

บทที่ 1

บทนำ



ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

สังคมปัจจุบันได้ชื่อว่าเป็นสังคมของข้อมูลข่าวสาร (Information Society) เพราะการรับรู้ข้อมูลข่าวสารจำเป็นสำหรับการดำรงชีวิตของผู้คน ความกระหายอยากได้ใคร่รู้ข้อมูลข่าวสารทำให้สื่อมวลชนไม่ว่าจะเป็นวิทยุกระจายเสียง วิทยุโทรทัศน์ ภาพยนตร์ สื่อสิ่งพิมพ์ หรือสื่ออื่นได้เข้ามามีบทบาทในชีวิตความเป็นอยู่ของคนเรามากขึ้นตามลำดับ สื่อมวลชนจะทำหน้าที่ถ่ายทอดความคิดและกิจกรรมต่าง ๆ เพื่อให้สาระความรู้ ความบันเทิง ตลอดจนจรรยาบรรณให้เกิดประชาตติในรูปแบบต่าง ๆ แก่สังคม

ในขณะเดียวกันสังคมก็ต้องเผชิญกับการหลั่งไหลของข้อมูลข่าวสารครั้งละจำนวนมหาศาล สื่อดั้งเดิมโดยเฉพาะสื่อสิ่งพิมพ์ยังมีข้อจำกัดเกี่ยวกับความสะดวกรวดเร็วและไม่ทันต่อความต้องการของผู้ใช้ (Users) จึงมีสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (Electronic Media) เกิดขึ้นมาเพื่อให้บริการสารสนเทศไปยังกลุ่มเป้าหมายเฉพาะ ซึ่งเป็นการพัฒนาสื่อยุคใหม่มุ่งสนองตอบความต้องการข้อมูลข่าวสารของคนบางกลุ่ม เช่น กลุ่มผู้ประกอบการธุรกิจด้านต่าง ๆ กลุ่มผู้มีการศึกษา ผู้มีฐานะดีทางเศรษฐกิจ เป็นต้น

การสื่อสารปัจจุบันได้ก้าวไปสู่เทคโนโลยีการสื่อสารล้ำสมัย สามารถสร้างเครือข่ายข่าวสารที่ประสมประสานเทคโนโลยีสารสนเทศ ระบบคอมพิวเตอร์ และระบบโทรคมนาคมเพื่อสื่อสารข้อมูลกันได้อย่างมีประสิทธิภาพ เช่น บริการฐานข้อมูลออนไลน์ (Database on-line) วิดีโอเท็กซ์ (Videotex) เทเลเท็กซ์ (Teletext) สื่อหนังสือพิมพ์ที่ดูผ่านจอคอมพิวเตอร์ และส่งข่าวสารผ่านสายเคเบิลใยแก้วนำแสงหรือดาวเทียม เทคโนโลยีการสื่อสารดังกล่าวช่วยในการรวบรวมข้อมูลข่าวสารไว้ในฐานข้อมูล (Database) เพื่อส่งสารไปยังผู้ที่ต้องการข้อมูลข่าวสารในการประกอบธุรกิจต่าง ๆ ได้ดี ปัจจุบันสื่ออิเล็กทรอนิกส์จึงเข้ามามีบทบาททดแทนและเสริมสื่อสิ่งพิมพ์มากขึ้น โดยเฉพาะการสืบค้นหาข้อมูลข่าวสารโดยระบบออนไลน์จากฐานข้อมูล (Database on-line) นั้นมีความสะดวกรวดเร็วในการสืบค้น มีความทันสมัยที่สามารถสนองตอบความต้องการของบุคคลและกลุ่มบุคคลได้เป็นอย่างดี

