

บทที่ 2

แนวคิด ทฤษฎีและผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 ทฤษฎีและแนวคิดที่ใช้ในการศึกษา

แนวคิดของ Follain, Lim และ Renaud (1980) เป็นแนวคิดซึ่งศึกษาอุปสงค์ที่อยู่อาศัยจากตัวแปรทั้งสองด้าน คือ ทางด้านผู้บริโภค (demand side) และด้านผู้ผลิต (supply side) ซึ่งมีข้อสมมุติว่า stock 1 หน่วยจะสร้าง housing services 1 หน่วย ในช่วงเวลาหนึ่งการเปลี่ยนแปลงในจำนวนของสต็อกที่อยู่อาศัย (housing stock) จะนำไปสู่การเปลี่ยนแปลงในจำนวนของบริการที่อยู่อาศัย (housing services) ตัวอย่างเช่น เมื่อมีการสร้างบ้านใหม่เพิ่มขึ้นจากเดิมอีก 1 หลัง ผลลัพธ์ที่ออกมาคือ จำนวนสต็อกที่อยู่อาศัยจะเพิ่มขึ้น 1 หน่วย และในขณะเดียวกันผู้ที่มีอุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัยจะสามารถใช้บริการที่อยู่อาศัยได้มากกว่าเดิมอีก 1 หน่วย สำหรับในระยะสั้น (short-run) จะถือว่าจำนวนสต็อกของที่อยู่อาศัยถูกกำหนดให้คงที่ ในที่นี้ housing stock คือ จำนวนสต็อก (stock) ของที่อยู่อาศัยที่มีอยู่ housing services คือ จำนวนของที่อยู่อาศัยที่มีบริการ โดยที่อยู่อาศัยนั้นมีสภาพแวดล้อมที่ดี เช่น มีพื้นที่กว้างขวางเพียงพอกับความ ต้องการ มีความเป็นส่วนตัว มีสาธารณูปโภคที่เพียงพอ และมีความเจ็บสงบน่าอยู่อาศัย รวมไปถึงการมีเพื่อนบ้านที่ดีด้วย การศึกษาทางด้านผู้ผลิต (supply side) นั้นก็เพื่อคำนวณหาราคาของ housing services ซึ่งจะหาได้จากฟังก์ชันการผลิตของ housing services ดังนี้

$$q = q(Q, O) = q\{Q(L, N), O\}$$

โดยที่ q = จำนวนของ housing services ในช่วงเวลาหนึ่ง

Q = จำนวนของ housing stock

L = จำนวนของดินที่ใช้ในการผลิต (land)

N = จำนวนของสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการผลิต (nonland)

O = จำนวนของปัจจัยการผลิตอื่น ๆ

การศึกษานี้สามารถที่จะรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับค่าเช่าที่อยู่อาศัยได้ซึ่งฟังก์ชันของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยมีดังนี้

$$R = f (Y \text{ หรือ } C, P, HS, DC)$$

โดยที่ R = ค่าเช่า (บาท/เดือน)

P = ราคาที่อยู่อาศัย (บาท)

Y = รายได้ของครัวเรือน (บาท/เดือน)

C = ค่าใช้จ่ายของครัวเรือนในแต่ละเดือน (บาท/เดือน)

HS = จำนวนสมาชิกในครัวเรือน (คน)

DC = ระยะทางจากบ้านถึงจุดศูนย์กลางของเมือง

2.2 ผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

รัชชาติ แก้วผดุง (2536) ศึกษาถึงอุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรในเขตผังเมืองรวมเชียงใหม่ ผลการศึกษาพบว่า ประมาณสองในสามของผู้อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรในเขตผังเมืองรวมเชียงใหม่จะนิยมอยู่อาศัยในบ้านเดี่ยว และหัวหน้าครัวเรือนที่มีอายุระหว่าง 30 - 40 ปีมีอยู่ประมาณครึ่งหนึ่งของหัวหน้าครัวเรือนทั้งหมด โดยมีขนาดของครัวเรือนเฉลี่ยเท่ากับ 3.79 คนต่อครัวเรือน จะเห็นได้ว่าครัวเรือนในหมู่บ้านจัดสรรจะเป็นครัวเรือนใหม่จึงมีขนาดครัวเรือนค่อนข้างเล็ก สำหรับระดับการศึกษาหัวหน้าครัวเรือนกว่าครึ่งจะมีการศึกษาอยู่ในระดับปริญญาตรีและสูงกว่า อาชีพของหัวหน้าครัวเรือนประมาณสองในสามประกอบอาชีพ ในภาคเอกชน (ร้อยละ 35 ประกอบอาชีพค้าขายหรือทำธุรกิจส่วนตัว และร้อยละ 31.7 ทำงานในบริษัทหรือหน่วยงานเอกชน) รายได้เฉลี่ยของครัวเรือนเท่ากับ 35,643.33 บาทต่อเดือน ขณะที่ค่าใช้จ่ายของครัวเรือนเท่ากับ 24,241.81 บาทต่อเดือน ดังนั้นเงินออมของครัวเรือนเรือนจะเท่ากับ 11,401.52 บาทต่อเดือน จากการศึกษาวิเคราะห์สมการถดถอยพหุคูณพบว่า ความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่อรายได้ (E_y) มีค่าเท่ากับ 0.20 และเมื่อใช้ค่าใช้จ่ายของครัวเรือนเป็นตัวแทน (proxy) ของรายได้ ความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่อค่าใช้จ่าย (E_c) เท่ากับ 0.29 ค่า E_y และ E_c มีเครื่องหมายเป็นบวกซึ่งตรงตามทฤษฎีและมีค่า

