

บทที่ 5

ข้อสรุปและข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาแบบเจาะจง Case Study บ้านโคราช (นามสมมติ) จังหวัด นครราชสีมา ซึ่งมีเนื้อที่ดิน 24 - 0 - 92 ไร่ หรือ 9,692 ตารางวา นั้น เหตุผลที่เลือกจังหวัด นครราชสีมา เพราะเป็นจังหวัดที่มีขนาดพื้นที่ ประชากร ใหญ่เป็นอันดับสอง มีจำนวนโครงการรวม ทั้งสิ้น 123 โครงการ มูลค่าการพัฒนา 60,805 ล้านบาท มีอันดับการซื้อขายที่ดินและ อสังหาริมทรัพย์เป็นอันดับที่ 2 รองจากกรุงเทพมหานคร และจากศึกษาโครงการบ้านโคราชทำให้ สามารถสรุปประเด็นที่ก่อให้เกิดความล้มเหลวของโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยของกรณีศึกษาได้ว่า มี เหตุปัจจัยหลักสำคัญที่สุด คือปัญหาด้านการเงินการลงทุน ปัญหาด้านการตลาด การตั้งราคาขาย ปัญหาด้านราคาต้นทุนค่าก่อสร้างและปัญหาด้านกฎหมาย

อาจกล่าวได้ว่าปัญหาด้านการเงินการลงทุนนั้น โครงการกรณศึกษานั้นมีสัดส่วนหนี้ สินต่อเงินลงทุนอยู่ที่ 7.1 เท่าจนถึง 9.2 เท่า ซึ่งถือเป็นสัดส่วนที่เกินกว่ามาตรฐานทางการเงิน จนทำให้ต้องแบกรับภาระดอกเบี้ยเป็นจำนวนมาก และเมื่อสถาบันการเงินชลดหรือระงับการอนุมัติสิน เชื้อยอมทำให้โครงการสะดุดหยุดลงทันที ประกอบกับจากการวิจัย ทำให้ทราบว่ายังมีอีกปัจจัยหนึ่งที่ทำ ให้มีปัญหาด้านการเงินคือ ผู้ประกอบการขาดการวางแผนการเงินที่เป็นระบบขาดการสนับสนุนการ เงินอย่างต่อเนื่อง

ปัญหาที่สองของการวิจัยพบว่า กรณีศึกษาข้างต้นไม่มีปัญหาด้านการตลาดเพราะ สามารถสร้างยอดขายได้ถึง 80% แต่ประสบปัญหาการประมาณการจากการตั้งราคาขายให้ลดต่ำลง 5% ซึ่งการตั้งราคาขายตั้งแต่ครั้งแรกของการเปิดการขายโครงการตั้งราคาขายต่ำอยู่แล้ว เพียงเพราะ ต้องการจูงใจให้ผู้ซื้อตัดสินใจเร็วขึ้น และสร้างยอดขาย 100% ครั้นลดราคาขายมาแล้วกลับขายได้ เพียง 80% ซึ่งเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อยเท่านั้น กล่าวคือ ราคาขายครั้งแรกตั้งอยู่ที่ 315,000 บาท ลด ราคาลงเหลือเพียง 299,000 บาท สำหรับทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว ฯลฯ ผู้ประกอบการคาดการณ์ว่าลด ราคาขายแล้วยังคงมีกำไรประมาณ 12.62 ล้านบาท หากยอดขาย 100% แต่ประกว่าขายได้เพียง 80% และยอดขายสะดุดหยุดลง ในขณะที่ภาระต้นทุนค่าก่อสร้างได้เพิ่มขึ้นโดยรวมเกือบ 10% จึง ทำให้ผู้ประกอบการต้องขาดทุนทันที 16.5 ล้านบาท

