

# บทที่ 1

## บทนำ

### 1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ถือได้ว่ามีบทบาทสำคัญยิ่งภาคเศรษฐกิจหนึ่งในระบบเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ ในช่วงปี 2535-2538 ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว มีโครงการจัดสรรต่างๆ เกิดขึ้นมากมาย ราคาบ้านและที่ดินเพิ่มสูงขึ้นเกินความเป็นจริง สถาบันการเงินหลายแห่งแข่งขันปล่อยสินเชื่อ มีแหล่งเงินทุนมากมายไหลเข้ามาจากต่างประเทศจากการเปิดวิเทศรณกิจของประเทศไทย อัตราดอกเบี้ยในช่วงนั้นต่ำมาก ภาคเอกชนสามารถกู้เงินมาลงทุนได้ง่าย มีการนำเงินทุนที่ได้จากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินมาลงทุนสร้างบ้านจัดสรร

ก่อนปี พ.ศ. 2540 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยมีการขยายตัวมาก เนื่องจากในช่วงเวลานั้นความต้องการซื้อที่มีทั้งความต้องการที่อยู่อาศัยที่แท้จริง (Real Demand) และเพื่อการเก็งกำไร (Speculative Demand) อยู่ในระดับค่อนข้างสูง ทำให้ผู้ประกอบการมีการแข่งขันและขยายการลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก ซึ่งผู้ประกอบการหลายรายได้ขยายการลงทุนโดยการกู้เงินจากสถาบันการเงินทั้งภายในประเทศและจากต่างประเทศ ซึ่งมีทั้งในรูปของเงินบาทหรือในรูปของเงินตราต่างประเทศ เช่น ดอลลาร์ เยน เป็นต้น ดังนั้นเมื่อเกิดวิกฤติเศรษฐกิจตั้งแต่กลางปี 2540 หลังประกาศลอยตัวค่าเงินบาท จึงส่งผลให้เศรษฐกิจถดถอยอย่างรุนแรงในวงกว้าง ส่งผลให้ประชาชนขาดกำลังซื้อหรือมีกำลังซื้อลดลง นอกจากนี้ยังขาดความมั่นใจในระบบเศรษฐกิจ ทำให้เกิดชะลอการใช้จ่ายหรือการจับจ่ายใช้สอย ผนวกกับการขยายการลงทุนในธุรกิจที่อยู่อาศัยจนเกินกว่าความต้องการซื้อที่แท้จริงจากที่ผ่านมา จึงทำให้เกิดภาวะที่อยู่อาศัยล้นตลาด และจากปัญหาทั้งทางด้านอุปสงค์และทางด้านอุปทานในธุรกิจที่อยู่อาศัยจึงส่งผลให้โครงการต่างๆ เริ่มขาดสภาพคล่องและหลายโครงการกลายเป็นสินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ และนำไปสู่ภาวะ สิ้นคลอนของสถาบันการเงินจนกระทั่งหลายแห่งต้องถูกปิดกิจการไปหรือต้องควบรวมกิจการ และส่งผลกระทบต่อการกันสำรองหนี้ระบบธนาคารเป็นจำนวนมากซึ่งทำให้มีผลต่อการปล่อย สินเชื่อในระบบเศรษฐกิจโดยรวม ภาคเศรษฐกิจที่แท้จริงขาดเงินทุนหมุนเวียนและเกิดปัญหาขาดความสามารถในการชำระหนี้ส่งผลกระทบต่อภาคการเงิน (Money Sector) ต่อไปเป็นลูกโซ่ ประกอบกับสถาบันการเงินหลายแห่งเริ่มประสบปัญหาหนี้มีปัญหามีหนี้ที่มีปัญหา หรือหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPL)

เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก จนในที่สุดต้องอุทธรณาการแห่งประเทศไทยปิดกิจการ ส่งผลทำให้เกิดวิกฤตเศรษฐกิจของประเทศ

