

ความล้มเหลวของโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ราคาถูก
: กรณีศึกษานบ้านโคราช จังหวัดนครราชสีมา

นายสุรศักดิ์ ภัคดีภิญโญ



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา ตามหลักสูตรปริญญาเคหพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2542

ISBN 974 - 333 - 755 - 5

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

**FAILURE OF LOW INCOME HOUSING DEVELOPMENT PROJECT
: CASE STUDY OF KORAT PROJECT NAKHON RATCHASIMA PROVINCE**

Mr. Surasak Phakdeephinyo

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for The Degree of Master of Housing Development in Housing

Department of Housing Development

Faculty of Architecture


Chulalongkorn University

Academic Year 1999


ISBN 974 – 333 – 755 – 5

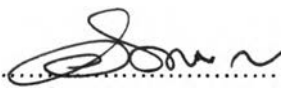
หัวข้อวิทยานิพนธ์ ความล้มเหลวของโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ราคาถูก
กรณีศึกษาบ้านโคราช จังหวัดนครราชสีมา
โดย นายสุรศักดิ์ ภัคติภิญโญ
ภาควิชา เคหการ
อาจารย์ที่ปรึกษา ผู้ช่วยศาสตราจารย์อัศวิน พิชญโยธิน

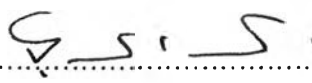
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่ง
ของการศึกษา ตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารธุรกิจ



.....คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(รองศาสตราจารย์ เดชา นุญคำ)


คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์


.....ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาสัย)


.....อาจารย์ที่ปรึกษา
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ อัศวิน พิชญโยธิน)


.....กรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สุรินทร์ เจริญพงศ์)


.....กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร. วีระ สักกุล)


.....กรรมการ
(คุณรัศมี ไชยนันท์)

สรุปคดี ภัททิฎฎฎฎ : ความล้มเหลวของโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยราคาถูก กรณีศึกษานบ้านโคราช จังหวัดนครราชสีมา (FAILURE OF LOW INCOME HOUSING DEVELOPMENT PROJECT: CASE STUDY OF KORAT PROJECT NAKHON RATCHASIMA PROVINCE

อาจารย์ที่ปรึกษา : รองศาสตราจารย์อัศวิน พิษณุโยธิน 115 หน้า. ISBN 974 - 333 - 755 - 5

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อ (1) ศึกษาลักษณะและปัญหาของโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยราคาถูก และ (2) สาเหตุหลักที่ทำให้เกิดปัญหาความล้มเหลวของโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยราคาถูก การวิจัยครั้งนี้ใช้วิธีการศึกษาเชิงบรรยายวิเคราะห์ ซึ่งได้ข้อมูลจาก (1) การสำรวจด้านกายภาพของโครงการที่ทำการศึกษา ด้านการเงิน ด้านการตลาดและเอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง (2) การสัมภาษณ์ผู้ประกอบการเพื่อทราบถึงปัญหา และปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดความล้มเหลวของโครงการ และสัมภาษณ์ผู้ทรงคุณวุฒิจากหลายสาขาอาชีพ เช่น นักวิชาการ นักการเงิน และนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (3) การวิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้วิธีการทางสถิติเพื่อให้ผลการวิจัยมีความน่าเชื่อถือมากขึ้น

ผลการวิจัยสรุปว่า

1. สาเหตุหลักที่ทำให้เกิดปัญหาความล้มเหลวของโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยราคาถูก กรณีศึกษา บ้านโคราช (นามสมมุติ) เนื่องจาก ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นี้มาจากหลายสาขาอาชีพที่แตกต่างกัน มิใช่มีอาชีพโดยตรงที่ประกอบธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะ การเข้าสู่วงการพัฒนาที่อยู่อาศัยนั้น เป็นธุรกิจที่ผลตอบแทนค่อนข้างสูง จึงทำให้บุคคลต่างๆ เข้าสู่วงการมากมาย และเกิดการแข่งขันด้านผลิตภัณฑ์อยู่อาศัยในที่สุด และจากกรณีศึกษาสามารถสรุปประเด็นที่ก่อให้เกิดความล้มเหลวของโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยราคาถูกได้ว่า มีเหตุปัจจัยหลักที่สำคัญที่สุด อยู่ 4 ปัจจัยดังนี้ คือ

