

การพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยอย่างยั่งยืน
: ศึกษาเฉพาะกรณี จังหวัดนครราชสีมา

โดย

นายทรงศักดิ์ จันทร์รัตนปรีดา

กรรมการผู้จัดการ บริษัทอิมเมจคอนสตรัคชั่น จำกัด/

กรรมการผู้จัดการ บริษัท อิมเมจพร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด

นักศึกษาวិทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร

หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักรภาครัฐร่วมเอกชน รุ่นที่ ๒๖

ประจำปีการศึกษา พุทธศักราช ๒๕๕๖ – ๒๕๕๗

บทคัดย่อ

เรื่อง การพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยอย่างยั่งยืน
: ศึกษาเฉพาะกรณี จังหวัดนครราชสีมา

ลักษณะวิชา การเศรษฐกิจ

ผู้วิจัย นายทรงศักดิ์ จันทร์รัตนปริดา หลักสูตร ปรอ. รุ่นที่ ๒๖

วัตถุประสงค์หลักในการศึกษาวิจัยเรื่องการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยอย่างยั่งยืน : ศึกษาเฉพาะกรณีจังหวัดนครราชสีมา คือเพื่อตรวจสอบความตระหนักของตัวแทนนักธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยในจังหวัดนครราชสีมาว่า มีความตระหนักเพียงใดต่อแนวคิดในการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืน

การศึกษาในที่นี้ได้อาศัยเทคนิควิธีวิจัยทั้งในเชิงคุณภาพและเชิงปริมาณ โดยได้วิเคราะห์เอกสารและออกแบบสอบถามเพื่อใช้สอบถามตัวแทนนักธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัย รวม ๒๗ ราย รวมถึงการสัมภาษณ์ตัวแทนลูกค้าและเจ้าหน้าที่หน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง

ผลจากการศึกษาวิจัยพบว่า

1. นักธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยคิดว่าตนเองมีความตระหนักดีพอในแนวคิดเรื่องการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืน และได้พยายามอย่างดีที่สุดในการนำมาปรับใช้ในการดำเนินธุรกิจ
2. สำหรับตัวแทนจากส่วนราชการที่เกี่ยวข้องส่วนใหญ่กลับทัศนคติในแง่ลบต่อนักธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยในจังหวัดนครราชสีมาในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ เช่น เป้าหมายในเรื่องผลกำไรสูงสุดในการทำธุรกิจ และการปฏิบัติตามกรอบของระเบียบ และกฎหมาย
3. ในขณะที่ลูกค้าส่วนใหญ่มีความเห็นว่านักธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดนครราชสีมาที่มีความรู้เป็นอย่างดีเกี่ยวกับแนวคิดในเรื่องการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืน แต่พวกเขาไม่สามารถตอบสนองความต้องการทั้งหมดของลูกค้าได้

การศึกษาวิจัยในครั้งนี้มีข้อเสนอแนะ ดังนี้

1. ภาครัฐควรจัดให้มีการฝึกอบรมเพื่อให้ความรู้เกี่ยวกับแนวคิดในการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืน รวมถึงการให้ความรู้ในระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
2. เหนือสิ่งอื่นใด นักธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ควรได้รับการยกระดับจริยธรรมสมัยใหม่ในการดำเนินธุรกิจ และถือปฏิบัติตามระเบียบและกฎหมายอย่างเคร่งครัด

คำนำ

งานวิจัยเรื่องการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืน : ศึกษาเฉพาะกรณีจังหวัดนครราชสีมา เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักรภาคีรัฐร่วมเอกชน (ปรอ.๒๖) ซึ่งแรงบันดาลใจในการเลือกหัวข้องานวิจัยดังกล่าวสืบเนื่องมาจากการที่ผู้วิจัยได้มีโอกาสคลุกคลีกับธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยในจังหวัดนครราชสีมา ระยะเวลาหนึ่ง ทำให้เกิดคำถามว่าผู้ประกอบการในธุรกิจดังกล่าวมีความรู้ และความตระหนักเพียงพอต่อการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืน ซึ่งถือว่าเป็นแนวโน้มของทิศทางการทำธุรกิจในด้านนี้จากอิทธิพลของนโยบายสาธารณะโลก (Global Policy) ภายใต้การนำของประเทศมหาอำนาจอย่างสหรัฐอเมริกาและประเทศที่เจริญรุ่งเรืองในแถบยุโรปตะวันตก งานวิจัยนี้จึงถือว่าการริเริ่มตรวจสอบความคิด และความตระหนักร่วมกันอันจะนำไปสู่นโยบายและแนวทางการแก้ไขปัญหาที่เราทุกคนอาจจะต้องเผชิญในอนาคต

ผู้วิจัย ต้องขอขอบคุณคณาจารย์ทุกท่านเป็นอย่างสูงที่มีส่วนในการให้ความรู้และสร้างแรงบันดาลใจจนเป็นที่มาของงานวิจัยนี้

(นายทรงศักดิ์ จันทรรัตนปรีดา)

นักศึกษาวิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร

หลักสูตร ปรอ. รุ่นที่ ๒๖

ผู้วิจัย

สารบัญ

| | หน้า |
|----------------------------------------------------------------|------|
| บทคัดย่อ | ก |
| คำนำ | ข |
| สารบัญ | ค |
| สารบัญแผนภาพ | ง |
| บทที่ 1 บทนำ | |
| ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา | 1 |
| วัตถุประสงค์ของการวิจัย | 14 |
| ขอบเขตของการวิจัย | 14 |
| วิธีดำเนินการวิจัย | 14 |
| ประโยชน์ที่ได้รับจากการวิจัย | 15 |
| บทที่ 2 แนวความคิด ทฤษฎี และวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง | |
| พัฒนาการแนวคิด และทฤษฎีที่เกี่ยวข้องในการประเมินทางสถาปัตยกรรม | 16 |
| ระเบียบ กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมอาคาร | 22 |
| ระเบียบ กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อม | 23 |
| ระเบียบ กฎหมายที่เกี่ยวข้องอื่นๆ | 25 |
| ความหมายของการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืน | 31 |
| งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง | 33 |
| กรอบแนวคิดในการวิจัย | 38 |
| บทที่ 3 ระเบียบวิธีวิจัย | |
| รูปแบบและขั้นตอนการวิจัย | 39 |
| หน่วยที่ศึกษาและกลุ่มตัวอย่าง | 39 |
| เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บข้อมูล | 41 |
| การตรวจสอบเครื่องมือที่ใช้ในการเก็บข้อมูล | 41 |
| การเก็บรวบรวมข้อมูล | 41 |

สารบัญ (ต่อ)

| | หน้า |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| การวิเคราะห์ข้อมูล | 41 |
| สถิติและการนำเสนอข้อมูล | 42 |
| บทที่ 4 การวิเคราะห์ข้อมูล | |
| สถานการณ์ของธุรกิจด้านที่อยู่อาศัยในเขตจังหวัดนครราชสีมา | 43 |
| ปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัย ในจังหวัดนครราชสีมา | 45 |
| ปัญหาการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยในทัศนะ ของผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง(stake-holder) | 59 |
| สรุปจากการสัมภาษณ์ | 63 |
| บทที่ 5 สรุปและข้อเสนอแนะ | |
| สรุป | 66 |
| ข้อเสนอแนะ | 68 |
| บรรณานุกรม | 70 |
| ภาคผนวก | |
| ผนวก แบบสอบถามเจ้าของหรือผู้บริหาร โครงการ | 74 |
| ประวัติย่อผู้วิจัย | 84 |

สารบัญแนภาพ

| | หน้า |
|-----------------------------------------------------------|------|
| แนภาพที่ | |
| 4-1 การแบ่งพื้นที่ตามร่างกฎหมายผังเมืองนครราชสีมาฉบับใหม่ | 49 |

บทที่ 1

บทนำ

ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

1. ภาพรวมการขยายตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

สภาพการณ์การเปลี่ยนแปลงจากชนบทมาเป็นเมืองในพื้นที่หลายจังหวัด โดยเฉพาะในเขตปริมณฑลและเมืองศูนย์กลางในภูมิภาคต่าง ๆ ของไทย ก่อให้เกิดภาพรวมของการขยายตัวอย่างรวดเร็วในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นธุรกิจที่มีความสำคัญอย่างมากในหลายประเทศ รวมถึงประเทศไทย ดังนั้นจึงมีความน่าสนใจที่จะศึกษาถึงสภาพการณ์ความเป็นมาและพัฒนาการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้เพื่อให้เห็นแนวโน้มของปัญหาซึ่งเป็นผลกระทบจากปรากฏการณ์ดังกล่าว อันจะเป็นประโยชน์ต่อการวางแผนป้องกันและแก้ไขปัญหาผลกระทบในด้านต่าง ๆ ที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคต ซึ่งในประเด็นความสนใจดังกล่าวนี้ได้มีนักวิชาการเสนอมุมมองที่เกี่ยวกับพัฒนาการในด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยเอาไว้ว่าสามารถแบ่งออกได้เป็น 8 ช่วง นับจากปี พ.ศ.2500 จนถึงปัจจุบัน โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

“ ช่วงที่ 1 เริ่มต้นธุรกิจจัดสรรที่ดิน ตึกแถว และแฟลต (ปี 2500-2510)

นับตั้งแต่ปี 2500 ประเทศไทยได้มีการเร่งรัดพัฒนาประเทศ โดยเฉพาะในเขตพื้นที่กรุงเทพและปริมณฑล โดยเน้นการลงทุนในอุตสาหกรรมและส่งเสริมการลงทุนจากต่างประเทศ เศรษฐกิจจึงขยายตัวขึ้น ทำให้เกิดการอพยพย้ายถิ่นของประชาชนจากต่างจังหวัดเข้าสู่กรุงเทพมหานครเป็นจำนวนมาก ทำให้มีความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มสูงมากขึ้น ทั้งนี้รัฐบาลในขณะนั้นได้ออกประกาศยกเลิกการจำกัดสิทธิในการถือครองที่ดิน ทำให้เกิดการกว้านซื้อที่ดินโดยผู้ประกอบการเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้ต้องการที่อยู่อาศัยในลักษณะของธุรกิจการจัดสรรที่ดินเพื่อจำหน่ายด้วยการแบ่งแยกที่ดินออกเป็นแปลงย่อยๆ โดยให้ผู้ซื้อผ่อนชำระค่าที่ดินเป็นรายงวด และผู้ซื้อจะต้องดำเนินการก่อสร้างบ้านบนที่ดินด้วยตนเอง

นอกจากธุรกิจที่ดินแล้ว ผู้ประกอบการยังเริ่มธุรกิจสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อจำหน่ายหรือให้เช่าในลักษณะของตึกแถว ซึ่งเป็นทั้งที่อยู่อาศัยและที่ประกอบการค้าในแหล่งเดียวกัน รวมถึงมีที่อยู่อาศัยประเภทแฟลต ซึ่งเน้นในลักษณะของการให้เช่า สำหรับผู้มีรายได้น้อย และแบบอพาทเมนต์ ที่เน้นลูกค้ารายได้ปานกลางขึ้นไปรวมถึงชาวต่างชาติ ที่เข้ามาทำงานในประเทศ

ไทยด้วย นอกจากนี้ ในช่วงนี้สถาบันการเงินยังไม่มีบทบาทในการปล่อยสินเชื่อให้กับทั้งผู้ซื้อและผู้ประกอบการ โดยผู้ประกอบการส่วนใหญ่ ไม่มีที่ดินเป็นของตนเองและแหล่งเงินทุนส่วนตัวเป็นหลักหรืออาจใช้วิธีร่วมลงทุนกับเจ้าของที่ดินซึ่งมักเป็นชาวสวนหรือชาวนา เพื่อนำที่ดินมาจัดสรรแล้วแบ่งกำไรกัน สำหรับผู้ซื้อที่ใช้เงินออมเป็นหลัก ทำให้การขยายตัวของธุรกิจในยุคนี้เป็นไปอย่างล่าช้า และมีผลให้ธุรกิจจัดสรรที่ดินเข้าสู่ภาวะซบเซา ในปี 2510

(ช่วงที่ 2 เริ่มต้นธุรกิจบ้านจัดสรร (ปี 2511-2517))

ผลจากการที่ธุรกิจจัดสรรที่ดินเข้าสู่ภาวะซบเซานั้น ผู้ประกอบการจึงเปลี่ยนรูปแบบของการดำเนินธุรกิจใหม่เป็นรูปแบบการทำธุรกิจบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินแทน เนื่องจากสามารถขายได้เร็วกว่าและเป็นผลดีต่อผู้ซื้อที่ไม่ต้องสร้างบ้านเอง การขายบ้านพร้อมที่ดินจึงเป็นกลยุทธ์ใหม่ที่ช่วยให้ผู้ซื้อตัดสินใจได้ง่ายและเร็วขึ้น กอปรกับภาวะเศรษฐกิจที่ขยายตัวโดยเฉลี่ยร้อยละ 6 ในช่วงปี 2511-2514 ทำให้ สถาบันการเงินได้ ให้ความสนใจในการสนับสนุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยการปล่อยสินเชื่อให้แก่ผู้ประกอบการและผู้ซื้อ ธุรกิจที่อยู่อาศัยจึงเข้าสู่ภาวะรุ่งเรืองอีกครั้ง

ทำเลที่ตั้งของบ้านจัดสรรในช่วงนี้จะเน้นการขยายตัวไปทางทิศเหนือ และทิศตะวันออกของกรุงเทพฯ โดยสภาพการแข่งขันของธุรกิจยังมีไม่มากนัก เนื่องจากส่วนใหญ่เป็นผู้ประกอบการขนาดเล็ก การเสนอขายจึงมีข้อจำกัดแค่เพียงในท้องถิ่น เช่น ผู้จัดสรรย่านบางเขน จะเน้นการตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยย่านบางเขนเพียงอย่างเดียว มีการโฆษณาเพียงแค่วันในทำเลที่ตั้งของบ้านจัดสรรนั้นเท่านั้น และการขายจะใช้ลักษณะของการบอกต่อกันไป

ปัญหาที่สำคัญของยุคนี้ คือ ผู้ประกอบการไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินเป็นของตนเอง รวมถึงการทำสัญญาระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายส่วนใหญ่เป็นสัญญาที่ไม่เป็นทางการ ทำให้ผู้ซื้อบางส่วนถูกเอารัดเอาเปรียบจากผู้ประกอบการที่ไม่ทำตามสัญญา เช่น การก่อสร้างสาธารณูปโภคภายในโครงการ หรือการไปปักหลักชี้แนวที่ดินผู้อื่นโดยที่เจ้าของที่ดินไม่มีการรับรู้ เป็นต้น ทำให้ปลายปี 2515 รัฐบาลได้ออกกฎหมายคุ้มครองผู้ซื้อ โดยกำหนดให้ผู้ประกอบการได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินก่อนจึงจะสามารถจัดสรรที่ดินได้ และที่ดินนั้นต้องปลอดจากภาระการจำนองด้วย นอกจากนี้ รัฐบาลยังกำหนดให้ “ธนาคารอาคารสงเคราะห์” เป็นธนาคารเฉพาะกิจเพื่อทำหน้าที่ปล่อยสินเชื่อให้แก่ผู้ซื้อและผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และโอนงานเดิมที่ทำหน้าที่ก่อสร้างที่อยู่อาศัยและจัดสรรโดยการให้เช่าซื้อแก่ประชาชนทั่วไปที่มีรายได้น้อยและปานกลาง ให้ไปอยู่ในความรับผิดชอบของ “การเคหะแห่งชาติ” แทน

อย่างไรก็ตาม ธุรกิจที่อยู่อาศัยได้กลับเข้าสู่ภาวะถดถอยอีกครั้ง เนื่องจากเกิดวิกฤตการณ์น้ำมันครั้งแรก ในปี 2516 ที่ราคาน้ำมันเพิ่มสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว ทำให้ราคาวัสดุก่อสร้าง

และค่าจ้างแรงงานสูงขึ้น ขณะที่กำลังซื้อของประชาชนลดลง ธุรกิจบ้านจัดสรรจึงเข้าสู่ภาวะซบเซาอย่างต่อเนื่องตลอดในช่วงปี 2516-2517

ช่วงที่ 3 เริ่มต้นธุรกิจทาวเฮาส์และอาคารชุด (ปี 2518-2529)

ธุรกิจบ้านจัดสรรเริ่มกลับมาฟื้นตัวในปี 2518 และขยายตัวอย่างต่อเนื่องในช่วงปี 2519-2521 โดยมีปัจจัยจากการสนับสนุนของสถาบันการเงินในการขยายสินเชื่อให้กับภาคธุรกิจ ทั้งนี้การดำเนินธุรกิจของผู้ประกอบการ เริ่มมีการสร้างบ้านต่างระดับราคาและต่างขนาด เพื่อตอบสนองต่อความต้องการที่มีความหลากหลายของลูกค้า พร้อมทั้งขยายทำเลที่ตั้งของบ้านจัดสรรออกไปสู่เขตพื้นที่ชานเมือง เนื่องจากราคาที่ดินในเขตเมืองเพิ่มสูงขึ้นมาก รวมถึงผู้ซื้อบางส่วนมีความต้องการพื้นที่บริเวณกว้างและมีสภาพของความเป็นธรรมชาติ

แต่ทว่าวิกฤตการณ์น้ำมันครั้งที่ 2 ในปี 2523 รวมถึงสภาพการจราจรที่แออัดของกรุงเทพฯ ทำให้เริ่มมีการก่อสร้างที่อยู่อาศัยแบบใหม่ ที่เรียกว่า “ทาวเฮาส์” โดยสร้างในเขตพื้นที่ชั้นในของกรุงเทพฯ ซึ่งนอกจากจะช่วยลดระยะเวลาการเดินทางมาทำงานในตัวเมืองของที่อยู่อาศัยในแถบชานเมืองได้แล้วนั้น ทาวเฮาส์ แล้วยังมีการก่อสร้างที่อยู่อาศัยรูปแบบใหม่ที่เรียกว่า อาคารชุด หรือ คอนโดมิเนียม เพื่อเป็นอีกทางเลือกของผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ใจกลางเมืองโดยผู้ซื้อจะมีที่ดินเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง แต่จะมีกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลในห้องชุดของตนเอง ซึ่งได้รับความนิยมนับเป็นอย่างมากเช่นกัน

ในช่วงนี้ ผู้ประกอบการเริ่มมีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจโดยแบ่งที่ดินในโครงการออกเป็นส่วนๆ เพื่อดำเนินการสร้างและขยายตัวออกเป็นระยะ เริ่มมีการปลูกสร้างบ้านตัวอย่างให้ลูกค้าได้ดูก่อน เมื่อมีผู้ที่ทำการตั้งจองและวางเงินค้ำประกัน จึงเริ่มดำเนินงานก่อสร้าง ทั้งนี้เพื่อเป็นการลดภาระทางการเงิน และลดความเสี่ยงจากการก่อสร้างบ้านขึ้นมาแล้วขายไม่ได้หรือขายได้ช้า

ต่อมา ในปี 2526 ประเทศไทย ได้ประสบปัญหาการขาดดุลการค้าสูงถึง 89,237 ล้านบาททำให้ธนาคารแห่งประเทศไทยและกระทรวงการคลังต้องดำเนินการจำกัดการขยายตัวของสินเชื่อพร้อมทั้งปรับโครงสร้างภาษีศุลกากร ซึ่งมาตรการดังกล่าว มีผลให้ผู้ประกอบการขาดสภาพคล่องและกำลังซื้อของประชาชนมีกำลังลดลง ทำให้ผู้ประกอบการรายใหญ่ได้ปรับตัวหันไปทำโครงการบ้านจัดสรรราคาสูง ซึ่งยังไม่มีการแข่งขันในตลาดกลุ่มนี้มากนัก โดยมีการใช้วัสดุก่อสร้างคุณภาพสูงที่นำเข้าจากต่างประเทศ มีสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้ที่อยู่อาศัยภายในโครงการครบถ้วน อาทิเช่น สโมสร สระว่ายน้ำ สวนหย่อม สนามเด็กเล่น สนามกีฬา เป็นต้น ในขณะที่เดียวกันก็มีผู้ประกอบการบางราย หันไปทำโครงการบ้านจัดสรรราคาต่ำ ซึ่งเน้นการสร้างบ้านให้กับหน่วยงานทางราชการ เนื่องจากถือว่าเป็นโครงการที่มีความเสี่ยงต่ำ เป็นกลุ่มลูกค้าเป็นผู้ที่มีรายได้ประจำ และมีค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขายที่ไม่สูงมากนัก

ในปี 2529 รัฐบาลได้กำหนดนโยบายเร่งรัดการพัฒนาที่อยู่อาศัย และดำเนินการมาตรการต่างๆ เพื่อส่งเสริมกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยรายย่อยมากขึ้น การกำหนดมาตรการทางภาษี โดยสามารถนำดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยมาหักลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา การอนุญาตให้ผู้ประกอบการสามารถขอสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยจากบริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้ เป็นต้น ประกอบกับราคาปูนซีเมนต์และอัตราดอกเบี้ย มีแนวโน้มที่ปรับลดลง ได้มีส่วนช่วยกระตุ้นให้การลงทุนและการซื้อขายบ้านจัดสรร โดยเฉพาะระดับราคาปานกลาง และราคาต่ำ เริ่มมีแนวโน้มการฟื้นตัวขึ้น

ช่วงที่ 4 ยุครุ่งเรืองของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (ปี 2518-2529)

ผลจากนโยบายในขณะนั้น รัฐบาลเน้นขยายการค้าและการลงทุน โดยใช้การเปิดเสรีทางการเงิน และส่งเสริมการย้ายฐานการผลิตของนักลงทุนต่างชาติที่เข้ามาท่องเที่ยวหรือทำงานในประเทศไทย เริ่มมีการพัฒนาที่ดินในเชิงอุตสาหกรรม ผ่านการพัฒนานิคมอุตสาหกรรม รวมทั้งปัญหาการขาดดุลการค้าของประเทศ เริ่มคลี่คลายลงในปี 2529 เศรษฐกิจของประเทศขยายตัวในระดับที่สูงถึงร้อยละ 10 ต่อเนื่องติดต่อกันในช่วงปี 2531-2533 ทำให้รายได้และอำนาจการซื้อของประชาชนสูงขึ้น กระตุ้นให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยหลังใหม่ที่มีขนาดใหญ่ขึ้นและมีคุณภาพมากขึ้น ทั้งไว้ใช้สำหรับอยู่อาศัยหรือเก็งกำไรด้วย ส่งผลให้ราคาที่ดินในพื้นที่เขตเมืองซึ่งมีอยู่อย่างจำกัดมีการปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง รวมถึงในปี 2532 ภาครัฐ ได้อนุญาตให้ชาวต่างชาติสามารถถือครองกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้เพิ่มขึ้น จากร้อยละ 25 เป็นร้อยละ 40 ของพื้นที่ทั้งหมดของโครงการ ส่งผลให้ธุรกิจอาคารชุดที่พักอาศัยที่เคยซบเซาในช่วงปี 2526 – 2529 ฟื้นกลับมาคึกคักอีกครั้ง ซึ่งกล่าวได้ว่าในช่วงปี 2530 – 2533 ถือเป็นช่วงรุ่งเรืองของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท โดยพิจารณาจากราคาหุ้นของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ที่ระดับสูงขึ้น ซึ่งสามารถสะท้อนให้เห็นถึงความมั่งคั่งของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้เป็นอย่างดี

ภาวะรุ่งเรืองของธุรกิจในช่วงนี้ เป็นผลจากสภาพคล่องทางการเงินที่เพิ่มสูงขึ้นในระบบตามการขยายตัวของเศรษฐกิจ การออกตราสารหนี้ต่างๆ รวมถึงนโยบายการเปิดเสรีทางการเงินของประเทศที่ทำให้มีเงินจากต่างประเทศไหลเข้ามา ส่งผลให้เกิดการแข่งขันการปล่อยสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของสถาบันการเงินเป็นจำนวนมาก ทำให้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมลดลงจากร้อยละ 15-18 ในช่วงปี 2523 – 2529 เหลือเพียงร้อยละ 12-15 ในช่วงปี 2530 – 2533 และจากความเชื่อมั่นที่มีต่อบรรยากาศการลงทุนที่สดใสและความเชื่อที่ว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่มีหลักประกันที่คุ้มค่าเพราะราคาไม่เคยลดลง ทำให้เกิดการจองซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการเก็งกำไรเป็นจำนวนมากทั้งจากนักลงทุน ผู้ประกอบการ และผู้บริโภค

อย่างไรก็ตาม แรงจูงใจให้ผู้ประกอบการรายใหม่จากภาคธุรกิจต่างๆ หันมาลงทุนเพิ่มขึ้นด้วยการจัดซื้อที่ดินเปล่า เพื่อสะสมไว้จัดสรรโครงการในระยะยาว เนื่องจากคาดว่าราคาจะมีการปรับตัวสูงขึ้นเรื่อยๆ โดยในช่วงปี 2534 - 2535 เนื่องจากในช่วงปลายปี 2533 ธนาคารแห่งประเทศไทยได้จำกัดเพดานการขยายตัวของสินเชื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อจะมีการชะลออุปสงค์เทียบในตลาด กอปรกับเศรษฐกิจที่ชะลอตัวจากวิกฤตสงครามอ่าวเปอร์เซียในปี 2534 และภาวะความไม่สงบทางการเมืองภายในประเทศปี 2535 ทำให้สภาพคล่องทางการเงินเริ่มฝืด อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ปรับตัวสูงขึ้นเป็นร้อยละ 15 - 16 ในปี 2534 ส่งผลให้ผู้ประกอบการขาดแคลนเงินทุนหมุนเวียน ผู้ซื้อที่เป็นนักเก็งกำไรต่างยอมทิ้งเงินคาวน เพราะไม่สามารถหาเงินทุนมาโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยที่ได้จองซื้อไว้ อีกทั้งประชาชนชะลอการตัดสินใจซื้อ ดังนั้น โครงการที่อยู่อาศัยหลายโครงการ โดยเฉพาะโครงการอาคารชุด จึงประสบภาวะการชะงักงัน แต่ทั้งนี้ ภาวะซบเซาที่เกิดขึ้นนั้นเป็นเพียงช่วงเวลาสั้น ๆ เท่านั้น เนื่องจากนโยบายผ่อนคลายทางการเงิน โดยได้มีการทยอยยกเลิกเพดานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้และเงินฝาก การสนับสนุนการจัดตั้งวิเทศธนกิจของสถาบันการเงิน การกำหนดน้ำหนักของความเสี่ยงของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ต่ำกว่าสินเชื่อทั่วไป รวมทั้งอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ปรับตัวลดลงจากอัตราร้อยละ 13 ในปี 2535 เหลือเพียงร้อยละ 10 ในปี 2537 ประกอบกับการสนับสนุนจากภาครัฐด้วยการประกาศปรับขึ้นเงินเดือนข้าราชการ การลดหย่อนภาษีให้กับโครงการ ที่มีระดับราคาขายไม่เกิน 600,000 บาท ทำให้สถาบันการเงินต่างแข่งขันการปล่อยสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการและเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัย รวมถึงผู้ประกอบการสามารถระดมทุนโดยตรงจากต่างประเทศที่มีต้นทุนทางการเงินที่ต่ำกว่าในประเทศทั้งในรูปแบบของการขอวงเงินสินเชื่อสกุลต่างประเทศและการออกตราสารหนี้ เพื่อนำเงินทุนมาซื้อที่ดินสะสมและเปิดขายโครงการใหม่ๆ อย่างต่อเนื่อง และจากปัจจัยต่างๆ ดังกล่าว ทำให้การซื้อขายที่อยู่อาศัยในช่วงปี 2536-2537 เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก แม้ว่าการเก็งกำไรระยะสั้นจะมีอัตราลดลงแล้วก็ตาม แต่ทว่าก็มีผู้ที่ซื้อส่วนหนึ่งรีบทำการซื้อเพื่อเป็นการลงทุนระยะยาวและซื้อไว้เป็นบ้านหลังที่สอง โดยคาดว่าราคาในอนาคตจะมีการปรับตัวสูงขึ้นเรื่อยๆ ขณะที่ผู้ประกอบการยังคงขยายการลงทุนเปิดโครงการใหม่อย่างต่อเนื่อง

ช่วงที่ 5 วิกฤตเศรษฐกิจของประเทศ (ปี 2538-2543)

ในช่วงปี 2538 - 2539 เศรษฐกิจของประเทศประสบกับภาวะเงินเฟ้อ และการขาดดุลบัญชีเดินสะพัด จนรัฐต้องดำเนินนโยบายการเงินแบบเข้มงวด เพื่อชะลอการใช้จ่ายภายในประเทศ ในขณะที่เดียวกันเศรษฐกิจของโลกเริ่มมีความผันผวนจากวิกฤตการณ์ทางการเงินของประเทศเม็กซิโก ในปี 2538 และการล่มสลายของวณิชธนกิจในประเทศอังกฤษ ส่งผลให้นักลงทุนต่างชาติขาดความเชื่อมั่นในตลาดการเงินใหม่ซึ่งรวมถึงประเทศไทยด้วย มีการถอนการ

ลงทุนทั้งในตลาดทุนและตลาดอสังหาริมทรัพย์ สภาพคล่องของระบบเศรษฐกิจจึงเริ่มตึงตัว ส่งผลให้การขยายตัวของระบบเศรษฐกิจชะลอตัว

การชะลอตัวทางเศรษฐกิจของประเทศและภาวะสะสมของอุปทานบ้านล้นตลาด รวมถึงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ทยอยปรับตัวสูงขึ้นจากร้อยละ 10 เมื่อเริ่มต้นปี 2537 เพิ่มขึ้นร้อยละ 13-14 ในช่วงปี 2538 – 2539 และสูงถึงร้อยละ 15.5 ในปี 2541 ทำให้ธุรกิจที่อยู่อาศัยเริ่มเข้าสู่ภาวะซบเซาตั้งแต่ปี 2538 เป็นต้นมา เกิดภาวะอุปทานล้นตลาดในหลายพื้นที่ ทำให้เกิดการแข่งขันทางด้านราคาอย่างรุนแรงทั้งจากบ้านที่สร้างใหม่ และบ้านมือสอง เช่น การลดราคาขาย การรับภาระการจ่ายโอนจ่านองแทนผู้ซื้อ เป็นต้น แต่ไม่มีการตอบสนองด้านกำลังซื้อของผู้บริโภค โดยธุรกิจที่อยู่อาศัยประสบภาวะตกต่ำมากขึ้น

เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงระบบอัตราแลกเปลี่ยนจากระบบอัตราแลกเปลี่ยนแบบคงที่เป็นระบบอัตราแลกเปลี่ยนแบบลอยตัวในวันที่ 2 กรกฎาคม 2540 ทำให้เกิดภาระหนี้ของผู้ประกอบการในรูปแบบเงินบาทสูงขึ้นเป็นเท่าตัว กอปรกับยอดขายที่ลดลง อุปทานส่วนเกินที่สูงขึ้น จึงส่งผลให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประสบภาวะการณที่ตกต่ำ ซึ่งสามารถที่จะพิจารณาได้จากราคาหุ้นของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ที่มีแนวโน้มที่ลดต่ำอย่างต่อเนื่อง สามารถสะท้อนให้เห็นถึงความตกต่ำของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในช่วงดังกล่าวได้เป็นอย่างดี และมีผลกระทบต่อเนื่องเป็นลักษณะของลูกโซ่

จากสภาวะที่เกิดขึ้น ทำให้เกิดปัญหาการผิดชำระหนี้ กระทบต่อหนี้ค้างชำระของสถาบันการเงิน โดยมูลค่าหลักทรัพย์ค้ำประกันที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์กลับต่ำกว่าราคาประเมินเดิมหรือวงเงินกู้ที่ได้รับอนุมัติ เนื่องจากราคาบ้านหรือที่อยู่อาศัยมีการปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่อง ทำให้มีการบังคับให้จำนองเพื่อการขายทอดตลาด ทำให้ได้เงินไม่เพียงพอกับหนี้ที่ค้างชำระ ส่งผลให้เกิดปัญหาหนี้สูญที่ต่อเนื่องติดตามมา ต่อยอดไปสู่ความมั่นคงทางการเงินของสถาบันการเงิน จนทำให้รัฐบาลต้องสั่งปิดกิจการของสถาบันการเงิน จำนวน 56 แห่ง ทำให้ประชาชนขาดความเชื่อมั่นในสถาบันการเงินที่เหลือ จึงพากันแห่ถอนเงินฝาก ส่งผลให้สถาบันการเงินที่เหลืออยู่ ต้องประสบปัญหาของการขาดสภาพคล่อง รวมทั้งความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จึงเกิดสภาวะตกต่ำสุดขีดของธุรกิจที่อยู่อาศัย ทั้งจากภาวะอุปทานบ้านล้นตลาดและอุปสงค์ที่ซบเซา ทำให้ผู้ประกอบการเกิดสภาวะล้มละลายและปิดกิจการไปเป็นจำนวนมาก ส่วนที่อยู่รอดก็มิได้มีการพัฒนาโครงการใหม่แต่อย่างใด ส่งผลให้เกิดการลดยแพพนักงานของกิจการในบางส่วนอีกด้วย

ช่วงที่ 6 การฟื้นฟูทางธุรกิจ (ปี 2544-2550)

ภายหลังวิกฤตการณ์เศรษฐกิจในปี 2540 ภาครัฐได้ให้ความสำคัญของการคลี่คลายวิกฤตอสังหาริมทรัพย์ควบคู่ไปกับการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโดยรวม จึงได้ออกมาตรการต่างๆ ทั้งทางการเงินและการคลังอย่างต่อเนื่อง เพื่อกระตุ้นกำลังซื้อของผู้บริโภคและแก้ไขปัญหาสภาพคล่องของผู้ประกอบการ อาทิเช่น

- การลดค่าจดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์ (จากร้อยละ 2 ลดลงเหลือร้อยละ 0.01 ของราคาประเมิน) และลดค่าจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์ (จากร้อยละ 1 ลดลงเหลือร้อยละ 0.01 ของราคาประเมิน) เพื่อช่วยเร่งให้ผู้ซื้อตัดสินใจซื้อได้เร็วขึ้น

- การขยายเพดานวงเงินกู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ที่มีรายได้น้อยจากไม่เกิน 750,000 บาท เป็นไม่เกิน 1,000,000 บาท และขยายสัดส่วนของสินทรัพย์ค้ำประกันจากสูงสุดร้อยละ 70 เป็นร้อยละ 100 ของราคาประเมิน เพื่อเป็นการเพิ่มวงเงินสินเชื่อให้แก่ผู้บริโภค

- ยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาสำหรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเพื่อซื้อ เช่าซื้อ หรือสร้างอาคารที่อยู่อาศัย โดยสามารถนำมาหักลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาได้เพิ่มมากขึ้น จากเดิมไม่เกิน 10,000 บาท เป็นไม่เกิน 50,000 บาท เพื่อเป็นการบรรเทาภาระภาษีเงินได้ของผู้ที่จะมาขอวงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

- การลดอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะ ที่จะเรียกเก็บจากการขายทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ (จากอัตราร้อยละ 3.3 ลดลงเหลือร้อยละ 0.11 ของรายรับก่อนหักรายจ่าย) เพื่อเป็นการลดต้นทุนให้กับผู้ประกอบการ

นอกจากนี้ ภาครัฐยังได้ออกมาตรการเพิ่มเติมเพื่อเป็นการกระตุ้นตลาดอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริโภคเฉพาะกลุ่มร่วมด้วย อาทิเช่น โครงการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของข้าราชการ ทั้งที่เป็นและไม่ใช่สมาชิกของกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ (กบข.) โครงการบ้านเอื้ออาทร ซึ่งเป็นโครงการของทางราชการแห่งชาติเพื่อจัดสร้างที่อยู่อาศัยราคาถูกให้กับครอบครัวที่มีรายได้น้อยต่อเดือน จำนวน 10,000 – 15,000 บาท และโครงการบ้านมั่นคง ซึ่งเป็นโครงการ สำหรับพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยให้กับผู้อยู่อาศัยในชุมชนแออัด เป็นต้น

ช่วงที่ 7 วิกฤตเศรษฐกิจรอบสอง (ปี 2551-2552)

นับจากเกิดวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจของประเทศครั้งใหญ่ในปี 2540 นั้น โดยเฉพาะกลุ่มธุรกิจที่ได้รับผลกระทบรุนแรงมากที่สุด ก็คือ ธุรกิจส่งออกและธุรกิจบริการ และต่อเนื่องยังธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ที่ผู้ประกอบการได้มีการขอวงเงินกู้จากต่างประเทศ รวมทั้งจริยธรรมทางการเงินที่ล้มเหลว ส่งผลให้เกิดการปิดตัวของสถาบันการเงิน และผู้ประกอบการเป็นจำนวนมาก ภาครัฐก็ได้มีการกระตุ้นระบบเศรษฐกิจของประเทศ รวมทั้งออกมาตรการทางด้าน

การเงินต่างๆ ที่มีความรัดกุมมากขึ้น เพื่อช่วยสร้างความเชื่อมั่นในระบบเศรษฐกิจของประเทศ กลับคืนมา ส่งผลให้ทิศทางและแนวโน้มการฟื้นตัว และการเจริญเติบโตของระบบเศรษฐกิจในภาพรวม รวมทั้งกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีสัดส่วนที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง นับตั้งแต่ ในช่วงปี 2548 – 2551 เป็นต้นมา

ต่อมาในปี 2551 สภาพการณ์เศรษฐกิจโลก โดยเฉพาะประเทศสหรัฐอเมริกา ได้เกิดวิกฤตการณ์ครั้งใหม่ ที่มีสาเหตุหลักมาจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยตรง แล้วลุกลามต่อเนื่องไปยังระบบเศรษฐกิจมหภาคในภูมิภาคอื่น ทั้งยุโรป เอเชีย และออสเตรเลีย รวมทั้งประเทศไทยด้วย อันเนื่องมาจากความเกี่ยวเนื่อง เชื่อมโยงและมีความสัมพันธ์กัน ผ่านระบบคู่ค้าและการเข้ามาลงทุนของกลุ่มธุรกิจข้ามชาติ ทั้งในเชิงระบบตลาดหลักทรัพย์ หรือการลงทุนในเชิงกายภาพโดยตรง ซึ่งวิกฤตการณ์ครั้งใหม่ นี้ เรียกว่า “Subprime Lending Crisis”

วิกฤตการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจของไทย สืบเนื่องมาจากไทยเป็นประเทศที่พึ่งพาการส่งออกเป็นหลักประมาณร้อยละ 70 ของ GDP โดยสหรัฐ เป็นตลาดส่งออกอันดับหนึ่งของไทย การชะลอตัวของเศรษฐกิจสหรัฐ จึงอาจส่งผลกระทบต่อ การส่งออกของไทย ปัจจุบันสัดส่วนการส่งออกของไทยไปสหรัฐ ได้มีแนวโน้มลดลงจาก 16% ในปี 2547 เหลือ 12.6% ในปี 2550 และวิกฤตการณ์ดังกล่าวยังส่งผลกระทบต่อเนื่องไปยังภูมิภาคต่างๆ เช่น ญี่ปุ่น เอเชีย ยุโรป รวมถึงตะวันออกกลาง

แต่เนื่องจากปัจจุบัน ประเทศในเอเชียได้มีการค้าและการลงทุนระหว่างกันมากขึ้น ซึ่งแสดงว่าประเทศในเอเชียรวมทั้งไทยได้ค่อยๆ แยกตัวออกจากการพึ่งพาเศรษฐกิจของสหรัฐ (Decouple) มากขึ้น นอกจากนี้ ปัจจุบันไทยมีระบบภูมิคุ้มกันทางเศรษฐกิจ ที่เข้มแข็งมากขึ้นกว่าเมื่อเกิดวิกฤติเศรษฐกิจในปี 2540 โดยมีหลายปัจจัยสนับสนุน เช่น การขยายตัวมากขึ้นของภาคการเงินอื่นนอกเหนือจากสถาบันการเงิน เช่น ตลาดหุ้นและตลาดพันธบัตร ระบบการกำกับดูแลภาคการเงินที่มีมาตรฐานสากลมากขึ้น ผลกระทบที่เกิดขึ้นจึงมีไม่มากนัก