สถาบันการเงินหลายแห่งซึ่งเป็นหัวใจในการกระจายแหล่งเงินทุน ไปยังผู้ประกอบการ เมื่อธุรกิจต้องถูกปิดกิจการ ทำให้ภาคธุรกิจต่างๆ ของประเทศขาดสภาพคล่องทางการเงิน มีภาระหนี้ค้ำชำระ ไม่สามารถดำเนินธุรกิจต้องปลดพนักงานเพื่อลดต้นทุนเพื่อความอยู่รอด หรือบางแห่งต้องปิดกิจการ ส่งผลให้เกิดปัญหาหนี้ NPLs ในระบบสถาบันการเงินเพิ่มสูงขึ้นมากกว่า 20 % ของหนี้ในระบบทั้งหมด สถาบันการเงินเกือบทุกแห่งหยุดการปล่อยสินเชื่อเพื่อรักษาฐานะภาพ และต้องเร่งระดมทุนเพื่อเพิ่มเงินสำรองให้อยู่ในเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในช่วงดังกล่าวเพิ่มสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว อัตราดอกเบี้ยสูงสุดคิดเงื่อนไขอยู่ที่อัตราร้อยละ 19.75 ต่อปี อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมนอกระบบมากกว่าอัตราร้อยละ 20.00 ต่อเดือน

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยรวมต้องประสบภาวะชะงักงันอย่างรุนแรงทั้งนี้เพราะได้รับแรงกดดันทางเศรษฐกิจทุกด้านที่พลิกผันอย่างรวดเร็วตั้งแต่ปี 2540 การลงทุนใหม่หดหายไปตามกำลังซื้อ โครงการเก๋าส่วนใหญ่เล็กกิจการหรือชะลอการลงทุน ซึ่งปัญหาในขณะนั้นของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยสรุปคือ การขาดสภาพคล่องทางการเงิน ภาระหนี้สูงขึ้นแต่ความสามารถในการชำระคืนลดลง สภาพตลาดชะงักงันกำลังซื้อหดตัวอย่างรุนแรง ภาวะสินค้าล้นตลาด อีกทั้งราคาอสังหาริมทรัพย์เริ่มลดลง เป็นต้น ขณะเดียวกันเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์เป็นสินทรัพย์ที่สำคัญทั้งในส่วนของตัวธุรกิจเองและในส่วนที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอื่นๆ สถานการณ์ที่เกิดขึ้นจึงมีผลกระทบสะท้อนกลับไปสู่ระบบเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศและความมั่นคงของสถาบันการเงินด้วยเช่นกัน แต่อย่างไรก็ตามเนื่องจากภาคอสังหาริมทรัพย์มีบทบาทที่สำคัญต่อระบบเศรษฐกิจโดยรวมดังที่กล่าวข้างต้น โดยเฉพาะในส่วนของธุรกิจที่อยู่อาศัย มีความสำคัญอย่างสูงในฐานะที่เป็นหนึ่งในปัจจัยสี่พื้นฐานความต้องการของมนุษย์ ที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิตและเป็นแหล่งจ้างงานสำคัญในระบบเศรษฐกิจทำให้ผู้ที่เกี่ยวข้องต้องร่วมกันแก้ไขปัญหาค่าของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นส่วนภาครัฐที่ออกมาตรการต่างๆ เพื่อกระตุ้นกำลังซื้อทั้งภายในประเทศและต่างประเทศ รวมทั้งมาตรการต่างๆ เพื่อช่วยเหลือผู้ประกอบการ ในส่วนสถาบันการเงินก็ได้ดำเนินการแก้ไขปัญหานี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ด้วยวิธีการต่างๆ การเจรจาประนอมหนี้กับผู้ประกอบการ รวมทั้งทิศทางการปรับลดดอกเบี้ยลดลงเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจ และในส่วนของผู้ประกอบการเองก็ได้พยายามหาแนวทางการเพิ่มทุน การปรับโครงสร้างหนี้ รวมทั้งการปรับลดราคาขายลงเพื่อให้สอดคล้องกับกำลังซื้อในปัจจุบัน กอปรกับภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศเริ่มค่อยๆ กระเตื้องขึ้นตั้งแต่ปลายปี 2542 ต่อเนื่องถึงปี 2543 ทำให้กำลังซื้อเริ่มดีขึ้น ในขณะที่บริษัทพัฒนาที่ดินหลายๆ บริษัทเจรจาปรับ โครงสร้างหนี้เป็นผลสำเร็จ สามารถลดภาระหนี้ไปได้

ในจังหวัดเชียงใหม่ โครงการจัดสรรต่างๆ ได้รับการปรับปรุง ก่อสร้างเพิ่มขึ้น ดังจะเห็นได้จากป้ายโฆษณาทุกมุมเมืองของจังหวัด โดยบ้านแต่ละโครงการจะมีราคาขายแตกต่างกันไปแล้วแต่ทำเลที่ตั้ง ชื่อเสียง ขนาดบ้าน ของแต่ละโครงการ ปัจจัยเสริมที่ทำให้เมืองเชียงใหม่ได้รับความสนใจของนักลงทุน คือรัฐเน้นยุทธศาสตร์การแข่งขันให้จังหวัดเชียงใหม่ เป็นศูนย์กลางการค้าการลงทุนในด้านต่างๆ ของภูมิภาค ทำให้ความต้องการซื้อที่พักอาศัยและสถานที่ประกอบกิจการของนักลงทุนยังได้รับความนิยม

แต่เนื่องจากในระบบของธนาคารพาณิชย์ในจังหวัดเชียงใหม่ ยังมีบ้านอยู่ระหว่างการแก้ไขหนี้ในขบวนการขายทอดตลาดอยู่เป็นจำนวนมาก สำนักงานบังคับคดีซึ่งเป็นหน่วยงานของรัฐทำหน้าที่ยึดทรัพย์สินของลูกหนี้ที่ไม่ปฏิบัติตามคำพิพากษาของศาล เพื่อเข้าสู่ขบวนการขายทอดตลาดนำเงินที่ได้จากการขายทรัพย์ของจำเลย มาชำระหนี้คืนโจทก์ โดยข้อมูลจากสำนักงานบังคับคดี จังหวัดเชียงใหม่

ณ 31 ธันวาคม 2548 มีสำนักงานขายอสังหาริมทรัพย์ (บ้าน, ที่ดิน, คอนโดมิเนียม, อาคารพาณิชย์ฯ) อยู่ในขบวนการตั้งแต่ยึดทรัพย์ ถึง ขายทอดตลาด ประมาณ 13,187 สำนักงานทรัพย์รวม 31,147,477,968.44 บาท ซึ่งนับเป็นมูลค่าทรัพย์สินมหาศาล โดยระหว่างเดือนมิถุนายน 2548 ถึงเดือน ธันวาคม 2548 มีสำนักงานที่สามารถนำออกขายทอดตลาดได้ 7,860 สำนักงานทรัพย์รวม 8,090,282,390.75 บาท มีผู้สนใจประมูลซื้อทรัพย์ 1,919 สำนักงาน ทรัพย์รวม 3,635,523,030.00 บาท จะเห็นได้ว่ามูลค่าทรัพย์ที่อยู่ระหว่างขายทอดตลาดเป็นเงินจำนวนหลายพันล้านบาท ตั้งแต่ปี 2546-2548 ธนาคารพาณิชย์หลายแห่ง ได้เร่งทำการตลาดจัดงานมหกรรมขายทอดตลาดร่วมกับสำนักงานบังคับคดีจังหวัดเชียงใหม่ เพื่อเร่งระบายทรัพย์ โดยยอมลดราคาขายต่ำ 50 % -80 % ของมูลค่าทรัพย์เพื่อลดหนี้มีปัญหาของธนาคารให้เร็วที่ การจัดงานมหกรรมขายทอดตลาดของแต่ละธนาคารต้องมีการ โฆษณาประชาสัมพันธ์ พิมพ์หนังสือแจก เพื่อให้ถึงมือผู้บริโภคที่กำลังหาบ้าน ดังตารางที่ 1-2 สรุปรายงานสถิติคดีแพ่งของสำนักบังคับคดีจังหวัดเชียงใหม่แบ่งเป็นครึ่งปีแรกและครึ่งปีหลังของปี 2548