ฐานข้อมูลออนไลน์ปัจจุบันเป็นการสื่อสารแบบกึ่งกลาง (Medio Communication) โดยใช้คอมพิวเตอร์เป็นตัวกลางในการสื่อสาร (Computer Mediated Communication หรือ CMC) และผ่านระบบโทรคมนาคม (Telecommunication) ฐานข้อมูลสมัยจึงเป็นเครื่องมือสำคัญในการเก็บ ประมวล ถ่ายทอด และนำเสนอผลลัพธ์ของข้อมูลข่าวสารในลักษณะเป็นสื่อประสม (Multimedia) ไปยังกลุ่มผู้ต้องการใช้ ขณะเดียวกันข้อมูลข่าวสารที่ได้จากบริการฐานข้อมูลเหล่านี้ก็สามารถทดแทนข้อมูลข่าวสารจากสื่อสิ่งพิมพ์ที่ใช้มาแต่เดิม เนื่องจากระบบฐานข้อมูลออนไลน์ในปัจจุบันสามารถเผยแพร่ข้อมูลข่าวสารได้กว้างขวางและรวดเร็ว สามารถทดแทนการใช้สื่อกระดาษซึ่งเป็นแนวโน้มที่นำไปสู่ "ภาวะสังคมไร้กระดาษ" (Paperless Society) ในอนาคตอันใกล้ การแพร่กระจายข่าวสารตามระบบฐานข้อมูลออนไลน์ จึงมีบทบาทสำคัญต่อการปฏิบัติงาน (Operation) การจัดการ (Management) และการตัดสินใจ (Decision Making) ในการประกอบธุรกิจเพื่อให้บรรลุผลตามเป้าหมายเนื่องจากมีคุณสมบัติเด่น 5 ประการ คือ

1. สามารถเก็บข้อมูลได้ครั้งละจำนวนมาก ในหน่วยความจำสำรองของฐานข้อมูลจะสามารถเก็บข้อมูลได้มาก หน่วยความจำสำรอง เช่น จานแม่เหล็ก ออปติคัลดิสก์ เลเซอร์ดิสก์ และซีดี-รอม ซึ่งเป็นแผ่นบันทึกข้อมูลที่มีขนาดเล็กมาก ทำให้ประหยัดเนื้อที่ในการเก็บข้อมูลได้มากกว่าการเก็บในกระดาษ
2. สามารถจัดระบบและจัดกลุ่มข้อมูลได้ดี ทำให้การเปรียบเทียบข้อมูลและการศึกษาวิเคราะห์ข้อมูลกระทำได้โดยสะดวกและรวดเร็ว
3. สามารถปรับปรุงข้อมูลได้ทันต่อเหตุการณ์ เทคโนโลยีคอมพิวเตอร์ช่วยให้มีการปรับปรุงแก้ไข และเพิ่มเติมข้อมูลที่ประมวลโดยอย่างต่อเนื่อง ทำให้ข้อมูลมีความทันสมัย (Update) อยู่ตลอดเวลา
4. สามารถสืบค้นได้สะดวก การเข้าสืบค้นสารสนเทศจากฐานข้อมูลจะกระทำได้โดยสะดวก รวดเร็ว และถูกต้องแม่นยำ

5. สามารถสืบค้นได้หลายระดับ การเข้าสืบค้นสารสนเทศจากฐานข้อมูลจะกระทำได้หลายระดับ และสืบค้นได้ละเอียดกว้างขวางโดยไม่จำกัดระยะเวลาและสถานที่สามารถกระทำได้หลาย ๆ คนพร้อมกัน

ปัจจุบันระบบฐานข้อมูลออนไลน์ในต่างประเทศ ได้มีการพัฒนาสื่อบันทึกข้อมูลจากสื่อสิ่งพิมพ์มาเป็นสื่อที่คอมพิวเตอร์อ่านได้ เช่น จานแม่เหล็ก (Magnetic Disk) คอมแพคท์ดิสก์ (Compact Disk) และใช้เทคโนโลยีคอมพิวเตอร์ช่วยจัดดำเนินงานข้อมูลอย่างมีระบบ การให้บริการฐานข้อมูลออนไลน์ของประเทศต่าง ๆ เริ่มเป็นธุรกิจที่แสวงหาผลกำไรมากขึ้น

