

บทที่ 3

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยจังหวัดเชียงใหม่ และแนวโน้มตลาดบ้านมือสอง

3.1 สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่

3.1.1 ตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่ในระยะเริ่มต้น (2516-2530)

ตลาดที่อยู่อาศัยจังหวัดเชียงใหม่ เริ่มต้นมาจากการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยในช่วงปี 2516 เริ่มต้นด้วยธุรกิจจัดสรรที่ดิน โดยผู้ประกอบการเตรียมเฉพาะสาธารณูปโภคที่จำเป็นเท่านั้น หลังจากปี 2516 ผู้ประกอบการจึงเริ่มต้นพัฒนารูปแบบเป็นธุรกิจบ้านจัดสรร และทำการขายบ้านพร้อมที่ดินโดยจัดระบบสาธารณูปโภค ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เอื้ออำนวยต่อการอยู่อาศัย ธุรกิจบ้านจัดสรรได้รับความนิยมจากประชาชนในเชียงใหม่ พอสมควร เนื่องจากประชาชนส่วนใหญ่ต้องการมีบ้านและที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง นอกจากนี้ทางผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรรได้ใช้กลยุทธ์ทางการตลาดต่างๆ เพื่อจูงใจลูกค้า ได้แก่ การมีสาธารณูปโภคต่างๆ ที่จำเป็นให้อย่างครบครัน รวมทั้งสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ นอกจากนี้ยังมีการจัดให้ผ่อนชำระในระยะยาวประมาณ 10-15 ปี เป็นต้น

ธุรกิจหมู่บ้านจัดสรรในเมืองเชียงใหม่มีการพัฒนาเติบโตมาเรื่อยๆ จนปี 2521 มีหมู่บ้านจัดสรรเกิดขึ้นจำนวน 21 โครงการ ส่วนใหญ่ตั้งในเขตเทศบาลเพราะมีความพร้อมในเรื่องสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวก อีกทั้งราคาที่ดินในช่วงนั้นยังไม่แพงมากนัก นอกจากนี้ยังมีการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยด้วยอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำ องค์กรประกอบต่างๆ นี้ ได้ช่วยกระตุ้นให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเชียงใหม่มีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว จนมาในปี 2523 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเชียงใหม่ ได้เริ่มประสบกับภาวะซบเซาเนื่องจากปัญหาด้านภาวะเงินเฟ้อของประเทศ รวมทั้งขาดแคลนวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง รัฐบาลจึงแก้ปัญหาโดยการชะลอโครงการก่อสร้างที่ไม่เร่งด่วนออกไป สถาบันการเงินก็พากันลดการปล่อยสินเชื่อในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และได้มีการปรับอัตราดอกเบี้ยภายในประเทศให้มีความสอดคล้องกับภาวะอัตราดอกเบี้ยของโลก ส่งผลให้เกิดภาวะเงินตึงโดยทั่วไป และส่งผลให้อำนาจการซื้อของประชาชนลดลงอย่างมาก อย่างไรก็ตาม ภาวะซบเซาที่เกิดขึ้นในช่วงปี 2523 ดำเนินอยู่ไม่นานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ก็เริ่มฟื้นตัวขึ้นมาอีก โดยมีจำนวนโครงการหมู่บ้านจัดสรรในแต่ละปี ได้เพิ่มทวีตัวอย่างรวดเร็ว เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจคลี่คลาย และฐานะทางการเงินของประเทศดีขึ้น นอกจากนี้รัฐบาลได้มีนโยบายส่งเสริมการจัดหาที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชนโดยทั่วไป ทำให้ธนาคารทำการปล่อยสินเชื่อเกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มากขึ้น โดยเริ่มตั้งแต่ปี 2525 เป็นต้นมา

3.1.2 ตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่ในยุครุ่งเรือง (2531-2538)

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้ขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วในช่วงปี 2531-2534 มีการลงทุนในโครงการหมู่บ้านจัดสรรจำนวนมาก จนธนาคารพาณิชย์ต้องแยกประเภทธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ออกจากสาขาการก่อสร้าง เพราะสินเชื่อประเภทธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้ขยายตัวในอัตราสูงอย่างต่อเนื่องมาโดยตลอด กล่าวคือ มีอัตราการขยายตัวเฉลี่ยในช่วง 2534-2538 ถึงร้อยละ 16.15 โดยมีอัตราการขยายตัวสูงสุดในปี 2537 ร้อยละ 22.56 ในช่วงปี 2533-2538 มีการเก็งกำไรในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์กันมากขึ้น มีการกว้านซื้อที่ดินไว้เพื่อทำการพัฒนาทั้งจากนายทุนต่างถิ่น และนายทุนในท้องถิ่น ทำให้ราคาที่ดินในเชียงใหม่ถีบตัวสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว

