รูปแบบการปรับปรุงทางกายภาพของทรัพย์สินรอการขายประเภทบ้านเดี่ยว ในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ ของบริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด(มหาชน)

The Renovation of Non-Performing Asset (NPA) from Bangkok Commercial Asset Management Company Limited

รับบทความ	21/11/2565
แก้ไขบทความ	04/12/2565
ยอมรับบทความ	06/12/2565

อรจิรา ศรีสวัสดิ์ ไตรรัตน์ จารุทัศน์
ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Onjira Srisawat, Trirat Jarutach
Department of Housing, Faculty of Architecture, Chulalongkorn University
onanne.onjira@gmail.com,Trirat13@gmail.com

บทคัดย่อ

จากการเติบโตแบบก้าวกระโดดของปริมาณทรัพย์สินรอการขายซึ่งเป็นผลมาจากช่วงวิกฤตเศรษฐกิจใน พ.ศ. 2540 ทำให้เกิดการจัดตั้งบริษัทบริหารสินทรัพย์เพื่อเข้าบริหารหนี้เสียจากสถาบันการเงิน โดยภาพรวมทรัพย์สินรอการขายของไทยมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ พ.ศ. 2555 และหลังจาก พ.ศ. 2559 เป็นการเพิ่มขึ้นต่อเนื่องแบบชะลอตัวลง

บทความนี้มีประเด็นคำถามในงานวิจัยคือ ปัจจัยทางกายภาพด้านใดที่มีความสำคัญและส่งผลต่อการจำหน่ายทรัพย์สินรอการขายประเภทที่อยู่อาศัย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษารูปแบบการปรับปรุงทางกายภาพของสินทรัพย์ดังกล่าว พร้อมศึกษาแนวทางและนโยบายการจัดการทรัพย์สินรอการขายของบริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) หรือ บสก. ซึ่งการวิจัยครั้งนี้ได้มีการเก็บข้อมูลโดยการสืบค้นจากข้อมูลเอกสารแนวคิดทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับบ้านมือสองประเภททรัพย์สินรอการขาย และศึกษาจากฐานข้อมูลอนุกรมเวลาเป็นข้อมูลการซื้อขายสินทรัพย์ของบสก. โดยตรง ซึ่งข้อมูลที่นำมาวิเคราะห์อยู่ในช่วง พ.ศ. 2541-2562 รวมระยะเวลา 21 ปี และการสำรวจทรัพย์สินรอการขายในปัจจุบัน เพื่อนำข้อมูลดังกล่าวไปสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญและผู้บริหาร ถึงแนวทางการบริหารจัดการสินทรัพย์ จากนั้นจึงวิเคราะห์ มุมมองสอดคล้อง เพื่อทราบถึงปัจจัยทางกายภาพด้านที่ส่งผลสำคัญต่อการจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวของบสก.

ผลการศึกษาพบว่าบสก. มีสินทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยทั้งหมด 9,136 รายการ มูลค่า 16,008 ล้านบาท กระจุกตัวอยู่ที่กรุงเทพฯ มากที่สุดมี 3,592 รายการ มูลค่า 7,770 ล้านบาท ร้อยละ 48 โดยบ้านเดี่ยวเป็นทรัพย์ที่มีเหลือขายมากที่สุด รวม 735 รายการ มูลค่ารวม 3,874 ล้านบาท ร้อยละ 49 เมื่อจำแนกสินทรัพย์ตามหลักเกณฑ์ของบสก. พบว่าทรัพย์ราคา 5-10 ล้านบาทเหลือขายมากที่สุดมี 221 รายการ ร้อยละ 30 ของสินทรัพย์ประเภทบ้านเดี่ยว จากการวิเคราะห์พบว่าระยะเวลาการถือครองบ้านของบสก. เฉลี่ยอยู่ที่ 3.2 ปี ส่วนระยะเวลาการถือครองบ้านหลังนำมาปรับปรุงนั้นอยู่ที่ 2.1 ปี ลดลงจากค่าเฉลี่ยร้อยละ 34 โดยก่อนนำมาปรับปรุงทรัพย์ดังกล่าวจะเป็นทรัพย์ที่คงค้างอยู่เป็นเวลานานและยังไม่ได้รับการสนใจ แต่เมื่อนำทรัพย์มาพัฒนาก็สามารถจำหน่ายได้รวดเร็วขึ้น โดยบ้านที่จำหน่ายออกได้เร็วกว่าค่าเฉลี่ยมากที่สุด คือบ้านที่มุ่งเน้นการปรับปรุงรูปลักษณ์ คือความสะอาดและทาสีภายนอกใหม่ ส่วนบ้านที่จำหน่ายออกได้ล่าช้ากว่าค่าเฉลี่ย คือบ้านที่ปรับปรุงใหม่และทาสีใหม่ทั้งหลังมีสภาพพร้อมอยู่แต่ก็มีค่าใช้จ่ายที่เพิ่มมากขึ้น ทำให้จำหน่ายยาก

คำสำคัญ: *บริษัทบริหารสินทรัพย์ บ้านมือสอง สินทรัพย์ ทรัพย์สินรอการขาย ทรัพย์สินด้อยคุณภาพ*

Abstract

The exponential growth of Non-Performing Assets (NPA) as a result of the Asian financial crisis in 1997 led to the establishment of an asset management company, under the financial institution development plan devised by the Ministry of Finance pursuant to the Cabinet's resolution, in order to manage distressed assets of other financial institutions and operating as a debt collection agency. Nevertheless, Thailand's NPA tends to increase since 2012 and has been decelerating in the recent years.

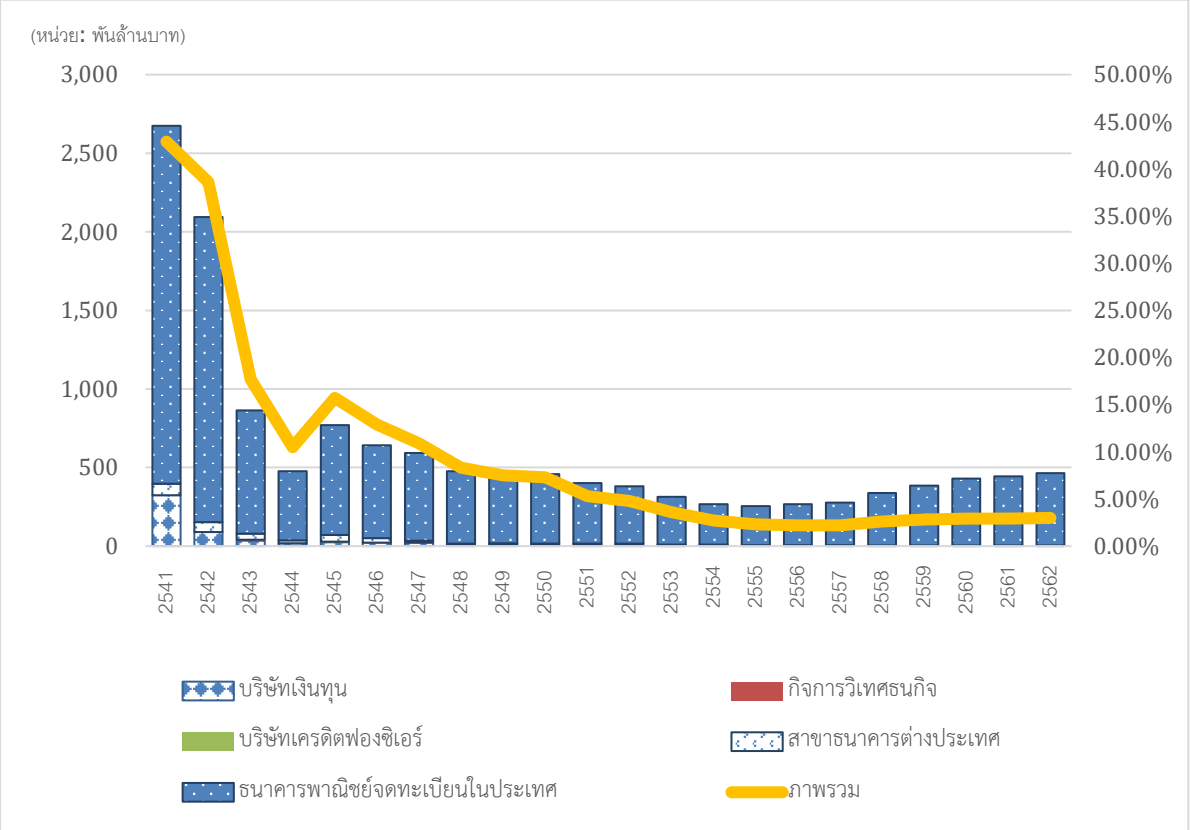
This article contains questions in research in which physical factors are important and affect the distribution of Non-Performing Assets (NPA) for residential units. The objective is to study the physical improvement model and the renovation of such assets. Also study the Company's guidelines and policies for managing Non-Performing Assets from Bangkok commercial Asset Management company limited (BAM). This research has collected data by a literature review and from the Time-series data gained the information on asset trading from 1998-2020, a total of 22 years. The next step is to survey on present properties, to bring such information to interviews with experts and the staff in order to analyze and find a consistent in any physical factors that affect the sale of such assets from BAM.

