

บทที่ 1

บทนำ



ความเป็นมาของปัญหา

วัฏจักรของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไป จะมีวงจรที่หมุนเวียนขึ้นลงแบ่งออกเป็น 5 ช่วง เริ่มจากช่วงที่ธุรกิจมีการขยายการลงทุน (Expansion) ช่วงรุ่งเรือง (Boom) ช่วงหดตัว (Recession) ช่วงตกต่ำ (Depression) และช่วงของการฟื้นตัวใหม่ (Revitalization)¹

วัฏจักรของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมีความสัมพันธ์กับความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ประกอบการจัดสรร และผู้ซื้อน้อยมาก เมื่อใดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เข้าสู่ภาวะของการหดตัวและตกต่ำ ภาวะการซื้อขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์จะชะลอตัวลง ส่งผลให้รายได้และผลกำไรของผู้ประกอบการลดต่ำลงไปเรื่อย ๆ ดังนั้น ผู้ประกอบการซึ่งเคยชำระหนี้ตรงตามเวลา ก็ไม่สามารถชำระหนี้ได้ตรงตามเวลา มีการค้างชำระหนี้และดอกเบี้ยจำนวนมากขึ้น ผู้ประกอบการอาจถึงขั้นล้มละลาย ทำให้สถาบันการเงินต้องสูญเสียเงินที่ให้กู้ยืมไป

ปี 2540 เป็นปีที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยอยู่ในช่วงภาวะเริ่มตกต่ำ จนอาจกล่าวได้ว่าเป็นช่วงตกต่ำที่ส่งผลสะท้อนรุนแรงที่สุดในประวัติศาสตร์ หลังจากที่เริ่มมีการชะลอตัวอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2539 สำหรับสาเหตุหลักของภาวะเศรษฐกิจซบเซาสุดขีดของอสังหาริมทรัพย์ในรอบปีนี้ เกิดจากปัญหาการผลิตที่ล้นความต้องการจำนวนมาก ซึ่งแม้ว่าจะมีสัญญาณเตือนภัยหลาย ๆ ด้าน ทั้งจากผลการสำรวจวิจัยตลาดที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์เมื่อปี 2537 และปี 2538 ทั้งจากภาวะเศรษฐกิจที่เริ่มขยายตัวลดลงตั้งแต่ปี 2539 และจากภาวะการขยายโครงการชะลอตัว ผู้ประกอบการยังไม่ได้ให้ความสำคัญในการหาแนวทางการชะลอธุรกิจกลับเร่งระดมเงินทุนเพื่อซื้อที่ดินสะสมเตรียมพัฒนาโครงการจำนวนมาก โดยเฉพาะบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ มีการใช้ซื้อได้เปรียบในด้านชื่อเสียงของบริษัทในการกู้ยืมเงินจากต่างประเทศจำนวนมากมาใช้ในการขยายการลงทุน ซึ่งมีลักษณะการลงทุนดังกล่าวได้สวนทางกับภาวะเศรษฐกิจในช่วงขาลงของประเทศ

¹ ธนาคารอาคารสงเคราะห์, วารสารราย 3 เดือน ปีที่ 3, ฉบับที่ 8, ประจำเดือนมกราคม - มีนาคม 2540

การمينเฉยต่อสัญญาณเดือนภยัทังหลาย ได้ทำให้อปัญหาต่าง ๆ พอกพูนและลูก ลามบานปลายกระทบถึงภาพรวมทางเศรษฐกิจจนกระทั่งไม่สามารถแก้ไขได้ในปัจจุบันเพราะเมื่อผู้ ประกอบการไม่สามารถขายที่อยู่อาศัยได้ จะทำให้ไม่มีรายได้มาชำระหนี้สถาบันการเงินทั้งในประเทศ และต่างประเทศได้ส่งผลให้สถาบันการเงินประสบปัญหาหนี้ค้ำและหนี้เสียจำนวนมากสิ้นคลอนถึง เสถียรภาพของสถาบันการเงินในประเทศ นอกจากนั้นปัญหาจากการที่ผู้ประกอบการซึ่งจดทะเบียน ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ไม่สามารถชำระหนี้เงินกู้จากต่างประเทศได้นั้น ส่งผลกระทบให้สถาบันการเงิน ต่างประเทศไม่ให้ความเชื่อถือประเทศไทย และทำให้บริษัทจัดอันดับความน่าเชื่อถือชั้นนำของโลกลด อันดับความน่าเชื่อถือของประเทศไทยลงหลายครั้งในปี 2540²