ตารางที่ 3-1 อัตราการขยายตัวของสินเชื่อรายปีของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเชียงใหม่

ปี	ปริมาณ (ล้านบาท)	อัตราการขยายตัว(%)	ส่วนแบ่งตลาด (%)
2535	2,827.60	18.39	12.04
2536	6,543.87	12.29	11.84
2537	8,019.95	22.56	12.42
2538	9,011.86	12.37	11.95

ที่มา : ศิริฉินวต ศิริระ, การวิเคราะห์เชิงเศรษฐศาสตร์เกี่ยวกับสินเชื่อ และการฝากเงินของธนาคารพาณิชย์ในจังหวัดเชียงใหม่

ถึงแม้ว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะได้รับผลกระทบอย่างรุนแรงจากสงครามอ่าวเปอร์เซียในปี 2534 และวิกฤตการณ์ความไม่สงบภายในประเทศช่วงพฤษภาทมิฬ ในปี 2535 โดยทางธนาคารพาณิชย์เริ่มเข้มงวดการปล่อยสินเชื่อ และมีมาตรการของทางราชการที่ส่งผลต่อการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เช่น การให้ประเมินราคาที่ดินใหม่ การจัดเก็บภาษีมูลค่าเพิ่มการออกกฎหมายควบคุมการก่อสร้าง การกำหนดความสูงในเขตอนุรักษ์ รวมทั้งการออกกฎหมายควบคุมโครงการบ้านจัดสรรและที่ดิน ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 18 กันยายน 2535 ตลอดจนนโยบายการระงับซื้อ-ขายที่ดินที่มีข้อสงสัยเกี่ยวกับเอกสารสิทธิ์ หรือการบุกป่าสว่น นอกจากนี้ ธุรกิจบ้านจัดสรรมีการขยายตัวมากขึ้นไปแล้ว เมื่อ 2-3 ปีก่อนหน้านี้ ยังมีปัญหาด้านการขายอยู่ อีกทั้งมีการกำหนดมาตรการของทางราชการเกี่ยวกับการควบคุมบ้านจัดสรรที่กำหนดให้ผู้ประกอบการต้องสร้างระบบสาธารณูปโภคในโครงการให้ได้มาตรฐาน ทำให้ต้นทุนของผู้ประกอบการสูงขึ้น ขณะเดียวกันก็ไม่สามารถปรับราคาขายให้สูงขึ้น ทำให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีการหยุดชะงักกันไปช่วงหนึ่ง แต่หลัง

จากเหตุการณ์ความไม่สงบในประเทศคลี่คลายลงภาวะการจำหน่ายบ้านจัดสรรเริ่มฟื้นตัวขึ้นมาอีกครั้ง เนื่องจากนักลงทุนส่วนมากยังมีความเชื่อมั่นว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังสามารถพัฒนาได้ และยังมีความต้องการของตลาดอยู่โดยเฉพาะตลาดบ้านราคาต่ำและปานกลาง โดยมีเป้าหมายไปที่กลุ่มผู้ซื้อที่เป็นข้าราชการ และพนักงานธุรกิจภาคเอกชนเป็นหลัก ขณะเดียวกันธนาคารพาณิชย์ก็ได้มีนโยบายขายเน้นการอำนวยความสะดวกแก่ผู้อาศัยรายย่อย (วงเงินไม่เกิน 700,000 บาท) โดยคิดอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าปกติ ทำให้ภาวะการซื้อขายบ้านในตลาดเป็นไปได้ดีพอสมควร

