

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ก่อนวิกฤตเศรษฐกิจการเงิน พ.ศ.2540 ภาคอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยมีสัดส่วนคิดเป็นร้อยละ 7 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP) หลังวิกฤตพบว่าสัดส่วนดังกล่าวลดลงไปเหลือประมาณร้อยละ 3 ของ GDP ของประเทศ อีกทั้งข้อมูลจากกรมทะเบียนการค้ากระทรวงพาณิชย์ ยังแสดงจำนวนบริษัทรับเหมาก่อสร้างที่จดทะเบียนสิ้นสภาพระหว่างปี พ.ศ.2539-2543 รวมทั้งสิ้นจำนวน 980 บริษัท รวมเป็นทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 21,569.49 ล้านบาท¹ ไม่รวมถึงการสิ้นสภาพของธุรกิจต่อเนื่องอื่นๆ สถิติดังกล่าวดูเหมือนจะชี้ให้เห็นว่าวิกฤตเศรษฐกิจการเงินได้ส่งผลกระทบต่อภาคอสังหาริมทรัพย์จนถดถอยอย่างรุนแรง เป็นผลเสียหายแก่ผู้ประกอบการ นักพัฒนาที่ดิน และแรงงานอย่างเห็นได้ชัด

การปรับองค์กรธุรกิจต่างๆ จึงเกิดขึ้นในหลายรูปแบบ เพื่อให้สามารถแข่งขัน เพิ่มพูนผลประโยชน์และรักษาอัตราการเติบโตขององค์กรได้ มีงานวิจัยหลายชิ้นพบว่า ช่วงหลังวิกฤตเศรษฐกิจ 2540 มีการปรับตัวขององค์กรต่างๆ ขนาดใหญ่ ตัวอย่างเช่นจากการศึกษาของพอพันธ์ อูยานนท์² พบว่าสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ได้ดำเนินการทั้งการเปลี่ยนแปลงนโยบายและการลงทุนทางธุรกิจ การลดขนาดองค์กร ปรับลดพนักงาน ปิดบางกิจการหรือถอนการลงทุนจากตลาดหลักทรัพย์บางส่วน เพื่อให้องค์กรอยู่รอด ขณะที่อุกฤษฏ์ ปัทมานันท์และรัตพงษ์ สอนสุภาพ³ ชี้ให้เห็นว่า ธนาคารพาณิชย์ไทยระดับแนวหน้าของเอกชนยังคงความเป็นเจ้าของเดิมอยู่ได้ แม้จะต้องนำทุนต่างชาติเข้ามาร่วมเป็นเจ้าของด้วย และยังมีสัดส่วนสูงในสินทรัพย์และเงินฝากรวมของระบบธนาคารพาณิชย์ทั้งหมด แต่ในบริบทของโลกาภิวัตน์ทำให้ธนาคารเหล่านี้ถูกท้าทายจากการแข่งขันแบบใหม่ เกิดสถาบันการเงินพิเศษของรัฐ ธนาคารพาณิชย์ต่างชาติ และยังมีธุรกิจการเงินที่ไม่ใช่ธนาคาร(Non-bank) เข้าร่วมในการแข่งขันด้วย ซึ่งอุกฤษฏ์และรัตพงษ์คาดการณ์ว่า ในอนาคตนายทุนภาคการเงินของไทยจะลดบทบาททางเศรษฐกิจ

¹ ปัทมานันท์ วรณเทพสกุล, "ก่อสร้างการเมือง การเมืองก่อสร้าง," ใน การต่อสู้ของทุนไทย: การเมืองวัฒนธรรม เพื่อความอยู่รอด, ผาสุก พงษ์ไพจิตร,บรรณาธิการ (กรุงเทพฯ: มติชน, 2549), หน้า 280.

² พอพันธ์ อูยานนท์, "สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์กับบทบาทการลงทุนทางธุรกิจ," ใน การต่อสู้ของทุนไทย: การเมือง วัฒนธรรม เพื่อความอยู่รอด, ผาสุก พงษ์ไพจิตร,บรรณาธิการ (กรุงเทพฯ: มติชน, 2549), หน้า 106. ยังเป็นที่ถกเถียงอยู่ว่าสถานภาพของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์เป็น "หน่วยราชการ" "รัฐวิสาหกิจ" "เอกชน" "องค์กรมหาชน" "หน่วยงานของรัฐ" หรือ "องค์กรอิสระ" แต่ถือได้ว่าเป็น "กลุ่มผลประโยชน์" ตามคำจำกัดความในวิทยานิพนธ์นี้

การเมืองลงอย่างมีนัยสำคัญ³ อาจกล่าวได้ว่ามหันตภัยของวิกฤตเศรษฐกิจการเงิน 2540 ส่งผลให้กลุ่มผลประโยชน์ต่างๆ มีความลึกลับกัน กล่าวคือ กลุ่มผลประโยชน์บางกลุ่มก็ได้รับผลกระทบน้อยกว่าบางกลุ่ม และบางกลุ่มก็ฟื้นตัวได้เร็วกว่ากลุ่มอื่น ซึ่งเท่ากับว่าเป็นปัจจัยส่งเสริมให้เกิดการกระจุกตัวของกลุ่มผลประโยชน์ในบางกลุ่ม ซึ่งมีอำนาจต่อรองที่เพิ่มสูงขึ้นอย่างชัดเจนเมื่อเทียบกับกลุ่มที่ยังคงประสบปัญหา⁴

ในภาวะที่เศรษฐกิจชะลอตัว กำลังซื้อที่จะมีสำหรับอสังหาริมทรัพย์ ย่อมลดลงในทิศทางเดียวกัน และลดลงในอัตราที่สูงกว่าด้วย เนื่องจากสินค้าอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นสินค้าที่สามารถชะลอการซื้อได้ ดังจะเห็นได้จากข้อมูลที่ว่าในช่วงเวลาดังกล่าวมีบ้านว่างและล้นตลาดถึง 350,000 หน่วย⁵ บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รับเหมาก่อสร้าง จึงจำเป็นต้องปรับกลยุทธ์ของตน กระนั้นก็ตามสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ก็ยังไม่ดีขึ้น บริษัทซึ่งเป็นสมาชิกของสมาคมธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ จึงต้องร่วมมือ เพื่อช่วยกันแก้ไขปัญหาวิกฤตอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้น

บรรดาสมาคมธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ได้นำการผนึกกำลังของกลุ่มผลประโยชน์มาใช้ ในการผลักดันเรียกร้องต่อรัฐ เพื่อเพิ่มอำนาจต่อรองกับรัฐ และเพื่อช่วยลดต้นทุนและความเสี่ยงในการดำเนินงาน ตลอดจนระดมทรัพยากรร่วมกัน

ดังจะเห็นได้จากการผนึกกำลังกันของสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร และสมาคมอาคารชุดไทย เพื่อเป็น 'สภาที่อยู่อาศัยไทย' เมื่อ 19 ธันวาคม พ.ศ. 2547 ถือได้ว่าเป็นการสร้างองค์กรยอด (peak organization) หนึ่งเดียวในธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ให้มีบทบาทพัฒนาคุณภาพของผู้ประกอบการ ผลักดันแนวทางการฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนเป็นที่ปรึกษาและให้คำแนะนำต่อหน่วยงานทั้งภาครัฐและเอกชนอื่นๆ

นอกจากนี้ทั้งภาครัฐและภาคเอกชนยังมีความพยายามที่จะใช้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นตัวขับเคลื่อนภาคการผลิตที่แท้จริง (real sector) และเศรษฐกิจมหภาค ทั้งนี้เนื่องจากภาคธุรกิจก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่มีองค์ประกอบของปัจจัยการผลิตในประเทศ (local content) สูงถึงเกือบร้อยละ 90 สร้างเงินหมุนเวียนในระบบไม่ต่ำกว่า 500,000 ล้านบาท และช่วย

³ อุทฤษฎี ปัทมานันท์และรัตพงษ์ สอนสุภาพ, "มังกรฤาหมดเขียวเล็บ: ธนาคารพาณิชย์ไทยหลังวิกฤตเศรษฐกิจ," ใน การต่อสู้ของทุนไทย:การเมือง วัฒนธรรม เพื่อความอยู่รอด, ผาสุก พงษ์ไพจิตร, บรรณาธิการ (กรุงเทพฯ: มติชน, 2549), หน้า 151.

⁴ ธาณี ชัยวัฒน์, "การแสวงหาค่าเช่าทางเศรษฐกิจในประเทศไทย," เอกสารวิชาการ "การสัมมนาประจำปี 2548 เรื่องธกกิจการเมือง," ศูนย์ศึกษาเศรษฐกิจการเมือง คณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, หน้า 12.

⁵ ประศาสน์ ตั้งมติธรรม, "หนทางรอดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์," ใน 100 วิสัยทัศน์ พังเศรษฐกิจไทย, (กรุงเทพฯ: ภาพพิมพ์, 2546), หน้า 39.

ให้ธุรกิจต่อเนื่องต่างๆ (เช่น บริษัทตกแต่งภายใน รับจัดสวน ทำเฟอร์นิเจอร์ เป็นต้น) มีรายได้เพิ่มขึ้น อีกทั้งส่งผลเป็นการสร้างงานให้กับผู้มีรายได้น้อยนับล้านคน แสดงให้เห็นว่าภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีบทบาทสำคัญต่อผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) ในสัดส่วนที่มากกว่าร้อยละ 6 ต่อปี⁶

ยิ่งไปกว่านั้น รัฐบาลพ.ต.ท.ทักษิณ ชินวัตร ได้ใช้ "วาระแห่งชาติ" ควบคู่กับ "วาระเร่งด่วนของกระทรวงการคลัง" เป็นยุทธศาสตร์ในการพัฒนาและเร่งผลักดันให้เกิดการปรับโครงสร้างเศรษฐกิจ โดยมีการจัดชั้นอุตสาหกรรมขึ้น ส่งผลให้อุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์กลายเป็นกลุ่มดาวรุ่งที่ต้องเร่งฟื้นฟู เพื่อให้เศรษฐกิจหลุดพ้นจากภาวะเศรษฐกิจตกต่ำโดยเร็ว⁷

สภาพการณ์ที่บีบคั้นนี้ทำให้เกิดประเด็นคำถามที่ว่า ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้รับผลกระทบเชิงผลประโยชน์จากวิกฤตเศรษฐกิจการเงินจริงหรือไม่ อย่างไร และการได้รับผลกระทบเชิงผลประโยชน์นั้นเป็นเหตุให้เกิดการฉีกกำลังผลักดันนโยบายของกลุ่มผลประโยชน์ใช่หรือไม่

ในขณะเดียวกันมีคำถามที่น่าถามซ้อนขึ้นมาด้วยว่า การจัดตั้ง 'สภาที่อยู่อาศัยไทย' เป็นวาระซ่อนเร้น (hidden agenda) ของผู้ใด อย่างไร หรือไม่ ทั้งนี้เพราะเคยมีแนวคิดของการผนวกรวมสามสมาคมเป็นหนึ่งในอันแล้ว แต่ความพยายามที่จะทำตามแนวคิดนั้นก็ล้มเหลว ดังนั้นจึงมีคำถามต่อเนื่องอีกว่า โครงสร้างโอกาสทางการเมืองในช่วงรัฐบาลพ.ต.ท.ทักษิณ ชินวัตร ทำให้ 'สภาที่อยู่อาศัยไทย' เป็นทางเลือกนโยบายที่ได้รับการผลักดัน เพราะเห็นว่าเป็นทางเลือกที่ดีกว่าทางเลือกอื่นหรือไม่ อย่างไร อีกทั้งทางเลือกดังกล่าวเกิดขึ้นจากอำนาจของฝ่ายใด ฝ่ายรัฐหรือฝ่ายเอกชนเป็นสำคัญ ด้วยเหตุนี้ จึงมีเหตุผลจำเป็นที่จะต้องศึกษาการฉีกกำลังของกลุ่มผลประโยชน์เป็น 'สภาที่อยู่อาศัยไทย'

1.2 วัตถุประสงค์การวิจัย

1. เพื่อศึกษาการก่อเกิด 'สภาที่อยู่อาศัยไทย' และศึกษาความสัมพันธ์ภายในและภายนอกองค์กร ทั้งในแง่มุมมองที่เกิิดประเด็นข้อถกเถียงและการหันหน้ามาฉีกกำลังกันระหว่างสมาคมทั้งสามภายใน 'สภาที่อยู่อาศัยไทย'

⁶ มานพ พงศทัต, "วิกฤตอสังหาฯ: ปัญหาและแนวทางแก้ไข (ตอนที่ 1)," ใน กลยุทธ์อสังหาริมทรัพย์ยุคฟื้นฟูเศรษฐกิจ ชุดที่ 11, (กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2549), หน้า 27-29.

⁷ "สมคิด จาตุศรีพิทักษ์กับ 2 ภาระเร่งด่วนบนเก้าอี้รัฐมนตรีคลัง," ประชาชาติธุรกิจ 3246,2446 (19-21 กุมภาพันธ์ 2544): 16.

2. เพื่อศึกษากระบวนการ ขั้นตอน และยุทธศาสตร์ที่นำมาใช้ในการผลักดันนโยบายสาธารณะ (การจัดตั้ง'สภาที่อยู่อาศัยไทย') ทั้งของรัฐและของทั้งสามสมาคม พร้อมทั้งวิเคราะห์ปัจจัยและเงื่อนไขที่มีผลต่อความสำเร็จ และ/หรือข้อจำกัดของการดำเนินการผลักดันนี้

1.3 คำถามในการวิจัย

1. (ก) ก่อนการผนีกกำลังเพื่อเป็น'สภาที่อยู่อาศัยไทย'ทั้งสามสมาคมสังหาริมทรัพย์ไทย สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร และสมาคมอาคารชุดไทยมีลักษณะและบทบาทของการดำเนินการเป็นอย่างไร (ข) การผนีกกำลังตั้งอยู่บนพื้นฐานของแนวคิดการผนีกกำลังของกลุ่มผลประโยชน์ที่ว่า น่าจะช่วยลดการสูญเสียต้นทุนของแต่ละฝ่าย และจะนำมาซึ่งพฤติกรรมแห่งความร่วมมือและความเป็นปึกแผ่นเดียวกันหรือไม่ และ(ค) ทั้งสามสมาคมได้รับผลกระทบเมื่อเศรษฐกิจการเงิน 2540 จริงหรือไม่ อย่างไร และการได้รับผลกระทบเชิงผลประโยชน์นั้นเป็นเหตุให้มาผนีกกำลังผลักดันนโยบายใช่หรือไม่

2. ภายใต้โครงสร้างโอกาสทางการเมืองในรัฐบาลพ.ต.ท.ทักษิณ ชินวัตร สมัยแรก ทำให้ 'สภาที่อยู่อาศัยไทย' เป็นทางเลือกนโยบายที่ผลักดัน(เมื่อเทียบกับทางเลือกอื่นแล้วเห็นว่า 'ดีกว่า' มีโอกาสแก้ปัญหาผลประโยชน์ได้มากกว่า) และในท้ายที่สุดทางเลือกดังกล่าวเกิดขึ้นจากอำนาจฝ่ายใด ภาครัฐหรือภาคเอกชนเป็นสำคัญ

1.4 สมมติฐานการวิจัย

ในภาวะการณ์ที่ต้องการให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ฟื้นตัวหลังจากวิกฤตเศรษฐกิจตกต่ำ สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรและสมาคมอาคารชุดไทยมีปัญหาในการดำเนินการ เพื่อรักษาและเพิ่มพูนผลประโยชน์ของแต่ละสมาคม สมาคมทั้งสามจึงมาผนีกกำลังร่วมผลักดันนโยบายต่อรัฐ เพื่อประโยชน์ของตน ประกอบกับมีโครงสร้างโอกาสทางการเมืองที่รัฐบาลพ.ต.ท.ทักษิณ ชินวัตร ต้องการให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นตัวกระตุ้นภาคเศรษฐกิจที่แท้จริง (Real Sector) จึงมีนโยบายสนับสนุนการจัดตั้ง "สภาที่อยู่อาศัยไทย"

1.5 ทฤษฎีและแนวคิด

ในการศึกษาและทำความเข้าใจกับการผนีกกำลังของกลุ่มผลประโยชน์: กรณีศึกษา'สภาที่อยู่อาศัยไทย' ผู้วิจัยได้รวบรวมทฤษฎีและแนวคิดที่เกี่ยวข้อง 4 ส่วนคือ (1) ทฤษฎีและแนวคิดเรื่อง "กลุ่มผลประโยชน์และการผนีกกำลังของกลุ่มผลประโยชน์" (2) ทฤษฎีและแนวคิดเรื่อง

“อำนาจ” (3) ทฤษฎีและแนวคิดเรื่อง“โครงสร้างโอกาสทางการเมือง” และ (4) ทฤษฎีและแนวคิดเรื่อง“รัฐนิยม”

ส่วนที่หนึ่ง ทฤษฎีและแนวคิดเรื่อง“กลุ่มผลประโยชน์และการฉีกกำลังของกลุ่มผลประโยชน์”

ทฤษฎีและแนวคิดเรื่อง“กลุ่มผลประโยชน์และการฉีกกำลังของกลุ่มผลประโยชน์”นี้ นำมาใช้เพื่อ (1) อธิบายสาเหตุและปัจจัยที่ทำให้สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร และสมาคมอาคารชุดไทยมารวมตัวกันเป็นกลุ่มผลประโยชน์เพื่อผลักดันให้เกิดเป็น “สภาที่อยู่อาศัยไทย”ร่วมกัน (2) ชี้ให้เห็นถึงลักษณะของ‘กลุ่มวงนอก’และ‘กลุ่มวงใน’ที่ส่งผลต่อการเข้าหาช่องทางและวิธีการที่จะเข้าไปมีอิทธิพลในการผลักดันนโยบายให้เกิดการจัดตั้ง ‘สภาที่อยู่อาศัยไทย’ โดยทำการทบทวนองค์ความรู้ตั้งแต่ค่านิยมของกลุ่มผลประโยชน์/กลุ่มผลักดัน กลุ่มผลประโยชน์ทางการเมือง ลักษณะของกลุ่มผลประโยชน์/กลุ่มผลักดัน รูปแบบการฉีกกำลังของกลุ่มผลประโยชน์ และวิธีการที่กลุ่มผลประโยชน์/กลุ่มผลักดันใช้ในการเข้าไปมีอิทธิพลต่อรัฐบาล

ส่วนที่สอง ทฤษฎีและแนวคิดเรื่อง“อำนาจ”

อำนาจเป็นส่วนประกอบที่สำคัญในการทำกิจกรรมอย่างใดอย่างหนึ่งให้ประสบผลสำเร็จด้วยดี อำนาจจึงเป็นสิ่งที่ถูกนำมาใช้อยู่ตลอดเวลา รวมทั้งการรวมกันของสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร และสมาคมอาคารชุดไทย ก็ได้มีการใช้อำนาจของทั้งตนเองและของผู้อื่นเพื่อผลักดันให้เกิดการจัดตั้ง ‘สภาที่อยู่อาศัยไทย’ การศึกษาเกี่ยวกับเรื่อง“อำนาจ” เริ่มตั้งแต่ความหมายของอำนาจและของอิทธิพล ลักษณะและรูปแบบการใช้อำนาจ ตลอดจนการขี้อัดอำนาจของกลุ่มในเชิงประจักษ์

ส่วนที่สาม ทฤษฎีและแนวคิดเรื่อง “การระดมทรัพยากร” (resource mobilization) และ “โครงสร้างโอกาสทางการเมือง” (political opportunity structure)

