุนในภาคธุรกิจซึ่งไม่ก่อให้เกิดผลผลิตภาพเพิ่ม อันจะมีผลต่อการเจริญเติบโตของเศรษฐกิจโดยรวมในที่สุด

**รูป 1.1** แสดงร้อยละของผู้ได้รับอนุมัติให้ก่อสร้างอาคาร โรงเรือน จำแนกตามชนิดของอาคาร พ.ศ. 2545



ในช่วงปี 2530-33 เศรษฐกิจของไทยได้ขยายตัวอย่างรวดเร็ว (โดยเฉลี่ยร้อยละ 11.2 ต่อปี) โดยเฉพาะในด้านการลงทุนของภาคเอกชน การท่องเที่ยว การส่งออก และการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ ภาวะเฟื่องฟูดังกล่าวได้กระตุ้นให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ฟื้นตัวจากวิกฤติการณ์อย่างรุนแรงในปี 2528 การซื้อขายที่ดินและการก่อสร้างอาคารในช่วงปี 2530-33 นี้ได้เพิ่มขึ้นเร็วกว่าที่คาด จนถึงได้ว่าเป็นช่วงที่มีการเจริญเติบโตสูงสุดของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (ตาราง 1.2) แต่ในช่วงสองปีต่อมาคือ ปี 2534-35 วิกฤติการณ์ในอ่าวเปอร์เซียพร้อมทั้งวิกฤติการณ์การเมืองภายในประเทศ ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจถดถอยของประเทศอุตสาหกรรมได้ส่งผลให้ทั้งการลงทุนของภาคเอกชนและธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ซบเซาลงเป็นอันมาก อาคารแทบทุกประเภท เช่น อาคารตากอากาศราคาแพง อาคารสำนักงาน อาคารที่อยู่อาศัย และนิคมอุตสาหกรรม ได้ประสบปัญหาอุปทานเกินตัวอันเป็นผลสืบเนื่องมาจากการขยายตัวอย่างเร็วเกินควร ในช่วงยุคสูงสุดในช่วงพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7 (2535-2539) พบว่าจำนวนหน่วยของที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จสูงกว่าจำนวนหน่วยของความต้องการที่อยู่อาศัยโดยเฉลี่ยถึงร้อยละ 48 ถึงร้อยละ 138 ในแต่ละปี (วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์, 2538) รวมไปถึงปัจจัยต่างๆ ที่สามารถก่อให้เกิดปัญหาตามมาในระยะยาว จากภาวการณ์ดังกล่าวก่อให้เกิดภาวะวิกฤตเศรษฐกิจที่ติดต้ามมาในปี 2540 ดังข้อมูลแสดงในตาราง 1.2 จะเห็นได้ว่าการออกหนังสืออนุญาตการค้าที่ดินลดลงอย่างเห็นได้ชัดเจนในช่วงปี 2540 เป็นต้นมา

ตาราง 1.2 แสดงปริมาณการออกหนังสืออนุญาตทำการค้าที่ดินทั่วประเทศ ตั้งแต่ พ.ศ. 2531 - 2547

ปี	อนุญาตค้าที่ดิน		รวมทั่วประเทศ (จำนวนราย)
	กรุงเทพ ฯ	ต่างจังหวัด	
2531	326	172	498
2532	445	246	691
2533	413	267	680
2534	247	276	523
2535	275	65	340
2536	186	106	292
2537	291	431	722
2538	323	485	808
2539	179	272	451
2540	87	111	198
2541	20	13	33
2542	14	16	30
2543	29	25	54
2544	66	15	81
2545	130	94	224
2546	281	83	364
2547*	242	129	371
รวม	3,554	2,806	6,360

ที่มา : สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (2457)