ปัญหาที่ติดขัดของโครงการอีกปัจจัยหนึ่ง คือ ผู้ประกอบการสามารถก่อสร้างที่อยู่ อาศัยแล้วเสร็จบางส่วน แต่ไม่สามารถทำการโอนกรรมสิทธิ์แก่ผู้ซื้อได้ เพราะติดขัดว่าโครงการฯ ยังไม่ ได้รับอนุญาตจากทางราชการ และจะต้องใช้เงินลงทุนอีกประมาณ 3 ล้านบาท เพื่อก่อสร้างระบบ สาธารณูปโภค ทางราชการจึงจะอนุญาตการจัดสรรที่ดินเพื่อดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ แต่ผู้ ประกอบการเองขาดเงินทุนหมุนเวียนจำนวนดังกล่าว เพราะไม่สามารถระดมเงินทุนจากกรรมการหุ้น

ส่วน ประกอบกับสถาบันการเงินไม่อนุมัติสนับสนุนสินเชื่อให้แก่โครงการต่าง ๆ ต่อไป จึงทำให้โครงการไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้ จนสร้างปัญหาเงินสดหมุนเวียนในที่สุดด้วย

แต่จากการสัมภาษณ์แนวความคิดเห็นของผู้ทรงคุณวุฒิทั้ง 3 กลุ่มสาขาอาชีพ สามารถรวบรวมประเด็นปัญหาหลักได้ 10 ประการด้วยกัน และทำการแจกแจงความถี่ของแต่ละประเด็นปัญหา (จากตารางที่ 5-1 ถึง 5-4) และหากจัดลำดับความสำคัญมากที่สุดจนน้อยที่สุด โดยใช้เกณฑ์คะแนนความถี่เป็นเกณฑ์วัดจะสามารถจัดลำดับได้ดังนี้

ตารางที่ 5 - 1 แสดงคะแนนและจัดลำดับความสำคัญของนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ลำดับที่	ปัจจัยปัญหา	คะแนนที่ให้
1)	การเงิน/การลงทุน	8
2)	ขาดข้อมูลความต้องการที่อยู่อาศัย(หลายพื้นที่จึง Over Supply)	7
3)	การตลาด/การขาย/ทำเลที่ตั้ง	6
4)	การบริหารต้นทุนค่าก่อสร้าง	5
5)	การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ	4
6)	การจัดการ	3
7)	ข้อกฎหมาย	2

ตารางที่ 5 - 2 แสดงคะแนนและจัดลำดับความสำคัญของนักวิชาการ

ลำดับที่	ปัจจัยปัญหา	คะแนนที่ให้
1)	การเงิน/การลงทุน	8
2)	การตลาด/การขาย/ทำเลที่ตั้ง	7
3)	การวิเคราะห์โครงการ (Feasibility Study)	6
4)	ขาดข้อมูลความต้องการที่อยู่อาศัย (Demand&Supply)	5
5)	ผู้ประกอบการไม่มีมืออาชีพ/การบริหารการก่อสร้าง	4
6)	ขาดการศึกษาข้อกฎหมาย/ภาษี/คุณภาพของโครงการ/คุณภาพของผู้ซื้อ	3

ตารางที่ 5 - 3 แสดงคะแนนและจัดลำดับความสำคัญของนักการเงินการธนาคาร

ลำดับที่	ปัจจัยปัญหา	คะแนนที่ให้
1)	ผู้ประกอบการไม่ใช่มืออาชีพ/การบริหารการก่อสร้าง	8
2)	การตลาด/การขาย/ทำเลที่ตั้ง	7
3)	การบริหารการเงิน/เงินลงทุน	6
4)	ขาดข้อมูลความต้องการที่อยู่อาศัย(Demand & Supply)	5
5)	การวิเคราะห์โครงการ (Feasibility Study)	4
6)	ไม่มีหน่วยงานภาครัฐกำกับดูแล	3
7)	ขาดการศึกษาข้อกำหนด/ภาษี/คุณภาพของโครงการ/คุณภาพของผู้ซื้อ	2
8)	ขาดการเรียนการสอนในระดับอุดมศึกษา	1

หมายเหตุ วิธีการให้คะแนนเริ่มจากคะแนนสูงสุดคือ 8 คะแนน อยู่ลำดับที่ (1) เรียงลำดับจากคะแนนที่น้อยที่สุดคือ 1 คะแนน อยู่ลำดับที่ (8)