ผู้ประกอบการจัดสรรที่อยู่อาศัยประสบปัญหาการแข่งขันรุนแรงตั้งแต่ปี 2537 จาก การเปิดโครงการใหม่จำนวนมาก โดยมีแรงกระตุ้นจากการเปิดเสรีทางการเงิน ซึ่งทำให้เงินทุนจาก ต่างประเทศไหลเข้าจำนวนมาก สถาบันการเงินต่าง ๆ สามารถระดมเงินทุนจากต่างประเทศใน อัตราดอกเบี้ยต่ำ และผู้ประกอบการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ก็สามารถออกตราสารระดมเงิน ทุนได้เอง จากสถานการณ์สภาพคล่องทางการเงินดังกล่าว ทำให้ผู้ประกอบการใช้เงินทุนจากต่าง ประเทศเร่งขยายการลงทุนเปิดโครงการใหม่ในหลายพื้นที่ และซื้อที่ดินเก็บสะสมจำนวนมากเพื่อรอ การพัฒนาในอนาคต โดยไม่ได้ตระหนักถึงแนวโน้มการขยายตัวด้านกำลังซื้อของประชาชน แนวโน้ม ภาวะเศรษฐกิจและวงจรธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

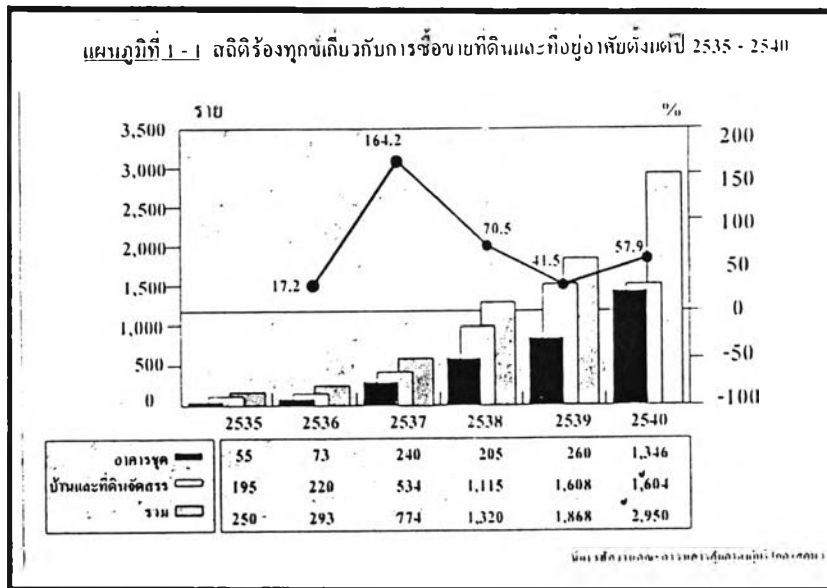
การแข่งขันด้านการตลาดและการขยายของผู้ประกอบการรุนแรงมากขึ้น เมื่อพบว่า โครงการที่ขยายพื้นที่เปิดขายใหม่ มียอดขายไม่มากนัก ทำให้รายได้จากการขายไม่เพียงพอที่จะนำ มาหมุนเวียนในการก่อสร้าง และผู้ประกอบการจำนวนมากต้องประสบปัญหาขาดสภาพคล่องจนไม่ สามารถชำระหนี้เงินกู้ให้แก่สถาบันการเงิน ในขณะที่เดียวกันสถาบันการเงินส่วนใหญ่ก็มีสภาพคล่อง ตึงตัว จึงจำเป็นต้องปรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้และระงับการปล่อยสินเชื่อให้แก่โครงการ ทำให้ผู้ประกอบการไม่สามารถก่อสร้างและโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อที่ได้ผ่อนดาวน์ไปแล้วตามสัญญาได้ เกิดปัญหา การฟ้องร้องเป็นจำนวนมากโดยจะเห็นได้จากสถิติการร้องทุกข์เกี่ยวกับที่อยู่อาศัยของสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค (ส.ค.บ.) ในปี 2540 มีจำนวนสูงถึง 2,950 ราย เพิ่มขึ้นจากปี 2539 ถึงร้อยละ 58³ (ดูแผนภูมิที่ 1 – 1)

²ธนาคารอาคารสงเคราะห์, วารสารราย 3 เดือน ปีที่ 4, ฉบับที่ 12, ประจำเดือนมกราคม – มีนาคม 2541

Issn 0859 – 9092, หน้า 7.

