

บทที่ 3

การณีกำล้างของกลุ่มผลประโยชน์เพื่อเป็น"สภาที่อยู่อาศัยไทย"

เมื่อกล่าวถึง'สภาที่อยู่อาศัยไทย'ที่เกิดขึ้นจากการณีกำล้างระหว่างสมาคมทางด้านธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วยสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรและสมาคมอาคารชุดไทยนั้นอาจฟังดูเหมือนเป็นเรื่องใหม่ แต่ถลกลงไปแล้วความสัมพันธ์ระหว่างสมาคมต่างๆ นั้นมีให้เห็นอยู่บ่อยครั้ง แต่เป็นเพียงการรวมตัวกันแบบเฉพาะกิจ ดังนั้นการรวมตัวและจัดตั้ง 'สภาที่อยู่อาศัยไทย' สำเร็จเป็นรูปธรรมนี้ ย่อมแสดงถึงหลายสิ่งหลายอย่างที่น่าสนใจ เพราะเงื่อนไข ปัจจัยความสัมพันธ์ระหว่างรัฐกับกลุ่มธุรกิจบนพื้นฐานเศรษฐกิจ-การเมือง และองค์ประกอบต่างๆ ที่กว่าจะเป็น 'สภาที่อยู่อาศัยไทย'ได้นั้นไม่ได้พัฒนามาอย่างเปล่าเปลี่ยว หากแต่มีรากฐานมาแต่เดิม

ดังนั้นจึงต้องศึกษา'สภาที่อยู่อาศัยไทย'โดยย้อนไปเริ่มตั้งแต่ การก่อตัว การจัดโครงสร้าง องค์กร การระดมทรัพยากรทั้งด้านการเงินและสมาชิก การดำเนินการภายในทั้งสามสมาคมและ สภาที่อยู่อาศัยไทย ตลอดจนรูปแบบที่ทั้งสามสมาคมและสภาที่อยู่อาศัยไทยใช้ในการผลักดัน นโยบาย

3.1 สภาที่อยู่อาศัยไทย : กลุ่มผลประโยชน์ในฐานะองค์กร

แทบจะเป็นสูตรสำเร็จของบรรดานักธุรกิจหรือนักการเมืองที่เมื่อถูกถามถึงการมารวมตัวกันเพื่อจัดตั้งสมาคม องค์กร หรือแม้กระทั่งพรรคการเมืองก็ตามว่าเป็น'กลุ่มผลประโยชน์'ในด้านใดด้านหนึ่งใช่หรือไม่ คำตอบที่ได้รับส่วนใหญ่นั้นก็คือ "ไม่ใช่" ซึ่งอาจเป็นเพราะการที่คนทั่วไปมองการรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจด้วยความไม่สบายใจ หวาดระแวง เหมือนเป็นวิกฤตที่นับวันจะทวีความรุนแรง ที่เป็นทั้งโอกาสและภัยคุกคามผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจทั้งต่อผู้รวมกลุ่มหรือผู้ที่อยู่นอกกลุ่ม ดังนั้นเพื่อชี้ให้ชัดเจนว่า การกระทำใดๆก็ตามที่เป็นการแสดงไปในทางเดียวกันที่ทำให้ผู้ตัดสินใจทางการเมืองใส่ใจแล้วละก็ถือว่าเป็น "กลุ่มผลประโยชน์"ได้ ดังจะเห็นได้จากการก่อตัวขึ้นของสภาที่อยู่อาศัยไทยดังนี้

3.1.1 ความเป็นมา

ในพิธีเปิดศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไทยเมื่อวันที่ 25 สิงหาคม พ.ศ.2547 รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง (นายสมคิด จาตุศรีพิทักษ์) ได้ดำริให้มีการจัดตั้ง'สภาอสังหาริมทรัพย์ไทย'เพื่อ

* ได้รับความรู้จากการสนทนากับรองศาสตราจารย์ม.ร.ว.พทุทธิสาณ ชุมพล

ส่งเสริมให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นหนึ่งเดียว ทำหน้าที่ดูแลบริษัทผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ไม่ให้เอาเปรียบประชาชนผู้ซื้อบ้านทั้งด้านราคาและคุณภาพเหมือนที่เคยเกิดขึ้นในอดีต โดยเบื้องต้นได้ขอให้ผู้ประกอบการทั้ง 4 สมาคมได้แก่ สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอาคารชุดไทยและสมาคมธุรกิจรับสร้างบ้านให้เร่งผลักดันให้เกิดการจัดตั้ง'สภาอสังหาริมทรัพย์ไทย'ขึ้น¹

นอกจากนี้ได้มอบหมายให้รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงการคลัง (นายวีระชัย วีระเมธีกุล) ให้การสนับสนุนและเป็นตัวแทนมอบหมายให้สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ และธนาคารอาคารสงเคราะห์ร่วมกับสมาคมเหล่านี้เป็นผู้รับผิดชอบดำเนินการศึกษาแนวทางการจัดตั้ง²

ด้วยเหตุนี้สำนักงานเศรษฐกิจการคลังจึงได้พิจารณาความเหมาะสมของรูปแบบในการจัดตั้งสามแบบคือ ก) ตั้งในรูปแบบ "ธรรมนูญสภา" โดยศึกษาตัวอย่างจากการจัดตั้ง "ธรรมนูญสภาตลาดทุนไทย พ.ศ.2547" ของคณะกรรมการสภาธุรกิจตลาดทุนไทย ข) ตั้งในรูปแบบ "สภา" ที่มีพระราชบัญญัติรองรับ โดยศึกษาตัวอย่างจากการจัดตั้งสภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยและสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย และค) ตั้งในรูปแบบ "สมาคม" โดยศึกษาตัวอย่างการจัดตั้งสมาคมที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่ดำเนินการในปัจจุบัน³ ซึ่งสามารถเปรียบเทียบข้อดี-ข้อเสียของแต่ละประเภทได้ดังนี้

ตารางที่ 3-1: การเปรียบเทียบข้อดี-ข้อเสียของรูปแบบในการจัดตั้งองค์กร

รูปแบบของการจัดตั้ง	ข้อดี	ข้อเสีย
ก) จัดตั้งโดยยกร่าง "ธรรมนูญสภา"	- สามารถจัดตั้งได้รวดเร็ว - สมาคมที่เกี่ยวข้องที่ร่วมกันจัดตั้งและเป็นสมาชิก สมาชิกไม่ต้องจ่ายค่าธรรมเนียมสมาชิก	- ในการร่างการจัดตั้งไม่มีการกล่าวถึงแหล่งเงินทุนในการจัดตั้งและการดำเนินงานที่ชัดเจน(กรณีของสภาธุรกิจตลาดทุนไทย คาดว่าจะได้รับเงินช่วยเหลือจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย)

¹ "สภาที่อยู่อาศัยไทย ถึงเวลาแจ้งเกิดเอสโคร์ว แอ็คเคาน์," มติชนรายวัน (20 มกราคม 2548): 20.

² "สภาที่อยู่อาศัยไทย," วารสารสมาคมอาคารชุดไทย 1(เมษายน-พฤษภาคม) : 5.

³ สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง, "ความเป็นมาและสถานะปัจจุบันของการจัดตั้งสภาอสังหาริมทรัพย์ไทย," 9 พฤศจิกายน 2547. (เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่)

ข) "สภา"ที่มีพระราชบัญญัติรองรับ	<ul style="list-style-type: none"> - มีกฎหมายรองรับ (จัดตั้งให้เป็นนิติบุคคล) - มีการกำหนดเรื่องทุนในการจัดตั้งและดำเนินงาน (โดยอาจมีรายได้จากค่าธรรมเนียมและค่าบำรุง เงินอุดหนุนจากงบประมาณแผ่นดิน เงินและทรัพย์สินที่มีผู้ยกให้ เงินรายได้อื่นๆ และดอกผลของเงินและทรัพย์สินดังกล่าว) - ในส่วนของการควบคุมของรัฐ โดยให้มีรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังซึ่งรักษาการตามพรบ.นี้มีอำนาจควบคุมดูแลคณะกรรมการสภาฯ รวมถึงมีการสั่งดำเนินการสอบสวนข้อเท็จจริงและสามารถลงโทษผู้ไม่ปฏิบัติตามพรบ.หรือคำสั่งรัฐมนตรีได้ 	<ul style="list-style-type: none"> - ใช้เวลานานในการเสนอร่างกฎหมายตามกระบวนการต่างๆ
ค) สมาคม	<ul style="list-style-type: none"> - จัดตั้งได้รวดเร็วและดำเนินการได้ทันทีภายหลังการจดทะเบียน ณ กระทรวงพาณิชย์ - บรรลุวัตถุประสงค์หลักให้มีผู้แทนเพียงผู้เดียวที่จะนำเสนอนโยบายอสังหาริมทรัพย์ต่อภาครัฐ 	<ul style="list-style-type: none"> - ช้าช้อนกับสมาคมต่างๆ ที่มีอยู่

ที่มา : จากการรวบรวมของผู้วิจัยและ"เอกชนแนะออกกฎหมายรับสภาอสังหาฯ," ผู้จัดการรายวัน(22 พฤศจิกายน 2547):17-18.

กระทั่งเมื่อวันที่ 7 ธันวาคม พ.ศ.2547 ได้มีการหารือเรื่องการจัดตั้งสภาอสังหาริมทรัพย์อีกครั้ง โดยครั้งนี้ที่ประชุมได้หารือเรื่องความเหมาะสมของรูปแบบองค์กรว่าทางกระทรวงการคลังชี้แจงมาว่าไม่จำเป็นจะต้องตั้งเป็น'สภา' สามารถจัดตั้งเป็นสมาพันธ์ สมาคม หรือรูปแบบอื่นๆ ที่สมาคมผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เห็นว่าเหมาะสม โดยการจัดตั้งสภาอสังหาริมทรัพย์นี้จะไม่กระทบกระเทือนฐานะของสมาคมต่างๆ ที่มีอยู่ในปัจจุบัน⁴

⁴ สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง, "ประเด็นเรื่องการหารือเรื่องสภาอสังหาริมทรัพย์ไทย," 17 พฤศจิกายน 2547(เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่)

นอกจากนี้ที่ประชุมยังมีความเห็นว่าขอบข่ายขององค์กรน่าจะเริ่มดำเนินการจากที่อยู่อาศัยก่อน แล้วค่อยๆ ขยายให้ครอบคลุมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ในภายหลัง ส่วนเรื่องสมาชิก ผู้ที่จะเป็นผู้ริเริ่มการก่อตั้ง (founding members) ที่ประชุมชี้แจงว่า ควรจะเปิดกว้างให้สมาคมผู้ประกอบการธุรกิจต่างๆ สามารถเข้าร่วมได้ แต่ควรให้สมาคมที่มีความสำคัญต่อภาคธุรกิจนี้ อย่างสูงมีบทบาทในช่วงจัดตั้ง อันได้แก่ 3 สมาคมหลักคือ สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร และสมาคมอาคารชุดไทย อันเนื่องจากทางสำนักงานเศรษฐกิจการคลังเห็นว่า โดยทั่วไปการทำงานในระดับมหภาคจะมีการรวมตัวของทั้ง 3 สมาคมเป็นหลัก เพื่อเสนอแนะนโยบายอสังหาริมทรัพย์ต่อภาครัฐอยู่แล้ว อีกทั้งแต่ละสมาคมจะมีงานเชิงธุรกิจ งานสัมมนา วิชาการ และงานบริการแก่สมาชิกที่ดำเนินการก่อนแล้ว⁵

เพื่อให้การจัดตั้งสภาอสังหาริมทรัพย์ได้ก่อตัวใกล้ความจริงมากยิ่งขึ้น สำนักงานเศรษฐกิจการคลังได้ระดมความคิดเห็นระหว่างสมาชิกของสมาคมอีกเป็นครั้งที่ 3 ในวันที่ 24, 27 และ 28 ธันวาคม พ.ศ.2547 จนได้ข้อสรุปว่าจะตั้งในรูปแบบของ 'สภา' โดยมี 'ธรรมนูญสภา' รองรับการจัดตั้งและใช้ชื่อว่า "สภาที่อยู่อาศัยไทย" (Thai Housing Council) และจัดตั้งขึ้นโดยความร่วมมือระหว่างสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรและสมาคมอาคารชุดไทย โดยธรรมนูญนี้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ.2548

พิจารณาได้ว่าการใช้ชื่อว่า 'สภา' ในที่นี้ไม่ได้เป็นไปตามรูปแบบของการจัดตั้งแบบ ข) คือ สภาที่มีพระราชบัญญัติรองรับ แต่เป็นรูปแบบการจัดตั้งแบบ ก) คือการจัดตั้งโดยการยกร่าง "ธรรมนูญสภา" ผู้วิจัยจึงวิเคราะห์ว่าที่ตรงการใช้คำว่า 'สภา' ก็เพื่อสร้างความน่าสนใจ โดยยังไม่ดำเนินไปสู่รูปแบบการมีสภาที่มีพระราชบัญญัติรองรับ เพราะแม้รูปแบบนั้นจะทำให้สภาที่อยู่อาศัยไทยจะได้ทำหน้าที่อย่างถาวรตราบเท่าที่ยังไม่มีการแก้ไขหรือยกเลิก กฎหมายและนโยบายต่างๆ โดยไม่ขึ้นอยู่กับการรัฐประหารแต่ละชุด แต่ในทางปฏิบัติแล้ว การออกกฎหมายดังกล่าวใช้เวลา มีขั้นตอนมาก จึงต้องเปลี่ยนรูปแบบเป็น 'ธรรมนูญสภา' แทนเพราะสามารถจัดตั้งได้ทันที

นอกจากนี้ยังน่าสังเกตด้วยที่ว่า การพยายามจัดตั้ง 'สภาที่อยู่อาศัยไทย' ให้เป็นองค์กรยอดด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (peak organization) อาจมีนัยของการที่รัฐต้องการให้มีการรวมศูนย์อำนาจการเป็นตัวแทนกลุ่มผลประโยชน์ในธุรกิจนี้ไว้ที่จุดเดียว เพื่อให้ง่ายแก่การที่รัฐจะควบคุม

ข้อพิจารณานี้เป็นทำนองเดียวกับที่มนตรี เจนวิทย์การได้ตั้งข้อสังเกตไว้เกี่ยวกับกรณีกำหนดให้สภาหอการค้าเป็นองค์กรยอดของหอการค้าต่างๆว่า การกำหนดการรวมตัวเป็นองค์กรยอดต่างๆ แสดงให้เห็นได้ว่ารัฐบาลไม่ยอมให้สมาคมการค้ารวมตัวกันในรูปของสหพันธ์อย่างในบางประเทศ โดยการห้ามไม่ให้ตั้งสาขา แต่บังคับให้สมาคมการค้าเป็นสมาชิกของสภาหอการค้า

⁵ สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง, "บันทึกข้อความเรื่องการศึกษาเรื่องการจัดตั้งสภาอสังหาริมทรัพย์ไทย," 30 กันยายน 2547 (เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่)

เพียงแห่งเดียว ย่อมถือได้ว่าเป็นการรวมศูนย์อำนาจการควบคุมไว้จุดเดียว และเป็นการป้องกันไม่ให้เกิดการแผ่ขยายอิทธิพลในการรวมตัวเพื่อฉีกกำลังของกลุ่มต่างๆ⁶ กล่าวอีกแบบหนึ่งได้ว่าการให้ความสำคัญกับสมาคมธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์เพียงสามสมาคมหลักเท่านั้น อาจชี้ได้ว่าทั้งสามสมาคมเป็น 'กลุ่มวงใน' มีสัมพันธอันดีกับรัฐ แต่รัฐในกรณีนี้ถูกยึดกุมโดยพลังธุรกิจ ซึ่งเป็นพลังนอกระบบราชการ จึงเท่ากับว่าเป็นรัฐบาลของธุรกิจขนาดใหญ่ที่ใช้อำนาจรัฐเอื้ออำนวยแก่การผูกขาดการเป็นตัวแทนผลประโยชน์ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไว้ที่สามสมาคมนี้

ด้วยเหตุนี้เองที่อาจสะท้อนให้เห็นถึงโครงสร้างอำนาจของรัฐที่มีทั้งปิดกั้น กำกับ และควบคุมการขยายตัวของกลุ่มพลังนอกระบบราชการได้เป็นอย่างดี

3.1.2 วัตถุประสงค์ของการจัดตั้งสภาที่อยู่อาศัยไทย

สภาที่อยู่อาศัยไทยนี้จัดตั้งขึ้นเพื่อมีวัตถุประสงค์ดังนี้⁷

1. เป็นองค์กรกลางที่เป็นตัวแทนของสมาคมที่พัฒนาที่อยู่อาศัยต่างๆ ในการเสนอแนะนโยบายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยต่อภาครัฐ
2. ส่งเสริมสนับสนุนให้องค์กรและผู้ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยมีระบบการบริหารจัดการที่โปร่งใส ยุติธรรมและคุ้มครองผู้บริโภค ประชาชน และสังคมโดยทั่วไป เพื่อให้ธุรกิจที่อยู่อาศัยมีการพัฒนาเติบโตอย่างยั่งยืนและมีประสิทธิภาพ
3. ประสานความร่วมมือระหว่างองค์กร/สมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย
4. ส่งเสริม สนับสนุน ดูแลผู้ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยครอบคลุมในทุกประเภทและขนาดของที่อยู่อาศัย ตลอดจนกิจการพัฒนาที่อยู่อาศัย (มิใช่กิจการอื่นๆ- เน้นโดยผู้ศึกษา) ที่อยู่ในตลาดและนอกตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
5. ส่งเสริม สนับสนุนภาคอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจที่อยู่อาศัยเพื่อการพัฒนาธุรกิจที่อยู่อาศัยอย่างยั่งยืน

เนื้อหาของวัตถุประสงค์ของสภาที่อยู่อาศัยไทย ที่เน้นการเป็นองค์กรกลางที่เป็นตัวแทนของการรวมกลุ่มของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์นั้นได้ก่อให้เกิด 'คุณภาพใหม่' ในระบบความสัมพันธ์ของการเกาะกลุ่มการค้า ซึ่งไม่เพียงแต่กลุ่มผู้นำการลงทุนหรือการผลักดันให้เศรษฐกิจโดยรวมให้ขับเคลื่อนเท่านั้น หากแต่จะกลายเป็นฐานการผลิตใหญ่ที่จะคอยดูแลและประดับประดาให้เกิดการฟ้องถ่ายและกระจายการผลิตจากอสังหาริมทรัพย์ไปสู่สายการผลิต

⁶ มนตรี เจนวิทย์การ, "กลุ่มผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจในประเทศไทย: ข้อคิดเห็นบางประการในแง่กฎหมายนโยบายสาธารณะและกระบวนการการเมือง," ใน *สังคมกับเศรษฐกิจ*, รั้งสรรค์ ธนะพรพันธุ์, บรรณาธิการ (กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2519), หน้า 179.