บางส่วน บริษัทที่เจรจาไม่สำเร็จก็ต้องยอมรับสภาพปิดกิจการไป สินทรัพย์ก็จะถูกถ่ายเทเป็นกรรมสิทธิ์ของธนาคารหรือสถาบันการเงินเจ้าหนี้ ส่งผลให้วงจรของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เริ่มเดินเข้าสู่ช่วงฟื้นตัวรอบใหม่อีกครั้ง แต่อย่างไรก็ตามการฟื้นตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ก็ยังเป็นเพียงการเริ่มต้นและเป็นการฟื้นตัวที่ต้องมีปัจจัยหลายๆ อย่างมาประกอบเข้าด้วยกัน โดยเฉพาะภาวะเศรษฐกิจโดยรวมที่ยังคลุมเครือว่าจะมีทิศทางเช่นไร นอกจากนี้ปัญหาที่คั่งค้างในธุรกิจยังมีอีกมากมายที่จะต้องแก้ไข ทั้งในด้านจำนวนอุปทานที่ประมาณกันว่ายังเหลือล้นตลาด สถานะของผู้ประกอบการแข็งแกร่งเพียงพอหรือไม่ที่จะดำเนินธุรกิจต่อไปในระยะยาว ปัญหาของธนาคารและสถาบันการเงินที่เป็นแหล่งเงินทุนสำคัญของธุรกิจได้แก่ปัญหาเรื่องหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ได้มากน้อยเพียงใด ตลอดจนกำลังซื้อที่ยังต้องอาศัยการขยายตัวของเศรษฐกิจโดยรวมเป็นแรงขับเคลื่อน

นอกจากนี้ภาวะเศรษฐกิจทุกภาคธุรกิจ ยังไม่ฟื้นตัว ภาครัฐพยายามกำหนดนโยบายต่างๆ ออกมาเพื่อเร่งแก้ไขหนี้มีปัญหา เช่นนโยบายการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ ในการลดค่าธรรมเนียมการโอนขายอสังหาริมทรัพย์ในกรณีที่มีการประนอมหนี้จากเดิมใน อัตราร้อยละ 2.0 เหลืออัตราร้อยละ 0.01 ของราคาซื้อขาย ซึ่งเริ่มใช้ในปี 2542 , นโยบายจัดสรรวงเงินสินเชื่ออัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะยาวเพื่อกระตุ้นการซื้อที่อยู่อาศัย ผ่านธนาคารอาคารสงเคราะห์, นโยบายในการกำหนดให้การเคหะแห่งชาติรับซื้อที่อยู่อาศัยที่ยังก่อสร้างไม่เสร็จ นอกจากนี้ธนาคารแห่งประเทศไทยได้กำหนดให้ธนาคารพาณิชย์ สามารถขยายระยะเวลาการผ่อนชำระออกไปจากเดิม 25 ปี เป็น 30 ปี ทำให้อัตราผ่อนชำระต่อเดือนของผู้กู้ลดลง ช่วยให้ประชาชนสามารถกู้ซื้อบ้านได้ ช่วยสร้างอุปสงค์ในการซื้อบ้านเพิ่มขึ้น