ในช่วงปี 2536-2538 ภาวะการลงทุนด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังคงขยายตัวต่อเนื่อง เนื่องจากการลงทุนในโครงการใหม่ๆ หลายแห่ง โดยเฉพาะในกลุ่มบ้านขนาดกลาง (ราคา 500,000-1,000,000 บาท) ในเขตอำเภอหาดขวง แม่ริม และสันกำแพง เพิ่มขึ้นโดยตลอด นอกจากนี้มีการลงทุนในโครงการขนาดใหญ่ของรัฐ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการก่อสร้างสนามบินกีฬาและบ้านพักนักกีฬาเพื่อรองรับการแข่งขันกีฬาซีเกมส์ การขยายและปรับปรุงเส้นทางคมนาคมทั้งในตัวเมืองและปริมณฑล โดยรอบ การก่อสร้างถนนวงแหวนรอบที่ 2 ตลอดจนนโยบายการพัฒนาเมืองแฝดเชียงใหม่-ลำพูน เพื่อเป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจของภาคเหนือตอนบน ทำให้เกิดความสนใจในการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่องขึ้นมากในช่วงนี้มีการลงทุนในธุรกิจจัดสรรที่ดินแปลงย่อยขึ้น เนื่องจากผู้ซื้อมีแนวโน้มที่จะซื้อที่ดินเพื่อปลูกบ้านเองมากขึ้น บริเวณที่มีโครงการเกิดขึ้นจะอยู่ตามถนนสายหลัก ๆ เช่น สายเชียงใหม่-แม่ริม เชียงใหม่-แม่ใจ เชียงใหม่-คอยสะเก็ด เชียงใหม่-หาดขวง ตลอดจนบริเวณถนนวงแหวนเมืองที่ 2 สำหรับธุรกิจบ้านจัดสรรนั้นมีการขยายตัวไม่มากนักเพราะมีโครงการต่างๆ เปิดตัวมาอยู่แล้ว เริ่มมีการลดตัวในช่วงปี 2538

3.1.3 ตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่ในภาวะซบเซา (2539-ปัจจุบัน)

ในช่วงปี 2539 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เริ่มประสบภาวะซบเซาอย่างหนัก ต่อเนื่องมาจากปี 2538 แต่ยังมีการขายตัวในกลุ่มเป็นบ้านจัดสรรต่อไปอีกซึ่งเป็นผลมาจากความเชื่อมั่น และการขยายตัวของการลงทุนอย่างมากในอดีตยังคงมีอยู่ ได้ส่งผลให้เกิดโครงการใหม่ๆ ขึ้น อีกเป็นจำนวนมาก เพราะไม่สามารถหยุดการลงทุนลงกลางคันได้ ทั้งๆ ที่ตลาดในช่วงปี 2539 นี้เป็นตลาดของผู้ซื้อเกือบหมด โครงการที่เกิดขึ้นใหม่ส่วนใหญ่มีปัญหาการขายเกือบทุกโครงการ เนื่องจากเกิดภาวะปริมาณบ้านในตลาดมีเกินความต้องการ หรือเกิดภาวะที่เรียกว่า บ้านล้นตลาด (over supply) จนทำให้ธนาคารแห่งประเทศไทยต้องกำหนดสัดส่วนสินเชื่อประเภทอสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ใหม่ไว้ที่ไม่เกินร้อยละ 18 เพื่อควบคุมไม่ให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เติบโตเร็วเกินไป

ต่อมาในช่วงปี 2541 เป็นต้นมา สถานการณ์โดยรวมของตลาดที่อยู่อาศัยขบเซามาากกว่าทุกปีที่ผ่านมา ไม่ว่าจะเป็นการซื้อขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ หรือจำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้น ล้วนมีอัตราการขยายตัวดีดลบมากกว่าสถิติปีที่ผ่านมา

สาเหตุที่เป็นเช่นนี้เนื่องจากปัญหาสภาพคล่องทางการเงิน และต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้น ซึ่งเป็นปัญหาของผู้ประกอบการ ซึ่งเป็นผลสืบเนื่องจากวิกฤตในระบบสถาบันการเงินของประเทศ ซึ่งมีปัญหาหนักตั้งแต่ปี 2540 ที่ยังคงส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ นอกจากอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในเกณฑ์สูงแล้ว สถาบันการเงินต่างเข้มงวดในการให้สินเชื่อต่อภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าจะเป็นสินเชื่อเพื่อการพัฒนาโครงการ และสินเชื่อจ่ายย่อยเพื่อที่อยู่อาศัย ทั้งนี้เพื่อควบคุมปริมาณหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPL) มิให้สูงขึ้น ประกอบกับปัญหาการว่างงานและการถูกลดเงินเดือน ได้ส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อของผู้บริโภคให้ลดลง และส่วนหนึ่งไม่สามารถผ่อนชำระค่างวดในการผ่อนบ้านได้ตามสัญญา ต้องยอมให้สถาบันการเงินยึดบ้าน และมีอีกจำนวนไม่น้อยที่ยอมให้เจ้าของโครงการยึดเงินคาวน เนื่องจากไม่มีกำลังผ่อนต่อ ซึ่งส่งผลไปทางด้านลบให้กับสถาบันการเงิน และผู้ประกอบการ ทางออกสำหรับผู้ประกอบการในช่วงนี้ คือ การประกาศลดราคาจำหน่ายลง นำบ้านที่ถูกทิ้งคาวนมาประกาศขายใหม่ ด้วยจุดเด่นสามารถเข้าอยู่ได้ทันที และมีราคาลดลงมาก ส่วนทางสถาบันการเงินและธนาคารพาณิชย์ หลังจากยึดเป็นสินทรัพย์ของธนาคารแล้ว ก็นำมาประมูลขาย หรือขายในรูปแบบบ้านมือสองซึ่งยังคงทำกันอยู่ทุกวันนี้