⁷ สภาที่อยู่อาศัยไทย, "ธรรมนูญสภาที่อยู่อาศัยไทย พ.ศ.2548," (เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่)

ต่อเนื่องอื่น และระหว่างกลุ่มสมาคมการค้าด้วยกันให้เป็นไปอย่างราบรื่น เพราะการฟ้องถ่ายการผลิตและการกระจายการผลิตที่เหมาะสมจะเป็นหลักประกันที่สำคัญของความได้เปรียบเชิงสัมพัทธ์ที่ทั้งระบบเศรษฐกิจและกลุ่มสมาคมการค้าจะได้ประโยชน์ร่วมกัน เกิดฐานที่เป็นหนึ่งเดียว มีเอกภาพเพิ่มขึ้น อันจะนำไปสู่การมีอำนาจต่อรองกับกลุ่มองค์กรอื่น รวมถึงรัฐด้วย

3.1.3 ความจำเป็นในการจัดตั้งสภาที่อยู่อาศัยไทย

ตั้งแต่พ.ศ.2540 เป็นต้นมา ประเทศไทยเริ่มประสบกับปัญหาภาวะชะงักงันทางเศรษฐกิจ⁸ บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทเงินทุนและธนาคารต้องปิดตัวเองหลายแห่ง ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่กำลังรุ่งเรืองประสบกับการเทขายจนราคาหุ้นตกต่ำ จนเป็นที่น่าตกใจ

ภาวะเศรษฐกิจที่ตกต่ำเช่นนี้มีเงื่อนไขปัจจัยที่สัมพันธ์กับความเจริญเติบโตอย่างรวดเร็วก่อนหน้านี้ เนื่องจากในช่วงพ.ศ.2530 ถือได้ว่าเป็นยุคทองของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จนได้รับการขนานนามว่าเป็นยุคแห่งการโกยเงินและเก็งกำไรกันอย่างเฟื่องฟู ผู้คนจากหลายอาชีพหันมาลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์อย่างครึกโครม ทั้งๆที่ไม่มีความชำนาญและทักษะเพราะถือว่าเป็นธุรกิจที่ซื้อขายคล่องได้ผลตอบแทนในระยะเวลาอันสั้น มีการกว้านซื้อที่ดินและเร่งจัดสรรโครงการต่างๆ มากมาย จนทำให้นักวิเคราะห์หรือออกมาเตือนถึงสถานการณ์เช่นนี้ว่าเป็น "การก้าวกระโดด" (leap frogging) ที่เร็วเกินไปที่อาจส่งผลให้เกิดการสร้างอุปทานเทียมขึ้นเพื่อเก็งกำไรมากกว่าครึ่งของสภาพที่แท้จริงของตลาด⁹

กอปรกับการเกิดอุปสงค์แปลกปลอม (false demand) ที่สถาบันการเงินต่างๆ ต่างปล่อยเงินกู้ให้กับพรรคพวก เพื่อนฝูง พี่น้อง เพื่อนำไปเป็นสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ เป็นการให้สายสัมพันธ์อุปถัมภ์ เพื่อให้เกิดการกู้ยืม (connected lending) และการผันแปรเงินกู้ (loan diversion) ที่เป็นตัวกระตุ้นทำให้เกิดภาวะเศรษฐกิจฟองสบู่ (bubble economy) เร็วขึ้น¹⁰ จนทำให้ทุกภาคส่วนต้องช่วยกันหาทางออกในการแก้ไขปัญหาวิกฤตอสังหาริมทรัพย์เรื่อยมาจนถึงช่วงรัฐบาลพ.ศ.ท.ดร.ทักษิณ ชินวัตรที่ช่วยทำให้ธุรกิจ

⁸ ดูเพิ่มเติมบทความเรื่อง "ความเปลี่ยนแปลงกับการเผชิญภาวะชะงักงันทางเศรษฐกิจ 2540 ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์" ใน ภาคผนวก ก.

⁹ วิชัย นิลบุญวงศ์, "ธุรกิจก่อสร้างและที่ดิน: ภาวะและแนวโน้ม 2534-35," ใน เอกสารทางวิชาการประกอบการสัมมนาทิศทางเศรษฐกิจไทยปี 2535 , สมาคมเศรษฐศาสตร์ธรรมศาสตร์ 27 พฤศจิกายน 2534 หน้า 7.

¹⁰ มานพ พงศทัต, "ทิศทางธุรกิจอสังหาริมทรัพย์," สมาคมการค้าอสังหาริมทรัพย์ 1(กุมภาพันธ์ 2535): 41.

อสังหาริมทรัพย์พลิกฟื้นขึ้นมาอีกครั้ง โดยใช้แนวคิดการผนึกกำลังทั้งรัฐและเอกชนเป็นปัจจัยสำคัญในการผลักดันให้เกิด 'สภาพที่อยู่อาศัยไทย' ขึ้น

ความต้องการมองเห็นแนวทางที่ชัดเจนว่าภาคการผลิตจริง (real economy) ควรจะดำเนินไปในทิศทางใด และควรมีบทบาทอย่างไร ซึ่งล้วนเป็นคำถามเก่าที่ถูกสร้างขึ้นมาใหม่ เพื่อให้ทั้งรัฐและเอกชนในส่วนของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์และผู้ที่เกี่ยวข้องได้มีส่วนร่วมดำเนินการร่วมกัน

ด้วยความเชื่อของภาครัฐที่จะใช้อสังหาริมทรัพย์เป็นเครื่องมือสำคัญที่จะผลักดันให้เศรษฐกิจของประเทศให้มีทิศทางที่ดีขึ้นทั้งในทางเศรษฐศาสตร์มหภาค (macro-economics) และเศรษฐศาสตร์จุลภาค (micro-economics) ดังจะเห็นได้จากคำกล่าวในปาฐกถาต่างๆของนายสมคิด จาตุศรีพิทักษ์ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังว่า "ในส่วนของทางเศรษฐศาสตร์มหภาคนั้น มาตรการอสังหาริมทรัพย์จะเป็นเครื่องมือในการเพิ่มผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศ (GDP) และเป็นการรักษาเสถียรภาพทางเศรษฐกิจ และในทางเศรษฐศาสตร์จุลภาค มาตรการอสังหาริมทรัพย์จะเป็นเครื่องมือที่รัฐบาลใช้ในการจัดสรรทรัพยากรแก่ภาคการผลิตอื่นๆ ด้วยการเคลื่อนย้ายการลงทุนจากภาคอสังหาริมทรัพย์ไปยังสายการผลิตต่อเนื่องทั้งก่อสร้าง เฟอร์นิเจอร์ จัดสวน ฯลฯ ซึ่งเป็นการเพิ่มการจ้างงานให้เกิดขึ้นด้วย"¹¹

กล่าวอีกนัยหนึ่งได้ว่า การจัดตั้ง 'สภาพที่อยู่อาศัยไทย' ขึ้นก็เพื่อเป็นเครื่องมือของรัฐบาลในการควบคุมทิศทางและชี้นำทางเศรษฐกิจ ผลักดันให้เกิดการใช้การก่อสร้างสาธารณูปโภคและที่อยู่อาศัยมาเป็นตัวขับเคลื่อนขยายตัวทางเศรษฐกิจ (housing as a driver of economic growth) หรือเป็นตัวกระตุ้นสาขาเศรษฐกิจพื้นฐาน (baseline economic sub sector) ให้พลิกฟื้นขึ้นมา¹²

ยิ่งเป็นการตอกย้ำความมั่นใจที่ว่ารัฐบาลใช้ 'สภาพที่อยู่อาศัยไทย' ในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจ จากคำกล่าวของนายสมคิด จาตุศรีพิทักษ์ ในพิธีเปิดสภาพที่อยู่อาศัยไทยและปาฐกถาพิเศษเรื่องสภาพที่อยู่อาศัยไทยและการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืนมีความตอนหนึ่งว่า

"ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นธุรกิจที่ถือว่าเป็นภาคอุตสาหกรรมที่ใหญ่ที่สุดภาคหนึ่งของภาคเศรษฐกิจไทย ทั้งๆที่ถ้าเรามองในเชิงของสังคมและเศรษฐกิจ ผมคิดว่าจะหาภาคใดมีความสำคัญเทียบเท่าภาคอสังหาริมทรัพย์คงหาได้ยากอย่างยิ่ง... ทั้งๆที่เป็นที่รู้จักกันดีอยู่แล้วว่ามูลค่าทางการตลาดของอสังหาริมทรัพย์นั้นยิ่งใหญ่มหาศาล สามารถกำหนดทิศทางของตลาดหุ้น

¹¹ สมคิด จาตุศรีพิทักษ์, "วิสัยทัศน์ของรัฐบาลในการบูรณาการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์," ธนาคาร อาคารสงเคราะห์ 9,32(มกราคม-มีนาคม 2546): 3-8.

¹² มานพ พงศทัต, "ปีโอไอ ไขวญใจคนจน," ใน กลยุทธ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยุคใหม่ 4, (กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539), หน้า 70.

ได้ แต่พลังที่เกิดในความเป็นจริงนั้น เบาดูจหนักไม่ยิ่งใหญ่เหมือนภูผา”¹³ ซึ่งในมุมมองกลับกันมีผู้ชำนาญการประเมินค่าทรัพย์สินให้สัมภาษณ์แก่ผู้วิจัยว่า “ถ้ารัฐบาลใช้อสังหาริมทรัพย์เป็นเครื่องมือบริหารเศรษฐกิจทั้งในระดับมหภาคและจุลภาคมามากจนเกินไป อาจส่งผลให้เกิดความขัดแย้งในผลลัพธ์ (output) ได้ ตัวอย่างเช่น หากรัฐ(รัฐบาล)มุ่งเป้าหมายโดยเน้นความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจและการจ้างงาน มีการขยายการใช้จ่ายลงทุนและสร้างงาน อาจทำให้เกิดการใช้จ่ายรวมมากกว่าการผลิตจริง ซึ่งสิ่งนี้อาจแฝงทำให้เกิดภาวะเศรษฐกิจไร้เสถียรภาพและเกิดปัญหาเงินเฟ้อหรือปัญหาดุลการค้ำตามมาได้”¹⁴

แต่ในการนี้รัฐอาจเห็นว่าไม่ได้เป็นสิ่งที่เสียหายแต่อย่างใด หากแต่จะเป็นเครื่องมือสร้างความมั่งคั่งได้ไม่รู้จักจบ หากมีการบริหารจัดการอย่างเป็นระบบ ซึ่งจะพบได้จากคำกล่าวของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังอีกหลายตอนที่ว่า “เป็นเรื่องที่น่าแปลกมากๆ ทั้งๆที่ภาคธุรกิจนี้เป็นภาคธุรกิจที่ยิ่งใหญ่ กำหนดทั้งสังคมและเศรษฐกิจ แต่กลับมองว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นเพียงธุรกิจของการสร้างบ้าน สร้างที่อยู่ ชื่อที่ดินเก็งกำไร ธุรกิจนี้มีความสำคัญในการสร้างที่อยู่อาศัยไล่ไปจนถึงการสร้างเมือง การพัฒนาเมืองให้ยิ่งใหญ่แข่งขันกับต่างประเทศ แต่ทางปฏิบัติเราสามารถขึ้นมาได้แค่ขั้นที่หนึ่งหรือขั้นที่สอง จากนั้นก็หลุดหายไป หรือเลี้ยวไปสู่เรื่องของการเก็งกำไร อย่างเช่นที่เคยปรากฏขึ้นในอดีต.....ทำไมจึงเป็นอย่างนั้น...สรุปได้คำเดียวก็คือว่าเกิดขึ้นเนื่องจากไม่มีการรวมพลัง ผู้ประกอบการในหลายๆกลุ่ม หลายๆบริษัท ต่างคนต่างอยู่สัมพันธ์กันบ้างเล็กน้อย และส่วนใหญ่บริษัทเหล่านั้นยังอยู่การอยู่รอดภายในกลุ่มของตัวเองเป็นหลักใหญ่ ไม่ได้ใช้เวลาส่วนที่สำคัญในการทุ่มเทให้กับการสร้างอุตสาหกรรมนี้ให้เข้มแข็ง... ดังนั้นรัฐบาลจะเป็นผู้สนับสนุนให้เกิดการรวมพลังในการจัดตั้งสภาที่อยู่อาศัยไทยขึ้น”¹⁵

ส่วนด้านผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะผู้ที่เป็สมาชิกของสภาที่อยู่อาศัยไทย คือสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรและสมาคมอาคารชุดไทยต่างก็ออกมาให้ความเห็นว่าต่างเป็นเรื่องที่น่ายินดีที่จะได้มีการผนึกกำลังกันอย่างจริงจังในการจัดตั้งสภาที่อยู่อาศัยไทยให้เกิดเป็นรูปธรรม ก่อนที่จะมีการเลือกตั้งทั่วไปครั้งที่ 23 (กุมภาพันธ์ 2548) นายโชคชัย บรรลุทางธรรม อดีตนายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทยได้ให้สัมภาษณ์แก่ผู้วิจัยว่า “การรวมตัวเป็นสภาที่อยู่อาศัยไทยเป็นส่วนหนึ่งของการปฏิรูปโดยเอกชน และนับว่าเป็นโอกาสดีที่ปัจจุบันรัฐเห็นความสำคัญมากขึ้น เพราะต้องยอมรับว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีผลต่อเศรษฐกิจค่อนข้างมาก

¹³ สมคิด จาตุศรีพิทักษ์, “คำกล่าวพิธีเปิดสภาที่อยู่อาศัยไทยและปาฐกถาพิเศษเรื่องสภาที่อยู่อาศัยไทยและการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืน,” Property Lines 14,329(กุมภาพันธ์ 2548): 95.

¹⁴ สัมภาษณ์ โสภณ พรโชคชัย,ดร., 14 มีนาคม 2549 มุลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย.

¹⁵ สมคิด จาตุศรีพิทักษ์, “คำกล่าวพิธีเปิดสภาที่อยู่อาศัยไทยและปาฐกถาพิเศษเรื่องสภาที่อยู่อาศัยไทยและการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืน,”_Property Lines 14,329(กุมภาพันธ์ 2548): 95-96.

หรือประมาณร้อยละ 10 ของ GDP ดังนั้นการสร้างสภาพที่อยู่อาศัยไทยก็เพื่อให้เกิดเอกภาพและเพิ่มความน่าเชื่อถือให้เกิดกับกลุ่มของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ และยังช่วยสร้างจรรยาบรรณร่วมกัน ทั้งนี้เพื่อลบภาพที่ผู้ประกอบการบางกลุ่มเคยสร้างปัญหาให้กับผู้บริโภคจนเกิดความเสียหายแก่ระบบธุรกิจโดยรวม"¹⁶ เช่นเดียวกับนายอริป พีชานนท์ นายกสสมาคมอาคารชุดไทยที่ได้ให้สัมภาษณ์ว่า "จากนี้ไปบทบาทหน้าที่ทางธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของผู้ประกอบการจะเริ่มเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางที่ดีขึ้น เพราะการเกิดขึ้นของสภาพที่อยู่อาศัยไทยจะช่วยทำให้เกิดการรวมตัวของผู้ประกอบการ ยิ่งเป็นการเพิ่มความแข็งแกร่งให้ภาคอสังหาฯและสร้างสินค้าที่มีคุณภาพทำให้ได้รับความไว้วางใจแก่ผู้บริโภคมากยิ่งขึ้น"¹⁷ นอกจากนี้นายอนันต์ อัครโภคิน ประธานกรรมการบริหาร บริษัทแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) กล่าวเสริมว่า "จากการรวมตัวกันนี้เองจะทำให้ผู้ประกอบการมีการวางแผนในการดำเนินธุรกิจที่รัดกุมมากยิ่งขึ้น ทำให้เมื่อสถานการณ์ตลาดเปลี่ยนแปลงไปจากที่ประเมินไว้ ผลของการรวมตัวกันเพื่อกำหนดทิศทางธุรกิจจะช่วยลดความรุนแรง และหากเกิดภาวะวิกฤตผู้ประกอบการยังสามารถจะเอาตัวรอดได้ไม่ถึงขั้นล้มละลายเหมือนช่วงที่ผ่านมา เพราะมีข้อมูลสภาพตลาดทำให้มีการวางแผนและการคาดการณ์ล่วงหน้าได้"¹⁸

สรุปได้ว่าทั้งรัฐและเอกชนต่างต้องการผลักดันนโยบายหนึ่งใดเพื่อแก้ไขปัญหาวิกฤตอสังหาริมทรัพย์ อันเนื่องจากต่างก็ได้รับผลกระทบเชิงผลประโยชน์จากภาวะเศรษฐกิจตกต่ำปี พ.ศ.2540 ด้วยกัน เกิดความลงตัวอย่างเหมาะสมเจาะทั้งรัฐและความพร้อมใจของเอกชนที่ทำให้ทั้งสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร และสมาคมอาคารชุดไทยเกิดการผนึกกำลังร่วมกัน ดังนั้นข้อเสนอของรัฐและเอกชนจึงเป็นไปในทิศทางที่คล้ายตามกันเป็นส่วนใหญ่ เช่น การตั้งสภาพที่อยู่อาศัยไทยเพื่อเป็นองค์กรยอด มีการพัฒนาและควบคุมมาตรฐานผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ใช้สภาพที่อยู่อาศัยไทยเป็นศูนย์รวมข้อมูลต่างๆที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

¹⁶ สัมภาษณ์ โชคชัย บรรลุทางธรรม, อดีตนายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย, 19 มกราคม 2548 ห้องสภุณตลาบอลรูม โรงแรมเพนนินซูล่า กรุงเทพฯ.

¹⁷ สัมภาษณ์ อริป พีชานนท์, นายกสสมาคมอาคารชุดไทย, 19 มกราคม 2548 ห้องสภุณตลาบอลรูม โรงแรมเพนนินซูล่า กรุงเทพฯ.

¹⁸ สัมภาษณ์ อนันต์ อัครโภคิน, ประธานกรรมการบริหารบริษัทแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน), 19 มกราคม 2548 ห้องสภุณตลาบอลรูม โรงแรมเพนนินซูล่า กรุงเทพฯ.