ผู้ที่เกี่ยวข้องกับบริการฐานข้อมูล ประกอบด้วย 3 ส่วน คือ

1. ผู้ผลิตฐานข้อมูล (Database Producer) ได้แก่ องค์กรของรัฐบาล องค์กรเอกชน และองค์กรระหว่างประเทศ ทำการผลิตฐานข้อมูลเพื่อประโยชน์ในการศึกษาวิจัยเพื่อพัฒนา และการประกอบธุรกิจต่าง ๆ
2. ผู้จัดจำหน่ายฐานข้อมูล (Database Vendor) ได้แก่ ผู้รับผิดชอบการจัดจำหน่ายและบริการฐานข้อมูล (Providers) ให้กับองค์กร สถาบัน หรือผู้ใช้ ผู้ผลิตฐานข้อมูล อาจเป็นผู้จัดจำหน่ายเอง หรือให้ลิขสิทธิ์แก่ตัวแทนในการจัดจำหน่าย ในสหรัฐอเมริกายังมีนายหน้าฐานข้อมูล (Database Broker) ทำหน้าที่เลือกสรร และกระจายฐานข้อมูลไปยังผู้ต้องการใช้อีกด้วย
3. ผู้ใช้ (Users) ได้แก่ ประชาชนทั่วไปและองค์กรทั้งภาคเอกชนและภาครัฐบาล และองค์กรระหว่างประเทศ ที่ต้องการใช้บริการฐานข้อมูลระบบออนไลน์และที่บันทึกในซีดี-รอม โดยเสียค่าใช้จ่ายเป็นค่าอุปกรณ์ ค่าโทรคมนาคม และค่าฐานข้อมูล

การบริการฐานข้อมูลสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ในปัจจุบันมีผู้ให้บริการทั้งภาครัฐบาลและภาคเอกชน โดยเฉพาะในวงการธุรกิจสังหาริมทรัพย์ ได้มีผู้ริเริ่มจัดทำศูนย์ฐานข้อมูลในเชิงพาณิชย์ เพื่อให้บริการข้อมูลข่าวสารด้านสังหาริมทรัพย์แก่ผู้ประกอบการธุรกิจสังหาริมทรัพย์มากขึ้นตามลำดับ ทั้งนี้เพราะผู้ประกอบการธุรกิจสังหาริมทรัพย์เหล่านี้มีความจำเป็นต้องใช้ข้อมูลทั้ง

ของภาครัฐบาลและภาคเอกชนประกอบการตัดสินใจในการลงทุนประกอบกิจการ ทางด้านผู้บริโภค ก็จำเป็นต้องใช้ข้อมูลประกอบการตัดสินใจซื้อที่ดิน และอาคาร โดยเฉพาะข้อมูลภาครัฐบาล เช่น แนวถนนที่ตัดผ่าน การจัดสร้างสาธารณูปโภค การเวนคืน การกำหนดเป็นพื้นที่สีเขียว การให้สินเชื่อ เพื่อที่อยู่อาศัย อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ เป็นต้น ข้อมูลเหล่านี้มีความจำเป็นอย่างยิ่งในการตัดสินใจลงทุนประกอบการของตนและกระจายอยู่ในหน่วยราชการหลายแห่ง เช่น กรมที่ดิน กรมการผังเมือง กรุงเทพมหานคร การเคหะแห่งชาติ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ กรมทางหลวงแผ่นดิน ฯลฯ ซึ่งมักไม่เผยแพร่ไปยังผู้ประกอบการหรือธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจึงได้มีการจัดตั้งศูนย์ฐานข้อมูลด้านอสังหาริมทรัพย์ เพื่อดำเนินการจัดเก็บข้อมูลข่าวสารเกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จากภาคเอกชนและภาครัฐบาลนำมาวิเคราะห์และให้บริการแก่บริษัทสมาชิกที่ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนทำโครงการเกี่ยวกับอาคารและที่ดิน ดังเช่นบริการศูนย์ฐานข้อมูลของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ อินฟอร์เมชัน เซอร์วิส จำกัด (Property Information Service Co. Ltd. หรือ PIS) ได้ริเริ่มนำระบบ Prefect Information Real Estate (PIRE) ซึ่งเป็นระบบการจัดเก็บและเรียกใช้ข้อมูลสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะนำมาให้บริการแก่สมาชิก ระบบ PIRE จะใช้เทคนิคการผสมผสานที่มีลักษณะเป็นข้อความและแผนที่ดิจิทัล (Digital Map) เข้าด้วยกัน ช่วยให้สมาชิกสามารถเรียกดูข้อมูลจากภาพแผนที่แสดงจุดที่ตั้งตามตรอกซอกซอย และข้อมูลเกี่ยวกับอาคารและที่ดินได้อย่างดี ข้อมูลจากฐานข้อมูลของบริษัท พี ไอ เอส จะได้รับการวิเคราะห์และปรับปรุงเพื่อให้บริการแก่กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นการเฉพาะเจาะจง ผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จึงสามารถนำข้อมูลไปใช้ประกอบการตัดสินใจและดำเนินธุรกิจได้อย่างมีประสิทธิภาพ