From the study, it was found that the company has a total of 9,136 residential assets worth 16,008 million baht. And 48 percent of the assets are located in Bangkok, with 3,592 units worth 7,770 million baht. For the concluded, the most unsold assets are base in the category of Detached houses, within the price range of 5-10 million baht, in total of 221 units worth 1,464 million baht or 30 percent of the total assets in the category. From the analysis it was revealed that the average period for holding the assets has decreased after the renovation, dropping from 3.2 years to 2.1 years. And before being renovated, the Non-Performing Assets have been vacant for a long time and have not been paid attention to. But when the property is developed, it can be sold faster and the most prevalent physical feature are the houses that have been clean up and repainted on the exterior. For the delay release are homes that have been fully renovated and repainted, all-in good condition ready to move in. However, there are additional costs associated with improvements.

Keywords: Asset management company, Asset, Non-Performing Loan *(NPL)*, Non-Performing Assets *(NPA)*

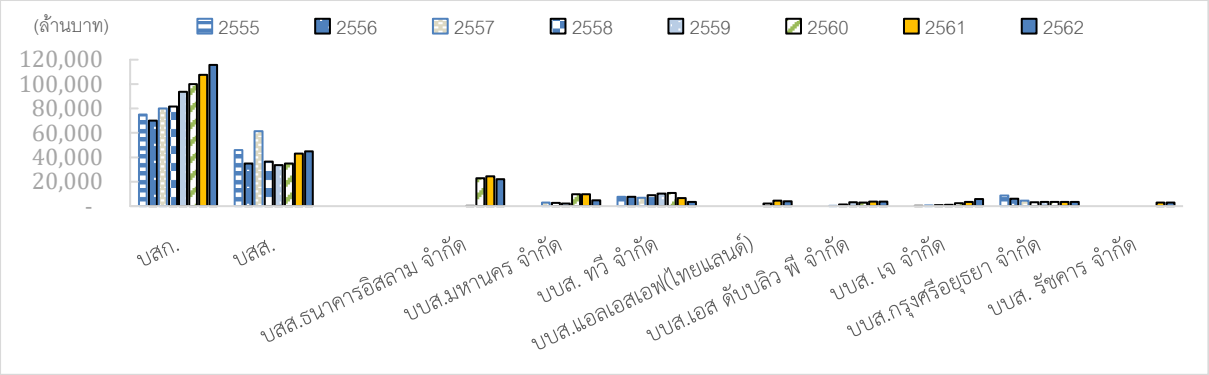
บทนำ

จากภาวะวิกฤตเศรษฐกิจต้มยำกุ้งใน พ.ศ. 2540 ซึ่งเป็นเหตุการณ์สำคัญที่นำไปสู่การเติบโตอย่างก้าวกระโดดของสินทรัพย์รอการขายอีกทั้งเป็นจุดเริ่มต้นของอุตสาหกรรมการจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ (NPA) และสินทรัพย์รอการขาย (NPL) ของประเทศไทย โดยสรุปในช่วงเวลาดังกล่าวภาคอุตสาหกรรมที่มีการขยายตัวมากที่สุด คืออุตสาหกรรมทางด้านอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าจะเป็นบ้าน ที่ดิน หรือคอนโดมิเนียม ด้วยการซื้อขายที่เติบโตอย่างรวดเร็วโดยมีนัยสำคัญ และตลาดผู้ซื้อสินทรัพย์ส่วนใหญ่นั้นไม่ใช่ผู้ที่มีความต้องการอยู่อาศัยที่แท้จริง แต่เป็นผู้ซื้อเพื่อเก็งกำไร อนึ่งเมื่อการซื้อขายมีเพิ่มมากขึ้นก็ยิ่งทำให้ราคาอสังหาริมทรัพย์ทะยานสูงขึ้นด้วย จึงเป็นผลให้ราคาขาย ณ ขณะนั้นสูงไปกว่ามูลค่าที่แท้จริงหรือที่เรียกว่าภาวะฟองสบู่ (DOITHAI แหล่งข้อมูลการเงิน การลงทุน, 2561) ทั้งนี้ เมื่อเศรษฐกิจเกิดการชะลอตัว ความต้องการขายที่มีมากกว่าความต้องการซื้อเป็นเหตุให้บริษัทเงินทุน และสถาบันการเงินทุกแห่งประสบปัญหาสินทรัพย์คงค้างที่เพิ่มขึ้นในทางตรงกันข้ามกับราคาสินทรัพย์ที่ลดลงอย่างมาก



แผนภูมิ 1 แสดงภาพรวมสินทรัพย์ด้อยคุณภาพและสินทรัพย์รอการขายของไทยจำแนกตามกลุ่มสถาบันการเงิน (พ.ศ. 2541-2562)ที่มา: โดยผู้วิจัย อ้างอิงข้อมูลจาก สถิติสถาบันการเงินข้อมูล Gross NPLs และ Net NPLs สินเชื่อแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องและค่าปรับจำแนกตามกลุ่มประเภทสถาบันการเงิน (2541-2562) โดย อริศรา มหาสันทนะ และอัจฉรา จงประสิทธิ์, 2563. (https://www.bot.or.th/App/BTWS_STAT/statistics/BOTWEBSTAT.aspx?reportID=428&language=TH).

ภาพรวมสินทรัพย์ด้อยคุณภาพและสินทรัพย์รอการขายเพิ่มสูงขึ้นหนึ่งเท่าตัวใน พ.ศ. 2540 และทะยานเพิ่มขึ้นอีกหนึ่งเท่าตัวในไตรมาสแรกของ พ.ศ. 2541 ซึ่งในขณะนั้นสินทรัพย์ดังกล่าวของสถาบันการเงินต่าง ๆ มีมูลค่าสูงถึง 267 พันล้านบาท แต่อย่างไรก็ดี ณ ขณะนั้นได้มีการออกพระราชกำหนดให้มีการจัดตั้งบรรษัทบริหารสินทรัพย์ใน พ.ศ. 2541 เพื่อให้บริษัทบริหารสินทรัพย์นั้นสามารถรับซื้อ รับโอน หรือรับจ้างบริหาร เพื่อให้การบริหารสินทรัพย์ด้อยคุณภาพของสถาบันการเงินสามารถกระทำได้คล่องตัวและมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น รวมถึงเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาเศรษฐกิจโดยรวม



แผนภูมิ 2 แสดงสินทรัพย์รวมของ 10 อันดับบริษัทบริหารสินทรัพย์ตั้งแต่ พ.ศ. 2555 ถึง พ.ศ. 2562
ที่มา: โดยผู้วิจัย อ้างอิงข้อมูลจาก หนังสือชี้ชวนตราสารทุน : [เอกสารแนบ5] บทวิเคราะห์สถานการณ์ทางการตลาดและการแข่งขันในอุตสาหกรรมการบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพในประเทศไทย. โดย วารินทร์ ฉันทศาสตร์รัศมี, 2562. (https://market.sec.or.th/public/ipos/IPOSEQ01.aspx?TransID=266562).