หมายเหตุ : เป็นรายงานการจดทะเบียนอาคารชุด ที่ส่งเข้ามายังกรมที่ดิน พ.ศ. 2547

หลังภาวะวิกฤตเศรษฐกิจเป็นต้นมา ธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในภาวะซบเซาค่อย ๆฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องตามวัฏจักรธรรมชาติ ซึ่งจากการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พบว่าในปี พ.ศ. 2537-2547 มีจำนวนมากขึ้นเรื่อยๆ จนถึง 6,000 แห่ง และจากการจัดทำโครงการวิจัยต่อเนื่อง ของ Agency for Real Estate Affairs จะพบว่าในช่วงหลังวิกฤตเศรษฐกิจตั้งในปี 2541 เป็นต้นมา จำนวนโครงการที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้นใหม่มีจำนวนน้อยมาก และในปี 2543 จึงเริ่มมีการทยอยเปิดตัวกันอีกครั้งหนึ่งแต่ยังมีค่อนข้างน้อยอยู่ จนถึง ณ สิ้นปี 2546 พบว่ามีโครงการที่เปิดตัวใหม่ในปี 2546 มีมากถึง 420 โครงการ จำนวน 52,305 หน่วย มูลค่าโครงการ 139,496 ล้านบาท และมีราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วยที่ 2.667 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2546 มีจำนวนโครงการที่อยู่อาศัยที่ยังเปิดขายอยู่รวมทั้งหมดจำนวน 931 โครงการ สำหรับภาวะการเปลี่ยนแปลงของราคาขายในโครงการจัดสรร จะมียอดเพิ่มขึ้นร้อยละ 43.6 ลดลงร้อยละ 25.6 และราคาคงที่อีกร้อยละ 30.8 พิจารณาสัดส่วนการพัฒนาของบริษัทในและนอกตลาดหลักทรัพย์ พบว่าบริษัทในตลาดหลักทรัพย์มีมูลค่าการพัฒนาเพียงร้อยละ 34 และบริษัทนอกตลาดหลักทรัพย์มีมูลค่าการพัฒนาร้อยละ 66 และสัดส่วนของจำนวนหน่วยขายของบริษัทในตลาดหลักทรัพย์มีเพียงร้อยละ 18 ส่วนนอกตลาดหลักทรัพย์มีมากถึงร้อยละ 82 ซึ่งแสดงว่าบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ไม่ได้เป็นผู้ครองตลาด แต่เน้นการผลิตสินค้าราคาแพง คือเฉลี่ยต่อหน่วยที่ 4.991 ล้านบาท ในขณะที่บริษัทนอกตลาดหลักทรัพย์ผลิตสินค้าที่ราคาเฉลี่ยต่อหน่วยเพียง 2.151 ล้านบาทสัดส่วนดังกล่าวแสดงให้เห็นว่ามีการเปลี่ยนในรอบวัฏจักรมาอยู่ในช่วงขาขึ้น แต่ลักษณะของธุรกิจที่เติบโตดังกล่าวอาจแฝงไปด้วยสัญญาณต่างๆ ที่ตามมาได้หากไม่เกิดความรอบคอบในการดำเนินงานจากภาคต่างๆ เช่น การปล่อยภาคสินเชื่อ การเก็งกำไรในที่ดินเปล่า หรือการมีอุปทานเกินตัวดังที่เคยประสบมาแล้วในอดีต

จากสภาพเหตุการณ์ดังกล่าวภายใต้ภาวะที่ไม่แน่นอนของธุรกิจ ถ้าผู้ประกอบการรายใดไม่สามารถปรับตัวให้ทันกับการเปลี่ยนแปลงก็จำเป็นต้องถอนตัวออกจากตลาดไป ไม่ว่าจะเป็นบริษัทขนาดเล็กหรือบริษัทขนาดใหญ่ และไม่เว้นแม้แต่บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งเคยมีภาพพจน์ที่ดีในสายตานักลงทุนมาตลอด ได้ถอนตัวออกจากธุรกิจไปในอดีต ไม่ว่าจะเป็นอยู่ในรูปของการที่บริษัทนอกตลาดหลักทรัพย์ ๆ ควบรวมกิจการเปลี่ยนกลุ่มผู้ถือหุ้นใหม่ แม้ว่าสิ่งเหล่านี้ดูเหมือนจะเป็นเรื่องปกติในภาวะเศรษฐกิจที่ผันผวน แต่สัญญาณเตือนดังกล่าวย่อมก่อให้เกิดซึ่งก่อให้เกิดความผิดปกติทางเศรษฐกิจบางประการได้

ภายใต้เหตุการณ์ต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นมาในรอบวัฏจักรหนึ่งๆ ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จะสังเกตได้ว่าบริษัทแต่ละบริษัทนั้นจะดำเนินธุรกิจเพื่อก่อให้เกิดความอยู่รอดได้อย่างไร ซึ่งจากการ

พิจารณาแล้วเห็นว่าเรื่อง การประหยัดจากขนาดการผลิตเป็นประเด็นที่น่าสนใจที่ศึกษาเพื่อกำหนดความอยู่รอดของธุรกิจดังกล่าว

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

- 1) เพื่อศึกษาการประหยัดจากขนาดการผลิตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่อยู่อาศัย ที่ทำการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- 2) เพื่อศึกษาปัจจัยที่กำหนดการประหยัดจากขนาดการผลิตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่อยู่อาศัย ที่ทำการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

## 1.3 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

- 1) เป็นแนวทางเพื่อที่ทำให้ผู้ประกอบการและผู้สนใจทราบว่า ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มีการผลิตอยู่ในช่วงที่มีการประหยัดจากขนาดหรือไม่ เพื่อสามารถนำไปปรับปรุงใช้ในกิจการตนเองต่อไป
- 2) ทำให้ผู้ประกอบการและผู้สนใจศึกษาได้ทราบถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่กำหนดต่อการประหยัดจากขนาดการผลิตของการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย

## 1.4 ขอบเขตการศึกษา

การศึกษานี้ทำการศึกษารายบริษัทมหาชนจำกัดในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในหมวดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่ง ณ สิ้นปี 2546 มีทั้งหมด บริษัท ประกอบด้วยภาคการก่อสร้าง และที่อยู่อาศัย โดยแยกตามขนาดของสินทรัพย์คือ บริษัทขนาดเล็ก มีขนาดสินทรัพย์ไม่เกิน 10,000 ล้านบาท และขนาดใหญ่ มีขนาดสินทรัพย์ระหว่าง 10,001 ล้านบาทถึง 60,000 ล้านบาท โดยจะมีช่วงเวลาศึกษาปี 2544 ถึงปี 2547 จำนวน 4 ปี อันเป็นช่วงที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์กำลังขยายตัวจากภาวะวิกฤตเศรษฐกิจที่ผ่านมา สำหรับข้อมูลทางด้านลักษณะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้นได้ทำการศึกษาและรวบรวมข้อมูลที่มีจากเอกสาร วารสาร บทความทางวิชาการทางอินเทอร์เน็ต และหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง