

## รายการอ้างอิง

### ภาษาไทย

- กมล สุรินันท์. ทัศนคติของผู้อยู่อาศัยต่ออาคารชุดพักอาศัยราคาถูกย่านชานกรุงเทพมหานคร.  
วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารศึกษาศาสตร์ ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์  
มหาวิทยาลัย, 2537.
- ชมเพลิน จันทรเรืองเพ็ญ. เศรษฐศาสตร์การเงินและการธนาคาร. พิมพ์ครั้งที่ 1. กรุงเทพมหานคร  
: โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2535.
- ชูชีพ พิพัฒน์ศิริ และ ชาย กิตติคุณาภรณ์. คู่มือประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์. กรุงเทพมหานคร  
: พี.พรินติ้ง กรุ๊ป จำกัด, 2539.
- ถนอม อังคนะวัฒนา. ปัจจัยในการตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดพักอาศัยของผู้มีราย  
ได้สูงในเขตชั้นกลางถึงชั้นในของกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารศึกษาศาสตร์  
ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2534.
- ถนพล อินทพันธ์. เจ้าของร่วมอาคารชุด. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารศึกษาศาสตร์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2534.
- ธนาคารแห่งประเทศไทย. หน่วยภาวะเศรษฐกิจทั่วไป. ฝ่ายวิชาการ. ธุรกิจอาคารชุด.  
กรุงเทพมหานคร.(ม.ป.ท.) , 2532.
- ธีระพงษ์ วิจิตเศรษฐ. จุลเศรษฐศาสตร์ : ทฤษฎีและการประยุกต์. พิมพ์ครั้งที่ 1. กรุงเทพมหานคร  
: โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2540.
- นราทิพย์ ชุตินวงศ์. จุลเศรษฐศาสตร์วิเคราะห์. พิมพ์ครั้งที่ 1. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์แห่งจุฬาล  
งกรณ์มหาวิทยาลัย, 2525.
- นราทิพย์ ชุตินวงศ์. หลักเศรษฐศาสตร์ 1 จุลเศรษฐศาสตร์. พิมพ์ครั้งที่ 3. กรุงเทพมหานคร: (ม.ป.  
ท.) , 2532.
- นราทิพย์ ชุตินวงศ์. เศรษฐศาสตร์การจัดการ. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์  
มหาวิทยาลัย, 2540.
- นฤชิต วิमितตะนันท์กุล. การวิเคราะห์อุปสงค์ต่อเงินในประเทศไทย : ศึกษาผลกระทบจากการเปิด  
เสรีทางการเงิน. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารศึกษาศาสตร์ ภาควิชาเศรษฐศาสตร์ บัณฑิต  
วิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย , 2540.
- บริสุทธิ์ กาสินพิลา, พิภพ รอดภัย, อนุชา กุลวิสุทธิ และ พัชรี เลิศปภรณ์ชัย. พลิกตำราว่าด้วย  
ธุรกิจคอนโดมิเนียม. ใน ผ่าธุรกิจบ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียม. หน้า 175.  
กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์ สมิต ชุตินวรรษาวิชาการ, 2532.

- ผู้ประกอบการในธุรกิจอาคารชุดพักอาศัย. สัมภาษณ์, 20 มกราคม 2542.
- ผู้ประกอบการในธุรกิจอาคารชุดพักอาศัย. สัมภาษณ์, 22 กุมภาพันธ์ 2542.
- ผู้ประกอบการในธุรกิจอาคารชุดพักอาศัย. สัมภาษณ์, 5 มีนาคม 2542.
- ผู้ประกอบการในธุรกิจอาคารชุดพักอาศัย. สัมภาษณ์, 18 มีนาคม 2542.
- ฝ่ายงานทะเบียน. เอกสารคำขอจดทะเบียนอาคารชุด. กรุงเทพมหานคร: สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร. (อัดสำเนา)
- ฝ่ายวิชาการ หน่วยภาวะเศรษฐกิจทั่วไป ธนาคารแห่งประเทศไทย . ธุรกิจอาคารชุด กรุงเทพมหานคร: 2532.
- ฝ่ายสินเชื่อโครงการที่อยู่อาศัย. เอกสารประกอบการพิจารณาสินเชื่อที่อยู่อาศัย. ธนาคารไทยพาณิชย์. (เอกสารไม่ดีพิมพ์เผยแพร่)
- มานพ พงศทัต. วิวัฒนาการของคอนโดมิเนียม. ใน รวมบทความที่น่าสนใจเกี่ยวกับอาคารชุด. หน้า 9. กรุงเทพมหานคร: สมาคมการค้าอาคารชุดและการเคหะแห่งชาติ, 2528.
- ยุทธนา สุทธิพงศ์. การพัฒนาระบบบัญชีคุ้มครองคู่สัญญา (ESCROW ACCOUNT) เพื่อความเป็นธรรม. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาบริหารธุรกิจ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539.
- ระวี พวงนก. มาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองผู้บริโภคในอาคารชุด. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาบริหารธุรกิจ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537.
- รังสรรค์ หทัยเสรี. คำตัดสินเชื่อมโยงของระบบการเงินไทยกับต่างประเทศ : ผลการวิเคราะห์เพิ่มเติม . รายงานเศรษฐกิจรายเดือน ธนาคารแห่งประเทศไทย ปีที่ 35 ฉบับที่ 8 (สิงหาคม 2538) : 11-25.
- เรวัตี ฉ่ำเฉลิม. คอนโดมิเนียมกับความมั่นคงทางเศรษฐกิจ. วารสารกฎหมาย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ฉบับที่ 2 ปีที่ 13 (2533): 16.
- วิชัย ดันติกุลานันท์. คำอธิบายกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด. ใน กฎหมายคอนโดมิเนียม. หน้า 18. กรุงเทพมหานคร: ห้างหุ้นส่วนจำกัด พิมพ์อักษร, 2532.
- วิไลวรรณ อินทบัณฑิต. ข้อมูลคอนโดมิเนียม. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์ โปรเฟสชั่นแนลพับลิชชิง , 2525.
- วีรยา ภัทรอาชาชัย. หลักการวิจัยเบื้องต้น. พิมพ์ครั้งที่ 3. กรุงเทพมหานคร: อินเตอร์-เทค พรินติ้ง จำกัด , 2539.
- สมศักดิ์ เขียววิวัฒน์นุกุล. บทบาทตลาดทุนต่อการลงทุนธุรกิจที่อยู่อาศัย. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาบริหารธุรกิจ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2538.

- สัณห์หทัย สงวนศักดิ์. สภาพเศรษฐกิจและสังคมของผู้อยู่อาศัยในบ้านจัดสรรและอาคารชุด (คอนโดมิเนียม) ในกรุงเทพมหานคร : การศึกษาเชิงสำรวจเบื้องต้น. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาสังคมวิทยาและมานุษยวิทยาบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2531.
- สิริวัฒน์ พรหมบุรี. วิเคราะห์ตลาดที่อยู่อาศัย และ สินเชื่อที่อยู่อาศัย ปี 2541 และแนวโน้มปี 2542. วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปีที่ 4 ฉบับที่ 15 (ตุลาคม-ธันวาคม 2541): 32.
- อนุชา จิตตางกูร. การวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ในอาคารชุดพักอาศัย : กรณีศึกษา อาคาร ไอทีเอฟ สีลมพาเลซ คอนโดมิเนียม. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539.
- อานันท์ ไม้พุ่ม. แนวความคิดระบบองค์กรกลางในเรื่องการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ กรณีศึกษา กรุงเทพมหานคร และปริมณฑลตอนเหนือ. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537.

ภาษาอังกฤษ

Chan Ping-Chiu. Social Implications of Public Policies. The Lesson of Hong Kong.

Bangkok: Asian Institute of Technology, 1975.

Damodar N. Gujarati. Basic econometrics. 2nd ed. New York: McGraw-Hill, 1988.

David Begg., Stanley Fischer and Rudiger Dornbusch . Economics. New York :

McGraw-Hill Book Company, 1992.

Hal R. Varian. Intermediate Microeconomics : A Modern Approach. New York :

W.W.Norton & Company, 1990.

James B. Kau and C.F. Sirmans . Real Estate. NY: McGraw–Hill Book Company, 1985.

Mas-Colell Andreu. Michael D. Whinston and Jerry R. Green. Micro Economic Theory

New York : Oxford University Press , 1995.