3.2 ภาพรวมของตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่

3.2.1 จำนวนสำรวจจำนวนที่อยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่ ณ สิ้นปี 2542 คาดว่ามีที่อยู่อาศัยจำนวน 510,089 หน่วย ขยายตัวจากปีก่อนประมาณร้อยละ 1 อัตราการขยายตัวของที่อยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่สูงสุดอยู่ในช่วงปี 2538 มีอัตราการขยายตัวร้อยละ 4.8 ซึ่งโดยเฉลี่ยในช่วงปี 2536-2539 จะมีอัตราการขยายตัวร้อยละ 3 และจำนวนที่อยู่อาศัยในเชียงใหม่ก่อนข้างทรงตัวในช่วงปี 2539-2542 มีจำนวนประมาณ 500,000 หน่วย (ตารางที่ 3-2)

ตาราง 3-2 จำนวนที่อยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่

ประเภท	ปี						
	2536	2537	2538	2539	2540	2541	2542
จำนวนที่อยู่อาศัย	447,881	462,450	484,674	501,663	496,500	504,031	510,089
อัตราการขยายตัว (%)	3.0	3.3	4.8	3.5	-1.0	1.5	1.0

ที่มา : ศูนย์ประมวลผลการทะเบียน สำนักบริหารการทะเบียน

3.2.2 จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยในโครงการต่างๆ ของจังหวัดเชียงใหม่

บ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่เริ่มมีการขยายตัวอย่างรวดเร็วในช่วงปี 2531 จนถึงปี 2539 จากข้อมูลการสำรวจของธนาคารอาคารสงเคราะห์ในเบื้องต้นพบว่า จำนวนบ้านจัดสรรในโครงการต่างๆ ในจังหวัดเชียงใหม่จนถึงปี 2539 มีอยู่ประมาณ 28,822 หน่วย หากนับรวมจำนวนห้องชุดอีกประมาณ 12,408 หน่วย จะทำให้มีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยในโครงการต่างๆ ทั้งที่เป็นโครงการบ้านจัดสรร และโครงการอาคารชุดรวมทั้งสิ้นประมาณ 41,230 หน่วย ในจำนวนนี้ไม่รวมที่อยู่อาศัยนอกโครงการ ที่อยู่อาศัยสร้างขึ้นบนที่ดินของตนเอง และไม่รวมอาคารพาณิชย์ในตัวเมืองซึ่งส่วนใหญ่ถูกใช้เป็นที่อยู่อาศัยในขณะเดียวกัน

ตาราง 3-3 จำนวนที่อยู่อาศัยทั้งหมดในโครงการต่างๆ ของจังหวัดเชียงใหม่

ปี	บ้าน	ห้องชุด	รวม	ร้อยละ
ก่อนปี - 2531	7,870	185	8,055	19.5
2531 - 2534	9,062	6,144	15,206	36.9
2535 - 2539	11,890	6,079	17,969	43.6
รวม	28,822	12,408	41,230	100

ที่มา : จากการสำรวจของธนาคารสงเคราะห์

จากการสำรวจข้อมูลของธนาคารอาคารสงเคราะห์ดังกล่าว ได้มีการสำรวจข้อมูลเฉพาะโครงการที่อยู่อาศัยระหว่างปี 2535-2539 ที่ยังมีสำนักงานขายเปิดดำเนินการอยู่เท่านั้น ได้ภาพรวมของสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในช่วงเวลาดังกล่าว มีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวในโครงการต่างๆ รวมกันทั้งสิ้น 16,229 หน่วย ซึ่งส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยว จำนวน 12,799 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 78.9 บ้านแฝด จำนวน 879 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 5.4 และทาวน์เฮาส์ จำนวน 2,551 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 15.7 (ตารางที่ 3 - 4)

ตารางที่ 3-4 จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวเฉพาะในโครงการที่ยังมีสำนักงานขายเปิดอยู่จำแนกตามประเภทบ้าน พ.ศ. 2535 – 2539

ประเภท	จำนวน	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว	12,799	78.9
บ้านแฝด	879	5.4
ทาวน์เฮาส์	2,551	15.7
รวม	16,229	100