ตารางที่ 5-4 แสดงค่าความถี่ ค่าร้อยละ ของปัจจัยปัญหาสำหรับความล้มเหลวของโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยราคาถูก

ข้อที่	ปัจจัยปัญหา	ความถี่	ร้อยละ
1)	ขาดการศึกษาข้อกำหนด/ภาษีและคุณภาพโครงการ/ผู้ซื้อ	7	23.33
2)	การตลาด/การขาย/ทำเลที่ตั้ง	20	66.67
3)	การบริหารการเงิน/เงินลงทุน	22	73.33
4)	การวิเคราะห์โครงการ(Feasibility Study)	14	46.67
5)	ผู้ประกอบการไม่ใช่มืออาชีพ/การบริหารก่อสร้าง	17	56.67
6)	ขาดข้อมูลความต้องการที่อยู่อาศัย (Demand / Supply)	17	56.67

ตารางที่ 5-5 เปรียบเทียบความถี่ของการแสดงความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญจาก
แบบสอบถามแต่ละรอบ

ข้อที่	อันดับคะแนนรอบที่ 2 (N=15)					อันดับคะแนนรอบที่ 3 (N=15)				
	5	4	3	2	1	5	4	3	2	1
1	10	4	1	-	-	10	3	2	-	-
2	12	2	1	-	-	12	2	1	-	-
3	5	7	3	-	-	7	7	1	-	-
4	9	4	2	-	-	9	5	1	-	-
5	9	3	2	1	-	9	4	1	-	1

ตารางที่ 5-6 ผลการวิเคราะห์ข้อความแต่ละข้อในแบบสอบถามรอบที่ 2 และรอบที่ 3

ข้อที่	ผลการวิเคราะห์รอบที่ 2 (N=30)			ผลการวิเคราะห์รอบที่ 3 (N=30)		
	มัธยฐาน	ควอไทล์3-ควอไทล์1	พิสัย ระหว่าง ควอไทล์	มัธยฐาน	ควอไทล์3-ควอไทล์1	พิสัย ระหว่าง ควอไทล์
1	4.75	5.13-4.18	0.95	4.83	5.16-4.46	0.07
2	4.89	5.19-4.58	0.61	4.89	5.19-4.58	0.61
3	4.29	4.83-3.71	1.11	4.38	4.94-3.87	1.07
4	4.75	5.13-4.18	0.95	4.75	5.13-4.22	0.91
5	4.72	5.11-4.15	0.94	4.72	5.11-4.15	0.94

**ตารางที่ 5-7 แสดงค่ามัธยฐานและค่าพิสัยระหว่างควอไทล์ของปัจจัยปัญหาสำหรับ
ความล้มเหลวของโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยราคาถูก**

ข้อที่	ปัจจัยปัญหา	มัธยฐาน	ค่าพิสัยระหว่าง ควอไทล์	ระดับของความ เป็นไปได้	ความสอดคล้อง ของผู้เชี่ยวชาญ
1)	ขาดการศึกษาข้อกำหนด/ภาวะ/ คุณภาพของผู้ซื้อ	2.58	1.02	น้อย	ไม่สอดคล้อง
2)	การตลาด/การขาย/ทำเลที่ตั้ง	4.83	0.70	มากที่สุด	สอดคล้อง
3)	การบริหารการเงิน/เงินลงทุน	4.89	0.61	มากที่สุด	สอดคล้อง
4)	การวิเคราะห์โครงการ (Feasibility Study)	4.38	1.07	มาก	สอดคล้อง
5)	ผู้ประกอบการไม่ใช่มืออาชีพ/ การบริหารก่อสร้าง	4.75	0.91	มากที่สุด	สอดคล้อง
6)	ขาดข้อมูลความต้องการที่อยู่ อาศัย (Demand / Supply)	4.72	1.14	มากที่สุด	สอดคล้อง
7)	ไม่มีหน่วยงานภาครัฐกำกับดูแล	2.56	1.23	น้อย	ไม่สอดคล้อง
8)	ขาดการเรียนรู้การสอนในระดับ อุดมศึกษา	1.71	1.13	น้อยที่สุด	ไม่สอดคล้อง