นี่ยกกว่าหนึ่ง แสดงให้เห็นว่าที่อยู่อาศัยเป็นสินค้าปกติที่ไม่เป็นไปตามวัฏจักรธุรกิจ (non-cyclical normal goods) หรืออีกนัยหนึ่งก็คือ อุปสงค์ของที่อยู่อาศัยจะไม่เพิ่มขึ้นหรือลดลงตามวัฏจักรธุรกิจ เนื่องจากว่าระบบเศรษฐกิจของประเทศไทยนั้น ภาคที่อยู่อาศัยยังไม่ใช่ภาคเศรษฐกิจที่สำคัญ ซึ่งเติบโตหรือถดถอยของภาคที่อยู่อาศัยจะผลกระทบต่อระบบเศรษฐกิจน้อยมาก ค่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่อราคา (E_p) มีค่าระหว่าง -0.2750 ถึง -0.3330 สำหรับค่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่อจำนวนสมาชิกในครัวเรือน (E_{HS}) และค่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่อระยะทางจากบ้านถึงจุดศูนย์กลางของเมือง (E_{pc}) ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ จากการศึกษาอุปสงค์ที่อยู่อาศัย โดยการใช้กลุ่มตัวอย่างแยกตามสถานภาพในการอยู่อาศัยและแยกตามภูมิภาคเดิมของผู้อยู่อาศัย พบว่าแต่ละค่าของ E_y E_c และ E_p ของเจ้าของจะมีค่าน้อยกว่าของผู้เช่า และ E_y ของผู้ที่มีภูมิภาคเดิมอยู่ในเขตผังเมืองรวมเชียงใหม่ มีเครื่องหมายเป็นบวก เพราะในเขตชานเมืองของเขตผังเมืองรวมเชียงใหม่ มีผลกระทบภายนอกเชิงลบ (negative externalities) น้อยมาก เช่น ปัญหามลพิษ และปัญหาการจราจร ฯลฯ

วรวิทย์ มานะกุล (2540) ศึกษาปัจจัยที่นำไปสู่ความสำเร็จของการประกอบธุรกิจบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งประกอบด้วย ปัจจัยด้านประสิทธิภาพของผู้ประกอบการด้านการเงินของโครงการ ด้านการก่อสร้าง ด้านการตลาดของโครงการ ด้านกฎหมาย และด้านความรับผิดชอบดูแลโครงการหลังการขาย ผลของการศึกษาวิจัยพบว่า ผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร ส่วนใหญ่เป็นเพศชายมีอายุอยู่ในระหว่าง 31 - 50 ปี มีภูมิภาคเดิมอยู่ในจังหวัดเชียงใหม่ และมีการใช้เงินลงทุนในโครงการ 10 ล้านบาทขึ้นไป ที่ดินที่ใช้ทำโครงการบ้านจัดสรรส่วนใหญ่เป็นที่ดินที่ซื้อมาเพื่อทำโครงการ โดยเฉพาะ และเป็นการจัดสรรที่ดินถูกต้องตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดินสำหรับเหตุผลในการทำธุรกิจบ้านจัดสรรในปัจจุบันนี้ ผู้ประกอบการส่วนใหญ่เห็นว่าตลาดยังมีความต้องการในระดับสูงและน่าจะได้ผลกำไรรวมทั้งผลตอบแทนสูงกว่าการลงทุนในธุรกิจอื่น ผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรรส่วนใหญ่เห็นว่าปัจจัยด้านการก่อสร้างที่เกี่ยวกับราคาของวัสดุไม่ควรมีการปรับบ่อย และปัจจัยด้านการเงินที่เกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ควรมีอัตราต่ำและเปลี่ยนแปลงน้อย ซึ่งปัจจัยดังกล่าวนี้เป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้โครงการบ้านจัดสรรประสบผลสำเร็จนอกจากนี้โครงการขนาดเล็กและขนาดใหญ่เห็นว่าปัจจัยด้านความรับผิดชอบและดูแลโครงการภายหลังการขายจะมีผลต่อความสำเร็จของโครงการ ในขณะที่โครงการขนาดกลางเห็นว่าปัจจัยทางด้าน