อนึ่งเมื่อพิจารณาสินทรัพย์รวมของบริษัทบริหารสินทรัพย์ที่มีการถือครองทรัพย์สินรอการขายจำนวนมากที่สุด 10 อันดับในประเทศไทย พบว่าบริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) หรือ บสก. มีสินทรัพย์รวมสูงที่สุด สามารถคิดมูลค่าได้เป็นร้อยละ 47.3 ของอุตสาหกรรม และเติบโตอย่างต่อเนื่องนับตั้งแต่ พ.ศ. 2555 ร้อยละ 8.91 ต่อปี (วารินทร์ ฉันทศาสตร์รัศมี, 2562)

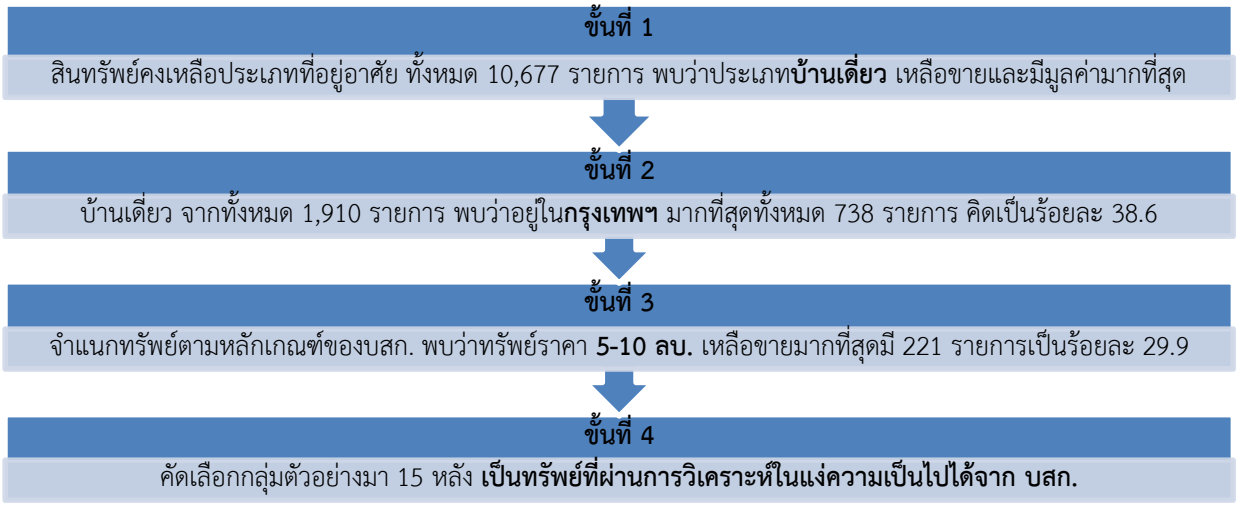
วัตถุประสงค์

1. เพื่อศึกษาแนวทางและนโยบายการจัดการสินทรัพย์รอการขายประเภทบ้านเดี่ยวของ บสก.
2. เพื่อศึกษาลักษณะทางกายภาพของสินทรัพย์รอการขายประเภทบ้านเดี่ยวของ บสก.
3. เพื่อวิเคราะห์ลักษณะการปรับปรุงทางกายภาพของสินทรัพย์รอการขายประเภทบ้านเดี่ยวของ บสก.
4. เพื่อเสนอแนะรูปแบบทางกายภาพที่ส่งผลต่อการจำหน่ายสินทรัพย์รอการขาย

ขอบเขตงานวิจัย

การวิจัยครั้งนี้เป็นการศึกษาเฉพาะการบริหารจัดการสินทรัพย์รอการขายหรือสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPA: Non-Performing Asset) ของบสก. ซึ่งได้กำหนดขอบเขตในการศึกษาด้านเนื้อหา และกลุ่มประชากรที่จะทำการศึกษาไว้ดังนี้

1. **ขอบเขตของเนื้อหา** ศึกษารูปแบบการปรับปรุงทางกายภาพของสินทรัพย์รอการขายที่ส่งผลต่อการจำหน่ายทรัพย์
2. **ขอบเขตด้านประชากร** สินทรัพย์รอการขายประเภทบ้านเดี่ยวราคา 5-10 ล้านบาท ในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ ของบริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด มหาชน (บสก.) โดยเกณฑ์การคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างขั้นที่ 1 ขั้นที่ 2 ขั้นที่ 3 และขั้นที่ 4 เป็นการเลือกตัวอย่างแบบสุดโต่งหรือกรณีเบี่ยงเบน (Extreme or Deviant Case Sampling) โดยคุณลักษณะที่สำคัญ คือสินทรัพย์ที่แตกต่างจากลักษณะทั่วไปอย่างเห็นได้ชัด ซึ่งในกรณีที่เลือกมานั้นเป็นคุณลักษณะแบบสุดโต่งที่มีจำนวนประชากรสินทรัพย์รอการขายที่เหลือขายมากที่สุด



แผนภูมิ 3 แสดงการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างแบบคุณลักษณะสุดโต่ง (Extreme or Deviant Case Sampling)
ที่มา: จัดทำโดยผู้วิจัย ใช้ข้อมูลจากฐานข้อมูลการซื้อขายสินทรัพย์ของบริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) หรือ บสก. นับตั้งแต่ พ.ศ. 2542 ถึง 2562 รวมระยะเวลา 20 ปี.

3. ขอบเขตด้านระยะเวลา ข้อมูลจากบริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นข้อมูลย้อนหลัง 20 ปีนับตั้งแต่ปี พ.ศ. 2542-2562 โดยข้อมูลที่นำมาวิเคราะห์ คือข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563

ขั้นตอนในการดำเนินงานวิจัย

1. ศึกษาข้อมูลทุติยภูมิ (secondary data) จากเอกสารสิ่งพิมพ์ ข้อมูลสถิติต่าง ๆ ทั้งข้อมูลทั่วไปที่เกี่ยวข้องกับแนวคิดของลักษณะทางกายภาพที่มีผลสำคัญต่อการจำหน่ายสินทรัพย์ รวมทั้งฐานข้อมูลการซื้อขายสินทรัพย์รอการขายของบริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นข้อมูลอนุกรมเวลา (time-series data) ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2542 ถึง พ.ศ. 2562 และศึกษารายงานประจำปี แบบแสดงข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1)
2. ศึกษาข้อมูลปฐมภูมิ (primary data) โดยสร้างเครื่องมือในการเก็บข้อมูลลักษณะทางกายภาพของทรัพย์สินรอการขายในปัจจุบันพร้อมสัมภาษณ์เชิงลึกเจ้าหน้าที่ และผู้บริหารที่เกี่ยวข้องกับการดูแลสินทรัพย์รอการขาย
3. การวิเคราะห์ข้อมูล
   3.1. วิเคราะห์ข้อมูลบริษัทเพื่อทราบถึงแนวทางและนโยบายในการจัดการกับสินทรัพย์รอการขาย
   3.2. วิเคราะห์ข้อมูลย้อนหลัง 20 ปี เพื่อเห็นแนวโน้มทรัพย์ที่จำหน่ายได้มากในอดีต
   3.3. วิเคราะห์ลักษณะจากการสำรวจทางกายภาพของสินทรัพย์รอการขายตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
   3.4. วิเคราะห์ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ถึงเกณฑ์การปรับปรุงทรัพย์ด้านกายภาพในอดีต เพื่อเปรียบเทียบกับปัจจุบันถึงเกณฑ์ในการเลือกบ้านมาปรับปรุงนั้นมีความเปลี่ยนแปลงอย่างไรบ้าง

แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัย

1. แนวคิดเกี่ยวกับปัญหาและอุปสรรคการจำหน่ายสินทรัพย์รอการขาย

   จากการศึกษาปัญหาการจำหน่ายสินทรัพย์รอการขายของธนาคารออมสินที่สามารถจำหน่ายสินทรัพย์รอการทั้งหมดได้เพียง 1 ใน 3 ของทรัพย์ทั้งหมดเกิดจากปัญหาสินทรัพย์ขายได้ยากและขายได้ราคาต่ำเพราะมีสภาพทรุดโทรม ทำให้ธนาคารขาดทุนในขณะที่ผู้ซื้อเองไม่สามารถประมาณการค่าซ่อมแซมได้ ทำให้การตัดสินใจเป็นไปได้ยาก (ปานพิษณุ จันทร์เพ็ญ, 2548, อ้างถึงใน วสันต์ชัย คำมงคล และธีรนุช พูศักดิ์ศรีกิจ, 2562)

2.งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 Ashwani (Ashwani, 2003 อ้างถึงใน ปานพิษณุ จันทร์เพ็ญ, 2548) จากผลวิเคราะห์พบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ มีความต้องการให้ธนาคารปรับปรุงสภาพสินทรัพย์รอการขายก่อนส่งมอบบ้านให้แก่ลูกค้าเพื่อสร้างมูลค่าเพิ่ม

2.2 สุรัชนา ถิ่นไทยงาม (2560: 6) ศึกษาพฤติกรรมและปัจจัยที่มีผลต่อการซื้อทรัพย์สินรอการขาย ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ สาขาลำพูน จังหวัดลำพูน ผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ ปัจจัยด้านราคา ปัจจัยด้านช่องทางการจัดจำหน่าย ทุกปัจจัยล้วนมีผลต่อการตัดสินใจซื้อสินทรัพย์รอการขายในระดับมาก

ผลการศึกษา

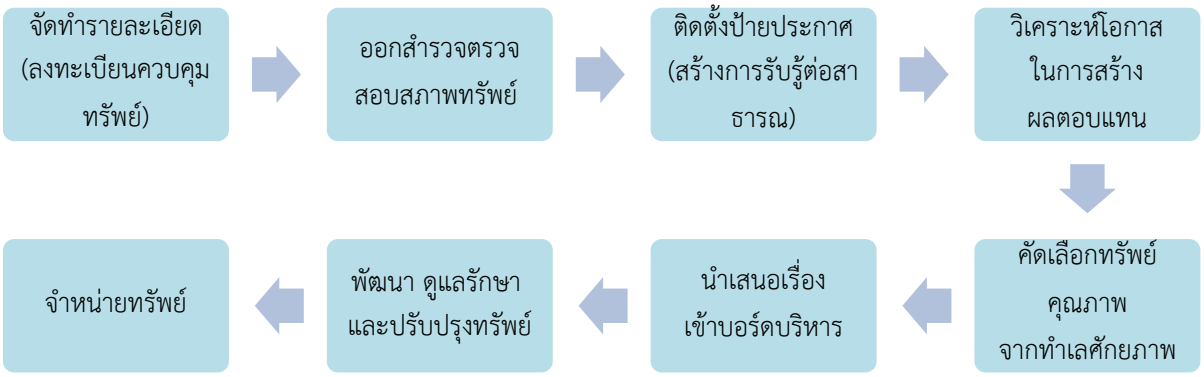
จากการศึกษารูปแบบการปรับปรุงทางกายภาพของสินทรัพย์รอการขายประเภทบ้านเดี่ยวราคา 5-10 ล้านบาทในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ ของบริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) สามารถสรุปผลตามวัตถุประสงค์ได้ดังนี้

1. แนวทางและนโยบายการบริหารจัดการสินทรัพย์รอการขายประเภทบ้านเดี่ยวของบสก.

ความสามารถในการจัดการสินทรัพย์ถือเป็นปัจจัยสำคัญในการแก้ไขปัญหาสินทรัพย์คงค้างภายในประเทศ นอกจากการรับซื้อรับโอนสินทรัพย์รอการขาย บสก. มีหน้าที่นำทรัพย์สินรอการขายมาบริหารจัดการเพื่อเพิ่มศักยภาพก่อนนำทรัพย์ดังกล่าวออกมาจัดจำหน่าย โดยบสก. จะวิเคราะห์ทรัพย์ในแง่ความเป็นไปได้ในการขายภายหลังจากการนำมาพัฒนา อาทิ การวิเคราะห์ทำเลที่ตั้ง การคมนาคม และสิ่งแวดล้อมบริเวณใกล้เคียง เป็นต้น

1.1. บสก. มีแนวทางการพัฒนาปรับปรุงทรัพย์ให้มีสภาพดีพร้อมใช้ประโยชน์และเป็นที่ต้องการของตลาดมากขึ้นซึ่งธุรกิจบริหารจัดการทรัพย์ของ บสก. นั้นดำเนินการหลังจากได้รับโอนทรัพย์สินรอการขาย โดยนโยบายหลักของบริษัท คือการเพิ่มปริมาณสินทรัพย์เพื่อสร้างโอกาสในการแข่งขัน ต่อมาเป็นการเพิ่มสภาพคล่องให้สินทรัพย์สามารถเปลี่ยนเป็นเงินสดได้เร็ว และท้ายสุด คือมุ่งเน้นการจำหน่ายทรัพย์ให้เหมาะสมกับกลุ่มเป้าหมาย (รายงานประจำปี บริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน), 2562)

1.2. บริษัทฯ มีการบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขายโดยทำการตรวจสอบทรัพย์ทั้งหมดที่ได้มาเพื่อประเมินความจำเป็นในการปรับปรุงหรือซ่อมแซมทรัพย์สินดังกล่าว ทั้งนี้ การตัดสินใจในการลงทุนปรับปรุงทรัพย์สินรอการขายขึ้นอยู่กับสภาพปัจจุบันของทรัพย์ สถานที่ตั้ง รวมถึงพื้นที่โดยรอบ และความคุ้มค่าของการลงทุน (วารินทร์ ฉันทศาสตร์รัศมี, 2562)



แผนภูมิ 4 แสดงกระบวนการประเมินความเหมาะสมในการปรับปรุงหรือซ่อมแซมสินทรัพย์

ที่มา: ผู้วิจัย ข้อมูลจาก บริษัท บริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน), 2562.

2. ลักษณะทางกายภาพของสินทรัพย์รอการขายประเภทบ้านเดี่ยวของบสก. ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร

ผู้วิจัยพบว่า ลักษณะทางกายภาพของสินทรัพย์รอการขายของ บสก. สามารถจำแนกออกเป็น 3 ลักษณะ (1) บ้านที่ขายตามสภาพ (2) บ้านที่มีการปรับปรุงเพียงรูปลักษณ์อย่างการทำความสะอาดและทาสี (3) บ้านที่ผ่านการปรับปรุงทั้งหลังมีสภาพพร้อมอยู่ อย่างไรก็ตาม บสก. มีหลักเกณฑ์ในการจัดอันดับสินทรัพย์รอการขายให้เป็นระดับดาวตั้งแต่ 1 ถึง 5 ดาว โดยเรียงลำดับตามลักษณะในการเข้าดำเนินงานปรับปรุงทรัพย์ดังกล่าว โดยปัจจุบันสินทรัพย์รอการขายประเภทบ้านเดี่ยวของ บสก. มีทั้งหมด 1,909 รายการ ราคาตั้งขายมีมูลค่ารวมกว่า 8,475 พันล้านบาท กระจุกตัวมากที่สุดในกรุงเทพมหานคร จำนวน 737 รายการ มีมูลค่า 3,874 พันล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 39 ของสินทรัพย์รวม สามารถจำแนกออกเป็น 5 ช่วงราคาอ้างอิงตามการจำแนกทรัพย์ของ บสก. คือ ทรัพย์มูลค่าน้อยกว่า 1 ล้านบาท ลำดับถัดไป คือ ทรัพย์มูลค่า 1 ถึง 3 ล้านบาท และทรัพย์มูลค่า 3 ถึง 5 ล้านบาท ต่อมาเป็นทรัพย์มูลค่า 5 ถึง 10 ล้านบาท สุดท้ายเป็นทรัพย์มูลค่ามากกว่า 10 ล้านบาท ซึ่งในบรรดาทรัพย์ทั้ง 5 ช่วง สินทรัพย์มูลค่า 5 ถึง 10 ล้านบาทมีปริมาณเหลือขายมากที่สุด รวม 221 รายการ มูลค่า 1,464 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 30 ของจำนวน และร้อยละ 38 ของมูลค่าสินทรัพย์ประเภทบ้านเดี่ยวในกรุงเทพฯ