ทฤษฎีและแนวคิดเรื่อง “การระดมทรัพยากรและโครงสร้างโอกาสทางการเมือง” จะช่วยในการอธิบายถึงรูปแบบการจัดองค์กรของกลุ่ม ชี้ให้เห็นว่าเป็นเพราะเหตุใดบางกลุ่มจึงประสบความสำเร็จ ขณะที่กลุ่มอื่นไม่ ทฤษฎีและแนวคิดนี้จึงเป็นตัวเสริมปัจจัยที่ทำให้กลุ่มประสบความสำเร็จว่าจำเป็นต้องมีทรัพยากรที่พร้อมพร้อมไม่ว่าจะเป็นเรื่องของคน เงิน พันธมิตรและโครงสร้างโอกาสทางการเมือง

ส่วนที่สี่ ทฤษฎีและแนวความคิดเรื่อง "รัฐนิยม" (statism)

การที่จะศึกษาวิจัยว่ากลุ่มผลประโยชน์มีบทบาทมากน้อยเพียงใดในการเข้าไปมีส่วนร่วมในการกำหนดนโยบายทางเศรษฐกิจนั้น มีความจำเป็นที่จะต้องเข้าใจถึง "อำนาจรัฐ" ที่เป็นส่วนหนึ่งในการช่วยให้กระบวนการตัดสินใจนโยบายและการผลักดันผลประโยชน์ดำเนินไปได้อย่างคล่องตัว ซึ่งในที่นี่จะแสดงให้เห็นถึงความสัมพันธ์ระหว่างรัฐกับกลุ่มผลประโยชน์ว่าเป็นประเภท ภาคิรัฐ-สังคมแบบเสรี (liberal/societal corporatism) หรือภาคิรัฐ-สังคมแบบอำนาจนิยม (authoritarian/state corporatism)

ทั้งหมดนี้เป็นแนวความคิดที่จะนำมาเป็นกรอบในการวิเคราะห์ในวิทยานิพนธ์ โดยเริ่มจากแนวความคิดหลักเรื่อง "กลุ่มผลประโยชน์และการฉีกกำลังของกลุ่มผลประโยชน์" ที่จะนำมาใช้เป็นกรอบในการวิเคราะห์ในเรื่องการก่อตัว ลักษณะ และประเภทของ 'สภาที่อยู่อาศัยไทย' ปัจจัยที่ทำให้เกิดการฉีกกำลัง และแนวความคิดอื่นๆ อีก 3 แนวความคิด ในแนวความคิดแรกประกอบด้วย แนวความคิดเรื่อง "อำนาจ" ลักษณะและรูปแบบการใช้อำนาจ และการชี้วัดอำนาจของกลุ่มในเชิงประจักษ์ (2) แนวความคิดเรื่อง "การระดมทรัพยากรและโครงสร้างโอกาสทางการเมือง" ที่จะช่วยในการอธิบายถึงความสำเร็จหรือความล้มเหลวของการฉีกกำลัง ส่วนแนวความคิดสุดท้ายคือ แนวความคิดเรื่อง "รัฐนิยม" โดยชี้ให้เห็นทิศทางของรัฐบาลพ.ต.ท.ทักษิณ ชินวัตรว่า เป็นรัฐบาลที่มุ่งประสงค์ในการส่งเสริมสนับสนุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หรือเป็นรัฐที่มีการกำกับดูแลธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างเข้มงวด

1.6 วิธีการวิจัย

การวิจัยเรื่อง "การฉีกกำลังของกลุ่มผลประโยชน์ : ศึกษากรณี 'สภาที่อยู่อาศัยไทย'" เป็นการศึกษาวิจัยเชิงคุณภาพ (qualitative research) และเชิงพรรณนาวิเคราะห์ (analytical description) ผ่านแหล่งที่มาของความรู้อันหลากหลายคือ