ส่วนผลกระทบต่อระบบการเงินของไทยนั้น จะเกิดกับสถาบันการเงินของไทยที่มีการลงทุนในตราสารหนี้ที่มีสินทรัพย์เป็นหลักประกัน (Collateralized Debt Obligation: CDO) ซึ่งมี Subprime Lending เป็น Underlying Asset มีน้อย ดังนั้น ผลกระทบต่อระบบการเงินโดยตรงของ ไทยจะมีน้อยมาก แต่อาจจะได้รับผลกระทบทางอ้อมจากตลาดเงินโลกที่มีความผันผวนมากขึ้น และผลกระทบจากการดำเนินนโยบายการเงินของธนาคารกลางสหรัฐอเมริกา ที่มีการลดอัตราดอกเบี้ยในประเทศลงมาก ซึ่งอาจจะทำให้มีเงินไหลเข้ามาลงทุนในไทยเพิ่มขึ้น ซึ่งจะมีผลต่ออัตราแลกเปลี่ยน ทำให้เงินบาทแข็งค่าขึ้น

แนวทางการรับมือ สำหรับประเทศไทย ควรกระตุ้นเศรษฐกิจโดยการเพิ่มอุปสงค์

ในประเทศให้เพิ่มขึ้น เช่น การกระตุ้นการลงทุนภายในประเทศ โดยเฉพาะการลงทุนภาครัฐ การดำเนินนโยบายการเงิน ที่มีความผ่อนคลายมากขึ้น และส่งเสริมให้มีการลงทุนในต่างประเทศ เพื่อให้เกิดความสมดุลระหว่างเงินทุนไหลเข้าและไหลออก

การแก้ไขปัญหาระหว่างประเทศ เพื่อป้องกันมิให้เศรษฐกิจระหว่างประเทศผันผวน หรืออิงกับสถานะเศรษฐกิจของสหรัฐ มากเกินไป นอกจากนั้น ประเทศในแถบเอเชียจะต้องร่วมมือกันส่งเสริมการค้าและการลงทุนระหว่างกันให้มากขึ้น และร่วมมือกันรับความผันผวนจากตลาดเงินอันเกิดจากการพึ่งพาระบบเศรษฐกิจสหรัฐอเมริกา

โดยสรุป การติดตามและสร้างกลยุทธ์เพื่อแก้ไขปัญหา จะต้องมีการติดตามการรับมือและการแก้ไขปัญหาของสหรัฐอเมริกา ที่มีการออกมาตรการต่างๆ มากกระตุ้นเศรษฐกิจซึ่งมีมูลค่าสูงถึง 1.5 แสนล้านดอลลาร์ ที่จะสามารถเยียวยา และแก้ไขปัญหาเศรษฐกิจถดถอยในขณะนี้ ได้มากน้อยเพียงใด และปัญหาการขยายตัวของหนี้เสียของลูกค้าหนี้ Subprime ไปสู่ลูกค้าชั้นดีและสินเชื่อประเภทอื่นๆ จะควบคุมได้หรือไม่ และคาดว่าปัญหา Subprime จะส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจสหรัฐอเมริกา ต่อไปอีกประมาณ 1-2 ปี รวมทั้งอาจจะมีผลกระทบต่อเนื่องสู่ประเทศไทย แต่ไม่มากนัก เพราะทางธนาคารแห่งประเทศไทย ธนาคารพาณิชย์ทั่วไป และผู้ประกอบการในตลาดฯ มีมาตรการที่รัดกุม เพียงพอ

ช่วงที่ 8 เขตการค้าเสรีและประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (ปี 2553-ปัจจุบัน)

ผลพวงจากการสร้างมาตรการ และระเบียบข้อบังคับทางการเงินที่เข้มงวดของทั้งธนาคารแห่งประเทศไทยและสถาบันการเงินภายในประเทศ ส่งผลให้ผลกระทบที่เกิดจาก “Subprime Lending Crisis” ที่มีต่อประเทศไทย มีไม่มากนัก เพราะเกณฑ์การพิจารณาให้วงเงินสินเชื่อทั้งภาคผู้ประกอบการ หรือภาคบุคคลนั้น มีขั้นตอนในการพิจารณาและตรวจสอบอย่างรัดกุม ส่งผลให้การเกิดหนี้สูญในภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยมีไม่มากนัก ยกเว้นที่อาจจะมีไปซื้อสินทรัพย์ต่อเนื่องจากต่างประเทศ หรือผู้ลงทุนชาวต่างชาติในโครงการที่จะพัฒนาในประเทศไทย แต่กฎหมายเรื่องการควบคุมของสัดส่วนของการถือครองหุ้น ที่ไม่เกินร้อยละ 49 เป็นเสมือนเครื่องมือในการป้องกันวิกฤตการณ์นี้ได้เป็นอย่างดี

แต่สิ่งที่ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเสมือนเป็นหนึ่งในธุรกิจบริการ ที่อาจจะต้องคำนึง และมีผลกระทบต่อการเปิดเขตการค้าเสรีอาเซียน (ASEAN Free Trade Area: AFTA) นับตั้งแต่ปี 2546 และบรรลุเป้าหมายในปี 2546 ที่ประชุมสุดยอดอาเซียน (ASEAN Summit) ครั้งที่ 8 เมื่อเดือนพฤศจิกายน 2545 ได้เห็นชอบให้อาเซียนกำหนดทิศทางทางการดำเนินงานเพื่อก้าวไปสู่การเป็นประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (ASEAN Economic Community: AEC) ซึ่งมีลักษณะคล้ายคลึงกับประชาคมเศรษฐกิจยุโรป (European Economic Community: EEC) และให้อาเซียนปรับปรุง

กระบวนการดำเนินงานภายในของอาเซียนให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ในการประชุมสุดยอดอาเซียนในปี 2546 ผู้นำอาเซียนได้ออกแถลงการณ์ Bali Concord II เห็นชอบให้มีการรวมตัวไปสู่การเป็นประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนหรือ AEC ภายในปี 2563 และให้เร่งรัดการรวมกลุ่มเพื่อเปิดเสรีสินค้าและบริการสำคัญ 11 สาขา (priority sectors) ได้แก่ การท่องเที่ยว การบิน ยานยนต์ ผลิตภัณฑ์ไม้ ผลิตภัณฑ์ยาง สิ่งทอ อิเล็กทรอนิกส์สินค้าเกษตร ประมง เทคโนโลยีสารสนเทศ และสุขภาพ

ความจำเป็นที่อาเซียนต้องเร่งรัดการรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจ โดยอาเซียนต้องเร่งรัดการรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจภายในก็เพื่อเสริมสร้างขีดความสามารถในการแข่งขันให้กับอาเซียน และเพื่อสร้างให้อาเซียนเป็นศูนย์กลางภายในภูมิภาค เพื่อคานอำนาจของประเทศอื่นๆ ภายในภูมิภาคที่มีบทบาทโดดเด่นอย่างเช่น จีน และอินเดีย นอกจากนี้ การที่จีนและอินเดียเริ่มแสดงบทบาทในเศรษฐกิจโลก ทำให้อาเซียนยิ่งต้องเร่งปรับปรุงภายในและสร้างความน่าสนใจ ด้วยการพยายามสร้างจุดขายที่ว่า “อาเซียนจะรวมตัวกันเป็นตลาดหรือฐานการผลิตเดียวกัน” เพื่อให้เกิดการเคลื่อนย้ายปัจจัยการผลิตต่างๆ ได้เสมือนอยู่ในประเทศเดียวกัน กระบวนการผลิตสามารถเกิดขึ้นที่ไหนก็ได้ โดยสามารถใช้ทรัพยากรทั้งวัตถุดิบและแรงงานจากหลายประเทศเพื่อนำมาใช้ในการผลิต ปราศจากอุปสรรคในด้านภาษีและมาตรการที่มิใช่ภาษี มีการสร้างมาตรฐานของสินค้า และกฎเกณฑ์/กฎระเบียบต่างๆ ร่วมกัน

เป้าหมายของ AEC อาเซียนจะรวมตัวเป็นประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) ภายในปี 2563 (ค.ศ.2020) โดยมีแนวคิดที่อาเซียนจะกลายเป็นเขต “การผลิตเดียว ตลาดเดียว” หรือ “Single market and production base” นั้นหมายถึง จะต้องมีการเคลื่อนย้ายปัจจัยการผลิตได้อย่างเสรี สามารถดำเนินกระบวนการผลิตที่ไหนก็ได้ โดยสามารถใช้ทรัพยากรจากแต่ละประเทศ ทั้งวัตถุดิบและแรงงานมาร่วมในการผลิต มีมาตรฐานสินค้า กฎเกณฑ์กฎระเบียบเดียวกัน ดังนั้นการลงทุนตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ต้องพร้อมรับความเปลี่ยนแปลงครั้งใหญ่ ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) ในปี 2558

สรุปได้ว่า อสังหาริมทรัพย์จัดเป็นภาคธุรกิจหลักของประเทศ ที่มีพัฒนาการควบคู่มาตามแนวทางของการพัฒนาทางเศรษฐกิจของประเทศ เช่นเดียวกับประเทศอื่น โดยประเทศไทยได้ผ่านพ้นช่วงเวลาแห่งความผันผวนในปี 2553 ซึ่งนับเป็นปีที่แสนสาหัสปีหนึ่งในประวัติศาสตร์ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เช่นเดียวกับภาคธุรกิจอื่น แม้สถานการณ์ทางการเมืองจะขาดเสถียรภาพ และความผันผวนของเศรษฐกิจโลกจะมีอย่างต่อเนื่อง แต่การเจรจาซื้อขาย เช่า อสังหาริมทรัพย์รายใหญ่หลายรายก็ประสบความสำเร็จได้ในปี 2553 ต่อเนื่องในปี 2554 โดยการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้น ได้พุ่งขึ้นถึงจุดสูงสุดเป็นประวัติการณ์สอดคล้องกับนโยบายสนับสนุนของภาครัฐ เป็นเครื่องบ่งชี้ว่าความมั่นใจในภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังอยู่ใน

ระดับสูงต่อเนื่อง อาจจะมาจกสาเหตุที่ว่า การลงทุนในภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่ เป็นการลงทุนระยะยาว และสามารถพัฒนาให้มีมูลค่าที่เพิ่มต่อเนื่องได้ในอนาคตนั่นเอง ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันของประเทศไทย แบ่งออกเป็น 5 ส่วนหลัก ได้แก่อุตสาหกรรมพาณิชย์กรรม ที่อยู่อาศัย คำปลีก และการโรงแรม อย่างไรก็ตาม สาธารณชนมักเน้นไปที่ตลาดที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะอาคารชุดพักอาศัยเป็นหลัก”

2. สภาพการณ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดนครราชสีมา

หากพิจารณาจากการแบ่งช่วงที่กล่าวมาข้างต้น เราอาจอนุมานได้ว่าพัฒนาการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้ขยายตัวจากพื้นที่เขตเมืองหลวงและปริมณฑลไปสู่ภูมิภาคในช่วงที่ ๔ ซึ่งเริ่มจากปี พ.ศ.๒๕๑๘ จนถึงปลายทศวรรษ ๒๕๓๐หรือก่อนเกิดวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจของไทยในปี พ.ศ.๒๕๓๕ โดยเฉพาะจังหวัดใหญ่ ๆ ที่เป็นศูนย์กลางของภูมิภาคอย่างเช่นจังหวัดนครราชสีมาซึ่งเป็นจังหวัดที่มีพื้นที่และประชากรขนาดใหญ่และเป็นศูนย์กลางของภาคตะวันออกเฉียงเหนือของไทยนั้นก็ย่อมได้รับอิทธิพลจากการขยายตัวทางเศรษฐกิจในช่วงแรกของยุคที่ ๔ นั้นนั่นเอง แต่หลังจากนั้นเป็นต้นมาก็ต้องเผชิญกับวิกฤตการณ์ความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งส่งผลกระทบต่อพัฒนาการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไม่แตกต่างจากภาพรวมในระดับประเทศที่กล่าวมาแล้ว

สำหรับในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์กลับมาสู่สภาพการขยายตัวอย่างมาก ทั้งในกรุงเทพฯ ปริมณฑล และภูมิภาค ทั้งนี้สืบเนื่องจากปัจจัยบวกคืออัตราดอกเบี้ยนโยบายอยู่ในระดับต่ำ การแข่งขันการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ ส่งผลให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับกระแสของการเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) เป็นจุดขาย ทำให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในภูมิภาค มีอัตราการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ซึ่งนอกจากจะมีสาเหตุมาจากการเติบโตของกิจกรรมเศรษฐกิจในภูมิภาคแล้ว ยังได้ได้รับอิทธิพลจากการที่ประเทศไทยกำลังจะก้าวเข้าสู่ AEC ที่มีส่วนช่วยกระตุ้นกิจกรรมการค้าและการลงทุนในระหว่างประเทศเพื่อนบ้าน (<http://www.scbsme.com>, July 2, 2014)

นอกจากนี้ ยังมีสาเหตุมาจากแผนการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมของภาครัฐ ซึ่งช่วยเปิดพื้นที่ศักยภาพของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในหลายจังหวัด โดยเฉพาะในตะวันออกเฉียงเหนือและหัวเมืองจังหวัดชายทะเลเช่น ประจวบคีรีขันธ์ (หัวหิน) ชลบุรี และระยอง ซึ่งการพัฒนาที่อยู่อาศัยในจังหวัดเหล่านี้ส่วนหนึ่งนอกจากจะรองรับความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยของคนในประเทศแล้ว ยังเน้นกลุ่มเป้าหมายไปยังชาวต่างชาติที่ต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์ในไทยรับกระแส AEC เพื่อเป็นการลงทุนและเพื่ออยู่อาศัยด้วย

จึงเห็นได้อย่างชัดเจนว่าในปี 2556 ที่ผ่านมาเป็นปีที่ผู้ประกอบการพัฒนา

อสังหาริมทรัพย์จากส่วนกลางได้ขยายการลงทุนไปยังจังหวัดภูมิภาคมากเป็นพิเศษมีผลทำให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในต่างจังหวัดมีความคึกคักโดยส่วนใหญ่เป็นการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม โดย ๒-๓ ปีที่ผ่านมา ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้เข้าไปรุกตลาดคอนโดมิเนียมในจังหวัดหัวเมืองเศรษฐกิจของภูมิภาคและเมืองท่องเที่ยวกันอย่างเข้มข้น โดยธนาคารแห่งประเทศไทย สำนักงานภาคตะวันออกเฉียงเหนือ เปิดเผยว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดหลักๆของภาคอีสาน เช่น อุดรธานี ขอนแก่น นครราชสีมา มหาสารคาม สกลนคร อุบลราชธานี ฯลฯ มีโครงการธุรกิจคอนโดมิเนียมที่เป็นของนักลงทุนจากส่วนกลางมากกว่า 50 โครงการ มีจำนวนห้องพักชุดมากกว่า 1 หมื่นยูนิต โดยเฉพาะที่อุดรธานี มีอยู่ 10 โครงการ มีมากกว่า 2900 ยูนิต ส่วนสาเหตุที่มีการลงทุนและพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จากแนวราบมาเป็นแนวสูงหรือคอนโดมิเนียมแทนนั้น เป็นเพราะหลายสาเหตุ แต่ที่เป็นสาเหตุหลัก ก็คือ ราคาที่ดินในพื้นที่เขตเทศบาลของหัวเมืองหลักๆ มีราคาเพิ่มสูงกว่าราคาประเมินของกรมที่ดินจำนวนหลายเท่าตัว ถึงไร่ละกว่า 45 ล้านบาท ทำให้นักลงทุนรุ่นใหม่หันมาลงทุนพัฒนาคอนโดมิเนียมแทนแนวราบ ทั้งนี้เพื่อให้เกิดความสอดคล้องกับความต้องการของผู้บริโภคในยุคปัจจุบันที่เข้าใจว่าการอยู่คอนโดมิเนียมมีความสะดวกสบายกว่าบ้านแนวราบ ดังนั้นนักลงทุนพัฒนาต่างมีมุมมองว่าตลาดจะเติบโตด้วยกำลังซื้อจากการเปิด AEC รวมถึงการเก็งกำไรระยะสั้นเนื่องจากปัจจุบันผลตอบแทนจากการฝากเงินกับสถาบันการเงินมีผลตอบแทนที่ต่ำ (<http://www.scbsme.com>, July 2, 2014)

สถานการณ์ในปี 2556 มีโครงการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นมากในเขตตัวเมือง จังหวัดนครราชสีมา โดยนักลงทุนต่างมองเห็นถึงโอกาสการเติบโตของเมืองโคราช จากอันนิสงค์โครงการลงทุนด้านโครงสร้างพื้นฐานของประเทศ ทั้งโครงการรถไฟความเร็วสูง รถไฟทางคู่ มอเตอร์เวย์ แต่สถานการณ์ทางการเมืองได้พลิกผันอย่างรวดเร็วหลังจากมีการชุมนุมยึดยึดอกระรักษาความสงบแห่งชาติยึดอำนาจรัฐและยุบสภา ส่งผลให้โครงการลงทุน 2 ล้านล้านบาท ของรัฐบาลนางสาวยิ่งลักษณ์ยุติลง ทำให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์เมืองโคราชต้องฝ่ามรสุมเศรษฐกิจอีกครั้ง

ทั้งนี้ สมาคมอสังหาริมทรัพย์จังหวัดนครราชสีมา ได้ทำการสำรวจข้อมูลภาคสนามในช่วงเดือนกันยายน-ตุลาคม 2556 พบว่ามีการดำเนินโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบในจังหวัดนครราชสีมา จำนวน 122 โครงการ กระจายตัวใน 18 เขต จากจำนวน 25 เขตเทศบาล และ องค์การบริหารส่วนตำบล โดยมีจำนวนเสนอขายในผังมากถึง 12,889 หน่วย แบ่งเป็นบ้านเดี่ยว 2 ชั้น 6,782 หน่วย, บ้านเดี่ยวชั้นเดียว 3,981 หน่วย, บ้านแถว 996 หน่วย, อาคารพาณิชย์ 934 หน่วย และทาวน์โฮม 143 หน่วย โดยมียอดขาย 41.44%, 47.40%, 40.97%, 46.12% และ 82.39% ตามลำดับ และมียอดขายรวม 43.8% ซึ่งการกระจายตัวของโครงการในเขตตำบลในเมือง 24 โครงการ (20%), ตำบล

สุรนารี 12 โครงการ (10%) และตำบลหัวทะเล 11 โครงการ (9%) โดยโซนที่มีการก่อสร้างโครงการแนวราบมากที่สุดคือ เขตตำบลหนองบัวศาลา 2,497 หน่วย, ตำบลในเมือง 1,557 หน่วย และตำบลจอหอ 1,197 หน่วย จำนวนหน่วยขายสะสมในแต่ละประเภท บ้านเดี่ยว 2 ชั้น 2,818 หน่วย, บ้านเดี่ยวชั้นเดียว 1,887 หน่วย, บ้านแถว 379 หน่วย, อาคารพาณิชย์ 435 หน่วย และทาวน์โฮม 117 หน่วย และจำนวนหน่วยเหลือขายสะสมในแต่ละประเภท บ้านเดี่ยว 2 ชั้น 3,974 หน่วย, บ้านเดี่ยวชั้นเดียว 2,094 หน่วย, อาคารพาณิชย์ 508 หน่วย, ทาวน์โฮม 26 หน่วย และบ้านแถว 17 หน่วย ส่วนโครงการแนวสูง (คอนโดมิเนียม) ในเขต อ.เมือง มี 12 โครงการ 25 อาคาร กระจายตัวใน 3 เขต คือ ตำบลในเมือง, ตำบลหนองจะบก และตำบลบ้านเกาะ มีจำนวนเสนอขายในผัง 3,007 หน่วย ส่วนใหญ่เป็นอาคารสูงไม่เกิน 8 ชั้น มีอาคารสูง 25 ชั้น 1 โครงการ และ 12 ชั้น 1 โครงการ การเปิดขายแบ่งเป็นห้องแบบสตูดิโอ 1,251 หน่วย, 1 ห้องนอน 1,015 หน่วย, 2 ห้องนอน 711 หน่วย และ 3 ห้องนอน 30 หน่วย มียอดขาย 42.28%, 44.43%, 54.28% และ 13.33% ตามลำดับ และมียอดขายรวม 45.5% โดยผลจากการสำรวจพบว่าเกิดการกระจายตัวของโครงการในเขตตำบลในเมือง 7 โครงการ (58.3%), ตำบลบ้านเกาะ 3 โครงการ (25%) และตำบลหนองจะบกอีก 2 โครงการ (16.6%) มีจำนวนหน่วยขายสะสมในแต่ละประเภทดังนี้ สตูดิโอ 529 หน่วย (38.6%), 1 ห้องนอน 451 หน่วย (32.91%), 2 ห้องนอน 386 หน่วย (28.17%) และ 3 ห้องนอน 4 หน่วย (0.29%) และเหลือจำนวนหน่วยขายสะสมในแต่ละประเภทดังนี้ สตูดิโอ 722 หน่วย (44.1%), 1 ห้องนอน 564 หน่วย (34.4%), 2 ห้องนอน 325 หน่วย (19.8%) และ 3 ห้องนอน 26 หน่วย (1.58%)

ปัจจุบัน ภาพรวมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดนครราชสีมายังไม่ถึงขีดอิมตัว ยังสามารถขยายตัวได้อย่างต่อเนื่องโดยเฉพาะนักลงทุนรายเก่า แต่สิ่งที่เป็นปัญหาก็คือ สาธารณูปโภค เช่น น้ำประปาไม่เพียงพอกับการขยายตัวของเมือง เนื่องจากอาศัยแหล่งน้ำดิบในการผลิตมีเพียงแห่งเดียวคือ น้ำจากเขื่อนลำตะคอง นอกจากข้อจำกัดในการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคแล้วยังรวมถึงปัญหาการขาดแคลนแรงงานก่อสร้างซึ่งเป็นปัญหาใหญ่ที่ผู้ประกอบการรับเหมาก่อสร้างจะต้องเผชิญอีกด้วย (<http://khomesmilesclub.askkbank.com>, July 2, 2014)

โดยสรุป จากสภาพการณ์การขยายตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั้งภาพรวมในระดับประเทศและในพื้นที่จังหวัดนครราชสีมาที่ต้องเผชิญกับปัญหาวิกฤตการณ์ของความผันผวนทางเศรษฐกิจดังกล่าวมาข้างต้นทำให้ผู้วิจัยเกิดคำถามว่า นักธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ตัดสินใจเข้ามาลงทุนประกอบธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริโภค และตลอดจนเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง มีความรู้ความเข้าใจและความตระหนักถึงความรับผิดชอบในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องยึดรูปแบบของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบยั่งยืนเพียงใดทั้งนี้ก็เพื่อให้สามารถตั้งรับกับสภาวะ

ความไม่แน่นอนดังกล่าวมาแล้วประการหนึ่ง และอีกประการหนึ่งคือเพื่อนำไปสู่การวางนโยบาย และแนวทางในการแก้ไขปัญหาป้องกันไม่ให้เกิดผลกระทบต่าง ๆ ที่จะติดตามมาทั้งในด้านความมั่นคง สภาพแวดล้อม และความเสี่ยงในการบริหารจัดการที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคต

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

จากปัญหาและสมมุติฐานดังกล่าวข้างต้นจึงนำมาสู่การวิจัยเพื่อวิเคราะห์ ตั้งเคราะห์ และเสนอแนะแนวทางในการแก้ไขปัญหา โดยผู้วิจัยได้ตั้งวัตถุประสงค์ในการวิจัยไว้ดังนี้ คือ

1. เพื่อวิเคราะห์สถานการณ์ที่เป็นอยู่ ปัญหา และอุปสรรคของการดำเนินธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยในจังหวัดนครราชสีมา
2. เพื่อเสนอแนะนโยบายหรือแนวทางในการป้องกันและแก้ไขปัญหา อันจะนำไปสู่ ความรู้ ความเข้าใจ และความตระหนักในการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยอย่างยั่งยืน

ขอบเขตของการวิจัย

การวิจัยในครั้งนี้จะมีขอบเขตครอบคลุมเฉพาะกลุ่มผู้ประกอบการธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ในด้านที่อยู่อาศัย รวมถึงผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในเขตจังหวัดนครราชสีมาเท่านั้น หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งก็คือกลุ่มผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยที่เป็นโครงการบ้านจัดสรรนั่นเอง

วิธีดำเนินการวิจัย

ในการดำเนินการวิจัยในที่นี้ อาศัยวิธีการแบบผสม (Mixed Method) โดยอาศัยวิธีการวิจัยเชิงปริมาณ (Quantitative Research) และวิธีการวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) โดยมี ขั้นตอนในการดำเนินการวิจัย เริ่มจากการสำรวจปัญหา ทบทวนแนวคิดและทฤษฎี วางกรอบในการวิเคราะห์ปัญหา เก็บรวบรวมข้อมูลทั้งจากเอกสารและโดยการออกแบบสอบถาม รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง เพื่อนำมาสู่ขั้นตอนของการวิเคราะห์และเสนอแนะแนวทางหรือนโยบายในการแก้ไขปัญหาต่อไป

ประโยชน์ที่ได้รับจากการวิจัย

1. ช่วยให้ทราบถึงสถานการณ์ ปัญหา และอุปสรรคของการดำเนินธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยในเขตจังหวัดนครราชสีมา

2. ช่วยให้สามารถวิเคราะห์ สังเคราะห์ และเสนอแนะนโยบายหรือแนวทางในการ ป้องกันแก้ไขปัญหาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยที่ ปราศจากการคำนึงถึงความรับผิดชอบต่อส่วนรวมกันที่มีต่อสังคม ด้วยการตระหนักถึงความยั่งยืนในการ ดำเนินธุรกิจอันจะนำมาซึ่งผลประโยชน์คือสงบสุขอย่างแท้จริงของสังคมทั้งในปัจจุบันและ อนาคตต่อไป

บทที่ 2

แนวความคิด ทฤษฎี และวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

เกี่ยวข้องกับการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย ทั้งนี้เพื่อวางกรอบแนวคิดในการวิจัยซึ่งจะช่วยให้ขอบเขตและเนื้อหาหรือประเด็นหลักที่จะนำทางไปสู่การเก็บรวบรวมข้อมูล และการวิเคราะห์ข้อมูล ตลอดจนการเสนอแนะนโยบายหรือแนวทางในการป้องกันและแก้ไขผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นตามมาต่อไป

พัฒนาการแนวคิด และทฤษฎีที่เกี่ยวข้องในการประเมินทางสถาปัตยกรรม

ในหลายทศวรรษที่ผ่านมา นักวิชาการทางด้านสถาปัตยกรรมสายพฤติกรรมศาสตร์ต่าง มีความเห็นร่วมกันว่าในกระบวนการของการออกแบบทางสถาปัตยกรรมนั้น นอกจากการกำหนดเกณฑ์มาตรฐานความงามซึ่งเป็นนามธรรมแล้ว ยังจำเป็นที่จะต้องประเมินในด้านอาคารและสิ่งแวดล้อมในด้านต่าง ๆ อีกด้วย (Lipman, 1969. อ้างถึงใน วีระ สัจกุล, 2544: 34)

1. กระบวนการออกแบบทางสถาปัตยกรรม

กระบวนการออกแบบโดยทั่วไป ประกอบด้วย 5 ขั้นตอนใหญ่ ๆ ดังนี้ (วีระ สัจกุล, 2544: 29-30)

1.1 ขั้นตอนของการรวบรวมข้อมูลเพื่อนำไปกำหนดรายละเอียดสำหรับการออกแบบ โดยเริ่มจากการกำหนดเป้าหมายและวัตถุประสงค์ในการออกแบบ กำหนดกลุ่มผู้ใช้อาคาร ตลอดจนกิจกรรมต่าง ๆ ที่จะเกิดขึ้นในอาคาร ซึ่งข้อมูลทั้งหมดจะต้องใช้วิธีการรวบรวมที่เหมาะสม เพื่อให้ได้ข้อมูลที่ถูกต้องแม่นยำ สำหรับนำมาวิเคราะห์และประมาณความต้องการพื้นที่ใช้สอยอาคาร ตลอดจนองค์ประกอบอื่น ๆ ที่จำเป็น

1.2 ขั้นตอนของการออกแบบซึ่งเป็นการแก้ปัญหาออกแบบโดยใช้ข้อมูลที่ได้จากโปรแกรมการออกแบบภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดต่าง ๆ เช่น เรื่องของเทศบัญญัติควบคุมการก่อสร้าง เรื่องการเงินการลงทุน เป็นต้น โดยขั้นตอนการออกแบบมีหลายระยะ เริ่มจากการทำแบบร่างและพัฒนาเป็นขั้นเป็นตอนโดยมีทางเลือกหลายทางเลือกเพื่อการเปรียบเทียบ

1.3 ขั้นตอนการตัดสินใจเลือกแบบที่ดีที่สุด จากทางเลือกต่าง ๆ ของงานออกแบบ (design alternatives) การเลือกแบบที่เหมาะสมที่สุดนี้อาศัยเกณฑ์พิจารณาตัดสิน (criteria) ตามที่กำหนดไว้ในวัตถุประสงค์

1.4 ขั้นตอนการนำแบบที่เลือกไปจัดทำแบบรายละเอียดเพื่อใช้ในการก่อสร้างต่อไป

1.5 ขั้นตอนสุดท้ายคือการประเมินผลงานออกแบบเมื่อก่อสร้างเสร็จแล้ว ซึ่งทำได้ทั้งการวิเคราะห์ดูว่าอาคารหรือโครงการนั้น ๆ สามารถสนองประโยชน์ตรงตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดหรือไม่ และประเมินกระบวนการการออกแบบว่าเหมาะสมถูกต้องเพียงไร การประเมินดังกล่าวนี้ส่วนใหญ่จะเป็นการประเมินโครงการหลังการเข้าใช้ (post occupancy evaluation) เพื่อให้ทราบถึงผลจากการใช้อาคาร ตลอดจนปัญหาต่างๆ ที่เกิดขึ้นจริง

2. การประเมินอาคาร

ในส่วนของการประเมินอาคารนั้นเริ่มเป็นที่แพร่หลายในปัจจุบันทั้งนี้เนื่องจากอิทธิพลของนักออกแบบสายสังคมจิตวิทยาเริ่มมองเห็นความขัดแย้งกันในระหว่างลักษณะทางกายภาพของอาคาร โดยเฉพาะที่เกี่ยวกับประโยชน์ใช้สอยกับพฤติกรรมของผู้ใช้ประโยชน์จากอาคาร ดังนั้นจึงเกิดคำถามขึ้นว่าสมควรหรือไม่ที่ผู้ออกแบบอาคารแต่เพียงฝ่ายเดียวจะเป็นผู้กำหนดว่ารูปแบบสิ่งแวดล้อมอย่างไรจึงจะเหมาะสมกับการใช้สอย หรือแม้แต่การกำหนดในเรื่องของความงาม สัญลักษณ์ที่บ่งบอกถึงความหมายต่าง ๆ แต่เพียงฝ่ายเดียว ซึ่งประเด็นดังกล่าวนี้ นักสังคมวิทยามีความเห็นว่าจะให้อิสระอย่างเต็มที่แก่ผู้ใช้อาคารในการกำหนดรูปแบบอาคารและสิ่งแวดล้อม ซึ่งสอดคล้องกับพฤติกรรมและความต้องการของผู้ใช้ประโยชน์จากอาคาร (วีระ สัจกุล, 2544 : 38-39)

นอกจากนี้ ความขัดแย้งระหว่างเป้าหมายและแนวคิดในการออกแบบอาคารยังมักเกิดจากการที่ผู้ออกแบบไม่ได้ศึกษาวิเคราะห์สมมติฐานในการออกแบบที่ถูกต้อง โดยสถาปนิกมักจะใช้สมมติฐานเดียวในการออกแบบอาคารแต่ละครั้ง โดยปราศจากการพิสูจน์สมมติฐาน (Michael Brill, 1974. อ้างถึงใน วีระ สัจกุล, 2544:39)

3. การประเมินสภาพแวดล้อม

ในสองหรือสามทศวรรษที่ผ่านมา ได้เกิดกระแสความต้องการที่จะประเมินในด้านสภาพแวดล้อมอย่างเป็นระบบ จากผู้เกี่ยวข้องหลายฝ่าย และมีแนวโน้มของความต้องการในการประเมินในด้านดังกล่าวกระจายแพร่หลายไปยังประเทศต่าง ๆ ทั่วโลก

สำหรับในประเทศไทยนั้น การประเมินโครงการด้านสภาพแวดล้อมเริ่มจากการประเมินโครงการสาธารณะ โครงการขนาดใหญ่ของภาคเอกชน โดยเฉพาะโครงการที่มีการร่วมลงทุนระหว่างภาครัฐและเอกชน โดยเป็นการศึกษาถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมตามข้อกำหนดในพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม พ.ศ.2535 รวมถึงพระราชบัญญัติส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงาน พ.ศ.2538(วีระ สัจกุล, 2544 : 40)

4. เหตุผลและความจำเป็นในการพัฒนาระบบการประเมินอาคารและสิ่งแวดล้อม

การพัฒนาการประเมินอาคารและสิ่งแวดล้อมมีเหตุผลและความจำเป็น ดังนี้คือ (วีระ สัจกุล, 2544 : 41)

4.1 ทำให้เราเข้าใจพฤติกรรมมนุษย์ โดยมีการรวบรวมบันทึกข้อมูลความสัมพันธ์ระหว่างคนกับสภาพแวดล้อมที่มีการสร้างขึ้น

4.2 เป็นการขยายวงจรการออกแบบให้ครอบคลุมอย่างเป็นระบบ และมีการนำเอาข้อมูลสะท้อนกลับ (Feedback) เกี่ยวกับการใช้พื้นที่ และปัญหาของงานออกแบบสำหรับการพิจารณาตัดสินใจปรับปรุงสิ่งแวดล้อมเพื่อนำไปสู่แนวทางในการพัฒนาสิ่งแวดล้อมประเภทเดียวกันต่อไปในอนาคต

4.3 เพื่อสร้างองค์ความรู้ใหม่ ๆ สำหรับการพัฒนาศึกษาเพื่อการออกแบบหรือพัฒนางานวิชาชีพให้ดียิ่งขึ้น

4.4 เพื่อสร้างฐานข้อมูลที่เป็นจำเป็นสำหรับการกำหนดนโยบายสาธารณะสำหรับอาคารและสิ่งแวดล้อมต่าง ๆ ของรัฐในอนาคต

4.5 เพื่อสามารถทำนายถึงความพึงพอใจของผู้ใช้ และสามารถพัฒนาเกณฑ์คุณสมบัติของสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมสำหรับการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อมต่อไป

5. กระบวนการและประเด็นในการประเมินทางสถาปัตยกรรม

กระบวนการในการประเมินทางสถาปัตยกรรม แบ่งออกเป็น 3 ประเภท คือ (วีระ สัจกุล, 2544 : 41-44)

5.1 การประเมินอาคารก่อนการเข้าใช้ (ex – ante evaluation)

5.2 การประเมินอาคารหลังเข้าใช้ (post-occupancy evaluation)

5.3 การตรวจสอบและวินิจฉัยอาคาร (building diagnostics)

สำหรับประเด็นในการประเมินทางสถาปัตยกรรม ได้แก่ (วีระ สัจกุล, 2544 :44-49)

- 1) ประเด็นที่เชื่อมโยงกับเศรษฐกิจ (economic perspective)
- 2) เกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับผลกระทบด้านสังคม (social effect perspective)
- 3) เกณฑ์ที่เชื่อมโยงกับสภาพทางกายภาพ (physical conditions perspective)
- 4) เกณฑ์ที่ใช้ข้อกำหนดเกี่ยวกับสมรรถนะ (performance) เป็นเกณฑ์วัด
- 5) เกณฑ์ที่เกี่ยวกับความพึงพอใจของผู้ใช้อาคาร

6. กระบวนการในการประเมินสภาพแวดล้อม

กระบวนการในการประเมินสภาพแวดล้อมประกอบด้วยกิจกรรมหลัก 6 กิจกรรม ได้แก่ (วิระ สัจกุล, 2544 :54-84)

การรวบรวมข้อมูลเบื้องต้น ผู้ประเมินจำเป็นต้องทราบองค์ประกอบของการประเมิน เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับองค์กร หรือเจ้าของอาคาร ทรัพยากร และงบประมาณ กรอบเวลาในการศึกษา ตลอดจนประวัติความเป็นมาของอาคาร หรือสิ่งแวดล้อมที่ต้องการประเมินอย่างชัดเจน ก่อนลงมือ ซึ่งในประเด็นหลังนี้ Friedman (1978) ได้เสนอองค์ประกอบบริบททางสังคม และความ เป็นมาของสิ่งแวดล้อมที่จะประเมิน 5 ส่วน ได้แก่

6.1 สิ่งแวดล้อมที่ประเมิน (setting)

พื้นที่และขอบเขตของสิ่งแวดล้อมที่จะประเมินต้องชัดเจน และเป็นที่น่าสนใจ ตรงกันระหว่างบุคลากรขององค์กรหรือเจ้าของสิ่งแวดล้อมที่จะทำการประเมิน และผู้ประเมิน สิ่งแวดล้อมนั้น ๆ ผู้ประเมินจะต้องสำรวจเบื้องต้นถึงคุณลักษณะทางกายภาพของโครงการ ได้แก่ คุณลักษณะของสภาพแวดล้อมในอาคาร เช่น แสงสว่าง เสียง ความร้อน ตลอดจนคุณค่าในทาง สังคม และคุณค่าเชิงสัญลักษณ์ต่อผู้ใช้และองค์ประกอบอื่น ๆ เช่น เป้าหมายขององค์กร ความ ต้องการและรูปแบบการสื่อสารในองค์กร เพื่อทำความเข้าใจก่อนการประเมิน

6.2 ผู้ใช้ (users) อาคารหรือสิ่งแวดล้อมที่ประเมิน

กำหนดกลุ่มผู้ใช้อาคารหรือสิ่งแวดล้อมที่จะทำการประเมินทั้งผู้ทำงานหรืออยู่ อาศัยในอาคาร และบุคคลภายนอกที่มาติดต่อ หรือมาใช้อาคาร ซึ่งจะมีคุณสมบัติแตกต่างกันในแง่ ความต้องการ กิจกรรม และความเข้าใจเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมที่ประเมินนั้น ๆ

6.3 บริบททางกายภาพ (physical context) ของชุมชน หรือสิ่งแวดล้อมที่ประเมิน

เนื่องจากสิ่งก่อสร้างหรืออาคารที่จะประเมินเป็นส่วนหนึ่งในสิ่งแวดล้อม ชุมชน ซึ่งมีบริบททางกายภาพเกี่ยวข้องกัน องค์ประกอบทางกายภาพ เหล่านี้ ล้วนมีผลกระทบต่อ ผู้ใช้และต่อพฤติกรรมผู้ใช้โดยตรง เช่น การใช้ที่ดิน และรูปแบบทางสถาปัตยกรรมโดยรอบพื้นที่ ศึกษา

6.4 กิจกรรมในกระบวนการออกแบบ (design activity)

ในกระบวนการวางแผนและออกแบบ ผู้ออกแบบและทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องกับ กระบวนการออกแบบ นับตั้งแต่เจ้าของโครงการ ผู้ใช้ ผู้สนับสนุนทางการเงิน เจ้าหน้าที่ และผู้แทน ขององค์กร ตลอดจนผู้จัดการอาคารนั้นจะมีบทบาทเกี่ยวข้องในแต่ละส่วนและแต่ละขั้นตอนของ การวางแผนและออกแบบที่ต่างกัน

6.5 บริบททางสังคม และความเป็นมาของสิ่งแวดล้อมที่ประเมิน (social- environmental context)