จากตารางที่ 5-5 ผลการวิจัยพบว่า ความล้มเหลวของโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยราคาถูกที่ผู้เชี่ยวชาญมีความคิดเห็นสอดคล้องกันว่า ปัจจัยปัญหามีจำนวนทั้งหมด 5 ปัจจัย จากจำนวนทั้งหมด 8 ปัจจัย โดยมีความเป็นไปได้มากที่สุดจำนวน 4 ปัจจัย ดังมีรายละเอียดต่อไปนี้

ความล้มเหลวของโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยราคาถูก ที่ผู้เชี่ยวชาญเห็นว่าเป็นปัจจัยปัญหา และมีความเป็นไปได้มากที่สุด คือ

1. การบริหารการเงิน/ การลงทุน
2. การตลาด/การขาย/ทำเลที่ตั้ง
3. ผู้ประกอบการไม่ใช่มืออาชีพ/การบริหารต้นทุนก่อสร้าง
4. ขาดข้อมูลความต้องการที่อยู่อาศัย (Demand&Supply)

ความล้มเหลวของโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยราคาถูก ที่ผู้เชี่ยวชาญเห็นว่าเป็นปัจจัยปัญหา และมีความเป็นไปได้มาก คือ

1. การวิเคราะห์โครงการ (Feasibility Study)

ตารางที่ 5-8 สรุปลำดับความสำคัญจากการวิจัยเปรียบเทียบกับความเห็น
ผู้ทรงคุณวุฒิ 3 สาขาอาชีพ

	ผู้วิจัย		ผู้ทรงคุณวุฒิ
ลำดับที่	ปัจจัยปัญหาที่ค้นพบจาก Case Study	ลำดับที่	ปัจจัยปัญหาที่หาค่าทางสถิติ
1)	การเงิน / การลงทุน	1)	การเงิน / การลงทุน
2)	การตลาด / การขาย / ทำเลที่ตั้ง	2)	การตลาด / การขาย / ทำเลที่ตั้ง
3)	ผู้ประกอบการไม่ใช่มืออาชีพ / การบริหาร ต้นทุนก่อสร้าง	3)	ผู้ประกอบการไม่ใช่มืออาชีพ / การบริหารต้น ทุนก่อสร้าง
3)	ขาดข้อมูลความต้องการที่อยู่อาศัย (Demand & Supply)	3)	ขาดข้อมูลความต้องการที่อยู่อาศัย (Demand & Supply)
4)	การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study)	4)	การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study)
5)	ขาดการศึกษาข้อกำหนด / ภาษี / คุณภาพ ของผู้ซื้อ	5)	ขาดการศึกษาข้อกำหนด / ภาษี / คุณภาพ ของผู้ซื้อ
6)	ด้านการจัดการ (Management)	6)	ไม่มีหน่วยงานภาครัฐกำกับดูแล
7)	ความหละหลวมในการปล่อยสินเชื่อของ สถาบันการเงิน	7)	ขาดการเรียนการสอนในระดับอุดมศึกษา

จากสมมุติฐานการวิจัย ปัจจัยปัญหาที่ผู้วิจัยตั้งสมมุติฐาน เมื่อเทียบกับปัจจัยปัญหาของผู้ทรงคุณวุฒิแล้วพบว่า มีปัจจัยปัญหาที่ตรงกับสมมุติฐานของผู้วิจัย 5 ปัจจัย และมี 2 ปัจจัยที่ไม่ตรงกับสมมุติฐาน ดังแสดงไว้ในตาราง 5-8 ผู้วิจัยค้นพบว่าตัวแปรปัจจัยปัญหา กรณีศึกษาบ้านโคราชประสบปัญหาหลายประการ จนทำให้ไม่ประสบความสำเร็จ มีเหตุปัจจัยดังนี้