1. เอกสารชั้นปฐมภูมิ (primary source) เพื่อประกอบการวิเคราะห์และเป็นการตรวจสอบข้อเท็จจริงบางประการของการศึกษาในเอกสารชั้นทุติยภูมิด้วย การศึกษาเอกสารนี้ได้แก่ บันทึกและรายงานการประชุมของสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย สมาคมบ้านจัดสรร สมาคมอาคารชุดไทยและสภาที่อยู่อาศัยไทย มติคณะรัฐมนตรี เอกสารนโยบายของรัฐบาลพระราชบัญญัติการจัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน(2543) และกฎหมายเอสโคร์ว เอเจนท์ เป็นต้น

2. เอกสารชั้นทุติยภูมิ (secondary source) อันได้แก่ ตำรา วิทยานิพนธ์ บทความวารสาร หนังสือพิมพ์ นิตยสาร ฯลฯ ซึ่งเอกสารเหล่านี้จะช่วยในการต่อยอดองค์ความรู้ให้สามารถพัฒนาต่อไปได้

3. แหล่งความรู้ที่มาจากการสัมภาษณ์แบบเจาะลึก (in-depth interview) เป็นการสัมภาษณ์ทั้งผู้รู้และบุคคลทั่วไป เพื่อประกอบความรู้ความเข้าใจในประเด็นดังกล่าว โดยมีกลุ่มเป้าหมายของการสัมภาษณ์ คือ อดีตคณะกรรมการและกรรมการสมาคมทั้งสามสมาคมและ 'สภาที่อยู่อาศัยไทย' กรรมการสมาคมที่ไม่ได้เข้าร่วม เจ้าหน้าที่ของรัฐ และนักวิชาการ

นอกจากนี้ยังรวมถึงการเก็บข้อมูลจากสื่ออิเล็กทรอนิกส์ เช่น แดบบันท์รูปภาพ แดบบันท์ทีกเสียง และสื่อมัลติมีเดียต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

1.7 ขอบเขตของการวิจัย

1. การศึกษานี้เน้นการก่อเกิด 'สภาที่อยู่อาศัยไทย' ซึ่งประกอบด้วยสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย สมาคมอาคารชุดไทย และสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ตามธรรมนูญสภาที่อยู่อาศัยไทย 2548 เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม พ.ศ. 2547

2. ช่วงเวลาในการศึกษาจะเริ่มตั้งแต่การเริ่มต้นการก่อตั้งจดทะเบียนสมาคมแต่ละสมาคมขึ้นจนถึงการรวมกันเป็น 'สภาที่อยู่อาศัยไทย' (2548)

1.8 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. สามารถเข้าใจถึงบริบทโครงสร้างทางเศรษฐกิจและโครงสร้างโอกาสทางการเมืองไทยหลังจากการเกิดวิกฤตทางเศรษฐกิจการเงินปี 2540 จนถึงช่วงของการจัดตั้ง 'สภาที่อยู่อาศัยไทย' และเกิด 'ธรรมนูญสภาที่อยู่อาศัยไทย 2548' ได้ว่าเป็นอย่างไร

2. สามารถสร้างองค์ความรู้เกี่ยวกับการผนีกกำลังระหว่างกลุ่มผลประโยชน์กับรัฐให้เกิดความชัดเจนมากยิ่งขึ้น อีกทั้งแสดงให้เห็นถึงยุทธศาสตร์ของการใช้การผนีกกำลังของกลุ่มผลประโยชน์ทั้งสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร และสมาคมอาคารชุดไทยในการจัดตั้ง 'สภาที่อยู่อาศัยไทย'

1.9 นิยามความคิดและคำศัพท์ที่สำคัญ

1. กลุ่มผลประโยชน์ หมายถึง การรวมตัวกันเพื่อเรียกร้อง/ผลักดันเพื่อผลประโยชน์ของตน โดยไม่ให้ถูกแย่งชิงผลประโยชน์จากกลุ่มอื่นได้ง่าย