3.2 การจัดองค์กรของสภาที่อยู่อาศัยไทย

3.2.1 ลักษณะโครงสร้างของสภาที่อยู่อาศัยไทย

สภาที่อยู่อาศัยไทยประกอบด้วยสมาชิกซึ่งแบ่งออกเป็น 2 ประเภทคือ

(1) สมาชิกก่อตั้ง ได้แก่ สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย สมาคมอาคารชุดไทย และสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร

(2) สมาชิกทั่วไป ประกอบด้วย

(2.1) สมาชิกสามัญ ได้แก่ องค์กร หรือสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย

(2.2) สมาชิกวิสามัญ ได้แก่ บุคคลหรือนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย

ซึ่ง ณ ขณะนี้ได้มีการเชิญสมาคมตัวแทนนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ สมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย สมาคมนักประเมินอิสระไทย สมาคมอสังหาริมทรัพย์เชียงใหม่-ลำพูน และสมาคมผู้บริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเข้าร่วม

ธรรมนูญสภาที่อยู่อาศัยไทยกำหนดให้สิทธิพิเศษแก่สมาชิกก่อตั้งอันได้แก่ นายกสมาคมของสมาชิกก่อตั้งทั้ง 3 คนสามารถเป็นกรรมการสภาฯ ได้โดยตำแหน่งและยังสามารถเลือกคณะกรรมการสภาฯ เพิ่มได้อีกสมาคมละ 1 คนเป็น 3 คน รวมคณะกรรมการสภาฯ ทั้งสิ้น 6 คน

ทั้งนี้คณะกรรมการสภาฯ มีหน้าที่คัดเลือกประธานกรรมการสภาฯ หนึ่งคน รองประธานสภาฯ หนึ่งหรือหลายคนก็ได้ และให้ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นเลขาธิการสภาฯ โดยตำแหน่ง (แต่ไม่เป็นกรรมการสภาฯ) นั้นหมายถึงตำแหน่งเลขาธิการจะต้องเป็นบุคคลของรัฐที่มาจากการแต่งตั้งให้เป็นผู้ำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นถึงแม้จะมาดำรงตำแหน่งเลขาธิการสภาที่อยู่อาศัยไทยก็ไม่นับเป็นคณะกรรมการสภาที่อยู่อาศัยไทย เพราะคณะกรรมการสภาที่อยู่อาศัยไทยจะสามารถดำรงตำแหน่งได้เพียงคราวละ 2 ปี ซึ่งเลขาธิการสภาฯ สามารถดำรงตำแหน่งได้ยาวนานกว่านั้น กล่าวคือถ้ายังไม่พ้นตำแหน่งตามวาระหรือตามที่กฎหมายกำหนดในฐานะของผู้ำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ก็ยังคงดำรงตำแหน่งต่อไปได้

คณะกรรมการสภาฯ จะมีวาระคราวละ 2 ปี และมีอำนาจหน้าที่ 4 ประการด้วยกันคือ 1) บริหารกิจการของสภาฯ ให้เป็นไปตามธรรมนูญ วัตถุประสงค์ นโยบายแผนงาน แนวทางการดำเนินงานของสภาฯ และมติของที่ประชุมคณะกรรมการสภาฯ 2) แต่งตั้งอนุกรรมการสภาฯ คณะทำงาน ที่ปรึกษา หรือตำแหน่งที่เรียกชื่ออย่างอื่น เพื่อการบริหารกิจการของสภาฯ 3) กำหนดข้อบังคับ ระเบียบ ประกาศ คำสั่งและจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับกิจการของสภาฯ หรือที่ให้สมาชิก

สภาหรือผู้ที่เกี่ยวข้องต้องปฏิบัติตามธรรมนูญ ข้อบังคับ ระเบียบ ประกาศ คำสั่งหรือจรรยาบรรณของสภา และ4) ดำเนินการอื่นใดภายใต้กรอบวัตถุประสงค์¹⁹

การประชุมคณะกรรมการสภา ต้องมีกรรมการสภามาประชุมเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการสภาทั้งหมด และต้องมาจากสมาชิกก่อตั้งครบทั้ง 3 สมาคมจึงจะถือว่าครบองค์ประชุม อีกทั้งการแก้ไขเพิ่มเติมธรรมนูญของสภาจะกระทำได้โดยมติที่ประชุมคณะกรรมการด้วยคะแนนเสียงเป็นเอกฉันท์ของจำนวนกรรมการสภาทั้งหมดในที่ประชุมที่มีสิทธิออกเสียง และในท้ายที่สุดให้ยุบเลิกสภาเมื่อมีมติของสมาชิกก่อตั้งด้วยคะแนนเสียงเป็นเอกฉันท์²⁰

คณะกรรมการสภาที่อยู่อาศัยไทยชุดแรกประกอบด้วย 1) นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร (นายประสงค์ เอภาพาร์) 2) นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย (นายโชคชัย บรรลุทางธรรม ซึ่งต่อมาได้เปลี่ยนเป็นนายแพทย์สมเชาว์ ตันตพเทอดธรรม-เนื่องจากนายโชคชัยหมดวาระการดำรงตำแหน่งนายกสมาคมฯ) 3) นายกสมาคมอาคารชุดไทย(นายอธิป พีชานนท์) 4) ผู้แทนจากสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร (นายอิสระ บุญยัง) 5) ผู้แทนจากสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย (นายพรนริศ ชวนไชยสิทธิ์) และ6) ผู้แทนจากสมาคมอาคารชุดไทย (นางวรรณดา ตันตพเกษม) ซึ่งได้รับเลือกเป็นประธานสภาที่อยู่อาศัยไทยในครั้งนี้ด้วย

เป็นที่น่าตั้งข้อสังเกตว่า จริงๆแล้วก็มีคนของทั้งสามสมาคมที่เป็นสมาชิกก่อตั้งเท่านั้นที่ดำรงตำแหน่งเป็นคณะกรรมการสภาที่อยู่อาศัยไทย ทำให้สมาชิกทั่วไปที่กำหนดไว้ว่าประกอบด้วยสมาชิกสามัญและวิสามัญไม่มีสิทธิเป็นกรรมการเลย ในเบื้องต้นนี้ผู้วิจัยสันนิษฐานว่าอาจเป็นเพราะยังไม่มีผู้ใดเป็นสมาชิกสามัญและวิสามัญในสภาที่อยู่อาศัยไทยแห่งนี้เลย

3.2.2 โครงสร้างองค์กรของสภาที่อยู่อาศัยไทย

สภาที่อยู่อาศัยไทยได้รวมสามสมาคมหลักยักษ์ใหญ่ในวงการอสังหาริมทรัพย์ทั้งสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรและสมาคมอาคารชุดไทยเข้าไว้ด้วยกัน จึงทำให้โครงสร้างองค์กรของสภาที่อยู่อาศัยไทยมีเพียงคณะกรรมการสภาที่อยู่อาศัยไทยโดยการแต่งตั้งและคัดเลือกมาจากทั้งสามสมาคมเป็นหลัก และใช้สมาชิกที่อยู่ในทั้งสามสมาคมเป็นคณะทำงานในสภาที่อยู่อาศัยไทยชุดต่างๆ ดังนี้

¹⁹ สภาที่อยู่อาศัยไทย, "ธรรมนูญสภาที่อยู่อาศัยไทยพ.ศ.2548," หน้า 2.(เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่)

²⁰ เรื่องเดียวกัน, หน้า 4-5.

ประการที่สอง เร่งผลักดันแนวทางในการฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยขอความร่วมมือให้ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์เข้ามาช่วยในการพัฒนาข้อมูลทางด้านอสังหาริมทรัพย์ เพื่อที่จะให้ผู้ประกอบการและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องสามารถกำหนดทิศทางหรือนโยบายของตนได้อย่างเป็นระบบ และประการที่สาม นการยกร่างพระราชบัญญัติการจัดการดูแลผลประโยชน์คู่สัญญา (Escrow Account) ขึ้นมาพัฒนาปรับปรุงใหม่ เพื่อป้องกันการกลับมาของวิกฤตเศรษฐกิจและยังเป็นการคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคด้วย

ในการนี้สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง (สศค.) ได้ร่างกฎหมายฉบับดังกล่าว ซึ่งสามารถสรุปได้ 8 ประเด็นคือ 1) เมื่อคู่สัญญาฝ่ายที่ต้องชำระเงิน (ผู้ซื้อ) ร้องขอให้มีการจัดการดูแลผลประโยชน์คู่สัญญาผู้ขายต้องจัดให้มี 2) ถ้าผู้ขายต้องการให้มีผู้จัดการดูแลผลประโยชน์คู่สัญญา ผู้ซื้อจะต้องเห็นชอบบุคคลที่จะเป็นผู้จัดการดูแลผลประโยชน์คู่สัญญา 3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการจัดการดูแลผลประโยชน์คู่สัญญาออกเท่ากันทั้งสองฝ่าย แต่หากฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดร้องขอให้ฝ่ายนั้นเป็นผู้ออกค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ถ้าฝ่ายนั้นสามารถจ่ายค่าธรรมเนียมได้ 4) ผู้จัดการดูแลผลประโยชน์คู่สัญญาต้องมีหลักประกันเงินสดหรือพันธบัตรหรือหลักประกันอื่น โดยหลักประกันจะไม่ตกอยู่ในการบังคับคดี 5) การเปิดบัญชีสำหรับการจัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา ต้องเป็นสถาบันการเงินอื่นที่ไม่ใช่ผู้จัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา และผู้จัดการดูแลผลประโยชน์คู่สัญญาต้องแจ้งให้ผู้ขายทราบถึงการชำระเงินของผู้ซื้อ 6) ในกรณีปกติให้ผู้จัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาเป็นผู้ถอนหรือโอนเงินออกจากบัญชี 7) กรณีมีข้อขัดแย้งเกิดขึ้น ห้ามมิให้ผู้จัดการดูแลผลประโยชน์คู่สัญญาชำระ หรือโอน หรือส่งมอบทรัพย์สินให้แก่ฝ่ายใด จนกว่าคู่สัญญาจะตกลงกัน หรือศาลมีคำพิพากษาถึงที่สุด และ 8) กรณีผู้จัดการดูแลผลประโยชน์คู่สัญญาถูกเพิกถอนใบอนุญาต คณะกรรมการจะมอบหมายให้มีผู้ที่ทำหน้าที่แทน²¹

โดยที่การจัดการดูแลผลประโยชน์คู่สัญญา รวมทั้งหลักเกณฑ์และวิธีการยื่นคำขออนุญาต พร้อมทั้งอัตราค่าธรรมเนียมในการขออนุญาตให้เป็นไปตามรัฐมนตรีปิดประกาศ ซึ่งต้องมีคุณสมบัติที่สำคัญ เช่น ให้มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว ตามที่ประกาศในราชกิจจานุเบกษา หลักประกันและมีมูลค่าตามที่คณะกรรมการกำกับการประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา ผู้ซื้อและผู้ขายบ้าน ซึ่งมีปลัดกระทรวงการคลังเป็นประธานกำหนดขึ้นมา ส่วนผู้ที่จะเข้ามาเป็นผู้จัดการดูแลผลประโยชน์คู่สัญญาอาจจะเป็นสถาบันการเงิน หรือบริษัทประกันภัยก็ได้ แต่ต้องมีเงินค้ำประกันกับกระทรวงการคลัง²²

พระราชบัญญัติการจัดการดูแลผลประโยชน์คู่สัญญานี้ได้แฝงนัยสำคัญของการใช้อำนาจรัฐเข้ามาบริหารจัดการ และกฎหมายเอื้อที่จะให้อำนาจต่อรัฐมนตรีและปลัดกระทรวงอย่างเต็มที่

²¹ "3 ส. อสังหาฯ ตั้ง 'สภาที่อยู่อาศัย,'" กรุงเทพธุรกิจ (11 ธันวาคม 2547): 3.

²² เรื่องเดียวกัน

ขณะเดียวกันก็เกิดคำถามทิ้งท้ายที่ว่า การกระทำเช่นนี้ก่อให้เกิดการนำเงินเดาวันไปหมุนในระบบที่มีความเสี่ยงต่ำหรือไม่

นอกจากนี้เมื่อวันที่ 6 กรกฎาคม 2549 คณะกรรมการสภาที่อยู่อาศัยไทยได้เชิญผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลังเข้าร่วมประชุมในลักษณะอย่างเป็นทางการ กล่าวคือ ทำในนามของกลุ่มสภาที่อยู่อาศัยไทยไม่ใช่อุปของแต่ละบริษัทอย่างเช่นเคย เพื่อสานต่อเจตนารมณ์ของดร.สมคิด จาตุศรีพิทักษ์ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง ในการที่จะป้องกันไม่ให้ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต้องเข้าสู่ภาวะถดถอย จึงได้ร่วมกันหารือ เพื่อหาแนวทางช่วยเหลือทั้งด้านการเงินและการคลังดังนี้

การดำเนินการผลักดันด้านการเงิน ได้มีการปรึกษากันถึงรายละเอียดจากการใช้ประโยชน์จากวงเงินประกันสังคมและประกันชีวิตให้เกิดการ matching cost กับการปล่อยกู้ เพื่อเป็นการเสริมให้ธนาคารมีการเพิ่มจำนวนสินเชื่อจากเงินที่รับฝาก และเพื่อให้การปล่อยสินเชื่อมีเสถียรภาพขึ้น ซึ่งจะเป็นการช่วยวางโครงสร้างการปล่อยสินเชื่อในอนาคต ขณะเดียวกันการปล่อยสินเชื่อรายย่อยก็ควรให้มีการยืดหยุ่น เพราะปัจจุบันธนาคารเพิ่มมาตรฐานในการปล่อยสินเชื่อรายย่อยมากขึ้นจึงทำให้ผู้ซื้อไม่ผ่านการกู้สูงถึง 30% ส่วนในด้านการคลัง มีการช่วยเหลือทางด้านภาษีโดยการนำดอกเบี้ยจากการซื้อบ้านไปลดหย่อนภาษีให้เพิ่มขึ้นจาก 50,000 บาทเป็น 100,000 บาท เพื่อกระตุ้นให้เกิดกำลังซื้อ เนื่องจากราคาบ้านในปัจจุบันมีการปรับตัวสูงมากขึ้น กอปรกับการเพิ่มให้สิทธิพิเศษแก่ผู้บริโภคที่จ้างผู้รับเหมาก่อสร้างบ้าน ให้มีการนำไปกำกับภาษีหรือยอดการทำสัญญาก่อสร้างบ้านมาคำนวณเป็นส่วนลดภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา และยังทำให้ผู้ประกอบการก่อสร้างเข้าสู่ระบบภาษีมูลค่าเพิ่มมากยิ่งขึ้น อีกทั้งเรื่องค่าธรรมเนียมการโอนได้มีการขอให้ใช้อัตราร้อยละ 0.01 เมื่อถือครองครบ 1 ปี โดยไม่ต้องมีชื่อในทะเบียนบ้านเป็นเวลาหนึ่งปี เพื่อกระตุ้นให้เกิดการซื้อขายบ้านมือสองอีกทางหนึ่ง²³

3.2.4 ด้านการเงินของสภาที่อยู่อาศัยไทย (ที่มาของทุนในการดำเนินงาน ค่าใช้จ่าย รายได้ของสภาฯ ผลประโยชน์ที่สภาฯ ต้องตอบแทนรัฐบาล)

คำถามที่ว่าฝ่ายใดจะได้เป็นผู้กำกับควบคุมโครงการ และมักจะมีการใช้จ่ายเงินเป็นจำนวนเท่าใด คำถามเหล่านี้อาจไม่ใช่คำถามที่สำคัญ แต่เป็นคำถามที่ได้รับการหยิบยกขึ้นมาเพื่อจะสะท้อนให้เห็นถึงที่มาของทุนในการดำเนินการ ค่าใช้จ่าย รายได้ รวมถึงผลประโยชน์ต่างตอบแทน

²³ สำนักนโยบายระบบการเงิน กลุ่มนโยบายสถาบันการเงินเฉพาะกิจ, "บันทึกข้อความสรุปผลการประชุมสภาที่อยู่อาศัยไทย," 18 กรกฎาคม 2549. (เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่)

แต่ในส่วนของสภาที่อยู่อาศัยไทยนั้นต้องยอมรับว่าเป็นองค์กรที่เพิ่งเริ่มก่อตั้งการจัดทำงบประมาณทางการเงินยังไม่ค่อยลงตัว โดยเบื้องต้นทั้งสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรและสมาคมอาคารชุดไทยได้ให้เงินของสมาคมเป็นกองกลางสมาคมละ 200,000 บาท ซึ่งเงินในส่วนนี้ได้ถูกจัดสรรเพื่อใช้ในการเลี้ยงรับรองต่างๆ ค่าจัดทำข้อมูลและเว็บไซต์ และเป็นเงินเดือนของเจ้าหน้าที่ประจำสภาที่อยู่อาศัยไทย 1 คน²⁴

นอกจากนี้งบประมาณในระยะเริ่มต้นยังได้มาจากการสนับสนุนจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยนายชรรค์ ประจวบเหมาะ กรรมการผู้จัดการธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้รับปากว่าจะเป็นพี่เลี้ยงและพร้อมที่จะอุดหนุนด้านงบประมาณในช่วงที่สภาที่อยู่อาศัยไทยเริ่มก่อตั้ง แต่ยังไม่มีความหมายรองรับเหมือนกับสภาอุตสาหกรรมฯ และสภาหอการค้า²⁵

ในเรื่องนี้นายเจตน์ ลิ้มวิศิษฏ์สกุล ผู้จัดการสภาที่อยู่อาศัยไทยได้ให้สัมภาษณ์แก่ผู้วิจัยว่า "จะเห็นได้ว่าที่สมาคมไม่ค่อยได้มีค่าใช้จ่ายอะไรมากมาย อย่างเช่น ค่าเช่าอาคารสถานที่ที่ใช้พื้นที่ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จึงไม่เกิดค่าใช้จ่ายในส่วนของค่าเช่า และประจวบกับการที่ผอ.ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เป็นเลขาธิการสภาที่อยู่อาศัยไทยอยู่แล้ว จึงทำให้สะดวกในการใช้พื้นที่ห้องประชุมต่างๆได้ง่าย ทางสภาฯเพียงแต่จะรับผิดชอบเรื่องของว่างเท่านั้น ส่วนเรื่องค่าใช้จ่ายอื่น ส่วนใหญ่ผู้บริหารจะเป็นผู้ดำเนินการเอง เช่นเดียวกับเงิน 1 ล้านบาทที่คณะกรรมการสภาฯได้มอบให้กับพ.ต.ท.ดร.ทักษิณ ชินวัตร ณ ทำเนียบรัฐบาลเพื่อช่วยเหลือผู้ประสบภัยจากคลื่นยักษ์สึนามิที่ภาคใต้"²⁶ ซึ่งเท่ากับว่าสภาที่อยู่อาศัยไทยใช้วิธีการที่พึ่งหน่วยงานของรัฐ เพื่อให้ได้รับสิทธิพิเศษ โดยจ่ายค่าตอบแทนรัฐในรูปของการประชาสัมพันธ์สภาที่อยู่อาศัยไทยไปในตัว

3.2.5 ภาวะผู้นำ

ภาวะผู้นำเป็นสิ่งสำคัญในการวิเคราะห์การจัดตั้งองค์กร การก่อตัวของกลุ่มผลประโยชน์ เพราะผู้นำจะเป็นผู้ที่ช่วยกระตุ้นให้สมาชิกเห็นถึงประโยชน์และมาสร้างพลังอันจะทำให้การดำเนินงานประสบความสำเร็จ เป็นการสร้างโอกาสให้สามารถเข้าถึงกิจกรรมและพื้นที่นโยบายสาธารณะได้โดยง่าย ดังนั้นผู้นำองค์กร จึงมีบทบาทสำคัญที่เป็นทั้งการเป็นผู้หนุนการก่อตั้ง การ

²⁴ สัมภาษณ์ เจตน์ ลิ้มวิศิษฏ์สกุล, ผู้จัดการสภาที่อยู่อาศัยไทย, 17 พฤษภาคม 2549 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่.

