

ชื่อเรื่องการค้นคว้าแบบอิสระ ปัจจัยที่นำไปสู่ความสำเร็จของการประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร
ในจังหวัดเชียงใหม่

ชื่อผู้วิจัย นายวรวิทย์ มานะกุล

เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์

คณะกรรมการสอบการค้นคว้าแบบอิสระ

รองศาสตราจารย์ ดร.เดช	กาญจนางกูร	ประธานกรรมการ
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ กัญญา	กุนทีกาญจน์	กรรมการ
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ธงชัย	ชูสุวรรณ	กรรมการ

บทคัดย่อ

การศึกษาวิจัยเรื่อง ปัจจัยที่นำไปสู่ความสำเร็จของการประกอบธุรกิจบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงปัจจัยที่นำไปสู่ความสำเร็จหรือล้มเหลวของโครงการบ้านจัดสรรในเขตจังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งประกอบด้วย ปัจจัยด้านประสิทธิภาพของผู้ประกอบการ ด้านการเงินของโครงการ ด้านการก่อสร้าง ด้านการตลาดของโครงการ ด้านกฎหมาย และด้านความรับผิดชอบดูแลโครงการหลังการขาย ในการศึกษาวิจัยได้สุ่มตัวอย่างจากโครงการบ้านจัดสรรแบบโควตา (Quota Sampling) ที่กระจายอยู่ในบริเวณถนนเชียงใหม่-หางดง เชียงใหม่-แม่โจ้ และเชียงใหม่-ดอยสะเก็ดสันกำแพง ได้ตัวอย่างโครงการบ้านจัดสรรทั้งสิ้นจำนวน 50 โครงการ แยกเป็นโครงการขนาดเล็ก (มีบ้านไม่เกิน 100 ยูนิต) 25 โครงการ ขนาดกลาง (มีบ้าน 100-200 ยูนิต) 12 โครงการ และขนาดใหญ่ (มีบ้านมากกว่า 200 ยูนิต) 13 โครงการ ผลของการศึกษาวิจัยพบว่า

ผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร ส่วนใหญ่เป็นเพศชายมีอายุอยู่ในระหว่าง 31-50 ปี มีภูมิลำเนาเดิมอยู่ในจังหวัดเชียงใหม่ และมีการใช้เงินลงทุนในโครงการ 10 ล้านบาทขึ้นไป ที่ดินที่ใช้ทำโครงการบ้านจัดสรรส่วนใหญ่เป็นที่ดินที่ซื้อมาเพื่อทำโครงการโดยเฉพาะ และเป็นการจัดสรรที่ดินถูกต้องตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน สำหรับเหตุผลในการทำธุรกิจบ้านจัดสรรใน

ปัจจุบันนี้ ผู้ประกอบการส่วนใหญ่เห็นว่าตลาดยังมีความต้องการในระดับสูงและน่าจะได้ผลกำไร รวมทั้งผลตอบแทนสูงกว่าการลงทุนในธุรกิจอื่น

ผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรรส่วนใหญ่เห็นว่าปัจจัยด้านการก่อสร้างที่เกี่ยวกับราคาของวัสดุไม่ควรจะมีการปรับบ้อย และปัจจัยด้านการเงิน ที่เกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ควรมีอัตราต่ำและเปลี่ยนแปลงน้อย เป็นปัจจัยสำคัญที่จะทำให้โครงการบ้านจัดสรรประสบผลสำเร็จ นอกจากนี้ โครงการขนาดเล็กและขนาดใหญ่เห็นว่าปัจจัยด้านความรับผิดชอบและดูแลโครงการภายหลังการขายจะมีผลต่อความสำเร็จของโครงการ ในขณะที่โครงการขนาดกลางเห็นว่าปัจจัยทางด้านกฎหมายมีผลต่อความสำเร็จด้วยเช่นกัน

ส่วนปัจจัยที่ทำให้โครงการบ้านจัดสรรประสบความล้มเหลวนั้น ผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรรเห็นว่าปัจจัยด้านการตลาดของโครงการบ้านจัดสรรที่เกี่ยวกับสถานะเศรษฐกิจของประเทศที่ตกต่ำและผู้ซื้อไม่มีกำลังซื้อ การแข่งขันด้านการตลาดที่สูงมากเป็นปัจจัยหลัก แต่ก็ยังมีปัจจัยรองลงไปคือปัจจัยด้านการเงิน ที่เกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของสินเชื่อ และจำนวนเงินที่ได้รับอนุมัติจากสถาบันการเงินหรือธนาคารต่ำกว่าความต้องการของผู้ประกอบการ

Independent Study Title **Factors Leading to Success of Investment in Housing
Development in Chiang Mai Province**

Author **Mr. Worawit Manakul**

M.Econ. **Economics**

Examining Committee

Assoc.Prof. Dr. Decha	Karnjanangkura	Chairman
Assist.Prof. Kanya	Kunteekam	Member
Assist.Prof. Thongchai	Shusuwan	Member

Abstract

The purpose of the research on “Factors Leading to Success of Investment in Housing Development in Chiang Mai Province” was to study the factors leading to success or failure of investment in housing development in Chiang Mai Province. These factors consist of the businessmen’s experience, the project’s finance, the construction, the project’s marketing, the law ; and the project’s responsibility after sale. The samples of allocated houses in this research were randomized by Quota Sampling. They were scattered along the Chiang Mai-Hang Dong Road, the Chiang Mai-Maejo Road, the Chiang Mai-Doi Saket Road, and the Chiang Mai-Sankampaeng Road. There were 50 samples of housing development ; they were divided into the 25 small projects (fewer than 100 units), the 12 medium projects (100-200 units) and the 13 large projects (more than 200 units). The research findings were as follows :

Most of the businessmen were male, 31-50 years of age, and their domiciles were in Chiang Mai. The cost of project’s investment was more than 10 million bahts.

Most of the lands used for the housing development were bought for only this project and they were allocated legally according to the Act of Land Allocation. The reason why they ran this businessmen because most of the business thought the lands are still needed

at high level in the market place and they are likely to have high benefits more than other business investments.

Most of the businessmen thought that the factors of construction which its price of material shouldn't be risen frequently, finance concerning its interest should be lower and less changeable were main factors causing to success of investment in housing development. Moreover, the businessmen's opinion of small and large projects agreed that the project's responsibility and paying attention after sale affected the project's success, while the businessmen's opinion of medium projects agreed that the law affected the project's success too.

For the factors causing to failure of investment in housing development, all businessmen of every size of projects agreed that the project's marketing concerning the country's economical situations got worse and the buyers lacked of buying power, and the marketing competition was extremely high were main factors. But there were the next to the main ones on finance concerning credit's interest rate and the permitted amount of money from monetary institutes or banks was lower than the businessmen's needs.