

## สรุปผลการวิจัย อภิปรายผลและข้อเสนอแนะ

แม้จะมีความพยายามมาก่อนหน้านี้แล้ว กลุ่มผลประโยชน์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์บางส่วนเพิ่งจะได้ฉีกกำลังสำเร็จเป็นรูปธรรมเป็นครั้งแรกในชื่อของ 'สภาที่อยู่อาศัยไทย' เมื่อ พ.ศ.2548 ก่อนที่จะเกิดการเลือกตั้งทั่วไปครั้งที่ 24 พ.ศ.2548 เพียงไม่กี่เดือน จึงก่อให้เกิดความสงสัยแก่ผู้วิจัย ถึงปัจจัยแห่งความสำเร็จในครั้งนี้ จึงนำมาสู่การจัดทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ขึ้น โดยผู้วิจัยพยายามที่จะตอบคำถามการวิจัย 2 ประการที่มีความเกี่ยวข้องสัมพันธ์กัน ประการแรก ก่อนการฉีกกำลังเพื่อมารวมตัวเป็นสภาที่อยู่อาศัยไทย ทั้งสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรและสมาคมอาคารชุดไทยมีลักษณะและบทบาทในการดำเนินการเป็นอย่างไร และประการที่สอง ภายใต้บริบทการเมืองในช่วงพ.ต.ท.ทักษิณ ชินวัตร เป็นนายกรัฐมนตรีทั้งสาม สมาคมและรัฐบาลต่างต้องการใช้ 'สภาที่อยู่อาศัยไทย' เป็นเวทีในการเจรจาต่อรองซึ่งกันและกัน เพื่อผลักดันให้เกิดนโยบายที่เอื้อต่อผลประโยชน์ของฝ่ายตนอย่างไร

ผู้วิจัยพยายามที่จะตอบคำถามและอธิบายประเด็นดังกล่าวโดยใช้กรอบแนวคิด ทฤษฎีทางรัฐศาสตร์ผสมผสานกับเศรษฐศาสตร์ โดยเชื่อมโยงเข้ากับเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นจริงในกรณีการฉีกกำลังของสมาคมธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์จนเป็น 'สภาที่อยู่อาศัยไทย' ผ่านมุมมองของแนวคิดกลุ่มผลประโยชน์ กล่าวคือ การอธิบายความสำเร็จของการจัดตั้ง 'สภาที่อยู่อาศัยไทย' จำเป็นต้องพิจารณาในเชิงการฉีกกำลังของกลุ่มผลประโยชน์ (coalition of interest groups) ในบริบทของโครงสร้างโอกาสทางการเมือง (political opportunity structure) ที่ดำรงอยู่ในขณะนั้น รวมทั้งพิจารณาว่ารัฐ (state) ดำเนินความสัมพันธ์ภาครัฐ-สังคม (corporatism) ในลักษณะใด

วิทยานิพนธ์นี้ตั้งสมมติฐานว่า "ในภาวะการณ์ที่ต้องการให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ฟื้นตัวหลังจากเศรษฐกิจตกต่ำ สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรและสมาคมอาคารชุดไทยมีปัญหาในการดำเนินการ เพื่อรักษาและเพิ่มพูนผลประโยชน์ของแต่ละสมาคม สมาคมทั้งสามจึงฉีกกำลังผลักดันนโยบายต่อรัฐ เพื่อประโยชน์ของตน ประกอบกับการมีโครงสร้างโอกาสทางการเมืองที่รัฐบาลพ.ต.ท.ทักษิณ ชินวัตร ต้องการให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นตัวกระตุ้นภาคเศรษฐกิจที่แท้จริง (real sector) จึงมีนโยบายจัดตั้ง 'สภาที่อยู่อาศัยไทย'"

การวิจัยในครั้งนี้ใช้วิธีการพรรณนาวิเคราะห์ (analytical description) โดยทำการวิจัยทั้งเอกสารและทำการสัมภาษณ์ควบคู่กันไป เป็นที่ทราบกันดีว่า 'สภาที่อยู่อาศัยไทย' เพิ่งก่อตั้งมานับนาน ประกอบกับเรื่องราวของสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร และสมาคมอาคารชุดไทยยังไม่มีผู้ใดศึกษาวิจัยในประเด็นใดๆมาก่อน จึงทำให้ขั้นตอนการศึกษาวิจัยและการรวบรวมข้อมูล (documentary research) เป็นไปโดยยากลำบากและใช้เวลาค่อนข้างนาน

ในขณะเดียวกัน การวิจัยภาคสนามก็ประสบอุปสรรคหลายประการ เช่น พบว่าในการขอเข้าสัมภาษณ์คณะกรรมการสภาที่อยู่อาศัยไทยและผู้บริหารสมาคมทั้งสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร และสมาคมอาคารชุดไทย ตลอดจนการหาข้อมูลจากหน่วยงานของรัฐยังปรากฏความหวาดระแวงว่าผู้วิจัยจะใช้ข้อมูลไปในทางที่บั่นทอนกำลังขององค์กรหรือตรวจสอบการทำงานขององค์กรนั้น ผู้วิจัยเข้าใจว่าความหวาดระแวงนี้อาจมาจากชื่อวิทยานิพนธ์ที่ว่า "การผนึกกำลังของกลุ่มผลประโยชน์: ศึกษากรณี 'สภาที่อยู่อาศัยไทย'" เพราะความรู้สึกของคนส่วนใหญ่และไม่ได้เข้าใจแนวคิดทางรัฐศาสตร์ จึงหวาดระแวงคำว่า "กลุ่มผลประโยชน์" ที่อาจส่งผลเป็นภาพลบแก่องค์กรได้ ซึ่งผู้วิจัยก็ได้พยายามอธิบายให้ผู้ที่จะให้สัมภาษณ์เข้าใจและให้ความร่วมมือตามสมควร

ดังนั้น ผู้วิจัยจึงเห็นความจำเป็นที่จะต้องเสนอแง่มุมในมิติต่างๆของกลุ่มผลประโยชน์ไว้ ณ ที่นี้ เพื่อให้สาธารณชนเกิดความเข้าใจร่วมกัน ขณะเดียวกันก็ได้ดึงบางแง่มุมที่สำคัญและน่าสนใจของกลุ่มผลประโยชน์ด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มาวิเคราะห์ไว้ด้วย