ตาราง 1 แสดงการจำแนกคุณลักษณะทางกายภาพของสินทรัพย์รอการขายประเภทบ้านเดี่ยวราคา 5 ถึง 10 ล้านบาท ในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ

1	ลักษณะ	ไม่ปรับ		ปรับปรุงรูปลักษณ์				ปรับปรุงทั้งหลัง-พร้อมอยู่			
2	การปรับปรุง	ขายตามสภาพ		ทำความสะอาด		ทาสี		พร้อมอยู่		บ้านอัจฉริยะ	
3	การจัดอันดับ	1 ดาว		2 ดาว		3 ดาว		4 ดาว		5 ดาว	
4	จำนวนทรัพย์	212	รายการ	2	รายการ	4	รายการ	2	รายการ	1	รายการ
5	มูลค่าทรัพย์	1,406.4	ล้านบาท	12.4	ล้านบาท	26.9	ล้านบาท	12.1	ล้านบาท	6.2	ล้านบาท

ที่มา: ผู้วิจัย อ้างจาก ฐานข้อมูลการซื้อขายสินทรัพย์ของบริษัท บริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2542 ถึง 2562 (ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562).

2.1. บ้าน 1 ดาว หมายถึง ทรัพย์ที่ขายตามสภาพจริง ไม่มีการปรับปรุงเพิ่มเติมหลังจาก บสก. ได้รับโอนกรรมสิทธิ์

2.2. บ้าน 2 ดาว หมายถึง ทรัพย์ที่ผ่านการทำความสะอาด อย่างการกำจัดข้าวของเครื่องใช้ภายในบ้านที่ไม่เกิดประโยชน์ และการถางหญ้าหน้าบ้านที่ขึ้นรกร้าง เพื่อให้ทรัพย์มีสภาพไม่เสื่อมโทรม พร้อมใช้ประโยชน์ และเป็นที่ต้องการของตลาด และยังเพิ่มความสามารถในการจำหน่ายสินทรัพย์ได้เร็วยิ่งขึ้น



ภาพ 1 ตัวอย่างการปรับปรุงก่อนและหลังโครงการ
หมู่บ้านลภาวัน 9 ที่มา: ผู้วิจัย

2.3. บ้าน 3 ดาว หมายถึง สินทรัพย์ที่มีการดำเนินการทำความสะอาด พร้อมเข้าปรับปรุงและทาสีภายนอกหรือภายในใหม่ เพื่อปรับรูปลักษณ์และทัศนียภาพบ้านให้สวยงาม และเพื่อเป็นที่สนใจของผู้ที่พบเห็น



ภาพ 2 ตัวอย่างการปรับปรุงก่อนและหลัง โครงการปรับปรุงบ้านเดี่ยว 2 ชั้น หมู่บ้านเศรษฐสิริ – รามอินทรา ที่มา: ผู้วิจัย

2.4. บ้าน 4 ดาว หมายถึง สินทรัพย์รอการขายที่นำมาพัฒนาปรับปรุงใหม่ทั้งหลังเพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่สินทรัพย์รอการขาย โดย บสก. ได้จัดการทำความสะอาด ทาสีใหม่ หรือกระทั่งการดัดแปลงต่อเติมพื้นที่ อย่างการต่อเติมหลังคาโรงจอดรถ ปรับเปลี่ยนประตูหน้าบ้าน หรือภายในบ้านที่ชำรุด การเปลี่ยนระเบียงและราวกันตกรอบตัวบ้านที่ผุพัง การเปลี่ยนสุขภัณฑ์ห้องน้ำใหม่ เปลี่ยนกระเบื้องใหม่ รวมถึงการดำเนินงานเข้าซ่อมแซมระบบไฟฟ้า สุขาภิบาล งานก่อผนังสถาปัตยกรรมภายในตัวบ้าน เพื่อให้บ้านมีสภาพพร้อมอยู่พร้อมใช้งานอีกด้วย



ภาพ 3 แสดงตัวอย่างการปรับปรุงก่อนและหลัง โครงการปรับปรุงบ้านเดี่ยว 2 ชั้น หมู่บ้านวิเศษสุขแลนด์ ที่มา: ผู้วิจัย

2.5. บ้าน 5 ดาว หมายถึง บ้านที่มีการดำเนินการปรับปรุงใหม่ทั้งหลังให้บ้านมีสภาพพร้อมอยู่มากที่สุดในบรรดาการปรับปรุงบ้านทั้งหมดของ บสก. ซึ่งคุณลักษณะเด่นของ บ้าน 5 ดาว คือ เพิ่มเติมการติดตั้งอุปกรณ์ดิจิทัล อาทิ นวัตกรรมบ้านอัจฉริยะจากบริษัทแอมะซอน (Amazon) ซึ่งเป็นระบบที่เชื่อมต่อกับเครื่องใช้ไฟฟ้าภายในบ้าน เข้ากับโทรศัพท์มือถือ ซึ่งทำให้ผู้อยู่อาศัยสามารถควบคุมเครื่องใช้ไฟฟ้าภายในบ้าน ผ่านสมาร์ทโฟนได้อย่างง่ายดาย (สถิตย์ธรรม แสงทอง, 2559) เพิ่มระบบรักษาความปลอดภัย และยังอำนวยความสะดวกสบายให้กับผู้อยู่อาศัยมากขึ้น นอกจากนั้นทาง บสก. ยังทำการติดตั้งเครื่องใช้ไฟฟ้า และเฟอร์นิเจอร์ลอยตัวบางส่วนมาให้กับบ้าน 5 ดาวอีกด้วย ถือเป็นทรัพย์สินรอการขายที่ปรับปรุงอย่างครบถ้วน และครบครัน



ภาพ 4 ตัวอย่างโครงการบ้านเดี่ยว 2 ชั้น หมู่บ้านเศรษฐศิริ สนามบินน้ำ ที่มา: ผู้วิจัย

3. ลักษณะการปรับปรุงทางกายภาพของสินทรัพย์รอการขายประเภทบ้านเดี่ยวของบสก.

นับตั้งแต่การจัดตั้งบริษัทและรับโอนสินทรัพย์รอการขายในปี พ.ศ. 2541 บสก.สามารถจำหน่ายออกได้ในต้นปีถัดไป โดยบริษัทเริ่มมีการปรับปรุงสินทรัพย์รอการขายประเภทบ้านเดี่ยวราคา 5-10 ล้านบาทครั้งแรกในปี พ.ศ. 2553 การปรับปรุงดังกล่าวมีมากที่สุดในปี พ.ศ. 2555-2557 กว่าร้อยละ 54 มีทรัพย์รวม 14 รายการ จากสินทรัพย์ที่ปรับปรุงทั้งหมด 26 รายการ

ตาราง 2 การจำแนกสินทรัพย์รอการขายในอดีตที่นำมาปรับปรุงและจำหน่ายออกได้ในราคา 5-10 ล้านบาท