การบันทึกความเปลี่ยนแปลงของบริบททางสังคมและประวัติของโครงการจะช่วยให้เข้าใจสิ่งแวดล้อมนั้น ๆ ชัดเจนขึ้น เช่น ต้องการประเมินว่าสิ่งแวดล้อมสำหรับบุคคลปัญญาอ่อนว่า มีความเหมาะสมสอดคล้องกับวิธีการรักษาพยาบาลหรือไม่ จำเป็นต้องศึกษาความเปลี่ยนแปลงในวิธีการรักษาพยาบาลตั้งแต่เริ่มโครงการ จะช่วยให้ผู้ประเมินสามารถเตรียมการสำรวจข้อมูลที่เหมาะสม และสอดคล้องกับสภาพแวดล้อมจริงที่จะประเมิน

1. การกำหนดคำถามและเป้าหมายในการประเมิน ในขั้นตอนนี้ผู้ประเมินจะต้องกำหนดคำถามในการประเมิน กำหนดมาตรฐานที่ใช้วัดในการประเมิน (evaluation standards) รวมถึงพิจารณาตัวชี้วัด (indicators) ความสำเร็จของโครงการที่ประเมิน

2. การเลือกแบบของการประเมินและขั้นตอนการสุ่มตัวอย่าง โดยในขั้นตอนของการเลือกแบบของการประเมินและขั้นตอนการสุ่มตัวอย่างจะต้องสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการประเมิน

3. การเลือกวิธีรวบรวมข้อมูล ซึ่งในขั้นตอนนี้ผู้ประเมินจะต้องตรวจสอบเป้าหมายและวางแผนในการประเมิน พิจารณาเกณฑ์ในการประเมิน รวมถึงเป้าหมายในการนำผลการประเมินไปใช้ประโยชน์

4. การวิเคราะห์ข้อมูล ซึ่งหมายถึงวิธีการจัดการและรูปแบบในการรวบรวมข้อมูลเพื่อนำมาสู่การวิเคราะห์ข้อมูล โดยอาศัยเทคนิควิธีทางสถิติ ตลอดจนวิธีการวิเคราะห์ในเชิงประวัติศาสตร์ หรือมานุษยวิทยา ซึ่งอาจใช้วิธีการเปรียบเทียบกลุ่มผู้ถูกศึกษา การอธิบายถึงแนวโน้มหรือความสัมพันธ์ในระหว่างตัวแปรต่าง ๆ

5. การรายงานผลการประเมิน รูปแบบการรายงานขึ้นอยู่กับวัตถุประสงค์ของการใช้ข้อมูลจากการประเมิน เช่น การรายงานรูปแบบมาตรฐานเป็นเอกสาร โดยอาจใช้เทคนิคหรือสื่อประเภท ต่าง ๆ มาช่วยเสริม

7. การบริหาร บทบาท และประโยชน์ของการประเมินโครงการ

ก่อนอื่นขอให้ความหมายอย่างกว้าง ๆ ของ”โครงการ” เสียก่อนว่า โครงการนั้นจะต้องมีลักษณะเฉพาะเจาะจง มีการระบุถึงงานที่จะต้องทำอย่างชัดเจน เพื่อสามารถทราบว่าจะทำงานให้บรรลุเป้าหมายใดได้อย่างไร ทั้งนี้ไม่ว่าจะเป็นโครงการขนาดใหญ่ หรือขนาดเล็กก็ตาม หรือจะเป็นโครงการระยะยาวหรือระยะสั้น ก็มีใช้ประเด็นสำคัญ แต่สิ่งที่เป็นปัจจัยสำคัญก็คือ “โครงการ” นั้นจะถูกพิจารณาในฐานะที่เป็น “หน่วย” (unit) ของงาน (สมบัติ ธำรงธัญวงศ์, 2544: 5)

ส่วนความหมายของ “การบริหารโครงการ” อย่างกระชับนั้นหมายถึง “ การบูรณาการหลักการจัดการเพื่อกำหนดกิจกรรมและการใช้ทรัพยากรที่มีอยู่จำกัด ให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล โดยผู้จัดการจะต้องเป็นผู้มีความรอบรู้ในเรื่องการ

จัดการเป็นอย่างดี” (สมบัติ ชำรงชัยวงศ์, 2544: 8-9)

สำหรับกระบวนการในการวางแผนโครงการนั้น ประกอบด้วยขั้นตอนสำคัญดังนี้ (Gido and Clements, อ้างถึงใน สมบัติ ชำรงชัยวงศ์, 2544: 13-14)

1) การนิยามวัตถุประสงค์ของโครงการอย่างชัดเจน โดยนิยามดังกล่าวจะต้องได้รับความเห็นชอบจากลูกค้าและผู้เกี่ยวข้องหรือจากองค์กรที่จะต้องรับผิดชอบโครงการดังกล่าว

2) แบ่งขอบเขตของงานให้เป็นงานหลักและงานรอง หรือชุดของงาน (Work Packages) มีการแบ่งฝ่ายโครงการออกเป็น ส่วน ๆ อย่างชัดเจน โครงสร้างของการแบ่งส่วนงานจะมีลักษณะเป็นลำดับขั้นตามความสำคัญของงาน และระบุให้เห็นความรับผิดชอบขององค์กรหรือปัจเจกบุคคลที่จะต้องรับผิดชอบในแต่ละชุดงาน

นิยามกิจกรรมให้เฉพาะเจาะจง เพื่อแสดงให้เห็นว่าแต่ละกิจกรรมจะต้องปฏิบัติหน้าที่อะไรบ้าง จึงจะทำให้บรรลุวัตถุประสงค์ของโครงการที่กำหนดไว้

การเขียนแผนภาพความสัมพันธ์ระหว่างกิจกรรมต่าง ๆ ซึ่งแสดงให้เห็นลำดับขั้นของความสัมพันธ์ที่จำเป็นและการพึ่งพาระหว่างกิจกรรมต่าง ๆ เพื่อที่จะบรรลุวัตถุประสงค์ของโครงการ

การประมาณการเวลาในการดำเนินโครงการ เพื่อแสดงให้เห็นว่าแต่ละกิจกรรมจะต้องใช้เวลาในเท่าใดจึงจะดำเนินการเสร็จ นอกจากนี้ยังจำเป็นที่จะต้องบอกด้วยว่าแต่ละกิจกรรมต้องการใช้ทรัพยากรอะไรบ้าง และในช่วงเวลาใด เพื่อให้การดำเนินงานเสร็จสมบูรณ์ตามแผนที่กำหนดไว้

การประมาณการต้นทุน ทุกกิจกรรมจะต้องได้รับการประมาณการต้นทุนที่ต้องการใช้ให้แล้วเสร็จ ซึ่งต้นทุนจะอยู่บนพื้นฐานของปริมาณทรัพยากรที่ต้องการใช้ในแต่ละกิจกรรม

คำนวณแผนการของโครงการและงบประมาณที่ต้องใช้ทั้งหมด เพื่อให้แน่ใจว่าการดำเนินโครงการสามารถจะบรรลุผลสำเร็จตามเวลาที่กำหนดไว้ ภายในวงเงินงบประมาณที่มีอยู่ และด้วยทรัพยากรที่สามารถจัดหาได้ ซึ่งถ้าไม่เป็นไปตามที่คาดหมาย โครงการจะต้องได้รับการปรับปรุงขอบเขตการทำงานให้เหมาะสม ทั้งในเรื่องของกิจกรรม การประมาณการเรื่องเวลา และทรัพยากรที่ต้องใช้จนกว่าจะสอดคล้องกับความเป็นจริงที่จะทำให้โครงการประสบความสำเร็จตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้

ประโยชน์สูงสุดของการบริหารโครงการก็คือการทำให้ลูกค้าพอใจ การทำให้โครงการเสร็จสมบูรณ์อย่างมีคุณภาพ ตรงตามเวลา และภายในงบประมาณที่กำหนดไว้ ซึ่งจะก่อให้เกิดความพอใจทั้งต่อผู้จัดการโครงการและต่อลูกค้า โดยเฉพาะผู้จัดการโครงการนั้น สิ่งที่ได้ประโยชน์ก็คือความพอใจที่เกิดจากความสำเร็จในการบริหารโครงการของตน และเป็นการสร้างชื่อเสียงให้

เป็นที่รู้จักอย่างกว้างขวางยิ่งขึ้น(สมบัติ ชำรงธัญวงศ์, 2544: 15-16)

ในส่วนของบทบาทและประโยชน์ของการประเมินโครงการนั้น Anderson and Ball (1978) ได้เสนอไว้ ดังนี้ (วีระ สัจกุล, 2544 :15-16)

1) ช่วยในการกำหนดนโยบายและช่วยในการตัดสินใจก่อนเริ่มทำโครงการ ซึ่งประกอบด้วยขั้นตอน ได้แก่ การค้นหาความต้องการ การทดสอบแนวคิดด้านเทคนิค การศึกษาความเป็นไปได้ หรือกาประเมินโครงการก่อนลงมือทำ

2) ช่วยในการตัดสินใจในกรณีโครงการที่ดำเนินการไปแล้ว ว่าควรขยายหรือดำเนินการต่อไปตามแนวทางเดิมหรือควรปรับปรุงแก้ไข

3) ช่วยในการตัดสินใจเกี่ยวกับการปรับปรุงและเปลี่ยนแปลงโครงการในด้านใดด้านหนึ่ง ในช่วงเวลาที่โครงการกำลังดำเนินการอยู่

4) ช่วยส่งเสริมให้เกิดความเข้าใจ และขยายพื้นฐานความรู้ในกระบวนการพัฒนาในด้านวิชาการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

5) ก่อให้เกิดประโยชน์ คือความรู้ความเข้าใจในผลสำเร็จหรือข้อผิดพลาดจากโครงการที่ประเมิน

ผลการประเมินโครงการอาจใช้เป็นเครื่องมือช่วยในการหาความสนับสนุนเกี่ยวกับโครงการต่อไป

ระเบียบ กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมอาคาร

สำหรับในที่นี้จะกล่าวถึงระเบียบ กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมอาคารทั่วไปที่ไม่ใช่อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ซึ่งถูกบังคับตามกฎหมายบังคับให้อาคารกลุ่มนี้ต้องมีระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยในอาคารตามกฎกระทรวงฉบับที่ 39 (พ.ศ.2537) กฎกระทรวงฉบับที่ 47 (พ.ศ.2540) และกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 โดยกำหนดรายละเอียดในประเด็นต่อไปนี้ คือ (วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยฯ,2555 : 38-41)

1. บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ โดยกำหนดให้ต้องมีบันไดหนีไฟที่ไม่ใช่บันไดแนวตั้งเพิ่มจากบันไดหลักของอาคารแต่ละชั้น และต้องสามารถลำเลียงบุคคลทั้งหมดในอาคารออกนอกอาคารได้ภายใน 1 ชั่วโมง

1.1 เครื่องหมายและไฟป้ายบอกทางออกฉุกเฉิน

1.2 ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้

- 1.3 ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง
- 1.4 ระบบป้องกันฟ้าผ่า
- 1.5 ติดตั้งแบบแปลนแผนผังของอาคาร
- 1.6 บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ
- 1.7 ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง และหัวฉีดน้ำดับเพลิง
- 1.8 ระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจายควัน

ระเบียบ กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อม

กระแสดความสนใจและความตระหนักในปัญหาสิ่งแวดล้อมของไทย เริ่มต้นเมื่อปี พ.ศ. 2518 ซึ่งได้มีการออก พ.ร.บ.ส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2518 ขึ้น เพื่อบริหารจัดการปัญหาสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นในขณะนั้น แต่สถานการณ์ปัญหาสิ่งแวดล้อมก็ยังไม่ได้รับการแก้ไขให้ดีขึ้นกว่าเดิม จึงแก่ พ.ร.บ. ส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2518 เป็น พ.ร.บ.ส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2535 ที่ใช้มาจนถึงปัจจุบัน พร้อมกันนี้ได้มีการปรับปรุงกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น พ.ร.บ.รักษาความสะอาดและความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง พ.ศ.2535 พ.ร.บ.การสาธารณสุข พ.ศ.2532อีกทั้งต่อมาปี พ.ศ.2540 รัฐบาลของนายชวน หลีกภัย นายกรัฐมนตรีในขณะนั้น ได้เสนอรัฐบาลให้แก่รัฐธรรมนูญเดิมเป็นรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ.2540 เพื่อให้สอดคล้องกับปัญหาสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้น (โสภารัตน์ จารุสมบัติ, 2551 : 193-194)

ในส่วนของการกระจายอำนาจด้านการจัดการสิ่งแวดล้อมให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น มีการออกกฎหมายที่กำหนดบทบาทและอำนาจหน้าที่ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นด้านสิ่งแวดล้อม ดังนี้ (โสภารัตน์ จารุสมบัติ, 2551 : 194-196)

รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ.2540 มาตรา 290 กำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีอำนาจหน้าที่ตามที่กฎหมายบัญญัติ เพื่อส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ดังนี้

1. การจัดการ การบำรุงรักษา และการใช้ประโยชน์จากทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมที่อยู่ในเขตพื้นที่
2. การเข้าไปมีส่วนร่วมในการบำรุงรักษาทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมที่อยู่นอกเขตพื้นที่เฉพาะในกรณีที่มีผลกระทบต่อการดำรงชีวิตของประชาชนในพื้นที่ของตน
3. การมีส่วนร่วมในการพิจารณาเพื่อเริ่มโครงการหรือกิจกรรมใดนอกเขตพื้นที่ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมหรือสุขอนามัยของประชาชนในพื้นที่

พ.ร.บ. ส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม พ.ศ.2535

มาตรา 4 สิ่งแวดล้อมหมายความว่าสิ่งต่าง ๆ ที่มีลักษณะทางกายภาพและชีวภาพที่อยู่รอบตัวมนุษย์ ซึ่งเกิดขึ้น โดยธรรมชาติและสิ่งที่มีมนุษย์ได้ทำขึ้น

มาตรา 23 เงินกองทุนสิ่งแวดล้อมสามารถให้ราชการส่วนท้องถิ่นและให้ราชการส่วนท้องถิ่นผู้สำหรับการลงทุน และการดำเนินงานระบบบำบัดน้ำเสียรวม หรือระบบกำจัดของเสียรวม รวมทั้งการจัดหา จัดซื้อ ที่ดิน วัสดุ อุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องใช้ที่จำเป็นสำหรับการดำเนินงานและบำรุงรักษาาระบบดังกล่าวด้วย

มาตรา 37, 60, 61, 62 ในเขตควบคุมมลพิษให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทำแผนปฏิบัติการเพื่อลดและกำจัดมลพิษในเขตควบคุมมลพิษเสนอต่อผู้ว่าราชการจังหวัด เพื่อรวมไว้ในแผนปฏิบัติการ เพื่อจัดการคุณภาพสิ่งแวดล้อมในระดับจังหวัด ในแผนปฏิบัติการมีประมาณการ และคำขอจัดสรรเงินงบประมาณ และเงินกองทุน เพื่อให้มีระบบบำบัดน้ำเสียหรือระบบกำจัดของเสียรวม ในการจัดหาที่ดินเพื่อในกิจดังกล่าว ถ้าหาที่ดินของรัฐไม่ได้ อาจหาที่ดินของเอกชน ซึ่งของบค่าใช้จ่ายได้ หรือเสนอคณะกรรมการให้ดำเนินการเวนคืน

มาตรา 73 ห้ามมิให้ผู้รับจ้างเป็นผู้ควบคุม หรือรับจ้างในบริการบำบัดน้ำเสีย หรือกำจัดของเสีย เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

มาตรา 75 ในเขตควบคุมมลพิษ กรณีที่ไม่มีระบบบำบัดหรือกำจัดเจ้าพนักงานท้องถิ่นโดยคำแนะนำของพนักงานควบคุมมลพิษอาจกำหนดวิธีการชั่วคราวสำหรับการบำบัดน้ำเสีย หรือกำจัดของเสีย ซึ่งวิธีการชั่วคราวหมายถึง การเก็บรวบรวม การขนส่ง หรือการส่งน้ำเสีย หรือของเสียด้วยวิธีการใด ๆ ที่เหมาะสมไปทำการบำบัดหรือกำจัด โดยระบบบำบัดน้ำเสียรวม หรือระบบกำจัดของเสียรวมของทางราชการที่อยู่ในเขตอื่น หรืออนุญาตให้ผู้ได้รับอนุญาตรับจ้างให้บริการบำบัดน้ำเสียหรือกำจัดของเสีย ซึ่งได้รับจ้างให้บริการอยู่ในเขตอื่น เข้ามาเปิดดำเนินการรับจ้างในเขตท้องถิ่นเป็นการชั่วคราวได้ หรืออนุญาตให้ผู้รับจ้างดังกล่าวทำการเก็บรวบรวมน้ำเสีย เพื่อขนเคลื่อนย้ายไปทำการบำบัด หรือกำจัด โดยระบบน้ำเสียหรือของเสีย ซึ่งอยู่นอกพื้นที่ก็ได้

มาตรา 77 ให้ราชการส่วนท้องถิ่น ซึ่งเป็นผู้จัดให้มีระบบน้ำเสียหรือระบบกำจัดของเสีย มีหน้าที่ดำเนินงาน และควบคุมการทำงานของระบบ

มาตรา 80 การตรวจสอบกำหนดให้เจ้าของ หรือผู้ครอบครองแหล่งมลพิษ รวมทั้งผู้ได้รับใบอนุญาตรับจ้างให้บริการบำบัดน้ำเสียหรือกำจัดของเสีย ต้องทำรายงานสรุปผลการกระทำของระบบหรืออุปกรณ์ต่อเจ้าพนักงานควบคุมมลพิษในเขตท้องถิ่นเป็นประจำอย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง

มาตรา 93 ให้อำนาจพนักงานท้องถิ่นที่จัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสีย หรือกำจัดของเสีย จัดเก็บค่าบริการ ค่าปรับ และเรียกrogateค่าเสียหาย ตามที่บัญญัติไว้ ซึ่งค่าปรับ ค่าบริการนี้ไม่ต้อง

นำส่งคลัง โดยหักเข้ากองทุน และที่เหลือให้เป็นค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาระบบ

พ.ร.บ. รักษาความสะอาด และความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง พ.ศ.2535 กำหนดข้อห้าม และบทลงโทษไว้หลายประการที่เกี่ยวกับขยะและน้ำเสีย

พ.ร.บ.การสาธารณสุข พ.ศ.2535 ให้อำนาจองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นออกข้อบัญญัติท้องถิ่น หรือออกใบอนุญาตแก่เอกชนในเรื่องการจัดการขยะและสิ่งปฏิกูล โดยสามารถทำเป็นธุรกิจได้รับค่าตอบแทนได้ มาตรา 47 กำหนดให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นพนักงานฝ่ายปกครอง หรือตำรวจตามประมวลกฎหมายอาญา เพื่อสะดวกในการจับกุมและปราบปรามผู้กระทำความผิดตาม พ.ร.บ.นี้

พ.ร.บ. กำหนดแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ.2542

ระเบียบ กฎหมายที่เกี่ยวข้องอื่นๆ

1. พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ซึ่งกำหนดถึงวิธีการส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่มั่นคงต่อไปในอนาคต โดยมีหลักการว่าจะให้ความคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตามความประสงค์ราบเท่าที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยังคงปฏิบัติตามสัญญาอย่างครบถ้วน ในขณะที่เดียวกันก็คำนึงถึงการส่งเสริมจัดสรรที่ดิน โดยการลดปัญหาและอุปสรรคต่าง ๆ ในการประกอบธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนได้พิจารณาถึงธนาคารและสถาบันทางการเงินที่เป็นแหล่งทุนกู้ยืมในภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าจะได้รับชำระหนี้ครบถ้วน ทั้งนี้เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้ที่เข้ามาเกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินทุกฝ่าย (<http://www.thaicollectors.com>, 8 April 2014)

2. กฎหมายและระเบียบข้อบังคับ ขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น (ตามมาตรา 44(1) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

2.1 ผู้จัดสรรที่ดินที่มีความประสงค์จะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อ การจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ เมื่อครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่ ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ(ม.23(5))และมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่ น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผัง โครงการจัดสรร ที่ดินแล้วต้อง ดำเนินการดังนี้

การดำเนินการ (ระเบียบ ฯ ข้อ 5,11)

1. จัดทำบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ตาม

แผนผังโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาต ประกอบด้วยรายละเอียด

- หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้อง

- จำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบ ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าเงินที่ทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค (ร้อยละเจ็ดของประมาณการค่าจัดทำสาธารณูปโภคทั้งโครงการตามราคาค่าก่อสร้าง กลางของทางราชการในขณะที่ทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งไม่รวม ค่าจัดทำระบบไฟฟ้าและประปา)

- ระบุให้ทราบว่าบริการสาธารณะใดบ้างที่ประสงค์จะโอนให้

2. แจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร (ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่เป็นปัจจุบัน) ทุกรายทราบ พร้อมบัญชีทรัพย์สินตามข้อ 1 เพื่อดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการดูแลบำรุงรักษา โดยกำหนดระยะเวลาให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องจัดตั้งนิติบุคคล ๑ ดังกล่าวและรับโอนทรัพย์สินตามบัญชีให้แล้วเสร็จ ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน นับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้ง การแจ้งดังกล่าวให้ทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังภูมิลำเนาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

3. ประกาศในหนังสือพิมพ์ซึ่งแพร่หลายในท้องถิ่นนั้นไม่น้อยกว่าสามวัน

4. ปิดประกาศสำเนาหนังสือแจ้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและบัญชีทรัพย์สินที่เป็น สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะไว้ในที่เปิดเผย ณ บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรรตามกำหนดระยะเวลาที่ระบุในหนังสือแจ้ง โดยต้องมี ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่าห้าคนลงลายมือชื่อเป็นพยาน ทั้งนี้ ให้ถือว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินในวันที่ผู้จัดสรรที่ดินได้ดำเนินการดังกล่าวทั้ง 3 ประการ คือ ส่งหนังสือทางไปรษณีย์ลงทะเบียน ประกาศในหนังสือพิมพ์ และปิดประกาศครบถ้วนแล้ว

5. อำนวยความสะดวกในด้านเอกสารบัญชีรายชื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและสถานที่ ประชุมตามสมควรแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น

2.2 ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่มีความประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเมื่อได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินตามข้อ 2 ดังกล่าวข้างต้น เพื่อรับโอนทรัพย์สินตามข้อ 1 ไปจัดการดูแลและบำรุงรักษาจะต้องดำเนินการดังนี้

การดำเนินการ (ระเบียบ ฯ ข้อ 6,7)

1. จัดให้มีการประชุมผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เพื่อมีมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรพร้อมด้วยข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มติดังกล่าวต้องมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวน

แปลงย่อยที่จัดจำหน่ายตามแผนผังและ โครงการที่ได้รับอนุญาตลงคะแนนเสียงให้ จัดตั้ง และใน การลงคะแนนเสียง ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละแปลงมีเสียงเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียง และหากได้ แบ่งแยกที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตออกไปอีก ให้ถือว่าผู้ถือกรรมสิทธิ์ แปลงคงเหลือและแปลงที่ได้แบ่งแยกออกไปมีเสียงรวม กันเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียง เช่นเดียวกับ เจ้าของรวม

2. จัดทำข้อบังคับที่มีรายการตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ว่าด้วยการจัดตั้ง การบริหาร การควบคุมและการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.2545 ข้อ 3 ซึ่งผู้ซื้อที่ดินจัดสรร มีมติให้ความเห็นชอบในที่ประชุม

- ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีรายการดังนี้

1. ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
2. วัตถุประสงค์
3. ที่ตั้งสำนักงาน
4. ข้อกำหนดเกี่ยวกับจำนวนกรรมการ การเลือกตั้ง วาระการดำรง ตำแหน่ง การเริ่มดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่ง และการประชุมของคณะกรรมการหมู่บ้าน จัดสรรซึ่งต้องประชุมอย่างน้อยปีละสอง ครั้ง

5. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินงาน การบัญชี และการเงิน

6. ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของสมาชิก

7. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการประชุมใหญ่

8. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ

9. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

3. จัดทำรายงานการประชุมทุกครั้งที่มีการประชุม

4. ตัวแทนผู้ได้รับแต่งตั้ง ยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน จัดสรรต่อเจ้าพนักงานที่ดิน จังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมด้วยเอกสารหลักฐาน ดังนี้ (กฎกระทรวง ข้อ 2)

- รายงานการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร (จำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง ของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ) ที่มีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เห็นชอบ ข้อบังคับ และแต่งตั้งตัวแทนในการยื่นคำขอจดทะเบียน

- สำเนาข้อบังคับ (ตามข้อ 2)

- หลักฐานการรับแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน จัดสรรและระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการ- บัญชีที่ดินอันเป็น

สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้ มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต พร้อมสำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่เกี่ยวข้อง

5. เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้แล้ว ให้ดำเนินการดังนี้ (ระเบียบ ฯ ข้อ 9)

- แจ้งให้ผู้จัดสรรที่ดินทราบพร้อมกำหนดวันจดทะเบียนโอนทรัพย์สินและส่งมอบเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบตามบัญชีทรัพย์สิน ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว

ทั้งหมดต้องให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดในหนังสือแจ้ง

- ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีที่ดินจัดสรรแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ใดซื้อ หรือได้โอนกลับมาเป็นของผู้จัดสรรที่ดิน ให้ผู้จัดสรรที่ดินเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (มาตรา 47)

- ให้แสดงหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ สำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (กฎกระทรวง ฯ ข้อ 8 วรรคท้าย)

ค.พนักงานเจ้าหน้าที่ ต้องดำเนินการดังนี้ (กฎกระทรวง ฯ ข้อ 4,5,6,7,8)

1. เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอ จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรพร้อมเอกสารหลักฐานตามข้อ 4 ข้างต้นแล้วให้พิจารณาความถูกต้องครบถ้วนตามกฎหมายของเอกสารและรายการดังต่อไปนี้

- คำขอและเอกสารหลักฐาน
- สำเนาข้อบังคับ
- วัตถุประสงค์ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

2. กรณีพิจารณาแล้วเห็นว่าคำขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดให้ส่งไม่รับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

3. กรณีพิจารณาแล้วเห็นว่าเอกสารและรายการตามข้อ 1 ไม่ถูกต้องให้แจ้งผู้ขอแก้ไขเพิ่มเติมให้ถูกต้องภายในเวลาที่กำหนดซึ่งต้อง ไม่น้อยกว่าสิบห้าวันนับแต่วันที่รับแจ้ง เมื่อผู้ขอดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมแล้ว จึงพิจารณาดำเนินการตามข้อต่อไป

4. เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพิจารณาคำขอ แล้วเห็นว่าเอกสารและรายการตามข้อ 1. ถูกต้องครบถ้วน ตามเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด ให้ปิดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนัน แห่งท้องที่สำนักงานหรือที่ทำการองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นซึ่งที่ดินนั้น ตั้งอยู่และบริเวณที่ทำการจัดสรรแห่งหนึ่งฉบับ มี

กำหนดสามสิบวัน

5. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาและไม่มีผู้คัดค้าน เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินสาขาซึ่งรับผิดชอบจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามที่กำหนดใน กฎกระทรวงว่าด้วยการจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2543 ข้อ 8 วรรค 3

6. กรณีมีผู้คัดค้านภายในกำหนดระยะเวลา โดยอ้างเหตุว่าการจดทะเบียน จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มิได้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กฎหมายกำหนด ให้เจ้า พนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตรวจสอบข้อเท็จจริงและสรุปเรื่องให้ คณะกรรมการพิจารณาโดยเร็วเมื่อคณะกรรมการพิจารณาเห็นเป็นประการใด ให้แจ้งผู้คัดค้านและ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด สาขาทราบภายในสิบห้าวัน

- หากพิจารณาแล้วเห็นว่าการคัดค้านดังกล่าวเป็นเหตุให้การจดทะเบียนจัดตั้ง นิติบุคคล ฯ ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้เจ้าพนักงานที่ดินหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด สาขาซึ่งยกเลิกคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้น

- หากพิจารณาแล้วเห็นว่าการคัดค้านไม่เป็นเหตุทำให้การจดทะเบียน จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงาน ที่ดินจังหวัดสาขาซึ่งรับผิดชอบจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

4. ผู้จัดสรรที่ดินที่มีความประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเมื่อได้รับแจ้ง จากผู้จัดสรรที่ดิน ตามข้อ 2 ดังกล่าวข้างต้นและมีวัตถุประสงค์เพื่อรับโอนทรัพย์สินตามที่ได้รับ แจ้งจาก ผู้จัดสรรที่ดิน ไปจัดการดูแลและบำรุงรักษา จะต้องดำเนินการดังนี้

การดำเนินการ (ระเบียบข้อ 10)

1. จัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ที่กำหนด ในกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องและต้องมีวัตถุประสงค์เพื่อรับโอน ทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคที่ผู้ จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัด สรรที่ดินตามแผนผังและ โครงการที่ได้รับอนุญาตไปจัดการ ดูแลและบำรุงรักษา ทั้งนี้ นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นนั้นจะต้องมีสมาชิก ผู้ถือหุ้น หรือผู้เป็นหุ้นส่วน ซึ่งเป็นผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเท่านั้น และ ในการลงคะแนนเสียง ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละแปลงมีเสียง เท่ากับหนึ่งคะแนนเสียง และหากได้แบ่งแยกที่ดินแปลงย่อยตามแผนผัง โครงการที่ได้รับอนุญาต ออกไปอีก ให้ถือว่าผู้ถือกรรมสิทธิ์แปลงคงเหลือและแปลงที่ได้แบ่งแยกออกไป มีเสียงรวมกัน เท่ากับหนึ่งคะแนนเสียงเช่นเดียวกับเจ้าของรวม (ระเบียบ ฯ ข้อ 7)

2. เมื่อสามารถจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว ให้นิติบุคคลดังกล่าว

ดำเนินการให้มีสมาชิกผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วน ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่จัดจำหน่ายตามแผนผังโครงการ

3. แจ้งให้ผู้จัดสรรที่ดินทราบพร้อมกำหนดวันจดทะเบียนโอนทรัพย์สินและส่งมอบ จำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบตามบัญชี ทรัพย์สิน ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวทั้งหมดต้องให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่ผู้จัดสรร ที่ดินกำหนดในหนังสือแจ้ง

5. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ม.51)

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะให้แก่นิติบุคคลตามมาตรา 44 (1) ให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอากร

เงินที่นิติบุคคลตามมาตรา 44 (1) ได้รับจากผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อนำไปใช้จ่ายในการ บำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ให้ได้รับการยกเว้นภาษีอากร

ทั้งนี้ ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตาม แผนผังและ โครงการที่ได้รับอนุญาต เมื่อได้จดทะเบียนโอนทรัพย์สินและส่งมอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบ ตามบัญชีทรัพย์สิน ฯ ให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว

3. พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 ซึ่งมีการแก้ไขฉบับที่ 3 พ.ศ.2535 โดยได้วางแนวทางในการใช้ประโยชน์ที่ดินภายหลังจากการออกกฎกระทรวงบังคับใช้ผังเมืองรวม ในมาตรา 27 ความว่า “ ในเขตที่ได้มีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมแล้ว ห้ามบุคคลใดใช้ประโยชน์ที่ดินผิดไปจากที่ได้กำหนดไว้ในผังเมืองรวม หรือปฏิบัติการใด ๆ ซึ่งขัดกับข้อกำหนดของผังเมืองร่วนั้น

ความในวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับแก่กรณีที่เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินได้ใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อนที่จะมีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมและจะใช้ประโยชน์ที่ดินเช่นนั้นต่อไปเมื่อมีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมแล้ว แต่ถ้าคณะกรรมการผังเมืองเห็นว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินเช่นนั้นต่อไปเป็นการขัดต่อนโยบายของผังเมืองรวมในสาระสำคัญที่เกี่ยวกับสุขภาพอนามัย ความปลอดภัยของประชาชนและสวัสดิภาพของสังคม คณะกรรมการผังเมืองมีอำนาจกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินจะต้องแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือระงับการใช้ประโยชน์ที่ดินเช่นนั้น ต่อไปภายในระยะเวลาที่เห็นสมควรได้ การกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขดังกล่าวให้คำนึงถึงกิจการที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดิน สภาพของที่ดิน และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวกับที่ดิน การลงทุน ประโยชน์หรือความเดือดร้อนรำคาญที่ประชาชนได้รับ

จากกิจการนั้น ทั้งนี้ ให้คณะกรรมการผังเมืองเชิญเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินมาแสดงข้อเท็จจริงและความคิดเห็นประกอบด้วย เมื่อได้กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขดังกล่าวในวรรคสองแล้ว ให้คณะกรรมการผังเมืองมีหนังสือแจ้งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินทราบ และเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินมีสิทธิอุทธรณ์ได้ตามมาตรา 70

ความหมายของการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืน

ก่อนปี ค.ศ.1972 ประเด็นในเรื่องผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมยังไม่มีการกล่าวถึงกันมากนัก แต่ต่อมาภายหลังจากการเกิดปัญหามลพิษเพิ่มมากขึ้นซึ่งเป็นผลมาจากการพัฒนาในยุคอุตสาหกรรมในประเทศตะวันตกที่ได้ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ทำให้เกิดกระแสความสนใจในเรื่องการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมเพิ่มมากขึ้น โดยลำดับ ดังจะเห็นได้ว่าในช่วงปี ค.ศ.1970-1980 ประเด็นปัญหาผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมได้ถูกหยิบยกขึ้นมาพูดอย่างกว้างขวางในเวทีระดับโลก เริ่มตั้งแต่การประชุมที่สตอกโฮล์ม ค.ศ.1972 (Stockholm Conference) รัฐบาลในประเทศอุตสาหกรรมทั้งประเทศที่พัฒนาหรือกำลังพัฒนาต่างเริ่มมองเห็นปัญหาและเริ่มเข้ามาดำเนินการแก้ไข โดยพยายามแสวงหาแนวทางและเครื่องมือกลไกต่าง ๆ ในการควบคุม ป้องกัน และลดมลพิษที่เกิดขึ้นในหลายรูปแบบ ซึ่งมาตรการเหล่านี้อาจมีทั้งข้อดีและข้อเสีย ดังนั้นประสิทธิผลของการใช้เครื่องมือดังกล่าวจึงขึ้นอยู่กับปัจจัย เช่น การยอมรับทางการเมือง ความสามารถในการจัดการของฝ่ายบริหาร และความรุนแรงของปัญหามลพิษ (โสภารัตน์ จารุสมบัติ, 2551 : 80-81)

ส่วนเครื่องมือหรือนโยบายที่ใช้ในการจัดการกับปัญหาสิ่งแวดล้อมนั้น โดยทั่วไปสามารถแบ่งออกได้เป็น 2 ประเภท ดังนี้ (โสภารัตน์ จารุสมบัติ, 2551 : 81)

เครื่องมือที่มีลักษณะเป็นกฎ ข้อบังคับ (requirements) ในการที่จะป้องกันความเสียหายต่อสิ่งแวดล้อม และเครื่องมือที่ใช้เชิงวิทยาศาสตร์ที่จะเปลี่ยนพฤติกรรมของผู้ก่อมลพิษ

ปัจจุบันนี้ มีเครื่องมือทางเศรษฐศาสตร์หลายชนิดได้ถูกนำมาใช้ในการจัดการกับปัญหาสิ่งแวดล้อม ซึ่งการเลือกใช้เครื่องมือแต่ละประเภทย่อมขึ้นอยู่กับเกณฑ์การพิจารณาที่แตกต่างกันออกไป เช่น ประสิทธิภาพ (effectiveness) ประสิทธิภาพ (efficiency) ความเสมอภาค (equity) ความยืดหยุ่น (flexibility) ความเป็นไปได้ทางการเมือง (political feasibility) ความสามารถในการบังคับใช้ (enforceability) ศักยภาพในการบริหาร (administrative capacity) เป็นต้น (โสภารัตน์ จารุสมบัติ, 2551 : 91)

จากการสำรวจแนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในบทความทางวิชาการของต่างประเทศ ผู้วิจัยพบว่ามีความหนึ่งที่ชื่อว่า “อะไรคือความหมายของการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืน (What is sustainable real estate development)” ได้ให้ความหมายของ การพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืนหรืออสังหาริมทรัพย์สีเขียว ว่าหมายถึงแนวทางใหม่ที่นำคตินี้ในการทำให้ทรัพย์สินมีสุขภาพดีและมีพลังที่มีประสิทธิภาพ ด้วยการมีคุณภาพอากาศภายในอาคารที่ดีกว่า มีการควบคุมแสงสว่างและอุณหภูมิ ซึ่งทรัพย์สินที่เกี่ยวกับการพาณิชย์และบ้านทุกประเภทสามารถถูกสร้างหรือทำความสะอาดตกแต่งใหม่ด้วยรูปลักษณะที่เป็นสีเขียว (Sustainable real estate development (or Green real estate) is a thrilling new way to make property healthy and energy-efficient, with better indoor air quality, lighting and temperature controls. All kinds of commercial and home properties can be built or refurbished with green features.)