## 5.1 สรุปผลการวิจัย

### 5.1.1 สรุปบทวิเคราะห์การจัดองค์กร โครงสร้างการตัดสินใจ รูปแบบการผลักดัน ก่อนที่จะเป็น 'สภาที่อยู่อาศัยไทย' (บทที่ 3)

สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรและสมาคมอาคารชุดไทยต่างก็มีการจัดองค์กร โครงสร้างการตัดสินใจ ตลอดจนการผลักดันนโยบายที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายของรัฐที่ผ่านมาในระดับที่มีนัยสำคัญคือ

1.1) ด้านการจัดองค์กร พบว่า สมาคมด้านอสังหาริมทรัพย์ทั้งสามเป็นสมาคมหลักในด้านอสังหาริมทรัพย์อยู่แล้ว แต่ละสมาคมมีความชำนาญเฉพาะอย่าง โครงสร้างองค์กรของแต่ละสมาคมนั้นมีการปฏิบัติงานที่คล้ายคลึงกัน มีคณะกรรมการบริหารในด้านต่างๆ ทั้งฝ่ายประชาสัมพันธ์ เหนือญุก ทีมที่ปรึกษาทางด้านการเงินและการตลาด ฝ่ายกฎหมาย เพื่อทำให้เกิดความคล่องตัวในการบริหารงานขององค์กรยิ่งขึ้น อีกทั้งสมาคมต่างๆยังเป็นกลุ่มผลประโยชน์ที่ประสบความสำเร็จในแง่การระดมทรัพยากร ระดมทุน เพื่อลดต้นทุนการผลิตร่วมกันอย่างในการจัดมหรรมบ้านและคอนโดที่ถือว่าเป็นรายได้หลักที่มากกว่าการจัดสัมมนา และกิจกรรมของแต่ละสมาคมเอง

นอกจากการมีโครงสร้างการบริหารงานที่ชัดเจนและมีหลักเกณฑ์ที่แน่นอนในการเรียกร้องผลประโยชน์ยังพบว่าแต่ละสมาคมได้รับการยอมรับและได้รับความสนใจในฐานะกลุ่มผลประโยชน์หลักทางเศรษฐกิจของประเทศชุดหนึ่ง ส่งผลให้การจัดกิจกรรมการรวมตัวกันเฉพาะ

กิจหรือแม้กระทั่งการผึกกำลังร่วมกันอย่างถาวรทางด้านอสังหาริมทรัพย์กลายเป็นข้อได้เปรียบนำมาซึ่งการขยายและปรับโครงสร้างภายในองค์กร เพื่อสร้างความแข็งแกร่งและเอกภาพเพื่อเป็น 'สภาที่อยู่อาศัยไทย'

ขณะเดียวกันเรื่อง 'โครงสร้างองค์กร' ก็ทำให้เกิดข้อสงสัยว่า เหตุใดจึงไม่เชิญผู้ที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะด้านเข้าร่วมและมอบหมายให้ดำรงตำแหน่งหัวหน้าคณะทำงาน เช่น การมีคณะทำงานด้านคุ้มครองผู้บริโภคไม่ควรเอาสมาชิกของตนมาดำรงตำแหน่งหัวหน้าคณะทำงาน เพราะอาจทำให้ไม่ได้รับความเชื่อมั่นจากผู้บริโภคที่เคยประสบเหตุการณ์ซื้อบ้านแล้วไม่ได้บ้าน ซื้อบ้านแล้วบ้านไม่ได้มาตรฐานว่าจะสามารถคุ้มครองผู้บริโภคได้จริง เพราะอาจเกรงว่าจะเข้าข้างกันเองได้

1.2) **โครงสร้างการตัดสินใจ** พบว่า ผู้ดำรงตำแหน่งบริหารของแต่ละสมาคมมาจากการเลือกตั้งของสมาชิก จึงถือได้ว่าผู้นำเป็นตัวแทนหลักในการดำเนินการเรียกร้องหรือเข้าร่วมกำหนดนโยบายกับรัฐ คณะกรรมการบริหารในแต่ละสมาคมนั้นมีภูมิหลังอาชีพเป็นเจ้าของกิจการอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เป็นบริษัท จำกัด (มหาชน) และเป็นนักพัฒนาที่ดินรายใหญ่แทบทั้งสิ้น รวมถึงบทบาทของคณะกรรมการในแต่ละสมาคมก็มีตำแหน่งทับซ้อนกันในระหว่างทั้งสามสมาคม ดังนั้นแนวโน้มที่ผู้บริหารของแต่ละสมาคมจะกำหนดนโยบายหรือเรียกร้องข้อเสนอเมื่อมาทำหน้าที่เป็นตัวแทนของสภาที่อยู่อาศัยไทยย่อมมีความโน้มเอียงที่จะให้ความสำคัญกับกลุ่มผลประโยชน์ของตนเองเป็นหลักมากกว่าการคำนึงถึงผลประโยชน์ส่วนรวม

นอกจากนี้ยังพบอยู่บ่อยครั้งว่าคณะกรรมการบริหารของแต่ละสมาคมได้รับเชิญให้ให้คำปรึกษาต่อหน่วยงานรัฐในระดับกระทรวง ทบวง กรม ตลอดจนการเข้าร่วมเป็นคณะอนุกรรมการของหอการค้าไทยและคณะอนุกรรมการเฉพาะกิจชุดต่างๆ ที่ตั้งขึ้นเพื่อแก้ไขปัญหาวิกฤตอสังหาริมทรัพย์ แสดงถึงความสัมพันธ์อันดีระหว่างรัฐและสมาคมทั้งสาม ที่เป็นไปในลักษณะพันธมิตรที่คอยช่วยเหลือซึ่งกันและกัน อีกทั้งผู้นำของสมาคมทั้งสามใช้ฐานของความสัมพันธ์อันนี้สร้างช่องทางเป็นกลุ่มวงในที่ตนเองเป็นอยู่แต่เดิมให้แนบแน่นยิ่งขึ้น