ที่มา : จากการสำรวจของธนาคารอาคารสงเคราะห์

3.2.3 ภาวะการขายบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่

จากการสำรวจของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ภาวะการขายบ้านจัดสรรในโครงการต่างๆ ตั้งแต่ปี 2535 เป็นต้นมา เฉพาะโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่พบว่า โครงการส่วนใหญ่ยังไม่สามารถขายได้หมด จากจำนวนหน่วยที่เปิดตัวทั้งสิ้น 16,229 หน่วย สามารถขายได้เพียง 8,156 หน่วย ยังเหลือจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่โครงการต่างๆ วางแผนที่จะสร้างแต่ยังไม่สร้างอีก 8,073 หน่วย คิดเป็นจำนวนหน่วยที่ขายได้เพียงร้อยละ 50.3 ของจำนวนหน่วยที่เปิดตัวเต็มโครงการ

ตั้งแต่ 2535 เป็นต้นมา ภาวะการขายบ้านอยู่ในสถานการณ์ไม่ค่อยดีนักเนื่องจากจำนวนหน่วยที่ขายได้อยู่ในระดับร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยที่เปิดตัว มีเพียงปี 2536 เท่านั้นที่ภาวะการขายบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่ มีการขายได้ร้อยละ 75 (ตารางที่ 3-5)

ตาราง 3-5 ภาวะการขายบ้านจัดสรรในโครงการที่ยังมีการเปิดสำนักงานอยู่

ปี	จำนวนบ้านที่เปิด ตัว	จำนวนหน่วยที่ ขายได้	จำนวนหน่วยที่ เหลือ	สัดส่วนที่ขายได้ (%)
2535	2,554	1,124	1,430	44.0
2536	1,626	1,215	411	74.7
2537	2,929	1,716	1,213	58.5
2538	4,230	2,150	2,080	50.8
2539	4,890	1,951	2,939	39.8
รวม	16,229	8,156	8,073	50.3

ที่มา : จากการสำรวจธนาคารอาคารสงเคราะห์

หากจำแนกการขายของที่อยู่อาศัย ตามประเภทของที่อยู่อาศัย จะพบว่าภาวะการขายบ้านในโครงการบ้านจัดสรรต่างๆ ระหว่างปี 2535-2539 นั้น บ้านทาวน์เฮาส์มีสัดส่วนการขายสูงสุด ขายได้ร้อยละ 57.3 รองลงมาเป็นบ้านแฝดร้อยละ 52.6 และบ้านเดี่ยวขายได้ ร้อยละ 51.6 ซึ่งระดับราคาของบ้านที่ขายในแต่ละประเภท โดยเฉลี่ยมีดังนี้ ประเภทบ้านเดี่ยว อยู่ในระดับราคาเฉลี่ย 1.2 ล้านบาท บ้านแฝด ระดับราคาเฉลี่ย 0.8 ล้านบาท และบ้านทาวน์เฮาส์ อยู่ในระดับราคาเฉลี่ย 0.6 ล้านบาท (ตารางที่ 3 - 6)

ตาราง 3-6 ภาวะการขายและระดับราคาจำแนกตามประเภทของบ้าน ปี 2535-2539

ประเภท	จำนวนที่เปิดตัว (หน่วย)	จำนวนที่ขายได้ (หน่วย)	จำนวนที่เหลือ (หน่วย)	สัดส่วนการ ขาย (%)	ระดับราคาเฉลี่ย (ล้านบาท)
บ้านเดี่ยว	12,799	6,605	6,194	51.6	1.2
บ้านแฝด	879	462	417	52.6	0.8
ทาวน์เฮาส์	2,551	1,089	1,462	57.3	0.6
รวม	16,229	8,156	8,073	50.3	-

ที่มา : จากการสำรวจของธนาคารอาคารสงเคราะห์

เมื่อพิจารณาภาวะการขายจำแนกตามทำเลที่ตั้งจะพบว่า ที่อยู่อาศัยบนถนนสายเชียงใหม่-หางดง มีปริมาณการขายสูงสุด มีจำนวนที่อยู่อาศัยที่ขายได้ประมาณ 3,649 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 44.7 รองลงมาเป็นที่อยู่อาศัยบนถนนเชียงใหม่-คอยสะเก็ด-สันกำแพง คิดเป็นร้อยละ 13.7 เส้นเชียงใหม่-แม่ใจ และตามแนวคลองชลประทานมีภาวะการขายใกล้เคียงกัน ประมาณร้อยละ 12 (ตารางที่ 3-7)