Ogus and Veljanovski Readings in the Economics of Law and Regulation. New York

:Oxford University Press, n.d.

Rasmusen , E. Games and information : An introduction to game theory. Rev. ed.

Great Britain : Cambridge University Press, 1990.

ภาคผนวก

## แบบสอบถาม

## การสำรวจทัศนคติในการพักอาศัยในอาคารชุด

1. ลักษณะทั่วไปของผู้ตอบสัมภาษณ์

## 1.1 เพศ

 ชาย หญิง

## 1.2 อายุ

 ต่ำกว่า 30 ปี 30 ถึง 39 ปี 40 ถึง 49 ปี 50 ถึง 59 ปี ตั้งแต่ 60 ปีขึ้นไป

## 1.3 อาชีพ

 รับราชการ / รัฐวิสาหกิจ ลูกจ้างเอกชน ธุรกิจส่วนตัว ประกอบอาชีพอิสระ (แพทย์,

วิศวกร , สถาปนิก , ทนายความ , ฯลฯ)

 อื่นๆ (ระบุ) .....

## 1.4 สถานภาพสมรส

 โสด สมรส จำนวนบุตร ..... คน

## 1.5 รายได้เฉลี่ยต่อเดือน

 ต่ำกว่า 5,000 บาท 5,000 – 9,999 บาท 10,000 – 19,999 บาท 20,000 – 29,999 บาท 30,000 – 39,999 บาท 40,000 – 49,999 บาท ตั้งแต่ 50,000 ขึ้นไป

## 1.6 ระดับการศึกษา

 ต่ำกว่ามัธยมศึกษา มัธยมศึกษาและอาชีวศึกษาปริญญาตรี อื่นๆ (ระบุ) .....2. ข้อมูลเกี่ยวกับการพักอาศัย

## 2.1 ในปัจจุบันท่านพักอาศัยอยู่ที่พักประเภทใด

 บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ ตึกแถว อื่นๆ (ระบุ) .....

## 2.2 ลักษณะการครอบครองที่อยู่อาศัยปัจจุบัน

- เป็นเจ้าของ       เช่า       อาศัยอยู่โดยไม่เสียค่าเช่า  
 อื่นๆ (ระบุ).....

## 2.3 ในอนาคตท่านคิดจะย้ายที่อยู่อาศัยในปัจจุบันไปอยู่ที่อื่นหรือไม่

- ย้ายแน่นอน       คิดจะย้าย       ยังไม่ตัดสินใจ  
 ยังไม่มีความคิดจะย้าย       ไม่ย้ายแน่นอน (ข้ามไปตอบข้อ 3.)

## 2.4 ประเภทของที่อยู่อาศัยที่ท่านคิดว่าจะย้ายไปอยู่

- อาคารชุด (ข้ามไปตอบข้อ 2.7)       บ้านเดี่ยว  
 ทาวน์เฮาส์       อื่นๆ (ระบุ) .....

2.5 หากในอนาคตสมมติว่าท่านจะย้ายไปอยู่ในอาคารชุด กรุณาระบุปัจจัยที่ท่านใช้ในการพิจารณาเลือกอาคารชุดที่จะเข้าไปพักอาศัย (โดยเขียนเลข 1 ลงใน [ ] ที่ท่านคิดว่าเป็นปัจจัยที่มีความสำคัญที่สุด และเขียนหมายเลข 2, 3, ..... ลงใน [ ] ที่มีความสำคัญรองลงไป ตามลำดับ)

- ทำเลที่ตั้ง  
 ระยะทาง หรือ ระยะเวลาในการเดินทางไปทำงานหรือไปทำธุระส่วนตัว  
 แหล่งอุปโภคบริโภคที่จำเป็น เช่น ตลาด ธนาคาร โรงเรียน ฯลฯ  
 ราคาห้องชุด  
 รูปแบบของอาคารชุด  
 สิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารชุด  
 ทีมงานผู้ลงทุนสร้างอาคารชุด  
 ทีมงานสถาปนิก และวิศวกรที่สร้างอาคารชุด  
 สถาบันการเงินที่สนับสนุนโครงการอาคารชุด  
 อื่นๆ (ระบุ) .....

3. ทัศนคติของผู้ตอบสัมภาษณ์ที่มีต่อการพักอาศัยในอาคารชุด

กรุณาเขียนเครื่องหมาย ✓ เพื่อแสดงระดับความคิดเห็น (เห็นด้วยอย่างยิ่ง เห็นด้วย ไม่มี  
ความเห็น ไม่เห็นด้วย และไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง) ที่ท่านมีต่อข้อความต่อไปนี้

ข้อความ	ระดับความคิดเห็น				
	เห็นด้วย อย่างยิ่ง	เห็นด้วย	ไม่มี ความเห็น	ไม่เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย อย่างยิ่ง
1. อาคารห้องชุดมักตั้งอยู่ใจกลาง เมืองหรือบริเวณที่มีทิวทัศน์สวยงาม	.....	.....	.....	.....	.....
2. ราคาห้องชุดมักจะสูงเมื่อเทียบกับ ที่พักอาศัยประเภทอื่นที่มีเนื้อที่ใช้สอย ใกล้เคียงกัน	.....	.....	.....	.....	.....
3. ค่าเช่าห้องชุดมักจะสูงเมื่อเทียบกับ ที่พักอาศัยประเภทอื่นที่มีเนื้อที่ ใกล้เคียงกัน	.....	.....	.....	.....	.....
4. การซื้อห้องชุดในอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งยังไม่ได้มีการก่อสร้างมีโอกาสถูก โกงมากกว่าการซื้อที่อยู่อาศัยประเภท อื่น	.....	.....	.....	.....	.....
5. ผู้พักอาศัยในอาคารชุดจะได้รับ การรบกวนจากเสียง หรือกลิ่นที่เกิด จากการกระทำของเพื่อนบ้านที่อยู่ใน อาคารเดียวกัน	.....	.....	.....	.....	.....
6. ผู้พักอาศัยในอาคารชุดจะได้รับ ความสะดวกรวดเร็วในการเดินทางไป ทำงานหรือทำธุรกิจส่วนตัวมากกว่า ที่อยู่อาศัยประเภทอื่น	.....	.....	.....	.....	.....



ข้อความ	ระดับความคิดเห็น				
	เห็นด้วย อย่างยิ่ง	เห็นด้วย	ไม่มี ความเห็น	ไม่เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย อย่างยิ่ง
7. การพักอาศัยในอาคารชุดสามารถ ประหยัดเวลา และค่าใช้จ่ายในการ ดูแลรักษาบริเวณที่พักอาศัยมากกว่า ที่อยู่อาศัยประเภทอื่น	.....	.....	.....	.....	.....
8. อาคารชุดขนาดบริเวณที่ผู้พักอาศัย จะใช้ออกกำลังกาย	.....	.....	.....	.....	.....
9. ครอบครัวที่พักอาศัยในอาคารชุด ไม่ควรที่จะมีบุตรที่มีอายุน้อย และ/ หรือ บุตรหลายคน	.....	.....	.....	.....	.....
10. อาคารชุดมีปัญหาเกี่ยวกับค่าใช้จ่าย และการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลาง เช่น ค่าไฟฟ้า ค่าซ่อมแซม และบำรุง รักษาลิฟต์ เป็นต้น	.....	.....	.....	.....	.....
11. การพักอาศัยในอาคารชุดปลอดภัย จากโจรผู้ร้ายมากกว่าที่อยู่อาศัย ประเภทอื่น	.....	.....	.....	.....	.....
12. หากเกิดเพลิงไหม้ ผู้ที่อาศัยอยู่ใน อาคารชุดมีโอกาที่จะได้รับอันตราย มากกว่าที่อยู่อาศัยประเภทอื่น	.....	.....	.....	.....	.....

แบบสัมภาษณ์ผู้ประกอบการในธุรกิจอาคารชุดพักอาศัย  
เรื่อง

ความคิดเห็นเกี่ยวกับกฎหมาย แหล่งเงินทุน และข้อมูลสำหรับผู้ประกอบการ

1) ลักษณะทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม :

1.1) ชื่อ - นามสกุล .....

1.2) ชื่อบริษัท หรือหน่วยงาน .....

1.3) ตำแหน่ง

[ ] เจ้าของกิจการ

[ ] ประธาน / กรรมการผู้จัดการ

[ ] ผู้บริหาร / ผู้จัดการฝ่าย .....