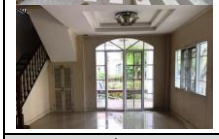
กรุงเทพฯ 5-10 ลบ.										
รหัสตลาด	ชื่อโครงการ	เอกสารสิทธิ์	วา	เขต/อำเภอ	ราคาตั้งขาย	วันที่รับโอน	วันที่โอนกรรมสิทธิ์	ระดับ	ปรับปรุงทรัพย์	ถือครองหลังปรับปรุง
LBKKSH0140001	ชัยพฤกษ์ ถ.วัชรพล	164016	107	บางเขน	8,250,000.00	14/12/2554	5/8/2557	2 ดาว	30/01/2557	0.50
DABKKSH0103001	นาราภิรมย์	4248	144.6	ทวีวัฒนา	6,270,000.00	15/05/2557	11/9/2559	2 ดาว	20/10/2557	1.83
22BKKSH0002000	Perfect place 2	73337	74.5	มีนบุรี	7,370,000.00	22/11/2561	26/3/2563	2 ดาว	10/01/2562	1.17
DEBKKSH0107001	หมู่บ้านฟอเรสต์พาร์ค ซ.ร่วมค่ำแหง 19	21619,21620	134	มีนบุรี	7,150,000.00	20/01/2555	19/12/2557	3 ดาว	20/12/2555	1.92
DEBKKSH0109001	หมู่บ้านนาราสิริ	187777	124	บางเขน	9,350,000.00	18/05/2555	5/8/2556	3 ดาว	01/03/2556	0.42
DEBKKSH0126001	สวนเอกสยาม	5559	100	บางแค	6,380,000.00	11/09/2557	11/9/2561	3 ดาว	23/07/2561	0.08
DDBKKSH0121001	หมู่บ้านวรารมย์ – เพชรเกษม 81	135248	129	บางขุนเทียน	7,370,000.00	13/01/2558	12/12/2562	3 ดาว	25/01/2562	0.83
DCBKKSH0114001	casaville watcharapol	9044	64.9	สายไหม	6,050,000.00	09/08/2560	22/3/2562	3 ดาว	26/12/2561	0.17
DEBKKSH0108001	วรารมย์	135623	89.3	บางขุนเทียน	5,280,000.00	14/02/2555	25/5/2561	4 ดาว	14/10/2557	3.58
DCBKKSH0108001	หมู่บ้านปาริชาต-สุวรรณภูมิ (เฟส 2)	66561	110.4	หนองจอก	6,050,000.00	16/08/2555	17/9/2561	4 ดาว	08/05/2556	5.33
DABKKSH0107001	เศรษฐสิริ-รามอินทรา	60103	82.8	คลองสามวา	8,470,000.00	27/09/2556	13/11/2561	4 ดาว	22/03/2561	0.58
DABKKSH0118001	ศุภาลัยออร์คิดปาร์ค	4528	71.8	บางแค	6,600,000.00	23/09/2557	28/12/2561	4 ดาว	24/03/2559	2.75
DEBKKSH0128001	จันทร์บัวสวย	63693	62.5	มีนบุรี	5,060,000.00	18/11/2557	21/12/2561	4 ดาว	30/06/2558	3.42
DEBKKSH0150001	หมู่บ้านพนาสนธิ์ การ์เด้นโฮม 8	44129	86.6	มีนบุรี	5,500,000.00	18/06/2558	3/2/2561	4 ดาว	12/01/2559	2.00
DEBKKSH0154001	เนเบอร์โฮม วัชรพล	48774	75.3	มีนบุรี	5,500,000.00	21/07/2558	7/4/2561	4 ดาว	10/10/2559	1.42

ที่มา: ผู้วิจัย อ้างอิงจาก ฐานข้อมูลการซื้อขายสินทรัพย์ของบริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2542 ถึง 2562 (ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562).

4. รูปแบบทางกายภาพที่ส่งผลต่อการขายสินทรัพย์รอการขายของบสก.

จากการศึกษาข้อมูลการจำหน่ายสินทรัพย์ในอดีตของบสก. ทำให้เห็นข้อได้เปรียบของการปรับปรุงบ้านในลักษณะ บ้าน 3 ดาว ผู้วิจัยจึงขอเสนอให้ยึดถือแนวทางการปรับปรุงทางกายภาพของบ้าน 3 ดาวเป็นหลัก ซึ่งบ้านดังกล่าวจะเป็นบ้านที่เน้นการปรับปรุงรูปลักษณ์ภายนอก เช่น การทำความสะอาดพื้นที่โดยรอบ การทาสีตัวบ้านใหม่ หรือการซ่อมประตูทางเข้าบ้านและหน้าต่างบางส่วน เป็นต้น ซึ่งการปรับปรุงทางกายภาพดังกล่าวเป็นรูปแบบที่ส่งผลดีที่สุดต่อการจำหน่ายสินทรัพย์รอการขายประเภทบ้านเดี่ยวในเขตกรุงเทพมหานคร เนื่องจากใช้งบประมาณไม่มากแต่สามารถสร้างภาพลักษณ์ที่ดี ตลอดจนเพิ่มแรงจูงใจให้กับผู้ซื้อสินทรัพย์ โดยกลุ่มตัวอย่างบ้านที่นำมาเสนอแนะรูปแบบการปรับปรุงจะเป็นสินทรัพย์รอการขายของบประมาณ สก.ที่ลักษณะบ้านที่ยังไม่ถึงเกณฑ์ 3 ดาว มีทั้งหมด 8 รายการจำแนกเป็นบ้าน 1 ดาว เป็นบ้านที่ขายตามสภาพ 6 หลัง และบ้าน 2 ดาว เป็นบ้านที่ผ่านการทำความสะอาดแล้ว 2 หลัง

ตาราง 3 ตารางสรุปผลการปรับปรุงทรัพย์

กลุ่มตัวอย่าง	รายงานสภาพปัจจุบัน	ข้อเสนอแนะแนวทางการพัฒนาปรับปรุง
บ้านหลังที่ 1		
 	สภาพภายนอก - พบคราบน้ำ มีอาการสีหลุดร่อน - หลังคา ระแนงใช้งานได้ดี - ประตูชำรุดเสียหายบางจุด สภาพภายใน - ไม่มีอาการหลุดร่อนของสี - พบคราบสกปรก และเชื้อราเล็กน้อย - โครงสร้างฝ้าเสียหาย	- ถางหญ้าและถมทราย - ทำความสะอาดโดยรอบบ้าน - ทาสีภายนอก
บ้านหลังที่ 2		
  	สภาพภายนอก - ผนังพบรอยแตกร้าว - พบคราบน้ำ คราบเชื้อรา - หลังคาสีซีด มีคราบสกปรก สภาพภายใน - สีไม่สม่ำเสมอ - พบคราบสกปรก มีอาการหลุดร่อนของสี - รางเลื่อนประตูฝืด ประตูสีหลุดลอก - บานไม้ห้องครัวอยู่ในสภาพชำรุดผุพัง	- ถางหญ้าและถมทราย - ทำความสะอาดโดยรอบบ้าน และหลังคา - ขูดสีเดิมออก ทาสีรองพื้นและสีภายนอก - ทำความสะอาดผนังภายใน - นำบานไม้ที่ชำรุดผุพังออก
บ้านหลังที่ 3		
 	สภาพภายนอก - ผนังพบรอยแตกร้าวมีคราบน้ำ/ เชื้อรา - มีคราบสกปรกและอาการหลุดร่อนของสี - พื้นลานจอดรถพบรอยร้าวเล็กน้อย สภาพภายใน - ผนังมีคราบสกปรก พบสีหลุดร่อน - วอลเปเปอร์ ชำรุดและมีคราบกาว - ขอบหน้าต่างมีคราบสกปรก	- ถางหญ้าและถมทราย - ทำความสะอาดโดยรอบบ้าน - ทาสีรองพื้นกันชื้น พร้อมทาสีทับ - ดึงวอลเปเปอร์ที่ชำรุดออก - ทำความสะอาดผนังภายใน
บ้านหลังที่ 4		
	สภาพภายนอก - ผนังมีรอยแตกร้าว พบคราบน้ำ/เชื้อรา - พบระแนงไม้ผุพังในส่วนระเบียง - ดินรอบบ้านทรุดตัวเล็กน้อย สภาพภายใน - พบคราบน้ำ รอยรั่ว และคราบเชื้อรา	- ถางหญ้าและถมทราย - ทำความสะอาดโดยรอบบ้าน - ขูดสีเดิมออก ทาสีรองพื้นและสีภายนอก - รื้อถอนไม้ระเบียงที่ผุพัง - ทำความสะอาดผนังภายใน - นำบานไม้ที่ชำรุดผุพังออก