²⁵ www.siamgp.co.th/index_5.php?comer=news_unit.php&scode=200501242256&menub...26/4/2548

²⁶ สัมภาษณ์ เจตน์ ลิ้มวิศิษฏ์สกุล, ผู้จัดการสภาที่อยู่อาศัยไทย, 17 พฤษภาคม 2549 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่.

เป็นผู้กำหนดนโยบายและเป้าหมาย และเป็นแหล่งข้อมูลเกี่ยวกับรัฐบาลและการเมืองให้กับสมาชิก ในกรณีศึกษาประธานสภาที่อยู่อาศัยไทย ซึ่งมีหน้าที่สำคัญในการดูแลรับผิดชอบการดำเนินงานของสภา ประธานสภาและคณะกรรมการสภาเป็นเสมือนตัวแทนให้แก่บรรดาสมาชิกผู้ประกอบการทางอสังหาริมทรัพย์ เข้าไปมีส่วนร่วมหรือเจรจาต่อรองเรียกร้องความต้องการของสภาต่อฝ่ายต่างๆที่เกี่ยวข้อง

อย่างไรก็ตาม กว่าจะมีประธานสภาที่อยู่อาศัยไทยเป็นตัวเป็นตน ก็เกิดการลือขบืออยู่บ่อยครั้ง เบื้องแรกภาครัฐเห็นว่าบุคคลที่น่าจะดำรงตำแหน่งนี้มากที่สุดคือ นายอนันต์ อิศวโกตินกรรมการผู้จัดการบริษัทแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ที่ค่อนข้างมีบทบาทอย่างสูงในฐานะผู้นำในธุรกิจ และขณะเดียวกันยังเป็นผู้ที่ฝ่ายการเมืองของคำปรึกษาอยู่บ่อยๆ ในมุมมองของฝ่ายการเมืองจึงเห็นว่า นายอนันต์น่าจะเหมาะกับตำแหน่งนี้ ภาครัฐจึงได้พยายามที่จะลือขบือทางเอกชนให้สนับสนุน แต่ตัวแทนจากสมาคมต่างๆ มีมุมมองที่แตกต่างกันออกไป เมื่อเห็นว่าบุคคลที่จะเป็นประธานสภาน่าจะเป็นคนที่คลุกวงในตั้งแต่ช่วงเริ่มต้น จนในที่สุดจึงได้นางวรรณดา ตัณฑเกษม อดีตนายกสมาคมอาคารชุดไทย²⁷

นางวรรณดา โฉมวิเศษ ตัณฑเกษม ประธานสภาที่อยู่อาศัยไทยถือได้ว่าเป็นสตรีคนแรกที่ได้ประเดิมตำแหน่งนี้ เธอจบปริญญาโทจากสหรัฐอเมริกาและได้ดำเนินกิจการด้านอสังหาริมทรัพย์มาร่วมนับสิบปีในนามบริษัทเพรสตีจหรือฟเพอร์ตี จำกัด ทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท และบริษัทเพรสทีจ อินเตอร์เนชั่นแนลโฮลดิ้ง แอนด์-ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เธอเคยได้รับการเลือกตั้งให้เป็นนายกสมาคมอาคารชุดไทย ในช่วงพ.ศ.2543-2546 และปัจจุบันได้ดำรงตำแหน่งนายกกิตติมศักดิ์ของสมาคมอาคารชุดไทยด้วย กล่าวได้ว่านางวรรณดา มีเครือข่ายกว้างขวางในวงการอสังหาริมทรัพย์ และนอกจากนางวรรณดาแล้วพ.สมเชาว์ ตัณฑเทอดธรรม นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทยและประธานกรรมการบริษัทเอ็น. ซี. เฮาส์ซิง. จำกัด มหาชน (ทุนจดทะเบียน 1,200 ล้านบาท) นายสมเชาว์มีความสามารถในการบริหารจัดการเป็นอย่างสูง กอปรกับการที่รู้จักนายอริป พีชานนท์ นายกสมาคมอาคารชุดไทยเป็นอย่างดี จึงทำให้การทำงานต่างๆของสภาที่อยู่อาศัยไทยประสานด้วยกันอย่างดี ด้วยเหตุนี้จึงทำให้นางวรรณดา ได้รับเลือกและได้รับความไว้วางใจจากสมาชิกให้ดำรงตำแหน่งประธานสภาที่อยู่อาศัยไทย

3.2.6 โครงสร้างการตัดสินใจกับการสื่อสาร

โดยทั่วไปวิธีการที่สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรและสมาคมอาคารชุดไทยใช้ในการสื่อสารจากคณะกรรมการของสมาคมไปสู่สมาชิกนั้น มักจะกระทำผ่านทาง

²⁷ วราพงษ์ ปานแก้ว, "แจ้งเกิด 'เกมผลประโยชน์...หรือเพื่อส่วนรวม'," โพสต์ทูเดย์ (28 ธันวาคม 2547): B5.

วารสารสมาคม ที่จะประกอบด้วยเนื้อหาเชิงวิชาการ ระเบียบ ข้อบังคับ กฎหมายในส่วนที่เกี่ยวข้องกับภาคอสังหาริมทรัพย์ เช่น พรบ.จัดสรรที่ดิน ในวารสารของสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร พรบ.ควบคุมอาคารชุดของกรมโยธาธิการในวารสารสมาคมอาคารชุดไทย และพรบ.สิ่งแวดล้อมของสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย เป็นต้น ซึ่งในวารสารจะมีการประชาสัมพันธ์ การสัมมนา อบรม ทั้งเชิงวิชาการสอนเทคนิคคิด (how to) และการจัด Dinner Talk ที่จะให้ความรู้แก่ผู้ประกอบการ ทั้งในด้านการดำเนินกิจการ การขาย การตลาดและด้านการเงินอย่างครบวงจร

อย่างไรก็ตาม เมื่อเกิดการฉีกกำลังเป็นสภาที่อยู่อาศัยไทย การดำเนินการสื่อสารมักจะไม่ได้เป็นตามแบบแผนที่มีการกำหนดระเบียบวาระ (agenda setting) อย่างที่ทั้งสามสมาคมเคยทำ รูปแบบการสื่อสารในที่นี้มักจะใช้แบบพบต่อหน้า (face to face communication) มากกว่า เนื่องจากผู้ที่มีสิทธิ์ขาดในการตัดสินใจในการดำเนินการต่างๆ ของสภาที่อยู่อาศัยไทยในทุกๆ เรื่อง ก็มีเพียงประธาน และคณะกรรมการที่เริ่มก่อตั้งเป็นผู้ตัดสินใจเพียงไม่กี่คน

นอกจากนี้ ยังได้มีการผลักดันทั้งในแบบทางตรงและอ้อมโดยการดึงสื่อมวลชนเข้าร่วม เพื่อที่จะได้ทำให้สภาที่อยู่อาศัยไทยเป็นที่รู้จักในวงกว้าง มิใช่เพียงผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ เท่านั้น แต่รวมไปถึงผู้บริโภคที่กำลังซื้อบ้านและประชาชนทั่วไปด้วย

ในการประชุมการจัดตั้งสภาที่อยู่อาศัยไทย ครั้งที่ 3 วันที่ 28 ธันวาคม 2547 ได้มีการพิจารณารูปแบบการจัดงานแถลงข่าวเปิดตัวสภาที่อยู่อาศัยในสามรูปแบบด้วยกัน รูปแบบที่หนึ่ง จัดงานแถลงข่าวการเปิดตัวสภาที่อยู่อาศัยไทยพร้อมกับการจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด โดยมีผู้อำนวยการบริษัท อสมท. จำกัด (มหาชน)²⁸ เป็นผู้รับผิดชอบด้านการโฆษณาประชาสัมพันธ์ การจัดการเปิดตัว ซึ่งในการแถลงข่าวเปิดตัวสภาที่อยู่อาศัยไทยจะมีการถ่ายทอดสดเป็นเวลา 1 ชั่วโมง รูปแบบที่สอง จัดงานแถลงข่าวเปิดตัวสภาที่อยู่อาศัยไทยพร้อมกับการจัดสัมมนา 'ดัชนีอสังหาริมทรัพย์' ของทั้งสามสมาคมได้แก่สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร และสมาคมอาคารชุดไทย ซึ่งจัดเป็นประจำทุกปี โดยในช่วงเช้าเป็นการอภิปรายเกี่ยวกับภาวะเศรษฐกิจที่มีผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และในช่วงบ่ายเป็นการอภิปรายเกี่ยวกับกฎหมายที่มีผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หากจัดงานแถลงข่าวเปิดตัวสภาที่อยู่อาศัยไทย ช่วงเช้าก่อนการเปิดสัมมนา ก็จะเป็นรูปแบบที่เหมาะสม เพราะในการจัดสัมมนาทางสมาคมทั้งสามจะมีการเชิญรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังเป็นประธานเปิดงาน และส่วนรูปแบบสุดท้าย จะจัดงานแถลงข่าวเปิดตัวสภาที่อยู่อาศัยไทยพร้อมกับการปาฐกถาพิเศษของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง และประธานสภาที่อยู่อาศัยไทย ส่วนช่วงบ่ายเป็นการแถลงผลการดำเนินงาน และสถิติที่อยู่อาศัยของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ แต่ต้องมั่นใจว่ารัฐมนตรีว่าการ

²⁸ นายมิ่งขวัญ แสงสุวรรณ ผู้อำนวยการบริษัทอสมท. จำกัด (มหาชน) ณ ขณะนั้น

กระทรวงการคลังจะสามารถอยู่ร่วมงานจนปิดการแถลงข่าวในช่วงบ่ายได้ จึงจะดึงดูดความสนใจของสื่อมวลชนได้²⁹

ในที่สุดที่ประชุมก็มีมติให้มีการจัดงานแถลงข่าวเปิดตัวสภาที่อยู่อาศัยไทยในวันที่ 19 มกราคม 2548 พร้อมกับมีการปาฐกถาพิเศษเรื่อง "สภาที่อยู่อาศัยไทยและการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืน" โดยดร.สมคิด จาตุศรีพิทักษ์ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง และให้เลื่อนการจัดมหกรรมบ้านและคอนโด ในนามสภาที่อยู่อาศัยไทยออกไป ตลอดจนยังคงให้ผู้อำนวยการบริษัท อสมท. จำกัด (มหาชน) เป็นผู้จัดการประชาสัมพันธ์การจัดงานต่อไป

จะเห็นได้ชัดว่าช่องทางในการผลักดันของสภาที่อยู่อาศัยไทย เป็นการดึงสื่อมวลชนเข้ามาเชื่อมโยงกับประเด็นเรื่องราวของสภาที่อยู่อาศัยไทย ประกอบกับการดึงบุคคลสาธารณะมาช่วยเพิ่มน้ำหนักสร้างความน่าเชื่อถือให้มากขึ้น ทั้งนี้ฟังตั้งข้อสังเกตว่า สาธารณชนเป็นผู้รับสาร โดยอาจไม่มีความสามารถที่จะมีความเห็นเป็นอิสระว่าสภาที่อยู่อาศัยจะส่งผลกระทบต่อตัวพวกเขา มากน้อยเพียงใด นอกจากนั้นก็ไม่มีใครว่าจะมีส่วนร่วมกับสภาที่อยู่อาศัยไทยได้อย่างไร สภาที่อยู่อาศัยไทยต่างหากที่เป็นตัวกำหนดทัศนะมวลชนมากกว่า เท่ากับว่าเป็นความพยายามที่จะหลอหลอมทัศนะของมวลชนไปในแนวทางที่จะสนับสนุนโครงการและนโยบายที่รัฐบาลเองรับและสนับสนุนอยู่ ดังนั้นในกรณีสภาที่อยู่อาศัยไทยนี้ จึงเป็นการใช้สื่อเพื่อผลักดันทั้งทางตรงและทางอ้อม กล่าวคือ ใช้สื่อในการเปิดตัวสภาที่อยู่อาศัยไทย ขณะเดียวกันก็ใช้สื่อเพื่อสร้างประเด็นให้สาธารณชนเข้าถึงและรับรู้ในประโยชน์ร่วมที่พวกเขาจะได้รับจากการจัดตั้งสภาที่อยู่อาศัยไทย

3.2.7 โครงสร้างการตัดสินใจกับการมีส่วนร่วมของสมาชิกในกลุ่ม

จากลักษณะโครงสร้างและการจัดองค์กรของสภาที่อยู่อาศัยไทยที่มีลักษณะการรวมตัวแบบกลุ่มอาชีพ และโครงสร้างการตัดสินใจรวมศูนย์อยู่เฉพาะคณะกรรมการสภาฯ ชุดเริ่มก่อตั้งเท่านั้น จึงทำให้เกิดคำถามที่ว่า เมื่อเกิดเป็นสภาที่อยู่อาศัยไทยตามเจตนารมณ์แล้วสิ่งที่จะผลักดันหรือต่อรองอะไรก็ตามจะทำให้สมาชิกได้รับประโยชน์เท่ากันหรือไม่ หรือบริษัทใหญ่จะได้ประโยชน์มากกว่าเพราะได้เป็นกรรมการ ฯลฯ

ตัวอย่างที่เห็นได้ชัดเจนคือ การเร่งผลักดันพระราชบัญญัติการจัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (escrow account) ที่มีผู้วิเคราะห์แนวโน้มว่า สิ่งที่ผู้ประกอบการจะต้องเผชิญได้แก่ 1.) ผลกระทบหลังการประกาศใช้พ.ร.บ.ธนาคารพาณิชย์ที่เกี่ยวกับการค้ำประกันเงินเดวีนของผู้บริโภค (escrow account) ซึ่งอาจกระทบต่อกระแสเงินสดหมุนเวียนของบริษัทได้ หากไม่เตรียมการรองรับ และ 2.) การประกาศใช้พ.ร.บ.ธนาคารพาณิชย์เรื่องไม่ค้ำประกันเงินฝาก ซึ่ง

²⁹ "เอกสารรายงานการประชุม การจัดตั้งสภาที่อยู่อาศัยไทย ครั้งที่ 3," 28 ธันวาคม 2547 ณ ห้องประชุม 301 อาคาร 2 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่, หน้า 3-4. (เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่)

รัฐบาลจะไม่ค้ำประกันเงินฝากสำหรับผู้ที่มีเงินฝากเกิน 1 ล้านบาท ซึ่งอาจทำให้ผู้ประกอบการต้องหาแหล่งเงินฝากอื่นที่ให้ผลตอบแทนมากขึ้น³⁰

ในการนี้จึงส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการขนาดกลางและรายย่อย และยังประกอบกับการผลักดันของสภาที่อยู่อาศัยไทยในเรื่องการควบคุมผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องให้มีมาตรฐานเดียวกัน จะยิ่งเป็นการผูกขาดและให้สิทธิประโยชน์แก่ผู้ประกอบการรายใหญ่ทันที

เช่นเดียวกับนายมานพ พงศทัต อาจารย์ประจำภาควิชาเคหะการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยได้ให้ข้อคิดไว้ว่า "การจัดตั้งสภาที่อยู่อาศัยไทยเป็นการรวมตัวของ 3 สมาคมนั้นแต่ไม่ใช่เป็นตัวแทนของภาคอุตสาหกรรมที่อยู่อาศัยทั้งหมด ผู้ประกอบการรายกลางและรายเล็กไม่ได้มีส่วนร่วมในการจัดตั้งสภาและเป็นตัวแทนของคนกลุ่มใหญ่ (กลุ่มผู้ประกอบการรายใหญ่) เท่านั้น โดยการจัดตั้งสภาที่อยู่อาศัยเกิดขึ้นอย่างรวดเร็วก่อนที่จะมีการเลือกตั้งไม่นาน อาจมีเบื้องหลังการจัดตั้ง ทั้งนี้การจัดตั้งสภาที่อยู่อาศัยโดยมีผู้จัดตั้งเพียง 3 สมาคมไม่ใช่ฐานในการแนะนำหรือให้ข้อคิดเห็นแต่เป็นการตีกันผู้ประกอบการรายเล็กรายกลางไม่ให้เข้ามาในตลาด เพราะหน่วยงานที่เป็นตัวแทนของผู้ประกอบการที่มีอยู่แล้วเช่นหอการค้า ซึ่งมีจำนวนคณะกรรมการมากกว่าและมีองค์กรขนาดใหญ่กว่า จึงทำให้เกิดข้อสงสัยว่า เหตุใดจึงไม่ใช่ฐานหน่วยงานดังกล่าวเป็นฐานข้อมูล และหากเป็นสภาที่อยู่อาศัยอย่างแท้จริงจะต้องควบคุมคุณภาพสินค้าไม่ใช่ควบคุมผู้ประกอบการ"³¹

3.3 การฉีกกำลังของสมาคมธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์: ก่อร่างสร้างตัว

ถ้าเปรียบสภาที่อยู่อาศัยไทยเป็นดังการเล่นเกมหมากรุก สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร และสมาคมอาคารชุดไทยคงเปรียบได้เป็นผู้เล่น(player) ส่วนคะแนนหรือpay off และตาเดินของกระดานนี้จะเป็นอย่างไร ถ้าเป็นการเล่นเกมที่ไม่มีวันสิ้นสุด การฉีกกำลังเพื่อให้เกิดความร่วมมืออาจจะเป็นยุทธศาสตร์ที่ดีที่สุด (dominant strategy) ของการเล่นเกมนี้นี้ แต่จะอันตรายที่สุดสำหรับผู้อยู่นอกเกม

เป็นเรื่องที่น่าคิดว่า ทำไมการฉีกกำลังของสภาที่อยู่อาศัยไทยในครั้งนี้จึงมีสมาชิกก่อตั้งเริ่มแรกเพียงสามสมาคม

คำตอบแบบกำปั้นทุบดิน ในด้านหนึ่งอาจจะมาจากเจตนาารมย์ของรัฐที่ต้องการเห็นการขยายความร่วมมือระหว่างธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ร่วมกัน และอีกด้านหนึ่งถ้าคิดถึงสมาคม

³⁰ "เล็งดันออกกฎคุมกันเอง ดันเอสโคร์ว้ค้ำดาว์น", กรุงเทพธุรกิจ(11ธันวาคม 2547): 3.