[ ] อื่น ๆ (ระบุ) .....

1.4) ระยะเวลาที่ท่านมีประสบการณ์ในด้านอาคารชุดพักอาศัย

[ ] น้อยกว่า 1 ปี      [ ] 1 ถึง 3 ปี

[ ] 3 ถึง 5 ปี      [ ] มากกว่า 5 ปี

2) ความคิดเห็นเกี่ยวกับกฎหมายอาคารชุด :

2.1) ท่านเห็นด้วยหรือไม่ที่ผู้ประกอบการอาคารชุดพักอาศัยสามารถเข้าสู่ธุรกิจได้โดยเสรี

[ ] เห็นด้วย เพราะ ..... [ ] ไม่เห็นด้วย เพราะ .....

2.2) ท่านเห็นด้วยหรือไม่ หากจะให้มีการกำหนดมาตรฐานวิชาชีพสำหรับผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินและที่อยู่อาศัย

[ ] เห็นด้วย เพราะ ..... [ ] ไม่เห็นด้วย เพราะ .....

2.3) ท่านเห็นด้วยหรือไม่กับการที่จะให้มีการขึ้นทะเบียนอาคารชุดก่อนการเปิดขาย

[ ] เห็นด้วย เพราะ ..... [ ] ไม่เห็นด้วย เพราะ .....

2.4) ในความเห็นท่านกฎหมายอาคารชุดมีข้อบกพร่องในประเด็นใดบ้างที่เอื้ออำนวยให้เกิดอุปทานของอาคารชุดพักอาศัยจำนวนมากเข้าสู่ตลาด (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- ไม่มีการกำหนดมาตรฐานวิชาชีพผู้ประกอบการ
- ขายล่วงหน้าได้โดยยังไม่ต้องก่อสร้างอาคาร
- จัดทะเบียนอาคารชุดเมื่อก่อสร้างอาคารเสร็จแล้ว
- จัดทะเบียนอาคารชุดไม่ต้องระบุนวัตกรรมประสงค์
- อื่นๆ (ระบุ) .....

2.5) ความคิดเห็นต่อกฎหมายอาคารชุดในประเด็นต่างๆ (ผลที่มีต่ออุปทาน)

- การเข้าและออกจากธุรกิจโดยเสรีของผู้ประกอบการ

.....

.....

.....

.....

.....

- การเปิดขายโครงการได้โดยยังไม่ต้องก่อสร้าง

.....

.....

.....

.....

.....

- การจดทะเบียนอาคารชุดเมื่อก่อสร้างอาคารจนแล้วเสร็จ

.....

.....

.....

.....

.....

## 3) ข้อมูลเกี่ยวกับแหล่งเงินทุน :

3.1) โครงสร้างของแหล่งเงินทุนในการทำโครงการอาคารชุดแตกต่างจากการทำโครงการที่อยู่อาศัยประเภทอื่นหรือไม่ อย่างไร

.....

.....

.....

.....

3.2) กรุณาระบุแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการทำธุรกิจ เรียงลำดับจากมากไปหาน้อยโดยมากที่สุด ให้ใส่หมายเลข 1 และรองลงไปใส่หมายเลข 2 , 3 , ..... ตามลำดับ

- ทุนส่วนตัวของเจ้าของ
- เงินมัดจำ , เงินดาวน์ และเงินโอนจากลูกค้า
- การกู้เงินบาทจากสถาบันการเงินภายในประเทศ
- การกู้เงินต่างประเทศ (Offshore Market) และบริการธุรกิจ BIBF
- การระดมทุนผ่านตลาดหลักทรัพย์ หรือออกตราสารการเงิน
- อื่นๆ (ระบุ) .....

3.3) สถาบันการเงินภายในประเทศแห่งใด ที่ท่านขอความสนับสนุนทางการเงินมากที่สุด

- ธนาคารพาณิชย์
- บริษัทเงินทุนและบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์
- ธนาคารอาคารสงเคราะห์
- อื่นๆ (ระบุ) .....

3.4) การระดมทุนโดยนำบริษัทเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์มีข้อดีและข้อเสียอย่างไร

ข้อดี	ข้อเสีย
1.	1.
2.	2.
3.	3.
4.	4.

3.5) ท่านคิดว่าการนำบริษัทเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์มีผลต่อแผนการพัฒนาโครงการในระยะยาวของบริษัทหรือไม่ อย่างไร .....