- 1.1 ปัญหาด้านการเงิน การลงทุน เนื่องจาก สถาบันการเงินชลอหรือระงับการอนุมัติสินเชื่อยอมทำให้โครงการสะดุดหยุดลงทันที และ ผู้ประกอบการขาดการวางแผนการเงินที่เป็นระบบขาดการสนับสนุนการเงินอย่างต่อเนื่อง
- 1.2 ปัญหาด้านการตลาด และการตั้งราคาขาย ซึ่งประสบปัญหาการประมาณการตั้งราคาขายให้ลดต่ำลง ทำให้ยอดขายสะดุดหยุดลง
- 1.3 ปัญหาด้านราคาต้นทุนค่าก่อสร้าง และปัญหาด้านกฎหมาย เนื่องจากผู้ประกอบการสามารถก่อสร้างที่อยู่อาศัยแล้วเสร็จบางส่วน แต่ไม่สามารถทำการโอนกรรมสิทธิ์แก่ผู้ซื้อได้ เพราะติดขัดว่าโครงการฯ ยังไม่รับอนุญาตจากทางราชการ และต้องจ่ายเงินลงทุนเพื่อก่อสร้างระบบสาธารณูปโภค ทางราชการจึงจะอนุญาตการจัดสรรที่ดินเพื่อดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ แต่ผู้ประกอบการขาดเงินทุนหมุนเวียน เพราะไม่สามารถระดมเงินทุนจากกรรมการหุ้นส่วน กอปรกับสถาบันการเงินไม่อนุมัติสนับสนุนสินเชื่อให้แก่โครงการต่างๆ ต่อไป จึงทำให้โครงการไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้

2. ความล้มเหลวของโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยราคาถูก จากการวิจัยเมื่อเปรียบเทียบกับปัจจัยปัญหาที่ผู้วิจัยตั้งสมมุติฐานกับความคิดเห็นของผู้ทรงคุณวุฒิ พบว่า เกิดจากปัจจัยปัญหา 5 ปัจจัยด้วยกันดังนี้คือ

- (1) การเงิน / การลงทุน
- (2) การตลาด / การขาย / ทำเลที่ตั้ง
- (3) ผู้ประกอบการไม่ใช่มืออาชีพ / การบริหารต้นทุนการก่อสร้าง
- (4) ขาดข้อมูลความต้องการที่อยู่อาศัย (Demand & Supply)
- และ (5) ขาดการศึกษาข้อมูลความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study)

การพัฒนาที่อยู่อาศัยราคาถูกนั้น ในแต่ละโครงการจะประสบปัญหาที่แตกต่างกันออกไป ซึ่งอาจจะเกิดจากปัจจัยปัญหาพร้อมกันในหลายประเด็นปัญหา จากข้อเท็จจริงในการวิจัย จะเห็นว่าปัจจัยปัญหาที่เกิดขึ้นนั้นสอดคล้องกับแนวความคิดของผู้ทรงคุณวุฒิ รวมทั้งสิ้น 5 ปัจจัยปัญหา และผู้ทรงคุณวุฒิยังให้ความคิดเห็นเพิ่มเติมว่าความล้มเหลวที่เกิดขึ้นนั้น บางโครงการอาจจะประสบเพียงปัญหาเดียวก็สามารถทำให้โครงการล้มเหลวได้ไม่จำเป็นต้องประสบปัญหาพร้อมๆ กันเหมือนกรณีศึกษา

SURASAK PHAKDEEPHINYO : FAILURE OF LOW INCOME HOUSING DEVELOPMENT PROJECT :
CASE STUDY OF KORAT PROJECT NAKHON RATCHASIMA PROVINCE
THESIS ADVISOR: ASSIST.PROF.ASSAWIN PITCHAYAYOTHIN, 115 pages. ISBN 974-333-755-5

The objectives of this research are the followings : 1.to study the form and the problem of low income housing development project, and 2.to study the main principles causing the failure of the low income housing development project. Qualitative methods are used in this research. Empirical data are gathered through 1. Physical survey of the studied project through financial and marketing field and other concerned documents. 2.depth interview with the entrepreneurs in order to know the problem and all the factors influencing on the failure of the project ; including depth interview with many seniors from several professions such as educationalists, finance practitioners and real estate developers, and 3.document analysis by statistical method in order to gain more reasonable results.