กลุ่มตัวอย่าง	รายงานสภาพปัจจุบัน	ข้อเสนอแนะแนวทางการพัฒนาปรับปรุง
	ตามขอบหน้าต่าง และขอบบัว - รางเลื่อนประตูฝืด	- ภายในทำความสะอาด - ยิงซิลิโคนขอบหน้าต่าง
บ้านหลังที่ 5		
  	สภาพภายนอก - พบหญ้าวัชพืชโดยรอบบ้าน - พบคราบน้ำและคราบสกปรก - ระเบียงกันตกไม้ผุพังบางส่วน สภาพภายใน - ประตูเปื่อยและผุพังบางจุด	- ถางหญ้าและถมทราย - ทำความสะอาดโดยรอบบ้าน - ทาสีรองพื้นกันชื้น พร้อมทาสีทับ - รื้อถอนไม้ระเบียงที่ผุพัง - ทำความสะอาดผนังภายใน - นำบานไม้ที่ชำรุดผุพังออก
บ้านหลังที่ 6		
  	สภาพภายนอก - พบหญ้าวัชพืชโดยรอบบ้าน - ผนังพบรอยแตกร้าว - มีคราบน้ำและคราบเชื้อรา - มีอาการหลุดร่อนของสี - หลังคามีตะไคร่น้ำ - กระจกชำรุด บานไม้เปื่อยบางส่วน สภาพภายใน - สีผนังไม่สม่ำเสมอ พบรอยร้าว - มีอาการหลุดร่อนของสี	- ถางหญ้าและถมทราย - ทำความสะอาดโดยรอบบ้าน - ทาสีรองพื้นกันชื้น พร้อมทาสีทับ - รื้อถอนไม้ระเบียงที่ผุพัง - ทำความสะอาดผนังภายใน - นำบานไม้ที่ชำรุดผุพังออก - ภายในทำความสะอาด - รื้อถอนประตูที่เปื่อยผุพัง
บ้านหลังที่ 7		
	สภาพภายนอก - มีคราบสกปรกเพียงเล็กน้อย สภาพภายใน - อยู่ในสภาพดีไม่พบความเสียหาย	- ถางหญ้าและถมทราย - ทำความสะอาดโดยรอบบ้าน
บ้านหลังที่ 8		
 	สภาพภายนอก - พบหญ้าวัชพืชโดยรอบบ้าน - ผนังมีคราบสกปรก คราบน้ำและเชื้อรา - พบรอยแตกร้าวเล็กน้อยในบางส่วน สภาพภายใน - มีคราบสกปรกมีอาการหลุดร่อนของสี - วอลเปเปอร์ชำรุดเสียหาย มีคราบกาว	- ถางหญ้าและถมทราย - ทำความสะอาดโดยรอบบ้าน

ที่มา: ผู้วิจัย

การอภิปรายและสรุปผลการศึกษา

จากการศึกษาแนวทางและนโยบายการบริหารจัดการสินทรัพย์รอการขายประเภทบ้านเดี่ยวของบริษัทบริหารสินทรัพย์กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) หรือ บสก. ทำให้เห็นถึงความตั้งใจและนโยบายในการเพิ่มขนาดสินทรัพย์เพื่อสร้างโอกาสในการแข่งขันกับสถาบันการเงินหรือบริษัทบริหารสินทรัพย์อื่นในประเทศ ซึ่งสอดคล้องกับปริมาณสินทรัพย์ที่มีแนวโน้มเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยทรัพย์สินรอการขายสามารถเปลี่ยนเป็นเงินสดได้โดยเร็ว และบริษัทฯ จะมุ่งเน้นการจำหน่ายสินทรัพย์ในหลายช่องทาง และการสร้างเครือข่ายสาขาที่มีมากที่สุดในประเทศครอบคลุมทุกภูมิภาคซึ่งถือเป็นข้อได้เปรียบ

ในการศึกษาลักษณะทางกายภาพของสินทรัพย์รอการขายประเภทบ้านเดี่ยวของมูลค่า 5 ถึง 10 ล้านบาทของ บสก. ผู้วิจัยพบว่าทรัพย์คงค้างอยู่ในปัจจุบันมีทั้งหมด 221 รายการ กว่าร้อยละ 95 เป็นบ้านที่ขายตามสภาพ หรือบ้าน 1 ดาว รองลงมาเป็นทรัพย์ที่ปรับปรุงเฉพาะรูปลักษณ์ร้อยละ 2.71 เป็นทรัพย์ลักษณะบ้าน 2 ดาว 2 หลังและบ้าน 3 ดาว 4 หลัง ท้ายสุดเป็นบ้านที่ปรับปรุงทั้งหลังร้อยละ 1.37 เป็นทรัพย์ลักษณะบ้าน 4 ดาว 2 หลัง และบ้าน 5 ดาว 1 หลัง อนึ่งจากการวิเคราะห์ข้อมูลการจำหน่ายสินทรัพย์รอการขายในอดีตทำให้ทราบว่าทรัพย์ราคา 5-10 ล้านบาท จำหน่ายไปทั้งหมด 96 รายการ จำแนกเป็นบ้านที่ปรับปรุง 70 รายการ และทรัพย์ที่คัดเลือกนำมาปรับปรุงอีก 26 รายการ โดยทรัพย์ที่ไม่ปรับปรุงมีค่าเฉลี่ยในการถือครองทรัพย์อยู่ที่ 3.2 ปี ระยะเวลาที่สั้นที่สุดจะอยู่ที่ 1 เดือน และนานสุดอยู่ที่ 12 ปี ส่วนทรัพย์ที่นำมาปรับปรุงจะมีค่าเฉลี่ยในการถือครองอยู่ที่ 2.1 ปี ลดลงจากค่าเฉลี่ยในการถือครองทรัพย์ที่ไม่ปรับปรุงร้อยละ 34 อย่างไรก็ตามเมื่อนำทรัพย์ที่ปรับปรุงมาจำแนกตามลักษณะทางกายภาพจะทราบได้ว่า ลักษณะบ้าน 3 ดาว สามารถจำหน่ายออกได้เร็วที่สุด มีระยะเวลาการถือครองเฉลี่ยอยู่ที่ 6 เดือน 8 วัน โดยก่อนนำมาปรับปรุงทรัพย์ดังกล่าวจะเป็นทรัพย์ที่คงค้างอยู่เป็นเวลานานและยังไม่ได้รับการสนใจ แต่เมื่อนำทรัพย์มาพัฒนาก็สามารถจำหน่ายได้รวดเร็วขึ้น

กล่าวโดยสรุปการปรับปรุงสภาพบ้านก่อนการขายเป็นการยกระดับคุณภาพมาตรฐานของสินค้าและบริการ ซึ่งการปรับปรุงทรัพย์ในลักษณะทางกายภาพเฉพาะส่วนอย่างการทำความสะอาดและทาสี ดังตัวอย่างบ้าน 3 ดาวนั้นเป็นทางเลือกที่ผู้วิจัยเห็นว่าเหมาะสมที่สุดแนะควรยึดถือเป็นต้นแบบหลักในการปรับปรุง ขณะที่การปรับปรุงทรัพย์ในลักษณะ 4 ดาว หรือการปรับปรุงทั้งหลังนั้นมีข้อเสียเปรียบด้านงบประมาณ และข้อจำกัดด้านระยะเวลา เพราะหากปรับปรุงบ้านทั้งหลังย่อมใช้เวลานานส่งผลให้ภาระของบริษัทเพิ่มขึ้น และสภาพคล่องในการเปลี่ยนสินทรัพย์เป็นเงินสดอาจทำได้ช้าลง