1) **ด้านการเงิน** สัดส่วนของ D/E Ratio นั้นเกินกว่ามาตรฐานที่กำหนดไว้ กล่าวคือตามมาตรฐานที่ James O. Gill กำหนดไว้อยู่ที่ 1.25 เท่า แต่ตัวแปรตั้งแต่เริ่มแรกปี 2536-2537 และ 2538 อยู่ที่ 7.143 เท่า 9.285 เท่า และ 9.285 เท่า ซึ่งต้องแบกรับภาระต้นทุนทางการเงินที่สูงมากขึ้นคือ ดอกเบี้ย อาจกล่าวได้ว่าประสบปัญหาดังแต่แรกเริ่มกำหนดโครงการฯ

หากวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน จะเห็นว่า โครงการฯ มีจุดคุ้มทุนโครงการ 3175.31 ยูนิท หรือ 171.37% ของจำนวนยูนิททั้งหมด ภายใต้จุดคุ้มทุนการชำระหนี้ หรือ 100% ของจำนวนยูนิททั้งหมด อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (ROI) 53.37% ต่อปี มีผลขาดทุนสุทธิ 16.55 ล้านบาท หรือ 20.38% ของยอดขาย

2) ด้านการตลาด โครงการฯ ปรับลดราคาขายจากเดิมลงมา 5% เพื่อกระตุ้นให้ยอดขายเป็นไปตามเป้าหมาย ส่งผลให้กำไรลดลงไป 7 ล้านบาท ในขณะที่ไม่สามารถเพิ่มยอดขายได้ กล่าวคือยอดขายได้ตามประมาณการที่ตั้งไว้คือ 117.50 ล้านบาท เหลือเพียง 110.50 ล้านบาท

3) ด้านการบริหารต้นทุนการพัฒนาที่ดิน สาธารณูปโภค จากประมาณการที่ตั้งไว้เพียง 64.67 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็น 79.91 ล้านบาท เป็นเงิน 14.24 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 22% ของค่าพัฒนาที่ดินเดิมที่ประมาณการเอาไว้

4) การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการฯ เป็นเหตุปัจจัยหนึ่งของผู้ประกอบการ คาดหวังไว้ว่าจะได้รับผลตอบแทนจำนวนมากจากการพัฒนาโครงการฯ โดยไม่ได้คำนึงถึงปัจจัยเสี่ยง ความเสี่ยงต่าง ๆ ที่อาจจะได้รับผลกระทบเมื่อลงมือทำโครงการไปแล้ว ตามที่ผู้ทรงคุณวุฒิกล่าวไว้ว่า ในภาวะเศรษฐกิจขาขึ้นนั้น การทำโครงการไม่ประสบปัญหามาก เพราะยังสามารถหมุนเวียนสภาพคล่องทางการเงินได้

5) ด้านกฎหมาย โครงการอื่นขออนุญาตตั้งแต่ปี 2538 แต่ไม่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการฯ เพราะระบบสาธารณูปโภคไม่แล้วเสร็จ และยังต้องลงทุนก่อสร้างอีกเกือบ 3 ล้านบาท ทำให้ที่อยู่อาศัยบางส่วนที่ก่อสร้างแล้วไม่สามารถโอนได้ ส่งผลให้ขาดกระแสเงินสดหมุนเวียน ในขณะที่สถาบันการเงินขอการให้สินเชื่อ

6) ด้านการจัดการ จากการวิจัยโดยการพูดคุยสัมภาษณ์ในทางลึกกับผู้ประกอบการเป็นการส่วนตัว มูลเหตุอีกประการหนึ่งที่ทำให้โครงการหรือตัวแปรไม่ประสบความสำเร็จ เป็นเพราะ มีหุ้นส่วนหลายคนและแต่ละคนก้าวก่ายอำนาจการบริหารงาน การปกปิดข้อมูลทางการเงินต่อคณะกรรมการผู้ถือหุ้น หรือแม้แต่การนำเงินกู้จากสถาบันการเงินไม่ลงทุนในอีกโครงการฯ หนึ่ง (ใช้เงินผิดวัตถุประสงค์) โดยคาดการณ์ว่าจะสามารถหมุนเวียนมาใช้คืนได้ทัน