The findings can be summarized as the followings:

1.the main cause of the failure of the low income housing development project, case study : Korat housing project (supposed name), was the various and different background of the real estate entrepreneurs : they were not the land property professionals who invested only in this field. Since joining the housing development field was highly remunerative, a great number of people entered to this business, and the competition began at the end. In brief, the failure of this housing development case study project were derived from these four factors :

1.1 Financial and investment problems. Since financial institutes relented or stopped approving the credit, most projects could not be run on , and the entrepreneurs did not have any systematic financial plans. They were lack of financial support.

1.2 Marketing problem and cost set. Lowering the selling cost made the sales figures stop.

1.3 Construction capital cost and legal problem. Though the entrepreneurs could finish some parts of the project, they could not transfer the right of ownership to the buyer. The reason was that the projects were not officially accepted. Only after all the public utilities were completely constructed, the government sector allowed them to transfer the proprietary right. However, the entrepreneurs did not have enough working capital because they could not collect the capital from all the partial committee and the financial institutes did not allow the credit in order to support their next projects; so, most of the project could not be run on.

2.As from the research, the comparison between all problems which hypotheses were settled by the researchers and the opinions of the professionalists showed that the failure of the low income housing development project were derived from these five factors.

1.finance / investment

2.marketing / selling / location

3.non-professional entrepreneurs / cost management of the construction

4.lack of information in housing need (Demand & Supply)

and 5.lack of information about the possibility of the project (Feasibility Study).

Each of the low income housing development project has its own different problem which may occur from various factors. As from the fact upon this research, all the problems are similar to the opinions of the professionalists for 5 items. Also, the professionalists add that only one problem can cause damage to the project, not every items as in this case study.

ภาควิชา คณการ
สาขาวิชา คณการ
ปีการศึกษา 2542

ลายมือชื่อผู้จัดทำ
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม



กิตติกรรมประกาศ



วิทยานิพนธ์นี้สำเร็จลุล่วงได้ด้วยความสามารถของท่าน รองศาสตราจารย์มานพ พงศทัต ประธานที่ปรึกษาของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร (ดร.พิจิตต รัตตกุล) ซึ่งผู้วิจัยขอเทิดทูนให้เป็นอาจารย์ พ่อ และเป็นอาจารย์ตัวอย่างที่ผู้วิจัยจะจดจำเป็นแบบอย่างที่ดี ผู้ช่วยศาสตราจารย์ อัครวิน พิษณุโยธิน อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ผู้ให้คำแนะนำและข้อคิดเห็นต่าง ๆ อันเป็นประโยชน์อย่างยิ่ง รวมทั้งให้ความเอาใจใส่ติดตามผลงานอย่างใกล้ชิด

อย่างไรก็ตาม การวิจัยนี้ได้รับมอบความเมตตาอย่างยิ่งจากผู้ทรงคุณวุฒิทุกท่าน ที่ได้เสียสละเวลาอันมีค่ายิ่ง แสดงความคิดเห็นในมุมมองต่าง ๆ อันเป็นประโยชน์อย่างยิ่งต่องานด้านวิชาการ และเจ้าของโครงการบ้านโคราช ตลอดจนเจ้าหน้าที่และผู้บริหารสถาบันการเงินหลายแห่งที่เอื้อเฟื้อข้อมูล ทางด้านการเงิน ด้านการตลาด ข้อมูลต่างๆ และ ปัญหาต่าง ๆ ของการดำเนินโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย รวมทั้งเจ้าหน้าที่ของสำนักงานตลาด กรุงเทพมหานคร ที่ช่วยเหลือในการจัดพิมพ์รวมเล่ม และที่จะลืมมิได้คือท่านรองศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาสัย อาจารย์ไทรรัตน์ จารุทัศน์ รองศาสตราจารย์ สุปรินา นีรัญโร ที่ให้คำปรึกษาแนะนำการวิจัยมาโดยตลอด