³ธนาคารอาคารสงเคราะห์, วารสารรายเดือน ปีที่ 4, ฉบับที่ 12, ประจำเดือนมกราคม – มีนาคม 2541

Issn 0859 – 9092, หน้า 9.



คณะอนุกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย⁴ เคยประมาณว่าความต้องการที่อยู่อาศัยในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2535 - 2539) จะมีจำนวนทั้งสิ้น 376,520 หน่วย ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล (หรือเฉลี่ยปีละ 75,034 หน่วย) แต่ปรากฏว่าที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จในช่วงแผนฯ 7 มีจำนวนถึง 752,545 หน่วย มากกว่าที่ได้ประมาณการได้ถึง 376,025 หน่วย (เฉลี่ยปีละ 150,509 หน่วย)

สำหรับในแผนฯ 8 (พ.ศ. 2540 - 2544) จำนวนรวมทั้งสิ้น 650,403 หน่วย โดยคาดว่าความต้องการที่อยู่อาศัยในแต่ละปีจะมีประมาณ 121,020 - 140,764 หน่วย (ดูตารางที่ 1 - 1)

⁴ ธนาคารอาคารสงเคราะห์, รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัยปี 2539 แนวโน้มปี 2540, หน้า 28.

ตารางที่ 1 – 1 ประมาณความต้องการที่อยู่อาศัย เปรียบเทียบกับจำนวนที่อยู่อาศัยก่อสร้างเสร็จในเขต กทม. และปริมณฑลในช่วงแผนฯ 7 (พ.ศ.2535–2539) และแผนฯ 8 (พ.ศ.2540–2544)

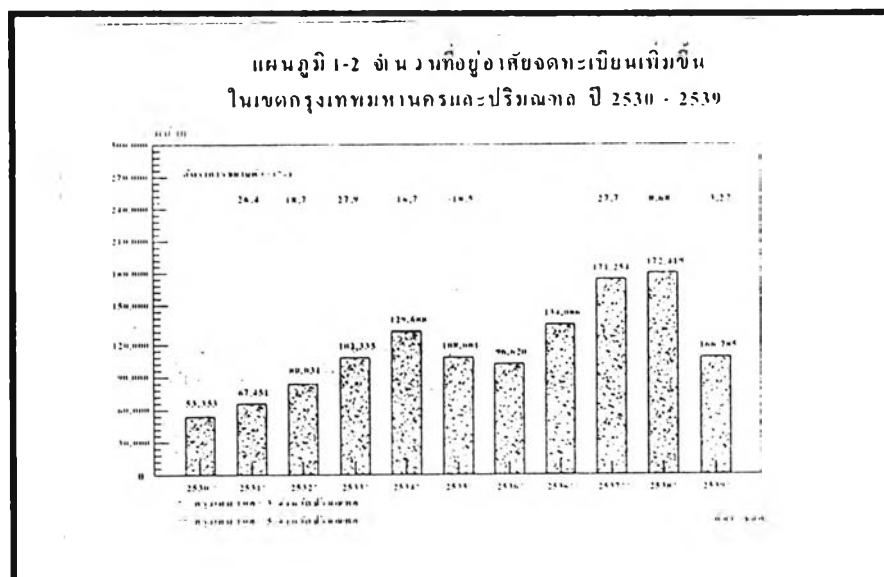
ปี	จำนวนความต้องการ ที่อยู่อาศัย (1)	จำนวนที่อยู่อาศัย ที่สร้างเสร็จ (1)	มากกว่าประมาณการ จำนวน
แผนฯ 7	376,520	752,545	376,025
2535	72,514	108,001	35,487
2536	72,418	134,086	61,668
2537	76,046	171,254	95,208
2538	75,835	172,419	92,712
2539	79,707	166,785	87,078
แผนฯ 8	650,403	-	-
2540	140,764	-	-
2541	127,589	-	-
2542	130,501	-	-
2543	121,020	-	-
2544	130,529	-	-

ที่มา : ออส.สศท.