1.3) **รูปแบบการผลักดันก่อนที่จะผึกกำลังเป็นสภาที่อยู่อาศัยไทย** พบว่า สมาคมธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ได้ใช้วิธีการผลักดันข้อเสนอและนโยบายทั้งทางตรงและทางอ้อม ตั้งแต่การจุดประเด็นปัญหาที่ผู้ประกอบการต่างได้รับผลกระทบจากภาวะวิกฤตเศรษฐกิจการเงิน 2540 ร่วมกัน เกิดข้อเรียกร้องให้จัดตั้งคณะอนุกรรมการชุดต่างๆ เพื่อร่วมมือแก้ไขปัญหา ใช้การผลักดันทางการเมืองและสังคมให้เห็นว่าอสังหาริมทรัพย์เป็นตัวกระตุ้นภาคเศรษฐกิจที่แท้จริง โดยใช้สื่อสิ่งพิมพ์และโทรทัศน์เผยแพร่กิจกรรมต่างๆ ของสมาคมที่ผ่านมา และระดมความเห็นพ้องในหมู่ประชาชน เช่น ในกรณีของการปรับสีผังเมืองกรุงเทพมหานคร

นอกจากนี้ยังพบอีกว่า การเข้าไปสัมพันธ์กับการเมืองยังมีรูปแบบที่ไม่เป็นทางการอยู่ด้วย ซึ่งเป็นความสัมพันธ์ระหว่างผู้นำที่เป็นคณะกรรมการบริหารของแต่ละสมาคมกับผู้มีอำนาจการปกครองใน 3 ลักษณะคือ 1) ความสัมพันธ์ที่เกิดจากความใกล้ชิดส่วนตัว เช่น นายอนันต์ อัครโกตินที่มีความใกล้ชิดและได้รับความไว้วางใจจากรัฐบาลในการให้คำปรึกษาทางด้านเศรษฐกิจจนได้รับการแต่งตั้งให้เป็นคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการไฟฟ้า 2) ความสัมพันธ์ในเชิงอุปถัมภ์ ที่ในแต่ละปีสมาคมต่างๆ ต้องรวบรวมเงินนำมาบริจาคอุดหนุนรัฐบาล เพื่อไม่ให้เกิดช่องว่างระหว่างรัฐและกลุ่มผลประโยชน์ได้ และ 3) ความสัมพันธ์ในเชิงเครือข่ายโยงใยทางธุรกิจส่วนตัว พบได้จากการถือครองหุ้นในบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เช่นตระกูลชินวัตรถือหุ้นใหญ่ในบริษัทเอส ซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัทโอ เอ ไอ แอสเสท จำกัด บริษัทวีแลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด บริษัทอัทคันทรีแลนด์ จำกัดและกองทุนรวมแอสเสทเน็ทเวิร์ค เป็นต้น

ในรูปแบบความสัมพันธ์กับการเมืองในลักษณะที่ไม่เป็นทางการนี้จะตั้งอยู่บนความสัมพันธ์ระหว่างผู้มีอำนาจทางการเมืองและนักธุรกิจที่ต้องการความคุ้มครองต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นการไม่ต้องการให้ผู้อื่นเข้ามาประกอบกิจการแข่ง การได้รับอภิสิทธิ์ต่างๆ ทั้งทางตรงและอ้อมจากรัฐ แต่ความสัมพันธ์นี้ก็ไม่ได้มีกับสมาชิกระดับนำทุกคน แต่เกิดขึ้นในลักษณะเฉพาะบุคคลเท่านั้น

#### 5.1.2 สรุปบทวิเคราะห์โครงสร้างโอกาสทางการเมือง (บทที่ 4)

นอกเหนือจากแรงผลักดันของภาคเอกชนที่ก่อให้เกิดการจัดตั้งสภาที่อยู่อาศัยไทยในครั้งนี้แล้ว กระบวนการกำหนดนโยบายด้านอสังหาริมทรัพย์ยังได้รับอิทธิพลจากเงื่อนไขและปัจจัยอื่นๆ ที่เอื้อและส่งเสริมให้เกิดการจัดตั้งสภาที่อยู่อาศัยไทยขึ้นอย่างเป็นรูปธรรม ประกอบด้วย

2.1) ในเชิงกฎหมายและรัฐธรรมนูญ รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2540 มีบทบัญญัติที่เอื้อต่อการผิวกำลังของกลุ่มผลประโยชน์ โดยเฉพาะมาตรา 45 50 และ 87 ตัวอย่างเช่นมาตรา 45 ความว่า

"บุคคลย่อมมีเสรีภาพในการรวมกันเป็นสมาคม สหภาพ สหพันธ์ สหกรณ์ กลุ่มองค์การ เอกชน หรือหมู่คณะ การจำกัดเสรีภาพตามวรรคหนึ่งจะกระทำมิได้เว้นแต่อาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายเฉพาะเพื่อคุ้มครองผลประโยชน์ส่วนรวมของประชาชน เพื่อรักษาความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน หรือเพื่อป้องกันมิให้มีการผูกขาดตัดตอนในทางเศรษฐกิจ"

ความหมายมาตรา 45 นี้สอดคล้องกับมาตรา 50 ที่มีความว่า "บุคคลย่อมมีเสรีภาพในการประกอบกิจการหรือประกอบอาชีพและการแข่งขันโดยเสรีอย่างเป็นธรรม ...."

และมาตรา 87 "รัฐต้องสนับสนุนระบบเศรษฐกิจแบบเสรีโดยอาศัยกลไกตลาด กำกับดูแลให้มีการแข่งขันอย่างเป็นธรรม ค้ำครองผู้บริโภค และป้องกันการผูกขาดตัดตอนทั้งทางตรงและทางอ้อม รวมทั้งยกเลิกและละเว้นการตรากฎหมายและกฎเกณฑ์ที่ควบคุมธุรกิจที่ไม่สอดคล้องกับความจำเป็นทางเศรษฐกิจ..."