³¹ เรื่องเดียวกัน, หน้า 3.

ทางด้านอสังหาริมทรัพย์ก็มีเพียงสามสมาคมที่มีการรวมผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์และนักพัฒนาที่ดินจำนวนมาก

ทั้งที่ความเป็นจริงแล้วสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง (สศค.) ได้ศึกษาและพบว่าปัจจุบันธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ไทยมีการรวมตัวกันเป็นองค์กรถึง 15 องค์กรได้แก่ 1) สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย 2) สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร 3) สมาคมอาคารชุดไทย 4) สมาคมตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ 5) สมาคมวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย 6) สมาคมสถาปนิกสยาม 7) สมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัย 8) สมาคมอุตสาหกรรมก่อสร้างไทย 9) สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย 10) สมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย 11) สมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย 12) สมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน 13) สมาคมอสังหาริมทรัพย์ภาคเหนือ 14) ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ และ 15) ศูนย์ซื้อขายที่อยู่อาศัยครบวงจรธนาคารอาคารสงเคราะห์³²

คำถามต่อเรื่องนี้ว่า ถ้าในปัจจุบันต้องมีเพียงสามสมาคมหลักเพื่อจัดตั้งสภาที่อยู่อาศัยไทย บทบาทการดำเนินการของสมาคมแต่ละแห่งก่อนหน้านี้ทั้งสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร และสมาคมอาคารชุดไทยจะมาผนึกกำลังเป็นอย่างไร นับเป็นคำถามที่ต้องหาคำตอบให้ได้ก่อน เพราะต้องการให้แน่ใจได้ว่าการมีสภาที่อยู่อาศัยไทยไม่ได้เป็นการกระทำเพื่อให้กลุ่มหรือองค์กรใดองค์กรหนึ่งได้ผลประโยชน์เพิ่มมากขึ้น โดยไม่คำนึงถึงองค์ประกอบอื่นในระบบ

การค้นหาข้อเท็จจริงข้างต้นเริ่มจากการศึกษาประวัติของแต่ละสมาคม เป้าประสงค์โครงสร้างองค์กร และผลการดำเนินการของสมาคมเหล่านั้นว่าเป็นเช่นไร เพราะภาพรวมสุดท้ายจะเป็นตัวชี้ว่า ทำไมจึงจำเป็นต้องมีการผนึกกำลังของกลุ่มผลประโยชน์ด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ที่นี้จึงขอเสนอเรียงลำดับก่อนหลังของแต่ละสมาคมดังต่อไปนี้

3.3.1. สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย

เมื่อพ.ศ.2525 ได้เกิดการรวมตัวของบรรดาผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ให้เกิดความเป็นเอกภาพขึ้นโดยจัดตั้งในรูปแบบสมาคม เริ่มแรกนั้นสมาคมได้ยื่นจดทะเบียนก่อตั้ง 'สมาคมผู้ประกอบการเกี่ยวกับที่ดิน เคหะและการก่อสร้าง' และมีการเปลี่ยนแปลงชื่ออีกหลายครั้ง จากนั้นเป็น 'สมาคมการค้าที่ดินเคหะ และการก่อสร้าง' ต่อมาเป็น 'สมาคมการค้าอสังหาริมทรัพย์' กระทั่งเป็น 'สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย' เมื่อวันที่ 17 พฤศจิกายน 2540

เหตุผลในการเปลี่ยนชื่อของสมาคมนั้นจากการสอบถามก็พบว่าเพื่อให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัติสมาคมการค้า 2509 ที่ต้องชี้ให้ชัดว่าจัดตั้งเป็นสมาคมประเภทใด กล่าวคือเมื่อ

³² <http://www.econnews.org/old/znr0452.html,5/7/2549>

เอ่ยถึงชื่อสมาคมก็บอกเป็นนัยถึงวัตถุประสงค์ได้ชัดเจน อีกทั้งที่ต้องเปลี่ยนชื่อสมาคมบ่อยครั้งก็ เพราะมีการเปลี่ยนแปลงคณะกรรมการภายในสมาคม แต่โครงสร้างการทำงานต่างๆ ยังคงเดิม³³ ตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบันนายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์นั้นมีทั้งหมด 12 ท่านดังนี้

- 1) พ.ศ.2515 –พ.ศ.2517 นายอรุณ แสงวัฒนะ
- 2) พ.ศ.2518 นายศักดิ์ ไทยวัฒน์ อดีตอธิบดีกรมที่ดิน
- 3) พ.ศ.2518- พ.ศ.2526 นายสุขุม ภิระวัฒน์ --สมาคมผู้ประกอบการเกี่ยวกับที่ดิน เคะหะ และการก่อสร้าง
- 4) พ.ศ.2526-พ.ศ.2529 นางเพียงใจ หาญสวัสดิ์
- 5) พ.ศ.2529-พ.ศ.2531 นายสุนทร เปรมฤทัย
- 6) พ.ศ.2531-พ.ศ.2535 นางพรรณณี พุทธारी --สมาคมการค้าอสังหาริมทรัพย์
- 7) พ.ศ.2536-พ.ศ.2538 นายสุเทพ บุณกุล
- 8) พ.ศ.2538-พ.ศ.2542 นายธีรพจน์ จรุงศรี --สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย
- 9) พ.ศ.2542-พ.ศ.2544 นายกนก เดชวาาศน์
- 10) พ.ศ.2544-พ.ศ.2546 นาง ณฤดี เคียงศิริ
- 11) พ.ศ.2546-พ.ศ.2548 นายโชคชัย บรรลุทางธรรม
- 12) พ.ศ.2548-พ.ศ.2550 นายสมเชาว์ ตันเทอดธรรม

ส่วนคณะกรรมการของสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทยประจำปี 2548-2550 มีทั้งสิ้น 23 ท่านดังนี้

ตารางที่ 3-2: รายชื่อคณะกรรมการของสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย ที่คงอยู่และจดทะเบียนแล้วประจำปี 2548-2550 วาระ 2 ปี

รายชื่อคณะกรรมการ	บริษัท	ทุนจดทะเบียน
นายสมเชาว์ ตันเทอดธรรม นายกสมาคม	บมจ.เอ็น.ซี.เฮาส์ซิง	20 ล้านบาท
นายกิตติพล ปราโมช ณ อยุธยา ฝ่ายเลขานุการ	บจก.สัมมากร	2 ล้านบาท
นางนุสรา บัญญัติปิยพจน์ ฝ่ายทรัพยากร	บจก.โอเชียน พรอพเพอร์ตี้	50 ล้านบาท
นายบุญเลิศ เกียรติศรีธรรมา ฝ่ายสมาชิก	บจก.อีเทอร์ไนซ์	10 ล้านบาท
นายโชคชัย บรรลุทางธรรม	บจก.เอเวอร์กรีนวิลล์	1,000 ล้านบาท

³³ สัมภาษณ์ พิเชิต รัตนกรานูเดช, เจ้าหน้าที่สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย, 5 กรกฎาคม 2549
สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย

ฝ่ายประสานงาน		
นางพรทิศา พุฒิมโฆสิต ฝ่ายต่างประเทศ	บจก.โกเคนท์ เอเคอร์ส	20 ล้านบาท
นางสาว ณ ฤดี เคียงสิริ ฝ่ายกฎระเบียบราชการ	บจก. พร็อพเพอร์ตี้ มาสเตอร์ โฮสติ้ง	10 ล้านบาท
นายพรนริศ ชวนไชยสิทธิ์ ฝ่ายกิจกรรม/ประชาสัมพันธ์	บจก.พรโพลิน ดีเวลลอปเม้นท์	15 ล้านบาท
ผศ.ดร.สนธยา วณิชวัฒน์ ฝ่ายวิชาการ	หจก.ภัทรพัฒน์ก่อสร้าง	1 ล้านบาท
นายชาย ศรีวิกรม์ กรรมการบริหาร	บจก.เกษร เรียลตี้	10 ล้านบาท
นายกนก เดชาวาสน์ กรรมการบริหาร	บมจ.โฮมเพลสกรุ๊ป	10 ล้านบาท
นายอนันต์ อัครโกติน กรรมการบริหาร	บมจ.แลนด์ แอนด์ เฮาส์	50 ล้านบาท
นายทีฆัมพร เปล่งศรีสุข กรรมการบริหาร	บมจ.แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์	20 ล้านบาท
นางทองมา วิจิตรพงศ์พันธ์ กรรมการบริหาร	บมจ.พุกษา เรียลเอสเตท	180 ล้านบาท
นายวิศิษฎ์ เลานหุนรังสี กรรมการบริหาร	บมจ.อารีญา พร็อพเพอร์ตี้	195,599,960 บาท
นายพรชัย บรรลุทางธรรม กรรมการบริหาร	บจก.พี.เรียวเอสเตท	30 ล้านบาท
นางสุนันท์ เนื่องจำนงค์ กรรมการบริหาร	บจก.ไพรม์ เอเจอร์ วิลล่า	200 ล้านบาท
นายชาติ โสภณพนิช กรรมการบริหาร	บจก.ซีดี เรียลตี้	271,909,590 บาท
นายสิริวัฒน์ ไตวิชกุล กรรมการบริหาร	บจก.สิริยา โฮมแลนด์	15 ล้านบาท
นายฉัตร วิศวะพานนท์ กรรมการบริหาร	บจก.ภูเก็ต มอนดิ คาโล	5 ล้านบาท
นางวัลลภา ไตโสรัส กรรมการบริหาร	บจก.ที.ซี.ซี.แคปปิตอลแลนด์	200 ล้านบาท
นายสหัส ตันติคุณ กรรมการบริหาร	บมจ.อีสเทอร์น สตาร์ เรียวเอสเตท	30 ล้านบาท

นายกพันธุ์ ปราโมช ณ อยุธยา กรรมการบริหาร	บจก.เกษร พร็อพเพอร์ตี้	10 ล้านบาท
---	------------------------	------------

ที่มา: สำนักงานส่งเสริมและพัฒนายุทธกิจ กระทรวงพาณิชย์

โดยในการเลือกตั้งคณะกรรมการบริหารสมาคมฯ ตามข้อบังคับสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย ข้อ 14 ให้มีคณะกรรมการบริหารคณะหนึ่งเป็นผู้บริหารงานสมาคม และเป็นตัวแทนของสมาคมในกิจการอันเกี่ยวข้องกับบุคคลภายนอก คณะกรรมการบริหารประกอบด้วยสมาชิกสามัญ โดยให้ที่ประชุมใหญ่เลือกนายก 1 คนและกรรมการบริหารไม่น้อยกว่า 7 คน แต่ไม่เกิน 30 คน และให้นายกฯซึ่งที่ประชุมใหญ่เลือก มีสิทธิ์แต่งตั้งคณะกรรมการบริหารเพิ่มเติมได้อีกตามสมควร โดยไม่เกินจำนวนของคณะกรรมการบริหารทั้งหมดที่กำหนดไว้³⁴

คณะกรรมการของสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทยในปัจจุบันนั้นมาจากการเลือกตั้ง 12 คน โดยนับรวมนายสมเชาว์ ดันเทอดธรรม นายกสมาคมคนใหม่และอดีตนายกสมาคมฯ นายโชคชัย บรรลุทางธรรม (เมื่อพ้นจากตำแหน่งจะเป็นกรรมการบริหารสมาคมฯ อีก 1 สมัย ตามข้อบังคับของสมาคม) และให้นายกสมาคมฯพิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารสมาคมฯ เพิ่มได้อีกตามความเหมาะสม

ในการนี้จึงพบได้ว่า ทั้งอดีตนายกสมาคมและคณะกรรมการสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทยล้วนเป็นนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ ที่มีทุนหนา และเป็นกลุ่มพันธมิตรกัน ประกอบกับเป็นกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีโครงสร้างความสัมพันธ์ทั้งกับสถาบันการเงินและรัฐเป็นอย่างดี อย่างเช่น อดีตนายกสมาคมนางเพียงใจ หาญสวัสดิ์ นักธุรกิจที่ดินและโรงแรมที่ได้ชักจูงบุตรชาย นายอนันต์ อัสวโกติน เข้าร่วมอยู่ในแวดวงอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งปัจจุบันนายอนันต์ ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบมจ.แลนด์ แอนด์ เฮาส์ และธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ เพื่อรายย่อย จำกัด (มหาชน) อดีตเศรษฐีหุ้นอันดับหนึ่งในปีพ.ศ.2545 และ พ.ศ.2546 ด้วยความชำนาญในการบริหารคณะรัฐมนตรีจึงได้แต่งตั้งให้นายอนันต์ เป็นคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการไฟฟ้า³⁵ บริษัทล้มมากรที่มีนายกิตติพล เป็นคณะกรรมการนั้นยังมีนายพงษ์ สารสิน เป็นกรรมการร่วมด้วย ซึ่งนายพงษ์นั้น ปัจจุบันดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบมจ. ชิน คอร์ปอเรชั่นและเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ร้อยละ 51 ของบริษัทกุหลาบแก้วที่อยู่ในเครือของซีตาร์ โฮลดิ้ง กลุ่มผลประโยชน์ที่หันมาร่วมลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทยในหลายๆบริษัทร่วมกับตระกูลชินวัตร ส่วนบจก.ที.ซี.ซี.

³⁴ สำนักงานส่งเสริมและพัฒนายุทธกิจ, "รายงานการประชุมใหญ่สามัญประจำปีครั้งที่ 1/2548ของสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย," 17 มีนาคม 2548.

³⁵ "ประชุมกรม.22 พ.ย. 2548," ประชาชาติธุรกิจ (15-18 ธันวาคม 2548): 12.

แคปิตอลแลนดท์ที่มีนางวัลลภา ไตโสรัถ เป็นกรรมการอยู่นั้น เป็นบุตรสาวนายเจริญ สิริวัฒนภักดี เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และยังเป็นกำลังสนับสนุนคนสำคัญของพรรคไทยรักไทย³⁶

อีกทั้งสมาชิกของสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทยที่มีทั้งหมด 188 รายแบ่งเป็นสมาชิกสามัญ 121 รายและวิสามัญ 67 ราย โดยสมาชิกเหล่านี้ส่วนใหญ่จะประกอบกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก มีบ้างที่เป็นประเภทสถาบันการเงิน การค้าวัสดุก่อสร้าง นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ประเมินอสังหาริมทรัพย์ และรับสร้างบ้านและตกแต่งภายใน ซึ่งสมาชิกรายนี้ประกอบธุรกิจในพื้นที่กรุงเทพและปริมณฑลเป็นส่วนใหญ่ และเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ เช่น บจก.ธนายงของนายศิริ กาญจนพาสณ์ บริษัทเอส ซี เอสเตทกรุ๊ปโดยมีนายสุรเชียร จักธรานนท์ เป็นผู้บริหาร(ปัจจุบันได้ลาออกแล้ว) และนางพจมาน ชินวัตร (ภรรยา นายกรัฐมนตรี) เป็นหุ้นส่วนใหญ่³⁷ เป็นต้น

จากการสอบถามเจ้าหน้าที่สมาคมพบว่า หลังจากช่วงวิกฤตเศรษฐกิจบรรดาสมาชิกของสมาคมลดลงถึงร้อยละ 70 จากที่มีอยู่เดิมกว่า 600 บริษัท³⁸ แต่ถ้าคิดเป็นสัดส่วนจริงๆ แล้วจะพบว่าสมาชิกประเภทสามัญเท่านั้นที่อาจเรียกได้ว่าเป็นตัวแทนของผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยตรง ที่ยังคงดำเนินงานด้านอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง ซึ่งมีเพียง 20 % ของผู้ประกอบการที่คงเหลือหลังวิกฤตเศรษฐกิจ

แน่นอนว่าสิ่งที่เกิดขึ้นตามมาหลังวิกฤตอสังหาริมทรัพย์ไทยก็คือ ยอดจำนวนสมาชิกของสมาคมที่ลดลง เกิดการเลิกกิจการของสมาชิกวิสามัญจำนวนมาก แต่สิ่งที่น่าสนใจและเกิดเป็นคำถามทิ้งท้ายว่า ทั้ง ๆ ที่บริษัทต่างๆก็ได้รับผลกระทบจากวิกฤตเศรษฐกิจเช่นกัน เหตุใดสมาชิกสามัญส่วนใหญ่ยังคงดำเนินกิจการด้านอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างต่อเนื่อง ถ้าไม่ใช่เป็นกลุ่มผู้ประกอบการขนาดใหญ่และมีเงินทุนหมุนเวียนจำนวนมาก และกลุ่มเหล่านี้เองที่เป็นพลังให้สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทยขับเคลื่อนต่อไปได้

นอกจากนี้ฐานะของสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทยจะเป็นสิ่งที่ช่วยยืนยันว่า สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทยมีความมั่นคงและสามารถเป็นหลักประกันแก่เหล่าผู้ประกอบการได้ โดยพิจารณาในส่วนของงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2544 และ 2545 ดังนี้

³⁶ "แคปิตอลแลนดท์ตั้งบริษัทร่วมทุนกับบริษัทที.ซี.ซี. แลนด์," ประชาชาติธุรกิจ (23-25 มกราคม 2549): 17.

³⁷ "การเมืองภายในระอุเบื้องลึก 'สุรเชียร' ออลา," ประชาชาติธุรกิจ (16-18 พฤษภาคม 2548): 4.

³⁸ สัมภาษณ์ พเยาว์ เรืองโรจน์, เจ้าหน้าที่สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย, 5 กรกฎาคม 2549, สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์.