หมายเหตุ : (1) จากประมาณการของคณะทำงานศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัย คณะอนุกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย

(2) จากการรวบรวมข้อมูลโดยธนาคารอาคารสงเคราะห์

จำนวนที่อยู่อาศัยที่แล้วเสร็จในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล⁵ ปี 2539 มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 166,785 หน่วย ลดลงร้อยละ -3.3 จากปี 2538 ซึ่งมีจำนวน 172,419 หน่วย (แผนภูมิที่ 1-2)



⁵ ธนาคารอาคารสงเคราะห์, รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัยปี 2539 และแนวโน้มปี 2540, หน้า 29.

ตารางที่ 1 – 2 สรุปหน่วยขายอสังหาริมทรัพย์เกิดใหม่เขต กทม. และปริมณฑล พ.ศ. 2537 – 2539

ประเภทโครงการ	จำนวนหน่วย			รวม	จำนวนที่ขายได้			รวม
	2537	2538	2539		2537	2538	2539	
บ้านเดี่ยว	33,544	24,873	22,588	81,005	19,466	29,093	25,675	74,234
ทาวน์เฮาส์	104,944	53,207	40,062	198,213	60,034	84,484	55,692	200,210
บ้านแฝด	3,816	3,584	1,868	9,268	1,798	3,508	2,813	8,119
อาคารชุด	94,902	55,237	32,150	182,289	60,753	83,006	66,272	210,031
อาคารพาณิชย์	9,565	7,564	8,489	25,618	5,236	9,126	9,137	23,499
ที่ดินจัดสรร	9,222	16,750	16,169	42,141	4,748	11,580	15,219	31,547
รวม	255,993	161,215	121,326	538,534	152,035	220,797	174,808	547,640

ที่มา : ธอส./ข้อมูลจาก Agency For Real Estate Affairs

จากการสำรวจภาคสนามข้อมูลทั้งประเทศ⁶ แสดงให้เห็นว่าการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเทศไทยตั้งแต่ปี 2537 – 2540 มีมูลค่าการพัฒนา 1.17 ล้านบาท หรือ 836,251 หน่วย (ตารางที่ 1 – 3) โดยการพัฒนาที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ มีมูลค่าการพัฒนา 847,906 ล้านบาท หรือ 537,305 หน่วย และในเขตภูมิภาค มีมูลค่าการพัฒนา 198,923 ล้านบาท หรือ 236,319 หน่วย (ตารางที่ 1 – 4.1 – 5)

จากธนาคารอาคารสงเคราะห์และกรมที่ดิน ได้รวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับจำนวนและจังหวัดที่มีการซื้อขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์สูงสุด 10 อันดับแรก ปีงบประมาณ 2538 – 2539 (ตารางที่ 1 – 6) ซึ่งแสดงให้เห็นว่าจังหวัดนครราชสีมาเป็นจังหวัดอันดับที่ 2 รองจากกรุงเทพมหานครที่มีการซื้อขายที่ดิน 39,981 ราย และ 39,613 ราย มูลค่าการซื้อขาย 11,151 ล้านบาท และ 11,747 ล้านบาท แต่กลับมีมูลค่าน้อยกว่านั้นแสดงให้เห็นว่าโครงการที่เกิดขึ้นในจังหวัดนครราชสีมาเป็นโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยราคาถูกมีมูลค่าขายไม่สูงมากนัก คือเฉลี่ยมูลค่าต่อราย 0.297 ล้านบาท เมื่อเทียบกับกรุงเทพฯ ที่มีมูลค่าเฉลี่ย 1.089 ล้านบาท ซึ่งทำให้ผู้วิจัยสนใจที่จะทำการศึกษาค้นคว้าวิจัย ประกอบกับเป็นจังหวัดที่มีการพัฒนาที่อยู่อาศัยสูงมากจังหวัดหนึ่ง และยังเป็นจังหวัดใหญ่มากเป็นพิเศษ มีขนาดประชากร ณ สิ้นปี 2539 จำนวน 2,494,516 คน มีรายได้เฉลี่ยต่อหัวต่อปี 25,523 บาท มีโครงการรวมทั้งสิ้น 123 โครงการ มูลค่าการพัฒนา 6,805 ล้านบาท (ตารางที่ 1 – 7)

⁶ Agency For Real Estate Affairs , บทวิเคราะห์ผลการสำรวจภาคสนามข้อมูลรายจังหวัด (กรุงเทพมหานคร ; โรงพิมพ์บริษัทพรการพิมพ์ จำกัด,2540) , หน้า 3.

