

บทที่ 1

บทนำ



ในบทนี้จะกล่าวถึงความเป็นมาของปัญหา วัตถุประสงค์และขอบเขตของการวิจัย  
ตามลำดับดังนี้

### ความเป็นมาของปัญหา

"ที่อยู่อาศัย" เป็นหนึ่งในปัจจัย 4 ที่จำเป็นต่อการดำรงชีพของมนุษย์ แต่ละคน  
ต้องการที่อยู่อาศัยเพื่อที่จะพักผ่อนที่ครอบครัวอย่างร่มเย็น เป็นสุขและเป็นหลักแห่งความมั่นคง  
และความอบอุ่นทางใจอันเป็นพื้นฐานความต้องการของมนุษย์<sup>1</sup>

ชนชาติใดหรือประเทศใดที่มีความเจริญก้าวหน้าในด้านต่าง ๆ เป็นปึกแผ่นมั่นคง  
ประชาชนส่วนใหญ่จะมีที่พักอาศัยที่เป็นหลักฐานแน่นอน และสามารถทุ่มเทกำลังกายกำลังใจ  
ให้แก่งานใดก็ตามที่โดยไม่ต้องพะวงกับปัญหาด้านที่อยู่อาศัย ในทางตรงกันข้ามชนชาติที่เร่ร่อน  
ไม่มีที่อยู่เป็นหลักแหล่ง พวกมันจะสร้างความเจริญก้าวหน้าให้แก่ตนเองและสังคมได้น้อยมาก<sup>2</sup>

นอกจากในด้านความสุขสบายแล้ว การที่ครอบครัวใดสามารถมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน  
บ้านเรือนได้ ย่อมส่งผลให้เกิดความมั่นคงทางเศรษฐกิจได้ยิ่งกว่าทรัพย์สินใด ทั้งนี้เพราะ  
ที่ดินมีอยู่จำกัดและเป็นทรัพย์สินซึ่งยืนยาวถาวรและสูงค่าขึ้นเรื่อยไป ในขณะที่ทรัพย์สินอย่างอื่น

---

<sup>1</sup> ประทีป ตั้งมติธรรม. "รัฐฯ ใค้สนับสนุนที่อยู่อาศัยพื้นฐานแห่งการดำรงชีพของประชาชน  
เพียงไร" ในการบริหารโครงการเคหการ โครงการอบรมทางวิชาการภาคฤดู  
ร้อน 2524 หน้า 1 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

<sup>2</sup> สุ่ม ดิระวัฒน์ "บทบาทและความสำคัญของ Real Estate" ในการบริหาร  
โครงการเคหการ โครงการอบรมทางวิชาการภาคฤดูร้อน 2524 หน้า 2  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์, 25 พ.ค. 2524

อาจลดค่าลงหรือกำลังซื้อของเงินตราลดค่าลง การส่งเสริมกรรมสิทธิ์ที่ดินในประชาชนมีผลสำคัญ  
ในด้านความมั่นคงของชาติ คนไทยที่ได้เป็นเจ้าของที่ดินไม่ว่ามากหรือน้อย ย่อมเกิดความยึดมั่นและ  
ภาคภูมิใจว่าตนก็เป็นเจ้าของแผ่นดินคนไทยผู้หนึ่งด้วยเหมือนกัน

ในโลกเสรีถือกันว่าการสนองความต้องการที่อยู่อาศัยที่มั่นคงเป็นหน้าที่สำคัญยิ่งของรัฐ และ  
การที่ลำพังรัฐไม่สามารถอำนวยความสะดวกได้อย่างทั่วถึงเพียงพอ ทั้งการดำเนินการใด ๆ โดยรัฐยอม  
ต้องลงทุนสูงแต่มีประสิทธิภาพและผลงานผู้การริเริ่มและการดำเนินเป็นธุรกิจของเอกชนไม่ได้ รัฐ  
จึงต้องส่งเสริมบทบาทของเอกชนอย่างสูงสุด ในทุกประเทศที่พัฒนาแล้วไม่ว่าจะเป็นสหรัฐอเมริกา  
เยอรมันตะวันตกหรือออสเตรเลีย รัฐเข้าก่อสร้างที่อยู่อาศัยให้เฉพาะประชาชนผู้มีรายได้น้อยซึ่ง  
เอกชนไม่อาจลงทุนได้คุ้มค่าจึงเป็นหน้าที่ของรัฐ โดยเหตุนี้ภาคเอกชนจึงเป็นผู้สร้างที่อยู่อาศัยสนอง  
ความต้องการของพลเมืองซึ่งมีรายได้อันกลางและรายไคสูง โดยมีการแข่งขันซึ่งกันและกันตามระบบ  
เศรษฐกิจเสรี<sup>1</sup>