.....

.....

.....

3.6) ในความเห็นของท่านแนวโน้มของแหล่งเงินทุนที่ผู้ประกอบการจะใช้ในอนาคต เรียงตามลำดับจากมากไปหาน้อย โดยมากที่สุดให้ใส่หมายเลข 1 รองลงไปใส่เลข 2 , 3 , ... ตามลำดับ

- [ ] ส่วนของเจ้าของ
- [ ] เงินมัดจำ , เงินดาวน์ และเงินโอนจากลูกค้า
- [ ] การกู้เงินบาทจากสถาบันการเงินภายในประเทศ
- [ ] การกู้เงินต่างประเทศ และบริการวิเทศธนกิจ BIBF
- [ ] การระดมทุนผ่านตลาดหลักทรัพย์ หรือออกตราสารการเงิน
- [ ] อื่นๆ (ระบุ) .....

4) ความคิดเห็นเกี่ยวกับระบบการจัดเก็บข้อมูลของธุรกิจอาคารชุดพักอาศัย :

4.1) ที่ผ่านมามีความคิดเห็นว่าระบบการจัดเก็บข้อมูลเพื่อใช้ประกอบการทำธุรกิจอาคารชุดพักอาศัย มีความสมบูรณ์เพียงพอแล้วหรือไม่

[ ] สมบูรณ์แล้ว                       [ ] ยังไม่สมบูรณ์

4.2) หากการจัดเก็บข้อมูลยังไม่สมบูรณ์ ประเภทของข้อมูลที่ยังขาดอยู่ หรือยังไม่สมบูรณ์คือ

- [ ] ข้อมูลโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่เปิดขายในแต่ละเดือน
- [ ] ข้อมูลยอดขายของโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่เปิดขายในแต่ละเดือน
- [ ] ข้อมูลการปล่อยสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยสำหรับผู้

ประกอบการ

- [ ] ข้อมูลการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ซื้อห้องชุด
- [ ] ข้อมูลการเริ่มลงมือก่อสร้างและความคืบหน้าในการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย
- [ ] ข้อมูลการจดทะเบียนอาคารชุดพักอาศัย
- [ ] อื่นๆ (ระบุ) .....

- 4.3) ท่านคิดว่าการจัดเก็บข้อมูลในธุรกิจอาคารชุดพักอาศัย ควรจะเป็นหน้าที่หรือบทบาทของหน่วยงานใด (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
- หน่วยงานของรัฐ เช่น การเคหะฯ กรมที่ดิน กองควบคุมอาคาร เป็นต้น
- บริษัทสำรวจและวิจัยของเอกชน
- สมาคมด้านที่อยู่อาศัย (สมาคมอาคารชุดไทย)
- ธนาคารอาคารสงเคราะห์
- สถาบันการเงิน เช่น ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุนและบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์
- อื่นๆ (ระบุ) .....
- .....
- .....
- .....

5) ความคิดเห็นเกี่ยวกับระบบการเผยแพร่ข้อมูลของธุรกิจอาคารชุดพักอาศัย :

- 5.1) ที่ผ่านมาท่านมีความคิดเห็นอย่างไรกับการเผยแพร่ข้อมูลของธุรกิจอาคารชุดพักอาศัย (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
- ดีอยู่แล้ว  ยังไม่ทั่วถึง
- มีการปกปิดข้อมูล  ขาดความน่าเชื่อถือ
- ข้อมูลแต่ละแหล่งขัดแย้งกัน  อื่นๆ (ระบุ) .....
- 5.2) ท่านคิดว่าการเผยแพร่ข้อมูลในธุรกิจอาคารชุดพักอาศัย ควรจะเป็นหน้าที่หรือบทบาทของหน่วยงานใด (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
- หน่วยงานของรัฐ เช่น การเคหะฯ กรมที่ดิน กองควบคุมอาคาร เป็นต้น
- บริษัทสำรวจและวิจัยของเอกชน
- สมาคมด้านที่อยู่อาศัย (สมาคมอาคารชุดไทย)
- ธนาคารอาคารสงเคราะห์
- สถาบันการเงิน เช่น ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุนและบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์
- อื่นๆ (ระบุ) .....
- .....
- .....
- .....