บริการฐานข้อมูลออนไลน์ของบริษัท พี ไอ เอส จำกัด ทำหน้าที่บริการฐานข้อมูล (Provider) เป็นข้อมูลข่าวสารเฉพาะทาง (Specialized Media) ที่เน้นทางด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยใช้บุคลากรที่มีความรู้ด้านอสังหาริมทรัพย์และลักษณะงานของฐานข้อมูลออนไลน์ จึงได้ข้อมูลข่าวสารที่มีคุณภาพตรงตามความต้องการของผู้ใช้ (users) สะดวกรวดเร็วกว่า เมื่อเปรียบเทียบกับข้อมูลข่าวสารจากสื่อสิ่งพิมพ์ที่วงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ใช้อยู่เดิม เนื่องจากข้อมูลข่าวสารจากสื่อสิ่งพิมพ์ทางด้านอสังหาริมทรัพย์ขาดกลุ่มเป้าหมาย สื่อสิ่งพิมพ์เหล่านี้มีรายได้ส่วนใหญ่จาก

คำโฆษณาและมุ่งเสนอผู้อ่านทั่วประเทศ ทั้ง ๆ ที่ผู้ต้องการข้อมูลข่าวสารมีเพียงเฉพาะบางกลุ่ม บางพื้นที่เท่านั้น ข้อมูลข่าวสารที่สื่อสิ่งพิมพ์นำเสนอจึงไม่ตรงกับความต้องการของผู้ประกอบธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ และผู้นำเสนอข้อมูลในสื่อสิ่งพิมพ์มักขาดความรู้ความเข้าใจในลักษณะงานของ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ข้อมูลข่าวสารจึงมักขาดการวิเคราะห์เจาะลึกตามที่ใช้ต้องการและข้อด้วย ของระบบการผลิตสื่อสิ่งพิมพ์ทำให้ข้อมูลข่าวสารที่นำเสนอขาดคุณภาพไม่ทันต่อเหตุการณ์ทาง ด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเปลี่ยนแปลงและพัฒนาอย่างรวดเร็วทั้งภายใน และต่างประเทศ แต่อย่างไรก็ตามการให้และการใช้บริการฐานข้อมูลออนไลน์ในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ก็ยังมีปัญหาอุปสรรคและข้อจำกัดที่จำเป็นต้องได้รับการศึกษา โดยเฉพาะในภาวะวิกฤติทางเศรษฐกิจ เพื่อพัฒนาธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ให้ก้าวหน้าต่อไป

โดยเหตุผลข้างต้น จึงสมควรได้ศึกษาวิจัยการใช้สารสนเทศของผู้ประกอบธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ ผ่านทางศูนย์ฐานข้อมูลที่ให้บริการข้อมูลด้านอสังหาริมทรัพย์ในภาวะวิกฤติทาง เศรษฐกิจปี 2540 ตลอดจนปัญหาอุปสรรคเพื่อเป็นแนวทางใช้ศูนย์ฐานข้อมูลด้านอสังหาริมทรัพย์ สนองความต้องการในการแสวงหาข้อมูลข่าวสารของผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประโยชน์ ในการพัฒนาธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ของประเทศโดยส่วนรวม

ในการศึกษาวิจัยเรื่อง "การใช้สารสนเทศผ่านศูนย์ฐานข้อมูลออนไลน์ของผู้ประกอบธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ในภาวะวิกฤติทางเศรษฐกิจ พ.ศ. 2540" ในครั้งนี้จะศึกษา 2 กรณี คือ ฐานข้อมูล อสังหาริมทรัพย์เป็นตัวกลางในการสื่อสาร (Mediated Communication) ข้อมูลทางธุรกิจ และเนื้อหา สารสนเทศด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

1. ศึกษาเกี่ยวกับศูนย์ฐานข้อมูล (Database Center) ฐานข้อมูลซึ่งเป็นที่อิเล็กทรอนิกส์ ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ อินฟอร์เมชัน เซอร์วิส จำกัด (Property Information Service หรือ PIS) ตั้งขึ้นมาเพื่อขายสารสนเทศ (ข้อมูลด้านอสังหาริมทรัพย์) ให้แก่บริษัทผู้ประกอบการธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ที่สมัครเป็นสมาชิก บริษัท พี ไอ เอส จำกัด

