

สารบัญ

	หน้า
กิตติกรรมประกาศ	ก
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	จ
สารบัญตาราง	ช
สารบัญแผนภูมิ	ฉ
บทที่ 1 บทนำ	1
ที่มาและความสำคัญของปัญหา	1
วัตถุประสงค์ของการศึกษา	9
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	9
ขอบเขตของการศึกษา	9
บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎีและผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	11
ทฤษฎีและแนวคิดที่ใช้ในการศึกษา	11
ผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	12
ข้อมูลการวิจัย	14
การคัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง	14
การเก็บรวบรวมข้อมูล	15
การวิเคราะห์ข้อมูล	15
บทที่ 3 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	16
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	16
สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย	17
บทบาทของสถาบันการเงินต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	21

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
บทบาทของภาครัฐต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	25
ธุรกิจบ้านและที่ดินจัดสรรในเขตจังหวัดเชียงใหม่	26
บทที่ 4 ผลการศึกษา	29
ข้อมูลทั่วไปของผู้ประกอบการ	29
ข้อมูลทั่วไปของโครงการ	31
ปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดความล้มเหลวของธุรกิจบ้านและที่ดินจัดสรร	35
บทที่ 5 บทสรุป	39
ข้อสรุป	39
ความคิดเห็นและข้อเสนอแนะ	40
บรรณานุกรม	42
ภาคผนวก	43
ประวัติผู้เขียน	50

สารบัญตาราง

ตาราง		หน้า
1.1	จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่ก่อสร้างเสร็จทั้งหมดในโครงการจัดสรร ในจังหวัดเชียงใหม่	7
3.1	พื้นที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างในเขต เทศบาลทั่วประเทศ	17
3.2	มูลค่าสินเชื่ที่อยู่อาศัยทั่วไปคงค้างปี 2533-2541	22
3.3	มูลค่าสินเชื่ที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปที่ปล่อยเพิ่มขึ้นใหม่ในแต่ละปี (2533-2541)	22
3.4	บ้านจัดสรรที่เปิดขายระหว่างปี 2535-2539 แยกตามถนนสายหลัก	27
3.5	ภาวะการขายบ้านจัดสรรในช่วง ปี 2535-2539 แยกตามประเภทที่อยู่อาศัย	28
4.1	ข้อมูลทั่วไปของผู้ประกอบการ	30
4.2	สาเหตุที่สนใจลงทุนในธุรกิจบ้านและที่ดินจัดสรร	31
4.3	จำนวน โครงการที่เปิดดำเนินการอยู่จำแนกตามขนาดโครงการ	32
4.4	ประเภทที่อยู่อาศัยจำแนกตามขนาดของโครงการ	33
4.5	ลักษณะการจัดสรรที่ดินจำแนกตามขนาดของโครงการ	34
4.6	สาเหตุที่ผู้ประกอบการเลือกที่ดินเพื่อทำโครงการ	35
4.7	ปัจจัยที่มีต่อความล้มเหลวของธุรกิจบ้านและที่ดินจัดสรร	36

สารบัญแผนภูมิ

แผนภูมิ	หน้า
1 กราฟแสดงจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จโดยผู้ประกอบการจัดสรร	5
2 แผนภูมิที่ 3.1 สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย	18
3 แผนภูมิที่ 3.2 สถานการณ์ตลาดบ้านเดี่ยว ปี 2533-2541	20

มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Chiang Mai University