ตารางที่ 3-3: งบดุลและงบการเงินของสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2544 และ 2545

งบดุล	ประจำปี 2544	ประจำปี 2545
สินทรัพย์	9,958,432.59	9,003,410.41
หนี้สินหมุนเวียน	241,128.63	126,426.77
เงินกองทุนสะสม	8,876,983.64	8,947,004.40
รายได้สูงกว่ารายจ่ายประจำปี	840,320.32	70,020.70
รวมเงินกองทุน	9,717,303.96	8,876,983.64
หนี้สินและเงินกองทุน	9,958,432.58	9,003,410.41
รายได้ส่วนใหญ่ได้มาจาก		
-รายได้ค่าบำรุงสมาชิก	321,800	266,600
-รายได้จากการจัดสัมมนา	306,602.07	488,741.42
-รายได้จากการจัดมหรรมบ้าน และคอนโด	3,991,301.87	2,303,134
-รายได้จากการรับบริจาค	0	2,745
รายจ่ายเงินเดือนพนักงาน 4 คน	840,600	1,123,633.42

ที่มา: สำนักงานส่งเสริมและพัฒนาธุรกิจ กระทรวงพาณิชย์

จากตารางข้างต้นเป็นการแสดงถึงงบการเงินของสมาคมฯ ซึ่งจะพบว่า กำไรของสมาคมในปีหนึ่งๆยังคงสามารถทำให้สมาคมดำเนินการต่อไปได้ และรายได้ของสมาคมฯส่วนใหญ่มาจากการจัดมหรรมบ้านและคอนโดที่จัดขึ้นทุกๆปี (จนถึงปัจจุบันได้มีการจัดมหรรมบ้านฯทั้งสิ้น 14 ครั้งแล้ว เริ่มจัดครั้งแรกเมื่อปีพ.ศ. 2535) ในงานมีการจัดมหรรมย่อยๆ เช่น บ้านมือสองของธนาคาร บ้านข้าราชการร.อ.ส.ร่วมกับก.บ.ข. รวมถึงการขายทอดตลาดของกระทรวงการคลัง เป็นต้น โดยที่การจัดขบวนการขายที่เป็นกลุ่มก้อนนี้ทำให้สมาคมได้รับรายได้จากการเปิดให้เช่าพื้นที่ออกร้าน ซึ่งรายได้ส่วนนี้เองที่เป็นตัวหล่อเลี้ยงให้กิจกรรมต่างๆของสมาคมดำเนินไปด้วยดีและยังทำให้เงินกองทุนสะสมเพิ่มขึ้น เพียงหวังรายได้จากค่าบำรุงสมาชิกปีละประมาณ 1,500-3,500 บาทต่อบริษัทคงจะไม่เพียงพอ และสังเกตได้ว่าเงินสำรองของสมาคมฯในรูปเงินสดนั้นไม่มีจึงอาจทำให้การบริหารงานบางช่วงอาจติดขัดได้

อย่างไรก็ตาม ด้วยตัวเลขของงบการเงินเพียงอย่างเดียวก็ไม่สามารถบอกให้ทราบได้ว่าวิธีการดำเนินงานเพื่อให้ได้เงินมานั้นต้องทำอะไรบ้าง ซึ่งเปรียบเหมือนกับประโยคที่ว่า "เราไม่ควรจะพอใจกับแค่การวัดว่านกกระพือปีกของมันกี่ครั้งเท่านั้น แต่เราควรจะรู้ด้วยว่านกนั้นบินไปได้ไกลเพียงใด" ดังนั้นจึงต้องศึกษาการดำเนินงานที่ผ่านมาของสมาคมฯ เพื่อให้เห็นทิศทางว่าเมื่อ

ผืนีกกำลังเป็น'สภาที่อยู่อาศัยไทย' สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทยจะมีส่วนช่วยให้สภาก้าวไกลแค
ไหน

การดำเนินงานของสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทยจะสอดคล้องกับปรัชญาของสมาคมฯที่ว่า
'ส่งเสริมสมาชิกผู้ประกอบการ ประสานงานภาครัฐ พัฒนาคุณภาพและมาตรฐาน เพื่อผู้บริโภค
อย่างมีคุณธรรม' หรือไม่นั้นคงต้องพิจารณาร่วมกันในส่วนต่อไปนี้

การดำเนินงานของสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทยส่วนใหญ่นั้น จะเน้นที่การจัดการสัมมนา
เป็นหลัก เพราะง่ายต่อการเข้าถึงสมาชิกและเป็นกิจกรรมที่สามารถให้ความรู้วิชาการแก่
ผู้ประกอบการได้เป็นอย่างดี อาทิ การจัดสัมมนาใหญ่ประจำปี "อสังหาริมทรัพย์ ดัชนีหลักชี้
เศรษฐกิจปี 2002" โดยเชิญดร.สมคิด จาตุศรีพิทักษ์ รองนายกรัฐมนตรีและรัฐมนตรีว่าการ
กระทรวงการคลัง เป็นประธานเปิดงานและกล่าวปาฐกถาพิเศษเรื่อง "นโยบายรัฐบาล ที่มีต่อธุรกิจ
อสังหาริมทรัพย์" อีกทั้งได้เชิญพ.ต.ท.ทักษิณ ชินวัตรนายกรัฐมนตรีร่วมบรรยายพิเศษเรื่อง 'ยุทธ
ศาสตร์ฟื้นฟูชาติ' โดยใช้พลังจากภาคอสังหาริมทรัพย์เป็นตัวขับเคลื่อน³⁹

นอกจากนี้ทางสมาคมฯยังได้สร้างช่องทางเชื่อมความสัมพันธ์กับภาครัฐให้มากขึ้น โดยส่ง
นายกสมาคมฯ และคณะกรรมการบริหารสมาคมฯร่วมเป็นคณะกรรมการและอนุกรรมการ
ประสานงานกับฝ่ายต่างๆตามที่ร้องขอ เช่น1) สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรมโยธา
ธิการและผังเมืองต้องการให้คณะอนุกรรมการของสมาคมอสังหาฯ เข้าร่วมเป็นคณะอนุกรรมการย
ร่างกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) และฉบับที่ 57 (พ.ศ.2544) ทางสมาคมจึงได้จัดส่งผู้แทน
เข้าร่วมด้วยกันสามท่านคือนาง ณ ฤดี เคียงศิริ นายกสมาคมอสังหาฯ นายโชคชัย บรรลุทางธรรม
อุปนายกฝ่ายกฎหมาย และนายแพทย์สมเชาว์ ดันตเทอดธรรม อุปนายกฝ่ายประสานงาน
ราชการ (ตำแหน่ง ณ ช่วงเวลานั้น ซึ่งปัจจุบันตำแหน่งหน้าที่อาจเปลี่ยนไป แต่การเข้าร่วมประชุม
ครั้งสำคัญกับส่วนราชการยังคงเป็นคนชื่อเดิมๆอยู่) 2) ได้ส่งนายโชคชัย บรรลุทางธรรมและนาย
สมเชาว์ ดันตเทอดธรรม เป็นตัวแทนของสมาคมเข้าร่วมเป็นคณะกรรมการพิจารณาปรับปรุง
กฎหมายว่าด้วยอาคารชุดของกรมที่ดิน และ3) นาง ณ ฤดี เคียงศิริ นายกสมาคมอสังหาฯ
นายกนก เดชาวาสน์ กรรมการบริหารและอดีตนายกสมาคมฯ นายอนันต์ อัครวโภคิน
กรรมการบริหารสมาคมฯ และนพ.สมเชาว์ ดันตเทอดธรรม อุปนายกฝ่ายประสานงานราชการเข้า
ร่วมประชุม 'อสังหาริมทรัพย์และบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย' ณ ห้องประชุมประชุม
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง จัดโดยกระทรวงการคลัง อีกทั้งทางสมาคมฯได้ส่งผู้แทนใน
ตำแหน่งอุปนายกฝ่ายต่างๆเวียนเข้าร่วมประชุมกับกลุ่มเครือข่ายธุรกิจ อย่างเช่น 'คณะกรรมการ
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์' จัดโดยสภาหอการค้าไทย เป็นเวลายาวนานถึง 7 ปีที่ทางสมาคมฯได้

³⁹ สำนักงานส่งเสริมและพัฒนาธุรกิจ ส่วนส่งเสริมสถาบันการค้า, "ผลการดำเนินของสมาคม
อสังหาริมทรัพย์ไทยประจำปีพ.ศ.2545," หน้า 1,12.

ส่งผู้แทนไปเข้าร่วมประชุมปรึกษาหารือหรือร่วมในประเด็นต่างๆของธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์และยังคงดำเนินการเรื่อยมา⁴⁰

ไม่เพียงแต่สมาคมจะส่งผู้แทนของตนเข้าร่วมปรึกษาหารือกับภาครัฐและกลุ่มเครือข่ายทางธุรกิจเท่านั้น สมาคมยังได้ผลักดันนโยบายต่างๆ ยังผลให้ประกาศกฎกระทรวงเรื่อง 'การขยายระยะเวลาการปรับลดภาษีธุรกิจเฉพาะ' ที่นำเสนอต่อนายสุภรัตน์ คุ้มมนกุล อธิบดีกรมสรรพากร เมื่อวันที่ 4 มกราคม พ.ศ.2545 สืบเนื่องจากคณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบมาตรการภาษีในการฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เรื่องการขยายระยะเวลาการปรับลดภาษีธุรกิจเฉพาะ การโอนอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นการค้าหรือกำไร จากอัตราร้อยละ 3.3 ให้คงเหลือร้อยละ 0.11 ที่สิ้นสุดในปี พ.ศ.2544 ให้ไปสิ้นสุดในปีพ.ศ.2545 นั้น แต่ในทางปฏิบัติแล้ว กรมที่ดินยังไม่ได้รับมอบนโยบายตามประกาศกฎกระทรวงเกี่ยวกับมาตรการดังกล่าว ทางสมาคมฯจึงขอให้ท่านอธิบดีกรมสรรพากรพิจารณาหาแนวทางให้มาตรการดังกล่าวได้มีการประกาศใช้อย่างเร่งด่วน รวมถึงหาแนวทางผ่อนปรนให้ผู้ประกอบการได้ทำธุรกรรมการโอนอสังหาริมทรัพย์ในอัตราร้อยละ 0.11 ได้นอกจากนี้ทางสมาคมยังได้ทำหนังสือเสนอแนะเรื่อง"มาตรการฟื้นฟูอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการฟื้นฟูเศรษฐกิจไทย" นำเสนอต่อ ดร.สมคิด จาตุศรีพิทักษ์ รองนายกรัฐมนตรีและรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง เมื่อวันที่ 26 กันยายน พ.ศ.2545 และย้ำในเจตนารมณ์เดิมอีกครั้งเมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน พ.ศ.2545 ซึ่งทางสมาคมฯได้รวบรวมความคิดเห็นต่างๆ ที่ส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์และเศรษฐกิจโดยรวม เพื่อเสนอต่อรัฐมนตรีให้พิจารณาฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นการเร่งด่วน จนประสบผลสำเร็จ⁴¹

แน่นอนว่า อุปสรรคของการผลักดันนโยบายหนึ่งใดก็ตามให้สำเร็จอย่างรวดเร็ว นั้น อาจไม่ใช่เพราะกลุ่มผลประโยชน์นั้นไม่สามารถเข้าถึงช่องทางของระบบราชการและพรรคการเมืองได้ แต่อาจเป็นเพราะความล่าช้าของตัวระบบราชการเอง และความไม่สัมพันธ์กันระหว่างนักการเมืองกับข้าราชการที่นำนโยบายไปปฏิบัติ กล่าวคือ แม้ว่าคณะรัฐมนตรีจะมีนโยบายและแนวทางในการดำเนินงานที่เฉพาะเจาะจงอย่างไรก็ตาม แต่ผู้ที่นำนโยบายไปปฏิบัติคือ ข้าราชการประจำซึ่งได้แก่ ปลัดกระทรวง รองปลัดกระทรวง อธิบดีและรองอธิบดี จะต้องเป็นผู้สั่งการให้ข้าราชการระดับต่างๆนำไปปฏิบัติและการสั่งการของรัฐมนตรีไปปฏิบัติ ดังนั้นความขัดแย้งระหว่างนักการเมืองกับข้าราชการประจำอาจอยู่ ณ จุดนี้ ขณะเดียวกันก็อาจเกิดจากความไม่สัมพันธ์ระหว่างระบบราชการด้วยกันเอง ที่ทำให้การผลักดันนั้นล่าช้าได้ ในกรณีการขยายระยะเวลาปรับลดภาษีธุรกิจเฉพาะก็อาจมองได้ว่าเป็นความไม่สัมพันธ์กันระหว่างกรมที่ดินในสังกัด

⁴⁰ สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย, "ผลการดำเนินงานสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย ประจำปีพ.ศ.2545 (มกราคม-ธันวาคม)," หน้า 13-16.

⁴¹ เรื่องเดียวกัน, หน้า 9-10.

กระทรวงมหาดไทยกับคณะรัฐมนตรี แต่คณะรัฐมนตรีก็สามารถออกคำสั่งให้กับกรมสรรพากร สังกัดกระทรวงพาณิชย์รับเรื่องไปปฏิบัติให้เกิดผลในที่สุด

ดังนั้น ตามตรรกะจุดมุ่งหมายของกลุ่มผลประโยชน์ที่ต้องการแสวงหาช่องทางฉวยโอกาส เพื่อให้กลุ่มตนเข้าถึงช่องทางได้โดยง่ายและได้ผลประโยชน์มากที่สุดย่อมเป็นเรื่องปกติ แต่ตรรกะนี้จะจริงในทุกกรณีหรือไม่ จะขึ้นอยู่กับสิ่งใดบ้าง คงต้องศึกษาเพิ่มเติมจากสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรในส่วนต่อไป

3.3.2 สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร

เมื่อพ.ศ.2523 ธุรกิจบ้านจัดสรรและที่ดินได้เกิดภาวะวิกฤต เนื่องจากสถาบันการเงินต่างๆ ในช่วงนั้น โดยเฉพาะธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้ชะลอการปล่อยสินเชื่อให้กับลูกค้าโครงการจัดสรร จึงก่อให้เกิดปัญหาและอุปสรรคอย่างมากต่อการดำเนินธุรกิจ ไม่เพียงเท่านั้นยังส่งผลกระทบต่ออุตสาหกรรมต่อเนื่องและแรงงานอีกเป็นจำนวนมาก

จากปัญหาดังกล่าว เจ้าของกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้อง จึงได้ปรึกษาหารือถึงวิกฤตการณ์ที่เกิดขึ้น เพื่อร่วมกันหาแนวทางแก้ไข โดยที่ประชุมเจ้าของกิจการและผู้ที่เกี่ยวข้องได้มีมติให้จัดตั้ง "ชมรมลูกค้าโครงการธนาคารอาคารสงเคราะห์" ขึ้น โดยมีพ.ต.อ.(พิเศษ) จีระ เจริญสุวรรณ เป็นประธานชมรม มีวัตถุประสงค์เพื่อหาแนวทางแก้ไขปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นกับธุรกิจ โดยหวังความร่วมมือจากหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งภาครัฐบาลและภาคเอกชน⁴²

อย่างไรก็ตาม การดำเนินงานในระยะแรกยังไม่สามารถแก้ไขปัญหาได้ครอบคลุมและเสร็จสิ้นได้ทันท่วงที เนื่องจากพบว่าการชะลอสินเชื่อของธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นเพียงปัญหาขั้นพื้นฐานหนึ่งเท่านั้น ยังมีปัญหาอื่นอีกหลายด้านที่จำเป็นต้องดำเนินการแก้ไข เช่น ด้านกฎระเบียบ และข้อบังคับต่างๆ ของรัฐที่ส่งผลกระทบต่อพัฒนาธุรกิจบ้านจัดสรร ไม่ว่าจะเป็นเรื่องของปริมาณความต้องการของตลาดและการผลิตที่อยู่อาศัย ปัญหาด้านเงินทุน และอื่นๆ อีกนานัปการ อีกทั้งชมรมฯ เป็นองค์กรที่มีขอบเขตหน้าที่จำกัด จึงไม่สามารถดำเนินการแก้ไขปัญหาต่างๆ ได้ทั้งหมด คณะกรรมการชมรมจึงมีมติให้จัดตั้งเป็นสมาคม เพื่อให้มีบทบาทและหน้าที่เพิ่มมากขึ้น โดยใช้ชื่อว่า "สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร" โดยได้รับอนุญาตจากกรมการค้าภายใน เมื่อวันที่ 23 มีนาคม 2524 สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรได้มีการคัดเลือกตัวแทน โดยการเลือกตั้งนายกสมาคม

⁴² ดูเพิ่มเติมเรื่อง "การขอให้รัฐบาลพิจารณาให้ความช่วยเหลืออุตสาหกรรมบ้านจัดสรรและรายงานสรุปผลการดำเนินงานของคณะกรรมการการคลัง การธนาคารและสถาบันการเงิน เพื่อช่วยเหลืออุตสาหกรรมบ้านจัดสรร" ใน ภาคผนวก ฉ.