ควรตั้งข้อสังเกต "การแข่งขันโดยเสรีอย่างเป็นธรรม" ว่าอาจไม่เอื้อต่อการฉีกกำลัง หากการฉีกกำลังนั้นโน้มเอียงไปในทางผูกขาดได้

2.2) ผลกระทบจากวิกฤตเศรษฐกิจ พ.ศ. 2540 หลังจากเหตุการณ์วิกฤตเศรษฐกิจเป็นต้นมา อสังหาริมทรัพย์เป็นภาคธุรกิจหนึ่งที่ได้รับผลกระทบอย่างมาก ส่งผลทำให้ธุรกิจต่อเนื่องในภาคการผลิตอื่นได้รับความเดือดร้อนเกิดปัญหาตามมาเป็นลูกโซ่ รัฐบาลในช่วงเวลานั้นต่างก็ใช้มาตรการทางการเงิน-การคลัง และการจัดตั้งคณะอนุกรรมการเพื่อแก้ไขปัญหาวิกฤตอสังหาริมทรัพย์ ผลของการมุ่งแก้ไขสถานการณ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ก็ยังคงไม่ดีขึ้น เนื่องด้วยความไม่ชัดเจนและไม่ต่อเนื่องของนโยบาย ตลอดจนการไม่มีแผนปฏิบัติที่ครอบคลุมทุกภาคส่วนของเศรษฐกิจ จากความเดือดร้อนที่ยาวนานถึง 6 ปีนี้สมาคมด้านอสังหาริมทรัพย์จึงต้องหันหน้าฉีกกำลังร่วมกันเพื่อที่จะคงสถานะของตนไม่ให้ตกต่ำลงไป จึงเป็นที่มาของการฉีกกำลังของกลุ่มผลประโยชน์ที่มีทั้งสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร และสมาคมอาคารชุดไทย

2.3) แนวนโยบายของรัฐบาลในช่วงพ.ต.ท.ทักษิณ ชินวัตร ถือว่าเป็นเงื่อนไขที่สำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงทั้งบริบททางการเมืองและสังคมเป็นอย่างมาก (นอกเหนือจากการผลักดันของภาคเอกชนโดยตรง) ทำให้ข้อเรียกร้องของสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรและสมาคมอาคารชุดไทยได้รับการตอบสนอง ซึ่งประกอบด้วย

2.3.1 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ถูกจัดเป็นอุตสาหกรรมดาวรุ่งที่รัฐมุ่งใช้เป็นตัวขับเคลื่อนเศรษฐกิจที่แท้จริงและทำให้ภาคการผลิตอื่นขยายตัวตาม มุ่งสร้างงาน กระจายรายได้และทำให้เกิดการลงทุนต่อเนื่อง

2.3.2 รัฐส่งเสริมและสนับสนุนให้เกิดการรวมกลุ่มอุตสาหกรรมขึ้น เพื่อเป็นองค์กรยอดมีหน้าที่ในการเป็นตัวแทนให้คำปรึกษากับภาครัฐ ช่วงเวลานี้เองที่พบว่าภาครัฐเป็นตัวเร่งและช่วยผลักดันให้เกิดทั้งสภาที่อยู่อาศัยไทย (ที่เป็นการรวมตัวกันของสมาคมด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์) ส่วนหนึ่ง และสภาตลาดเงินและตลาดทุนไทย (ที่เป็นการรวมตัวของผู้ที่เกี่ยวข้องทางการเงินและหลักทรัพย์ขึ้น)

2.3.3 แผนงานเชิงปฏิบัติการระยะยาวเช่นโครงการเมกกะโปรเจกต์ ที่เป็นการลงทุนขนาดใหญ่จำเป็นต้องใช้ความร่วมมือจากทุกภาคส่วนดำเนินงานร่วมกัน ซึ่งรวมถึง

กลุ่มผลประโยชน์อย่างสภาที่อยู่อาศัยไทยด้วย เพื่อให้ระบบการปฏิบัติงานเป็นไปในทิศทางเดียวกัน

จึงพบว่าความแข็งแกร่งของรัฐเป็นสาเหตุสำคัญประการหนึ่งที่ทำให้สมาคมด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีโอกาสทางการเมืองที่เอื้ออำนวยอย่างมากที่จะผลักดันข้อเรียกร้องเมื่อเทียบกับอดีต เป็นที่น่าสนใจยิ่งว่าจากการวิจัยนโยบายของรัฐ ยังพบอีกว่า พ.ต.ท.ทักษิณ ชินวัตร ผู้นำรัฐบาลมีความมุ่งมั่นและทะเยอทะยาน สมกับการเป็นผู้นำที่เข้มแข็ง (strong executive officer) กอปรกับการความเข้ากันได้ดีทั้งนายกรัฐมนตรีและนายสมคิด จาตุศรีพิทักษ์ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังส่งผลให้การสั่งการและปฏิบัติงานเป็นไปได้อย่างรวดเร็วเป็นไปในทางเดียวกันและอย่างมีประสิทธิภาพ

เหล่านี้เป็นสิ่งที่ยืนยันได้ว่าโครงสร้างโอกาสทางการเมืองมีลักษณะที่เปิดและเป็นบวก ส่งผลดีต่อการผลักดันกำลังของกลุ่มสมาคมอสังหาริมทรัพย์ เพื่อจัดตั้งเป็น 'สภาที่อยู่อาศัยไทย' อย่างแน่นอน เพราะที่มาของโครงสร้างโอกาสทางการเมืองในลักษณะเปิดและเป็นบวกไม่ได้มาอย่างเลื่อนลอย แต่มีฐานที่มาจากภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ 2540 และรัฐบาลก่อนหน้ารัฐบาล พ.ต.ท.ทักษิณ ชินวัตรไม่สามารถจะทำให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ฟื้นกลับมาเป็นเหมือนเดิมได้ แต่รัฐบาล พ.ต.ท.ทักษิณ ชินวัตรเป็นทางเลือกใหม่ตามความคาดหวังของสมาคมด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

### 5.1.3 สรุปบทวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างการผลักดันของกลุ่มผลประโยชน์ (ของสมาคมธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์) กับรัฐ (บทที่ 3 และ 4)

ไม่ว่าจะรวมตัวกันเป็นกลุ่มผลประโยชน์หรือการผลักดันของกลุ่มผลประโยชน์ก็ตาม ย่อมจะไม่สามารถผลักดันนโยบายหนึ่งใดให้สำเร็จตามลำพังได้เลย ถ้าไม่ได้รับความร่วมมือจากข้าราชการและระบบราชการ ซึ่งเข้าถึงอำนาจรัฐบาลมารองรับในระดับหนึ่ง

ความสัมพันธ์ระหว่างการผลักดันของกลุ่มผลประโยชน์กับรัฐในกรณีของ 'สภาที่อยู่อาศัยไทย' นั้นพบว่ามี 2 รูปแบบในลักษณะความสัมพันธ์ดังนี้