ในจังหวัดเชียงใหม่ ประมาณปี พ.ศ. 2517 ภาคเอกชนได้เริ่มดำเนินการจัดสร้างที่อยู่  
อาศัยที่เรียกกันว่า "หมู่บ้านจัดสรร" ซึ่งธนาคารพาณิชย์ที่มั่นคงบางธนาคารอำนวยความสะดวก  
ผ่อนส่งค่าบ้านและที่ดินเป็นระยะยาว: ระยะเวลา 15 ปี ให้ประชาชนที่สามารถซื้อได้ โดยนำบ้าน  
และที่ดินเป็นหลักประกัน

ในระยะปลายปี 2521 จังหวัดเชียงใหม่ มีหมู่บ้านจัดสรรทั้งที่จำหน่ายหมดแล้วและยังไม่  
หมดอย่างน้อย 17 แห่งด้วยกัน รวมจำนวนหน่วยเต็มโครงการทั้งหมด 2,125 หน่วย<sup>2</sup> การที่มีการ  
ลงทุนในการจัดสรรบ้านและที่ดินในจังหวัดนี้เพิ่มขึ้นมาก น่าจะเป็นเพราะการลงทุนในธุรกิจประเภทนี้  
ให้ผลตอบแทนที่สูงใจผู้ลงทุนในการประกอบการ แต่อาจจะเป็นไปไม่ได้ว่ามีการแข่งขันกันมากในตลาด  
ผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับอาจจะไม่คุ้มค่ากับการลงทุน ด้วยเหตุดังกล่าวผู้วิจัย จึงมีความคิดเห็นว่า

<sup>1</sup> เรื่องเดียวกัน , หน้า 2

<sup>2</sup> การเคหะแห่งชาติ สำนักนโยบายและแผน "สภาวะที่อยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่"

ควรที่จะมีการประเมินผลตอบแทนที่ได้รับว่าน่าพึงพอใจหรือไม่ ซึ่งการวิจัยนี้คาดว่าจะได้ข้อเสนอนโยบายที่เป็นประโยชน์ต่อผู้ลงทุน ในการตัดสินใจว่าควรที่จะลงทุนในการจัดสรรบ้านและที่ดินเพิ่มขึ้นอีกหรือไม่อย่างไร นอกจากนี้ผู้วิจัยคาดว่าจะได้ข้อเสนอนโยบายต่อรัฐบาลในการสนับสนุนการลงทุน

ในส่วนของภาครัฐบาลซึ่งดำเนินการจัดสรรบ้านและที่ดินโดยการเคหะแห่งชาติได้ดำเนินการจัดสรรบ้านและที่ดินโครงการหนองหอยระยะที่ 1 เมื่อปี พ.ศ. 2521 เพื่อสนองความต้องการที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้อ่อนถึงปานกลาง

ผู้วิจัยจึงคิดว่าควรที่จะประเมินผลตอบแทนจากการลงทุนของโครงการนี้ว่าได้รับผลกำไรหรือไม่ ถ้าการเคหะแห่งชาติแสวงหากำไรจากโครงการนี้ก็อาจจะมีวัตถุประสงค์ที่จะนำผลกำไรไปช่วยลดค่าใช้จ่ายในการอำนวยความสะดวกที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อยต่อไป อย่างไรก็ตามโครงการหนองหอยระยะที่ 1 อาจไม่ได้รับกำไรเลยก็ได้เนื่องจากเป็นรัฐสวัสดิการ การวิจัยในด้านการจัดสรรบ้านและที่ดินของการเคหะแห่งชาติในจังหวัดเชียงใหม่ก็เพื่อที่จะศึกษาถึงบทบาทของรัฐในการสนองความต้องการที่อยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่

### วัตถุประสงค์ในการวิจัย

1. ศึกษาถึงวัฒนธรรม สภาพทางภูมิศาสตร์ ภูมิอากาศ เศรษฐกิจ แนวโน้มของประชากรและสภาพการพักอาศัยของประชาชนในจังหวัดเชียงใหม่ เพื่อต้องการทราบถึงความต้องการและปัญหาค้นที่อยู่อาศัย
2. ศึกษาถึงนโยบายและบทบาทของรัฐในการสนองความต้องการที่อยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่
3. ศึกษาถึงการดำเนินการจัดสรรบ้านและที่ดินของภาคเอกชน ในด้านการดำเนินงานแหล่งเงินทุน การหมุนเวียนของเงินทุน สถานการณ์ด้านการตลาด ปัญหาและอุปสรรคต่าง ๆ และผลตอบแทนจากการลงทุน