ในช่วงระหว่างปี 2541-2545 เนื่องจากสถาบันการเงินไม่สามารถปล่อยสินเชื่อได้อย่างเต็มที่ประกอบกับปริมาณเงินฝากในระบบของธนาคารพาณิชย์มีปริมาณเกินความต้องการในการปล่อยสินเชื่อมากกว่าจำนวนสิ้นแสนล้านบาท ธนาคารพาณิชย์ฯ ในประเทศ ต้องแบกรับต้นทุนเงินฝาก ต่อมาในช่วงระหว่างปี 2546-2547 อัตราดอกเบี้ยมีแนวโน้มลดลงตลอดมา ผู้ประกอบการจึงเริ่มขอกู้เพิ่มขึ้น เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยต่ำ ผู้ซื้อหรือผู้บริโภครเริ่มมองหาบ้านมากขึ้นเนื่องจากอัตราดอกเบี้ยที่ถูกลงและระยะเวลาในการผ่อนชำระได้ถึง 30 ปี อัตราผ่อนชำระต่ำ สามารถกู้ได้ง่าย ประกอบกับสถาบันการเงินต่างๆ เริ่มกลับมาแข่งขันกันอย่างรุนแรงเพื่อปล่อยเงินกู้ลดต้นทุนจากภาวะเงินฝากที่ล้นระบบ แต่ระหว่างเดือนมกราคม-พฤศจิกายน 2548 ที่ผ่านมามีปัจจัยที่ทำให้ภาวะอสังหาริมทรัพย์ของประเทศเริ่มชะลอตัวลงเนื่องจากมีปัจจัยเสี่ยงเช่น อัตราดอกเบี้ยมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นโดยตลอด ทำให้มูลค่าของธนาคารที่ผ่านมามีต้องปรับตัวกับอัตราผ่อนชำระต่อเดือนที่เพิ่มสูงขึ้น บางรายไม่สามารถผ่อนชำระหนี้ได้ต้องเป็นหนี้ปัญหารายใหม่ของธนาคาร

**ตารางที่ 1 แบบสรุปรายงานสถิติคดีแพ่ง  
ตั้งแต่เดือน มกราคม ถึงเดือน มิถุนายน 2548  
สำนักงานบังคับคดีจังหวัดเชียงใหม่**

ประเภทจำนวน	ค้างมา		เกิดใหม่		รวม		เสร็จ		ค้างไป	
	เรื่อง	ทุนทรัพย์	เรื่อง	ทุนทรัพย์	เรื่อง	ทุนทรัพย์	เรื่อง	ทุนทรัพย์	เรื่อง	ทุนทรัพย์
1. จำนวนยึดทรัพย์	3,968	27,207,303,368.83	675	1,063,949,214.20	4,643	28,271,252,583.03	1,383	1,947,655,642.88	3,260	26,323,596,940.15
2. จำนวนอายัดทรัพย์	535	178,965,884.62	73	172,589,344.57	608	351,555,229.19	18	4,155,192.43	590	347,400,036.76
3. จำนวนบังคับคดีแทนศาลอื่น	1,715	2,324,700,699.39	139	372,180,186.00	1,854	2,696,880,885.39	636	1,461,913,411.75	1,218	1,234,967,473.64
4. จำนวนขับไล่, รื้อถอน, ถักเรือ	44	0.00	9	0.00	53	0.00	12	0.00	41	0.00
5. จำนวนขายทอดตลาด	6,194	2,713,980,872.12	1,752	5,253,315,679.63	7,946	7,967,296,551.75	1,508	2,598,899,719.00	6,438	5,368,396,832.75
6. จำนวนงดการบังคับคดีและอื่น ๆ	2,689	64,596,864.10	71	20,254,168.92	2,760	84,851,033.02	36	56,570,895.00	2,724	28,280,138.02
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>15,145</b>	<b>32,489,547,689.06</b>	<b>2,719</b>	<b>6,882,288,593.32</b>	<b>17,864</b>	<b>39,371,836,282.38</b>	<b>3,593</b>	<b>6,069,194,861.06</b>	<b>14,271</b>	<b>33,302,641,421.32</b>