3.1) **ความสัมพันธ์แบบร่วมมือ (partnership)** พบอยู่บ่อยครั้งว่ารัฐมักจะเชิญกลุ่มผู้ประกอบการปรึกษาหารือเกี่ยวกับข้อมูลข่าวสารและความรอบรู้ในเรื่องเศรษฐกิจและธุรกิจเป็นกิจวัตร ในการนี้เองจึงทำให้ผู้นำเอกชนเข้าสู่แวดวงการเมืองได้ง่าย บทบาทความสัมพันธ์ของกลุ่มกับรัฐจึงอยู่ในฐานะของการเป็นหุ้นส่วนระหว่างกัน เพราะจำเป็นต้องใช้ข้อดีของแต่ละฝ่ายเป็นปัจจัยของความสำเร็จ โดยรัฐจำเป็นต้องอาศัยกลไกของระบบอสังหาริมทรัพย์เป็นตัวขับเคลื่อนเศรษฐกิจมหภาค เพื่อสร้างความสำเร็จในการบริหารประเทศ ขณะที่กลุ่ม

อสังหาริมทรัพย์ต้องอาศัยรัฐในการเข้าถึงข้อมูลข่าวสารและสร้างอำนาจต่อรองในการทำธุรกิจกับรัฐ ขณะเดียวกันรัฐก็ต้องการข้อมูลในเรื่องการทำธุรกิจของเอกชนเช่นเดียวกัน

การเกิดขึ้นของ'สภาที่อยู่อาศัยไทย'นั้นไม่ได้เกิดจากฝีมือของเอกชนฝ่ายเดียว แต่ยังมีหน่วยงานในระบบราชการเป็นที่เลี้ยงให้การสนับสนุนอยู่ด้วยทั้งสำนักงานเศรษฐกิจการคลังที่ช่วยระดมความคิดในเรื่องรูปแบบและเนื้อหาของสภาในเบื้องต้น ธนาคารอาคารสงเคราะห์รับเป็นที่ปรึกษาทางด้านการเงินในตอนเริ่มแรกของการก่อตั้งและให้ใช้อาคารของธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นสถานที่ตั้งและดำเนินการของสภาที่อยู่อาศัยไทยได้

อนึ่ง มีข้อสังเกตว่าถึงแม้จะเป็นการทำงานแบบหุ้นส่วนกันก็ตาม การเป็นหุ้นส่วนก็ไม่จำเป็นต้องมีความเท่าเทียมกันไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้นเล็ก (กลุ่มทุนเล็ก) หรือผู้ถือหุ้นใหญ่ (กลุ่มทุนใหญ่) ก็ตาม ดังนั้นกลไกการทำงานแบบหุ้นส่วน จึงทำให้ผู้ที่อยู่นอกหุ้นส่วนต้องระมัดระวังไม่ให้ความสัมพันธ์แบบหุ้นส่วนส่งผลกระทบต่อตน

3.2) ความสัมพันธ์แบบควบคุม กำกับ ควบคุม (regulator) พบว่าความสัมพันธ์แบบนี้เกิดขึ้นเมื่อตอนที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังเชิญให้สมาคมทั้งสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร และสมาคมอาคารชุดไทยประชุมร่วมกันที่กระทรวงการคลังและมีดำริให้ดำเนินการจัดตั้ง และมีเพียง 3 สมาคมเท่านั้นที่เป็นสมาชิกของสภาที่อยู่อาศัยไทยในเบื้องต้น ซึ่งประเด็นนี้ทำให้เกิดข้อถกเถียงกันอย่างกว้างขวางในหมู่นักวิชาการและผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ว่าควรจะนำสมาคมต่างๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งหมดในด้านอสังหาริมทรัพย์ไทยมารวมอยู่ในสภาด้วยมิใช่มีเพียงสามสมาคมยักษ์ใหญ่เพียงอย่างเดียว

ผู้วิจัยเห็นว่าเป็นไปได้ว่าความสัมพันธ์แบบควบคุม กำกับ ควบคุมนี้โยงใยถึงการใช้อสังหาริมทรัพย์และสภาที่อยู่อาศัยไทยเป็นเครื่องมือในการผูกขาดและการกระจุกตัวของกลุ่มผลประโยชน์รายใหญ่ที่มีอยู่แล้วในตลาดไม่ให้เกิดมีผู้ประกอบการรายใหม่เข้ามาแข่งขันได้ ซึ่งประเด็นนี้มาจากการควบคุมมาตรฐานผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ของสภาที่อยู่อาศัยไทย อีกทั้งความสัมพันธ์ในลักษณะนี้ย่อมง่ายต่อการดำเนินงานในอนาคตของรัฐบาลที่มีทั้งการลงทุนในโครงการขนาดใหญ่ โครงการบ้านเอื้ออาทร แม้กระทั่งการผลักดันให้สภา มีหน้าที่ในการพัฒนาตลาดทุนและตลาดตราสารหนี้ เป็นต้น

ดังที่ปรากฏข้างต้นสามารถจำแนกลักษณะภาคีรัฐ-สังคมที่ว่ากลุ่มต้องขึ้นต่อหรือเป็นรองรัฐบาลในระดับใด ในที่นี้สรุปได้ว่าในความสัมพันธ์แบบหุ้นส่วน จะเห็นว่าภาคสังคมมีบทบาทนำกลุ่มจึงมีความเป็นอิสระและเป็นตัวของตัวเองค่อนข้างสูง และบทบาทของกลุ่มไม่ถูกจำกัด กล่าวคือ ยังคงมีส่วนร่วมในกระบวนการทางนโยบายได้ จึงถือว่าเป็นภาคีรัฐ-สังคมแบบกึ่งเสรีนิยม ส่วนลักษณะความสัมพันธ์แบบควบคุม กำกับ ควบคุม มีลักษณะภาคีรัฐ-สังคมแบบอำนาจ

นิยมมากกว่า เพราะรัฐมีบทบาทในการจัดตั้ง สนับสนุน ควบคุมกลุ่มสูง รัฐสามารถสั่งการกลุ่มอาชีพให้เชื่อฟังและปฏิบัติตามรัฐได้โดยตลอด