ตารางที่ 1-3 ภาพรวมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเทศไทย พ.ศ. 2537-2540

อสังหาริมทรัพย์ทุกประเภทโดยรวม						
การแยกแยะ	โดยรวม	ปี 2537	ปี 2538	ปี 2539	ปี 2540	ความเห็น
มูลค่าการพัฒนาโดยรวม(ล้านบาท)	1,177,047	437,741	320,634	265,238	153,434	
% ต่อโดยรวม	100.00%	37.20%	27.20%	22.50%	13.00%	ลดต่อเนื่องตลอดมา
% ต่อการพัฒนาโดยรวมทั้งหมด	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	
จำนวนหน่วยเปิดขาย	836,251	342,328	253,335	151,523	89,065	
% ต่อโดยรวม	100.00%	40.90%	30.30%	18.10%	10.70%	

ที่มา : Agency For Real Estate Affairs ปี 2540(ผลการสำรวจภาคสนามข้อมูลรายจังหวัด)

ตารางที่ 1-4 แสดงการพัฒนาที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครโดยรวม

อสังหาริมทรัพย์ทุกประเภทโดยรวม						
การแยกแยะ	โดยรวม	ปี 2537	ปี 2538	ปี 2539	ปี 2540	ความเห็น
มูลค่าการพัฒนาโดยรวม(ล้านบาท)	847,906	357,758	227,424	164,194	98,530	
% ต่อโดยรวม	100.00%	42.20%	26.80%	19.40%	11.60%	ลดต่อเนื่องตลอดมา
% ต่อการพัฒนาโดยรวมทั้งหมด	72.00%	81.70%	70.90%	61.90%	64.20%	
จำนวนหน่วยเปิดขาย	573,305	255,993	161,215	98,732	57,365	
% ต่อโดยรวม	100.00%	44.70%	28.10%	17.20%	10.00%	

ที่มา : Agency For Real Estate Affairs ปี 2540(ผลการสำรวจภาคสนามข้อมูลรายจังหวัด)

ตารางที่ 1-5 แสดงการพัฒนาที่อยู่อาศัยในเขตภูมิภาคโดยรวม

อสังหาริมทรัพย์ทุกประเภทโดยรวม						
การแยกแยะ	โดยรวม	ปี 2537	ปี 2538	ปี 2539	ปี 2540	ความเห็น
มูลค่าการพัฒนาโดยรวม(ล้านบาท)	198,923	61,692	74,959	42,947	19,326	
% ต่อโดยรวม	100.00%	31.00%	37.70%	21.60%	9.70%	ลดมาตั้งแต่ปี 39 และ 40
จำนวนหน่วยเปิดขาย	236,319	79,701	88,329	45,526	22,763	
% ต่อโดยรวม	100.00%	33.70%	37.40%	19.30%	9.60%	

ที่มา : Agency For Real Estate Affairs ปี 2540(ผลการสำรวจภาคสนามข้อมูลรายจังหวัด)

ตารางที่ 1 – 6 จังหวัดที่ทำการซื้อขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์สูงสุด 10 อันดับแรกในปี 2539

จังหวัด	จำนวนราย			มูลค่า (ล้านบาท)			เฉลี่ยมูลค่า/ราย (ล้านบาท) ปี 2539
	2538	2539	%ที่เพิ่มขึ้น	2538	2539	%ที่เพิ่มขึ้น	
กรุงเทพมหานคร	112,023	117,016	4.5	154,328	127,413	-17.4	1.089
นครราชสีมา	39,981	39,613	-0.9	11,151	11,747	5.3	0.297
ปทุมธานี	28,542	33,267	16.6	29,139	25,423	-12.8	0.764
เชียงใหม่	32,168	32,855	2.1	16,126	16,201	0.5	0.493
สงขลา	31,168	29,569	-6.2	10,571	11,786	11.5	0.399
ขอนแก่น	31,508	27,238	-20.7	7,965	6,306	-20.8	0.232
สมุทรปราการ	34,340	25,524	-0.6	25,908	28,012	8.1	1.097
ชลบุรี	25,675	24,852	-9.2	16,719	15,871	-5.1	0.639
นนทบุรี	30,606	20,975	-31.5	30,199	21,358	-29.3	1.018
นครศรีธรรมราช	19,169	18,911	-1.3	4,066	5,363	31.9	0.284