จากหลักฐานใหม่ทำให้มองเห็นว่าทรัพย์สินสีเขียวมักจะนำมาซึ่งผลตอบแทนทางการเงินและการประกอบการทางการตลาดที่ดีกว่า นอกจากนี้การคำนึงถึงความเป็นสีเขียวยังช่วยผู้ประกอบการหรือบริษัทในแง่ของการมีหลักฐานในอนาคตที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของพวกเขาว่าให้ความสำคัญกับการปฏิบัติตามกฎหมายในการอนุรักษ์พลังงานของสหรัฐอเมริกา และประเทศต่าง ๆ ทั่วโลก โดยมีการดำเนินการทั้งในระดับประเทศ มลรัฐ จังหวัด และองค์กรปกครองท้องถิ่น ซึ่งสีเขียวหรืออสังหาริมทรัพย์นี้เป็นสิ่งที่มีเหตุผลและจำเป็นที่จะต้องถือปฏิบัติ

ดังนั้น จึงอาจสรุปจากความพยายามให้คำนิยามความหมายของการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืนว่า เป็นแนวทางใหม่ในการพัฒนาธุรกิจโดยคำนึงถึงคุณภาพและประสิทธิภาพที่ดี ในการบริหารจัดการนอกเหนือจากการบริหารจัดการ โครงการโดยทั่วไป เช่น คุณภาพการถ่ายเทอากาศภายในตัวอาคาร (ventilation) ประสิทธิภาพการประหยัดพลังงานในการควบคุมอุณหภูมิและแสงสว่าง รวมถึงการคำนึงถึงการออกแบบสภาพแวดล้อมที่เป็นสีเขียว กล่าวอีกนัยหนึ่งคือการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สีเขียว (Green real estate) นอกจากนี้ยังมีความเชื่อว่า หากผู้ประกอบการธุรกิจดังกล่าวคำนึงถึงแนวคิดใหม่ในการดำเนินธุรกิจ ก็จะนำมาซึ่งผลตอบแทนที่ดีในระยะยาว และที่สำคัญไม่เป็นการฝ่าฝืนหรือสวนกระแสต่อกฎหมาย ระเบียบนโยบายสาธารณะ ซึ่งได้รับอิทธิพลมาจากกระแสโลกาภิวัตน์อีกด้วย

งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

1. งานวิจัยที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืน

จากการสำรวจงานวิจัยที่เกี่ยวข้องโดยตรงพบว่าม้งานวิจัยของ ดร. ธนภณ พันธเสน คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ เรื่องอิทธิพลของจิตวิวัฒน์ที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงสู่การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบยั่งยืน ซึ่งได้รายงานผลการวิจัยในบทคัดย่อโดยสรุปว่า

“การพัฒนา” ภายใต้กระบวนการทัศน์อนาคต เป็นสาเหตุสำคัญของปัญหาวิกฤตระดับโลก ทั้งเชิงจิตวิญญาณและเชิงกายภาพจนต้องมีการแก้ปัญหาด้วยการประกาศใช้กระบวนการพัฒนาที่ยั่งยืน ซึ่งส่งผลให้มีผลงานที่สนับสนุนการพัฒนาที่ยั่งยืนด้านต่าง ๆ ปรากฏออกมาอย่างต่อเนื่อง แต่ผลงานส่วนใหญ่ไม่ได้เน้นการยกระดับจิตสำนึก หรือ “จิตวิวัฒน์” ทั้งที่ทุกวงการทั่วโลกต่างเห็นพ้องว่าจิตวิวัฒน์มีความสำคัญมากในสภาพปัจจุบันที่แนวคิดการพัฒนาที่ยั่งยืนยังมีอยู่อย่างจำกัดยิ่ง โดยเฉพาะในวงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ งานวิจัยนี้จึงต้องการชี้ให้เห็นถึงอิทธิพลของจิตวิวัฒน์ที่มีต่อคุณภาพของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ด้วยการอาศัยพุทธธรรมประกอบกับทฤษฎีบูรณาการอันอยู่ภายใต้กระบวนการบูรณาการ ในการศึกษากระบวนการเปลี่ยนแปลงไปสู่การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบยั่งยืนจากกรณีตัวอย่างหมู่บ้านจัดสรรในหลายประเทศ ซึ่งข้อค้นพบบ่งชี้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเป็นการเปลี่ยนแปลงไปสู่ความยั่งยืนแบบบูรณาการโดยมีจิตวิวัฒน์เป็นตัวหลักคั่น อันนำไปสู่การย้ำว่าการที่อสังหาริมทรัพย์แบบยั่งยืนจะเกิดขึ้นได้ไม่สามารถอาศัยเฉพาะการพัฒนาาระบบทางสังคมอย่างระบบเศรษฐกิจ กฎหมายและเทคโนโลยี แต่ยังต้องอาศัยการพัฒนาปัจจัยทุกด้านที่สัมพันธ์กับชีวิตของมนุษย์ โดยเฉพาะการพัฒนายกระดับจิตให้สูงขึ้นพอที่จะลดอดีตอันจะส่งผลให้มนุษย์มองเห็นภาพรวมของปรากฏการณ์ รวมทั้งเห็นข้อดี ข้อด้อยของทุกศาสตร์และทุกกลุ่มบุคคล จนสามารถบูรณาการข้อดีเหล่านั้นอย่างสมดุล เกิดเป็นแนวทางที่จะช่วยนำพาโลกออกจากวิกฤต กลับคืนสู่ความสมดุลและยั่งยืน

2. งานวิจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

นิത്യระดี วงษ์สวัสดิ์ ได้ทำการศึกษาเรื่อง คุณภาพชีวิตของผู้อาศัยอยู่ในโครงการที่ดำเนินการโดยภาครัฐ โครงการบ้านเอื้ออาทรนนทบุรี (กันตนา) และมีข้อเสนอแนะที่น่าสนใจในการจัดกิจกรรมสร้างเสริมคุณภาพชีวิตและสังคมดังนี้ (นิത്യระดี วงษ์สวัสดิ์, บ.ป.ป. : 55)

2.1 กรณีปัญหาด้านสิ่งแวดล้อมในชุมชน การเคหะแห่งชาติควรจัดให้มีกิจกรรมที่ส่งเสริมให้คุณภาพชีวิตของผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรนนทบุรี (กันตนา) มี

ระดับคุณภาพชีวิตที่สูงขึ้น โดยส่งเสริมในด้านการจัดกรรมให้ผู้อยู่อาศัยในโครงการได้มีโอกาสเข้าร่วมกิจกรรมชุมชน เนื่องจากการศึกษาพบว่า ผู้อยู่อาศัยในโครงการฯ ส่วนมากไม่ได้เป็นสมาชิกชมรม / กลุ่ม ในชุมชนและไม่ได้เข้าร่วมมือความสามัคคี เป็นสังคมที่อ่อนแอ คนในสังคมต่างคนต่างอยู่ การพัฒนาให้ผู้อยู่อาศัยในโครงการมีคุณภาพชีวิตที่สูงขึ้นโดยการส่งเสริมในด้านการจัดกิจกรรมชุมชน เช่น การส่งเสริมกิจกรรมตำรวจบ้าน จะช่วยในการแก้ปัญหาความไม่ปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน กิจกรรมรณรงค์ในด้านการรักษาความสะอาด การมีป้ายประชาสัมพันธ์ข่าวสารต่างๆ ของหมู่บ้าน

2.2 ด้านการส่งเสริมให้เกิดความสัมพันธ์ในชุมชน เช่น กิจกรรมประกวด พ่อ แม่ ลูก ตัวอย่างในชุมชน เพื่อส่งเสริมความสัมพันธ์ในครอบครัว เพื่อเป็นแบบอย่างให้เพื่อนสมาชิกในชุมชน และการมีครอบครัวที่อบอุ่นก็จะนำไปสู่การมีคุณภาพชีวิตที่ดีต่อไป

อนุชิต ศิริกิจ ได้ทำการศึกษาเรื่อง รูปแบบการดำเนินชีวิตและทัศนคติที่มีต่อการเลือกบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ และสรุปผลการวิจัยไว้ดังนี้

ผู้ซื้อบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดระยอง มักใช้ อารมณ์ ความรู้สึก ในการเลือกซื้อบ้านมากที่สุด ดังนั้น ผู้ประกอบการ ควรมุ่งเน้นบ้านพักอาศัยที่ให้ความรู้สึกสะดวก สบาย ปลอดภัย มีความคุ้มค่า มากกว่าการเช่า (สถาพร ศรีประสิทธิ์, 2544) การออกแบบบ้าน ควรมีขนาดกะทัดรัด เหมาะสมกับการใช้งาน เป็นประเด็นรองลงมา เนื่องจากผู้ซื้อที่มีความคิดเห็นระดับปานกลางนอกจากนี้ผู้ซื้อบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดระยอง มีการให้ความสนใจทางด้านสำนักงานขาย ในการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านจัดสรร ซึ่งมีค่าเฉลี่ย เท่ากับ 4.09 ซึ่งอยู่ในระดับการเห็นด้วยมาก กล่าวคือ ผู้ซื้อบ้านจัดสรร ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดระยอง มักใช้สำนักงานขาย เป็นปัจจัยในการเลือกซื้อบ้านมากที่สุด ดังนั้น ผู้ประกอบการควรมีสำนักงานที่สามารถติดต่อได้ง่าย เพื่อความสะดวก อีกทั้งสร้างความมั่นใจให้กับผู้ที่กำลังซื้อบ้าน ว่าสำนักงานขาย มีที่ตั้งเป็นหลักเป็นแหล่ง น่าเชื่อถือ อีกทั้งสำนักงานขายควรเปิดทำการทุกวัน เนื่องจากปัจจุบัน ผู้ซื้อบ้านมักมีเวลาว่างจากการทำงานแค่เพียงวันเสาร์ และอาทิตย์ ดังนั้น หากมีการเปิดทำการทุกวัน สามารถทำให้ผู้ซื้อ สามารถเข้ามาติดต่อได้ทุกวัน โดยสะดวก

สำนักงานขายควรมีการตกแต่งให้สวยงาม สะอาด เพื่อบ่งบอกถึงความมีคุณภาพ และความน่าเชื่อถือของผู้มาพบเห็นและท้ายที่สุด สำนักงานขาย ควรมีระบบการจัดเป็นค่าบริการส่วนกลางสาธารณประโยชน์ที่มีความเป็นธรรม โปร่งใส ทำให้ผู้อาศัยอยู่ในโครงการ เกิดความไว้วางใจ และหากมีการดำเนินโครงการต่อ ๆ ไป ความน่าเชื่อถือและชื่อเสียงของโครงการติดตามโครงการตลอดไป (วิชัย พงษ์สินงาม, 2547)

พัศตราภรณ์ ทิพย์โสธร ได้ทำวิจัยเรื่องแนวทางการพัฒนาพื้นที่ส่วนกลาง หมู่บ้านจัดสรรอย่างยั่งยืน กรณีศึกษาเขตลาดกระบัง ผลการวิจัยพบว่า สภาพปัจจุบันและลักษณะการใช้พื้นที่ส่วนกลางในแต่ละชุมชนมีผลต่อการพัฒนารูปแบบพื้นที่ส่วนกลางหมู่บ้านจัดสรร ในด้านส่งเสริมการใช้งานและการบำรุงรักษา โดยมีการกำหนดรูปแบบการจัดการพื้นที่ส่วนกลางอย่างชัดเจน มีการเก็บค่าบำรุงรักษาพื้นที่ส่วนกลางและมีคณะผู้ดำเนินการบริหารงาน ทั้งนี้การพัฒนาพื้นที่ส่วนกลางหมู่บ้านจัดสรรดังกล่าว จำเป็นต้องมีการกำหนดรูปแบบการจัดการที่ชัดเจน เพื่อกำหนดแผนงานการพัฒนาได้ อย่างครอบคลุมครบถ้วน และต่อเนื่องตามช่วงเวลาที่เหมาะสม เพื่อให้พื้นที่ส่วนกลางดังกล่าวตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยได้มาก ที่สุด การสร้างนโยบายการจัดการพื้นที่ส่วนกลางหมู่บ้านจัดสรร จะต้องประกอบด้วยปัจจัยสนับสนุนหลัก 3 ประการ คือ

- 1) ความตระหนักในการมีส่วนร่วมพัฒนาพื้นที่ส่วนกลางหมู่บ้านจัดสรร
- 2) ความต้องการของผู้อยู่อาศัยในชุมชนหมู่บ้านจัดสรร
- 3) แนวทางการพัฒนาพื้นที่ส่วนกลางหมู่บ้านจัดสรรในระยะสั้นและระยะยาว โดยทั้งหมดนี้จะต้องนำมาเป็นองค์ประกอบในการวางนโยบายการจัดการพื้นที่ส่วนกลางหมู่บ้านจัดสรรอย่างยั่งยืนต่อไป (พัศตราภรณ์ ทิพย์โสธร. การพัฒนาพื้นที่ส่วนกลางหมู่บ้านจัดสรรอย่างยั่งยืน กรณีศึกษา เขตลาดกระบัง, ออนไลน์, 2551)

อุบล รongพล ได้ทำการศึกษาวิจัยเรื่อง พฤติกรรมผู้บริโภคและปัจจัยที่มีความสำคัญต่อการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรภายในเขตเทศบาลเมืองชุมพร อำเภอเมือง จังหวัดชุมพร ผลการวิจัยพบว่า ปัจจัยที่มีความสำคัญต่อการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรร ให้มีความสำคัญด้านสิ่งแวดล้อมทางกายภาพมากที่สุด รองลงมาได้แก่ พนักงาน และด้านช่องทางการจัดจำหน่าย ให้มีความสำคัญระดับมากตามลำดับ ส่วนด้านการส่งเสริมการตลาดให้มีความสำคัญน้อยที่สุด (อุบล รongพล. พฤติกรรมผู้บริโภคและปัจจัยที่มีความสำคัญต่อการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรรภายในเขตเทศบาลเมืองชุมพร อำเภอเมือง จังหวัดชุมพร, ออนไลน์, 2554)

ประภัสสร ใจกล้า ได้ทำการศึกษาวิจัย เรื่อง การบริหารชุมชนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โครงการจัดสรรขนาดกลาง: กรณีศึกษา หมู่บ้านเบญญาภาธาราชพฤกษ์และณัฐชากรินวิลล์ จังหวัดนนทบุรี และพบว่า การบริหารชุมชนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อดูแลทรัพย์สินส่วนกลางเป็นเรื่องที่ต้องให้ความสำคัญ เพราะหมายถึงการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้ดีขึ้นจะส่งผล ต่อการอยู่อาศัยของคนในชุมชนให้มีคุณภาพชีวิตที่ดีไปด้วย ซึ่งการบริหารชุมชนจำเป็นต้องมีต้นทุนในการดำเนินการ หมายถึงค่าส่วนกลาง เพื่อช่วยให้การบริหาร

ชุมชนมีประสิทธิภาพ แต่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจำนวนมากประสบปัญหาในเรื่องการจัดเก็บค่าส่วนกลางได้ไม่เต็มจำนวน นิติบุคคลจึงมีงบประมาณไม่เพียงพอสำหรับการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ จึงทำให้การบริหารชุมชนไม่มีประสิทธิภาพ

จากการศึกษาพบว่าการบริหารชุมชนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโครงการจัดสรรขนาดกลาง การเลือกรูปแบบในการบริหารชุมชน ดำเนินการโดยคณะกรรมการหมู่บ้าน ซึ่งพิจารณาจากรายได้และรายจ่ายของนิติบุคคลเป็นสิ่งสำคัญ และมีรูปแบบการบริหารชุมชน 2 ลักษณะ คือ

1) คณะกรรมการบริหารและดำเนินการเอง พบว่า การบริหารชุมชนเริ่มต้นด้วยการลงมือทดลอง เนื่องจากคณะกรรมการยังขาดความรู้และความเข้าใจ รวมถึงไม่มีประสบการณ์ในการบริหารชุมชน ทำให้สามารถจัดเก็บเงินค่าส่วนกลางได้เพียง 80% เท่านั้น

2) นิติบุคคลว่าจ้างบุคคลธรรมดา พบว่า การบริหารชุมชนเกิดจากการเรียนรู้ และทำการปรับปรุงและแก้ไขข้อผิดพลาด เพื่อให้สมาชิกเกิดความเชื่อมั่นและให้ความร่วมมือในการบริหารชุมชน จนทำให้สามารถจัดเก็บเงินค่าส่วนกลางได้ถึง 100% นอกจากนี้ยังพบปัญหาที่เกิดขึ้นการบริหารชุมชนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และมีวิธีการแก้ไขปัญหา ดังนี้คือ

2.1 คณะกรรมการบริหารและดำเนินการเอง พบว่า

1. คณะกรรมการขาดความรู้และความเข้าใจถึงสิทธิและหน้าที่ในการบริหารชุมชน แก้ปัญหาโดย การศึกษาจากหนังสือ ข้อกฎหมาย และสอบถามจากเจ้าพนักงานกรมที่ดิน รวมถึงเจ้าหน้าที่กรมสรรพากร

2. คณะกรรมการไม่มีเวลาทำงานให้ชุมชนได้เต็มที่ แก้ปัญหาโดย การว่าจ้างพนักงานธุรการเข้ามาช่วยทำงานเพื่อแบ่งเบาภาระหน้าที่ ทำให้การบริหารชุมชนมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

2.2) นิติบุคคลว่าจ้างบุคคลธรรมดา พบว่า อัตราการจัดเก็บเงินค่าส่วนกลางทำให้รายรับน้อยกว่าหรือเท่ากับรายจ่าย แก้ปัญหาโดยการประชาสัมพันธ์ข้อมูลเพื่อให้สมาชิกเกิดเข้าใจถึงความจำเป็น และปัญหาที่จะเกิดขึ้นในอนาคตกับการบริหารชุมชน ซึ่งนิติบุคคลจะต้องกำหนดอัตราการจัดเก็บให้มีรายได้มากกว่ารายจ่ายเพื่อกัน ส่วนต่างไว้เป็นเงินเก็บสำหรับซ่อมแซมสาธารณูปโภคในอนาคต

ส่วนปัจจัยที่มีผลทำให้สมาชิกยินดีจ่ายค่าส่วนกลางจนครบ 100% ประกอบด้วย

1. คณะกรรมการหมู่บ้าน ซึ่งเป็นผู้รับผิดชอบสำคัญในการทำหน้าที่บริหารชุมชนให้มีประสิทธิภาพ

2. การติดตามทวงถามอย่างมีระบบและต่อเนื่องเพื่อกระตุ้นเตือนให้สมาชิกรู้ถึงหน้าที่และความรับผิดชอบ

3. สถานที่ในการติดต่อสื่อสารระหว่างนิติบุคคลกับสมาชิกที่สะดวกสบายคือ สำนักงานนิติบุคคล

4. สาธารณูปโภคสอดคล้องกับการอยู่อาศัยมีผลทำให้อัตราการจัดเก็บค่าส่วนกลางเหมาะสมไม่ทำให้สมาชิกได้รับความเดือดร้อนในการจ่าย

5. ขนาดของหมู่บ้านที่มีจำนวนสมาชิกไม่มากเกินไปการประชาสัมพันธ์ข้อมูลข่าวสารจะสามารถทำให้เกิดความเข้าใจได้ง่ายกว่า

กิตติยา ฝนิรัตน์นกร ได้ทำการศึกษาเรื่องนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และพบว่าสภาพปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรออกเป็น 3 กลุ่ม ดังนี้

1. สภาพปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการจัดสรรที่ดิน ภายใต้ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 จากการศึกษาพบว่ามีปัญหาการตีความว่าการกระทำแบบไหน แยกไหน และอย่างไรของผู้จัดสรรที่ดินที่เข้าข่ายว่ามีได้ปฏิบัติหน้าที่ในการดูแลบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภค อันจะมีผลทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ อาจยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาที่โครงการตั้งอยู่ในเขต เพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ตามมาตรา 70 วรรค 4 และปัญหาโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้บริหารการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในรูปแบบนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ก่อนพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ใช้บังคับ หากต้องการเปลี่ยนรูปแบบมาจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

2. สภาพปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการจัดสรรที่ดิน เมื่อพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ประกาศใช้บังคับ จากการศึกษาพบว่า มีปัญหาผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ดำเนินการหรือไม่สามารถดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ภายในระยะเวลาที่จัดสรรที่ดินกำหนด และผู้จัดสรรที่ดินได้ดำเนินการตามลำดับที่สองตามมาตรา 44 (2) ต่อมาผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรใหม่

3. สภาพปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทั้งของโครงการจัดสรรที่ดิน ภายใต้ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 และของโครงการจัดสรรที่ดิน เมื่อมีพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ประกาศใช้บังคับ จากการศึกษาพบว่า โครงการที่ดินแบ่งขายขณะมีประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 ใช้บังคับ และโครงการที่ดินแบ่งขายเมื่อมีพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ใช้บังคับที่ผู้ประกอบการไม่มีใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน เนื่องจากไม่ได้ยื่นขออนุญาตจัดสรร โครงการเหล่านี้ไม่อยู่ภายใต้บังคับของประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ซึ่งโครงการลักษณะนี้มีจำนวนมาก กฎหมายการจัดสรรที่ดินจะไม่บังคับคุ้มครองถึงผู้ซื้อที่ดิน โครงการเหล่านี้

จึงไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และส่งผลให้ต้องประสบปัญหาด้านบริหารจัดการ บำรุงดูแลรักษาสาธารณูปโภค ปัญหาผู้จัดสรรที่ดินไม่ต้องการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เนื่องจากยังได้รับประโยชน์จากการใช้สาธารณูปโภคอยู่ และปัญหาความยากในการรวบรวมผู้ซื้อ ที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ เพื่อมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เอกสารวิจัยฉบับนี้ จึงเสนอให้มีการทบทวน ปรับปรุง แก้ไข เพิ่มเติม พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 กฎกระทรวง ระเบียบ และประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางที่เกี่ยวกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เมื่อมีการประกาศใช้แล้วระยะเวลาหนึ่งประมาณ 5 – 7 ปี และหากมีการปรับปรุง แก้ไข กฎหมายดังกล่าว ก็ควรจะเสนอประเด็นปัญหาที่กล่าวข้างต้น เข้าไปด้วย เพื่อการให้กฎหมายจะได้เกิดประสิทธิผลในทางปฏิบัติ

กรอบแนวคิดในการวิจัย

ภายหลังจากที่ผู้วิจัยได้ดำเนินการสำรวจปัญหาในเบื้องต้นเกี่ยวกับการพัฒนาธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะในด้านที่อยู่อาศัยในจังหวัดนครราชสีมา และทำการทบทวนแนวคิด ทฤษฎี และวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง ทำให้สามารถกำหนดเป็นกรอบแนวคิดในการวิจัยในภาพรวม ซึ่งจะเป็นเครื่องมือชี้แนะแนวทางในการเก็บรวบรวมข้อมูลจากเอกสาร การสอบถาม และการ สัมภาษณ์ เพื่อนำมาสู่การวิเคราะห์ถึงปัญหา สาเหตุ และเสนอแนะแนวนโยบายหรือแนวทางใน การแก้ไขปัญหา ดังนี้

ภาพรวมของกรอบแนวคิดในการวิจัยนั้นเริ่มจากมุมมองแนวคิดใหม่ในการพัฒนาธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืนซึ่งเป็นทิศทางของการดำเนินธุรกิจแนวใหม่ที่ประเทศต่าง ๆ ในสังคม โลกให้การยอมรับในนามของการดำเนินธุรกิจสีเขียว โดยเป็นเรื่องของความรู้สึกรับผิดชอบต่อ สังคมทั้งในปัจจุบันและอนาคต ดังนั้นในการดำเนินธุรกิจจึงจำเป็นต้องใส่ใจต่อผลกระทบที่จะ ติดตามมาจากการดำเนินธุรกิจเริ่มตั้งแต่การตัดสินใจเลือกทำเลที่ตั้งของโครงการ การออกแบบและ ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ โดยคำนึงถึงความมั่นคงแข็งแรง คุณภาพของผู้อยู่อาศัย ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม การบริหารโครงการ และปัจจัยอื่น ๆ ที่อาจจะเกิดขึ้นโดยที่มิได้คาดการณ์ ล่วงหน้า และจะต้องมีความรู้ ความเข้าใจ และความตระหนักเริ่มตั้งแต่ วิธีคิด วิธีตัดสินใจ และ วิธีการดำเนินการ โครงการที่ไม่ขัดกับระเบียบกฎหมายในเรื่องการวางผังเมือง การจัดสรรที่ดิน และ กฎหมายที่เกี่ยวกับภาระหน้าที่ความรับผิดชอบขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

บทที่ 3

ระเบียบวิธีวิจัย

ในบทนี้จะเป็นการนำเสนอระเบียบวิธีวิจัยเรื่อง การพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยอย่างยั่งยืน: ศึกษาเฉพาะกรณีจังหวัดนครราชสีมา โดยกล่าวถึงหัวข้อ ดังต่อไปนี้ คือ รูปแบบและขั้นตอนการวิจัย หน่วยที่ศึกษาและกลุ่มตัวอย่าง เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บข้อมูล การเก็บรวบรวมข้อมูล การวิเคราะห์ข้อมูล และสถิติและการนำเสนอข้อมูล ตามลำดับดังนี้

รูปแบบและขั้นตอนการวิจัย

ผู้วิจัยได้เลือกรูปแบบวิธีการแบบผสม (Mixed Method) โดยอาศัยวิธีการวิจัยเชิงปริมาณ (Quantitative Research) และวิธีการวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) โดยมีขั้นตอนในการดำเนินการวิจัย เริ่มจากการสำรวจปัญหา ทบทวนแนวคิดและทฤษฎี วางกรอบในการวิเคราะห์ปัญหา เก็บรวบรวมข้อมูลทั้งจากเอกสารและโดยการออกแบบสอบถาม รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง เพื่อนำมาสู่ขั้นตอนของการวิเคราะห์และเสนอแนะแนวทางหรือนโยบายในการแก้ไขปัญหา

หน่วยที่ศึกษาและกลุ่มตัวอย่าง

หน่วยที่ใช้ในการศึกษา (unit of study) ได้แก่ กลุ่มผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเขตจังหวัดนครราชสีมา กลุ่มผู้บริโภคซึ่งได้แก่ลูกค้าที่ซื้อบ้านจัดสรรในเขตจังหวัดนครราชสีมา เจ้าหน้าที่ของส่วนราชการที่เกี่ยวข้อง เช่น เจ้าหน้าที่ที่ดิน เจ้าหน้าที่จากสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองของจังหวัด และเจ้าหน้าที่จากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หรือองค์การบริหารส่วนตำบล

ในการสอบถามโดยใช้แบบสอบถาม (questionnaire) และมีคำถามปลายเปิด (open end) เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ตอบคำถามได้แสดงความคิดเห็นอย่างเต็มที่ และสามารถให้ข้อเสนอแนะในประเด็นอื่นๆ ที่ไม่ปรากฏในแบบสอบถาม

ส่วนการสัมภาษณ์ (interview) นั้น ผู้วิจัยได้ใช้การสัมภาษณ์ พูดคุย โดยมีการตั้งคำถามในประเด็นที่เป็นปัญหาหลัก ๆ ของการวิจัยนี้ แล้วเปิดโอกาสให้ผู้ตอบสัมภาษณ์ได้แสดงความคิดเห็นอย่างอิสระ รวมถึงเสนอข้อเสนอแนะเพิ่มเติม

โดยในขั้นตอนทั้งหมดที่จะดำเนินการดังกล่าวมานี้ ใช้วิธีสุ่มตัวอย่าง (sampling) ตัวแทนจากกลุ่มประชากร (population) ทั้งหมด โดยพิจารณาเลือกกลุ่มตัวอย่างที่มีความรู้ ความเข้าใจ มีประสบการณ์ และสามารถเป็นตัวแทนของกลุ่มผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการให้ข้อมูลและความคิดเห็นในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการสอบถามหรือการสัมภาษณ์

เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บข้อมูล

เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บข้อมูลในการวิจัยนี้ ได้แก่ แบบสอบถาม และแนวคำสัมภาษณ์ ซึ่งได้มาจากการสำรวจปัญหาในบทที่ 1 และการทบทวนแนวคิด ทฤษฎี ระเบียบ กฎหมาย และงานวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง จนสามารถตกผลึกเป็นข้อสรุปที่เป็นกรอบแนวคิดและทฤษฎีที่ใช้ในการวิจัย ซึ่งรวมอยู่ในบทที่ 2 นั้นเอง

การตรวจสอบเครื่องมือที่ใช้ในการเก็บข้อมูล

สำหรับเครื่องมือที่ใช้ในการเก็บข้อมูล คือแบบสอบถาม และแนวคำสัมภาษณ์ ภายหลังจากที่ได้ออกแบบคำถาม และคำสัมภาษณ์แล้ว ผู้วิจัยได้ตรวจสอบความแม่นยำ (validity) และความน่าเชื่อถือ (reliability) จากผู้เชี่ยวชาญ เพื่อให้แน่ใจในความแม่นยำและความน่าเชื่อถือของเครื่องมือดังกล่าว

การเก็บรวบรวมข้อมูล

ในการเก็บรวบรวมข้อมูลนั้น ได้ดำเนินการแจกแบบสอบถามผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยในเขตจังหวัดนครราชสีมาจำนวนทั้งสิ้น 27 ราย และในส่วนของ การสัมภาษณ์นั้นผู้วิจัยได้ใช้วิธีสัมภาษณ์พูดคุยโดยตรง หรือทางโทรศัพท์กับเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเขตจังหวัดนครราชสีมา ซึ่งได้รับความร่วมมือ และข้อมูลอย่างมากมาย จนเกินคาดหมาย

การวิเคราะห์ข้อมูล

สำหรับวิธีการในการวิเคราะห์ข้อมูลนั้น ถ้าเป็นข้อมูลเชิงปริมาณจากแบบสอบถามก็ใช้วิธีรวบรวมจัดระบบและการแจกแจงนับคำนวณค่าโดยสถิติ ส่วนข้อมูลเชิงคุณภาพจากการสัมภาษณ์นั้นผู้วิจัยใช้วิธีการวิเคราะห์ทั้งในเชิงพรรณนา (describe) การไต่สวนถึงสาเหตุ (investigate) และ

การตีความ (interpretation) ซึ่งจะช่วยทำให้ได้รับข้อมูลรายละเอียด เหตุผลหรือสาเหตุของปัญหา และข้อเท็จจริงจากการตีความอย่างครบถ้วน

สถิติและการนำเสนอข้อมูล

สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์และการนำเสนอข้อมูลในครั้งนี้ ได้แก่ ร้อยละหรือเปอร์เซ็นต์ ความเชื่อมั่น (Co-efficiency) และการเขียนรายงาน (report) ข้อมูล การวิเคราะห์ และสรุปผล ซึ่งอยู่ในบทที่ 4 ส่วนบทสุดท้าย คือบทที่ 5 จะเป็นการสรุปผลที่ได้จากการวิจัย ข้อเสนอแนะจากการวิจัย และข้อเสนอแนะเชิงนโยบายในการป้องกันแก้ไขปัญหาผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคต หากปราศจากการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัย โดยยึดหลักของความยั่งยืนนั่นเอง

บทที่ 4

การวิเคราะห์ข้อมูล

สำหรับการวิเคราะห์ข้อมูลในบทนี้ จะใช้วิธีการวิเคราะห์โดยจัดระบบและรวบรวมข้อมูลจากแบบสอบถามมาประมวลผลการวิเคราะห์เป็นรายงานข้อมูลและตัวเลขสถิติเชิงปริมาณ และในขณะเดียวกันจะได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพจากคำถามปลายเปิด และการสัมภาษณ์ โดยอาศัยวิธีการวิเคราะห์ในเชิงคุณภาพ ซึ่งประกอบด้วย การพรรณนา การได้ส่วนข้อมูล และการตีความหมายของข้อมูลโดยลำดับ ทั้งนี้จะจัดเรียงหัวข้อการวิเคราะห์โดยยึดการตอบคำถามหลัก ๆ ของการวิจัยในที่นี้เป็นหลัก ดังต่อไปนี้

สถานการณ์ของธุรกิจด้านที่อยู่อาศัยในเขตจังหวัดนครราชสีมา

จังหวัดนครราชสีมา มีพื้นที่ 20,493.964 ตร.กม. ซึ่งถือว่าเป็นจังหวัดที่มีขนาดใหญ่ที่สุดในประเทศไทย มีประชากร 2,601,167 คน หรือมากที่สุดในจังหวัดภูมิภาคทั้งหมด มีความหนาแน่นของประชากร 126.92 คนต่อ ตร.กม. มีบ้านอยู่ทั้งหมด 846,385 หน่วย ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา จำนวนประชากรเพิ่มขึ้นเพียง 0.1% - 0.6% เท่านั้น แต่จำนวนบ้านเพิ่มขึ้นปีละ 2.4%-2.7% มาโดยตลอด แสดงว่าการเติบโตของตลาดอสังหาริมทรัพย์มีสูงกว่าการเติบโตของประชากรอย่างเด่นชัด คุณภาพที่อยู่อาศัยมีการพัฒนาดีขึ้นตามลำดับ โดยมีจำนวนประชากรต่อหน่วย 3.07 คนในปัจจุบัน ในขณะที่ปี พ.ศ.2548 มีจำนวนประชากรต่อหน่วย 3.7 คน

ข้อมูลในด้านเศรษฐกิจมีการขยายตัวปีละ 8% โดยประมาณ ซึ่งสูงกว่าค่าเฉลี่ยของทั้งประเทศ ผลผลิตทั้งหมดรวมประชาชาติจำนวนหนึ่งในสามมาจากภาคอุตสาหกรรมเป็นสำคัญ รองลงมาคือภาคเกษตรกรรมซึ่งมีขนาดเพียงหนึ่งในสามของภาคเกษตรกรรม อัตราการว่างงานค่อนข้างต่ำ คือ 1.0% สำหรับรายได้ต่อหัวของประชากรปีล่าสุดคือ พ.ศ.2553 เพิ่มขึ้นประมาณ 7% ซึ่งมากกว่าช่วงปี พ.ศ.2551-52 และเชื่อว่าในช่วงปี 2553-55 ก็คงจะยังอยู่ในอัตราที่ค่อนข้างสูง (โสภณ พรโชคชัย. ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์นครราชสีมา. ออนไลน์, 2556)

ปัจจุบันพบว่า การดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยในจังหวัดนครราชสีมาเป็นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเมืองและในตำบลต่างๆนอกตัวเมือง โดยส่วนมากมีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินโครงการจำนวน 11-50 ไร่ และมี 6 โครงการที่พัฒนาบนที่ดินเกิน 100 ไร่ แต่ละโครงการมีรูปแบบการพัฒนาแบ่งตามประเภทต่างๆ ได้แก่ ทาวน์เฮาส์ (บ้านแถว) บ้าน

เดี่ยวชั้นเดียวหรือสองชั้น ห้องชุด และอาคารพาณิชย์ (สมาคมอสังหาริมทรัพย์ จังหวัด นครราชสีมา. 2556 : 4)

จากการสำรวจข้อมูลตลาดที่อยู่อาศัยพบว่า มีจำนวน 95 โครงการ รวม 12,538 หน่วย โดยมีมูลค่า 29,103 ล้านบาท หรือหน่วยละ 2.321 ล้านบาท มีเหลือขายอยู่ 4,137 หน่วย ขายได้เดือนละ 418 หน่วย และคาดว่าจะขายได้หมดในเวลาอีก 9.9 เดือนเท่านั้น สถานการณ์โดยรวมถือว่าอยู่ในระดับที่ดี ซึ่งสามารถแบ่งเป็นกลุ่ม ๆ ดังนี้ (โสภณ พรโชคชัย, ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ นครราชสีมา. ออนไลน์, 2556)

1. ในกรณีบ้านเดี่ยว มีเหลืออยู่ 3,442 หน่วย คาดว่าจะขายหมดในเวลา 13.9 เดือน
2. ในกรณีบ้านแฝด มีเหลืออยู่ 246 หน่วย คาดว่าจะขายหมดในเวลา 26.3 เดือน (ขายช้ามาก)
3. ในกรณีทาวน์เฮาส์ เหลือ 179 หน่วย คาดว่าจะขายหมดในเวลา 27 เดือน (ขายช้ามาก)
4. ในกรณีอาคารพาณิชย์ เหลือ 138 หน่วย คาดว่าจะขายหมดในเวลา 1.9 เดือน (ขายดีมาก)
5. ในกรณีห้องชุด เหลือ 132 หน่วย คาดว่าจะขายหมดในเวลา 1.9 เดือนเช่นกัน (ขายดีมาก)

ในส่วนของกรณีวิเคราะห์ผลกระทบจากสถานการณ์ทางการเมืองว่าส่งผลในทางบวกต่อยอดขายอสังหาริมทรัพย์ ในเขตจังหวัดนครราชสีมาหรือไม่ (ฐานเศรษฐกิจ. ตลาดอสังหาริมทรัพย์ อีสานดิเกนลาด. ออนไลน์, 2557) จากความเห็นของนักธุรกิจที่เกี่ยวข้องเชื่อว่า ถึงแม้จะมีการชุมนุมใหญ่ที่กรุงเทพฯ อย่างต่อเนื่อง แต่ก็ยังไม่ถึงขั้นเป็นปัจจัยเงื่อนไขที่ทำให้คนกรุงเทพฯ เบื่อการชุมนุมแล้วหันมาซื้อบ้านหลังที่ 2 ยังต่างจังหวัด โดยเฉพาะที่จังหวัดนครราชสีมา แต่อย่างไรก็ตาม

สำหรับแนวโน้มตลาดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดนครราชสีมา ในปี 2557 คาดว่าโครงการแนวราบจะสามารถเติบโตต่อไปได้ เนื่องจากลูกค้ากลุ่มที่สนใจบ้านเดี่ยวยังมีกำลังซื้อต่ออย่างต่อเนื่อง ส่วนอสังหาริมทรัพย์แนวตั้ง เชื่อว่าจะมีการแข่งขันที่รุนแรงมากขึ้น และจะมีผู้ประกอบการหน้าใหม่จากกรุงเทพฯ และต่างจังหวัดเข้ามาในตลาดคอนโดมิเนียมในจังหวัดนครราชสีมาอีกประมาณ 7-8 โครงการ แต่อาจเป็นรายไม่ใหญ่มากนัก ซึ่งจะส่งผลให้ปี 2557 นี้ จังหวัดนครราชสีมา จะมีคอนโดมิเนียม พร้อมขายมากกว่า 5,000 หน่วย เพิ่มจากเดิมซึ่งมีประมาณ 3,000 หน่วย

อย่างไรก็ตาม ปัจจัยที่เป็นปัญหาอุปสรรคในขณะนี้ ก็คือ ปัญหาเรื่องน้ำประปาที่ไม่

เพียงพอกับการขยายตัวของเมืองที่เติบโตอย่างรวดเร็ว เนื่องจากจังหวัดนครราชสีมามีแหล่งน้ำดิบผลิตน้ำประปาที่สำคัญเพียงแห่งเดียว คือ จากเขื่อนลำตะคอง และปัจจุบันน้ำประปาในบางพื้นที่ก็ไม่เพียงพอ ฉะนั้นหากเมืองเจริญเติบโตมาก ไม่มีการพัฒนาระบบสาธารณูปโภครองรับได้ทันทีจะเป็นปัญหาใหญ่ต่อไปในอนาคต ส่วนปัญหาการขาดแคลนแรงงานก่อสร้างสำหรับในปีนี้ เชื่อว่ามีแนวโน้มจะดีขึ้น เนื่องจากมีการอพยพแรงงานเพิ่มขึ้นจากประเทศเพื่อนบ้านของไทย

ปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยในจังหวัดนครราชสีมา

จากการศึกษาเอกสารข้อมูลด้านอสังหาริมทรัพย์ ผลการวิเคราะห์ข้อมูลจากแบบสอบถามและการสัมภาษณ์ เกี่ยวกับปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดนครราชสีมา จากผู้ประกอบการเจ้าของโครงการหรือผู้บริหาร มีรายละเอียดของการวิเคราะห์ข้อมูลตามประเด็นคำถามในการวิจัยดังนี้

1. ปัญหาด้านเศรษฐกิจและสังคม

1.1 ต้นทุนที่สูงขึ้น จากการที่จังหวัดนครราชสีมาเป็นหนึ่งใน 18 จังหวัดที่จะได้รับประโยชน์จากกระแสนโยบายสร้างเครือข่ายระบบขนส่งโลจิสติกส์ ทั้งรถไฟฟ้าความเร็วสูง รถไฟรางคู่ โครงการก่อสร้างมอเตอร์เวย์สายบางปะอิน-โคราช ส่งผลให้มีนักลงทุนต่างถิ่นโดยเฉพาะส่วนกลางและนักธุรกิจในพื้นที่ลงทุนกว้านซื้อที่ดินที่รถไฟฟ้าพาดผ่านในพื้นที่จังหวัดนครราชสีมา กันเป็นจำนวนมาก ความเคลื่อนไหวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นในระดับสูงกว่าการขยายตัวของโครงการซึ่งมีความล่าช้าจากแผนการดำเนินงาน โครงการ และยังอาจเผชิญกับปัญหาการเปลี่ยนแปลงของสถานการณ์ทางการเมือง อย่างไรก็ดีตามกระแสเกี่ยวกับการพัฒนาเครือข่ายระบบคมนาคมดังกล่าว นอกจากจะทำให้เกิดการกว้านซื้อที่ดิน จนทำให้ราคาที่ดินบริเวณถนนมิตรภาพขยับพุ่งสูงขึ้นอย่างมาก ยังอาจก่อให้เกิดปัญหาด้านการลงทุนที่ต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมากเกินจริง ส่งผลให้ราคาอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาแล้ว จำเป็นต้องตั้งราคาขายสูงตามขึ้นไปด้วย (ฐานเศรษฐกิจ, ไฮสปีดเทรนปั่นที่ดินโคราชพุ่ง 80 ล้าน/ไร่, 2556)

นอกจากปัญหาด้านทุนราคาที่ดินที่สูงขึ้นแล้ว ยังเผชิญปัญหาอื่น ๆ ตามมา เช่น ราคาของวัสดุก่อสร้าง ตลอดจนอัตราค่าแรงงาน ค่าจ้างพนักงานที่สูงขึ้น ส่งผลให้การทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยมีต้นทุนสูงมากขึ้นทุกปี ดังนั้นเจ้าของโครงการมีความจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องทำการวิเคราะห์ก่อนตัดสินใจลงทุนอย่างถี่ถ้วนทุกมิติ มีการวิเคราะห์ผลได้ผลเสีย ตลอดจนการวิจัยถึงความเป็นไปได้เบื้องต้น เช่น มีการสำรวจความต้องการของตลาด ตรวจสอบทำเลที่ตั้งว่าอยู่ในทำเลที่เสี่ยงต่อภัยพิบัติหรือการเวนคืนในอนาคตหรือไม่ ตลอดจนการตรวจสอบ

ข้อมูลเกี่ยวกับความเสี่ยงด้านการปรับเปลี่ยนกฎหมาย ผังเมือง และการกำหนดประเภทของการใช้ที่ดินมาทำประโยชน์ เป็นต้น