ตาราง 3-7 จำนวนที่อยู่อาศัยที่ขายได้ระหว่างปี 2535-2539 จำแนกตามถนนสายหลัก

ถนน	จำนวนหน่วย	ร้อยละ
เชียงใหม่-หางดง	3,649	44.7
เชียงใหม่-แม่ใจ	1,036	12.7
เชียงใหม่-แม่ริม	465	5.8
เชียงใหม่-คอยสะเก็ด-สันกำแพง	1,121	13.7
คลองชลประทาน	935	11.5
เชียงใหม่-สันทราย	386	4.7
เชียงใหม่-สารภี	215	2.6
เชียงใหม่-ลำปาง	304	3.8
ในตัวเมือง	45	0.5
รวม	8,156	100

ที่มา : จากการสำรวจของธนาคารสงเคราะห์

3.3 สถานการณ์ตลาดบ้านมือสอง และแนวโน้ม

3.3.1 ลักษณะของตลาดบ้านมือสอง

ตลาดบ้านมือสอง (Used House/ Second Hand Home) หมายถึง ตลาดที่มีการซื้อขายที่อยู่อาศัยทุกประเภท (บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด, ทาวน์เฮาส์, ห้องชุด, อาคารพาณิชย์) ทั้งบ้านใหม่และบ้านเก่า ไม่ว่าจะมียุ่อาศัยหรือไม่ก็ตามที่เจ้าของต้องการขายต่อแก่ผู้อื่น ซึ่งสามารถจำแนกได้ดังนี้

1. บ้านมือสองที่มีการเปิดอยู่อาศัย (Occupied Housing Units) หมายถึง บ้านที่ผ่านการเข้าอยู่อาศัยมาก่อนแล้ว ไม่ว่าจะนานเพียงใดก็ตาม เช่น 1-2 ปี หรือ 10-20 ปี หรืออาจจะมากกว่า 20 ปี ขึ้นไปได้ ดังนั้นบ้านมือสองที่มีการอยู่อาศัยอาจจะมีสภาพใหม่เอี่ยม เพราะมีอายุไม่นาน หรืออาจ

เป็นบ้านเก่าที่ชำรุดทรุดโทรม เพราะอยู่อาศัยมายาวนานแล้วก็ได้ บ้านเหล่านี้อาจแบ่งเป็น 2 กลุ่มใหญ่ตามลักษณะผู้อยู่อาศัย ได้แก่

1) บ้านที่เจ้าของอยู่เอง หรือให้ญาติพี่น้องอยู่อาศัย แต่จำเป็นต้องขายออกไปเนื่องจากสาเหตุต่างๆ เช่น อาจประสบปัญหาทางการเงิน ไม่สามารถชำระค่าน้ำค่าน้ำประปาต่อไปได้ หรือมีความจำเป็นที่จะต้องใช้เงินอย่างเร่งด่วน บ้านหลังเดิมอาจคับแคบเกินไป เป็นต้น

2) บ้านให้ผู้อื่นเช่าอยู่ บ้านเหล่านี้มักจะมาจากการซื้อของนักลงทุนระยะยาว ซึ่งซื้อไว้เพื่อหารายได้จากค่าเช่า หรือบ้านที่นักเก็งกำไรซื้อไว้ในอดีตช่วงตลาดบูม เพื่อแสวงหากำไรแต่ยังขายต่อไม่ได้ จึงให้เช่าไปพลางๆ ก่อน แต่ปัจจุบันเห็นว่าไม่คุ้มค่าเช่าจึงต้องการจะขายต่อ

2. บ้านมือสองที่ยังไม่มีการเข้าอยู่อาศัย (Unoccupied Housing Units) หมายถึง บ้านหรือห้องชุดที่ยังไม่มีการอยู่อาศัยมาก่อน ซึ่งมี 2 ลักษณะ ได้แก่

1) บ้านยังสร้างไม่เสร็จ ได้แก่ บ้านที่มีการจองซื้อแล้ว อยู่ระหว่างการผ่อนค่างวดกับเจ้าของโครงการ และเป็นบ้านที่ยังสร้างไม่เสร็จ (ผู้ซื้อยังไม่ได้รับโอน) แต่ประสงค์จะขายต่อเมื่อหวังเก็งกำไร หรือ ขายด้วยความจำเป็นอื่นๆ

2) อาคารไร้ผู้อยู่อาศัย (บ้านว่าง) ได้แก่ บ้านที่สร้างเสร็จแล้ว และผู้ซื้อโอนกรรมสิทธิ์จากโครงการแล้ว แต่ไม่เข้าอยู่อาศัย ปล่อยว่างไว้ และต้องการขายแก่ผู้อื่น