ที่มา : ออ.จากข้อมูลกรมที่ดิน

ตารางที่ 1 – 7 แสดงข้อมูลทางเศรษฐกิจและตลาดที่อยู่อาศัย จังหวัดนครราชสีมา

ด้านเศรษฐกิจและสังคม		ตลาดที่อยู่อาศัยในเมือง	
ขนาดพื้นที่ของจังหวัด (ตร.กม.)	20,493,964	จำนวนโครงการ	123
เป็นที่เท่าของกรุงเทพมหานคร	1 เท่า	มูลค่าการพัฒนา (ล้านบาท)	6,805
แสดงว่ามีพื้นที่	ใหญ่มากเป็นพิเศษ	ราคาเฉลี่ยของบ้าน/หน่วย (ล้านบาท)	0.667
จำนวนประชากร ณ สิ้นปี 2539 (คน)	2,494,516	หน่วยเสนอขายทั้งหมด(ต่อหน่วย)	6.193
รายได้เฉลี่ย/หัว/ปี (บาท)	25,523	สัดส่วนการขายได้/เดือน	5.5%

ที่มา : Agency For Real Estate Affairs ปี 2540 / ผลการสำรวจภาคสนามข้อมูลรายจังหวัด

ตารางที่ 1-8 แสดงสัดส่วนผู้ใช้บริการบริษัทรับสร้างบ้านจำแนกตามระดับราคา

ระดับราคาตลาดรับสร้างบ้าน	สัดส่วนผู้ใช้บริการ (%)
1) ตลาดระดับล่าง (ราคาบ้านต่ำกว่า 1 ล้านบาท)	20
2) ตลาดระดับกลาง - ล่าง (ราคาบ้านระหว่าง 1-2 ล้านบาท)	50
3) ตลาดระดับกลาง - บน (ราคาบ้านระหว่าง 2-3 ล้านบาท)	20
4) ตลาดระดับบน (ราคาบ้านตั้งแต่ 3 ล้านบาทขึ้นไป)	10
รวม	100

ที่มา : จากการประชุมเชิงวิเคราะห์ ออ. (17 กันยายน 2539)

บ้านโคราช เป็นหนึ่งในโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูกในจังหวัดนครราชสีมา ที่อยู่อาศัยราคาถูกขนาดเนื้อที่ 24 ไร่เศษ หรือ 219 ยูนิต ราคาขายอยู่ที่ 299,000 บาท จนถึงระดับราคา 900,000 บาท ตามตารางที่ 1-8 ระดับราคาที่ต่ำกว่า 1 ล้านบาทถือเป็นระดับราคาถูก โดยประเภทที่อยู่อาศัยมีตั้งแต่ทาวน์เฮาส์ชั้นเดียว ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น อาคารพาณิชย์ และที่ดินจัดสรร เป็นโครงการที่ประสบปัญหาทางการเงินของโครงการ และการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการที่ผิดพลาดตั้งแต่เริ่มแรกการทำโครงการ การกำหนดนโยบายการขายบ้านราคาถูกสำหรับคนระดับล่าง ซึ่งมีผลกำไรจากการประกอบการมีค่อนข้างต่ำ เมื่อเกิดความผิดพลาดในการเก็บเงิน การกู้ยืมเงินจากสถาบัน

การเงินแล้ว จึงทำให้เกิดสภาพคล่องทางการเงินหยุดลง ประกอบกับการมีสัดส่วนเงินกู้ยืมต่อสัดส่วนของทุนที่สูงมากจนเป็นเหตุให้ต้องแบกรับภาระดอกเบี้ย หรือต้นทุนทางการเงินค่อนข้างสูง

จุดประสงค์การคัดเลือกโครงการบ้านโคราชนี้ มาจากการเข้าหารือกับผู้บริหารระดับสูงของสถาบันการเงินแห่งหนึ่งซึ่งมีความเชี่ยวชาญด้านการบริหารโครงการ ได้ให้ความกรุณาแนะนำแนวทางการศึกษา เพราะเห็นว่ามีความเสี่ยงปัญหาแห่งความล้มเหลวที่น่าสนใจ อันอาจจะนำประโยชน์ต่อผู้สนใจพัฒนาที่อยู่อาศัยได้พึงระวัง ประกอบกับการได้รับการอนุญาตจากผู้ประกอบการ เจ้าของโครงการใช้ข้อมูลต่าง ๆ ประกอบการวิจัย เพื่อประโยชน์ทางด้านวิชาการ