นอกจากนี้ ผลการสำรวจโดยการแจกแบบสอบถามของผู้วิจัยไปยังกลุ่มธุรกิจโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 27 แห่งในจังหวัดนครราชสีมายังพบว่า โครงการที่สามารถแก้ไขปัญหากับราคาต้นทุนในการดำเนินธุรกิจในด้านต่างๆ ที่สูงขึ้น เช่น ต้นทุนที่ดิน วัสดุก่อสร้าง ค่าแรงช่าง ได้ในระดับมากที่สุดมีจำนวน เพียง 2 โครงการ แก้ไขได้ในระดับมากจำนวน 15 โครงการ และแก้ไขได้ในระดับปานกลางมีจำนวน 10 โครงการ ทั้งนี้ความสามารถในการแก้ไขปัญหาต้นทุนที่สูงขึ้นนี้ไม่ได้ขึ้นอยู่กับขนาดธุรกิจของโครงการแต่อย่างใด

1.2 ปัญหาการสนับสนุนด้านการเงินของสถาบันการเงิน จากข้อมูลเกี่ยวกับ "หนี้ภาคครัวเรือน" ในปัจจุบันมีอัตราเพิ่มขึ้นที่ระดับเกือบ 80% ของจีดีพี ทำให้สถาบันการเงินต้องปรับหลักเกณฑ์การพิจารณาอนุมัติสินเชื่อ เพิ่มความเข้มงวดในแง่ศักยภาพและคุณสมบัติ ทั้งผู้ประกอบการ และผู้ซื้อรายย่อย ขณะที่กำลังซื้อยังชะลอตัว ธนาคารจึงเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อทั้งระบบ ทั้งสินเชื่อผู้ประกอบการ สินเชื่อบ้านรายย่อย ส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ขนาดกลางและขนาดเล็ก ทำให้ธุรกิจขนาดกลางและเล็กขาดสภาพคล่องเมื่อเทียบกับขีดความสามารถในการแข่งขันกับผู้ประกอบการรายใหญ่จึงทำให้เกิดช่องว่างในการแข่งขัน โดยเฉพาะการเข้าถึงแหล่งเงินทุน และต้นทุนพัฒนาโครงการ เพราะในกรณีรายระดับกลางและเล็กจะถูกคิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อนำมาลงทุน โครงการใหม่ 7-8% ต่างจากรายใหญ่ซึ่งอยู่ที่ 3-4% เท่านั้น (กรุงเทพธุรกิจ, อสังหาฯกลาง-เล็กอ่วม!แบงก์เข้มปล่อยกู้, ออนไลน์, 2557)

ธนาคารสถาบันการเงินหลายแห่งที่มีการเข้มงวดการปล่อยสินเชื่อนี้ก็เพื่อป้องกันหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (เอ็นพีแอล) โดยจะมีการพิจารณาในรายละเอียดของโครงการมากขึ้น เช่น สถาบันการเงินบางแห่งมีเงื่อนไขการวางเงินค้ำประกันของลูกค้าย่อยจะต้องมีเฉลี่ยที่ 10-15% พร้อมสัญญาใบจอง เป็นต้น ซึ่งปัจจัยเหล่านี้จะเป็นตัวสะท้อนถึงความแข็งแกร่งของผู้ประกอบการและโครงการบ้าน ในขณะที่สถาบันการเงินบางแห่งก็มีเงื่อนไขนโยบายอนุมัติสินเชื่อให้เฉพาะโครงการที่จะยื่นกู้โดยมีที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล หรือในพื้นที่ทำการของสาขาหลักของธนาคาร

อย่างไรก็ตาม สินเชื่อผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์กลับมีอัตราการเติบโตเพิ่มขึ้น ตั้งแต่ปลาย 2554 หลังวิกฤติน้ำท่วม จนถึงข้อมูลล่าสุด ณ เดือนธันวาคม 2556 ซึ่งนับเป็นสถิติการเติบโตในอัตราสูงต่อเนื่องมากที่สุดนับตั้งแต่มีการเผยแพร่ข้อมูลในช่วงเกือบสองทศวรรษ ทั้งนี้ สินเชื่อดังกล่าวเติบโตในอัตราเร่งมากขึ้นในช่วงสี่เดือนสุดท้ายของปี 2556 โดยเป็นการเร่งตัวของสินเชื่อสำหรับผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยเป็นหลัก

ซึ่งดูเหมือนจะไม่สอดคล้องกับภาวะการณ์ชะลอตัวของอุปสงค์ที่นับวันจะมีปัจจัยมากขึ้นเรื่อยๆ

เมื่อเปรียบเทียบอัตราการเติบโตของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคลกับสินเชื่อผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ พบว่า อัตราการเติบโตของสินเชื่อผู้ประกอบการอยู่สูงกว่าระดับอัตราการเติบโตของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคลตั้งแต่ช่วงปลายปี 2554 และ ถึงแม้จะเริ่มชะลอลงในช่วงหลังวิกฤติน้ำท่วมบ้างในปี 2555 แต่กลับมีแนวโน้มขยายตัวมากในปี 2556 อย่างชัดเจน จนมีส่วนต่างของอัตราการเติบโตสูงกว่าค่าเฉลี่ยประมาณร้อยละ 5 สะท้อนให้เห็นถึงการขยายตัวของอุปทานด้านอสังหาริมทรัพย์ที่มีมากกว่าด้านอุปสงค์อย่างชัดเจน

ประกอบกับในช่วงเวลาดังกล่าวเป็นช่วงที่อัตราดอกเบี้ยนโยบายปรับลดลงอย่างต่อเนื่อง เพื่อพยุงเศรษฐกิจจากความเสียหายหลังวิกฤติน้ำท่วมครั้งใหญ่ และเพื่อสนับสนุนการขยายตัวของเศรษฐกิจที่มีแนวโน้มชะลอตัวลงกว่าที่คาดตลอดปี 2556 ซึ่งการปรับดอกเบี้ยนโยบายดังกล่าว ย่อมส่งผลกระทบต่อด้านผู้ประกอบการและผู้บริโภคในเรื่องต้นทุนทางการเงินที่มีน้อยลง และอาจส่งผลให้สินเชื่อทั้งสองประเภทขยายตัวเพิ่มขึ้น หากภาวะเศรษฐกิจมีส่วนสนับสนุน

ดังนั้น ในภาวะที่อัตราดอกเบี้ยนโยบายยังอยู่ในระดับที่สนับสนุนการขยายตัวของสินเชื่อภาคอสังหาริมทรัพย์ จึงอาจส่งผลต่อความเสี่ยงในกรณีที่อุปทานขยายตัวสูงกว่าอุปสงค์ โดยเฉพาะในกรณีของอสังหาริมทรัพย์บางประเภทหรือบางพื้นที่ ทำให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์เอง อาจต้องแบกรับสต็อกส่วนเกินไว้บนบัญชีนานกว่าปกติ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในบางรายต้องแบกรับภาระค่าใช้จ่ายหนี้ในสัดส่วนที่สูงในการดำเนินโครงการ หรือกรณีผู้ประกอบการรายใหม่ที่ยังไม่มีสายสัมพันธ์ที่แน่นหนามากกับสถาบันการเงิน ก็ยังจะต้องมีความเสี่ยงมากขึ้น (ทีเอ็มบี หน่วยงานฯ สันตลัด หลังการเมืองในประเทศอิมคริม. ออนไลน์, 2557)

อย่างไรก็ตาม ผลจากการสำรวจโดยแบบสอบถามของผู้วิจัยไปยังกลุ่มธุรกิจโครงการอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยจำนวน 27 แห่งในจังหวัดนครราชสีมา พบว่า โครงการอสังหาริมทรัพย์ส่วนมากยังคงได้รับการสนับสนุนจากสถาบันการเงินเป็นอย่างดี มีเพียง 1 โครงการที่ได้รับการสนับสนุนระดับน้อย และมี 2 โครงการที่ได้รับการสนับสนุนระดับปานกลาง ในขณะที่ 14 โครงการยังคงได้รับการสนับสนุนระดับมาก ส่วนที่เหลืออีก 9 โครงการได้รับการสนับสนุนในระดับมากที่สุด

1.3 ปัญหาที่เกี่ยวข้องกับร่างผังเมืองรวมจังหวัดนครราชสีมา (ฉบับใหม่)

จังหวัดนครราชสีมา มีผังเมืองฉบับแรกในวันที่ 16 มีนาคม 2529 หรือ 34 ปี หลังจากมี พ.ร.บ. การผังเมืองและผังชนบทครั้งแรก เมื่อปี พ.ศ. 2495 ผังเมืองรวมเมืองนครราชสีมาฉบับที่เพิ่งหมดอายุไปเมื่อ 25 กรกฎาคม 2554 นั้น ครอบคลุมพื้นที่เพียง 314.3 ตารางกิโลเมตร จังหวัดนครราชสีมา ยังมีผังเมืองรวมในพื้นที่อื่น ๆ อีกได้แก่ ผังเมืองโนนสูง ที่เพิ่งหมดอายุไปเมื่อ

วันที่ 21 มีนาคม 2555 และผังเมืองรวมบัวใหญ่ พื้นที่ 37 ตารางกิโลเมตร ที่หมดอายุไปเมื่อ 7 ธันวาคม 2555 ผังเมืองรวมทั้ง 3 ฉบับล้าวันหมดอายุแล้ว และได้ต่ออายุครั้งละ 1 ปี ครบ 2 ครั้ง จนอายุเวลาของผังเมืองได้สิ้นสุดลงแล้ว สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครราชสีมาจึงได้จัดร่างผังเมืองรวมจังหวัดนครราชสีมาฉบับใหม่ขึ้น โดย ผังเมืองรวมฉบับใหม่มีพื้นที่รวม 20,494 ตารางกิโลเมตร หรือครอบคลุมพื้นที่ใหญ่กว่าเดิมถึง 65 เท่า หรือมีขนาดใหญ่กว่ากรุงเทพมหานครถึง 13 เท่า ผังเมืองใหม่นี้ครอบคลุม 32 อำเภอ 289 ตำบล 3,743 หมู่บ้าน 1 เทศบาลนคร 3 เทศบาลเมือง 77 เทศบาลตำบล และ 261 อบต. (โสภณ พรโชคชัย, ผังเมืองรวมนครราชสีมาและเขาใหญ่. ออนไลน์, 2557) โสภณ พรโชคชัย ได้ตั้งข้อสังเกตว่า ตามร่างผังเมืองฉบับใหม่กำหนดให้พื้นที่เขาใหญ่และอีกหลายอำเภอเป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม การปศุสัตว์หรือเกี่ยวข้องกับการปศุสัตว์ การอยู่อาศัย สถาบันราชการ สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา การสาธารณสุข โภค และการสาธารณสุข และการอนุรักษ์และส่งเสริมคุณภาพสิ่งแวดล้อมเท่านั้น

สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น จะต้องไม่เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เป็นอาคารขนาดใหญ่ (2,000 ตารางเมตรขึ้นไป) หรืออาคารสูง (เกิน 23 เมตร) และยังกำหนดให้การใช้ประโยชน์ที่ดินให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต (เช่นจะสร้างบ้านเดี่ยวชั้นเดียว 200 ตารางเมตร ต้องมีที่ดินไม่น้อยกว่า 1,000 ตารางเมตร หรือ 250 ตารางวา) นอกจากนี้ยังห้ามสร้าง โรงงานทุกจำพวก โรงแรม การจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ประกอบพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรม สนามกอล์ฟ สวนสนุก ซึ่งในประเด็นนี้ทำให้เกิดการร้องเรียนของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ว่าเป็นการจำกัดสิทธิในการพัฒนา เป็นการทำลายบรรยากาศการลงทุน

แผนภาพที่ 4.1 การแบ่งพื้นที่ตามร่างกฎหมายผังเมืองนครราชสีมาฉบับใหม่



ที่มา : ประชาชาติธุรกิจ, , ออนไลน์, 2555

ทั้งนี้ สาระสำคัญของผังเมืองรวมโคราชฉบับใหม่ จะมีผลกระทบโดยตรงต่อการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเชิงพาณิชย์ โดยเฉพาะใน อ.ปากช่อง คิดเป็นสัดส่วนประมาณ 80% ของทั้งอำเภอ ได้แก่ ตำบลหมูสี จันทร์ทึก หนองสาหร่าย วังไทร ขนงพระ คลองม่วง วังกะทะ โป่งตาลอง หนองน้ำแดง และคงพญาเย็น "พื้นที่อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม" (เขียวทแยงขาว) และ "พื้นที่ป่าไม้" (เขียวอ่อนทแยงขาว)

ข้อบังคับผังเมืองมีการระบุ ห้ามไม่ให้จัดสรรที่ดินแบ่งแปลงขาย พัฒนาบ้านจัดสรร บ้านพักตากอากาศ คอนโดฯ โรงแรม รีสอร์ท สนามกอล์ฟ และโรงงานอุตสาหกรรม โดยพื้นที่อนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรมจะอนุญาตให้ก่อสร้างได้เฉพาะสิ่งปลูกสร้างเพื่อการพักอาศัย โรงเรียน วัด สิ่งปลูกสร้างเพื่อการปศุสัตว์ การเกษตรกรรม และสาธารณูปโภค เช่น ไฟฟ้า ประปา เป็นต้น

ดังนั้น ร่างผังเมืองนครราชสีมาฉบับใหม่จึงอาจก่อให้เกิดปัญหาที่ติดตามมาได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้ประกอบการพัฒนาที่ดินอสังหาริมทรัพย์ในเขาใหญ่ กล่าวว่า หากบังคับใช้ผังเมืองใหม่เท่ากับเป็นการคุมกำเนิดการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ในเขาใหญ่ ดังนั้นตั้งแต่ต้นปีเป็นต้นมา

จึงมีความเคลื่อนไหวเปิดตัวโครงการบ้านและคอนโดมิเนียมตากอากาศจำนวนมาก โดยในปี 2555 มีถึง 19 โครงการ รวมกว่า 1,500 หน่วย ซึ่งถือว่าสูงมากกว่าปกติ และ เชื่อว่าจะเร่งให้เกิดการพัฒนาโครงการในปี 2556 หรืออาจใช้วิธีขออนุญาตก่อสร้างไว้ก่อนแต่ยังไม่เปิดตัว และจากผลวิจัยตลาดอสังหาริมทรัพย์ในเขาใหญ่ของบริษัท เน็กซ์ส พรอพเพอร์ตี้ มาร์เก็ตติ้ง จำกัด พบว่าในช่วง 11 เดือนแรกปี 2555 มีที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ 19 โครงการ รวม 1,517 พันยูนิต ราคา 1.5-30 ล้านบาท แบ่งเป็นคอนโดมิเนียม 11 โครงการ 1,150 ยูนิต วิลล่า 367 ยูนิต ถือว่าเป็นการขายตัวในระดับค่อนข้างสูง เนื่องจากสถิติ ณ สิ้นปี 2554 เขาใหญ่มีที่พักหลายบ้านและคอนโดมิเนียมสะสมประมาณ 2,500 ยูนิต (ประชาชาติธุรกิจ. ห้ามสร้างคอนโดเขาใหญ่ ประกาศผังเมืองใหม่ทุบอสังหา-ท่องเที่ยว. ออนไลน์, 2555)

อย่างไรก็ตาม จากผลจากการสำรวจโดยแบบสอบถามของผู้วิจัยไปยังกลุ่มธุรกิจโครงการอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยจำนวน 27 แห่งในจังหวัดนครราชสีมาเกี่ยวกับความรู้ความเข้าใจกฎหมาย พ.ร.บ. และกฎหมายผังเมืองเพื่อศึกษาระดับความรู้ความเข้าใจและความสามารถในการแก้ไขปัญหาที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายดังกล่าวได้ พบว่า มีเพียง 1 โครงการที่มีความรู้และความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมายผังเมืองในระดับน้อย ส่วนที่เหลือ 9 โครงการอยู่ในระดับปานกลาง และมี 12 โครงการอยู่ในระดับมาก สำหรับความรู้และความเข้าใจในเรื่องกฎหมาย พ.ร.บ. ในระดับที่สามารถแก้ไขปัญหาได้เป็นอย่างดีมีเพียง 5 โครงการ หรือคิดเป็นร้อยละ 18.52 เท่านั้น โดยโครงการที่มีขนาดแตกต่างกันคือ โครงการที่มีขนาดต่ำกว่า 10 ไร่ และ 50 ไร่ขึ้นไปจะมีความรู้ความสามารถแก้ไขปัญหาในเรื่องนี้ได้ในระดับที่แตกต่างกัน

1.4 ผลกระทบจากสถานการณ์การเมือง

เป็นที่ทราบกันดีแล้วว่า ตั้งแต่ช่วงปลายปี 2556 จนถึงปัจจุบัน (เมษายน 2557) สถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทยได้เพิ่มระดับความรุนแรงมากขึ้นเรื่อย ๆ ส่งผลให้กิจกรรมการลงทุนและกิจกรรมการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัว และตกอยู่ในสภาวะที่มีการเผชิญความเสี่ยงสูง สถาบันการเงินใช้ความระมัดระวังในการอนุมัติสินเชื่อทั้งที่ให้กับผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และผู้บริโภค อย่างไรก็ดีในภาพรวม ภายใต้สถานการณ์เศรษฐกิจและสถานการณ์ทางการเมืองในปัจจุบัน อาจจะมีผลให้อัตราดอกเบี้ยนโยบายทรงตัวอยู่ในระดับต่ำ ซึ่งน่าจะเป็นปัจจัยหนุนประการหนึ่งต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ขณะที่การชะลอของการลงทุนของผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ก็จะช่วยลดภาวะความเสี่ยงในด้านปัญหาอุปทานด้านที่อยู่อาศัยในตลาดไปได้ในระดับหนึ่ง (ศูนย์วิจัยกสิกรไทย. จับตาแนวโน้มอสังหาฯ. ออนไลน์, ม.ป.ป.)

นอกจากนั้นการติดตามข้อมูลข่าวสารในปัจจุบันยังพบว่า ในแวดวงของ

ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต่างให้ความเห็นว่า ในช่วง 3-4 เดือนที่ผ่านมา (ต้นปี 2557 จนถึงเดือนเมษายน 2557) การดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยในภาพรวมมีประเด็นที่น่าสังเกตอยู่หลายประการ อันเป็นผลกระทบมาจากสถานการณ์การเมืองและภาวะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนี้ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

1) ลูกค้ำที่เข้าเยี่ยมชมโครงการบ้าน คอนโดมิเนียม มีจำนวนน้อยลงเมื่อเทียบกับทุกเหตุการณ์ทางการเมืองที่ผ่านมา ทำให้ยอดจองซื้อใหม่ๆ ลดลงไปมาก

2) กิจกรรมและมาตรการสื่อสาร มาตรการทางการตลาดหยุดชะงัก เพราะคนซื้อหรือผู้บริโภคต่างก็ไม่มีเชื่อมั่นในสถานการณ์การเมืองว่าจะยืดเยื้อไปนานแค่ไหน ส่งผลต่ออารมณ์ความรู้สึกกังวลใจที่มีเพิ่มขึ้นมาก

3) การโอนกรรมสิทธิ์เมื่อลูกค้าผ่อนค่างครบ หรือการโอนกับธนาคาร ซึ่งเป็นขั้นตอนสุดท้ายที่เจ้าของโครงการจะได้รับเงินสด จากการที่ธนาคารได้ปล่อยสินเชื่อไปแล้วโดยกลุ่มที่เก็งกำไรคอนโดมิเนียม มักจะเกิดกรณีชะลอการโอนเพราะขายต่อเอากำไรไม่ได้ และไม่ยอมเป็นลูกหนี้ต่อไป ประเด็นต่อมาก็คือธนาคารเริ่มเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ ส่งผลให้จำนวนลูกค้ำที่ไม่ได้รับการอนุมัติสินเชื่อมีจำนวนมากขึ้น ทั้งที่อาจจ่ายค่างไปจนหมดแล้ว มีการประเมินว่า บริษัทอสังหาริมทรัพย์หรือเจ้าของโครงการมี backlog หรือห้องชุดอยู่ระหว่างผ่อนค่าง รอโอนประมาณ 250,000 ล้านบาท ซึ่งหากยอดโอนไม่เข้าเป้าก็ย่อมส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดเข้า การจ่ายออกของผู้รับเหมาได้ในอนาคต

4) ราคาซื้อขายอ้างอิงของตลาดบ้านมือสองก็อาจได้รับผลกระทบ ความถี่ในการเปลี่ยนมือก็น้อยลงไปเป็นลำดับ คนที่อยากขายออกเพื่อรับเงินสดเข้ามาก็มีปัญหา คนจะซื้อก็คิดว่ารอราคาจะลดลงไปอีก ทุกอย่างจึงผูกติดกับสถานการณ์ทางการเมืองอย่างใกล้ชิด

5) ในแง่ของการขาย นักกิตติมศักดิ์สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรได้ให้ความเห็นไว้อย่างน่าสนใจว่า ขณะนี้เจ้าของโครงการจะต้องตรวจสอบสุขภาพธุรกิจของตัวเองอย่างจริงจัง โดยควรตรวจสอบยอดขายและสัดส่วนการขายว่ามีสัดส่วนลดลงอย่างมีนัยสำคัญหรือไม่ ตัวอย่างเช่น เดิมเข้ามาดูโครงการ 5 คน ซื้อ 1 คน แต่หากตอนนี้เข้ามา 10 คน ซื้อ 1 คน ก็ต้องพิจารณาว่าเกิดอะไรขึ้น จะมีวิธีแก้ไขอะไรได้หรือไม่ ตรวจสอบว่าการลงทุนอย่างหนึ่งอย่างใดใช้เงินมากหรือน้อย และมีอัตราของการปฏิเสธสินเชื่อจากการยื่นขอโอนเพิ่มขึ้นมากหรือไม่ (สุรพล โอภาสเสถียร. 'การเมือง' ผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาฯ. ออนไลน์, 2557)

ในส่วนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จังหวัดนครราชสีมามีการเปิดเผยจากสมาคมอสังหาริมทรัพย์ โดยนายกฤษ หิรัญกิจ ประธานที่ปรึกษาสมาคม อสังหาริมทรัพย์จังหวัดนครราชสีมา อดีตนายกสมาคมบ้านจัดสรร และอดีตนายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ เปิดเผยถึง

ผลกระทบทางการเมือง ที่ทำให้มีการตัดงบประมาณ 2 ล้านล้านบาท ซึ่งมีผลกับโครงการสำคัญของรัฐบาล ทั้งรถไฟรางคู่ รถไฟความเร็วสูง รวมทั้งถนนมอเตอร์เวย์ (นครราชสีมา-บางปะอิน) ว่า “ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ตอนนี้ยังไปได้เรื่อยๆ แต่ไม่ถึงกับหือหาว เนื่องจากโอเวอร์ซัพพลาย ประกอบกับเศรษฐกิจไม่ดี ทำให้อสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวลง ขณะที่ในช่วงไตรมาสที่สอง สาม และไตรมาสสุดท้าย ธุรกิจจะไม่สามารถกระเตื้องขึ้นได้ และมีแต่จะลดลง โดยเฉพาะในช่วงนี้จะชะลอลงไปเรื่อยๆ จนถึงปี 2558 เพราะมีสาเหตุสำคัญมาจากปัจจัยทางการเมือง โดยเฉพาะในส่วนคอนโคคต่างๆ ยังต้องชะลอตัวลงแน่นอน”

ผลจากการที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จังหวัดนครราชสีมาได้รับผลกระทบจากปัญหาทางการเมือง ทำให้ภาคเอกชนต้องปรับตัวเพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้ เพราะธุรกิจประเภทนี้มีโอกาสที่จะเป็นทั้งช่วงขาขึ้นและขาลง ดังนั้น ในช่วงเวลาที่ตกอยู่ในสภาวะขาลงขณะนี้ ก็จำเป็นที่จะต้องรู้จักพัฒนาองค์ประกอบต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจให้ดีขึ้น และทำให้ธุรกิจสามารถเดินต่อไปได้ อาทิ พัฒนาบุคลากร พัฒนาคุณภาพในทุกด้านให้ดีขึ้น เป็นต้น (พ.ร.บ.2 ลล. เหลว กระบอสังหาฯโคราชทรุด. ไทยรัฐ, ออนไลน์. 2557)

นอกจากนั้น ผลจากการสำรวจโดยแบบสอบถามของผู้วิจัยไปยังกลุ่มธุรกิจโครงการอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยจำนวน 27 แห่งในจังหวัดนครราชสีมา เพื่อศึกษาความสามารถในการแก้ไขปัญหาที่มาจากสถานการณ์การเมือง เช่น เมื่อเกิดการชะลอเงินทุน หรือภาวะชะลอการซื้อจากผู้ซื้อ พบว่ามีเพียง 2 โครงการหรือ ร้อยละ 7.41 เท่านั้นที่สามารถแก้ไขปัญหาได้ในระดับดีมากที่สุด ขณะที่ 12 โครงการหรือร้อยละ 44.44 สามารถแก้ไขปัญหาอยู่ในระดับมาก และ 11 โครงการสามารถแก้ไขปัญหาได้ในระดับปานกลาง ส่วนโครงการที่สามารถแก้ไขปัญหาได้ในระดับน้อยมีจำนวน 2 โครงการ

2. ปัญหาด้านการบริหารและจัดการองค์กร

2.1 ปัญหาการขาดแคลนทรัพยากรบุคคลเฉพาะด้านและแรงงานด้านก่อสร้างในจังหวัดนครราชสีมา

จากข้อมูลเกี่ยวกับปัญหาการขาดแคลนแรงงานในจังหวัดนครราชสีมา (เคซี ทีวี. ปัญหาขาดแคลนแรงงาน. ออนไลน์, 2557) พบว่าขณะนี้จังหวัดนครราชสีมา กำลังประสบปัญหาการขาดแคลนแรงงานทั้งในระดับสูงและระดับล่าง โดยที่ขาดแคลนในระดับสูงได้แก่ วิศวกร สถาปนิก ผู้เชี่ยวชาญด้านอนามัย แพทย์ และผู้เชี่ยวชาญด้านสารสนเทศ ส่วนระดับล่างคือระดับผู้ใช้แรงงาน โดยเฉพาะแรงงานก่อสร้าง และแรงงานด้านบริการ แม้บ้านทำความสะอาดมีจำนวนการขาดแคลนแรงงานมากที่สุด

สำหรับปัญหาทรัพยากรบุคคลเฉพาะด้านและ ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านการออกแบบและการก่อสร้างประจำโครงการ จากผลการสำรวจสถานการณ์ปัจจุบันในกลุ่มธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์จำนวน 27 แห่งในจังหวัดนครราชสีมาพบว่า มี 13 โครงการ หรือร้อยละ 48.15 ระบุว่าโครงการมีความสามารถในการจัดหาทรัพยากรบุคคลดังกล่าวได้ในระดับมากที่สุด กล่าวคือ ไม่ประสบปัญหา ในขณะที่มีเพียง 1 โครงการ หรือร้อยละ 3.7 ที่สามารถจัดหาทรัพยากรบุคคลเฉพาะด้านดังกล่าวได้ในระดับปานกลาง

2.2 การออกแบบและก่อสร้าง

การออกแบบต้องมีใช้เป็นการทำโดยคำนึงถึงสถานการณ์ในขณะนี้ เพราะความต้องการของผู้บริโภคอาจเกิดเปลี่ยนแปลงได้อย่างรวดเร็วและทันที เมื่อมีสถานการณ์ต่าง ๆ เข้ามากระทบ ดังนั้นสาเหตุที่โครงการล้มเหลวเพราะไม่ได้ตอบโจทย์ความต้องการล่วงหน้า และมักกลายเป็นโครงการที่ตามหลังกระแส และอยู่ปลายแถว โครงการที่ประสบความสำเร็จและไม่เกิดปัญหาด้านการออกแบบ จึงต้องมองคาดการณ์ล่วงหน้า ประการสำคัญอย่างหนึ่งก็คือ การก่อสร้างใช้เวลานาน เมื่อโครงการแล้วเสร็จ กระแสความต้องการอาจเปลี่ยนไป ถ้าผู้ดำเนินธุรกิจมองแต่เพียงปัจจุบัน แต่ขาดการคาดคะเนปัจจัยในอนาคตเพื่อใช้ในการออกแบบ ซึ่งบริบทที่ต้องทำการศึกษาได้แก่ พฤติกรรมการดำรงชีวิตประจำวัน ขนาดครอบครัว จำนวนสมาชิกในครอบครัว องค์ประกอบในการใช้ชีวิตส่วนตัว เทคโนโลยีที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว การสังเกตพฤติกรรมเด็กเพื่อศึกษาแนวโน้มพฤติกรรมในอนาคตที่เด็กหรือเยาวชนต้องเติบโตเป็นผู้ใหญ่และจะเป็นกำลังของสังคมต่อไปในอนาคต

กระแสในปี 2556 มีแนวโน้มที่จะมุ่งเน้นการออกแบบที่เป็นการก่อสร้างที่อยู่อาศัยแบบ “ สมาร์ทลิฟวิ่ง ” คือ “ การสร้างสรรค์ทั้งระบบให้มีประสิทธิภาพสูงสุด ตอบสนองการใช้สอยปกติ เช่น มีขนาดไม่ใหญ่โตมาก พอเหมาะกับการใช้ประโยชน์จากพื้นที่กะทัดรัดที่สุด อีกกระแสหนึ่งที่เป็นปัจจัยหลักในขณะนี้คือ ระบบคิดเชิงประหยัดพลังงาน ประหยัดต้นทุนเพื่อสิ่งแวดล้อม ใส่ใจธรรมชาติและทรัพยากรด้วยจิตสำนึก ” (เอกพงษ์ ตรีตรง, แนวทางการลงทุน อสังหาริมทรัพย์ใหม่ 2013, ออนไลน์, 2556)

การตลาด

การตลาดทำหน้าที่เพื่อสนองความต้องการของผู้บริโภค เพราะการผลิตสินค้า ก็เพื่อขายให้กับผู้บริโภค ผู้บริโภคต้องการสินค้าใด ก็ต้องผลิตสินค้านั้น การตลาดจึงถือเป็นหัวใจสำคัญของการทำธุรกิจทุกประเภท สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีปัจจัยหลายประการที่ส่งผลกระทบและเป็นปัญหาต่อตลาดของแต่ละโครงการดังนี้

2.3 ปัญหาจากอุปทานส่วนเกิน โดยทั่วไปนักพัฒนา เจ้าของ หรือผู้บริหาร

โครงการมักแบ่งตลาดออกเป็น Segment ใหญ่ๆ 2 กลุ่ม คือ กลุ่มที่มีการแข่งขันสูงหมายถึง กลุ่มอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยที่ลูกค้ามีความต้องการมาก ทำให้ซัพพลายในตลาดก็มากตามไปด้วย กลุ่มนี้ทางการตลาดเรียกว่า Red Ocean เป็นกลุ่มที่มีการแข่งขันการตลาดรุนแรง ปัญหาที่ตามมาคือ นักพัฒนาต้องควบคุมต้นทุนการก่อสร้างให้ต่ำสุด เพื่อสามารถมีทุนในการนำไปจัดโปรโมชั่นส่วนลดพิเศษ โฆษณา ตลอดจนจัดอีเวนต์ต่างๆ ให้กับลูกค้าได้มากที่สุด บางพื้นที่ที่มีการแข่งขันในตลาดนี้มากจนเกินไป กลายเป็นโอเวอร์ซัพพลาย คือ สร้างจนเกินความต้องการส่งผลเป็นปัญหาอุปาทานส่วนเกินตามมา ทั้งนี้เนื่องจากผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่างเร่งเปิดโครงการใหม่ในช่วงจังหวะที่ตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังมีปัจจัยสนับสนุนการเติบโต การเร่งเปิดโครงการใหม่กันอย่างเข้มข้น ได้มีส่วนในการผลักดันราคาที่ดินและต้นทุนประกอบธุรกิจให้เร่งตัวขยับสูงขึ้น และผลักดันให้ราคาที่อยู่อาศัยปรับตัวสูงขึ้นตามไปด้วย ซึ่งจะทำให้อำนาจการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคลดลง

ปัญหาด้านการส่งเสริมการขาย แนวทางการส่งเสริมการขายของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่นิยมในจังหวัดนครราชสีมา หมายถึง การใช้เครื่องมือต่าง ๆ ในการตลาดด้วยที่รวมถึงจุดมุ่งหมายที่จะเชิญชวน ให้ซื้อสินค้าและบริการ โดยสามารถกระตุ้นความสนใจของลูกค้าในการส่งเสริมการขายต้องใช้ร่วมกับการโฆษณาหรือการขายโดยใช้พนักงาน อย่างไรก็ตามการส่งเสริมการขายที่มุ่งเน้นผู้บริโภค จะสามารถนำมาใช้เป็นเครื่องมือในการสร้างยอดขายให้สูงขึ้นในระยะสั้นได้เป็นอย่างดี เจ้าของธุรกิจจึงมักจะนิยมนำมาใช้เพราะสามารถเห็นผลได้ทันทีมากกว่าที่จะทุ่มลงทุนทางด้านการโฆษณา เพื่อสร้างภาพลักษณ์ของผลิตภัณฑ์ ซึ่งต้องใช้เวลา

ปัญหาที่อาจตามมาได้คือ การใช้การส่งเสริมการขายมากเกินไป ก็สามารถสร้างความเสียหายต่อคุณค่าหรือภาพลักษณ์ในสายตาของผู้บริโภค อาจถูกมองว่าเหตุที่ผู้บริโภคซื้อ ก็เพราะมีการลดราคา อยากได้ของแถม มากกว่าที่จะตัดสินใจซื้ออย่างแท้จริง และเมื่อไม่มีการส่งเสริมด้วยสิ่งจูงใจพิเศษก็มักจะไม่ได้ได้รับความสนใจจากลูกค้า

ปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้อีกอย่างหนึ่งก็คือ การส่งเสริมการขายมุ่งเน้นผู้บริโภค อาจจะนำไปสู่สถานการณ์ที่มีปัญหา หรือ “หลุมพรางของการส่งเสริมการขาย” (sales promotion trap หรือ spiral) ก็ได้ ซึ่งจะเกิดขึ้นเมื่อคู่แข่งเป็นจำนวนมากใช้การส่งเสริมการขายกันแพร่หลาย ปัญหาเกิดขึ้นบ่อย ๆ ก็คือ เมื่อบริษัทหนึ่งใช้การส่งเสริมการขาย เพื่อสร้างความแตกต่างในผลิตภัณฑ์และบริการจากคู่แข่ง ถ้าหากประสบความสำเร็จจนกลายเป็นจุดเด่นสร้างความได้เปรียบเหนือคู่แข่ง (differential advantage) คู่แข่งต่าง ๆ ก็จะจัดโปรแกรมส่งเสริมการขายลอกเลียนแบบทันที และจะใช้กันอย่างกว้างขวาง และครอบคลุมไปทั่ว ผลที่ตามมาคือ ไม่เพียงแต่จะทำให้แต่ละบริษัทมีผลกำไรลดลง แต่ยังเป็นการยากอย่างยิ่งที่จะแยกตัวออกมาให้หลุดพ้น ออก

จากกลุ่มผู้นิยมการส่งเสริมการขายเหล่านั้นได้ (คารา ทีปะปาล. การสื่อสารการตลาด. ออนไลน์, 2555)

สำหรับปัญหาดังกล่าวนี้ผู้วิจัยได้สำรวจโดยแบบสอบถามไปยังกลุ่มธุรกิจโครงการ อสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยจำนวน 27 แห่งในจังหวัดนครราชสีมา เพื่อทราบถึงความสามารถ ในการแก้ไขปัญหาที่เกี่ยวข้องกับการส่งเสริมการตลาด พบว่า คำตอบในระดับความสามารถที่มากที่สุดคือจำนวน 14 โครงการ หรือร้อยละ 51.85 ส่วนที่สามารถแก้ไขปัญหาได้ในระดับมากรองลงมาคือจำนวน 10 โครงการ หรือร้อยละ 37.04 และมีเพียง 3 โครงการหรือร้อยละ 11.11 ที่สามารถแก้ไขปัญหาได้ในระดับปานกลางเท่านั้น

2.4 การบริหารและจัดการการเงินในองค์กร การบริหารการเงิน หมายถึง การวางแผน การจัดระเบียบและการควบคุมกำกับกิจกรรมทางการเงินเช่นการจัดซื้อ และการใช้ประโยชน์จากเงินขององค์กร ซึ่งใช้หลักการบริหารงานทั่วไปของทรัพยากรทางการเงินขององค์กร โดยมี การดำเนินงานด้านต่างๆ ดังนี้

1) การตัดสินใจลงทุน รวมถึงการลงทุนในสินทรัพย์ถาวร (เรียกว่า Capital budgeting) การลงทุนในสินทรัพย์หมุนเวียนยังคงเป็นส่วนหนึ่งของการตัดสินใจในการลงทุนที่เรียกว่าการทำงานด้านการตัดสินใจลงทุนเช่นเดียวกัน และจะมีความสำคัญๆ อย่างมากสำหรับบริษัท หรือ องค์กรที่มีเงินสดมาก ในแต่ละเดือน หรือ ไตรมาส แต่เป็นเงินสดแบบหมุนเวียนเร็ว การบริหารงานแบบลงทุนระยะสั้น จะมีความสำคัญๆ อย่างมาก

2) การตัดสินใจทางการเงิน จะเป็นการดำเนินงานเกี่ยวข้องกับการระดมเงินทุนจากแหล่งต่างๆ ซึ่งจะขึ้นอยู่กับตัดสินใจเกี่ยวกับชนิดของแหล่งเงินทุนที่มีอยู่ และค่าใช้จ่ายที่เป็นต้นทุนของเงินที่ใช้ในการบริหาร เช่น เป็นเงินกู้ระยะยาว หรือ ระยะสั้น หรือ ผลตอบแทนจากการลงทุนที่คาดหวังที่จะได้รับ เป็นต้น

3) การตัดสินใจเกี่ยวกับผลตอบแทน ผู้จัดการฝ่ายการเงินมีหน้าที่ตัดสินใจเกี่ยวกับวิธีการกระจายการลงทุน และการบริหารผลกำไรที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนเหล่านั้น ซึ่งกำไรสุทธิ สามารถแบ่งออกได้เป็น 2 ลักษณะ คือ

3.1.1) เงินปันผลที่จ่ายให้ผู้ถือหุ้น อัตราการจ่ายเงินปันผลจะต้องมีการพิจารณาอย่างรอบคอบ และเป็นธรรม

3.1.2) กำไรสะสมขององค์กร จะต้องพิจารณาให้มีปริมาณที่เหมาะสม และเพียงพอสำหรับการวางแผนการขยายงานในอนาคตขององค์กร หรือ บริษัท โดยจะต้องมีการพิจารณาร่วมกับฝ่ายการตลาด ฝ่ายการผลิต และ ผู้บริหารระดับสูง (เอกกมล เอี่ยมศรี. วัตถุประสงค์ ความหมาย : การบริหารการเงิน (Financial Management). ออนไลน์, 2556)

3.1.3) การบริหารจัดการการเงินในองค์กร จะมีผู้รับผิดชอบคือ ผู้จัดการฝ่ายการเงิน หรือนักวางแผนการเงินบริษัท ซึ่งจะต้องเป็นผู้ทำหน้าที่พยากรณ์และทำการวางแผนทางการเงิน เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ตามผลตอบแทนทางการเงินขององค์กร หรือ บริษัท และจะต้องบริหารค่าใช้จ่ายในการลงทุนทางการเงิน ให้มีความเหมาะสม กับปริมาณเงินทุนขององค์กร หรือ บริษัท ผู้จัดการฝ่ายการเงินควรต้องทำการวางแผนการลงทุน ในองค์กรประกอบต่างๆ ด้วยสัดส่วนทางการเงินที่ชัดเจน ทั้งระยะสั้น ระยะกลาง และระยะยาว และอัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับจากการลงทุนในธุรกรรมทางการเงินในแต่ละประเภท สำหรับการเพิ่มเงินกองทุนของบริษัทฯ ซึ่งมีทางเลือกมากมาย เช่น การขายหุ้นสามัญบริษัท การขายหุ้นกู้ระยะกลาง และระยะยาว การกู้ยืมธนาคาร และสถาบันการเงิน