กฎหมายมีผลต่อความสำเร็จด้วยเช่นกัน ส่วนปัจจัยที่ทำให้ โครงการบ้านจัดสรร ประสบความสำเร็จล้มเหลว นั้น ผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรรเห็นว่า ปัจจัยด้านการตลาดของโครงการบ้านจัดสรรที่เกี่ยวกับสถานะเศรษฐกิจของประเทศที่ตกต่ำและผู้ซื้อไม่มีกำลังซื้อ และการแข่งขันด้านการตลาดที่สูงมากเป็นปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อความสำเร็จ ส่วนปัจจัยรองลงไปได้แก่ ปัจจัยด้านการเงินที่เกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของสินเชื่อกู้ และจำนวนเงินที่ได้รับอนุมัติจากสถาบันการเงินหรือธนาคารต่ำกว่าความต้องการของผู้ประกอบการ

2.3 ข้อมูลการวิจัย

ข้อมูลที่ใช้ในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ ประกอบด้วย

1. ข้อมูลปฐมภูมิ (primary data) เป็นข้อมูลจากแบบสอบถามที่ใช้สัมภาษณ์ผู้ประกอบการธุรกิจบ้านและที่ดินจัดสรรในเขตจังหวัดเชียงใหม่ จำนวน 25 โครงการ
2. ข้อมูลทุติยภูมิ (secondary data) เป็นข้อมูลจากเอกสารงานวิจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องวารสารและเอกสารทางวิชาการของหน่วยงานต่าง ๆ

2.4 การคัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง

การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้กำหนดขอบเขตของประชากร คือ ผู้ประกอบธุรกิจบ้านและที่ดินจัดสรรในเขตจังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งเริ่มโครงการตั้งแต่ปี 2530 บริเวณถนนสายเชียงใหม่ - แม่ริม ถนนเชียงใหม่ - ดอยสะเก็ด และถนนเชียงใหม่ - สันกำแพง จากกลุ่มประชากรจะทำการเลือกตัวอย่างเพื่อศึกษาโดยวิธีการสุ่มแบบเฉพาะเจาะจง (purposive sampling) เพื่อสัมภาษณ์ผู้ประกอบการขนาดต่าง ๆ รวม 25 โครงการ จากทั้งหมด 243 โครงการ ทั้งนี้เพราะบางโครงการในกลุ่มประชากรปิดโครงการแล้วหรืออยู่ในระหว่างระงับการดำเนินการชั่วคราว โดยจัดแบ่งกลุ่มประชากรเป็น 3 กลุ่มตามขนาดของโครงการ ดังนี้

- โครงการขนาดเล็ก (< 100 units) มีจำนวน 115 โครงการ สุ่มตัวอย่าง 10 โครงการ
- โครงการขนาดกลาง (100-200 units) มีจำนวน 108 โครงการ สุ่มตัวอย่าง 10 โครงการ
- โครงการขนาดใหญ่ (> 200 units) มีจำนวน 20 โครงการ สุ่มตัวอย่าง 5 โครงการ

2.5 การเก็บรวบรวมข้อมูล

ในการศึกษาครั้งนี้ทำการเก็บรวบรวมข้อมูล โดยใช้แบบสอบถามเพื่อการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการจำนวน 25 โครงการ ซึ่งแบบสอบถามที่ใช้เป็นเครื่องมือในการรวมข้อมูลแบ่งเป็น 3 ส่วนดังนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลของผู้ประกอบการและโครงการ

โดยการสอบถามข้อมูลทั่วไปของผู้ประกอบการและโครงการ เช่น เพศ อายุ ภูมิภาค ภูมิภาค ลักษณะของโครงการและที่ดิน สาเหตุที่ตัดสินใจลงทุนในโครงการ

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับความคิดเห็นของผู้ประกอบการ

โดยการสอบถามข้อมูลเกี่ยวกับความคิดเห็นของผู้ประกอบการเกี่ยวกับปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลต่อความล้มเหลวของธุรกิจ ซึ่งประกอบด้วยปัจจัยต่าง ๆ ดังนี้

- ปัจจัยด้านผู้ประกอบการ
- ปัจจัยด้านการเงิน
- ปัจจัยด้านการตลาดและอื่น ๆ

ส่วนที่ 3 ข้อเสนอแนะ

โดยการสอบถามเกี่ยวกับปัญหาที่ผู้ประกอบการประสบอยู่และต้องการสนับสนุน

2.6 การวิเคราะห์ข้อมูล

จากข้อมูลที่รวบรวมมาได้จะทำการประมวลผลด้วยเครื่องคอมพิวเตอร์โดยใช้โปรแกรม EXCEL และแสดงผลการวิเคราะห์ข้อมูลในรูปสถิติพรรณนา (description statistics) ค่าเฉลี่ย (mean) และค่าร้อยละ (percentage)