ที่กล่าวว่า เป็นภาครัฐ-สังคมแบบกึ่งเสรีนิยมนั้น เพราะว่าจุดเด่นของภาครัฐ-สังคมไกลห่างจากแนวคิดพหุนิยมที่ไม่ใช่การตกลงระหว่างกลุ่มผลประโยชน์รายย่อย แต่เป็นกลุ่ม องค์การ สมาคมที่รวมตัวกันจัดตั้งอย่างเป็นทางการและชอบธรรม (legitimate) ทำหน้าที่เป็นองค์การยอกรวบรวมข้อเสนอเข้าสู่กระบวนการกำหนดนโยบายอย่างที สิริพรรณ นกสวนได้วิจารณ์งานเอนก เหล่าธรรมทัศน์ที่ได้ทำการศึกษการจัดตั้งคณะกรรมการร่วมภาครัฐและเอกชน(กรอ.) ที่มีตัวแทน สมาคมธุรกิจจากสภาหอการค้า สมาคมธนาคารไทย และสภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยเป็น กรรมการร่วมและเสนอไว้ตั้งปีพ.ศ.2535 ว่า ความสัมพันธ์ระหว่างรัฐและกลุ่มธุรกิจของไทยมี ลักษณะภาครัฐ-สังคมแบบเสรีที่กำลังก่อตัวขึ้น ซึ่งสิริพรรณชี้ให้เห็นว่าในแบบแผนความสัมพันธ์ดังกล่าวยังขาดองค์ประกอบและการมีส่วนร่วมจากกลุ่มตัวแทนภาคแรงงาน ซึ่งมีผลประโยชน์ขัดกันกับกลุ่มทุนและนักธุรกิจ ดังนั้นภาครัฐ-สังคมของไทยจึงเป็นภาครัฐ-สังคมที่ไม่สมดุล<sup>1</sup>

ในงานศึกษาสภาพที่อยู่อาศัยไทยก็เช่นเดียวกัน กล่าวคือ มีลักษณะของการเป็นองค์การยอกรวบรวมกลุ่มผลประโยชน์ต่างๆทางด้านอสังหาริมทรัพย์เข้าไว้ด้วยกัน และการใช้คำว่า "สภา" ก็เพื่อให้เกิดความเข้าใจว่าเป็นองค์กรที่ประชาชนสามารถเข้ามามีส่วนร่วมในกระบวนการต่อรอง และข้อตกลงนี้ด้วย แต่แท้ที่จริงไม่ได้เป็นเช่นนั้น จึงดูเหมือนว่ากลุ่มพลังอำนาจทางเศรษฐกิจของเอกชนจะเป็นพันธมิตรกับกลุ่มพลังอำนาจรัฐมากกว่าเป็นองค์กรทางการเมือง

เท่ากับว่าปรากฏการณ์ดังกล่าวย่อมบ่งชี้ถึงความ เป็นภาครัฐ-สังคมแบบกึ่งเสรีนิยมอย่างชัดเจน เพราะขาดการมีส่วนร่วมของภาคแรงงานเข้ามาเกี่ยวข้องด้วย มีเพียงแค่งกลุ่มผลประโยชน์ในภาคของทุนกับรัฐเท่านั้น จึงเสี่ยงไม่ได้ที่จะเป็นรัฐที่เข้าข้างกลุ่มผลประโยชน์เฉพาะกลุ่ม ตรงจุดนี้ที่ทำให้ไม่เข้าข่ายการเป็นพหุนิยม เพราะเกิดรัฐที่เข้าข้างกลุ่มผลประโยชน์ เป็นรัฐที่กลุ่มผลประโยชน์ยึดกุม กลุ่มผลประโยชน์จึงใช้อำนาจรัฐเพื่อประสานภาครัฐ-สังคมที่เข้าข้างกลุ่มผลประโยชน์ไว้ คงความสัมพันธ์ให้เป็นอย่างนี้ตลอดไป เป็นการตีกรอบเพื่อให้แน่ใจว่าผลประโยชน์จะตกอยู่ที่คณะของตน นำมาสู่การกีดกันกลุ่มผลประโยชน์อื่นให้ไม่สามารถเติบโตได้ และกีดกันผู้บริโภคนอกจากสูตรภาครัฐ-สังคมด้วย

<sup>1</sup> สิริพรรณ นกสวน, "corporatism: ภาครัฐ-สังคม," ใน คำและความคิดในรัฐศาสตร์ร่วมสมัย, สิริพรรณ นกสวนและเอก ตั้งทรัพย์วัฒนา,บรรณาธิการ (กรุงเทพฯ: ด้านสุทธาการพิมพ์, 2546), หน้า 76.



## 5.2 อภิปรายผล

ผลการวิจัยสรุปได้ว่า ความลงตัวและความสำเร็จในการฝึกกำลังของกลุ่มผลประโยชน์ด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็น 'สภาที่อยู่อาศัยไทย' ที่เพิ่งก่อตั้งไม่นานมานี้ มีความสัมพันธ์เป็นอย่างยิ่งกับการดำเนินกลยุทธ์แบบการฝึกกำลังของกลุ่มผลประโยชน์ของทั้งสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรและสมาคมอาคารชุดไทย กล่าวคือ วิกฤตเศรษฐกิจ พ.ศ.2540 เป็นเงื่อนไขที่จำเป็นในการกระตุ้นให้รวมตัวกัน (ถูกคุกคาม) ซึ่งผนวกกับความพร้อมเชิงการบริหารจัดการและการกำหนดกลยุทธ์ของสมาคมทั้งสามเป็นเงื่อนไขที่จำเป็นด้วย ในขณะที่โครงสร้างโอกาสทางการเมืองเป็นเงื่อนไขที่เพียงพอ

ดังนั้น หากการดำเนินกลยุทธ์ผลักดันทางการเมืองไม่ได้เป็นแบบการฝึกกำลังของกลุ่มผลประโยชน์แล้วก็ยากที่การผลักดันต่อรองใดๆกับรัฐจะราบรื่น และเช่นเดียวกันแม้มีบริบทเชิงโครงสร้างโอกาสทางการเมืองในช่วงพ.ต.ท.ทักษิณ ชินวัตร เป็นเงื่อนไขที่เสริมขึ้นมาก็ตาม แต่หากกลุ่มผลประโยชน์ไม่สามารถฉวยโอกาสด้วยการดำเนินกลยุทธ์ผลักดันที่สอดคล้องกับบริบทเชิงโครงสร้างโอกาสทางการเมืองแล้ว ความสำเร็จในทางการเมืองก็ยากที่จะเกิดขึ้นได้ในระยะเวลาอันสั้น