ที่มา : สำนักงานบังคับคดีจังหวัดเชียงใหม่

**ตารางที่ 2 แบบสรุปรายงานสถิติคดีแพ่ง  
ตั้งแต่เดือน มิถุนายน ถึงเดือน ธันวาคม 2548  
สำนักงานบังคับคดีจังหวัดเชียงใหม่**

ประเภทจำนวน	เข้ามา		เกิดใหม่		รวม		เสร็จ		ค้างไป	
	เรื่อง	ทุนทรัพย์	เรื่อง	ทุนทรัพย์	เรื่อง	ทุนทรัพย์	เรื่อง	ทุนทรัพย์	เรื่อง	ทุนทรัพย์
1. จำนวนยึดทรัพย์	3,260	26,323,596,940.15	564	1,018,079,152.00	3,824	27,341,676,092.15	1,136	1,481,811,260.00	2,688	25,859,864,832.15
2. จำนวนอายัดทรัพย์	590	347,400,036.76	74	33,197,887.12	664	380,597,923.88	22	5,617,230.00	642	374,980,693.88
3. จำนวนบังคับคดีแทนศาลอื่น	1,218	1,234,967,473.64	158	799,319,467.00	1,376	2,034,286,940.64	286	1,613,481,930.00	1,090	420,805,010.64
4. จำนวนจับได้, รื้อถอน, ถักเรือ	41	0.00	14	0.00	55	0.00	0	0.00	55	0.00
5. จำนวนขายทอดตลาด	6,438	5,368,396,832.75	1,422	2,721,885,558.00	7,860	8,090,282,390.75	1,919	3,635,523,030.00	5,941	4,454,759,360.75
6. จำนวนงดการบังคับคดีและอื่น ๆ	2,724	28,280,138.02	47	8,787,933.00	2,771	37,068,071.02	0	0.00	2,771	37,068,071.02
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>14,271</b>	<b>33,302,641,421.32</b>	<b>2,279</b>	<b>4,581,269,997.12</b>	<b>16,550</b>	<b>37,883,911,418.44</b>	<b>3,363</b>	<b>6,736,433,450.00</b>	<b>13,187</b>	<b>31,147,477,968.44</b>