7) ความหละหลวมในการอนุมัติสินเชื่อของสถาบันการเงิน เจ้าหน้าที่วิเคราะห์สินเชื่อควรจะต้องมีความชำนาญตามวิชาชีพ หรือจรรยาบรรณของผู้วิเคราะห์สินเชื่อ เพื่อป้องกันปัญหาที่อาจจะเกิดขึ้น จากการวิจัยพบว่าผู้ประกอบการมีความสนิทสนมกับผู้บริหารของสถาบันการเงิน ประกอบกับในช่วงปี 2536 นั้น สถาบันการเงินต่างจะใช้กลยุทธ์ต่าง ๆ เพื่อหาลูกค้าสร้าง Portfolio ของบริษัทฯ ให้ขยายตัวอย่างรวดเร็ว

สรุป จากการศึกษาวิจัยครั้งนี้ อาจกล่าวได้ว่า การพัฒนาที่อยู่อาศัยราคาถูกนั้น มีจำนวนมากมายหลายโครงการ ซึ่งแต่ละโครงการนั้นจะประสบปัญหาที่แตกต่างกันออกไป อย่างเช่น กรณีศึกษาบ้านโคราช (นามสมมติ) ประสบปัญหาพร้อมกันในหลายประเด็นปัญหา ซึ่งข้อเท็จจริงจากการศึกษาจะเห็นว่าปัจจัยปัญหาที่เกิดขึ้นนั้นสอดคล้องกับแนวความคิดของผู้ทรงคุณวุฒิในหลายสาขาอาชีพทั้ง 3 กลุ่ม ผู้ทรงคุณวุฒิหลายท่านยังมีความเห็นเพิ่มเติมว่าความล้มเหลวที่เกิดขึ้นนั้น บางโครงการอาจจะประสบเพียงปัญหาเดียวก็สามารถทำให้โครงการล้มเหลวได้ ไม่จำเป็นต้องประสบปัญหาพร้อม ๆ กันเหมือนกรณีศึกษา และแต่ละโครงการจะประสบปัญหาที่แตกต่างกันออกไป ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประสบการณ์ของผู้ประกอบการโดยตรง หรือบางโครงการประสบความล้มเหลวตั้งแต่แรกเริ่มโครงการเลย หากซื้อที่ดินแล้วไม่สามารถใช้ประโยชน์จากที่ดิน เพราะติดปัญหาเกี่ยวกับกฎหมายผังเมืองหรือกฎหมายการจัดสรรที่ดิน

ข้อเสนอแนะ

ด้วยงานวิจัยครั้งนี้มุ่งเน้นไปที่โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยราคาถูก แต่ในข้อเท็จจริงแล้ว โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยมีเป็นจำนวนมาก หลายขนาด ทั้งขนาดใหญ่ ขนาดกลาง และขนาดเล็ก ซึ่งข้อมูลที่ใช้ในการวิจัยอาจแตกต่างกันออกไป กลุ่มเป้าหมาย ฐานะทางการเงิน เงินทุน เทคโนโลยีการผลิต ฯลฯ เป็นต้น

ดังนั้น หากกล่าวถึงโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยระดับล่างราคาถูกแล้วนั้น ทางภาครัฐและนักการเมือง ควรจะต้องให้ความสนใจเอาใจใส่มากกว่าสถานการณ์ในปัจจุบัน อันจะเป็นประโยชน์ต่อคุณภาพชีวิตของประชาชนในประเทศชาติ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของปัจจัย 4 ในการดำเนินชีวิต ท้ายที่สุดนี้ผู้วิจัยมุ่งหวังให้บุคคลที่สนใจควรจะทำการศึกษาวิจัยค้นคว้า ความล้มเหลวของโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่ และขนาดเล็กว่ามีประเด็นปัญหาที่เหมือนหรือแตกต่างกันอย่างไรบ้าง อันจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่สนใจจะนำไปเป็นข้อมูลหนึ่งในการพัฒนาที่อยู่อาศัย ได้คำนึงถึงตลอดเวลา ก่อนลงมือดำเนินโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ในอนาคต ทั้งนี้เพื่อป้องกันความเสียหายที่จะเกิดขึ้น