การศึกษาเกี่ยวกับ "ศูนย์ฐานข้อมูลออนไลน์" ของ บริษัท พี ไอ เอส จำกัด ในฐานะของ "ตัวสื่อ" (สื่ออิเล็กทรอนิกส์) เพื่อการศึกษาวิจัยถึงกระบวนการจัดทำและการให้บริการของ ศูนย์ฐานข้อมูลสังหาริมทรัพย์ของบริษัท พี ไอ เอส จำกัด

2. ศึกษาเกี่ยวกับความต้องการและการใช้ประโยชน์จากสารสนเทศ ได้แก่ เนื้อหาของข้อมูลข่าวสารด้านธุรกิจสังหาริมทรัพย์ ซึ่งบริษัทธุรกิจสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสมาชิกศูนย์ฐานข้อมูลของบริษัท พี ไอ เอส จำกัด เรียกใช้ข้อมูลไปประกอบการตัดสินใจทำธุรกิจและโครงการบ้านและที่ดิน

การศึกษาสารสนเทศที่บริษัทสมาชิกได้รับจากศูนย์ฐานข้อมูลออนไลน์จะเป็นการศึกษาในฐานะเป็น "ข้อมูลด้านธุรกิจสังหาริมทรัพย์" เช่น ข้อมูลโครงการใหม่ ข้อมูล ราคาประเมิน ข้อมูล สาธารณูปโภค ข้อมูลการติดตั้งบริการโทรคมนาคม เป็นต้น ทั้งนี้เพื่อศึกษาวิจัยถึงความต้องการและการนำไปใช้ประโยชน์ของเนื้อหาข้อมูลที่ได้รับจากศูนย์ฐานข้อมูลออนไลน์ในภาวะวิกฤติทางเศรษฐกิจ พ.ศ. 2540

การวิจัยนี้ได้ศึกษาถึงการใช้อินเทอร์เน็ตผ่านศูนย์ฐานข้อมูลออนไลน์ด้านอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท พี ไอ เอส จำกัด จากผู้ประกอบการธุรกิจสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในกิจกรรม และปริมาณพล จำนวน 26 แห่ง คือ

- | | |
|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 1. บจก. ซีพีแลนด์ | 14. บจก. จุลดิสดี้เวลลอป |
| 2. บจก. เคซี กรุ๊ป | 15. บจก. เอส ที ซี คอร์ปอเรชั่น |
| 3. บจก. สินสมบูรณ์การเคหะ | 16. บจก. เอสเตทวัน |
| 4. บจก. สารินพร็อพเพอร์ตี้ | 17. บจก. ว่องวานิช พร็อพเพอร์ตี้ |
| 5. บจก. อากวาซีสเต็มส์ | 18. บจก. เคทีจีวายฯ |
| 6. การเคหะแห่งชาติ | 19. บจก. เมืองแก้วมณี |
| 7. บจก. เอส เอ ที แอนด์ คอนสตรัคชั่น | 20. บจก. สัมมากร |
| 8. บจก. ไอ เอ็น เอ็น | 21. บจก. ศรีนครแลนด์ |
| 9. บจก. วังทองกรุ๊ป | 22. บจก. ศรีไทยเรียลตี้ |
| 10. บจก. สแควร์ดี (ประเทศไทย) | 23. บจก. ประภาวรรณฯ |
| 11. บจก. มารวยกรุ๊ป | 24. บจก. เอ. ซี. พี. ดี. เวลลอปเมนท์ |
| 12. บจก. ภัทรโฮมเอสเตท | 25. บจก. แพลนเอสเตท |
| 13. บจก. รังสิยา อินเตอร์เนชั่น | 26. บจก. โนเบิล ดีเวลลอปเมนท์ |

ผู้วิจัยได้ศึกษาจากเอกสารที่เกี่ยวข้อง การสังเกตและสัมภาษณ์ผู้ให้ และผู้ใช้บริการฐานข้อมูลดังกล่าวแล้วนำมาตั้งประเด็นในการวิจัยตามลำดับ ดังต่อไปนี้

ปัญหำนำวิจัย

ปัญหำนำวิจัยในการศึกษาครั้งนี้ ได้กำหนดปัญหาไว้ คือ

1. กระบวนการจัดทำ และการให้บริการสารสนเทศผ่านศูนย์ฐานข้อมูลออนไลน์ของบริษัท พี ไอ เอส จำกัด แก่ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างไร
2. ลักษณะความต้องการ และการใช้ประโยชน์จากสารสนเทศผ่านศูนย์ฐานข้อมูลออนไลน์ของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในภาวะวิกฤติทางเศรษฐกิจ พ.ศ. 2540 เป็นอย่างไร
3. การใช้ศูนย์ฐานข้อมูลของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์มีปัญหาอุปสรรคอย่างไร