ขอขอบพระคุณ คุณกรกฤตย กิตติสุนทรพิศาล คุณพิเชษฐ ชัยประไพพงษ์ และคุณ พิมพ์พร ยิ่งยง กัลยาณมิตรที่ให้การช่วยเหลือเป็นอย่างดีเยี่ยมที่ผู้วิจัยจะระลึกไว้มิลืม

กราบขอบพระคุณ คุณรัศมี ไชยนันท์ ที่สละเวลาอันมีค่าอย่างยิ่งในการให้ความช่วยเหลือ แนะนำแก้ไขรูปเล่มจนสำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี

เพื่อนๆ ซี 9 ทุกคนที่ให้กำลังใจ ให้การสนับสนุน จนบรรลุเป้าหมาย ต้องขอขอบคุณ

สุดท้ายนี้ ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณบิดา มารดา และคณาจารย์ตั้งแต่อดีตจนถึง ปัจจุบันทุกท่าน และที่ลืมมิได้คือ ภรรยา และบุตรชายของผู้วิจัย ที่ให้กำลังใจมาโดยตลอด จนทำให้ผู้วิจัยมีโอกาสศึกษาจนจบการศึกษานี้

นายสุรศักดิ์ ภัคดิภิญโญ

เมษายน 2543

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ญ
สารบัญแผนภูมิ.....	ฎ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
ความเป็นมาของปัญหา	1
วัตถุประสงค์ของการวิจัย	9
ขอบเขตของการวิจัย	9
ข้อจำกัดของการวิจัย	9
สมมุติฐานการวิจัย.....	9
วิธีดำเนินการและขั้นตอนการวิจัย.....	10
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	11
บทที่ 2 ทฤษฎีและแนวความคิดที่เกี่ยวข้อง.....	12
ทฤษฎีว่าด้วยอสังหาริมทรัพย์.....	12
ส่วนประกอบองค์ความรู้ด้านอสังหาริมทรัพย์.....	13
องค์ประกอบของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์.....	14
ลักษณะการพัฒนาของอสังหาริมทรัพย์และที่อยู่อาศัย.....	17
การจำแนกกิจกรรมของอสังหาริมทรัพย์.....	17
แนวความคิดทางด้านการเงิน.....	19
ทฤษฎีการลงทุนการเงิน.....	19
ทฤษฎีการบริหารจัดคุ้มทุน.....	19
การพิจารณาความเสี่ยง.....	23
การพิจารณาผลตอบแทนจากการลงทุน.....	23
แนวความคิดในการจัดความแปรปรวนทางการเงินโครงการอสังหาริมทรัพย์..	31

บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย.....	39
เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย และวิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล.....	41
การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	42
คุณภาพของเครื่องมือ.....	43
การวิเคราะห์ข้อมูล.....	43
ผลจากการสัมภาษณ์ความคิดเห็นของผู้ทรงคุณวุฒิ.....	44
กลุ่มนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์.....	45
นายประทีป ตังมดีธรรม ประธานกรรมการบริษัท ศุภาลัย จำกัด(มหาชน) และนายกสมาคมอาคารชุดแห่งประเทศไทย.....	45
นายไชยยันต์ ชาคกรกุล กรรมการผู้จัดการบริษัท ลลิล แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด และนายกสมาคมบ้านจัดสรร.....	46
นายอิสระ บุญยัง กรรมการผู้จัดการบริษัท บ้านกานดาเคหะ จำกัด อุปนายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์.....	47
นายโสภณ พรโชคชัย กรรมการผู้จัดการบริษัท เอเจนซี ฟอรัเรียลเอสเตท แอฟแฟร์ จำกัด.....	49
นายนคร มฤคศรี นายกสมาคมผู้บริหารชุมชนแห่งประเทศไทย.....	50
กลุ่มนักวิชาการ.....	50
นายปรีดี บุรณศิริ อาจารย์พิเศษประจำ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และอดีตผู้ว่าการเคหะแห่งชาติ.....	50
รศ.มานพ พงศทัต อดีตอาจารย์ประจำ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และประธานที่ปรึกษาของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร.....	51
ดร.อภิชาติ วงศ์แก้ว ที่ปรึกษาของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร.....	54
ว่าที่ ร.ต.ชวพงศ์ ชำนิประศาสน์ นายกสมาคมสถาปนิกสยามปัจจุบัน... ผศ.อัศวิน พิชญไยธิน อาจารย์ประจำ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.....	55
ผศ.อัศวิน พิชญไยธิน อาจารย์ประจำ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.....	56
กลุ่มนักการเงินและการธนาคาร.....	58
นายกิตติ พัฒนพงศ์พิบูล รองผู้ว่าการธนาคารแห่งประเทศไทย.....	58
นายสิริวัฒน์ พรหมบุรี กรรมการผู้จัดการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์....	59
นายศักดิ์ ฌรงค์ รองกรรมการผู้จัดการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์....	62
นายพัลลภ กฤตยานวัช ผู้อำนวยการฝ่ายวิชาการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์	65
นายสรศักดิ์ พุทธิรักษา ผู้อำนวยการฝ่ายสินเชื่อเพื่อสังคม ธนาคารออมสิน	66
กลุ่มผู้ทรงคุณวุฒิทั่วไป.....	68
ดร.สุวรรณ วลัยเสถียร นักวิชาการ ด้านภาษีอากร.....	68

อาจารย์ไกรฤทธิ บุญเกียรติ นักวิชาการด้านการตลาด.....	68
รศ.พุทธกาล วัชร อาจารย์ประจำ คณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	68
นายชูชัย ฤดีสุขสกุล ประธานบริษัทพัฒนาที่ดินไทย จำกัด.....	68
พ.ต.ท.ทักษิณ ชินวัตร อดีตรองนายกรัฐมนตรี และนักธุรกิจโครงการขนาดใหญ่	70
นายชายนิด ใจวิศิรมณี กรรมการผู้จัดการบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด	70
นายนำชัย ตันทเทอดธรรม ประธานกรรมการบริษัท เอ็นเฮาส์ซิ่ง จำกัด	71
คุณหญิงศศิมา ศรีวิกรม์ นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์.....	71
นายสมชาติ อุบลชาติ อดีตนายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร.....	71
นายเกรก พลัมป์ กรรมการผู้จัดการฝ่ายวิจัยบริษัท โจนส์ แลงวูทซ์ (ประเทศไทย) จำกัด.....	71
นายสุรเชียร จักรานนท์ กรรมการผู้จัดการบริษัท เอส ที แอสเซท จำกัด	71
นายสิริวุฒิ เสียมภักดี อดีตรองกรรมการผู้จัดการใหญ่ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด	72
บทที่ 4 กรณีศึกษา และการวิเคราะห์ข้อมูลเปรียบเทียบ.....	74
กรณีศึกษาบ้านโคราช จังหวัดนครราชสีมา.....	74
ประเภทโครงการ / การจัดสรรที่ดิน / ราคาขาย / รายได้จากการขาย	74
ต้นทุนค่าก่อสร้าง.....	76
แหล่งที่มาและใช้ไปของเงินทุน.....	76
ประมาณการงบกำไรขาดทุน / วงเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน / อัตราส่วนทางการเงิน	77
วิเคราะห์ปัญหาที่เกิดขึ้นของโครงการ.....	83
บทที่ 5 ข้อเสนอแนะ.....	88
สรุป วิเคราะห์ความเห็นของผู้ทรงคุณวุฒิ.....	88
สรุปข้อเสนอแนะ.....	95
รายการอ้างอิง.....	98
ภาคผนวก	
ก. แบบสอบถามการวิจัย.....	101
ข. รายชื่อผู้ทรงคุณวุฒิ.....	110
ค. ภาพประกอบกรณีศึกษาโครงการบ้านโคราช จังหวัดนครราชสีมา.....	112
ประวัติผู้วิจัย.....	115