2. การฉีกกำลัง หมายถึง การร่วมมือกันดำเนินกิจกรรมต่าง ๆ ร่วมกันทั้งในส่วนประชาชนและรัฐ
3. สภาที่อยู่อาศัยไทย หมายถึง การรวมตัวกันของทั้งสามสมาคมคือ สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร และสมาคมอาคารชุดไทย
4. ผลประโยชน์ หมายถึง ผลประโยชน์ทั้งในเชิงรูปธรรม (ทรัพย์สินเงินทอง)และในเชิงนามธรรม (ชื่อเสียง อุดมการณ์)
5. การแลกเปลี่ยนผลประโยชน์ซึ่งกันและกัน หมายถึง กรณีที่ผู้ให้และผู้รับเต็มใจที่จะแลกเปลี่ยนผลประโยชน์ซึ่งกันและกัน โดยฝ่ายผู้ให้มีความประสงค์บางอย่างที่จะให้ฝ่ายผู้รับปฏิบัติตาม ส่วนฝ่ายผู้รับก็คาดหวังจะได้รับผลประโยชน์ในรูปแบบต่างๆ เช่นเงิน เครื่องอุปโภคบริโภค สิ่งอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน หรือสิ่งสาธารณประโยชน์ต่าง ๆ ตลอดจนนโยบายที่มีผลเป็นรูปธรรม
6. รัฐ หมายถึง ระบบราชการ รัฐบาล ตลอดจนส่วนการปกครองของประเทศไทย ซึ่งมีหน้าที่ในการกำหนดนโยบาย ดำเนินนโยบายบริหารประเทศและมีอำนาจหน้าที่รับผิดชอบในการดำเนินงานด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับประชาชน
7. วิกฤตเศรษฐกิจ หมายถึง วิกฤตเศรษฐกิจตกต่ำปีพ.ศ. 2540 อันเนื่องมาจากปัญหาการเงิน
8. นโยบายสาธารณะ หมายถึง ผลลัพธ์ที่เป็นรูปธรรมที่ทำให้เกิดการจัดตั้ง 'สภาที่อยู่อาศัยไทย'

1.10 การนำเสนอ

- | | |
|---------|--|
| บทที่ 1 | บทนำ |
| บทที่ 2 | กรอบแนวคิดทฤษฎี |
| บทที่ 3 | การฉีกกำลังของกลุ่มผลประโยชน์เพื่อเป็น 'สภาที่อยู่อาศัยไทย'
โดยชี้ให้เห็นถึงการก่อตัวและโครงสร้างก่อนที่จะมารวมตัวเป็น 'สภาที่อยู่อาศัยไทย' ของสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร และสมาคมอาคารชุดไทย จนถึงการฉีกกำลังเพื่อรวมตัวเป็น 'สภาที่อยู่อาศัยไทย' |
| บทที่ 4 | การผลักดันเพื่อการฉีกกำลังเป็น 'สภาที่อยู่อาศัยไทย'
ประกอบด้วยการวิเคราะห์การผลักดันเรียกร้องในนโยบายอสังหาริมทรัพย์หนึ่ง
ไตรมาสหลังวิกฤตเศรษฐกิจปี 2540 วิเคราะห์การใช้อำนาจรัฐและการใช้อำนาจ |

จัดสรรผลประโยชน์ภายในสมาคมและ/หรือ'สภาที่อยู่อาศัยไทย' รวมถึง
วิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างรัฐและกลุ่มผลประโยชน์

บทที่ 5

สรุปผลการวิจัย อภิปรายผลและข้อเสนอแนะ

มีทั้งสรุปบทวิเคราะห์การจัดองค์กร โครงสร้างการตัดสินใจ รูปแบบการผลักดัน
ก่อนที่จะเป็นสภาที่อยู่อาศัยไทย (บทที่ 3) สรุปบทวิเคราะห์โครงสร้างโอกาสทาง
การเมือง (บทที่ 4) สรุปบทวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างการฉีกกำลังของกลุ่ม
ผลประโยชน์ (ของสมาคมธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์) กับรัฐ (บทที่ 3 และ 4)
ผลการวิจัยที่ช่วยพัฒนาหรือก่อเกิดข้อค้นพบในเชิงทฤษฎี ตลอดจนข้อเสนอแนะ
เชิงนโยบายและข้อเสนอแนะเชิงวิจัย