วัตถุประสงค์การวิจัย

การวิจัย "การใช้สารสนเทศผ่านศูนย์ฐานข้อมูลออนไลน์ของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในภาวะวิกฤติทางเศรษฐกิจ พ.ศ. 2540" ในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์ที่สำคัญคือ

1. เพื่อศึกษากระบวนการจัดทำ และการให้บริการสารสนเทศผ่านศูนย์ฐานข้อมูลออนไลน์ ซึ่งเป็นสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของบริษัท พี ไอ เอส จำกัด ในภาวะวิกฤติทางเศรษฐกิจ พ.ศ. 2540
2. เพื่อศึกษาถึงความต้องการ และการใช้ประโยชน์จากสารสนเทศผ่านศูนย์ฐานข้อมูลออนไลน์ของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในภาวะวิกฤติทางเศรษฐกิจ พ.ศ. 2540

3. เพื่อศึกษาเกี่ยวกับข้อจำกัด ปัญหาอุปสรรค และข้อเสนอแนะในการใช้สารสนเทศผ่านศูนย์ฐานข้อมูลออนไลน์ของผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ข้อตกลงเบื้องต้น

ผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีความต้องการใช้สารสนเทศจากศูนย์ฐานข้อมูลออนไลน์ของบริษัท พี ไอ เอส จำกัด และสามารถนำไปใช้ประโยชน์ในการตัดสินใจทำธุรกิจในภาวะวิกฤติทางเศรษฐกิจ พ.ศ. 2540 ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ขอบเขตการวิจัย

1. ศึกษาเฉพาะบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ อินฟอร์เมชั่น เซอร์วิส จำกัด ผู้ให้บริการสารสนเทศผ่านศูนย์ฐานข้อมูลออนไลน์ และผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 26 บริษัท ซึ่งเป็นผู้ใช้บริการสารสนเทศผ่านศูนย์ฐานข้อมูลของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ อินฟอร์เมชั่น เซอร์วิส จำกัด

2. เครื่องมือที่ใช้เก็บรวบรวมข้อมูล ใช้วิธีการศึกษาจากเอกสารเกี่ยวกับสารสนเทศ และบริการฐานข้อมูลเชิงพาณิชย์ การสังเกตและสัมภาษณ์เชิงลึก (In-Depth Interview) จากผู้ให้บริการและผู้ใช้สารสนเทศผ่านศูนย์ฐานข้อมูลออนไลน์

3. การวิจัยครั้งนี้จะใช้ข้อมูลเฉพาะ พ.ศ. 2540 คือระหว่าง 1 กุมภาพันธ์ - 31 ธันวาคม 2540 รวมเวลา 11 เดือน ซึ่งเป็นปีที่ประเทศไทยเกิดภาวะวิกฤติทางเศรษฐกิจ

นิยามศัพท์

ในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ คำและข้อความที่มีความหมายเป็นการเฉพาะ จึงนิยามศัพท์ที่เกี่ยวข้องเพื่อประกอบความเข้าใจที่ตรงกัน คือ

1. **สารสนเทศ (Information)** สารสนเทศในงานวิจัยครั้งนี้ ได้แก่ ข้อมูลข่าวสารที่ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ สามารถนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจทำโครงการบ้านและที่ดิน ตั้งแต่เริ่มลงทุนสะสมที่ดิน ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ และเริ่มเปิดขายโครงการ เช่น ราคาที่ดิน สาธารณูปโภค การเวนคืน การให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ฯลฯ

2. **ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Business)** ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ศึกษาวิจัย ได้แก่ การพัฒนาที่ดิน การทำโครงการบ้านและที่ดิน การก่อสร้างอาคารสถานที่เพื่อขาย ให้เช่า และหมายรวมถึงธุรกิจต่อเนื่อง เช่น การผลิตวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้าง เฟอร์นิเจอร์ การตกแต่งภายใน เป็นต้น