6) ความคิดเห็นเกี่ยวกับความน่าเชื่อถือของข้อมูล :

ในความคิดเห็นของท่าน ข้อมูลของธุรกิจอาคารชุดพักอาศัยมีความน่าเชื่อถือมากน้อยเพียงไร ทั้งนี้โปรดระบุระดับความน่าเชื่อถือ โดยแบ่งเป็น มากที่สุด , มาก , ปานกลาง , น้อย และไม่เชื่อถือเลย

ข้อมูล	ระดับความน่าเชื่อถือ				
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	ไม่เชื่อถือเลย
<b>ข้อมูลด้านสินเชื่อ</b> แหล่งข้อมูลด้านสินเชื่อ ; - ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ..... - สถาบันการเงินทั่วไป (ธนาคารพาณิชย์ , บริษัทเงินทุน , บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ , ฯลฯ) ..... - ธนาคารแห่งประเทศไทย ..... - อื่นๆ (ระบุ) .....					
<b>ข้อมูลทางการตลาด</b> แหล่งข้อมูลทางการตลาด ; - หน่วยงานของราชการ(กรมที่ดิน ฯลฯ) ..... - ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ..... - สมาคมด้านที่อยู่อาศัย (สมาคมอาคารชุดไทย) ..... - บริษัทสำรวจและวิจัยของเอกชน ..... - อื่นๆ (ระบุ) .....					

.....

.....

.....

7) การรับรู้ข้อมูลข่าวสารของผู้ประกอบการ :

7.1) ท่านคิดว่าที่ผ่านมา ผู้ประกอบการในธุรกิจอาคารชุดพักอาศัยแต่ละราย มีความเท่าเทียมกันในการรับรู้ข้อมูลข่าวสารมากน้อยเพียงไร.....

.....

.....

.....

.....

7.2) การได้มาซึ่งข้อมูลสำหรับผู้ประกอบการควรจะเป็นต้นทุนในการดำเนินงานของผู้ประกอบการแต่ละราย หรือควรให้มีการจัดทำและเปิดเผยเป็นข้อมูลสาธารณะอย่างจริงจัง

.....

.....

.....

.....

8) เปรียบเทียบข้อดี-ข้อเสีย ของการลงทุนทำโครงการอาคารชุดกับการลงทุนทำโครงการที่อยู่อาศัยประเภทอื่น .....

.....

.....

.....

.....



ตารางแสดงจำนวนอาคารชุดพักอาศัยที่ก่อสร้างแล้วเสร็จทั้งโครงการที่ผู้ประกอบการ  
เสนอขายในพื้นที่ 78 ทำเล ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ทำเล	ระยะทางเฉลี่ยจากทำเล ที่ตั้งโครงการถึง ใจกลางเมือง(กิโลเมตร)	จำนวนห้องชุดที่ ผู้ประกอบการเสนอขาย ในแต่ละพื้นที่ (ยูนิต)	จำนวนห้องชุดที่ เหลือขายในแต่ละ พื้นที่ (ยูนิต)
นวนคร	51	3223	530
บางชัน	46	3383	579
บางขุน	39	7713	689
รังสิตคลอง 1-6	33	3454	243
รังสิตคลอง7-15	35	0	0
ลำลูกกา	32	2889	264
พหลโยธิน-วังน้อย	66	334	63
ติวานนท์-นวลฉวี	33	28066	6202
สรงประภา	26	6771	321
แจ้งวัฒนะ	23	8627	408
ชินเขต-ท่าทราย	19	931	27
งามวงศ์วาน	19	5559	415
รัตนารเบศร์-จัสโก้	17	8610	876
ติวานนท์-กท.นนท์	17	1874	122
พิบูลสงคราม	15	1639	21
บางซื่อ	9	3766	448
สายไหม	26	3380	1081
สะพานใหม่	20	12791	735
ลาดปลาเค้า-มัธยารบ	22	245	45
บางบัว	20	1399	537
วัชรพล-คูบอน	25	5122	0
สุขาภิบาล 1	20	8816	1320
นพวิทยากร-พระยาสุเรนทร์	28	4945	115
รังสิต-ระแหง-ประชารวมใจ	29	0	0
เรนอัสจอยก	41.5	224	54
สุวิภาวดีรังสิต	38	0	0
ฉลองกรุง-เจ้าคุณทหาร	35	152	0
ร่มเกล้า	23	584	20
สุขาภิบาล 2,3	21	4722	521