นอกจากนั้นจะต้องมีการตัดสินใจเกี่ยวกับวิธีการลงทุนในธุรกรรมทางการเงินในรูปแบบต่างๆ ที่มีความเหมาะสม ปลอดภัย และให้ผลตอบแทนที่คุ้มค่า การบริหารกำไรส่วนเกินต่างๆ มีการวางแผนบริหารเงินทุนของบริษัท หรือ องค์กร ที่เป็นกำไรส่วนเกินที่เป็นทั้งระยะสั้นๆ และระยะกลาง เช่น บริษัท ABC ทำธุรกิจขายสินค้าอุปโภคบริโภค เปิดดำเนินการ 24 ชั่วโมง ทำให้มีเงินสดหมุนเวียนเข้ามาในกิจการเป็นจำนวนมาก เพราะมีหลายสาขา ผู้จัดการฝ่ายการเงินมีหน้าที่ต้องบริหารการลงทุนด้านเงินสดที่มีมากและคงอยู่ในระยะสั้นให้เกิดประโยชน์สูงสุด และมีความปลอดภัยเพราะเป็นเงินทุนระยะสั้น

ผู้จัดการทางการเงินไม่เพียงแต่ต้องวางแผนทางการเงินภายในองค์กร หรือกิจการเท่านั้น แต่จะต้องมีเครื่องมือที่สำคัญๆ สำหรับการวิเคราะห์และพยากรณ์อัตราเงินสดไหลเข้า และอัตราเงินสดไหลออก ของกิจการให้ได้ด้วยความแม่นยำ ถูกต้องตามช่วงเวลาต่างๆ (เอกกมล เอี่ยมศรี. วัตถุประสงค์ ความหมาย : การบริหารการเงิน (Financial Management). ออนไลน์, 2556)

ดังกล่าวนี้อาจจัดการด้านการเงินองค์กร หากขาดผู้จัดการการเงินหรือนักวางแผนทางการเงินที่สามารถบริหารจัดการด้านการเงินองค์กร ตลอดจนพัฒนาระบบเครื่องมือทางการเงินที่สามารถตรวจสอบและตรวจจับสภาพคล่องทางการเงินของกิจการได้อย่างน่าเชื่อถือ ถูกต้องแม่นยำ จนสามารถพยากรณ์ได้ล่วงหน้า ส่วนใหญ่ก็จะพบปัญหาขาดการบริหารจัดการสภาพคล่องทางการเงินขององค์กร และการวางแผนการลงทุนในโครงการต่างๆก็มักจะประสบความผิดพลาดไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์ ทำให้ผลตอบแทนที่ได้รับไม่คุ้มค่ากับการลงทุนที่เสียไป เกิดจากขาดเครื่องมือในการบริหารจัดการที่เพียงพอ เป็นต้น

อย่างไรก็ตาม จากการสำรวจกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 27 แห่งในจังหวัดนครราชสีมา เพื่อสอบถามเกี่ยวกับการบริหารและจัดการด้านการเงินในองค์กร โดยมีผู้รับผิดชอบ เช่น ผู้อำนวยการ/ผู้จัดการฝ่ายการเงิน หรือนักวางแผนด้านการเงินที่มีความสามารถในการบริหาร

และจัดการด้านการเงิน ตรวจสอบ และจับสภาพคล่องทางการเงิน วางแผนการลงทุนในโครงการต่าง ๆ ของกิจการหรือไม่ นั่น ผู้วิจัยได้พบว่า ส่วนมากที่สุดคือจำนวน 13 โครงการหรือร้อยละ 48.15 มีการจัดการบริหารและจัดการด้านการเงินในองค์กรได้ในระดับดีมากที่สุด รองลงมาคือ 12 โครงการ หรือร้อยละ 44.44 มีการจัดการในด้านดังกล่าวนี้ได้ในระดับมาก และเพียง 2 โครงการ หรือร้อยละ 7.41 ที่มีการจัดการในด้านนี้ได้ในระดับปานกลางเท่านั้น

3. ปัญหาด้านสาธารณูปโภค

3.1 การให้บริการสาธารณูปโภคต่างๆ ในโครงการ เช่น ประปา ไฟฟ้า ถนน ท่อระบายน้ำ เนื่องจากจังหวัดนครราชสีมา มีการขยายตัวของเมืองรวดเร็ว มีแหล่งน้ำดิบผลิตน้ำประปาที่สำคัญเพียงแห่งเดียวคือ จากเขื่อนลำตะคอง (ฐานเศรษฐกิจ, ออนไลน์, 2557) ฉะนั้นหากเมืองขยายมากขึ้นเรื่อยๆ แต่ไม่มีการพัฒนาระบบสาธารณูปโภครองรับได้อย่างเหมาะสม ก็จะเป็นปัญหากระทบกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยโดยตรงได้อย่างแน่นอน เนื่องธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยมีความเกี่ยวข้องอย่างมากกับการให้บริการด้านสาธารณูปโภคแก่ผู้บริโภค และถือเป็นจุดที่สำคัญอย่างยิ่ง

อย่างไรก็ตาม จากการสำรวจโดยแบบสอบถามไปยังกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จำนวน 27 โครงการในจังหวัดนครราชสีมา ปัจจุบันยังไม่พบปัญหาด้านการให้บริการสาธารณูปโภค และทุกโครงการสามารถให้บริการด้านสาธารณูปโภคได้อย่างครบถ้วน เช่น ไฟฟ้า ถนน โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย และการรักษาความปลอดภัย เป็นต้น โดย 19 โครงการ หรือร้อยละ 70.37 สามารถให้บริการได้ในระดับดีมากที่สุด และอีก 8 โครงการ หรือร้อยละ 29.63 สามารถให้บริการได้ในระดับดี

3.2 การบริหารจัดการสาธารณูปโภคส่วนกลางของโครงการ ถือเป็นปัญหาสำคัญยิ่ง เนื่องจากการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เป็นการซื้อขายที่อยู่อาศัยคือ “บ้าน” ที่ผู้ซื้อต้องอาศัยอยู่เป็นระยะเวลายาวนาน การจัดการสาธารณูปโภคได้อย่างเพียงพอ ครบถ้วน และอย่างมีคุณภาพ ถือเป็นหน้าที่และความรับผิดชอบของเจ้าโครงการที่จะมอบให้กับผู้ซื้อควบคู่ไปกับการซื้อบ้านในระยะแรก จนกว่าโครงการบ้านนั้นๆ จะปิดโครงการ จึงจะได้ส่งมอบงานบริหารจัดการสาธารณูปโภคส่วนกลางให้กับนิติบุคคลเข้าดำเนินการบริหารและจัดการต่อไปได้

ในระหว่างที่ยังไม่ได้ส่งมอบการบริหารจัดการด้านสาธารณูปโภคส่วนกลางให้กับนิติบุคคล ย่อมต้องอยู่ในความรับผิดชอบของเจ้าของโครงการ ที่ต้องสามารถดูแลให้บริการสาธารณูปโภคด้านต่างๆ ตามข้อ 3.1 ได้เป็นอย่างดี เช่น มีการบริการครบถ้วน ซ่อมแซม บำรุงรักษา และสามารถบริหารจัดการจัดเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ผลจากการวิจัยของ สมชาติ อุบลชาติ พบว่า การดูแลรักษาสาธารณูปโภคใน

โครงการหมู่บ้านจัดสรรในปัจจุบันมีปัญหาในหลายๆด้าน ทั้งด้านคุณภาพและการดูแลรักษา ด้านการจัดการ ด้านค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษา ด้านความร่วมมือระหว่างผู้อยู่อาศัยกับเจ้าของโครงการ รวมไปถึงความร่วมมือระหว่างผู้อยู่อาศัยด้วยกันเอง ซึ่งเป็นผลมาจากความสับสนไม่เข้าใจว่าสิ่งใดเป็นสาธารณูปโภคและสิ่งใดเป็นบริการสาธารณะ และการขาดจิตสำนึกของบุคคลในชุมชนที่จะต้องใส่ใจในประโยชน์ร่วมกันของชุมชน

การแก้ไขปัญหาเหล่านี้จะต้องใช้วิธีการหลายวิธีประกอบกันจึงจะได้ผลดีที่สุด เช่น วิธีการทางกฎหมาย วิธีการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารชุมชน วิธีการกระตุ้นจิตสำนึกของบุคคลทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องให้ตระหนักถึงหน้าที่ สิทธิประโยชน์ของส่วนรวม อันจะทำให้ชุมชนเกิดความเข้าใจและมีความรู้รักสามัคคีซึ่งกันและกัน

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นวิธีการหนึ่งของการแก้ปัญหาด้วยการผสมผสานมาตรการทางกฎหมาย มาตรการในการพัฒนาและมาตรการทางสังคมจิตวิทยาเพื่อใช้แก้ปัญหาและข้อขัดแย้งที่เกิดจากการดูแลรักษาสาธารณูปโภคในหมู่บ้านจัดสรรที่ได้รับการยอมรับจากทั้งผู้อยู่อาศัยและผู้ประกอบการในการดำเนินธุรกิจหมู่บ้านจัดสรร (สมชาติ อุบลชาติ. การดูแลรักษาทรัพย์สินและสาธารณูปโภคส่วนกลางของหมู่บ้านจัดสรรฯ. เอกสารวิจัยส่วนบุคคล, วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร, 2540. หน้า จ.)

จากการสำรวจปัญหาด้านการบริหารจัดการสาธารณูปโภคส่วนกลางของโครงการ จากกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 27 โครงการในจังหวัดนครราชสีมา พบว่า มี 2 โครงการ หรือร้อยละ 7.4 ที่สามารถดูแลการให้บริการด้านสาธารณูปโภคตามข้อ 3.1 ได้ในระดับปานกลาง ในขณะที่ส่วนใหญ่คือจำนวน 15 โครงการ หรือร้อยละ 55.56 ระบุว่าสามารถดูแลการให้บริการดังกล่าวได้ในระดับดีมากที่สุด และที่เหลือ จำนวน 10 โครงการระบุว่าสามารถดูแลการให้บริการได้ในระดับดี

สรุป จากปัจจัยปัญหาด้านต่างๆ ที่กล่าวมาข้างต้น แม้การดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยจะมีปัญหาด้านต่างๆมากมายจากการศึกษาเอกสารที่เกี่ยวข้อง แต่จากการสำรวจข้อมูลโดยตรงจากผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดนครราชสีมาในปัจจุบัน ก็พบว่าปัญหาด้านสำคัญในการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยในจังหวัดนครราชสีมา ยังคงอยู่ในระดับที่เจ้าของธุรกิจสามารถดูแลจัดการได้ในระดับมากถึงมากที่สุด โครงการอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่ยังคงได้รับการสนับสนุนจากสถาบันการเงิน มีเพียง 1 โครงการที่ได้รับการสนับสนุนระดับน้อยและมีเพียง 2 โครงการได้รับการสนับสนุนระดับปานกลาง

ปัญหาเกี่ยวกับราคาต้นทุนในการดำเนินธุรกิจในด้านต่างๆ ที่สูงขึ้น เช่น ต้นทุนที่ดิน วัสดุก่อสร้าง ค่าแรงช่าง โครงการอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่ก็สามารถแก้ไขได้ในระดับมาก

ถึงมากที่สุด ปัญหาความรู้และความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมายผังเมืองก็มีเพียง 1 โครงการที่มีความรู้และความเข้าใจในระดับน้อย ส่วนมากจะมีความเข้าใจอยู่ในระดับมากถึงมากที่สุด

ปัญหาทรัพยากรบุคคลเฉพาะด้าน ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านการออกแบบและการก่อสร้างประจำโครงการซึ่งเป็นปัญหาที่เกี่ยวข้องกับผู้อยู่อาศัยโดยตรง ส่วนใหญ่สามารถจัดหาทรัพยากรบุคคลได้ในระดับมากถึงมากที่สุด มีเพียง 1 โครงการ หรือร้อยละ 3.7 ที่สามารถจัดหาทรัพยากรบุคคลเฉพาะด้านดังกล่าวได้ในระดับปานกลาง

ปัญหาด้านการบริหารและจัดการด้านการเงินในองค์กร โดยมีผู้รับผิดชอบ เช่น ผู้อำนวยการ/ผู้จัดการฝ่ายการเงิน หรือนักวางแผนด้านการเงินที่มีความสามารถในการบริหารและจัดการด้านการเงิน ตรวจสอบ และจับสภาพคล่องทางการเงิน วางแผนการลงทุนในโครงการต่าง ๆ ของกิจการ ก็พบว่าส่วนมากคือจำนวน 13 โครงการหรือร้อยละ 48.15 สามารถจัดการบริหารและจัดการด้านการเงินในองค์กรได้ในระดับมากที่สุด และเพียง 2 โครงการ หรือร้อยละ 7.41 ที่มีการจัดการในด้านนี้ได้ในระดับปานกลางเท่านั้น

ปัญหาด้านการบริหารจัดการสาธารณูปโภคส่วนกลาง ก็พบว่า มีเพียง 2 โครงการ หรือร้อยละ 7.4 ที่สามารถดูแลการให้บริการด้านสาธารณูปโภค ได้ในระดับปานกลาง ในขณะที่ส่วนใหญ่สามารถดูแลการให้บริการในด้านดังกล่าวได้ในระดับดีมากถึงมากที่สุด

ปัญหาการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยในทัศนะของผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง(stake-holder)

การวิเคราะห์ในส่วนนี้จะเป็นการวิเคราะห์ในมุมมองของผู้มีส่วนเกี่ยวข้องที่มีต่อการดำเนินการจากอดีตจนถึงปัจจุบันของผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยในจังหวัดนครราชสีมา รวมถึงข้อเสนอแนะแนวทางในการป้องกันและแก้ไขปัญหาที่อาจจะเกิดผลกระทบขึ้นได้ในอนาคต ซึ่งจะเริ่มที่การตรวจสอบความรู้ ความเข้าใจที่มีต่อความหมายของการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืนเพื่อความเข้าใจในความหมายที่ตรงกันก่อนเป็นประเด็นแรก

สำหรับการสัมภาษณ์ในที่นี้ ใช้วิธีสุ่มสัมภาษณ์ตัวแทนผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในกลุ่มต่าง ๆ ได้แก่ ตัวแทนเจ้าหน้าที่ที่มีหน้าที่รับผิดชอบโดยตรงในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอำนาจหน้าที่ที่เกี่ยวข้องในกระบวนการของการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัย ได้แก่ เจ้าพนักงานที่ดิน เจ้าหน้าที่โยธาธิการจังหวัดและผังเมือง ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่จากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เป็นต้น และในอีกด้านหนึ่งที่ขาดไม่ได้ก็คือทัศนะในด้านของลูกค้าผู้บริโภคซึ่งได้แก่ลูกค้าผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยในจังหวัดนครราชสีมานั่นเอง

1. ความคิดเห็นของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมาที่มีต่อผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดนครราชสีมา

ความเข้าใจของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมาที่มีต่อความหมายของการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืนมีดังนี้ “เป็นการจัดสรรที่ดินพร้อมสร้างบ้านให้เบ็ดเสร็จ โดยมีสาธารณูปโภคครบถ้วนถูกต้อง เป็นการทำธุรกิจสนองต่อความต้องการของประชาชนในเรื่องที่อยู่อาศัยที่มีความสมบูรณ์เพื่อการดำรงชีวิตประจำวัน”

เมื่อวิเคราะห์จากการให้ความหมายดังกล่าวจะพบว่า ความเข้าใจในความหมายที่แท้จริงของการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืนที่ให้นั้นยังมีความเข้าใจในขอบเขตที่จำกัดเฉพาะพันธกิจเฉพาะหน้าของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องจัดสรรที่ดินพร้อมกับหน้าทีในการสร้างบ้านแบบเบ็ดเสร็จ คือจัดทำทุกอย่างตามความต้องการของลูกค้า เช่นสาธารณูปโภคต่าง ๆ เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยอย่างสมบูรณ์ในการดำรงชีวิตประจำวันเท่านั้น แต่อย่างขาดมุมมองในอนาคตภายหลังที่ผู้บริโภคได้เข้ามาอยู่อาศัยว่ายังมีความต้องการอื่น ๆ ที่จำเป็นสำหรับการดำรงชีวิตอย่างมีคุณภาพ และมุมมองในเรื่องผลกระทบที่อาจติดตามมาในด้านต่าง ๆ เช่น ความแข็งแรง ความมั่นคงปลอดภัย สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนรวม สภาพแวดล้อมและผลกระทบอื่น ๆ

เมื่อถามถึงการดำเนินธุรกิจที่ผ่านมาของผู้ประกอบการ เจ้าหน้าที่ดังกล่าวให้ความเห็นว่า ผู้ประกอบการธุรกิจบางคนก็มีการคำนึงถึงชื่อเสียง ฐานลูกค้า เพื่อประโยชน์ในการดำรงอยู่ของอาชีพและความยั่งยืนของธุรกิจ ซึ่งในแง่นี้เป็นทัศนคติการมองในแง่บวกระดับปานกลางค่อนข้างต่ำ ที่มีต่อผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดนครราชสีมาเพราะใช้คำว่า “มีบ้าง...” ซึ่งย่อมาหมายความว่าก็ยังมีส่วนที่เหลืออีกมากซึ่งไม่ได้คำนึงถึงในเรื่องชื่อเสียง และฐานลูกค้า นอกจากนี้คำตอบดังกล่าวได้สะท้อนถึงความเข้าใจในเรื่องการประกอบธุรกิจอย่างยั่งยืนของผู้ตอบได้อย่างชัดเจนซึ่งเป็นการยืนยันการให้ความหมายในข้อแรกของการสัมภาษณ์ กล่าวคือเป็นการมองความยั่งยืนของผู้ประกอบการธุรกิจในแง่ที่จะสามารถยืนหยัดอยู่ในธุรกิจนี้ได้ตลอดไป แต่ไม่ใช่เป็นการมองการบริหารจัดการอย่างยั่งยืนแต่อย่างใด

การตอบคำสัมภาษณ์ในข้อต่อไปเป็นเครื่องยืนยันทัศนคติที่ค่อนข้างจะเป็นลบของตัวแทนเจ้าพนักงานดินในจังหวัดนครราชสีมาได้เป็นอย่างดี ดังนี้ ...ปัญหาทั้งหมดอยู่ที่ความรับผิดชอบของผู้ประกอบการ โดยเฉพาะการใส่ใจต่อสภาพความเป็นอยู่ของผู้ซื้อบ้านเท่านั้น แต่ในส่วน of ผลกระทบในเรื่องคุณภาพชีวิตและสังคมของผู้อยู่อาศัยถูกมองว่าเป็นปัญหาไกลตัว ผู้ประกอบการไม่เกี่ยวข้องด้วยเพราะไม่ได้เป็นผู้อยู่อาศัยและไม่ได้รับผลกระทบโดยตรง

นอกจากนั้นในภาพรวมของความคิดเห็นจากตัวแทนเจ้าพนักงานที่ดินนั้นก็

ค่อนข้างจะติดลบ คือมองว่าผู้ประกอบการมักจะพยายามหลีกเลี่ยงกฎหมายการจัดสรรที่ดิน โครงการคู่มือเฉพาะเมื่อยังไม่ปิดการขาย เพราะเมื่อโครงการขาดหมดทุกสิ่งทุกอย่างก็จะเลวร้ายไปตามสภาพ

ข้อเสนอแนะจากตัวแทนเจ้าพนักงานที่ดินก็คือ ผู้ประกอบการธุรกิจจะต้องมีจิตสาธารณะ ต้องเข้าใจในเจตนารมณ์ของกฎหมาย และยังคงเข้าใจถึงแนวคิดในเรื่องสังคมที่ดีคืออะไรอีกด้วย

2. ความคิดเห็นของเจ้าหน้าที่โยธาธิการและผังเมือง จังหวัดนครราชสีมาที่มีต่อผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดนครราชสีมา

ความเข้าใจของเจ้าหน้าที่โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครราชสีมาที่มีต่อความหมายของการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืนมีดังนี้ “หมายถึงการพัฒนาแบบอสังหาริมทรัพย์ให้มีความโดดเด่นสอดคล้องกับยุคสมัย สมราคาที่จับต้องได้” ซึ่งจะเห็นได้ว่าเป็นมุมมองเฉพาะปัจจุบันโดยคำนึงเพียงแค่การพัฒนาแบบอสังหาริมทรัพย์ที่โดดเด่นสอดคล้องกับยุคสมัยนิยม และการกำหนดราคาที่ถูกค้ำมีขีดความสามารถที่จะซื้อได้ จึงเป็นความเห็นที่ยังไม่เข้าถึงความหมายที่แท้จริงของการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืน

เมื่อถามถึงการดำเนินธุรกิจที่ผ่านมาของผู้ประกอบการ เจ้าหน้าที่ดังกล่าวให้ความเห็นว่า ผู้ประกอบการเน้นความมั่นคงของชีวิต แต่จะละเอียดและละทิ้งการบริการหลังการขาย โดยให้เหตุผลประกอบว่า เมื่อธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์มีการขยายตัว และมีขนาดของพื้นที่เพิ่มขึ้น ปัญหาที่ติดตามมาก็คือความหนาแน่นของประชากรผู้อยู่อาศัย ก่อให้เกิดปัญหาผลกระทบต่าง ๆ ที่ติดตามมา เช่น ปัญหาการจราจร มลภาวะด้านเสียง และสภาพแวดล้อมที่เสื่อมโทรม

ในแง่ของการปฏิบัติตามกฎหมายนั้น ผู้ให้สัมภาษณ์มีความเห็นว่า ผู้ประกอบการส่วนใหญ่มักพยายามเลี่ยงกฎหมาย โดยมองว่าเป็นเรื่องเสียเวลาถ้าต้องเดินไปตามครรลองของกฎหมาย ปัญหาที่มักจะพบก็คือ การละทิ้งโครงการหลังการปิดการขาย ปัญหาสาธารณูปโภคเช่น น้ำไม่ไหล เป็นต้น

ความเห็นในเรื่องข้อเสนอแนะแนวทางป้องกันและแก้ไขปัญหา ผู้ตอบสัมภาษณ์ตอบในภาพรวมทั้งหมดว่า ต้องแก้ไขทั้งระบบและในทุกประเด็นปัญหาดังที่ได้กล่าวมาแล้ว

3. ความคิดเห็นของผู้บริหารและเจ้าหน้าที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น จังหวัดนครราชสีมาที่มีต่อผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดนครราชสีมา

ความเข้าใจของผู้บริหารและเจ้าหน้าที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น จังหวัดนครราชสีมาที่มีต่อความหมายของการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืนมีโดยลำดับ ดังนี้ “การจัดสรรบ้านและที่ดิน โดยมีระบบส่วนกลางที่ดีเพื่อคุณภาพของผู้อยู่อาศัย” และ “ธุรกิจจัดสรร

บ้านและที่ดินที่เหมาะสมกับราคาขาย พร้อมสาธารณูปโภคที่ถูกต้อง รวมทั้งจัดการดูแลหลังการขายอย่างมีประสิทธิภาพ” ซึ่งถ้าวิเคราะห์จากคำนิยามดังกล่าวก็อาจสรุปได้ว่าเป็นการมองเฉพาะหน้าในเรื่องการทำธุรกิจจัดสรรบ้านและที่ดินที่มีราคาเหมาะสมโดยมีสาธารณูปโภคและระบบส่วนกลางที่ดี และดูแลหลังการขายอย่างมีประสิทธิภาพ แต่ไม่ได้มองถึงความยั่งยืนในแง่ผลกระทบในเรื่องความแข็งแรง ความมั่นคงปลอดภัย คุณภาพชีวิต และผลกระทบทางด้านสังคมและสิ่งแวดล้อมต่างๆ ที่จะติดตามมาแต่ประการใด

ความเห็นต่อการดำเนินธุรกิจที่ผ่านมาของผู้ประกอบการ ผู้ให้สัมภาษณ์มีความเห็นในภาพรวมว่า ผู้ประกอบการส่วนใหญ่รู้จักกฎหมายและความต้องการของผู้บริโภค แต่มักจะมองผลกำไรเป็นหลัก การจัดการส่วนกลางทำเฉพาะตามที่กฎหมายบังคับและเพื่อประชาสัมพันธ์การขาย

โดยยกเหตุผลประกอบว่า จุดอ่อนอยู่ที่ความอ่อนแอในการบังคับใช้กฎหมายทำให้เกิดการต่อรองในการลดขนาดและอัตราส่วน และลดคุณภาพ ขาดความรับผิดชอบการดูแลหลังการขายโดยเฉพาะในกรณีที่ประสบกับปัญหาทางการเงิน ดังนั้นจึงมักจะปล่อยให้เป็นเรื่องของนิติบุคคลซึ่งส่วนใหญ่มีความอ่อนแอเพราะประสบกับปัญหางบประมาณและความร่วมมือ โดยเฉพาะโครงการ ที่มีขนาดเล็ก จึงเกิดความพยายามที่จะยกภาระความรับผิดชอบให้กับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

ข้อเสนอแนะในการแก้ปัญหา คือ การสร้างจิตสำนึกที่ดี ลดการเอาใจเอเปรียบ และต้องปฏิบัติตามกฎหมาย ที่สำคัญจะต้องมีคุณธรรมในการประกอบธุรกิจละความโลภหรือประโยชน์ ส่วนตัวลงเสียบ้าง

4. ความคิดเห็นของผู้บริโภคหรือลูกค้าที่มีต่อผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดนครราชสีมา

ภาพรวมความเข้าใจความหมายของการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืน มีดังนี้ คือ การตอบสนองความต้องการของลูกค้า แก่ใจข้อบกพร่องต่าง ๆ เช่น ความมั่นคง การดูแลความปลอดภัย สาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ การคมนาคม และสภาพแวดล้อมด้านสังคมและอื่น ๆ

ความเห็นต่อการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของผู้ประกอบการในจังหวัดนครราชสีมา ลูกค้าส่วนใหญ่มองว่า ผู้ประกอบการมีความเข้าใจในความต้องการของลูกค้ามากขึ้น แต่ไม่อาจตอบสนองได้ครบถ้วนเนื่องจากการหวังผลกำไร และเหตุผลประกอบอื่น ๆ ทำให้มองผลกำไร มากกว่า การจัดการอย่างยั่งยืน

ปัญหาที่ลูกค้ามักประสบคือ ด้านราคา ด้านการดูแลรักษาความสะอาด น้ำประปา ที่รกร้างของหมู่บ้าน

ส่วนข้อเสนอแนะในการแก้ไขคือ ควรพิจารณาถึงคุณภาพกับราคา การดูแลหลังการขายออกแบบสภาพแวดล้อมของหมู่บ้านให้เป็นระเบียบและสามารถจัดการได้ง่าย คำนึงถึงความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของผู้อยู่อาศัย จัดบริการสาธารณะเพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน และเสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีต่อกันเพื่อการรวมกลุ่มในการพัฒนาหมู่บ้านต่อไป

สรุปจากการสัมภาษณ์

สำหรับภาพรวมความเห็นของเจ้าหน้าที่จากหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องที่มีต่อผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยอย่างยั่งยืนในจังหวัดนครราชสีมา นั้นมีทิศทางความเห็นไปในทางลบกล่าวคือมองว่าผู้ประกอบการมักมุ่งผลกำไรเป็นหลัก หลีกเลี่ยงการปฏิบัติตามกฎหมายหากเป็นไปได้ โดยจะถือปฏิบัติเฉพาะในประเด็นที่มีความจำเป็นจริง ๆ ขาดการดูแลและวางแผนการแก้ปัญหาผลกระทบในระยะยาว และมักจะปล่อยให้เป็นการระดมความคิดเห็นขององค์กรปกครองท้องถิ่นในภายหลัง

ส่วนลูกค้าหรือผู้บริโภคนั้นส่วนใหญ่เห็นว่าผู้ประกอบการมีความเข้าใจถึงความต้องการของลูกค้า และเข้าใจแนวคิดในการจัดการอย่างยั่งยืนแต่ถูกจำกัดที่ผลกำไรจึงมีอาจตอบสนองได้ครบถ้วน ที่สำคัญการสะท้อนปัญหาและความต้องการของลูกค้าได้ฉายให้เห็นความจำเป็นที่จะต้องมีการบริหารจัดการ โครงการอย่างยั่งยืนที่ค่อนข้างชัดเจน เพราะเป็นการสะท้อนปัญหาอย่างครอบคลุมในทุกมิติ เช่น ความมั่นคง ปลอดภัยในชีวิตทรัพย์สิน คุณภาพสะอาดและสาธารณสุขปลอดภัยต่าง ๆ การคมนาคม คุณภาพการอยู่อาศัย ผลกระทบทางด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม เป็นต้น

สรุปภาพรวมจากการวิเคราะห์การสัมภาษณ์ความคิดเห็นของผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดนครราชสีมา ผลการวิจัยพบว่า

ในส่วนของความคิดเห็นของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมาที่มีต่อผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดนครราชสีมา นั้นพบว่าความเข้าใจของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมาที่มีต่อความหมายของการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืน มีความเข้าใจในขอบเขตที่จำกัดเฉพาะพันธกิจเฉพาะหน้าของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องจัดสรรที่ดินพร้อมกับหน้าทีในการสร้างบ้านแบบเบ็ดเสร็จ คือจัดทำให้ทุกอย่างตามความต้องการของลูกค้า เช่น สาธารณูปโภคต่าง ๆ เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยอย่างสมบูรณ์ในการดำรงชีวิตประจำวันเท่านั้น แต่อย่างขาดมุมมองในอนาคตภายหลังที่ผู้บริโภคได้เข้ามาอยู่อาศัยว่ายังอาจมีความต้องการอื่น ๆ ที่จำเป็นสำหรับการดำรงชีวิตอย่างมีคุณภาพ และมุมมองในเรื่องผลกระทบที่อาจติดตามมาในด้านต่าง ๆ เช่น ความแข็งแรง ความมั่นคงปลอดภัย สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนรวม สภาพแวดล้อมและผลกระทบอื่น ๆ

ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจที่ผ่านมาของผู้ประกอบการ ตัวแทนเจ้าหน้าที่ดังกล่าวให้ความเห็นว่า ผู้ประกอบการธุรกิจบางคนก็มีการคำนึงถึงชื่อเสียง ฐานลูกค้า เพื่อประโยชน์ใน

การดำรงอยู่ของอาชีพและความยั่งยืนของธุรกิจ ซึ่งในแง่นี้เป็นทัศนคติการมองในแง่บวกระดับปานกลางค่อนข้างต่ำ ที่มีต่อผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดนครราชสีมา กล่าวคือเป็นการมองความยั่งยืนของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในแง่ที่จะสามารถยืนหยัดอยู่ในธุรกิจนี้ได้ตลอดไป แต่ไม่ใช่เป็นการมองการบริหารจัดการอย่างยั่งยืนแต่อย่างใด

ภาพรวมของความคิดเห็นจากตัวแทนเจ้าพนักงานที่ดินนั้นค่อนข้างจะติดลบ คือมองว่าผู้ประกอบการมักจะพยายามหลีกเลี่ยงกฎหมายการจัดสรรที่ดิน โครงการคู่มือเฉพาะเมื่อยังไม่ปิดการขาย เพราะเมื่อโครงการขาดหมดทุกสิ่งทุกอย่างก็จะเลวร้ายไปตามสภาพ

ข้อเสนอแนะ จากตัวแทนเจ้าพนักงานที่ดินก็คือ ผู้ประกอบการธุรกิจจะต้องมีจิตสำนึกจะต้องเข้าใจในเจตนารมณ์ของกฎหมาย และจะต้องเข้าใจถึงแนวคิดในเรื่องสังคมที่ดีก็คืออะไรอีกด้วย

ส่วนความคิดเห็นของเจ้าหน้าที่โยธาธิการและผังเมือง จังหวัดนครราชสีมาที่มีต่อผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดนครราชสีมา พบว่าความเข้าใจในความหมายของการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืนเป็นมุมมองเฉพาะปัจจุบัน โดยคำนึงเพียงแค่การพัฒนารูปแบบอสังหาริมทรัพย์ที่โดดเด่นสอดคล้องกับยุคสมัยนิยม และการกำหนดราคาที่ถูกค่ามีขีดความสามารถที่จะซื้อได้ จึงเป็นความเห็นที่ยังไม่เข้าถึงความหมายที่แท้จริงของการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืน

ในส่วนของความคิดเห็นธุรกิจที่ผ่านมาของผู้ประกอบการ ตัวแทนเจ้าหน้าที่ดังกล่าวให้ความเห็นว่า ผู้ประกอบการเน้นความมั่นคงของชีวิต แต่จะละเลย และละทิ้งการบริการหลังการขาย โดยให้เหตุผลประกอบว่า เมื่อธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์มีการขยายตัว และมีขนาดของพื้นที่เพิ่มขึ้น ปัญหาที่ติดตามมาก็คือความหนาแน่นของประชากรผู้อยู่อาศัย ก่อให้เกิดปัญหาผลกระทบต่าง ๆ ที่ติดตามมา เช่น ปัญหาการจราจร มลภาวะด้านเสียง และสภาพแวดล้อมที่เสื่อมโทรม

ในแง่ของการปฏิบัติตามกฎหมายนั้น ตัวแทนผู้ให้สัมภาษณ์ในหน่วยงานดังกล่าวมีความเห็นว่า ผู้ประกอบการส่วนใหญ่มักพยายามเลี่ยงกฎหมาย โดยมองว่าเป็นเรื่องเสียเวลาถ้าต้องเดินไปตามครรลองของกฎหมาย ปัญหาที่มักจะพบก็คือ การละทิ้งโครงการหลังการปิดการขาย ปัญหาสาธารณสุขปโภคเช่น น้ำไม่ไหล เป็นต้น

ส่วนความเห็นในเรื่องข้อเสนอแนะแนวทางป้องกันและแก้ไขปัญหา ตัวแทนผู้ให้สัมภาษณ์ตอบในภาพรวมทั้งหมดว่า ต้องแก้ไขทั้งระบบและในทุกประเด็นปัญหาดังที่ได้กล่าวมาแล้ว

สำหรับความคิดเห็นของผู้บริหารและเจ้าหน้าที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น จังหวัดนครราชสีมาที่มีต่อผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดนครราชสีมา พบว่าความเห็นที่มีต่อความหมายของการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืนสรุปได้ว่าเป็นการมองเฉพาะหน้าในเรื่องการทำธุรกิจจัดสรรบ้านและที่ดินที่มีราคาเหมาะสม โดยมีสาธารณสุขปโภคและระบบส่วนกลางที่ดี และดูแลหลังการขายอย่างมีประสิทธิภาพ แต่ไม่ได้มองถึงความยั่งยืนในแง่ผลกระทบในเรื่องความแข็งแรง ความมั่นคงปลอดภัย คุณภาพชีวิต และผลกระทบทางด้านสังคม

และสิ่งแวดล้อมต่าง ๆ ที่จะติดตามมาแต่ประการใด

ส่วนความเห็นต่อการดำเนินธุรกิจที่ผ่านมาของผู้ประกอบการมีความเห็นในภาพรวมว่า ผู้ประกอบการส่วนใหญ่รู้กฎหมายและความต้องการของผู้บริโภค แต่มักจะมองผลกำไรเป็นหลัก การจัดการส่วนกลางทำเฉพาะตามที่กฎหมายบังคับและเพื่อประชาสัมพันธ์การขาย โดยยกเหตุผลประกอบว่า จุดอ่อนอยู่ที่ความอ่อนแอในการบังคับใช้กฎหมายทำให้เกิดการต่อรองในการลดขนาดและอัตราส่วน และลดคุณภาพ ขาดความรับผิดชอบการดูแลหลังการขาย โดยเฉพาะในกรณีที่ประสบกับปัญหาทางการเงิน ดังนั้นจึงมักจะปล่อยให้เป็นเรื่องของนิติบุคคลซึ่งส่วนใหญ่มีความอ่อนแอเพราะประสบกับปัญหางบประมาณและความร่วมมือ โดยเฉพาะโครงการที่มีขนาดเล็ก จึงเกิดความพยายามที่จะยกภาระความรับผิดชอบให้กับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

ข้อเสนอแนะในการแก้ปัญหาคือ การสร้างจิตสำนึกที่ดี ลดการเอาใจเอาเปรียบ และต้องปฏิบัติตามกฎหมาย ที่สำคัญจะต้องมีคุณธรรมในการประกอบธุรกิจละความโลภหรือประโยชน์ส่วนตัวลงเสียบ้าง

ส่วนความคิดเห็นของผู้บริโภคหรือลูกค้าที่มีต่อผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดนครราชสีมา พบว่าภาพรวมความเข้าใจความหมายของการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืน มีดังนี้ คือ การตอบสนองความต้องการของลูกค้า แก้ไขข้อบกพร่องต่าง ๆ เช่น ความมั่นคง การดูแลความปลอดภัย สาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ การคมนาคม และสภาพแวดล้อมด้านสังคมและอื่น ๆ

ความเห็นต่อการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของผู้ประกอบการในจังหวัดนครราชสีมา ลูกค้าส่วนใหญ่มองว่า ผู้ประกอบการมีความเข้าใจในความต้องการของลูกค้ามากขึ้น แต่ไม่อาจตอบสนองได้ครบถ้วนเนื่องจากการหวังผลกำไร และเหตุผลประกอบอื่น ๆ ทำให้มองผลกำไรมากกว่าการจัดการอย่างยั่งยืน

สำหรับปัญหาที่ลูกค้ามักประสบคือ ด้านราคา ด้านการดูแลรักษาความสะอาด น้ำประปา ที่ รกร้างของหมู่บ้าน

ส่วนข้อเสนอแนะในการแก้ไขคือ ควรพิจารณาถึงคุณภาพกับราคา การดูแลหลังการขาย ออกแบบสภาพแวดล้อมของหมู่บ้านให้เป็นระเบียบและสามารถจัดการได้ง่าย คำนึงถึงความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของผู้อยู่อาศัย จัดบริการสาธารณะเพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน และเสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีต่อกันเพื่อการรวมกลุ่มในการพัฒนาหมู่บ้านต่อไป

บทที่ 5

สรุปและข้อเสนอแนะ

การศึกษาวิจัยครั้งนี้เกิดขึ้นจากการตระหนักเห็นความสำคัญของการพัฒนาธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยเพื่อความยั่งยืนของจังหวัดนครราชสีมา เนื่องมาจากธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ถือเป็นธุรกิจที่มีความสำคัญและส่งผลกระทบต่อสภาพเศรษฐกิจและสังคม โดยรวมของประเทศ โดยเฉพาะอย่างยิ่งเป็นธุรกิจที่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพชีวิตของประชาชนที่อยู่อาศัย ในพื้นที่นั้นๆ อันเป็นผลกระทบที่ต่อเนื่องไปถึงการพัฒนาสังคมและประเทศชาติในภาพรวม

นักพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เจ้าของ หรือ ผู้บริหาร โครงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ด้านที่อยู่อาศัย จึงเป็นผู้ที่มีส่วนสำคัญอย่างยิ่ง เป็นความสำคัญในฐานะที่เป็นผู้กำหนดทิศทาง รูปแบบ คุณภาพชีวิตในการอยู่อาศัยให้กับประชาชนในพื้นที่นั้นๆ โดยการกำหนดดังกล่าว ดำเนินการในรูปแบบธุรกิจพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เช่น โครงการบ้านจัดสรร โครงการห้องชุด เป็นต้น

การศึกษาวิจัยครั้งนี้จึงมุ่งเน้นไปที่การศึกษาสภาพปัจจุบัน ปัญหาและอุปสรรค ตลอดจนแนวคิดทฤษฎีในเรื่องการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อความยั่งยืนในจังหวัด นครราชสีมา และนำข้อมูลที่ได้รับจากการศึกษามาจัดทำแบบสอบถาม สัมภาษณ์ความคิดเห็นและการ ดำเนินงานของผู้บริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยในจังหวัดนครราชสีมา เพื่อสำรวจ ความคิดเห็นและแนวทางที่ดำเนินงานในปัจจุบัน ตลอดจนเปิดรับแนวทางการคิดเห็นของผู้บริหาร เพื่อนำมาศึกษาควบคู่ไปกับข้อมูลทางเอกสารที่ได้ศึกษามา และเพื่อนำข้อมูลที่ได้รับ นำเสนอเป็นแนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อความยั่งยืนของจังหวัดนครราชสีมาต่อไป ดัง ได้เสนอแนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อความยั่งยืนไว้ในบทที่ 4