3.3.2 ช่องทางการจำหน่ายบ้านมือสองในปัจจุบัน

บ้านมือสองในปัจจุบันมีช่องทางการขายหลายรูปแบบ ดังนี้

1. เจ้าของขายเอง เจ้าของทรัพย์สินดำเนินการติดต่อหาผู้ที่จะซื้อเอง เช่น เจ้าของบ้านติดป้ายบอกขาย หน้าบ้านโดยไม่คิดค่าบริการโฆษณา หรือค่านายหน้า เจ้าของบ้านบางรายอาจขายผ่านสื่อโฆษณา ต่างๆ เช่น หนังสือพิมพ์รายวัน หนังสือพิมพ์รายสัปดาห์ นิตยสารเกี่ยวกับบ้านและที่ดิน เป็นต้น

2. ขายผ่านคนกลาง เจ้าของทรัพย์สิน จะใช้วิธีการฝากขายผ่านผู้อื่น ได้แก่

2.1 การฝากเพื่อนบ้าน หรือบอกกล่าวญาติมิตร โดยหากขายได้ก็มักจะมีการจ่ายค่าสมนาคุณ หรือค่าตอบแทนให้ตามสมควร ทั้งนี้ โดยไม่มีการทำสัญญานายหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรแต่ประการใด

2.2 การขายผ่านนายหน้าทั่วไป ได้แก่การขายโดยอาศัยผ่านคนกลางที่ทำงานเป็นนายหน้าโดยอาจเป็นนายหน้าสมัครเล่นหรือนายหน้าอาชีพอิสระ ทั้งนี้ หากขายได้จะมีการจ่ายค่าบำเหน็จนายหน้าให้

2.3 การขายผ่านบริษัทตัวแทนนายหน้า ได้แก่ การทำสัญญาฝากขายกับบริษัทนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ (Realestate broker company) หรือบริษัทตัวแทนอสังหาริมทรัพย์ (Real estate agent) ซึ่งบริษัทเหล่านี้อาจเป็นบริษัทที่ดำเนินการโดยอิสระเป็นเอกเทศ หรืออาจเป็นบริษัทที่ดำเนินการในระบบเฟรนไชส์ หรือระบบเครือข่ายที่มีบริษัทแม่เป็นศูนย์กลาง (Multiple listing agency)

2.4 ขายโดยผ่านวิธีการประมูล ได้แก่ การประมูลขายทอดตลาดทรัพย์สินของหน่วยงานของรัฐ สถาบันการเงินและบริษัทประมูลเอกชน เช่น กรมบังคับคดี, ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารนครหลวงไทย, บริษัทสหการประมูล เป็นต้น

สถานการณ์การซื้อขายบ้านมือสองผ่านบริษัทตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยได้มีการขยายตัวอย่างรวดเร็วในช่วงระยะ 4-5 ปี ที่ผ่านมา ซึ่งส่วนใหญ่เป็นบริษัทขนาดเล็ก (มีพนักงานขายในสังกัดต่ำกว่า 5 คน) โดยบริษัทเหล่านี้จะทำหน้าที่ให้บริการซื้อขายบ้านมือสอง และที่ดินเป็นหลัก นอกจากนี้บางบริษัทอาจให้บริการเสริมด้านอื่นๆ เช่น การให้บริการจัดหาบ้านเช่า และสำนักงานให้เช่า เป็นต้น

อย่างไรก็ตาม ในช่วงปี 2540-2542 แม้ว่าตลาดบ้านมือสอง จะมีที่อยู่อาศัยพร้อมขายจำนวนมาก แต่จากสถานการณ์วิกฤติเศรษฐกิจและวิกฤติตลาดที่อยู่อาศัยที่ประสบปัญหาขายอย่างหนัก การซื้อขายที่อยู่อาศัยเกิดภาวะชะงักงัน เนื่องจากประชาชนขาดกำลังซื้อ สถาบันการเงินส่วนใหญ่ได้ชะลอการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย ส่งผลทำให้บริษัทตัวแทนนายหน้าในระบบเฟรนไชส์ จากต่างประเทศต้องประสบปัญหาในการดำเนินงานเป็นอันมาก หลายบริษัทที่เข้ามาในช่วงก่อนหน้านี้อาจปิดกิจการลง หลายบริษัทมีผลประกอบการไม่ตรงตามเป้าหมายที่ได้วางไว้กระจายถึงบริษัทแม่มีรายได้ลดลง นอกจากนั้นบริษัทตัวแทนนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทยแท้หลายรายก็ไม่ประสบความสำเร็จในการดำเนินธุรกิจตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์เท่าที่ควร และจำเป็นต้องเปลี่ยนรูปแบบการดำเนินงาน จากการวิเคราะห์ในปี 2542 มีบริษัทตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ที่เปิดบริการรวมทั้งสิ้นประมาณ 230 บริษัท มีจำนวนพนักงานที่เป็นนายหน้าประมาณกว่า 900 ราย (ตารางที่ 3 - 8)