ผลการวิจัยเหล่านี้ได้ช่วยพัฒนาหรือก่อให้เกิดข้อค้นพบในเชิงทฤษฎีที่แบ่งออกได้ 3 ประเด็นหลักคือ

1) **กรอบแนวคิดเรื่องกลุ่มผลประโยชน์และการฝึกกำลังของกลุ่มผลประโยชน์** ผลจากการศึกษาชี้ให้เห็นว่า หากการรวมกลุ่มเป็นกลุ่มผลประโยชน์เพื่อเรียกร้องผลักดันนโยบายหนึ่งใดเพียงกลุ่มเดียว โดยไม่รวมตัวกันเป็นองค์กรยอด ย่อมยากที่จะประสบความสำเร็จได้โดยง่าย ขณะเดียวกันถ้ากลุ่มผลประโยชน์ด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แข็งแกร่งและมีศักยภาพเพียงพอก็สามารถดำเนินการได้โดยล้าพั้ง

อย่างไรก็ตามสิ่งที่น่าสนใจคือ วิกฤตเศรษฐกิจการเงิน 2540 ทำให้เฉพาะกลุ่มผลประโยชน์บางกลุ่มเท่านั้นคงอยู่ในตลาดได้ ซึ่งกลุ่มเหล่านี้เป็นกลุ่มที่มีลักษณะของกลุ่มวงในที่สามารถเข้าถึงช่องทางของกระบวนการนโยบายสาธารณะได้ง่าย เมื่อมีการใช้กลยุทธ์การฝึกกำลังของกลุ่มผลประโยชน์ร่วมด้วยยิ่งทำให้ได้รับการตอบสนองจากภาครัฐมากยิ่งขึ้น ทั้งนี้เพราะสอดคล้องกับการที่รัฐมีแนวโน้มที่จะกำหนดนโยบายทางเศรษฐกิจการค้าในแนวทางที่เอื้อกับกลุ่มผลประโยชน์ใหญ่ เท่ากับเป็นสภาพการณ์ที่ไม่ได้เกิดการได้-เสียโดยสิ้นเชิง (zero sum game) เพราะทั้งรัฐและกลุ่มผลประโยชน์จะได้รับผลประโยชน์จากการเป็นหุ้นส่วนนโยบายสภาที่อยู่อาศัยไทยด้วยกัน

2) กรอบแนวคิดเรื่องอำนาจ ในทางทฤษฎีสามารถแบ่งรูปแบบ-วิธีการ ในการรักษาอำนาจของกลุ่มผลประโยชน์และรัฐนั้นได้เป็น 3 ประเภทคือ 1) กลุ่มผลประโยชน์ที่ต้องการเข้าสู่การแข่งขันเพื่อต่อต้านรัฐ 2) กลุ่มผลประโยชน์ที่เป็นกลุ่มวงใน ซึ่งเข้าถึงอำนาจรัฐได้ อยู่แล้ว และ 3) กลุ่มผลประโยชน์ที่กุมอำนาจรัฐอยู่แล้ว (ตัวรัฐและระบบราชการที่ได้รับประโยชน์ จากกรณี) ซึ่งการใช้อำนาจในกลุ่มผลประโยชน์ของสภาที่อยู่อาศัยไทยได้ช่วยให้เกิดการพัฒนา แนวคิด กลไกขององค์กร เพื่อเพิ่มพูนและรักษาผลประโยชน์และทรัพยากรทางการเมือง ขณะเดียวกันการรักษาอำนาจของทั้งรัฐและกลุ่มผลประโยชน์ก็จำเป็นจะต้องแสดงสำนึก รับผิดชอบต่อสังคมด้วย เพราะในบางครั้งการที่รัฐและกลุ่มผลประโยชน์มุ่งแสวงหาประโยชน์ส่วน ตนนั้นก็ใช้อำนาจเชิงวัฒนธรรม อุดมการณ์ ความเชื่อบางอย่างสอดแทรกให้สังคมไม่ตั้งคำถามกับ การกระทำของตน

3) กรอบแนวคิดเรื่องรัฐและโครงสร้างโอกาสทางการเมือง ในช่วง รัฐบาลพ.ต.ท.ทักษิณ ชินวัตร รัฐและกลไกของรัฐได้เข้าไปควบคุมกลุ่มต่างๆ ที่เกิดขึ้นระดับหนึ่ง เท่ากับว่าโครงสร้างโอกาสทางการเมืองโดยตัวของมันเองไม่ได้มีผลให้กลุ่มต่างๆ มีความเท่าเทียม ในการแข่งขันกัน ขึ้นอยู่กับว่าแต่ละกลุ่มมีศักยภาพ ทรัพยากร และช่องทางในการผลักดันมาก น้อยเพียงใด จึงจำเป็นทุกครั้งที่หยิบยกแนวคิดเรื่องรัฐและโครงสร้างโอกาสทางการเมืองขึ้นมาใช้ ต้องพิจารณาว่า รัฐบาลหรือกลุ่มผู้นำมีผลประโยชน์สอดคล้องกับนโยบายหรือไม่ เพราะอาจส่งผล ให้เกิดความขัดแย้งระหว่างผลประโยชน์ส่วนตัวกับส่วนรวมได้ ดังนั้นเมื่อบุคคลที่ดำรงตำแหน่งใน รัฐบาลเป็นบุคคลสาธารณะ จึงจำเป็นจะต้องวางตัวเป็นกลางและไม่ใช้อำนาจตามอำเภอใจ ตัดสินปัญหาและกำหนดนโยบายเศรษฐกิจ เพื่อแสวงหาประโยชน์ส่วนตน