ข้อค้นพบ

1. งานวิจัยนี้พบว่าสินทรัพย์รอการขายประเภทที่อยู่อาศัยมีการกระจุกตัวมากที่สุดในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครซึ่งเป็นสินทรัพย์ประเภทบ้านเดี่ยว รองลงมา คือ ห้องชุดพักอาศัยและทาวน์โฮมตามลำดับ
2. สินทรัพย์ประเภทบ้านเดี่ยวในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ ที่มีเหลือขายมากที่สุดอยู่ในช่วงราคา 5 ถึง 10 ล้านบาท มีทั้งหมด 221 รายการ รองลงมาคือ ทรัพย์มูลค่า 3 ถึง 5 ล้านบาท และ 1 ถึง 3 ล้านบาทตามลำดับ ตามด้วยทรัพย์ราคาน้อยกว่า 1 ล้านบาท และท้ายที่สุดคือทรัพย์ราคามากกว่า 10 ล้านบาท มี 44 รายการ
3. ระยะเวลาการถือครองทรัพย์สินรอการขายประเภทบ้านเดี่ยวที่ไม่ได้ปรับปรุงมีระยะเวลาเฉลี่ยอยู่ที่ 3.2 ปี ต่างจากทรัพย์ที่ผ่านการดำเนินการปรับปรุงที่มีระยะเวลาการถือครองทรัพย์อยู่ที่ 2.1 ปี
4. สินทรัพย์รอการขายที่สามารถจำหน่ายออกได้เร็วที่สุดมีลักษณะการปรับปรุงแบบบ้าน 3 ดาว คือบ้านที่มีการดำเนินการทำความสะอาด และเข้าปรับปรุงเพียงบางส่วนอย่างการทาสีภายนอกใหม่เพื่อปรับรูปลักษณ์และทัศนียภาพเท่านั้น

ข้อเสนอแนะ

1. ในงานวิจัยนี้เน้นศึกษาการปรับปรุงด้านกายภาพโดยมุ่งเน้นไปที่ภาพรวมของสินทรัพย์รอการขายประเภทบ้านเดี่ยว ซึ่งยังไม่ได้เจาะจงรายละเอียดทางด้านทัศนคติของผู้ซื้อที่มีต่อสินทรัพย์รอการขาย โดยคิดว่าในอนาคต ควรมีการศึกษาลงรายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนของกลุ่มผู้บริโภคที่สนใจซื้อสินทรัพย์รอการขายประเภทที่อยู่อาศัยอื่น ๆ เพื่อทราบถึงเหตุที่ต้องการเลือกซื้อสินทรัพย์รอการขาย ซึ่งน่าจะได้นำประโยชน์ไปใช้ในการวางแผนการตลาดต่อไป
2. ควรมีการสัมภาษณ์ความคิดเห็นของผู้บริโภคที่ตัดสินใจซื้อสินทรัพย์รอการขายไปแล้ว เพื่อทราบถึงความต้องการและความพึงพอใจหลังเข้าอยู่อาศัย เพื่อนำข้อมูลที่ได้มากำหนดแนวทางในการปรับปรุงสินทรัพย์รอการขายต่อไป
3. การศึกษาเรื่องการปรับปรุงทรัพย์สินรอการขายประเภทอื่น ๆ ได้แก่ บ้านทาวน์เฮ้าส์ คอนโดมิเนียม เพื่อเป็นข้อมูลการศึกษาลักษณะทางกายภาพที่ส่งผลต่อการจำหน่ายทรัพย์ประเภทต่าง ๆ ต่อไป

บรรณานุกรม

ณัฐวุติ ฮันตระกูล และชยันต์ ตปนียะตุรงค์. (2562). *ปัจจัยที่จะส่งผลต่อพฤติกรรมการซื้อทรัพย์รอขาย (NPA) ของธนาคารกรุงไทย ของประชากรที่พักอาศัยอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร* [วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ไม่ได้ตีพิมพ์]. มหาวิทยาลัยรามคำแหง.

DOITHAI แหล่งข้อมูลการเงิน การลงทุน. (2561, 14 กรกฎาคม). *ทำความรู้จักกับวิกฤตต้มยำกุ้งวิกฤตทางการเงิน ที่ใหญ่ที่สุดในประวัติศาสตร์.* https://www.gcap.co.th/gcapgold/knowledge_detail.php?gcapnews_id=477

ธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย. ฝ่ายบริหารหนี้. ส่วนบริหารทรัพย์สินรอการขาย. (2562). *นโยบายและระเบียบฯ การบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขาย พ.ศ. 2562* [เอกสารที่ไม่ได้ตีพิมพ์]. ส่วนบริหาร.

ธีศิษฏ์ อธินันท์. (2562, 30 มกราคม). *การศึกษาปัญหา และกำหนดกลยุทธ์ เพื่อแก้ไขปัญหาการจำหน่ายทรัพย์สินรอการขาย (NPA : Non Performing Asset) ของธนาคารอาคารสงเคราะห์* [เอกสารนำเสนอในที่ประชุม]. การประชุมนำเสนอผลงานวิจัยบัณฑิตศึกษาระดับชาติ ครั้งที่ 14, มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย, กรุงเทพฯ.

บริษัท บริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน). (2558). *BAM สร้างสรรค์ชีวิตใหม่ให้คุณ.* https://www.bam.co.th/uploads/file/BAM-CompanyProfile.pdf

ปานพิษณุ จันทร์เพ็ญ. (2548). *การศึกษาปัญหา และการกำหนดกลยุทธ์เพื่อแก้ไขปัญหาการจำหน่ายสินทรัพย์รอการขายหรือสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPA: Non Performing Asset) ของธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)* [วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ไม่ได้ตีพิมพ์]. มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย.

ภัทรพล โตมานะ. (2565, 18 มีนาคม). บริษัทบริหารสินทรัพย์. *FOCUSED AND QUICK (FAQ),* (145), 2-4.

รายงานประจำปี บริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน). (2547-2563). Annual report. https://www.bam.co.th/annual-report

ลักษณ์นารา ฤทธิ์เจริญ. (2558). *วิธีการในการสนับสนุนการจำหน่ายสินทรัพย์รอการขายของบริษัทบริหารสินทรัพย์ในประเทศไทย* [วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ไม่ได้ตีพิมพ์]. มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

วสันต์ชัย คำมงคล และธีรนุช พูศักดิ์ศรีกิจ. (2562, 30 มกราคม). *ปัญหาการจำหน่ายทรัพย์สินรอการขาย (NPA) ธนาคารออมสิน ภาค 9* [เอกสารนำเสนอในที่ประชุม]. การประชุมนำเสนอผลงานวิจัยบัณฑิตศึกษาระดับชาติ ครั้งที่ 14, มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย, กรุงเทพฯ.

วารินทร์ ฉันทศาสตร์รัศมี. (2562, 22 พฤศจิกายน). *หนังสือชี้ชวนตราสารทุน : [เอกสารแนบ5] บทวิเคราะห์สถานการณ์ทางการตลาดและการแข่งขันในอุตสาหกรรมการบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพในประเทศไทย.*

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์. https://market.sec.or.th/public/ipos/IPOSEQ01.aspx?TransID=266562

สถิตย์ธรรม แสงทอง. (2559, 20 พฤศจิกายน). *[Alexa] น้อง Alexa พาเพลิน มาลองเล่น Echo Dot กัน.* Medium. https://medium.com/sathittham/alexa-น้อง-Alexa-พาเพลิน

สุรัชนา ถิ่นไทยงาม. (2560). *ศึกษาพฤติกรรมและปัจจัยที่มีผลต่อการซื้อทรัพย์สินรอการขาย ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ สาขาลำพูน จังหวัดลำพูน* [วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ไม่ได้ตีพิมพ์]. มหาวิทยาลัยเชียงใหม่. Economics Paper Network. https://www.econ.cmu.ac.th/econ_paper/?panel=paper&std_id=581632057

อริศรา มหาสันทนะ และอัจฉรา จงประสิทธิ์. (2563). *สถิติสถาบันการเงินข้อมูล Gross NPLs และ Net NPLs สินเชื่อแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องและค่าปรับจำแนกตามกลุ่มประเภทสถาบันการเงิน (2541-2562).* https://www.bot.or.th/App/BTWS_STAT/statistics/BOTWEBSTAT.aspx?reportID=428&language=TH