และคณะกรรมการสมาคมจากสมาชิกสมาคม นับตั้งแต่มีการก่อตั้งจนถึงปัจจุบัน สมาคมมีนายกสมาคมมาแล้วทั้งสิ้น 8 ท่านดังนี้

- | | |
|---------------------------|--|
| 1. รศ.ญาณเดช ทองลิมา | ดำรงตำแหน่งเมื่อปีพ.ศ. 2524-2525, พ.ศ. 2527-2528 |
| 2. นายประจักษ์ ชัยเกียรติ | ดำรงตำแหน่งเมื่อปีพ.ศ. 2525-2526 |
| 3. นายชวน ตังมดีธรรม | ดำรงตำแหน่งเมื่อปีพ.ศ. 2528-2532 |
| 4. นายสายัณห์ มั่นเหมาะ | ดำรงตำแหน่งเมื่อปีพ.ศ. 2532-2536 |
| 5. นายอัศวิน วิภูศิริ | ดำรงตำแหน่งเมื่อปีพ.ศ. 2536-2538 |
| 6. นายสมชาติ อุบลชาติ | ดำรงตำแหน่งเมื่อปีพ.ศ. 2538-2540 |
| 7. นายไชยยันต์ ชาครกุล | ดำรงตำแหน่งเมื่อปีพ.ศ. 2540-2546 |
| 8. นายประสงค์ เอภาพาร | ดำรงตำแหน่งเมื่อปีพ.ศ. 2546-ปัจจุบัน |

ส่วนคณะกรรมการสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ที่คงอยู่เมื่อจดทะเบียนแล้วประจำปี 2548-2550 วาระ 2 ปี เลือกตั้งโดยที่ประชุมใหญ่สามัญประจำปีเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2548 มีทั้งสิ้น 25 ท่านดังต่อไปนี้

ตารางที่ 3-4: รายชื่อคณะกรรมการสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรประจำปี 2548-2550

รายชื่อคณะกรรมการ	บริษัท	ทุนจดทะเบียน
1. นายประสงค์ เอภาพาร	บจก.โอ.จี.ซี.เรียลเอสเตท	40 ล้านบาท
2. นายสมาน ลิ้มทองแท้	บจก.ชื่อตรง กรุ๊ป	2 ล้านบาท
3. นายประยุทธ พลังโรจน์วัฒนา	บจก.วังจุฬาเรียลเอสเตท	10 ล้านบาท
4. นายอิสระ บุญยัง	บจก. กานดาพร็อพเพอร์ตี้	10 ล้านบาท
5. นายบัญชา ยินดี	บมจ.กฤษตามหานคร	5 ล้านบาท
6. นายธำรง ปัญญาสกุลวงศ์	บจก. นิรันดรเฮาส์ซิง	80 ล้านบาท
7. นายชูเกียรติ ตังมดีธรรม	บมจ.มั่นคงเคหะการ	1 ล้านบาท
8. นายอานะวัฒน์ นาวิธรรม	บจก.สาริน พร็อพเพอร์ตี้	5 ล้านบาท
9. นายสุนทร สถาพร	บจก. เฉลิมนคร	6 ล้านบาท
10. นายวสันต์ เคียงศิริ	บมจ.ธารารมณเฑียรไพโรจน์	4 ล้านบาท
11. นางจิตรา พิศาลคุณากิจ	บจก.พิศาลเฮาส์ซิง	10 ล้านบาท
12. นายมานพ เขียวระอุ่ม	บจก.ลิฟวิ่งแลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์	50 ล้านบาท
13. นายวันชัย ชูประภาวรรณ	บจก.ประภาวรรณพร็อพเพอร์ตี้ (1993)	10 ล้านบาท
14. นายอัศวิน วิภูศิริ	บจก.ภัทรเฮาส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้	10 ล้านบาท
15. นายสมชาติ อุบลชาติ	บจก.วสุธาตาแลนด์แอนด์เฮาส์	10 ล้านบาท
16. นายไชยยันต์ ชาครกุล	บมจ.ลลิล พร็อพเพอร์ตี้	20 ล้านบาท
17. นางกิตติมา พิศาลคุณากิจ	บจก.พิศาลแลนด์	10 ล้านบาท
18. นายสีบวงส์ สุชะมงคล	บจก.แพทโก้แลนด์	10 ล้านบาท

19. นายวสันต์ อุบลชาติ	บจก.ภาวภัทร	10 ล้านบาท
20. นายธีระ โชติตฤกุล	บจก.บิวท์ ทุ บิวด์	10 ล้านบาท
21. นายอภิวัฒน์ ตั้งตรงจิตร	บจก.ต้นโพธิ์พัฒนา	350 ล้านบาท
22. นายวันชัย เจริจาปริดี	บจก.วิไลลักษณ์พร็อพเพอร์ตี้	5 ล้านบาท
23. นายสมนึก ตันตทเทอดธรรม	บมจ.เอ็น. ซี.เฮ้าส์ซิง	10 ล้านบาท
24. นายสิทธิ ภาณุพัฒน์พงศ์	บจก.สินธานีเอสเตท	1 ล้านบาท
25. นายรุ่งอนันต์ ลิ้มทองแห่ง	บจก.รังสิตพัฒนา	2 ล้านบาท

ที่มา: สำนักงานส่งเสริมและพัฒนาธุรกิจ กระทรวงพาณิชย์

พบได้ว่าในส่วนของคณะกรรมการสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรนั้นจะมีจำนวนมากกว่าสมาคมอื่นๆ อันเนื่องมาจากตามข้อบังคับใหม่ของสมาคมฯ ข้อที่ 17 ที่ว่า ต้องการให้มีคณะกรรมการขึ้นคณะหนึ่งเป็นผู้บริหารงานของสมาคมและเป็นผู้แทนของสมาคมในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก โดยให้มีคณะกรรมการเป็น 2 ประเภท ดังนี้ ประเภทที่ 1 ประกอบด้วยสมาชิกสามัญ ซึ่งได้รับการเลือกตั้งจากที่ประชุมใหญ่ประจำปี มีจำนวนไม่น้อยกว่า 12 คนและไม่เกิน 18 คน ประเภทที่ 2 กรรมการที่มาจากการแต่งตั้งคือ จากการเสนอแต่งตั้งโดยนายกสมาคมจำนวนไม่เกิน 12 คนรวมแล้วคณะกรรมการบริหารของสมาคมมีจำนวนไม่เกิน 30 คน⁴³

ด้วยอำนาจของนายกสมาคมที่สามารถเสนอแต่งตั้งกรรมการจากเดิม 6 คนเป็น 12 คน ทำให้เห็นบทบาทของผู้นำและโครงสร้างอำนาจการตัดสินใจได้เป็นอย่างดี ในการนี้จึงเกิดคำถามขึ้นว่า ในเมื่อผู้นำมีสิทธิ์เสนอคณะกรรมการด้วยตนเอง ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อสมาชิกของสมาคมประมาณ 200 รายหรือไม่ เพราะอาจเป็นการสร้างเครือข่ายของคณะผู้บริหารให้เหนียวแน่นยิ่งขึ้นและอาจปิดบังการดำเนินการต่างๆที่ไม่ต้องการให้สมาชิกทั่วไปทราบ

ส่วนเรื่องงบการเงิน ส่วนใหญ่รายรับมักมาจากการจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโดที่มียอดสูงถึง 3,979,953.28 บาท และทำให้ยอดรายรับในปีนี้พุ่งสูงถึง 5,174,151.11 บาท สินทรัพย์ของทางสมาคมมียอด 6,793,241.95 บาทแบ่งเป็นหนี้สิน 3,093,256.48 บาท (ที่ส่วนใหญ่จะเป็นเงินกู้จากสถาบันการเงินและบริษัทอื่นๆ) และทุนสะสมเดิมที่มีเพียง 1,631,677.33 บาท พบว่าทุนของสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรนั้นน้อยกว่าสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทยถึง 7,315,327.07 บาท อีกทั้งค่าลงทะเบียนและค่าบำรุงสมาชิก สมาชิกสามัญปีละ 3,100 บาทและสมาชิกวิสามัญปีละ 3,030 บาท ซึ่งถือว่าเป็นจำนวนน้อย⁴⁴ ส่วนนี้อาจเป็นตัวแปรหนึ่งที่สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร

⁴³ "ข้อบังคับเปรียบเทียบประกอบคำขอจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร."

⁴⁴ เรื่องเดียวกัน, หน้า 1.

ต้องการเข้าร่วมเพิ่มขนาดผลผลิตของสมาคมให้มากขึ้นโดยการเข้าร่วมผลักดันในสภาที่อยู่อาศัยไทยก็เป็นได้

อีกทั้งในส่วนเรื่องของการดำเนินงานในที่นี้ จะเน้นที่การดำเนินงานของสมาคมในเชิงนโยบายต่อภาครัฐที่มีทั้งส่วนของการทำหนังสือขอผ่อนปรนและการส่งตัวแทนเข้าร่วมปรึกษาหารือ อาทิเช่น 1) ได้ทำหนังสือขอผ่อนปรนต่อกรมโยธาธิการเรื่องการปลูกบ้านในพื้นที่ 100 ตารางวาให้เหลือเพียง 50 ตารางวา ในเขตพื้นที่สีเขียวของผังเมืองรวมฉบับใหม่ กรุงเทพมหานคร ซึ่งได้รับการตอบรับจากภาครัฐเป็นอย่างดี 2) ได้ส่งผู้แทนเข้าไปมีบทบาทแก้ไขและเปลี่ยนแปลง พ.ร.บ.ควบคุมอาคารของกรมโยธาธิการ ในส่วนของทาว์นเฮาส์ที่กำหนดการเว้นระยะห่างระหว่างทาว์นเฮาส์แต่ละหลังเป็นจำนวน 6 เมตร ที่ซึ่งจะทำให้ผู้ประกอบการเสียผลประโยชน์ เพราะถ้าเว้นเนื้อที่ว่าง 6 เมตรจะทำให้สร้างทาว์นเฮาส์ได้ไม่ถึง 10 หลังจะทำได้เพียงประมาณ 6 หลัง ในที่สุดจึงได้ทำความเข้าใจกับกรมโยธาธิการและสรุปได้ว่า ส่วนที่เป็นที่ว่างนั้นเป็นพื้นที่ที่สามารถขายได้ แต่ห้ามสิ่งปลูกสร้างและให้ถือเอาตามกฎหมายว่าพื้นที่นั้นเป็นช่องว่าง และ 3) เรื่องกฎหมายภาษีธุรกิจเฉพาะ ที่กฎหมายใหม่ระบุว่าเสียภาษีธุรกิจเฉพาะต่อเมื่อไปโอน แต่ทางสมาคมฯ เห็นว่า ถ้าลูกค้าทิ้งเงินดาวน์ควรจะเสียเงินได้นิติบุคคล หรือภาษีเงินได้บริษัทเป็นรายได้อื่นๆ ซึ่งในการนี้กรมสรรพากรกลับตีความว่า รายได้นี้เป็นส่วนหนึ่งของการขายอสังหาริมทรัพย์ ถึงแม้ไม่ไปโอนก็ต้องนำส่ง ทางสมาคมฯ จึงจำเป็นต้องเข้าไปชี้แจง เพราะเกรงว่าจะโดนปรับภายหลัง พร้อมกับได้ส่งจดหมายเข้าไปผลักดันและถือว่าประสบความสำเร็จคือได้รับการยกเว้น จากเดิมกฎหมาย พ.ร.บ.จัดสรรที่ดินไว้ว่า ถ้าโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินส่วนกลางให้กับนิติบุคคลจะต้องเสียภาษีในการโอนกรรมสิทธิ์ แต่ทางสมาคมฯ ได้ชี้แจงว่า พ.ร.บ.จัดสรรที่ออกมานี้ไม่มีอำนาจที่จะเข้าไปบังคับกรมสรรพากรได้ เพราะกรมสรรพากรต้องอาศัยกฎหมายรัษฎากรภาษี สมาคมฯ จึงขอให้กรมสรรพากรออกเป็นกฎหมายรัษฎากร เพื่อผู้ประกอบการจะได้ไม่ต้องเสียภาษีในการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินส่วนกลางให้กับนิติบุคคล⁴⁵

ความสำเร็จของการผลักดันของสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรข้างต้นนั้นทำให้เห็นว่า กลุ่มธุรกิจ(สมาคม)สามารถต่อรองกับรัฐได้เพิ่มสูงขึ้นมาก บทบาทของรัฐบาลเริ่มลดน้อยลงเหลือเพียงการเป็นผู้สนับสนุนเท่านั้น ความสัมพันธ์เชิงอำนาจของทั้งสองนี้จึงเป็นการรวมศูนย์อำนาจอยู่ที่กลุ่มธุรกิจเป็นหลัก แต่ถ้าการรวมศูนย์อำนาจที่มากเกินไปอาจเป็นการเพิ่มภาระต้นทุนให้เกิดแก่สังคมได้อย่างเช่น การลดเนื้อที่ปลูกบ้านลง ด้วยเหตุผลที่จะได้ขายบ้านได้จำนวนหลังมากขึ้น แต่ไม่คำนึงถึงวิถีชีวิตความเป็นอยู่ของคน ก็ยังจะทำให้สภาพสังคมเสื่อมลง และยังเป็นภาระผลกระทบ

⁴⁵ สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร, "บันทึกรายงานการประชุมใหญ่สามัญประจำปีสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ประจำปี 2545 , " 23 เมษายน 2546 ณ ห้องวิภาวดีบอลรูม ซี โรงแรมโซฟิเทล เซ็นทรัล พลาซ่า ลาดพร้าว กทม. หน้า 1-3.

(externality) ต้นทุนความรับผิดชอบ รวมทั้งความเสี่ยง ความเสียหายให้เกิดกับสาธารณชน โดยเห็นได้อย่างชัดเจนในเรื่องการเสียภาษีหรือการใช้ประโยชน์จากพื้นที่ว่าง เพราะนั่นคือการแสวงหาช่องทางที่จะทำได้กำไรจากโครงสร้างพื้นฐานหรือระบบสาธารณูปโภคให้ได้มากที่สุด

3.3.3 สมาคมอาคารชุดไทย

เมื่อปีพ.ศ.2525 สมาคมอาคารชุดไทยได้ก่อกำเนิดขึ้น ซึ่งเป็นผลจากการสัมมนาทางวิชาการเรื่อง'คอนโดมิเนียม 82' และ'คอนโดมิเนียม 83' ประกอบกับสถานการณ์ธุรกิจอาคารชุดในขณะนั้นประสบกับปัญหาและอุปสรรคหลายประการ ไม่ว่าจะเป็นปัญหาการจัดทำโครงการ ปัญหาด้านกฎหมาย และปัญหาการบริหารอาคารชุด ทำให้ผู้ประกอบการคอนโดมิเนียมรวมกันจัดตั้ง "ชมรมผู้ประกอบการคอนโดมิเนียม" ต่อมาเมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน พ.ศ.2526 ทางชมรมฯ ได้ยื่นจัดตั้งเป็น "สมาคมการค้าอาคารชุด" กับกรมการค้าภายในกระทรวงพาณิชย์ โดยมีนายมานพ พงศทัต กรรมการบริษัทไฟร์เอส นายเกษม วิศวพลานนท์ กรรมการบริษัทเฮาส์ซิงอินเวสต์เมนท์ และนายประทีป ตั้งมติธรรม กรรมการบริษัทมั่นคงเคหะการ เป็นผู้ริเริ่มก่อตั้งสมาคมขึ้น⁴⁶ เพื่อพัฒนาธุรกิจอาคารชุดให้เจริญก้าวหน้า ช่วยกันแก้ไขปัญหาอุปสรรคต่างๆ ที่มีอยู่ เผยแพร่แนวคิด และรายละเอียดที่ถูกต้องของอาคารชุดแก่ประชาชน ตลอดจนเป็นสื่อกลางที่จะติดต่อกับทางราชการ และสถาบันการเงิน กระทั่งต่อมาได้มีการเปลี่ยนชื่อใหม่อีกครั้งว่า "สมาคมอาคารชุดไทย"⁴⁷

อดีตนายกสมาคมอาคารชุดไทยตั้งแต่อดีตถึงปัจจุบันมีดังนี้

1. นายประทีป ตั้งมติธรรม ดำรงตำแหน่งเมื่อพ.ศ.2527-2528 และปีพ.ศ.2541-2542
2. นายอภิสิทธิ์ พูนผล ดำรงตำแหน่งเมื่อพ.ศ.2529-2530
3. นายพงศ์พันธ์ สัมภวคุปต์ ดำรงตำแหน่งเมื่อพ.ศ.2531-2532
4. นายถนอม อังคนะวัฒนา ดำรงตำแหน่งเมื่อพ.ศ.2533-2535 (ถึงแก่กรรม)
5. รศ.รังสรรค์ ต่อสุวรรณ ดำรงตำแหน่งเมื่อพ.ศ.2536 (แต่ลาออกก่อน)
6. ดร.วิชา จิวาลัย ดำรงตำแหน่งเมื่อพ.ศ.2537-2540
7. นางวรรณดา ตัณฑเกษม ดำรงตำแหน่งเมื่อพ.ศ.2543-2546
8. นายอริป พีชานนท์ ดำรงตำแหน่งเมื่อพ.ศ.2547-2548

⁴⁶ กองสถาบันการค้า, "ที่ 0406/1649 การอนุญาตจัดตั้งสมาคมการค้าอาคารชุด," 2 พฤษภาคม 2526.

⁴⁷ ผู้วิจัยได้พยายามค้นหาข้อมูลเกี่ยวกับประวัติการจดทะเบียนเป็นสมาคมอาคารชุดไทยอยู่หลายแห่ง แต่ก็ไม่พบหลักฐานว่าได้มีการเปลี่ยนอีกครั้งเมื่อใด

ส่วนรายชื่อคณะกรรมการสมาคมอาคารชุดไทยชุดปัจจุบัน มีทั้งสิ้น 22 คนดังนี้
 ตารางที่ 3-5:รายชื่อคณะกรรมการอาคารชุดไทยชุดปัจจุบัน

รายชื่อคณะกรรมการ	บริษัท	ทุนจดทะเบียน
1. นายอริป พิษานนท์ นายกสมาคม	บมจ.ศุภาลัย บมจ.ศุภาลัยพรีอเพอริตี้แมนเนจเมนท์	1,770 ล้านบาท 3 ล้านบาท
2. นายธำรง ปัญญาสกุลวงศ์ อุปนายกสมาคมฝ่ายรายได้และส่งเสริม การขาย	บจก. นรินทร์เฮาส์ซิง บจก. แอ็คเซียมคอนสตรัคชั่น	250 ล้านบาท 20 ล้านบาท
3. นางวัชรีย์ วัฒนาศุทธิวงศ์ อุปนายกสมาคมฝ่ายบริหาร	บจ.เอกไพลินบ้านและที่ดิน	250 ล้านบาท
4. นายเจตกำจร พรหมโยธี อุปนายกสมาคมฝ่ายวิชาการ	บจ.ณ วรางค์	80 ล้านบาท
5. นางกิตติมา พิศาลคุณากิจ อุปนายกสมาคมฝ่ายสมาชิกสัมพันธ์	บจ. บางกอกเพลส	>10 ล้านบาท
6. นายภราดร วิหะระสิรินันท์ อุปนายกสมาคมฝ่ายกฎหมายและ ประสานงานราชการ	บจ.วิมปิงคอนโดมิเนียม	300 ล้านบาท
7. นายศุภสิทธิ์ ตั้งตรงจิตร เลขาธิการสมาคม	บจ.นครหลวงการเคหะและที่ดิน	80 ล้านบาท
8. ดร.ปิยวัชร ชัยเสรี เลขาธิการสมาคม	บจ.ธรรมธานี	250 ล้านบาท
9. นายรุ่งรัตน์ ลิ้มทองแท้ เหรัญญิกสมาคม	บจ.ชื่อตรง กรุ๊ป	40 ล้านบาท
10. นายนันท์วิวัฒน์ พงษ์เจริญ ประชาสัมพันธ์	บจ. สโตร์เอสเตท	20 ล้านบาท
11. นางเพ็ญวดี วิโรจน์วงศ์ ปฏิคม	บจ.เอสพีไฮเวย์ บิลดิ้ง	80 ล้านบาท
12. นายวสันต์ อุลลชาติ นายทะเบียน	บจ.อุบลชาติพรีอเพอริตี้	20 ล้านบาท
13. นายชัยวุฒิ สุนทรานุกุลวงศ์ กรรมการ	บจ. พัฒนาการการ์เดนส์	
14. นายภูวิชย์ เอี่ยมพึงพร กรรมการ	บจ.สารธานี	30 ล้านบาท
15. ว่าที่รต.พรเลิศ ภูวรัตนกุล	บจ.ทิปโก้แลนด์	15 ล้านบาท

กรรมการ		
16. นายบัญชา ยินดี กรรมการ	บมจ.กฤษตามหานคร	5 ล้าน
17. นายจิรุตต์ สุวิวัฒน์ชัย กรรมการ	บจ.สุพรรณภูมิบ้านและที่ดิน	30 ล้าน
18. นางรัชรินทร์ กิจมโนมัย กรรมการ	บจ. ยูแอนด์มี ดีเวลลอปเม้นท์	หาไม่ได้
19. นายวีระเดช เตชะไพบุลย์ กรรมการ	บจ. อุเทนแคปปิตอล	1 ล้าน
20. นายชูเกียรติ ตังมดีธรรม กรรมการ	บมจ. มั่นคงเคหะการ	400 ล้าน
21. นายอานะวัฒน์ นาวิธรรม กรรมการ	บจ.สารินพรีอเพอร์ตี	5 ล้าน
22. นายวสันต์ เคียงศิริ กรรมการ	บมจ.ธารารมณเ็นเตอร์ไพรส์	34 ล้าน