นอกจากนี้กรอบภาควิธีรัฐ-สังคมที่อธิบายความสัมพันธ์ระหว่างรัฐ เอกชน และประชาชนในการศึกษาที่ผ่านมาอาจไม่เพียงพอต่อการอธิบายปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้นในช่วง รัฐบาลพ.ต.ท.ทักษิณ ชินวัตร สมัยที่ 1 ในเรื่องกลุ่มทุนใหญ่ซึ่งกุมอำนาจรัฐเป็นภาคีกับกลุ่ม ผลประโยชน์ขนาดใหญ่ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้ขออนุญาตสำคัญของการผูกขาดและหลอมรวม อำนาจทั้งทางเศรษฐกิจและการเมือง ตลอดจนได้สร้างกลไกและบริบทแวดล้อมให้สอดคล้องกับ การพัฒนากลุ่มผลประโยชน์ขนาดใหญ่ เพื่อรักษาและเพิ่มพูนความได้เปรียบในการช่วงชิงการ จัดสรรสิ่งที่มีคุณค่าเพื่อสังคม ที่พิจารณาได้เป็นภาควิธีรัฐ-สังคมโดยรัฐที่มีทุนเป็นใหญ่ (capitalist state corporatism) ได้เริ่มเกิดขึ้นในกรณีดังกล่าวด้วย

### 5.3 ข้อเสนอแนะ

#### 5.3.1 ข้อเสนอแนะเชิงนโยบาย

1) หากรัฐต้องการใช้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ถือว่าเป็นอุตสาหกรรมดาวรุ่งในการกระตุ้นเศรษฐกิจโดยมีแนวคิดที่ต้องการจัดตั้งองค์กรย่อย ก็ควรที่จะให้สมาชิกสภาที่อยู่อาศัยไทย เป็นสมาชิกที่มาจากสมาคมต่างๆของอสังหาริมทรัพย์ไทย ไม่จำกัดเพียงเฉพาะสามสมาคม (สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร และสมาคมอาคารชุดไทย) เท่านั้น เพราะ ทั้งสามสมาคมไม่ใช่ตัวแทนของอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด จึงควรเปิดกว้างรับสมาคมต่างๆ เช่น สมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัย สมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน สมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย สมาคมวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย สมาคมอุตสาหกรรมก่อสร้างไทย สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เป็นต้น

2) ก่อนการจัดตั้งและเขียนธรรมนูญสภาที่อยู่อาศัยไทยควรทำการศึกษาเปรียบเทียบกับกรณีสภาอุตสาหกรรม และหอการค้าไทยในข้อดี-ข้อเสียในรายละเอียดที่ลงลึกมากกว่านี้ และเทียบเคียงรูปแบบการจัดตั้งองค์กรที่อยู่อาศัยในต่างประเทศ เพื่อให้การจัดตั้งนี้เป็นประโยชน์และสามารถเป็นหน่วยงานที่ผลิตนโยบายด้านที่อยู่อาศัยในระยะยาวอย่างแท้จริง

3) การใช้คำว่า“สภา”ควรจะยึดหลักความสัมพันธ์แบบพหุภาคีที่มีทั้งรัฐ เอกชน และประชาชนร่วมกัน แต่เมื่อการปฏิบัติไม่ได้เป็นจริงเช่นนั้น เพราะพบว่ามีเพียงความสัมพันธ์ในลักษณะทวิภาคี เฉพาะรัฐและเอกชนเท่านั้น ก็ควรเปลี่ยนมาใช้คำว่า“สมาพันธ์ของผู้ประกอบการก่อสร้างที่อยู่อาศัย” แทน โดยการดำเนินการต่างๆ ของสมาพันธ์อาจขึ้นตรงต่อสภาหอการค้าไทย และใช้พรบ.หอการค้า ที่มีอยู่แล้วเป็นตัวควบคุม

4) การยึดมั่นในคุณลักษณะของผู้นำมาเกินไป อาจทำให้ละเลยปัญหาที่ว่า ผู้นำทางการเมืองอาจบงกชและครอบงำนโยบายต่างๆ จนอาจกลายเป็นเครื่องมือเพื่อผลประโยชน์ของผู้นำ ทำให้สถาบันทางการเมืองไม่ได้รับการพัฒนาเท่าที่ควรจะเป็น ดังนั้นควรมีการทำประชาพิจารณ์โครงการของรัฐก่อนที่จะเกิดการลงทุนในโครงการขนาดใหญ่ เพื่อให้สังคมได้มีส่วนร่วม และตรวจสอบการทำงานของรัฐ

#### 5.3.2 ข้อเสนอแนะเชิงวิจัย

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีขอบเขตในการศึกษาเฉพาะที่มาของการฉีกกำลังของสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรและสมาคมอาคารชุดไทยเท่านั้น สิ่งที่จะต้องดำเนินการศึกษาต่อไปก็คือ เมื่อเป็นสภาที่อยู่อาศัยไทยแล้วได้มีการดำเนินการผลักดันทางการ

เมืองอย่างไร โครงสร้างโอกาสทางการเมืองในกาลเวลาและบริบทต่อมาเชื้ออำนาจต่อการแก้ปัญหาต่างๆของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หรือไม่

นอกจากนี้ควรศึกษาเปรียบเทียบกรณีนี้กับการผลักดันองค์กรยอดในเรื่องที่เกี่ยวกับที่อยู่อาศัยในกลุ่มประเทศต่างๆ ถึงความล้มเหลวและผลสำเร็จต่างๆที่ผ่านมา ตลอดจนย้อนไปศึกษาการจัดตั้งคณะกรรมการที่อยู่อาศัยแห่งชาติที่มีบทบาทในช่วงพ.ศ.2525 ซึ่งได้ถูกยกเลิกไปเมื่อพ.ศ.2539 เพราะน่าสังเกตอย่างหนึ่งว่า การจัดตั้งคณะกรรมการที่อยู่อาศัยแห่งชาติ ได้ถูกหยิบยกขึ้นมาเป็นประเด็นอีกครั้งในสมัยรัฐบาลพ.ต.ท.ทักษิณ ชินวัตร ทั้งๆที่ก็มีสภาที่อยู่อาศัยไทยอยู่แล้ว จึงทำให้เกิดคำถามตามมาที่ว่าเพราะเหตุใด เป็นความซ้ำซ้อนทางนโยบายหรือไม่ อย่างไรก็ตามและเป็นการมุ่งที่จะใช้คณะกรรมการที่อยู่อาศัยแห่งชาติเพื่อผลประโยชน์ของใคร ซึ่งประเด็นต่างๆเหล่านี้ผู้วิจัยเห็นว่าจะจะเป็นประโยชน์อย่างยิ่งต่อวงการวิชาการรัฐศาสตร์และการศึกษาพัฒนาการทางการเมืองของไทย