ที่มา : สำนักงานบังคับคดีจังหวัดเชียงใหม่

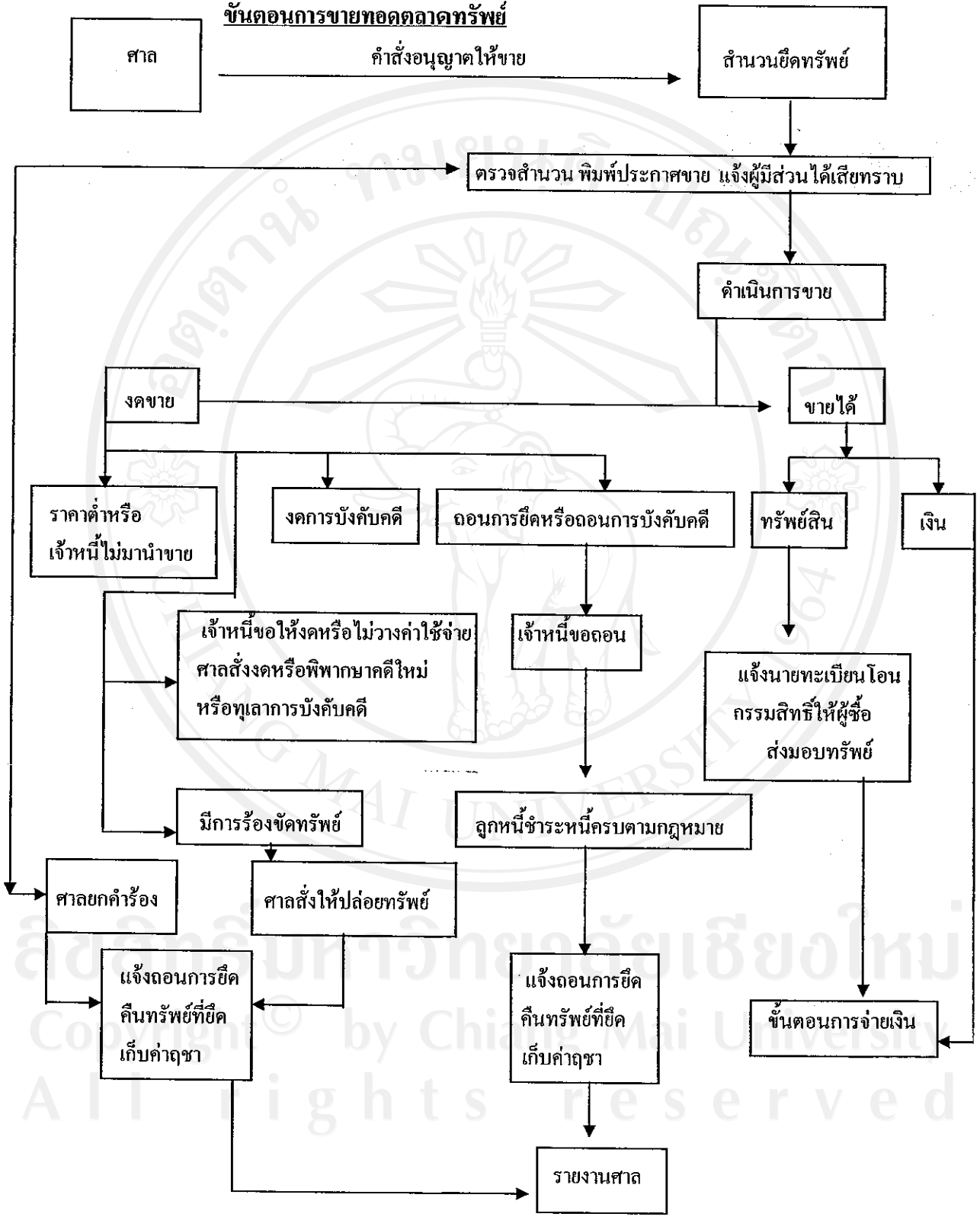
ซึ่งปัจจัยที่ทำให้ประชาชนผู้สนใจซื้อขายหลักทรัพย์ของธนาคารเข้าประมูลหลักทรัพย์ อาจเกิดจากปัจจัยหลายอย่างเช่น ราคาขาย ทำเลที่ตั้ง รายได้ กำลั้งซื้อ สภาพทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม ค่าธรรมเนียมในการโอนซื้อขาย สถาบันการเงินที่รองรับ การเจรจาถูกหนี้หรือการฟ้องขับไล่ผู้อยู่อาศัย ฯลฯ

ดังนั้นในงานวิจัยครั้งนี้จึงต้องการศึกษา ปัจจัยที่มีอิทธิพลในการประมูลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด ของลูกค้านาคารพาณิชย์ อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ทั้งนี้เพื่อทราบถึงข้อมูลที่มีผลต่อการเลือกประมูลหลักทรัพย์และนำข้อมูลที่ได้ไปใช้ประโยชน์ในการวางนโยบายเพื่อกำหนดกลยุทธ์การจัดการงานมกรรมขายทอดตลาดของธนาคารเพื่อให้สามารถลดหนี้มีปัญหได้เร็วขึ้น

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
Copyright© by Chiang Mai University  
All rights reserved

แผนภูมิที่ 1.1 แสดงขั้นตอนการบังคับคดีแพ่ง

ขั้นตอนการขายทอดตลาดทรัพย์สิน





## 1.2 วัตถุประสงค์ในการศึกษา

1.2.1 เพื่อศึกษาถึงขั้นตอนและวิธีการประมวลซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด ว่ามีรูปแบบการดำเนินการอย่างไร