ผู้วิจัยมีความเห็นว่าการพัฒนาที่อยู่อาศัยราคาถูกที่ประสบความล้มเหลวมีเป็นจำนวนมาก หากมองภาพรวมของประเทศและประเมินมูลค่าเป็นตัวเงินแล้ว ความเสียหายเหล่านี้เป็นเงินจำนวนมากมายมหาศาล แต่หากภาครัฐบาลควรจะต้องให้ความสนใจกำกับดูแลแนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยทั้งภาครัฐ (ธนาคารอาคารสงเคราะห์ การเคหะแห่งชาติ และธนาคารออมสิน) ภาคเอกชนให้เดินทางไปแนวเดียวกัน โดยผู้วิจัยขอเสนอแนะในภาพรวมทั้งภาครัฐและภาคเอกชน ดังนี้

1. **ภาคเอกชน** ในที่นี้ขอแยกออกเป็นภาคเอกชนที่เป็นนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และสถาบันการเงินโดยภาคเอกชนควรจะพัฒนาตนเองให้เป็นมืออาชีพที่เป็นสากล มีคุณธรรม จริยธรรม มีความรับผิดชอบต่อสังคม มีใช้คำนึงถึงแต่ผลกำไรสูงสุดเพียงอย่างเดียว แต่ควรจะมีส่วน รับผิดชอบต่อการผลิตที่อยู่อาศัยราคาถูกเพื่อช่วยเหลือประชาชนให้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และ ควรพัฒนาความรู้ด้านการทำโครงการ เช่น ด้านกฎหมาย ด้านการเงิน เป็นต้น

สำหรับสถาบันการเงิน ควรจะต้องลดกฎเกณฑ์ในการวิเคราะห์การปล่อยสินเชื่อแก่ผู้ มีรายได้น้อยลง เพื่อส่งเสริมให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัย ประกอบกับสถาบันการเงินควรจะพัฒนาประ สิทธิภาพและเจ้าหน้าที่/ผู้บริหารให้มีความเชี่ยวชาญชำนาญในการวิเคราะห์การอนุมัติสินเชื่อมากกว่า ในอดีตที่ผ่านมา ตลอดจนการที่สถาบันการเงินมักยึดติดกับหลักประกันที่ต้องจดจำนองเพื่อลดความ เสี่ยงหายของสินเชื่อ

สถาบันการเงินควรปรับลดวิธีการประเมินราคามูลค่าของหลักประกันให้เป็นมาตรฐานสากลมีใช้ยึดถือกับการประเมินราคาตามสภาวะความต้องการของตลาด ซึ่งเป็นมูลค่าที่มีใช้มูลค่าตามความเป็นจริง (ภาพลงตา) อีกประการหนึ่งสถาบันการเงินควรจะกำหนดความมาตรการอื่นๆ ที่จะเป็นการช่วยเหลือประชาชนและผู้ประกอบการ เช่น การลดอัตราดอกเบี้ย การขยายเวลาการให้กู้ ยาวขึ้นให้แก่ผู้ประกอบการและผู้ซื้อ (ประชาชน) รายย่อยเป็นกรณีพิเศษ เพื่อสร้างมูลเหตุจูงใจให้ผู้ ประกอบการพัฒนาการสร้างที่อยู่อาศัยให้มีคุณภาพมากขึ้น และประชาชนได้รับอานิสงส์ที่จะได้บ้าน ที่มีคุณภาพอยู่อาศัย มีระยะเวลาการผ่อนชำระยาวนานขึ้น

ภาคเอกชนเองควรจะสรรหาเทคโนโลยีใหม่ ๆ ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้อยู่ในระดับ สากลได้มาตรฐาน เช่น การก่อสร้างแบบ Prefab เป็นต้น การฝึกอบรมพัฒนาผู้ใช้แรงงานให้มี ทักษะการก่อสร้างเพื่อคุณภาพของที่อยู่อาศัย