สารบัญตาราง

		หน้า
ตารางที่ 1 - 1	ประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยเปรียบเทียบกับจำนวนที่อยู่อาศัย ก่อสร้างเสร็จในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล	4
ตารางที่ 1 - 2	สรุปหน่วยขายอสังหาริมทรัพย์เกิดใหม่เขต กรุงเทพฯ และปริมณฑล ปี 2537 - 2539	5
ตารางที่ 1 - 3	ภาพรวมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเทศไทย พ.ศ. 2537 - 2540	6
ตารางที่ 1 - 4	แสดงการพัฒนาที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครโดยรวม	6
ตารางที่ 1 - 5	แสดงการพัฒนาที่อยู่อาศัยในเขตภูมิภาคโดยรวม	6
ตารางที่ 1 - 6	จังหวัดที่ทำการซื้อขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์สูงสุด 10 อันดับแรก ในปี 2539	7
ตารางที่ 1 - 7	แสดงข้อมูลทางเศรษฐกิจและตลาดที่อยู่อาศัย จังหวัดนครราชสีมา	7
ตารางที่ 1-8	แสดงสัดส่วนผู้ใช้บริการบริษัทรับสร้างบ้านจำแนกตามระดับราคา	7
ตารางที่ 1-9	แสดงเปอร์เซ็นต์ของโครงการที่ประสบความล้มเหลว	8
ตารางที่ 2 - 1	กำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคล	24
ตารางที่ 2 - 2	กำไรสุทธิลดค่าหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคล	24
ตารางที่ 3 - 1	แสดงลำดับความถี่ของผู้ทรงคุณวุฒิที่ถูกคัดเลือก	39
ตารางที่ 4 - 1	งบกำไรขาดทุนเปรียบเทียบ	83
ตารางที่ 4 - 2	เปรียบเทียบอัตราส่วนทางการเงินของโครงการ	84
ตารางที่ 4 - 3	เปรียบเทียบมาตรฐานอัตราส่วนทางการเงินกับโครงการที่เกิดขึ้น	84
ตารางที่ 5 - 1	แสดงคะแนนและจัดความสำคัญของนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	89
ตารางที่ 5 - 2	แสดงคะแนนและจัดความสำคัญของนักวิชาการ	89
ตารางที่ 5 - 3	แสดงคะแนนและจัดความสำคัญของนักการเงินการธนาคาร	90
ตารางที่ 5 - 4	แสดงค่าความถี่ ค่าร้อยละของปัจจัยปัญหาสำหรับความล้มเหลวของ โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยราคาถูก	90
ตารางที่ 5 - 5	แสดงค่ามัธยฐานและค่าพิสัยระหว่างควอไทล์ของปัจจัยปัญหาสำหรับ ความล้มเหลวของโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยราคาถูก	91
ตารางที่ 5 - 6	เปรียบเทียบความถี่ของการแสดงความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญจาก แบบสอบถามแต่ละรอบ	91
ตารางที่ 5 - 7	ผลการวิเคราะห์ข้อความแต่ละข้อในแบบสอบถามรอบที่ 2 และรอบที่ 3	92
ตารางที่ 5 - 8	สรุปลำดับความสำคัญจากการวิจัยเปรียบเทียบกับความคิดเห็นของ ผู้ทรงคุณวุฒิ 3 สาขาอาชีพ	93

สารบัญแผนภูมิ

หน้า

แผนภูมิที่ 1 – 1	สถิติการร้องทุกข์เกี่ยวกับการซื้อขายที่ดินและที่อยู่อาศัยตั้งแต่ปี 2535 –2540	3
แผนภูมิที่ 1 – 2	จำนวนที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มขึ้นในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี 2530 – 2539	4
แผนภูมิที่ 2 – 1	แสดงจุดคุ้มทุน	23