ตาราง 3-8 จำนวนบริษัทนายหน้าขายบ้านมือสองทั้งระบบที่เปิดดำเนินการในปี 2542

กลุ่มบริษัท	จำนวนบริษัทที่เป็นสมาชิก	กทม ปริมณฑล	จังหวัดภูมิภาค	จำนวนพนักงานที่เป็นนายหน้า
อีอาร์เอ (ประเทศไทย)	28	24	4	200
บริษัทนายหน้าอิสระ	150	100	50	450
ตัวแทนและนายหน้าอิสระ	52	45	7	260
รวม	230	169	61	910

ที่มา : ศูนย์วิชาการออส. ร่วมกับผู้เชี่ยวชาญในวงการตลาดบ้านมือสอง

3.3.3 สถานการณ์บ้านว่าง และบ้านมือสองในจังหวัดเชียงใหม่

จากการสำรวจของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ในช่วงปี 2539 พบประมาณการได้ว่ามีจำนวนบ้านว่างที่อยู่ในมือผู้ซื้อในโครงการต่างๆ ประมาณ 3,567 หน่วย และยังอยู่ในมือผู้ประกอบการ ซึ่งยังไม่ได้ขายอีกประมาณ 1,188 หน่วย เมื่อนำมารวมกันแล้ว จะได้จำนวนบ้านว่างในโครงการต่างๆ จำนวน 4,755 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 29.3 ของจำนวนบ้านทั้งหมด

เมื่อจำแนกบ้านที่ว่างตามประเภทของบ้านแล้วพบว่า มีบ้านว่างที่เป็นบ้านเดี่ยวประมาณ 2,722 หน่วย บ้านแฝด 505 หน่วย และทาวน์เฮาส์ จำนวน 1,528 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 57.3 10.7 และ 32.0 ตามลำดับ (ตารางที่ 3 - 9)

ตาราง 3-9 จำนวนบ้านว่างในโครงการต่างๆ ปี 2539 จำแนกตามประเภทบ้านในจังหวัดเชียงใหม่

ประเภทบ้าน	บ้านว่างยังไม่ได้ขาย	บ้านว่างขายแล้ว	รวม(หน่วย)	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว	868	1,854	2,722	57.3
บ้านแฝด	60	445	505	10.7
ทาวน์เฮาส์	260	1,268	1,528	32.0
รวม	1,188	3,567	4,755	100.0

ที่มา : จากการสำรวจของธนาคารอาคารสงเคราะห์

3.3.4 แนวโน้มตลาดบ้านมือสอง

จากปัญหาเศรษฐกิจตกต่ำ รวมทั้งวิกฤตการณ์สถาบันการเงิน และปัญหาการขาดสภาพคล่องของสถาบันการเงินในปี 2540 เป็นต้นมา ทำให้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพิ่มสูงมากเป็นประวัติการณ์ ส่งผลให้ภาวะการซื้อขายบ้านโดยทั่วไป ทั้งตลาดบ้านมือหนึ่งและตลาดบ้านมือสองตกอยู่ในสภาพซบเซาเป็นอย่างมาก

ในช่วงปี 2542 -2543 คาดว่าสถานการณ์ตลาดบ้านมือสองมีแนวโน้มที่จะขยายตัวมากขึ้น การซื้อขายมากขึ้น เนื่องจากทิศทางการเศรษฐกิจของประเทศเริ่มมีสัญญาณที่จะฟื้นตัวในระยะอันใกล้ นี้ ประกอบกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยปรับลดลงมากเหลือประมาณร้อยละ 5.5-9.5 ทั้งนี้ เนื่องจากสถาบันการเงินมีสภาพคล่องดีขึ้น และเริ่มแข่งขันในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น ในขณะที่ราคาบ้านมือสองในปัจจุบันได้ปรับตัวลดลงอยู่ในระดับที่ผู้บริโภคสามารถซื้อหาได้ นอกจากนี้จากการที่อัตราดอกเบี้ยเงินฝากได้ปรับตัวลดลงอย่างมาก ทำให้ผู้ที่ฝากเงินไว้กับสถาบันการเงิน หันมาลงทุน โดยการซื้ออสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะบ้านมือสองมากขึ้น