ท่าเล	ระยะทางเฉลี่ยจากท่าเล ที่ตั้งโครงการถึง ใจกลางเมือง(กิโลเมตร)	จำนวนห้องชุดที่ ผู้ประกอบการเสนอขาย ในแต่ละพื้นที่ (ยูนิต)	จำนวนห้องชุดที่ เหลือขายในแต่ละ พื้นที่ (ยูนิต)
วิภาวดี-รัชดาภิเษก	9	4177	382
รัชโยธิน	13	8229	1282
โชคชัย 4	15	6319	615
ลาดพร้าว ซ.81 -บางกะปิ	16	10107	992
รัชดา-ลาดพร้าว	11	4327	632
เทพลีลา-มหาดไทย	14	9458	1166
รามคำแหง	12	4971	255
พัฒนาการ	13	9508	1017
ศรีนครินทร์-อ่อนนุช	9	7997	567
ศรีนครินทร์-อุดมสุข	13	15677	1039
ลาดกระบัง	22	1810	425
บางนา-ตราด กม. 1-8	13	9205	1499
แบริ่ง-วัดด่าน	14	6594	974
ศรีนครินทร์ ฝั่งแมคโคร	16	1268	137
ปู่เจ้า-เทพารักษ์	19	2908	260
ศรีนครินทร์-เทพารักษ์	20	3101	156
ปากน้ำ	25	2909	517
บางปู	29	2139	336
บางนา-เทพารักษ์ กม. 12-29	23	12360	4238
บางนา-ตราด กม. 30 ขึ้นไป	62.5	234	46
พหลโยธิน-วิภาวดี	5	7244	822
ปทุมวัน	2	5980	608
สุขุมวิท-พระรามที่ 4	4.2	9755	1006
ยานนาวา-สีลม	0.5	11753	1972
พระนคร	4.5	281	92
ป้อมพระจุล	8.5	1038	55
ประชาอุทิศ-พุทธบูชา	10	10802	1283
พระรามที่ 2 กม. 1-10	18	4153	80
เอกชัย-บางบอน	21	407	15
มหาชัย-เศรษฐกิจ	34	2216	650

ท่าเล	ระยะทางเฉลี่ยจากท่าเล ที่ตั้งโครงการถึง ใจกลางเมือง(กิโลเมตร)	จำนวนห้องชุดที่ ผู้ประกอบการเสนอขาย ในแต่ละพื้นที่ (ยูนิต)	จำนวนห้องชุดที่ เหลือขายในแต่ละ พื้นที่ (ยูนิต)
อ้อมน้อย	30	2593	402
หนองแขม	18	4175	731
วงแหวนรอบนอก	17	4483	535
คลองสาน	5	2063	543
บางกอกน้อย-บางกอกใหญ่	8	2295	237
บางพลัด	9	4412	642
ดลิ่งชัน	11	0	0
วงแหวนรอบนอก-บางแวก	17	977	0
ทวีวัฒนา-พุทธมณฑลสาย4	22	907	27
นครชัยศรี	26	176	48
สาย 7 ปิ่นเกล้า-เพชรเกษม	36	182	49
บางกรวย-วัดสวนแก้ว	15	1367	40
วงแหวนรอบนอกด้านเหนือ	32	0	0
รัตนาธิเบศร์-ท่าอิฐ	22	1482	67
บางบัวทอง	33	3160	320
ไทรม้า-สุพรรณบุรี	34.5	468	0
ปทุมธานี-สามโคก	37	2013	483
ลาดหลุมแก้ว	39	0	0
เสนา-สามโคก	36	240	0

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์

## ประวัติผู้วิจัย

นาย ชีระพงษ์ ภัทรายุตวรรัตน เกิดวันที่ 29 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ที่จังหวัด กรุงเทพมหานคร สำเร็จการศึกษาปริญญาตรีวิศวกรรมศาสตรบัณฑิต ภาควิชา วิศวกรรมโยธา คณะ วิศวกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในปีการศึกษา 2536 และเข้าศึกษาต่อใน หลักสูตรเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต ที่จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อ พ.ศ. 2538