สรุป

แนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อความยั่งยืนจะเกิดขึ้นได้อย่างแท้จริงนั้น ย่อมขึ้นอยู่กับผู้บริหารหรือเจ้าของโครงการที่จะให้ความสำคัญและตระหนักในการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ของตนเองที่มีไว้เพื่อผลตอบแทนในแง่ธุรกิจเพียงอย่างเดียว แต่ต้องมีเป้าหมาย การพัฒนาที่ควบคู่ไปกับความมุ่งมั่นที่จะสร้างสรรค์สังคมที่มีคุณภาพอย่างแท้จริงให้กับผู้อยู่อาศัย

และสามารถทำให้การอยู่อาศัยในชุมชนดังกล่าวเกิดความปลอดภัย มีความสงบสุขได้ตลอดไป

การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อความยั่งยืน จึงมิได้จบลงเพียงแค่การก่อสร้างบ้าน และส่งมอบให้กับลูกค้าเท่านั้น แต่หมายถึงการส่งมอบคุณภาพสังคมที่ดีให้กับผู้อยู่อาศัยด้วย ทำให้ผู้อยู่อาศัยสามารถดำเนินชีวิตในชุมชนนั้นๆ ได้อย่างมีความสุข และมีคุณภาพชีวิตที่ดีทั้งในปัจจุบันและอนาคต จึงอาจกล่าวได้ว่า ความมุ่งมั่นจริงจังในการสร้างสรรค์สังคมคุณภาพของผู้บริหาร โครงการนั้นคือสิ่งสำคัญยิ่งในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อความยั่งยืน

จากผลการสำรวจในปัจจุบันของเจ้าของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยของจังหวัดนครราชสีมาในปัจจุบัน ทำให้พบว่า ผู้บริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ของจังหวัดนครราชสีมาส่วนมาก ได้ให้ความสำคัญและคำนึงถึงเรื่องดังกล่าวนี้ในระดับมากถึงมากที่สุด โดยผู้บริหารโครงการส่วนมาก คำนึงถึงสันติสุข และความรู้สึกปลอดภัยในตนเองและทรัพย์สินของผู้อยู่อาศัยเป็นอันดับแรก และในด้านอื่นๆรองลงมาตามลำดับได้แก่ การมีส่วนร่วมทำให้ผู้อยู่อาศัยมีความรัก มีความเอื้ออาทร ไม่ตรีจิต และเกื้อกูลต่อกัน การทำให้ผู้อยู่อาศัยให้ความสำคัญต่อทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และการมีส่วนร่วมทำให้ผู้อยู่อาศัยมีบทบาทหรือหน้าที่ ทำสิ่งที่เป็นคุณต่อสังคมโดยรอบหรือไม่เห็นแก่ตัวเป็นสังคมแห่งความร่วมมือ โดยผู้บริหารโครงการต่างๆ ได้จัดทำสิ่งต่างๆ ดังต่อไปนี้

1. ยกที่ดินส่วนบุคลลให้เป็นถนนสาธารณะและเป็นที่ดินส่วนกลาง
2. รักษาสิ่งแวดล้อมด้วยการปลูกต้นไม้ร่มรื่นภายในโครงการและมีสวนสาธารณะที่ใช้ร่วมกัน
3. มีบริการหลังการขายที่ผู้อยู่อาศัยสามารถปรึกษาปัญหาต่างๆเรื่องบ้านได้
4. มีการจัดกรรมต่างๆภายในโครงการ เช่น การทำบุญร่วมกันในโอกาสต่างๆ
5. มีสนามกีฬา เช่น สนามบาสเก็ตบอลและสระว่ายน้ำ
6. มีสวนสาธารณะขนาดใหญ่และมีการจัดสรรพื้นที่สีเขียวภายในโครงการค่อนข้างมาก
7. ติดตั้งกล้องวงจรปิดทั้งโครงการ มีบริการดูแลและเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง และให้ความสำคัญกับการรักษาความปลอดภัยขั้นสูงสุด
8. จัดหาทำเลที่ตั้งโครงการที่เป็นโซนที่สะดวกต่อการคมนาคม
9. แจกจักรยานเพื่อสนับสนุนการประหยัด โดยมีการจัดบริเวณสถานที่จอดจักรยานให้ที่ด้านหน้าโครงการ

นอกจากนั้นผู้บริหารโครงการยังมีข้อเสนอแนะว่า การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยเพื่อความยั่งยืนต้องคำนึงถึงการอยู่อาศัยระยะยาว อยู่อาศัยได้จริงและไม่ทำลายสิ่งแวดล้อม มี

การควบคุมราคาก่อสร้าง ค่าแรงงาน การส่งเสริมการขายและการโฆษณาที่ตรงกับความเป็นจริง ให้ความสำคัญกับปัญหาต่างๆอย่างจริงจัง และมีแนวทางป้องกันและแก้ไขเมื่อเกิดปัญหา เช่น ปัญหาการจราจร ปัญหาน้ำท่วมขัง ปัญหาความสะอาดเรียบร้อยภายในโครงการทั้งหมด

การออกแบบโครงการต้องได้รับการอนุญาตอย่างถูกต้อง สอดคล้องกับความเจริญของเมือง ควรมีการตรวจสอบเพื่อให้มีความแข็งแรงปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของผู้อยู่อาศัย และหน่วยราชการที่เกี่ยวข้องควรมีการเข้มงวดในการขออนุญาตก่อสร้าง เป็นต้น

สำหรับการศึกษาเกี่ยวกับปัญหาและการแก้ไขปัญหาในด้านการบริหารธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ ยังพบว่า ผู้บริหารโครงการสามารถแก้ไขปัญหาและอุปสรรคต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้ในระดับดีมากถึงมากที่สุด เช่น ปัญหาด้านต้นทุนในการดำเนินธุรกิจที่สูงขึ้น ปัญหาด้านการให้บริการและบริหารจัดการค่าบริการสาธารณูปโภค เป็นต้น

ปัญหาที่มีผู้บริหารเพียง 1-2 โครงการหรือคิดเป็นร้อยละ 3.85-7.41 สามารถแก้ไขได้ในระดับน้อย ได้แก่ ปัญหาด้านการได้รับการสนับสนุนด้านการเงินจากสถาบันการเงิน ปัญหาขาดความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมาย พ.ร.บ.และกฎหมายผังเมืองในระดับที่สามารถแก้ไขปัญหาได้เป็นอย่างดี ปัญหาที่เกิดจากสถานการณ์การเมือง และปัญหาด้านการออกแบบก่อสร้างให้ตรงกับความต้องการของลูกค้าอย่างแท้จริง

นอกจากนั้น ผู้บริหารโครงการได้แสดงความคิดเห็นเพิ่มเติมเกี่ยวกับปัญหาอื่นๆดังนี้

1. การทำหมู่บ้านจัดสรรขึ้นกับผังเมืองของแต่ละจังหวัด หากจังหวัดพิจารณาจัดสรรพื้นที่พักอาศัยไม่ห่างไกลจากตัวเมือง ก็จะเหมาะสมกับผู้อยู่อาศัยได้เป็นอย่างดี
2. ปัญหาด้านการคมนาคม เนื่องจากปัจจุบันการจราจรในจังหวัดนครราชสีมาหนาแน่นมากขึ้น ปัจจัยที่ลูกค้าเลือกซื้อที่อยู่อาศัยจึงต้องคำนึงถึงการคมนาคมเป็นสำคัญ
3. ปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลในหมู่บ้าน

ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาสภาพปัจจุบันและปัญหาในการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยผู้วิจัยมีความคิดเห็นและข้อเสนอแนะเพื่อเป็นแนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อความยั่งยืนดังนี้

1. **สถาบันการเงิน** ควรมีเกณฑ์การพิจารณาให้การสนับสนุนด้านการเงินต่อผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นมาตรฐานเดียวกันในเรื่องต่างๆ เช่น ความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ เป็นต้น

2. **หน่วยงานภาครัฐ** ควรมีนโยบายส่งเสริมให้ความรู้เกี่ยวกับ กฎหมาย พ.ร.บ.และกฎหมายผังเมืองแก่ผู้ประกอบการ ได้มีความรู้มากยิ่งขึ้นและต่อเนื่อง ขณะเดียวกันผู้ประกอบการก็ควรสนับสนุนให้ตนเองหรือบุคลากรที่เกี่ยวข้องได้รับความรู้ความเข้าใจในเรื่องกฎหมายผังเมืองในระดับที่สามารถแก้ไขปัญหา ประสานงาน และปฏิบัติงานได้อย่างถูกต้องและเคร่งครัด

3. **สถานการณ์การเมือง** นับเป็นกรณีที่ผู้ประกอบการอาจต้องเผชิญกับภาวะการชะลอการซื้อหรือลงทุนเพิ่ม ในช่วงเวลาที่ตกอยู่ในสภาวะเช่นนี้ ก็อาจเป็นช่วงเวลาในการพัฒนาองค์ประกอบต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจและองค์กรให้ดีขึ้น อาทิ พัฒนาบุคลากร พัฒนาคุณภาพโครงการให้ดีขึ้นในทุกด้าน เพื่อเตรียมพร้อมเมื่อสภาวะการเมืองคลี่คลายก็สามารถปรับตัวดำเนินธุรกิจได้ดียิ่งขึ้น

4. **ผู้ประกอบการ** ควรมีข้อคำนึงและตระหนักถึงความสำคัญในเรื่องต่างๆ ดังต่อไปนี้

คุณภาพชีวิตและสังคมที่ดี ของผู้อยู่อาศัยเป็นอันดับแรก ควรมีการจัดกิจกรรมต่างๆ หรือนโยบาย การปฏิบัติที่ชัดเจนที่แสดงให้เห็นถึงความมุ่งมั่นจริงจังในการสร้างสังคมคุณภาพให้กับผู้อยู่อาศัย เช่น มีแนวทางในการเปิดโอกาสให้ผู้อยู่อาศัยได้แสดงความคิดเห็น ตลอดจนรับฟังปัญหาและขอเสนอแนะของผู้อยู่อาศัยเพื่อเป็นแนวในการพัฒนาโครงการ หรือร่วมมือกันปรับปรุงโครงการให้เป็นโครงการที่ผู้อยู่อาศัยได้รับความสุข มีคุณภาพชีวิตสังคมที่ดี ซึ่งจะส่งผลต่อการพัฒนาชุมชนเมือง และประเทศชาติต่อไปได้ ถือเป็นสิ่งสำคัญยิ่งในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อความยั่งยืนอย่างแท้จริง

การออกแบบก่อสร้าง ควรมีการศึกษาข้อมูลความต้องการของตลาดอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน และวิถีการดำเนินชีวิตของผู้คนในยุคปัจจุบัน การออกแบบการก่อสร้างควรคำนึงถึงประโยชน์ใช้สอยที่สะดวก สบาย และในราคาที่มีมาตรฐาน การเลือกใช้วัสดุในการก่อสร้างที่เหมาะสมเพื่อการอยู่อาศัยและควรคำนึงถึงการซ่อมแซมบำรุงรักษาวัสดุในอนาคต โดยยึดหลักที่สอดคล้องกับสิ่งแวดล้อมของพื้นที่ตั้งโครงการเป็นหลัก หรือเป็นการออกแบบก่อสร้างที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมนั่นเอง

การปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างเคร่งครัด ควรให้ความร่วมมือกับภาครัฐในการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบอย่างเคร่งครัด ที่สำคัญคือ การปฏิบัติตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ผู้ประกอบการและบุคลากรที่มีส่วนเกี่ยวข้อง ต้องมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินเป็นอย่างดี เพื่อหลีกเลี่ยงปัญหาที่เกี่ยวข้องที่จะเกิดขึ้นได้ในอนาคต

บรรณานุกรม

ภาษาไทย

หนังสือ

ชนกณ พันธ์เสน. กระบวนการเปลี่ยนแปลงสู่การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์. กรุงเทพฯ:

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2549.

วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์. “คู่มือเทคนิคการตรวจสอบอาคารเพื่อ
ความปลอดภัย”. กทม.: บริษัท โกลบอล กราฟฟิค จำกัด, 2545.

วีระ สัจกุล. การประเมินสภาพแวดล้อมอาคาร. กทม.: สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,
2544.

โสภารัตน์ จารุสมบัติ. นโยบายและการจัดการสิ่งแวดล้อม. กทม.: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
2541.

ฐานข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์

“การส่งเสริมการตลาด (Promotion)”, (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก :

//<http://knowledge.vayoclub.com/?p=716> ,2557.

ชูศักดิ์ ศรีอนุชิต. “พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน”, (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก :

//<http://www.thaicontractors.com/content/cmnu/8/2000000034/89.html>,
2557.

ไทยรัฐ. “ที่เอ็มบี หวันอสังหาฯ สิ้นตลาด หลังการเมืองในประเทศอึมครึม”. (ออนไลน์).

เข้าถึงได้จาก : //<http://www.thairath.co.th/content/409364>, 2557.

ชนกณ พันธ์เสน. กระบวนการเปลี่ยนแปลงสู่การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์. กรุงเทพฯ:

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2549

ธิดารัตน์ กฤดากร ณ อยุธยา. “การเปรียบเทียบหลักเกณฑ์ประเมินด้านการพัฒนาชุมชนอย่างยั่งยืน
สำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย”. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก :

//<http://journal.pim.ac.th/index.php/article-list/75-2011-12-25-01-24-03.html>,
2557.

บทวิเคราะห์การตลาดเรื่อง “แสนสิริ” . (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก : <http://goo.gl/R2fxGC>,
2557.

มงคล อัสวดีลภทธี. “REM”. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก :

http://www.kmutt.ac.th/gmi/php2/th/program_rem_rational.php,
2557.

สถณี อาชวานันทกุล. ความสำคัญของการประเมินมูลค่า “ความยั่งยืน”. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก :

<http://www.greenworld.or.th/columnist/ecosaveworld/551,๒๕๕๗>.

สุรพล โอภาสเสถียร. “การเมือง'ผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาฯ”. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก:

<http://www.komchadluek.net/detail/20140320/181110.html> โอกาสและอนาคต,
2557.

โสภณ พรโชคชัย. “ผังเมืองรวมนครราชสีมาและเขาใหญ่”. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก :

<http://goo.gl/PCC9kh>, 2557.

“ห้ามสร้างคอนโดเขาใหญ่ ประกาศผังเมืองใหม่ทุบอสังหา-ท่องเที่ยว”. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก :

<http://goo.gl/07R7Y4> , 2557.

“อสังหาริมทรัพย์ไทยก้าวใหม่สู่อาเซียน”. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก :

<http://www.thai-aec.com/474#ixzz38SDiD85Q>, 2557.

เอกกมล เอี่ยมศรี. W วัตถุประสงค์, ความหมาย : การบริหารการเงิน (Financial Management)”).

(ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก : <http://goo.gl/3hKaxh> , 2557.

อิสระ บุญยัง. “อสังหาฯกลาง-เล็กอ่วม!แบงก์เข้มปล่อยกู้”. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก ::

<http://goo.gl/FLQ99n> , 2557.

วิทยานิพนธ์ รายงานการวิจัย เอกสารวิจัย

สมภาคย์ ตรีกาลกุลพันธ์. “การพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อความมั่นคงทางเศรษฐกิจของประเทศ”. เอกสารวิจัย, วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร, 2553.

สมชาติ อุบลชาติ. “การดูแลและรักษาทรัพย์สินและสาธารณูปโภคส่วนกลางของหมู่บ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล : ศึกษาการแก้ปัญหาด้วยนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร”. เอกสารวิจัย, วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร, 2540.

ประภัสสร ใจกล้า. “การบริหารชุมชนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โครงการจัดสรรขนาดกลาง:

กรณีศึกษา หมู่บ้านเบญญาภาธาราพฤกษ์และณัฐชากรินวิลล์ จังหวัดนนทบุรี”.

วิทยานิพนธ์. จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย, 2553.

พัสดราภรณ์ ทิพย์โสธร. “การพัฒนาพื้นที่ส่วนกลางหมู่บ้านจัดสรรอย่างยั่งยืน กรณีศึกษา
เขตลาดกระบัง”, สถาบันเทคโนโลยีเจ้าคุณทหารลาดกระบัง, 2551

สมชาติ อุบลชาติ. “การดูแลและรักษาทรัพย์สินและสาธารณูปโภคส่วนกลางของหมู่บ้านจัดสรรใน
เขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล : ศึกษาการแก้ปัญหาด้วยนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร”.
เอกสารวิจัย, วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร, 2540.

สมบัติ ชำรงชัยวงศ์. การบริหารโครงการ. กทม. : สำนักพิมพ์เสมาธรรม, 2544.

สมภาคย์ ตระกูลกุลพันธ์. “การพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อความมั่นคงทางเศรษฐกิจของประเทศ”.
เอกสารวิจัย, วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร, 2553.

เว็บไซต์

<http://www.buildernews.in.th> July 2, 2014

<http://www.scbsme.com>, July 2, 2014

<http://www.prachachat.net/news>, July 2, 2014

<http://www.thaicontractors.com>, April 8, 2014

<http://www.lawreform.go.th>, July 3, 2014

<http://www.dol.go.th>, Aug 21, 2014

www.tds.tu, July 3, 2014

www.sustainabledevelopmentinfo, July 3, 2014.

ภาคผนวก

ผนวก

แบบสอบถามเจ้าของหรือผู้บริหารโครงการ

เรื่อง : แนวทางการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยเพื่อความยั่งยืน
ของจังหวัดนครราชสีมา

คำชี้แจง

- แบบสอบถามนี้จัดทำขึ้น เพื่อสอบถามปัญหา และแนวทางการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยเพื่อความยั่งยืนของจังหวัดนครราชสีมา
- ผู้ตอบแบบสอบถามฉบับนี้เจ้าของหรือผู้บริหารโครงการ โดยทำเครื่องหมาย ✓ ในช่อง ที่ตรงกับความเป็นจริงของท่านมากที่สุด

ตอนที่ 1 สถานภาพของผู้ตอบแบบสอบถาม

| | | | | |
|------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------|
| เพศ : | <input type="checkbox"/> ชาย | <input type="checkbox"/> หญิง | | |
| อายุ : | <input type="checkbox"/> 20 – ต่ำกว่า 40 ปี | <input type="checkbox"/> 40 – ต่ำกว่า 50 ปี | <input type="checkbox"/> 50 – ต่ำกว่า 60 ปี | <input type="checkbox"/> 60 ปีขึ้นไป |
| การศึกษา : | <input type="checkbox"/> ต่ำกว่าปริญญาตรี | <input type="checkbox"/> ปริญญาตรี | <input type="checkbox"/> ปริญญาตรีโท | <input type="checkbox"/> ปริญญาเอก |
| ตำแหน่ง : | <input type="checkbox"/> เจ้าของ | <input type="checkbox"/> ผู้บริหารโครงการ | <input type="checkbox"/> ผู้จัดการโครงการ | <input type="checkbox"/> อื่นๆ |

ตอนที่ 2 ประเภท รูปแบบ และขนาดของโครงการ

| | | | | |
|----------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------|
| ประเภท | <input type="checkbox"/> บ้านจัดสรร | <input type="checkbox"/> คอนโด | <input type="checkbox"/> บ้านจัดสรรและ คอนโด | <input type="checkbox"/> อื่นๆ |
| พื้นที่โครงการ | <input type="checkbox"/> ต่ำกว่า 10 ไร่ | <input type="checkbox"/> 10 – 30 ไร่ | <input type="checkbox"/> 31 – 50 ไร่ | <input type="checkbox"/> 50 ไร่ขึ้นไป |
| รูปแบบ | <input type="checkbox"/> บ้านเดี่ยวชั้นเดียว | <input type="checkbox"/> บ้านเดี่ยวสองชั้น | <input type="checkbox"/> ทั้งสองแบบ | <input type="checkbox"/> อื่นๆ |
| จำนวนแบบบ้าน | <input type="checkbox"/> ต่ำกว่า 10 แบบ | <input type="checkbox"/> 11-20 แบบ | <input type="checkbox"/> 21-30 แบบ | <input type="checkbox"/> 30 แบบขึ้นไป |
| ราคาต่ำสุด | <input type="checkbox"/> ต่ำกว่า 1 ล้านบาท | <input type="checkbox"/> 1-2 ล้านบาท | <input type="checkbox"/> 2 ล้านบาทขึ้นไป – 4 ล้าน | <input type="checkbox"/> 4 ล้านบาทขึ้นไป |

โปรดกล่าวถึงรายละเอียดอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจสังหาริมทรัพย์ในด้านที่อยู่อาศัย ภายใต้
โครงการที่ท่านได้ดำเนินงานมาแล้วโดยละเอียด

.....

.....

.....

.....

.....

ตอนที่ 3 โปรดทำเครื่องหมาย ✓ ลงในช่องที่ท่านต้องการแสดงความคิดเห็น
แบบสอบถาม ปัญหาและการแก้ไขปัญหาในการดำเนินธุรกิจของห้างสรรพสินค้าเพื่อความยั่งยืนของจังหวัด
นครราชสีมา

| การศึกษาปัญหาและการแก้ไขปัญหาในการดำเนินธุรกิจ | ระดับการดำเนินงานและปฏิบัติตามแนวทางได้ | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------|----------------|-------------|-------------------|
| | มากที่สุด (5) | มาก (4) | ปานกลาง (3) | น้อย (2) | น้อยที่สุด (1) |
| 1. การศึกษาปัญหาและสามารถแก้ไขปัญหาดังกล่าวในการพัฒนาธุรกิจของห้างสรรพสินค้าได้ดังนี้ | | | | | |
| 1.1 ท่านสามารถแก้ไขปัญหากับราคาค่าต้นทุนในการดำเนินธุรกิจในด้านต่างๆที่สูงขึ้นได้ เช่น ต้นทุนที่ดิน วัสดุก่อสร้าง ค่าแรงช่าง เป็นต้น | | | | | |
| 1.2 ท่านได้รับการสนับสนุนด้านการเงินจากสถาบันการเงิน | | | | | |
| 1.3 ท่านมีความรู้และความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมาย พ.ร.บ.และกฎหมายผังเมืองในระดับที่สามารถแก้ไขปัญหาก็เกี่ยวข้องกักฎหมายได้เป็นอย่างดี | | | | | |
| 1.4 ท่านสามารถแก้ไขปัญหามาจากสถานการณ์ทางการเมือง เช่น เกิดการชะลอการลงทุน หรือ เกิดการชะลอการซื้อจากผู้ซื้อ | | | | | |
| 1.4 ท่านสามารถแก้ไขปัญหาในการออกแบบและก่อสร้างให้ได้ตามที่ลูกค้าต้องการและเกิดความพึงพอใจอย่างแท้จริง | | | | | |
| 1.5 ท่านสามารถแก้ไขปัญหาก็เกี่ยวข้องกับการส่งเสริมการขายและจัดให้มีการส่งเสริมการขายที่เหมาะสม ไม่จัดส่งเสริมการขายมากเกินไปจนเสียอัตลักษณ์โครงการ | | | | | |
| 1.6 ท่านมีการบริหารจัดการด้านกาเงินในองค์กรโดยมีผู้รับผิดชอบ เช่นผู้อำนวยการ/ผู้จัดการฝ่ายการเงิน หรือนักวางแผนด้านการเงินที่มีความสามารถในการบริหารจัดการด้านการเงิน ตรวจสอบ และจับสภาพคล่องทางการเงิน วางแผนการลงทุนในโครงการต่างๆของกิจการได้เป็นอย่างดี | | | | | |
| 1.7 ท่านสามารถให้บริการด้านสาธารณูปโภคได้อย่างครบถ้วน เช่น ไฟฟ้า ถนน โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย และการรักษาความปลอดภัย เป็น | | | | | |
| 1.8 ท่านสามารถดูแลการให้บริการสาธารณูปโภคที่ตามข้อ 1.7 เช่น มีการซ่อมแซม บำรุงรักษา โดยสามารถบริหารจัดการ จัดเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคได้เป็นอย่างดี | | | | | |

ตอนที่ 4 โปรดทำเครื่องหมาย ✓ ลงในช่องที่ท่านต้องการแสดงความคิดเห็น
แบบสอบถาม แนวทางพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยเพื่อความยั่งยืนของจังหวัด
นครราชสีมา

| แนวทางการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ด้านที่อยู่อาศัย | ระดับการดำเนินงานและปฏิบัติตามแนวทางได้ | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------|----------------|-------------|-----------------------|
| | มากที่สุด (1) | มาก (2) | ปานกลาง (3) | น้อย (4) | น้อย ที่สุด (5) |
| 2. การคำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและผลกระทบ จากสิ่งแวดล้อมที่มีต่อโครงการ | | | | | |
| 2.1 ท่านมีการศึกษาผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมก่อน ดำเนินการก่อสร้างโครงการทุกครั้ง | | | | | |
| 2.2 ท่านหลีกเลี่ยงการก่อสร้างโครงการที่อาจมี ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมเสมอ เช่น ขวางทางน้ำ | | | | | |
| 2.3 ท่านศึกษาผลกระทบของสิ่งแวดล้อม หรือพื้นที่ ก่อนก่อสร้างโครงการ เช่น ความสูงต่ำของพื้นที่ เพื่อป้อง การปัญหาน้ำท่วมในอนาคต | | | | | |
| 3. การปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ พรบ. กฎหมายผัง เมือง ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ | | | | | |
| 3.1 ท่านมีความรู้หรือได้รับการศึกษาอบรมในเรื่อง กฎหมาย กฎระเบียบ พรบ. กฎหมายผังเมือง เป็นอย่างดี | | | | | |
| 3.2 ท่านปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ พรบ. กฎหมาย ผังเมือง ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ อย่างเคร่งครัด | | | | | |
| 4. การออกแบบและก่อสร้างใช้มาตรฐานการออกแบบและ ก่อสร้างที่มีคุณภาพ | | | | | |
| 4.1 ท่านมีทรัพยากรบุคคลเฉพาะด้าน ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะ ด้านการออกแบบและก่อสร้างประจำโครงการซึ่งเป็น บุคลากรที่มีคุณภาพ | | | | | |

ตอนที่ 4 (ต่อ)

| | ระดับการดำเนินงานและปฏิบัติตามแนวทางได้ | | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------|----------------|-------------|-----------------------|
| | มากที่สุด (1) | มาก (2) | ปานกลาง (3) | น้อย (4) | น้อย ที่สุด (5) |
| แนวทางการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ด้านที่อยู่อาศัย | | | | | |
| 4.2 ท่านนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีที่ทันสมัยทั้ง ซอฟต์แวร์และฮาร์ดแวร์มาใช้ในการดำเนินงานด้านการ ออกแบบและก่อสร้างโครงการของท่าน | | | | | |
| 4.3 ท่านคำนึงถึงวัสดุในการก่อสร้างที่ได้มาตรฐานและมี คุณภาพดีเท่านั้น | | | | | |
| 4.4 ท่านคำนึงถึงการออกแบบและเลือกใช้วัสดุได้อย่าง เหมาะสมกับสภาพพื้นที่และภูมิภาค | | | | | |
| 4.5 ท่านคำนึงถึงการออกแบบที่แวดล้อมด้วยธรรมชาติ เกิดความสวยงาม เป็นชุมชนคุณภาพน่าอยู่ | | | | | |
| 4.6 ท่านคำนึงถึงการออกแบบที่มุ่งเน้นตามความต้องการ และความพึงพอใจของผู้บริโภคเป็นหลัก | | | | | |
| 5. ความมุ่งมั่นจริงใจในการสร้างสรรค์สังคมคุณภาพ | | | | | |
| 5.1 โครงการท่านมีส่วนทำให้ผู้อยู่อาศัยมีบทบาท หรือ หน้าที่ ทำสิ่งที่เป็นคุณต่อสังคมโดยรอบหรือไม่เห็นแก่ตัว เป็นสังคมแห่งความร่วมมือ (Co-Operative Society) เช่น | | | | | |
| 5.2 โครงการท่านมีส่วนทำให้ผู้อยู่อาศัยมีความรัก มี ความเอื้ออาทร ไม่ตรีจิต และเกื้อกูลต่อกัน (Fabric and Mercy Society) เช่น | | | | | |

ตอนที่ 4 (ต่อ)

| | ระดับการดำเนินงานและปฏิบัติตามแนวทางได้ | | | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------|----------------|-------------|-----------------------|
| | มากที่สุด (1) | มาก (2) | ปานกลาง (3) | น้อย (4) | น้อย ที่สุด (5) |
| แนวทางการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ด้านที่อยู่อาศัย | | | | | |
| 5.3 โครงการท่านมีส่วนทำให้ผู้อยู่อาศัยให้ความสำคัญ ต่อทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (Environment and Maintianance Society) เช่น | | | | | |
| 5.4 โครงการท่านเป็นโครงการที่ผู้อยู่อาศัยมีสันติสุข รู้สึกปลอดภัยในตนเองและทรัพย์สิน (Peaceful Society) เช่น | | | | | |
| 5.5 โครงการท่านมุ่งมั่นจริงจังในการสร้างสังคมคุณภาพ ด้านอื่นๆนอกเหนือจากที่กล่าวมานี้ เช่น | | | | | |
| | | | | | |

แบบสัมภาษณ์

ชื่อผู้ให้สัมภาษณ์

ตำแหน่ง

ลูกบ้าน หมู่บ้าน

1. ท่านเข้าใจความหมายของคำว่า “การพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยเพื่อความยั่งยืน” อย่างไร และท่านนึกถึงสิ่งใดบ้างเมื่อได้ยินคำกล่าวนี้

2. ท่านคิดว่าผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยโดยทั่วไปของโคราช มีความเข้าใจ มุ่งมั่น จริงใจ ตั้งใจ หรือตระหนักถึงการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของตนเองเพื่อความยั่งยืนหรือไม่ ในความเข้าใจของท่านตามความหมายในข้อ 1

3. ท่านคิดว่า ปัญหาของการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อความยั่งยืน มีเรื่องใดบ้างที่เป็นปัญหา และอาจมีผลกระทบต่อการทำงาน สภาพความเป็นอยู่ ตลอดจนคุณภาพชีวิตและสังคมของท่าน

3.1 กรณีท่านเป็นผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการทำธุรกิจ เช่น เป็นเจ้าหน้าที่กรมที่ดิน / โยธาจังหวัด / ปลัด อบต. ท่านพบปัญหาในการปฏิบัติกับผู้ประกอบการในเรื่องใดบ้าง เช่น การไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย กวระเบียบ การพยายามหลีกเลี่ยงการปฏิบัติตามกฎหมาย เป็นต้น

3.2 กรณีท่านเป็นผู้อยู่อาศัย ท่านพบปัญหาในเรื่องใด เช่น การละเลยดูแลโครงการให้อยู่ในสภาพดี ปัญหาการให้บริการสาธารณูปโภค เช่น น้ำไม่ไหล ไหลเบา ไฟฟ้าดับบ่อย ความสะอาดในหมู่บ้าน เป็นต้น

4. ท่านต้องการเสนอแนะผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องใดบ้าง ในการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อความยั่งยืน

ประวัติย่อผู้วิจัย

| | |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ชื่อ | นายทรงศักดิ์ จันทร์รัตนปรีดา |
| วัน เดือน ปีเกิด | ๒๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๐๒ |
| การศึกษา | <ul style="list-style-type: none"> - ปริญญาโท รัฐประศาสตร์ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ สาขานโยบายสาธารณะ - ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ University of Northern Philippines สาขาวิศวกรรมโยธา - ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยขอนแก่น สาขาวิศวกรรมอุตสาหกรรม |
| ประวัติการทำงาน | <ul style="list-style-type: none"> - ผู้พิพากษาสมทบในศาลแรงงานภาค ๓ ปี พ.ศ.๒๕๔๕ – ๒๕๕๗ - กรรมการผู้จัดการ บริษัทอิมเมจคอนสตรัคชั่น จำกัด - กรรมการผู้จัดการ บริษัท อิมเมจพรีอเพอร์ตี แมเนจเม้นท์ จำกัด |
| ตำแหน่งปัจจุบัน | <p>กรรมการผู้จัดการ บริษัทอิมเมจคอนสตรัคชั่น จำกัด/ กรรมการผู้จัดการ บริษัท อิมเมจพรีอเพอร์ตี แมเนจเม้นท์ จำกัด</p> |

สรุปย่อ

ลักษณะวิชา การเศรษฐกิจ

เรื่อง การพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยอย่างยั่งยืน

: ศึกษาเฉพาะกรณี จังหวัดนครราชสีมา

ผู้วิจัย นายทรงศักดิ์ จันทร์รัตนปริดา หลักสูตร ปรอ. รุ่นที่ ๒๖

ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

1. ภาพรวมการขยายตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

สภาพการณ์การเปลี่ยนแปลงจากชนบทมาเป็นเมืองในพื้นที่หลายจังหวัด โดยเฉพาะในเขตปริมณฑลและเมืองศูนย์กลางในภูมิภาคต่าง ๆ ของไทย ก่อให้เกิดภาพรวมของการขยายตัวอย่างรวดเร็วในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นธุรกิจที่มีความสำคัญอย่างมากในหลายประเทศ รวมถึงประเทศไทย ดังนั้นจึงมีความน่าสนใจที่จะศึกษาถึงสภาพการณ์ความเป็นมาและ พัฒนาการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้เพื่อให้เห็นแนวโน้มของปัญหาซึ่งเป็นผลกระทบจากปรากฏการณ์ดังกล่าว อันจะเป็นประโยชน์ต่อการวางแผนป้องกันและแก้ไขปัญหาผลกระทบในด้านต่าง ๆ ที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคต ซึ่งในประเด็นความสนใจดังกล่าวนี้ได้มีนักวิชาการเสนอ มุมมองที่เกี่ยวกับพัฒนาการในด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยเอาไว้ว่าสามารถแบ่ง ออกได้เป็น 8 ช่วง นับจากปี พ.ศ.2500 จนถึงปัจจุบัน โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

ช่วงที่ 1 เริ่มต้นธุรกิจจัดสรรที่ดิน ตึกแถว และแฟลต (ปี 2500-2510)

นับตั้งแต่ปี 2500 ประเทศไทยได้มีการเร่งรัดพัฒนาประเทศ โดยเฉพาะในเขตพื้นที่ กรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยเน้นการลงทุนในอุตสาหกรรมและส่งเสริมการลงทุนจากต่างประเทศ เศรษฐกิจจึงขยายตัวขึ้น ทำให้เกิดการอพยพย้ายถิ่นของประชาชนจากต่างจังหวัดเข้าสู่ กรุงเทพมหานครเป็นจำนวนมาก ทำให้มีความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มสูงมากขึ้น ทั้งนี้รัฐบาลใน ขณะนั้นได้ออกประกาศยกเลิกการจำกัดสิทธิในการถือครองที่ดิน ทำให้เกิดการกว้านซื้อที่ดินโดย ผู้ประกอบการเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้ต้องการที่อยู่อาศัยในลักษณะของธุรกิจการจัดสรร ที่ดินเพื่อจำหน่ายด้วยการแบ่งแยกที่ดินออกเป็นแปลงย่อยๆ โดยให้ผู้ซื้อผ่อนชำระค่าที่ดินเป็นรายงวด และผู้ซื้อจะต้องดำเนินการก่อสร้างบ้านบนที่ดินด้วยตนเอง

ช่วงที่ 2 เริ่มต้นธุรกิจบ้านจัดสรร (ปี 2511-2517)

เริ่มจากการที่ธุรกิจจัดสรรที่ดินเข้าสู่ภาวะซบเซา ผู้ประกอบการจึงเปลี่ยนรูปแบบของการดำเนินธุรกิจใหม่เป็นรูปแบบการทำธุรกิจบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินแทน เนื่องจากสามารถขายได้เร็วกว่าและเป็นผลดีต่อผู้ซื้อที่ไม่ต้องสร้างบ้านเอง การขายบ้านพร้อมที่ดินจึงเป็นกลยุทธ์ใหม่ที่ช่วยให้ผู้ซื้อตัดสินใจได้ง่ายและเร็วขึ้น กอปรกับภาวะเศรษฐกิจที่ขยายตัวโดยเฉลี่ยร้อยละ 6 ในช่วงปี 2511-2514 ทำให้ สถาบันการเงินได้ ให้ความสนใจในการสนับสนุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยการปล่อยสินเชื่อให้แก่ผู้ประกอบการและผู้ซื้อ ธุรกิจที่อยู่อาศัยจึงเข้าสู่ภาวะรุ่งเรืองอีกครั้ง

ปัญหาที่สำคัญของยุคนี้ คือ ผู้ประกอบการไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินเป็นของตนเอง รวมถึงการทำสัญญาระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายส่วนใหญ่เป็นสัญญาที่ไม่เป็นทางการ ทำให้ผู้ซื้อบางส่วนถูกเอารัดเอาเปรียบจากผู้ประกอบการที่ไม่ทำตามสัญญา เช่น การก่อสร้างสาธารณูปโภคภายในโครงการ หรือการไปปักหลักชี้แนวที่ดินผู้อื่น โดยที่เจ้าของที่ดินไม่มีการรับรู้ เป็นต้น ทำให้ปลายปี 2515 รัฐบาลได้ออกกฎหมายคุ้มครองผู้ซื้อ โดยกำหนดให้ผู้ประกอบการได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินก่อนจึงจะสามารถจัดสรรที่ดินได้ และที่ดินนั้นต้องปลอดจากภาระการจำนองด้วย นอกจากนี้ รัฐบาลยังกำหนดให้ “ธนาคารอาคารสงเคราะห์” เป็นธนาคารเฉพาะกิจเพื่อทำหน้าที่ปล่อยสินเชื่อให้แก่ผู้ซื้อและผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และโอนงานเดิมที่ทำหน้าที่ก่อสร้างที่อยู่อาศัยและจัดสรรโดยการให้เช่าซื้อแก่ประชาชนทั่วไปที่มีรายได้น้อยและปานกลาง ให้ไปอยู่ในความรับผิดชอบของ “การเคหะแห่งชาติ” แทน

อย่างไรก็ตาม ธุรกิจที่อยู่อาศัยได้กลับเข้าสู่ภาวะถดถอยอีกครั้ง เนื่องจากเกิดวิกฤตการณ์น้ำมันครั้งแรก ในปี 2516 ที่ราคาน้ำมันเพิ่มสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว ทำให้ราคาวัสดุก่อสร้างและค่าจ้างแรงงานสูงขึ้น ขณะที่กำลังซื้อของประชาชนลดลง ธุรกิจบ้านจัดสรรจึงเข้าสู่ภาวะซบเซาอย่างต่อเนื่องตลอดในช่วงปี 2516-2517

ช่วงที่ 3 เริ่มต้นธุรกิจทาวเฮาส์และอาคารชุด (ปี 2518-2529)

ธุรกิจบ้านจัดสรรเริ่มกลับมาฟื้นตัวในปี 2518 และขยายตัวอย่างต่อเนื่องในช่วงปี 2519-2521 โดยมีปัจจัยจากการสนับสนุนของสถาบันการเงินในการขายสินเชื่อให้กับภาคธุรกิจ ทั้งนี้การดำเนินธุรกิจของผู้ประกอบการ เริ่มมีการสร้างบ้านต่างระดับราคาและต่างขนาด เพื่อตอบสนองต่อความต้องการที่มีความหลากหลายของลูกค้า พร้อมทั้งขยายทำเลที่ตั้งของบ้านจัดสรรออกไปสู่เขตพื้นที่ชานเมือง เนื่องจากราคาที่ดินในเขตเมืองเพิ่มสูงขึ้นมาก รวมถึงผู้ซื้อบางส่วนมีความต้องการพื้นที่บริเวณกว้างและมีสภาพของความเป็นธรรมชาติ

แต่ทว่าวิกฤตการณ์น้ำมันครั้งที่ 2 ในปี 2523 รวมถึงสภาพการจราจรที่แออัดของกรุงเทพฯ ทำให้เริ่มมีการก่อสร้างที่อยู่อาศัยแบบใหม่ ที่เรียกว่า “ทาวเฮาส์” โดยสร้างในเขตพื้นที่ชั้นในของกรุงเทพฯ ซึ่งนอกจากจะช่วยลดระยะเวลาการเดินทางมาทำงานในตัวเมืองของที่อยู่อาศัยในแถบชานเมืองได้แล้วนั้น ทาวเฮาส์ แล้วยังมีการก่อสร้างที่อยู่อาศัยรูปแบบใหม่ที่เรียกว่า อาคารชุด หรือคอนโดมิเนียม เพื่อเป็นอีกทางเลือกของผู้ต้องการที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ใจกลางเมืองโดยผู้ซื้อจะมีที่ดินเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง แต่จะมีกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลในห้องชุดของตนเอง ซึ่งได้รับความนิยมนับเป็นอย่างมากเช่นกัน