ที่มา: www.dbd.go.th

หมายเหตุ: จำนวนทุนจดทะเบียนในที่นี้บางบริษัทอาจแตกต่างจากจากสมาคมก่อนหน้านี้เนื่องจากจำนวนทุนจดทะเบียนที่สำนักงานส่งเสริมและพัฒนาธุรกิจ กระทรวงพาณิชย์กับในเว็บไซต์ไม่ตรงกัน และอาจเป็นการบอกทุนจดทะเบียนในตอนเริ่มแรกก็อาจเป็นได้

จากโครงสร้างทั้งอดีตนายกสมาคมและคณะกรรมการของสมาคมอาคารชุดไทยพบว่า มีลักษณะตำแหน่งที่ทับซ้อนกันในระหว่างทั้งสามสมาคมเช่น นายบัญชา ยินดีและนายธำรงค์ ปัญญาสกุลวงศ์ อุปนายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรและกรรมการสมาคมอาคารชุดไทย เป็นต้น

นำมาซึ่งข้อได้ประโยชน์ของสมาคมอาคารชุดไทยคือ การที่คณะกรรมการและนายกสมาคมแต่ละท่านล้วนแล้วแต่ทำกิจการอาคารชุดเป็นของตนเองจึงส่งผลให้สามารถใช้อาคารชุดของตนเองเป็นที่ตั้งของสมาคมอาคารชุดไทยได้โดยง่าย เช่น ในช่วงเริ่มต้นที่ตั้งของสำนักงานอยู่ที่ 1000/28-30 ถนนพระราม 6 ตัดใหม่ แขวงทุ่งพระยา ยัง เขตพญาไท กทม. ลักษณะเป็นอาคารพาณิชย์ เป็นกรรมสิทธิ์และเป็นที่ตั้งของบริษัทธรรมนิติ จำกัด (ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางกฎหมายของทั้งสมาคมอาคารชุดไทย สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรและสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย) โดยทางบริษัทได้ยินยอมให้สมาคมฯ ใช้ชั้น 2 ของบริษัทเป็นที่ทำการระยะเวลา 1 ปี ต่อมาจึงได้เปลี่ยนที่ทำการมาที่อาคารศุภลัยเพลส เลขที่ 175 ชั้น 1 ห้องเลขที่ 175/161 สุขุมวิท 39 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กทม.10110 โดยมีนายประทีป ตังมดีธรรมและนายอชิป พิษานนท์) เป็นเจ้าของ ยินยอมให้เช่าสถานที่เมื่อนายประทีป ตังมดีธรรม เป็นนายกสมาคมอาคารชุดไทย และ

เมื่อนางวรรณ ไขวีนทะ ขึ้นเป็นอุปนายกสมาคมคนใหม่จึงได้มาใช้อาคารสุขุมวิทเฮาส์ ชั้น 1 ห้องเลขที่ 128/45 สุขุมวิท 23 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กทม.10110 และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดและยินยอมให้สมาคมอาคารชุดไทยใช้สถานที่โดยมิได้เก็บค่าเช่าแต่อย่างใด จนในที่สุดที่ตั้งปัจจุบันอยู่ที่ อาคารสินสาทรทาวเวอร์ เลขที่ 77/146 ชั้น 34E กรุงเทพมหานคร แขวงคลองตันโทรกทม. 10600

นอกจากนี้ส่วนในเรื่องของสมาชิกของสมาคมอาคารชุดไทยพบว่า มีเพียงสมาชิกประเภทสามัญเท่านั้นและจากยอดสมาชิกเมื่อปีพ.ศ.2545 ที่ได้ขึ้นทะเบียนต่อกรมการค้าภายในนั้นพบว่า มี 317 รายแยกเป็นสมาชิกประเภทสามัญ 256 ราย สมาชิกประเภทวิสามัญ 26 รายและประเภทกิตติมศักดิ์ 5 รายซึ่งในปัจจุบันลดลงเหลือเพียง 179 รายเป็นสมาชิกประเภทสามัญ 176 รายและวิสามัญ 3 ราย ซึ่งจากการสอบถามพบว่าสมาชิกที่ลดลงเป็นเพราะบริษัทเหล่านั้นได้ถูกปิดกิจการลง หรือไม่ก็อยู่เครือของบริษัทใหญ่⁴⁸

เมื่อพิจารณาแล้วพบว่าสมาชิกของสมาคมฯเหล่านี้เป็นสมาชิกประเภทสามัญที่ประกอบกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยตรง ก่อปรกับสมาชิกประเภทนี้จะลงทะเบียนสมาชิกในนามบริษัทย่อยหรือร่วมทุนของตน แต่ก็จะมีบางแห่งใช้ชื่อบริษัทแม่ในการลงทะเบียนเป็นสมาชิกของสมาคมอาคารชุดไทย ซึ่งแต่ละบริษัทของสมาชิกมักเป็นบริษัทที่ได้รับความนิยมมากและผลประกอบการดีกว่าบริษัททั่วไป อย่างเช่นบมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ของนายกิตติ ธนากิจอำนวย ที่มีทุนจดทะเบียนถึง 2,373,912,825 บาท บมจ.เหมราชพัฒนาที่ดินของนายสวัสดิ์ หอรุ่งเรือง เจ้าของวงการเหล็กเส้น ที่มีทุนจดทะเบียนถึง 15,000 ล้านบาท บมจ.บางกอกแลนด์ของกลุ่มตระกูลกาญจนพานิชและมหาดำรงกุล ที่มีทุนจดทะเบียน 20,584,720,864 บาท และบมจ.เอเชียนพร็อพเพอร์ตี้ที่มีนายอนุพงศ์ อัครโภคิน (น้องชายของนายอนันต์ อัครโภคิน) และนายพงษ์สารสินเป็นผู้บริหารและมีบมจ.แลนด์แอนด์เฮาส์เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ซึ่งนอกจากนี้ยังมีการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมที่ประกอบกิจการประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และรับเหมาก่อสร้างอีกนับ 10 บริษัท เจกเช่นเดียวกับกลุ่มศรีวิกรม์ ของบมจ.แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ที่มีบริษัทย่อยถึง 20 บริษัท เช่น บจก.บ้านฉางเอสเตท ที่ประกอบกิจการคอนโดมิเนียมพักอาศัย อาคารพาณิชย์เพื่อขาย บจก. ริทซ์ วิลเลจ ที่ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร บจก.โกเด็น แลนด์ (รีเทล) ที่บริการให้คำแนะนำปรึกษาและปัญหาเกี่ยวกับด้านบริหารงานโดยเฉพาะอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

ที่ต้องหยิบยกบริษัทต่างๆของสมาชิกสมาคมอาคารชุดไทยข้างต้นนั้น เพื่อจะแสดงให้เห็นว่า ความสัมพันธ์ของกลุ่มธุรกิจกับการเมืองนั้นมีความสัมพันธ์กันอย่างมาก ยิ่งถ้าเป็นบริษัทที่จัด

⁴⁸ สัมภาษณ์ เจ้าหน้าที่ในสมาคมอาคารชุดไทย, 16 มีนาคม 2549 สมาคมอาคารชุดไทย.

ทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ด้วยแล้วสมเกียรติ ตั้งกิจวานิชย์ได้ชี้ให้เห็นสัดส่วนของมูลค่าในตลาดหลักทรัพย์ไทยที่เกี่ยวข้องกับนักการเมืองสูงถึงร้อยละ 40 เป็นอันดับที่สองของโลก⁴⁹ ซึ่งไม่น่าแปลกใจว่าในขณะที่ทุกกลุ่มธุรกิจต่างก็ได้รับผลกระทบจากภาวะวิกฤตเศรษฐกิจ 2540 เจก เช่นเดียวกันแต่ทำไมภาครัฐถึงยื่นมือเข้ามาช่วยธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มากกว่าธุรกิจอื่น

เมื่อพิจารณาถึงงบดุลของสมาคมอาคารชุดไทย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2545 ประกอบด้วยสินทรัพย์ 5,676,567.19 บาท แบ่งเป็นหนี้สิน 2,618,656.14 บาท ซึ่งในจำนวนนี้มี ยอด 1,875,264.27 บาทเป็นเงินกู้ระยะยาวจากธนาคารกรุงศรีอยุธยา ทุนสะสม 1,456,036.00 บาท โดยเปรียบเทียบขนาดของทุนของสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรและสมาคมอาคารชุดไทยจะพบว่าใกล้เคียงกัน อีกทั้งรายรับของสมาคมฯยังมาจากค่าจัดมหรหรรมบ้านและคอนโดเป็นส่วนใหญ่ถึง 4,076,532.71 บาท และเมื่อหักจากค่าใช้จ่ายในการจัดงานมหรหรรมบ้านและคอนโดแล้ว คงเหลือ 2,266,649.08 บาท ส่วนค่าใช้จ่ายอื่นก็จะเป็นเงินเดือนพนักงานของสมาคมจำนวน 2 คน เป็นเงิน 345,000 บาทและค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมสัมมนา 484,703 บาท ฯลฯ รวมค่าใช้จ่าย ต่อปี 3,411,851.54 บาทส่งผลให้รายรับสูงกว่ารายจ่าย 1,601,833.05 บาท⁵⁰ แต่ทั้งนี้ทั้งนั้นคิดจากงบดุลปี 2545 ซึ่งเป็นช่วงของนางวรรณดา ตันตทเกษม ดำรงตำแหน่งนายกสมาคมและ ค่าใช้จ่าย เช่น ค่าเช่าอาคารสถานที่ ค่าน้ำและค่าไฟนั้นยังไม่มียอด แต่เมื่อย้ายที่ทำการใหม่เป็นที่ อาคารสินสาธรรคาค่าใช้จ่ายของสมาคมจะต้องมีค่าสูงกว่านี้ ส่วนรายรับ-รายจ่ายอื่นๆ นั้น สามารถใช้บัญชีจากยอดนี้เป็นเกณฑ์เทียบเคียงได้

ส่วนในเรื่องการดำเนินงานภายในสมาคมอาคารชุดไทยนั้นพบว่า ไม่แตกต่างจาก สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทยและสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ทั้งด้านการจัดกิจกรรมสัมมนาก็มักจะ จัดร่วมกับอีกสองสมาคมซึ่งได้กล่าวไว้ในตอนต้นแล้ว ทางด้านการประสานงานและให้ความ ร่วมมือจะมีทั้งเครือข่ายกลุ่มธุรกิจเอกชนและหน่วยงานภาครัฐ โดยเข้าร่วมเป็นกรรมการหรือ อนุกรรมการ หรือคณะทำงานในคณะต่างๆ อาทิ คณะกรรมการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หอการค้าไทย คณะกรรมการพิจารณาปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด คณะกรรมการกำหนด มาตรฐานที่พักและบริการ โครงการส่งเสริมพัฒนาการท่องเที่ยวพำนักระยะยาว คณะอนุกรรมการ ร่างกฎกระทรวงแก้ไขเพิ่มเติมกฎกระทรวงฉบับที่ 57 (พ.ศ.2544) เป็นต้น

การเข้าร่วมเป็นคณะอนุกรรมการกำหนดมาตรฐานที่พักและบริการ ในโครงการส่งเสริม พัฒนาการท่องเที่ยวพำนักระยะยาว (long stay) ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งที่ทำให้สมาคมได้เปรียบในการ

⁴⁹ สมเกียรติ ตั้งกิจวานิชย์, "สายสัมพันธ์ทางการเมืองกับผลตอบแทนในตลาดหุ้นไทย" ใน อนาคต เมืองไทยใครว่าไม่น่าหวัง, ไพโรจน์ วงศ์วิภาณนท์, บรรณาธิการ(กรุงเทพฯ: กรุงเทพฯ, 2547), หน้า 212.

⁵⁰ กองส่งเสริมการค้า กระทรวงพาณิชย์, "งบดุลประจำปี 2545 ของสมาคมอาคารชุดไทย," (เอกสาร ไม่ตีพิมพ์เผยแพร่)

ลวงรู้ระเบียบข้อบังคับนโยบายก่อน เห็นได้จากมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 26 มิถุนายน 2544 ที่รัฐบาลมีนโยบายให้อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวเป็นกลยุทธิ์หนึ่งในการนำเงินตราต่างประเทศมากระตุ้นเศรษฐกิจของประเทศโดยเร่งด่วนและถือเป็นวาระแห่งชาติ⁵¹

ในการพิจารณามาตรฐานที่พักและบริการการท่องเที่ยวพำนักระยะยาว มีกำหนดกลุ่มไว้ 4 ประเภทคือ 1) อาคารอยู่อาศัยรวม ได้แก่ คอนโดมิเนียม อพาร์ทเมนท์ หอพัก หรืออาคารที่สร้างขึ้นเพื่อการอยู่อาศัยลักษณะหลายๆครอบครัว 2) โรงแรมและรีสอร์ท 3) โครงการเฉพาะ(เป็นที่พักที่สร้างขึ้นใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มตลาดจากประเทศต่างๆ) 4) บ้านที่พักอาศัย โดยประเภทที่พักอาศัยของการท่องเที่ยวแบบระยะยาวพำนักรักท่องเที่ยวชาวญี่ปุ่นและต่างชาติส่วนใหญ่นิยมพักคอนโดมิเนียมและอพาร์ทเมนท์ รวมร้อยละ 78 จึงนับว่าเป็นโอกาสดีที่สมาชิกของสมาคมอาคารชุดไทยจะปรับปรุงคอนโดมิเนียมที่มีอยู่เพื่อรองรับโครงการนี้⁵²

ด้วยเหตุนี้ทางสมาคมจึงได้ถือเอาวันประชุมกรรมการและสมาชิกประจำเดือนจัดการประชุมและ dinner talk ในหัวข้อเรื่อง "คอนโด VS ลongsเตย์" และได้เชิญนายประพัทธ์ สิมะพิชัยเชษฐ ประธานคณะกรรมการด้านการตลาด โครงการส่งเสริมการพัฒนาและการท่องเที่ยวพำนักระยะยาวมาเป็นวิทยากรบรรยายพิเศษในคำขึ้นดังกล่าว

น่าสนใจว่าจะมีบริษัทของสมาชิกสมาคมเข้าร่วมและรับรู้รายละเอียดเรื่องนี้มากน้อยเพียงใด และจากสอบถามทราบว่าถ้าจัด dinner talk ร่วมกับการประชุมกรรมการจะมีสมาชิกเข้าร่วมประมาณ 30-35 ราย⁵³ ทั้งนี้เนื่องจากระยะเวลาในการส่งข่าวของทางสมาคมบางครั้งกระชั้นชิดและการตอบกลับมาร่วมงานของสมาชิกล่าช้า อีกทั้งข้อบังคับของสมาคมมีกำหนดให้สมาชิกต้องเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่า 25 ราย ซึ่งทำให้สมาชิกได้รับข้อมูลจากกลุ่มคนวงใน และเป็นที่น่าสังเกตว่าบริษัทที่รับรู้ข้อมูลส่วนใหญ่จะอยู่ในตำแหน่งประธานกรรมการของสมาคมจะมีเพียงไม่ถึง 10 รายที่เป็นบริษัทของสมาชิกสมาคมที่รับรู้ข่าว เพราะนั่นหมายถึง การแข่งขันความได้เปรียบเชิงทางการตลาด (commitment) ที่ว่า การลวงรู้นโยบายก่อนจะทำให้แต่ละบริษัทสามารถไปดัดแปลงกลยุทธ์ของตนเพื่อให้เข้ากันนโยบายได้ และคาดถึงผลประโยชน์ข้างหน้าได้เป็นอย่างดี

โดยภาพรวมที่หยิบยกมาทั้งหมดย่อมชี้ให้เห็นถึงภาพรวมก่อนการผึกกำลังตั้งแต่การก่อตั้งองค์กร การจัดโครงสร้างองค์กร ตลอดจนการผลักดันนโยบายหนึ่งใดของทั้งสมาคม อสังหาริมทรัพย์ไทย สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร และสมาคมอาคารชุดไทยเพื่อเป็น'สภาที่อยู่อาศัย

⁵¹ กองส่งเสริมการค้า กระทรวงพาณิชย์, "ระเบียบวาระการประชุมใหญ่สามัญประจำปี 2545 ของสมาคมอาคารชุดไทย," 24 เมษายน 2546, หน้า 3.

⁵² เรื่องเดียวกัน, หน้า 4-6.

⁵³ สัมภาษณ์ เจ้าหน้าที่สมาคมอาคารชุดไทย, 3 กรกฎาคม 2549 สมาคมอาคารชุดไทย.

ไทย' ถึงแม้การก่อตั้งองค์กร การจัดโครงสร้างภายใน ตลอดจนการดำเนินงานผลักดันนโยบายหนึ่งใดอาจจะมีลักษณะบางประการที่คล้ายคลึงกับกลุ่มผลประโยชน์ทั่วไป แต่สิ่งหนึ่งที่ทำให้กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีความโดดเด่นกว่ากลุ่มธุรกิจอื่นก็คือ การรู้จักใช้ความสัมพันธ์เริ่มตั้งแต่ระดับข้าราชการไปจนถึงรัฐมนตรี ใช้ความเป็น'กลุ่มวงใน'กับการอ้างอิงกลุ่มสถาบันที่เป็นที่ยอมรับของสังคมทั้งระบบราชการและการเมือง ตลอดจนมีการสร้างเครือข่ายกับกลุ่มองค์กรด้านธุรกิจร่วมกันได้อย่างแนบแน่น ส่งผลให้ประเด็นเรื่องราวของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีน้ำหนักมากขึ้น และเพิ่มศักยภาพให้แก่กลุ่มในการเข้าร่วมแข่งขันและต่อรองผลประโยชน์ได้ดีกว่ากลุ่มธุรกิจอื่น

ด้วยเหตุนี้จึงเกิดคำถามที่ว่า เป็นไปได้หรือไม่ว่าทั้งสามสมาคมจะใช้ความเป็นกลุ่มวงในเพื่อสร้างวิกฤตจากการได้รับผลกระทบเชิงผลประโยชน์จากเศรษฐกิจการเงินปี พ.ศ.2540 เป็นโอกาสให้มาฉีกกำลังผลักดันนโยบาย และใช้โครงสร้างโอกาสทางการเมืองช่วงพ.ต.ท.ทักษิณ ชินวัตร ทำให้ 'สภาที่อยู่อาศัยไทย' เป็นทางเลือกนโยบาย ซึ่งการพิจารณาเพื่อตอบคำถามเหล่านี้จึงจำเป็นจะต้องหาหลักฐานเพิ่มเติมและวิเคราะห์รายละเอียดอย่างจริงจังในบทถัดไป