3. **ศูนย์ฐานข้อมูล (Database Center)** เป็นสถาบันสารสนเทศที่จัดตั้งฐานข้อมูล เพื่อผลิตหรือรวบรวมข้อมูลข่าวสาร วิเคราะห์ และเผยแพร่ให้แก่ผู้ใช้อย่างมีระบบ โดยเฉพาะ "ศูนย์ฐานข้อมูล" ของบริษัท พี ไอ เอส จำกัด นั้นเป็นศูนย์ฐานข้อมูลที่ให้บริการข้อมูลข่าวสารด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นการเฉพาะ ให้บริการข้อมูลในลักษณะออนไลน์ไปยังบริษัทธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสมาชิก บริษัทสมาชิกจะต้องมีอุปกรณ์ คือ (1) เครื่องคอมพิวเตอร์ (PC) (2) โมเด็ม (MODEM) และ (3) หมายเลขโทรศัพท์สายตรงและเสียค่าใช้จ่ายเล็กน้อยตามความต้องการใช้ข้อมูลจากบริษัท พี ไอ เอส จำกัด

4. **ภาวะวิกฤติทางเศรษฐกิจ (Economic Crisis)** เป็นช่วงวิกฤติทางเศรษฐกิจหรือช่วงที่เศรษฐกิจของประเทศมีปัญหา เช่น มีการผลิตสินค้าออกมาล้นเกิน แต่ขายไม่ออกเพราะผู้บริโภคไม่มีอำนาจซื้อ ทำให้การค้าฝืดเคือง และธุรกิจการผลิตตกต่ำ เกิดปัญหาการว่างงาน และประชาชนมีรายได้ตกต่ำลง เป็นต้น

ภาวะวิกฤติทางเศรษฐกิจในประเทศไทยเมื่อปี พ.ศ. 2540 เกิดปัญหาขาดดุลบัญชีเดินสะพัด เนื่องจากการส่งออกของไทยตกต่ำลง ในขณะที่เดียวกันก็มีเงินทุนไหลออกไปต่างประเทศจำนวนมาก ทำให้ทุนสำรองระหว่างประเทศของไทย และค่าเงินบาทลดลงอย่างรวดเร็ว จนกระทั่งรัฐบาลต้องกู้เงินจากกองทุนการเงินระหว่างประเทศ (International Monetary Fund หรือ IMF) เพื่อแก้ไขภาวะวิกฤติทางเศรษฐกิจที่เกิดขึ้น

ภาวะวิกฤติทางเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นในประเทศไทยเมื่อปี พ.ศ. 2540 ได้ก่อผลกระทบแก่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โครงการบ้านและที่ดินชะงักงันเนื่องจากสถาบันการเงินงดให้สินเชื่อ และผู้บริโภคมีรายได้น้อยขาดอำนาจซื้อ บริษัทธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จำนวนมากต้องเลิกกิจการ และธุรกิจที่เหลือต้องลดค่าใช้จ่ายหรือปรับปรุงกิจการ โดยเฉพาะค่าใช้จ่ายทางการใช้สื่อต่าง ๆ ทำให้บริษัท พี ไอ เอส จำกัด ซึ่งให้บริการฐานข้อมูลแก่ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ต้องปรับปรุงคุณภาพของข้อมูล ระบบการสื่อสาร และรูปแบบการให้บริการ เพื่อให้สามารถดำเนินกิจการในภาวะวิกฤติทางเศรษฐกิจต่อไปได้

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

ในการวิจัยถึงการใช้สารสนเทศผ่านศูนย์ฐานข้อมูลออนไลน์ของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในครั้งนี้ คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากการศึกษาวิจัย คือ

1. ทราบถึงกระบวนการจัดทำ และการให้บริการสารสนเทศผ่านศูนย์ฐานข้อมูลออนไลน์ ซึ่งเป็นสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของบริษัท พี ไอ เอส จำกัด ในภาวะวิกฤติทางเศรษฐกิจ พ.ศ. 2540
2. ทราบถึงความต้องการ และการใช้ประโยชน์จากสารสนเทศผ่านศูนย์ฐานข้อมูลออนไลน์ของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในภาวะวิกฤติทางเศรษฐกิจ พ.ศ. 2540
3. ทราบถึงปัญหา และอุปสรรคในการใช้ข้อมูลจากศูนย์ฐานข้อมูลด้านอสังหาริมทรัพย์ อันจะเป็นแนวทางการแก้ไขการให้บริการของศูนย์ฐานข้อมูลเพื่อสนองตอบให้ตรงกับความต้องการของผู้ใช้บริการต่อไป