### ขอบเขตของการวิจัย

1. การวิจัยนี้จะศึกษาถึงลักษณะทั่วไปของการลงทุน สถานการณ์ทางการตลาดและผลตอบแทนจากการลงทุน ของโครงการระยะที่ 1 หมู่บ้านอมรนิเวศน์ โครงการระยะที่ 1 หมู่บ้านรินทร์ โครงการหมู่บ้านจินตานิเวศน์ และโครงการหนองหอยระยะที่ 1 การทะเลาะแห่งชาติ
2. การวิจัยจะไม่วิจัยถึงผลตอบแทนจากการลงทุนของโครงการหมู่บ้านโชตนานิเวศน์ วิลลาผาหิง ทิริวัฒนานิเวศน์ และระมิงคินิเวศน์ แต่จะวิจัยถึงลักษณะทั่วไปของการลงทุนและสถานการณ์ทางการตลาดเท่านั้น เนื่องจากข้อจำกัดของระยะเวลาที่ใช้ในการวิจัยและข้อมูลในค่านผลตอบแทนจากการลงทุนในภาคเอกชนเป็นความลับของกิจการเป็นส่วนใหญ่ รวมทั้งบางกิจการไม่มีระบบบัญชี และระบบการควบคุมภายในที่ดีพอ ประกอบกับต้นทุนการก่อสร้างเพิ่มขึ้นอย่างมากและรวดเร็ว การจัดทำระบบสาธาณูปโภคและสาธาณูปการบางโครงการยังไม่เสร็จสิ้น มีผลให้ประเมินอัตราผลตอบแทนได้ยากมาก อย่างไรก็ตามผู้วิจัยได้ประเมินผลตอบแทนของโครงการระยะที่ 1 หมู่บ้านอมรนิเวศน์ โครงการระยะที่ 1 หมู่บ้านรินทร์ และโครงการหมู่บ้านจินตานิเวศน์ ซึ่งใกล้เคียงกับความเป็นจริงมากที่สุดโดยได้รับความร่วมมือในค่านข้อมูลต่าง ๆ จากผู้บริหารกิจการ สถาปนิก และผู้รับเหมาก่อสร้างเป็นอย่างดี ถึงกระนั้นก็ตาม ผลตอบแทนที่ได้รับในภาคเอกชนจะแตกต่างกันไปแต่ละกิจการขึ้นอยู่กับกำเนินงาน การขายของกิจการนั้น ๆ ฯลฯ การที่ผู้วิจัยศึกษาถึงลักษณะทั่วไปและสถานการณ์ทางการตลาดของกิจการอื่น ๆ ที่กล่าวข้างต้น เพื่อต้องการทราบถึงความเหมาะสมในการลงทุนว่าควรที่จะลงทุนจัดสรรมบ้านและที่ดินเพิ่มขึ้นอีกหรือไม่อย่างไร และเพื่อให้ทราบถึงปัญหาและอุปสรรคต่าง ๆ เพื่อเป็นข้อมูลแก่ผู้สนใจและแก่รัฐบาลที่จะกำเนินการเพื่อสนับสนุนการลงทุน
3. เนื่องจากข้อจำกัดของระยะเวลาที่ใช้ในการวิจัย ข้อมูลที่ได้จากการวิจัยนี้ควยวิธีสัมภาษณ์เป็นข้อมูลที่ได้รับจากการวิจัยในช่วงระยะเดือนมกราคม ถึงเดือนตุลาคม 2522 ซึ่งถ้าหากว่ามีกรวิจัยในช่วงระยะเวลาอื่น ผลของการวิจัยจะแตกต่างกันไป
4. การวิจัยจะไม่ครอบคลุมไปถึงโครงการจัดสรรมบ้านและที่ดินอื่นใดนอกเหนือจากโครงการที่กล่าวข้างต้น

### วิธีการวิจัย

1. ศึกษาถึงสภาพทางเศรษฐกิจ สภาพที่อยู่อาศัย ความต้องการบ้านและที่ดินจัดสรรโดยคนควาและรวบรวมข้อมูลจากหนังสือ รายงานต่าง ๆ ตลอดจนสอบถามผู้ที่เกี่ยวข้อง
2. ศึกษาถึงการลงทุนของผู้ลงทุน ปัญหาและอุปสรรคต่าง ๆ โดยการสังเกตการณ์ การสอบถามผู้ลงทุนและผู้ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งคนควาและรวบรวมข้อมูลจากเอกสาร หนังสือรายงาน และผลงานวิจัย
- ✓ 3. สํารวจและหาข้อมูลเพิ่มเติมในส่วนของการลงทุนก่อสร้าง ผลตอบแทนจากการลงทุนจากผู้มีความรู้และความเชี่ยวชาญเฉพาะสาขา ได้แก่ สถาปนิก วิศวกร ฯลฯ
4. ศึกษาถึงโครงการลงทุนในการจัดสรรบ้านและที่ดินของการเคหะแห่งชาติจากเจ้าหน้าที่ของการเคหะชาติ