ตารางที่ 1-9 แสดงเปอร์เซ็นต์ของโครงการที่ประสบความล้มเหลว

รายละเอียดของโครงการ	จำนวน/แห่ง	คิดเป็นเปอร์เซ็นต์
โครงการที่ประสบความสำเร็จ	1,087	41.14
โครงการที่น่าจะประสบความล้มเหลว	177	6.69
โครงการที่ล้มเหลว	1,378	52.15
จำนวนโครงการทั้งหมด	2,642	100

ที่มา : Agency For Real Estate Affairs ปี 2540

จากตาราง 1-9 แสดงให้เห็นถึงเปอร์เซ็นต์ความสำเร็จและความล้มเหลวของโครงการที่อยู่อาศัย โดยโครงการที่ประสบความสำเร็จเมื่อสร้างเสร็จแล้วสามารถทำการโอนสิทธิ์แก่ผู้ซื้อได้มีจำนวน 1,087 โครงการหรือ 41.14% จะเห็นได้ว่าโครงการที่ล้มเหลวมีจำนวน 1,378 โครงการ คิดเป็น 52.15 เปอร์เซ็นต์ ซึ่งเป็นจำนวนมาก ความล้มเหลวของการดำเนินโครงการที่อยู่อาศัยน่าจะมีสาเหตุจากปัจจัยหลายๆ ด้าน ดังนั้นการศึกษาความล้มเหลวของโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยราคาถูก จะทำให้ทราบถึงปัจจัยต่างๆ ที่มีอิทธิพลต่อความล้มเหลว นอกจากนี้ยังเป็นข้อมูลในการจัดการและวางแผนสำหรับแนวทางการดำเนินงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต่อไป

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

- 1) เพื่อศึกษาสาเหตุหลักที่ทำให้เกิดความล้มเหลวของโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยราคาถูก
- 2) เพื่อศึกษาลักษณะและปัญหาของการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยราคาถูก

ขอบเขตการวิจัย

ศึกษาเฉพาะโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยราคาถูก ขนาดกลาง ซึ่งมีขนาดที่อยู่อาศัยตั้งแต่ 100 – 499 แปลง หรือ เนื้อที่ตั้งแต่ 19 – 100 ไร่ ซึ่งโครงการบ้านโคราช จังหวัดนครราชสีมา มีขนาดของโครงการ 219 แปลง เนื้อที่ 24-0-92ไร่

ข้อจำกัดของการวิจัย

การได้มาซึ่งข้อมูลของการวิจัยโดยเฉพาะข้อมูลทางการเงิน การจัดการทางการตลาด และปัญหาอื่น ๆ เช่น ด้านการจัดการ ด้านข้อกฎหมาย เป็นต้น ซึ่งไม่สามารถเปิดเผยชื่อเสียงของผู้ประกอบการได้ ด้วยเกรงว่าจะทำให้บุคคลเหล่านั้นเกิดความเสื่อมเสีย ตลอดจนบุคคลที่เอื้อเพื่อข้อมูลและชื่อเสียงของโครงการด้วย ดังนั้น จึงจำเป็นต้องใช้นามสมมติของชื่อโครงการ

การวิจัยครั้งนี้ได้มีเจตนาต้องการทำให้ผู้หนึ่งผู้ใดได้รับความเสียหาย เกิดความเสื่อมเสีย แต่มีจุดประสงค์เพื่องานวิจัย อันเป็นประโยชน์ต่องานด้านวิชาการ เท่านั้น และจะใช้ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับภาวะที่อยู่อาศัยของผู้ประกอบการในช่วงปี 2538 – 2540 จะไม่นำข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการสั่งปิดสถาบันการเงินและภาวะเศรษฐกิจในยุค IMF กอปรกับจะศึกษาเฉพาะโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว ไม่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาที่ดินอื่น ๆ เช่น อาคารสำนักงาน สนามกอล์ฟ สวนเกษตร หรือรีสอร์ท เป็นต้น และการวิจัยครั้งนี้อาจจะใช้ได้กับสถานการณ์ปัจจุบันแต่ในอนาคตอาจเปลี่ยนไป