1.2.2 เพื่อศึกษาปัจจัยส่วนบุคคล ปัจจัยทางเศรษฐกิจ ปัจจัยทางการตลาด และปัจจัยอื่นๆ ที่มีอิทธิพลต่อความต้องการในการประมวลซื้อบ้าน จากการขายทอดตลาดในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่

## 1.3 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการศึกษา

1.3.1 ทราบถึง วิธีการและขั้นตอนต่างๆ ในการประมวลซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด

1.3.2 ทราบถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลในการประมวลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด และเป็นแนวทางในการวางแผนดำเนินการและนโยบายลดหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPLs) ของธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน และระบบเศรษฐกิจโดยรวมได้

1.3.3 เพื่อให้ประชาชน หรือผู้ประกอบการที่สนใจในการประมวลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด สามารถนำข้อมูล ไปใช้ประกอบการตัดสินใจในการลงทุนซื้อขาย หรือวางแผนการตลาดเกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้

## 1.4 ขอบเขตของการศึกษา

การศึกษารั้งนี้ ทำการศึกษาถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลในการประมวลซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ โดยทำการศึกษาข้อมูลเฉพาะบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮาส์เท่านั้น ไม่รวมที่อยู่อาศัยประเภทอื่น ๆ ทั้งนี้มีการรวบรวมข้อมูลเบื้องต้นจากสำนักงานบังคับคดี จังหวัดเชียงใหม่และการใช้แบบสอบถาม สัมภาษณ์ผู้บริโภครวมถึงลูกค้ำของธนาคารพาณิชย์รวมทั้งผู้เข้าร่วมประมวลซื้อบ้านในมหกรรมขายทอดตลาดที่จัดขึ้น โดยสถาบันการเงินต่างๆ

### 1.5 คำนิยามศัพท์ในการศึกษา

**ประมูล** หมายถึง การประกวดราคา หรือหมายถึงการที่มีการจัดให้มีการแข่งขัน การให้ราคาสูงต่ำ ในการซื้อสินค้าอย่างใดอย่างหนึ่ง

**ขายทอดตลาด** หมายถึง การจำหน่ายสิ่งของโดยการประมูลราคา มักใช้กับสิ่งของที่ถูกยึดมาโดยอาศัยอำนาจทางกฎหมาย

**ธุรกิจบ้านจัดสรร** หมายถึง การสร้างบ้านโดยผู้ประกอบการจัดสรรซึ่งได้ซื้อที่ดินแปลงใหญ่แล้วนำมาแบ่งออกเป็นแปลงเล็ก ๆ และปลูกสร้างบ้านที่มีรูปแบบคล้ายกัน หรือแตกต่างกันไม่มากนักเพื่อขายให้กับผู้ที่มีความต้องการบ้านต่อไป

**บ้านเดี่ยว** หมายถึง ลักษณะบ้านหลังเดี่ยว มีบริเวณที่ดินโดยรอบอาจเป็นบ้านชั้นเดียว บ้านสองชั้น หรือมากกว่าตามขนาดของครอบครัวและขนาดพื้นที่

**บ้านแฝด** หมายถึง บ้านที่มีลักษณะบ้านที่ผนังด้านหนึ่งติดกัน ( ร่วมกัน ) อีกด้านหนึ่งจะเป็นอิสระ รั้วด้านที่ผนังติดกันนั้น จะใช้ร่วมกัน ส่วนอีก 3 ด้าน จะมีรั้วล้อมรอบที่ดินซึ่งเป็นเนื้อที่ของบ้าน

**บ้านทาวน์เฮ้าส์** หมายถึง ลักษณะบ้านหลาย ๆ หลัง ( ตั้งแต่ 3 หลังขึ้นไป ) ติดกันเป็นแถว โดยมีพื้นที่หน้าบ้านและมีรั้วบ้านด้านหน้า

**ผู้บริโภค** หมายถึง ผู้ที่ต้องการซื้อบ้านจากการขายทอดตลาด ในจังหวัดเชียงใหม่