ต่อมา ในปี 2526 ประเทศไทย ได้ประสบปัญหาการขาดดุลการค้าสูงถึง 89,237 ล้านบาททำให้ธนาคารแห่งประเทศไทยและกระทรวงการคลังต้องดำเนินมาตรการจำกัดการขยายตัวของสินเชื่อพร้อมทั้งปรับโครงสร้างภาษีศุลกากร ซึ่งมาตรการดังกล่าว มีผลให้ผู้ประกอบการขาดสภาพคล่องและกำลังซื้อของประชาชนมีกำลังลดลง ทำให้ผู้ประกอบการรายใหญ่ได้ปรับตัวหันไปทำโครงการบ้านจัดสรรราคาสูง ซึ่งยังไม่มีการแข่งขันในตลาดกลุ่มนี้มากนัก โดยมีการใช้วัสดุก่อสร้างคุณภาพสูงที่นำเข้าจากต่างประเทศ มีสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้ที่อยู่อาศัยภายในโครงการครบถ้วน อาทิเช่น สโมสร สระว่ายน้ำ สวนหย่อม สนามเด็กเล่น สนามกีฬา เป็นต้น ในขณะที่เดียวกันก็มีผู้ประกอบการบางราย หันไปทำโครงการบ้านจัดสรรราคาต่ำ ซึ่งเน้นการสร้างบ้านให้กับหน่วยงานทางราชการ เนื่องจากถือว่าเป็นโครงการที่มีความเสี่ยงต่ำ เป็นกลุ่มลูกค้าเป็นผู้ที่มีรายได้ประจำ และมีค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขายที่ไม่สูงมากนัก

ในปี 2529 รัฐบาลได้กำหนดนโยบายเร่งรัดการพัฒนาที่อยู่อาศัย และดำเนินการมาตรการต่างๆ เพื่อส่งเสริมกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยรายย่อยมากขึ้น การกำหนดมาตรการทางภาษี โดยสามารถนำดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยมาหักลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา การอนุญาตให้ผู้ประกอบการสามารถขอสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยจากบริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัย และกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้ เป็นต้น ประกอบกับราคาปูนซีเมนต์และอัตราดอกเบี้ย มีแนวโน้มที่ปรับลดลง ได้มีส่วนช่วยกระตุ้นให้การลงทุนและการซื้อขายบ้านจัดสรร โดยเฉพาะระดับราคาปานกลาง และราคาต่ำ เริ่มมีแนวโน้มการฟื้นตัวขึ้น

ช่วงที่ 4 ยุครุ่งเรืองของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (ปี 2518-2529)

ผลจากนโยบายในขณะนั้น รัฐบาลเน้นขยายการค้าและการลงทุน โดยใช้การเปิดเสรีทางการเงิน และส่งเสริมการย้ายฐานการผลิตของนักลงทุนต่างชาติที่เข้ามาท่องเที่ยวหรือทำงานในประเทศไทย เริ่มมีการพัฒนาที่ดินในเชิงอุตสาหกรรม ผ่านการพัฒนานิคมอุตสาหกรรม รวมทั้งปัญหาการขาดดุลการค้าของประเทศ เริ่มคลี่คลายลงในปี 2529 เศรษฐกิจของประเทศขยายตัวในระดับที่สูงถึงร้อยละ 10 ต่อเนื่องติดต่อกันในช่วงปี 2531-2533 ทำให้รายได้และอำนาจการซื้อของ

ประชาชนสูงขึ้น กระตุ้นให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยหลังใหม่ที่มีขนาดใหญ่ขึ้นและมีคุณภาพมากขึ้น ทั้งไว้ใช้สำหรับอยู่อาศัยหรือเก็งกำไรด้วย ส่งผลให้ราคาที่ดินในพื้นที่เขตเมืองซึ่งมีอยู่อย่างจำกัดมีการปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง รวมถึงในปี 2532 ภาครัฐ ได้อนุญาตให้ชาวต่างชาติสามารถถือครองกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้เพิ่มขึ้น จากร้อยละ 25 เป็นร้อยละ 40 ของพื้นที่ทั้งหมดของโครงการ ส่งผลให้ธุรกิจอาคารชุดที่พักอาศัยที่เคยซบเซาในช่วงปี 2526 – 2529 พุ่งกลับมาคึกคักอีกครั้ง ซึ่งกล่าวได้ว่าในช่วงปี 2530 – 2533 ถือเป็นช่วงรุ่งเรืองของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท โดยพิจารณาจากราคาหุ้นของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ที่ระดับสูงขึ้น ซึ่งสามารถสะท้อนให้เห็นถึงความมั่งคั่งของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้เป็นอย่างดี

อย่างไรก็ตาม แรงจูงใจให้ผู้ประกอบการรายใหม่จากภาคธุรกิจต่างๆ หันมาลงทุนเพิ่มขึ้นด้วยการจัดซื้อที่ดินเปล่า เพื่อสะสมไว้จัดสรรโครงการในระยะยาว เนื่องจากคาดว่าราคาจะมีการปรับตัวสูงขึ้นเรื่อยๆ โดยในช่วงปี 2534 – 2535 เนื่องจากในช่วงปลายปี 2533 ธนาคารแห่งประเทศไทยได้จำกัดเพดานการขยายตัวของสินเชื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อจะมีการชะลออุปสงค์เทียบในตลาด กอปรกับเศรษฐกิจที่ชะลอตัวจากวิกฤตสงครามอ่าวเปอร์เซียในปี 2534 และภาวะความไม่สงบทางการเมืองภายในประเทศปี 2535 ทำให้สภาพคล่องทางการเงินเริ่มฝืด อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ปรับตัวสูงขึ้นเป็นร้อยละ 15 – 16 ในปี 2534 ส่งผลให้ผู้ประกอบการขาดแคลนเงินทุนหมุนเวียน ผู้ซื้อที่เป็นนักเก็งกำไรต่างยอมทิ้งเงินคาวน เพราะไม่สามารถหาเงินทุนมาโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยที่ได้จองซื้อไว้ อีกทั้งประชาชนชะลอการตัดสินใจซื้อ

ช่วงที่ 5 วิกฤตเศรษฐกิจของประเทศ (ปี 2538-2543)

ในช่วงปี 2538 – 2539 เศรษฐกิจของประเทศประสบกับภาวะเงินเฟ้อ และการขาดดุลบัญชีเดินสะพัด จนรัฐต้องดำเนินนโยบายการเงินแบบเข้มงวด เพื่อชะลอการใช้จ่ายภายในประเทศ ในขณะที่เดียวกันเศรษฐกิจของโลกเริ่มมีความผันผวนจากวิกฤตการณ์ทางการเงินของประเทศเม็กซิโก ในปี 2538 และการล่มสลายของวณิชชนกิจในประเทศอังกฤษ ส่งผลให้นักลงทุนต่างชาติขาดความเชื่อมั่นในตลาดการเงินใหม่ซึ่งรวมถึงประเทศไทยด้วย มีการถอนการลงทุนทั้งในตลาดทุนและตลาดอสังหาริมทรัพย์ สภาพคล่องของระบบเศรษฐกิจจึงเริ่มตึงตัว ส่งผลให้การขยายตัวของระบบเศรษฐกิจชะลอตัว

การชะลอตัวทางเศรษฐกิจของประเทศและภาวะสะสมของอุปทานบ้านดินตลาด รวมถึงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ทยอยปรับตัวสูงขึ้นจากร้อยละ 10 เมื่อเริ่มต้นปี 2537 เพิ่มเป็นร้อยละ 13-14 ในช่วงปี 2538 – 2539 และสูงถึงร้อยละ 15.5 ในปี 2541 ทำให้ธุรกิจที่อยู่อาศัยเริ่มเข้าสู่ภาวะซบเซาตั้งแต่ปี 2538 เป็นต้นมา เกิดภาวะอุปทานดินตลาดในหลายพื้นที่ ทำให้เกิดการแข่งขันทางด้านราคาอย่างรุนแรงทั้งจากบ้านที่สร้างใหม่ และบ้านมือสอง เช่น การลดราคาขาย การ

รับภาระการจ่ายโอนจำนองแทนผู้ซื้อ เป็นต้น แต่ไม่มีการตอบสนองด้านกำลังซื้อของผู้บริโภค โดยธุรกิจที่อยู่อาศัยประสบภาวะตกต่ำมากขึ้น

จากสภาวะที่เกิดขึ้น ทำให้เกิดปัญหาการผิดชำระหนี้ กระทบต่อหนี้ค้างชำระของสถาบันการเงิน โดยมูลค่าหลักทรัพย์ค้ำประกันที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์กลับต่ำกว่าราคาประเมินเดิมหรือวงเงินกู้ที่ได้รับอนุมัติ เนื่องจากราคาบ้านหรือที่อยู่อาศัยมีการปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่อง ทำให้มีการบังคับให้จำนองเพื่อการขายทอดตลาด ทำให้ได้เงินไม่เพียงพอกับหนี้ที่ค้างชำระ ส่งผลให้เกิดปัญหาหนี้สูญที่ต่อเนื่องติดตามมา ต่อยอดไปสู่ความมั่นคงทางการเงินของสถาบันการเงิน จนทำให้รัฐบาลต้องสั่งปิดกิจการของสถาบันการเงิน จำนวน 56 แห่ง ทำให้ประชาชนขาดความเชื่อมั่นในสถาบันการเงินที่เหลือ จึงพากันแห่ถอนเงินฝาก ส่งผลให้สถาบันการเงินที่เหลืออยู่ ต้องประสบปัญหาของการขาดสภาพคล่อง รวมทั้งความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จึงเกิดสภาวะตกต่ำสุดขีดของธุรกิจที่อยู่อาศัย ทั้งจากสภาวะอุปทานบ้านล้นตลาดและอุปสงค์ที่ซบเซา ทำให้ผู้ประกอบการเกิดสภาวะล้มละลายและปิดกิจการไปเป็นจำนวนมาก ส่วนที่อยู่รอดก็มีได้มีการพัฒนาโครงการใหม่แต่อย่างไรก็ดี ส่งผลให้เกิดการลดยแพพนักงานของกิจการในบางส่วนอีกด้วย

ช่วงที่ 6 การฟื้นฟูทางธุรกิจ (ปี 2544-2550)

ภายหลังวิกฤตการณ์เศรษฐกิจในปี 2540 ภาครัฐได้ให้ความสำคัญของการคลี่คลายวิกฤตอสังหาริมทรัพย์ควบคู่ไปกับการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโดยรวม จึงได้ออกมาตรการต่างๆ ทั้งทางการเงินและการคลังอย่างต่อเนื่อง เพื่อกระตุ้นกำลังซื้อของผู้บริโภคและแก้ไขปัญหาสภาพคล่องของผู้ประกอบการ อาทิเช่น การลดค่าจดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์และลดค่าจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์ การขยายเพดานวงเงินกู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ที่มีรายได้น้อย ยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาสำหรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเพื่อซื้อ เช่าซื้อ หรือสร้างอาคารที่อยู่อาศัย โดยสามารถนำมาหักลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาได้เพิ่มขึ้น และการลดอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะ

นอกจากนี้ ภาครัฐยังได้ออกมาตรการเพิ่มเติมเพื่อเป็นการกระตุ้นตลาดอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริโภคเฉพาะกลุ่มร่วมด้วย อาทิเช่น โครงการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของข้าราชการ ทั้งที่เป็นและไม่ใช่สมาชิกของกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ (กบข.) โครงการบ้านเอื้ออาทร ซึ่งเป็นโครงการของทางราชการแห่งชาติเพื่อจัดสร้างที่อยู่อาศัยราคาถูกให้กับครอบครัวที่มีรายได้น้อยต่อเดือน จำนวน 10,000 – 15,000 บาท และโครงการบ้านมั่นคง ซึ่งเป็นโครงการ สำหรับพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยให้กับผู้อยู่อาศัยในชุมชนแออัด เป็นต้น

ช่วงที่ 7 วิกฤตเศรษฐกิจรอบสอง (ปี 2551-2552)

นับจากเกิดวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจของประเทศครั้งใหญ่ในปี 2540 นั้น โดยเฉพาะกลุ่มธุรกิจที่ได้รับผลกระทบรุนแรงมากที่สุด ก็คือ ธุรกิจส่งออกและธุรกิจบริการ และต่อเนื่องยังธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ที่ผู้ประกอบการได้มีการขอลงเงินกู้จากต่างประเทศ รวมทั้งจริยธรรมทางการเงินที่ล้มเหลว ส่งผลให้เกิดการปิดตัวของสถาบันการเงิน และผู้ประกอบการเป็นจำนวนมาก ภาครัฐก็ได้มีการกระตุ้นระบบเศรษฐกิจของประเทศ รวมทั้งออกมาตรการทางการเงินต่างๆ ที่มีความรัดกุมมากขึ้น เพื่อช่วยสร้างความเชื่อมั่นในระบบเศรษฐกิจของประเทศ กลับคืนมา ส่งผลให้ทิศทางและแนวโน้มการฟื้นตัว และการเจริญเติบโตของระบบเศรษฐกิจในภาพรวม รวมทั้งกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีสัดส่วนที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง นับตั้งแต่ ในช่วงปี 2548 – 2551 เป็นต้นมา

ต่อมาในปี 2551 สภาพการณ์เศรษฐกิจโลก โดยเฉพาะประเทศสหรัฐอเมริกา ได้เกิดวิกฤตการณ์ครั้งใหม่ ที่มีสาเหตุหลักมาจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยตรง แล้วลุกลามต่อเนื่องไปยังระบบเศรษฐกิจมหภาคในภูมิภาคอื่น ทั้งยุโรป เอเชีย และออสเตรเลีย รวมทั้งประเทศไทยด้วย อันเนื่องมาจากความเกี่ยวเนื่อง เชื่อมโยงและมีความสัมพันธ์กัน ผ่านระบบคู่ค้าและการเข้ามาลงทุนของกลุ่มธุรกิจข้ามชาติ ทั้งในเชิงระบบตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือการลงทุนในเชิงกายภาพโดยตรง ซึ่งวิกฤตการณ์ครั้งใหม่นี้ เรียกว่า “Subprime Lending Crisis”

วิกฤตการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจของไทย สืบเนื่องมาจากไทยเป็นประเทศที่พึ่งพาการส่งออกเป็นหลักประมาณร้อยละ 70 ของ GDP โดยสหรัฐ เป็นตลาดส่งออกอันดับหนึ่งของไทย การชะลอตัวของเศรษฐกิจสหรัฐ จึงอาจส่งผลกระทบต่อการส่งออกของไทย ปัจจุบันสัดส่วนการส่งออกของไทยไปสหรัฐ ได้มีแนวโน้มลดลงจาก 16% ในปี 2547 เหลือ 12.6% ในปี 2550 และวิกฤตการณ์ดังกล่าวยังส่งผลกระทบต่อเนื่องไปยังภูมิภาคต่างๆ เช่น ญี่ปุ่น เอเชีย ยุโรป รวมถึงตะวันออกกลาง

ส่วนผลกระทบต่อระบบการเงินของไทยนั้น จะเกิดกับสถาบันการเงินของไทยที่มีการลงทุนในตราสารหนี้ที่มีสินทรัพย์เป็นหลักประกัน (Collateralized Debt Obligation: CDO) ซึ่งมี Subprime Lending เป็น Underlying Asset มีน้อย ดังนั้น ผลกระทบต่อระบบการเงินโดยตรงของไทยจะมีน้อยมาก แต่อาจจะได้รับผลกระทบทางอ้อมจากตลาดเงินโลกที่มีความผันผวนมากขึ้น และผลกระทบจากการดำเนินนโยบายการเงินของธนาคารกลางสหรัฐอเมริกา ที่มีการลดอัตราดอกเบี้ยในประเทศลงมาก ซึ่งอาจจะทำให้มีเงินไหลเข้ามาลงทุนในไทยเพิ่มขึ้น ซึ่งจะมีผลต่ออัตราแลกเปลี่ยน ทำให้เงินบาทแข็งค่าขึ้น

แนวทางการรับมือ สำหรับประเทศไทย ควรกระตุ้นเศรษฐกิจโดยการเพิ่มอุปสงค์ในประเทศให้เพิ่มขึ้น เช่น การกระตุ้นการลงทุนภายในประเทศ โดยเฉพาะการลงทุนภาครัฐ การดำเนินนโยบายการเงิน ที่มีความผ่อนคลายมากขึ้น และส่งเสริมให้มีการลงทุนในต่างประเทศ เพื่อให้เกิดความสมดุลระหว่างเงินทุนไหลเข้าและไหลออก

ช่วงที่ 8 เขตการค้าเสรีและประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (ปี 2553-ปัจจุบัน)

ผลพวงจากการสร้างมาตรการ และระเบียบข้อบังคับทางการเงินที่เข้มงวดของทั้งธนาคารแห่งประเทศไทยและสถาบันการเงินภายในประเทศ ส่งผลให้ผลกระทบที่เกิดจาก “Subprime Lending Crisis” ที่มีต่อประเทศไทย มีไม่มากนัก เพราะเกณฑ์การพิจารณาให้วงเงินสินเชื่อทั้งภาคผู้ประกอบการ หรือภาคบุคคลนั้น มีขั้นตอนในการพิจารณาและตรวจสอบอย่างรัดกุม ส่งผลให้เกิดหนี้สูญในภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยมีไม่มากนัก ยกเว้นที่อาจจะมีไปซื้อสินทรัพย์ต่อเนื่องจากต่างประเทศ หรือผู้ลงทุนชาวต่างชาติในโครงการที่จะพัฒนาในประเทศไทย แต่กฎหมายเรื่องการควบคุมของสัดส่วนของการถือครองหุ้น ที่ไม่เกินร้อยละ 49 เป็นเสมือนเครื่องมือในการป้องกันวิกฤตการณ์นี้ได้เป็นอย่างดี

สรุปได้ว่า อสังหาริมทรัพย์จัดเป็นภาคธุรกิจหลักของประเทศ ที่มีพัฒนาการควบคุมมาตามแนวทางของการพัฒนาทางเศรษฐกิจของประเทศ เช่นเดียวกับประเทศอื่น โดยประเทศไทยได้ผ่านพ้นช่วงเวลาแห่งความผันผวนในปี 2553 ซึ่งนับเป็นปีที่แสนสาหัสปีหนึ่งในประวัติศาสตร์ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เช่นเดียวกับภาคธุรกิจอื่น แม้สถานการณ์ทางการเมืองจะขาดเสถียรภาพ และความผันผวนของเศรษฐกิจโลกจะมีอย่างต่อเนื่อง แต่การเจรจาซื้อ ขาย เช่า อสังหาริมทรัพย์รายใหญ่หลายรายก็ประสบความสำเร็จได้ในปี 2553 ต่อเนื่องในปี 2554 โดยการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้น ได้พุ่งขึ้นถึงจุดสูงสุดเป็นประวัติการณ์สอดคล้องกับนโยบายสนับสนุนของภาครัฐ เป็นเครื่องบ่งชี้ว่าความมั่นใจในภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังอยู่ในระดับสูงต่อเนื่อง อาจจะมาจกสาเหตุที่ว่า การลงทุนในภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่ เป็นการลงทุนระยะยาว และสามารถพัฒนาให้มีมูลค่าที่เพิ่มต่อเนื่องได้ในอนาคตนั่นเอง ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันของประเทศไทย แบ่งออกเป็น 5 ส่วนหลัก ได้แก่ อุตสาหกรรมพาณิชย์กรรม ที่อยู่อาศัย ค่าปลีก และการโรงแรม อย่างไรก็ตาม สาธารณชนมักเน้นไปที่ตลาดที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะอาคารชุดพักอาศัยเป็นหลัก

2. สภาพการณ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดนครราชสีมา

หากพิจารณาจากการแบ่งช่วงที่กล่าวมาข้างต้น เราอาจอนุมานได้ว่าพัฒนาการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้ขยายตัวจากพื้นที่เขตเมืองหลวงและปริมณฑลไปสู่ภูมิภาคในช่วงที่ ๔ ซึ่งเริ่มจากปี พ.ศ.๒๕๑๘ จนถึงปลายทศวรรษ ๒๕๓๐หรือก่อนเกิดวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจของไทย

ในปี พ.ศ.๒๕๓๕ โดยเฉพาะจังหวัดใหญ่ ๆ ที่เป็นศูนย์กลางของภูมิภาคอย่างเช่นจังหวัดนครราชสีมาซึ่งเป็นจังหวัดที่มีพื้นที่และประชากรขนาดใหญ่และเป็นศูนย์กลางของภาคตะวันออกเฉียงเหนือของไทยนั้นก็ย่อมได้รับอิทธิพลจากการขยายตัวทางเศรษฐกิจในช่วงแรกของยุคที่ ๔ นั้นนั่นเอง แต่หลังจากนั้นเป็นต้นมาก็ต้องเผชิญกับวิกฤตการณ์ความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งส่งผลกระทบต่อพัฒนาการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไม่แตกต่างจากภาพรวมในระดับประเทศที่กล่าวมาแล้ว

สถานการณ์ในปี 2556 มีโครงการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นมากในเขตตัวเมือง จังหวัดนครราชสีมา โดยนักลงทุนต่างมองเห็นถึงโอกาสการเติบโตของเมืองโคราช จากอันนิสงค์โครงการลงทุนด้านโครงสร้างพื้นฐานของประเทศ ทั้งโครงการรถไฟความเร็วสูง รถไฟทางคู่ มอเตอร์เวย์ แต่สถานการณ์ทางการเมืองได้พลิกผันอย่างรวดเร็วหลังจากมีการชุมนุมยึดเอื้อคณะรักษาความสงบแห่งชาติยึดอำนาจรัฐและยุบสภา ส่งผลให้โครงการลงทุน 2 ล้านล้านบาท ของรัฐบาลนางสาวยิ่งลักษณ์ยุติลง ทำให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์เมืองโคราชต้องฝ่ามรสุมเศรษฐกิจอีกครั้ง

โดยสรุป จากสภาพการณ์การขยายตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั้งภาพรวมในระดับประเทศและในพื้นที่จังหวัดนครราชสีมาที่ต้องเผชิญกับปัญหาวิกฤตการณ์ของความผันผวนทางเศรษฐกิจดังกล่าวมาข้างต้นทำให้ผู้วิจัยเกิดคำถามว่า นักธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ตัดสินใจเข้ามาลงทุนประกอบธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริโภค และตลอดจนเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง มีความรู้ความเข้าใจและความตระหนักถึงความรับผิดชอบในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องยึดรูปแบบของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบยั่งยืนเพียงใดทั้งนี้ก็เพื่อให้สามารถตั้งรับกับสภาวะความไม่แน่นอนดังกล่าวมาแล้วประการหนึ่ง และอีกประการหนึ่งคือเพื่อนำไปสู่การวางนโยบายและแนวทางในการแก้ไขปัญหาป้องกันไม่ให้เกิดผลกระทบต่าง ๆ ที่จะติดตามมาทั้งในด้านความมั่นคง สภาพแวดล้อม และความเสี่ยงในการบริหารจัดการที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคต

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

จากปัญหาและสมมุติฐานดังกล่าวข้างต้นจึงนำมาสู่การวิจัยเพื่อวิเคราะห์ สังเคราะห์ และเสนอแนะแนวทางในการแก้ไขปัญหา โดยผู้วิจัยได้ตั้งวัตถุประสงค์ในการวิจัยไว้ดังนี้ คือ

1. เพื่อวิเคราะห์สถานการณ์ที่เป็นอยู่ ปัญหา และอุปสรรคของการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยในจังหวัดนครราชสีมา
2. เพื่อเสนอแนะนโยบายหรือแนวทางในการป้องกันและแก้ไขปัญหา อันจะนำไปสู่ความรู้ ความเข้าใจ และความตระหนักในการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยอย่างยั่งยืน

ขอบเขตของการวิจัย

การวิจัยในครั้งนี้จะมีขอบเขตครอบคลุมเฉพาะกลุ่มผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในด้านที่อยู่อาศัย รวมถึงผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในเขตจังหวัดนครราชสีมาเท่านั้น หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งก็คือกลุ่มผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยที่เป็นโครงการบ้านจัดสรรนั่นเอง

วิธีและขั้นตอนในการดำเนินการวิจัย

ในการดำเนินการวิจัยในที่นี้ อาศัยวิธีการแบบผสม (Mixed Method) โดยอาศัยวิธีการวิจัยเชิงปริมาณ (Quantitative Research) และวิธีการวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) โดยมีขั้นตอนในการดำเนินการวิจัย เริ่มจากการสำรวจปัญหา ทบทวนแนวคิดและทฤษฎี วางกรอบในการวิเคราะห์ปัญหา เก็บรวบรวมข้อมูลทั้งจากเอกสารและโดยการออกแบบสอบถาม รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง เพื่อนำมาสู่ขั้นตอนของการวิเคราะห์และเสนอแนะแนวทางหรือนโยบายในการแก้ไขปัญหาต่อไป

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับการวิจัย

ช่วยให้ทราบถึงสถานการณ์ ปัญหา และอุปสรรคของการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยในเขตจังหวัดนครราชสีมา

ช่วยให้สามารถวิเคราะห์ สังเคราะห์ และเสนอแนะนโยบายหรือแนวทางในการป้องกันแก้ไขปัญหาผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยที่ปราศจากการคำนึงถึงความรับผิดชอบร่วมกันที่มีต่อสังคม ด้วยการตระหนักถึงความยั่งยืนในการดำเนินธุรกิจอันจะนำมาซึ่งผลประโยชน์คือสงบสุขอย่างแท้จริงของสังคมทั้งในปัจจุบันและอนาคตต่อไป

กรอบแนวคิดในการวิจัย

ภาพรวมของกรอบแนวคิดในการวิจัยนั้นเริ่มจากมุมมองแนวคิดใหม่ในการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืนซึ่งเป็นทิศทางของการดำเนินธุรกิจแนวใหม่ที่ประเทศต่าง ๆ ในสังคมโลกให้การยอมรับในนามของการดำเนินธุรกิจสีเขียว โดยเป็นเรื่องของความรู้สึกรับผิดชอบต่อสังคมทั้งในปัจจุบันและอนาคต ดังนั้นในการดำเนินธุรกิจจึงจำเป็นต้องใส่ใจต่อผลกระทบที่จะติดตามมาจากการดำเนินธุรกิจเริ่มตั้งแต่การตัดสินใจเลือกทำเลที่ตั้งของโครงการ การออกแบบและศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ โดยคำนึงถึงความมั่นคงแข็งแรง คุณภาพของผู้อยู่อาศัย

ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม การบริหาร โครงการ และปัจจัยอื่น ๆ ที่อาจจะเกิดขึ้นโดยที่มิได้คาดการณ์ล่วงหน้า และจะต้องมีความรู้ ความเข้าใจ และความตระหนักเริ่มตั้งแต่ วิถีคิด วิถีตัดสินใจ และวิธีการดำเนินการ โครงการที่ไม่ขัดกับระเบียบกฎหมายในเรื่องการวางผังเมือง การจัดสรรที่ดิน และกฎหมายที่เกี่ยวกับภาระหน้าที่ความรับผิดชอบขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

ผลการวิจัย

จากปัจจัยปัญหาด้านต่างๆที่กล่าวมาข้างต้น แม้การดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยจะมีปัญหาด้านต่างๆมากมายจากการศึกษาเอกสารที่เกี่ยวข้อง แต่จากการสำรวจข้อมูลโดยตรงจากผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดนครราชสีมาในปัจจุบัน ก็พบว่าปัญหาสำคัญในการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยในจังหวัดนครราชสีมา ยังคงอยู่ในระดับที่เจ้าของธุรกิจสามารถดูแลจัดการได้ในระดับมากถึงมากที่สุด โครงการอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่ยังคงได้รับการสนับสนุนจากสถาบันการเงิน มีเพียง 1 โครงการที่ได้รับการสนับสนุนระดับน้อย และมีเพียง 2 โครงการได้รับการสนับสนุนระดับปานกลาง

ปัญหาเกี่ยวกับราคาต้นทุนในการดำเนินธุรกิจในด้านต่างๆ ที่สูงขึ้น เช่น ต้นทุนที่ดิน วัสดุก่อสร้าง ค่าแรงช่าง โครงการอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่ก็สามารถแก้ไขได้ในระดับมากถึงมากที่สุด ปัญหาความรู้และความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมายผังเมืองก็มีเพียง 1 โครงการที่มีความรู้และความเข้าใจในระดับน้อย ส่วนมากจะมีความเข้าใจอยู่ในระดับมากถึงมากที่สุด

ปัญหาทรัพยากรบุคคลเฉพาะด้าน ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านการออกแบบและการก่อสร้างประจำโครงการซึ่งเป็นปัญหาที่เกี่ยวข้องกับผู้อยู่อาศัยโดยตรง ส่วนใหญ่สามารถจัดหาทรัพยากรบุคคลได้ในระดับมากถึงมากที่สุด มีเพียง 1 โครงการ หรือร้อยละ 3.7 ที่สามารถจัดหาทรัพยากรบุคคลเฉพาะด้านดังกล่าวได้ในระดับปานกลาง

ปัญหาด้านการบริหารและจัดการด้านการเงินในองค์กรโดยมีผู้รับผิดชอบ เช่น ผู้อำนวยการ/ผู้จัดการฝ่ายการเงิน หรือนักวางแผนด้านการเงินที่มีความสามารถในการบริหารและจัดการด้านการเงิน ตรวจสอบ และจับสภาพคล่องทางการเงิน วางแผนการลงทุนในโครงการต่าง ๆ ของกิจการ ก็พบว่าส่วนมากคือจำนวน 13 โครงการหรือร้อยละ 48.15 สามารถจัดการบริหารและจัดการด้านการเงินในองค์กรได้ในระดับมากถึงมากที่สุด และเพียง 2 โครงการ หรือร้อยละ 7.41 ที่มีการจัดการในด้านนี้ได้ในระดับปานกลางเท่านั้น

ปัญหาด้านการบริหารจัดการสาธารณูปโภคส่วนกลาง ก็พบว่า มีเพียง 2 โครงการหรือร้อยละ 7.4 ที่สามารถดูแลการให้บริการด้านสาธารณูปโภค ได้ในระดับปานกลาง ในขณะที่ส่วนใหญ่สามารถดูแลการให้บริการในด้านดังกล่าวได้ในระดับมากถึงมากที่สุด

แนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อความยั่งยืนจะเกิดขึ้นได้อย่างแท้จริงนั้น ย่อมขึ้นอยู่กับตัวผู้บริหารหรือเจ้าของโครงการที่จะให้ความสำคัญและตระหนักในเรื่องการพัฒนา ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของตนเองที่มีไว้เพื่อหวังผลตอบแทนในแง่ธุรกิจเพียงอย่างเดียว แต่ต้องมี เป้าหมายการพัฒนาควบคู่ไปกับความมุ่งมั่นที่จะสร้างสรรค์สังคมที่มีคุณภาพอย่างแท้จริงให้กับผู้ อยู่อาศัย และสามารถทำให้การอยู่อาศัยในชุมชนดังกล่าวเกิดความปลอดภัย มีความสงบสุขได้ ตลอดไปอย่าง

ผลจากการสำรวจในปัจจุบันของเจ้าของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยในจังหวัด นครราชสีมา ปัจจุบันพบว่า ผู้บริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ของจังหวัดนครราชสีมาส่วนมาก ได้ ให้ความสำคัญและคำนึงถึงเรื่องประเด็นข้อห่วงใยของสังคมดังกล่าวนี้ในระดับมากที่สุด ถึงมาก ที่สุด โดยผู้บริหารโครงการส่วนมาก คำนึงถึงสันติสุข และความรู้สึกปลอดภัยในตนเองและ ทรัพย์สินของผู้อยู่อาศัยเป็นอันดับแรก และในด้านอื่นๆรองลงมาตามลำดับได้แก่ การมีส่วนร่วมทำให้ ผู้อยู่อาศัยมีความรัก มีความเอื้ออาทร มีไมตรีจิตเอื้ออาทร และการเกื้อกูลต่อกัน การส่งเสริมให้ผู้ อยู่อาศัยให้ความสำคัญต่อทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และการส่งเสริมให้ผู้อยู่อาศัยมี บทบาทหรือหน้าที่ ในการทำสิ่งที่เป็นคุณประโยชน์ต่อสังคมโดยรอบหรือไม่เห็นแก่ตัว เป็นสังคม แห่งความร่วมมือ

นอกจากนั้นผู้บริหารโครงการยังมีข้อเสนอแนะว่า การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่ อาศัยเพื่อความยั่งยืนต้องคำนึงถึงการอยู่อาศัยระยะยาว อยู่อาศัยได้จริงและไม่ทำลายสิ่งแวดล้อม มี การควบคุมราคาก่อสร้าง ค่าแรงงาน การส่งเสริมการขายและการโฆษณาที่ตรงกับความเป็นจริง ให้ ความสำคัญกับปัญหาต่างๆอย่างจริงจัง และมีแนวทางป้องกันและแก้ไขเมื่อเกิดปัญหา เช่น ปัญหา การจราจร ปัญหาน้ำท่วมขัง ปัญหาความสะอาดเรียบร้อยภายในโครงการทั้งหมด

การออกแบบโครงการต้องได้รับการอนุญาตอย่างถูกต้อง สอดคล้องกับความเจริญของ เมือง ควรมีการตรวจสอบเพื่อให้มีความแข็งแรงปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของผู้อยู่อาศัย และ หน่วยราชการที่เกี่ยวข้องก็ควรมีการเข้มงวดในการขออนุญาตก่อสร้าง เป็นต้น

สำหรับการศึกษาเกี่ยวกับปัญหา และการแก้ไขในด้านการบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ยังพบว่า ผู้บริหารโครงการสามารถแก้ไขปัญหาและอุปสรรคต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ได้ในระดับดีมากถึงมากที่สุด เช่น ปัญหาด้านต้นทุนในการดำเนินธุรกิจที่สูงขึ้น ปัญหาด้านการให้บริการ และการบริหารจัดการค่าบริการสาธารณูปโภค เป็นต้น

ปัญหาที่ผู้บริหารซึ่งมีเพียง 1-2 โครงการหรือคิดเป็นร้อยละ 3.85-7.41 สามารถแก้ไข ได้ในระดับน้อย ได้แก่ ปัญหาด้านการได้รับการสนับสนุนด้านการเงินจากสถาบันการเงิน ปัญหา ขาดความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับระเบียบ กฎหมาย พ.ร.บ.การผังเมือง ปัญหาที่เกิดจากสถานการณ์

ทางการเมือง และปัญหาด้านการออกแบบก่อสร้างให้ตรงกับความต้องการของลูกค้าอย่างแท้จริง

นอกจากนั้น ผู้บริหารโครงการได้แสดงความคิดเห็นเพิ่มเติมเกี่ยวกับปัญหาอื่นๆ ดังนี้

- การทำหมู่บ้านจัดสรรขึ้นทับกับปัจจัยในด้านผังเมืองของแต่ละจังหวัด หากจังหวัดพิจารณาจัดสรรพื้นที่พักอาศัยไม่ห่างไกลจากตัวเมือง ก็จะเหมาะสมกับผู้อยู่อาศัยได้เป็นอย่างดี

- ปัญหาด้านการคมนาคม เนื่องจากปัจจุบันการจราจรในจังหวัดนครราชสีมามีความหนาแน่นมากขึ้น ปัจจัยที่ลูกค้าเลือกซื้อที่อยู่อาศัยจึงต้องคำนึงถึงการคมนาคมเป็นสำคัญ

- ปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลในหมู่บ้าน

ข้อเสนอแนะจากการวิจัย

จากการศึกษาสภาพปัจจุบันและปัญหาในการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยในจังหวัดนครราชสีมา ผู้วิจัยมีความคิดเห็นและข้อเสนอแนะเพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยเพื่อความยั่งยืนดังนี้

1. สถาบันการเงิน ควรมีเกณฑ์ในการพิจารณาให้การสนับสนุนด้านการเงินต่อผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นมาตรฐานเดียวกันในเรื่องต่างๆ อาทิเช่น ความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ และการกำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ เป็นต้น

2. หน่วยงานภาครัฐ ควรมีนโยบายส่งเสริมในการให้ความรู้เกี่ยวกับ กฎหมาย พ.ร.บ. และกฎหมายผังเมืองแก่ผู้ประกอบการให้มีความรู้มากยิ่งขึ้นและมีการดำเนินการอย่างต่อเนื่อง ขณะเดียวกันผู้ประกอบการก็ควรสนับสนุนให้ตนเองหรือบุคลากรที่เกี่ยวข้องได้เข้ารับการอบรมเพื่อมีความรู้ความเข้าใจในเรื่องกฎหมายผังเมืองในระดับที่สามารถแก้ไขปัญหา ประสานงาน และปฏิบัติงานได้อย่างถูกต้อง

3. ปัญหาสถานการณ์ทางการเมือง เป็นผลกระทบที่ผู้ประกอบการอาจต้องเผชิญกับภาวะการณ์ชะลอการซื้อหรือลงทุนเพิ่ม ซึ่งในช่วงเวลาที่ตกอยู่ในสภาวะเช่นนี้ ก็อาจเป็นช่วงเวลาในการพัฒนาองค์ประกอบในด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจและองค์กรให้ดีขึ้น อาทิ พัฒนาคูณภาพพัฒนาคุณภาพโครงการให้ดีขึ้นในทุกด้าน เพื่อเตรียมพร้อมเมื่อสภาวะการเมืองคลี่คลาย

4. ผู้ประกอบการ ควรมีข้อคำนึงและตระหนักถึงความสำคัญในเรื่องต่างๆดังต่อไปนี้

4.1 การคำนึงถึงคุณภาพชีวิตและสังคมที่ดีของผู้อยู่อาศัยเป็นอันดับแรก ควรมีการจัดกิจกรรมต่างๆ หรือ นโยบาย การปฏิบัติที่ชัดเจนที่แสดงให้เห็นถึงความมุ่งมั่นจริงใจในการสร้างสังคมคุณภาพให้กับผู้อยู่อาศัย เช่น มีแนวทางในการเปิดโอกาสให้ผู้อยู่อาศัยได้แสดงความคิดเห็นตลอดจนรับฟังปัญหาและข้อเสนอแนะของผู้อยู่อาศัยเพื่อเป็นแนวในการพัฒนาโครงการ หรือ

ร่วมมือกันปรับปรุงโครงการให้เป็นโครงการที่ผู้อยู่อาศัยได้รับความสุข มีคุณภาพชีวิตสังคมที่ดี

4.2 การออกแบบก่อสร้าง ควรมีการศึกษาข้อมูลความต้องการของตลาด อสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน และวิถีการดำเนินชีวิตของผู้คนในยุคปัจจุบัน ในการ ออกแบบการก่อสร้างควรคำนึงถึงประโยชน์ใช้สอยที่สะดวก สบาย และในราคาที่มีมาตรฐาน การ เลือกใช้วัสดุในการก่อสร้างที่เหมาะสมเพื่อการอยู่อาศัยและควรคำนึงถึงการซ่อมแซมบำรุงรักษา วัสดุในอนาคต โดยยึดหลักที่สอดคล้องกับสิ่งแวดล้อมของพื้นที่ตั้งโครงการเป็นหลัก หรือกล่าว อีกนัยหนึ่ง เป็นการออกแบบก่อสร้างที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมนั่นเอง

4.3 การปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่าง เกร่งกรี้ด ควรให้ความร่วมมือกับภาครัฐในการปฏิบัติตามระเบียบและกฎหมายอย่างเคร่งครัด ที่ สำคัญก็คือ การปฏิบัติตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ผู้ประกอบการและบุคลากรที่ มีส่วนเกี่ยวข้อง จะต้องมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินเป็นอย่างดี เพื่อ หลีกเลี่ยงปัญหาที่เกี่ยวข้องที่อาจจะเกิดขึ้นได้ในอนาคต