สมมติฐานการวิจัย

ความล้มเหลวของโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยราคาถูกเกิดจากปัจจัยดังนี้ การเงิน/การลงทุน, การตลาด/การขาย/ทำเลที่ตั้ง, ผู้ประกอบการไม่มีมืออาชีพ/การบริหารต้นทุนก่อสร้างและขาดข้อมูลความต้องการที่อยู่อาศัย

1) แหล่งข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data)

- 1.1) การรวบรวมข้อมูลภาคสนาม โดยการสำรวจทางกายภาพของโครงการที่ทำการศึกษา รวมถึงการสัมภาษณ์และข้อมูลทางการเงิน การจัดการจากผู้ประกอบการเพื่อทราบถึงปัญหา และปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดความล้มเหลวของโครงการ
- 1.2) การสอบถาม และศึกษาค้นคว้าความเห็นจากผู้ทรงคุณวุฒิหลายสาขาอาชีพ เช่น นักวิชาการ นักการเงินและนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น เพื่อเป็นแนวทางหนึ่งของการรวบรวมปัญหาต่าง ๆ จากผู้ทรงคุณวุฒิ

2) แหล่งข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data)

ข้อมูลจากแหล่งต่างๆ เช่น ห้องสมุดของธนาคาร ห้องสมุดมหาวิทยาลัย สมาคม เอกสารรายงานประจำเดือน ประจำปี ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ของธนาคารพาณิชย์ ตลอดจนงานวิจัยที่เกี่ยวข้องทั้งหมด รวมถึงข้อมูลทางการเงินของโครงการที่ทำการศึกษา เพื่อนำมาประกอบการวิเคราะห์ สภาพและปัญหาของโครงการ

- 3) นำข้อมูลเฉพาะของโครงการ เช่น ข้อมูลทางด้านการเงิน, ด้านการตลาด, และข้อมูลจากผู้ประกอบการ ทำการวิเคราะห์ในทางลึกถึงอัตราส่วนทางการเงินของโครงการตั้งแต่ Debt to Equity (สัดส่วนหนี้สินต่อทุน) , Break Even Point (จุดคุ้มทุน) , Rate of Return on Equity (ROE) สัดส่วนผลตอบแทนต่อส่วนลงทุน และ Rate of Return on Investment (ROI) อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินลงทุน เป็นต้น โดยนำเอาหลักเกณฑ์มาตรฐานของนักวิชาการเปรียบเทียบ กับผลที่ได้จากการวิเคราะห์โครงการเพื่อชี้ให้เห็นถึง การดำเนินโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยจะประสบผลสำเร็จหรือล้มเหลวได้ เมื่อผิดจากเกณฑ์มาตรฐาน

- 4) นำผลการวิเคราะห์จากข้อ 3 ของโครงการมาศึกษาเปรียบเทียบกับความเห็นของผู้ทรงคุณวุฒิ เพื่อหาข้อสรุปปัจจัยปัญหาที่ทำให้โครงการเกิดความล้มเหลวว่าเกิดจากปัจจัยอะไรบ้าง โดยนำปัจจัยความเห็นของผู้ทรงคุณวุฒิมาผ่านกระบวนการทางสถิติเพื่อให้ผลการวิจัยมีความน่าเชื่อถือมากยิ่งขึ้น

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

งานวิจัยนี้ต้องการชี้ให้เห็นถึงสาเหตุหลักที่ทำให้เกิดความล้มเหลวของโครงการการพัฒนาที่อยู่อาศัยราคาถูก ว่ามีมูลเหตุปัจจัยมาจากอะไรบ้าง ที่ส่งผลให้เกิดสภาพที่อยู่อาศัยรกร้างว่างเปล่า เป็นจำนวนมาก ซึ่งไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้ ดังนี้

- 1) เพื่อให้ทราบถึงลักษณะการดำเนินธุรกิจ ปัญหา และความล้มเหลว ที่ทำให้โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยราคาถูก อันอาจเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่สนใจประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัย ได้กำหนดแนวทางป้องกันความเสียหายได้ในอนาคต
- 2) เพื่อต้องการสะท้อนแนวความคิด ของผู้ทรงคุณวุฒิ จากหลายสาขาอาชีพ ให้ผู้ที่สนใจในการพัฒนาที่อยู่อาศัยได้ตระหนักอยู่เสมอก่อนการเริ่มโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย เช่น ข้อกำหนดของกฎหมาย ความสำคัญการจัดการทางการเงิน การตลาด เป็นต้น

แผนผังแสดงขั้นตอนการวิจัย