2. **ภาครัฐบาล** จะเป็นกลไกที่สำคัญที่สุดในการแก้ปัญหาและป้องกันปัญหาที่ อาจจะเกิดขึ้นได้อีก เพราะในอดีตที่ผ่านมาภาครัฐบาลเองไม่มีหน่วยงานของรัฐบาลที่เข้ามากำกับดู แลอย่างจริงจัง ไม่มีหน่วยงานที่ได้มารวบรวมข้อมูลข่าวสารและวิจัยความต้องการที่อยู่อาศัย ทั้งด้าน Demand และ Supply อันถือเป็นข้อมูลกลางสำหรับหน่วยงานต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นภาครัฐบาลหรือ ภาคเอกชน สามารถได้รับทราบข้อมูลข่าวสารนี้ได้ตลอดเวลา หน่วยงานดังกล่าวผู้วิจัยอาจจะขอตั้ง ชื่อในขั้นต้นนี้ว่า "สำนักงานกำกับดูแลเพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยแห่งชาติ" ภายใต้การดูแลของ กระทรวงมหาดไทย หรือกระทรวงการคลัง เพราะหน่วยงานของรัฐบาลที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องในปัจจุบัน เช่น ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารออมสิน และธนาคารแห่งประเทศไทย ภายใต้การดูแลของ กระทรวงการคลัง ส่วนการเคหะแห่งชาติภายใต้การดูแลของกระทรวงมหาดไทย หน่วยงานที่กล่าวดัง

นี้ เป็นกลไกหนึ่งในการพัฒนาที่อยู่อาศัย แต่ที่ผ่านมามีฝ่ายต่างดำเนินการโดยไม่มีหน่วยงานกลางที่จะประสานข้อมูลและนำไปใช้ให้เป็นประโยชน์

จากการวิจัย พบว่าปัจจัยปัญหาเรื่อง การเงิน/การลงทุน เป็นประเด็นสำคัญที่สุดสำหรับความล้มเหลวของโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยราคาถูก ดังนั้นในการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้ประกอบการ ควรให้ความสนใจในเรื่องดังกล่าวโดยคำนึงถึงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อต้นทุนของเงิน (Cost of Fund) ดังนี้ คือ

1. โอกาสในการลงทุนในแต่ละผลิตภัณฑ์ (Product Opportunity)
2. การลดค่าตามกาลเวลาของเงิน (Time Preference for Consumption)
3. ความเสี่ยง (Risk)
4. อัตราเงินเฟ้อ (Inflation)

นอกจากนี้ผู้ประกอบการและสถาบันการเงินควรต้องคำนึงถึง การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study) และเรื่องของอัตราผลตอบแทนและความเสี่ยง (Return & Risk) ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยพิจารณาจาก

1. อัตราส่วนเงินกู้ต่อเงินลงทุน (Debt/Equity Ratio หรือ D/E Ratio)
2. อัตราผลตอบแทนต่อเงินลงทุน (Return on Investment หรือ ROI)
3. อัตราผลตอบแทนต่อเงินลงทุนส่วนของผู้ลงทุน (Return on Equity หรือ ROE)

ปัจจัยในเรื่องการเงิน/การลงทุนดังกล่าวข้างต้น ผู้ที่เกี่ยวข้องกับโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยฝ่ายต่างๆ มักจะมีมุมมองต่อผลที่ได้คล้ายคลึงกัน กล่าวคือ ต้องการโครงการที่มีผลตอบแทนสูง แต่ความเสี่ยงต่ำ แต่อาจต่างกันในบางกรณี เช่น นักพัฒนาที่ดินอาจต้องการเงินกู้สูงๆ โดยลงทุนต่ำ หรือค่า Debt/Equity Ratio สูงๆ ซึ่งจะทำให้อัตราผลตอบแทนต่อเงินลงทุนของผู้ลงทุนสูงตามไปด้วย แต่สถาบันการเงินอาจไม่เห็นด้วยเนื่องจากทำให้ความเสี่ยงของเงินกู้สูงขึ้นด้วย