

บทที่ 4

ผลการศึกษา

ผลการศึกษาที่ได้จากการออกแบบสอบถามผู้ประกอบการธุรกิจบ้านและที่ดินจัดสรรในเขตจังหวัดเชียงใหม่ จำนวน 25 โครงการ ประกอบด้วยโครงการขนาดเล็ก 10 โครงการ โครงการขนาดกลาง 10 โครงการและโครงการขนาดใหญ่ 5 โครงการ เพื่อนำเสนอผลการศึกษาใน 3 หัวข้อ ได้แก่ ข้อมูลทั่วไปของผู้ประกอบการ ข้อมูลทั่วไปของโครงการ และปัจจัยที่มีผลต่อความล้มเหลวของธุรกิจบ้านและที่ดินจัดสรร ดังนี้

4.1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ประกอบการ

จากการสำรวจข้อมูลทั่วไปของผู้ประกอบการ จำนวน 25 ราย (ตารางที่ 4.1) พบว่าผู้ประกอบการส่วนใหญ่เป็นเพศชาย จำนวน 18 คน คิดเป็นร้อยละ 72 เป็นเพศหญิง 7 คน คิดเป็นร้อยละ 28 อายุส่วนใหญ่อยู่ระหว่าง 31 - 40 ปี และ 41 - 50 ปี ในสัดส่วนที่เท่า ๆ กัน คือร้อยละ 44 ผู้ประกอบการส่วนใหญ่เป็นผู้ที่มีภูมิลำเนาเดิมในจังหวัดเชียงใหม่ จำนวน 17 คน คิดเป็นร้อยละ 68 นอกนั้นเป็นผู้ที่มีภูมิลำเนาเดิมในเขตกรุงเทพมหานครและจังหวัดอื่น ๆ อีกร้อยละ 20 และร้อยละ 12 ตามลำดับ จากจำนวนผู้ประกอบการ 25 ราย ที่ทำการสำรวจมาเป็นเจ้าของโครงการ 16 ราย คิดเป็นร้อยละ 64 และมีตำแหน่งอื่นในโครงการ เช่น ผู้จัดการโครงการ จำนวน 9 ราย คิดเป็นร้อยละ 36 สำหรับประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจด้านนี้ผู้ประกอบการ 20 ราย คิดเป็นร้อยละ 80 มีประสบการณ์ในธุรกิจนี้มาก่อน ซึ่งมีประสบการณ์ในการทำธุรกิจอยู่ในช่วง 2 - 15 ปี

จากการสำรวจถึงสาเหตุที่ผู้ประกอบการสนใจลงทุนในธุรกิจบ้านและที่ดินจัดสรรโดยให้ผู้ประกอบการเลือกคำตอบเรียงตามลำดับความสำคัญมากน้อยนั้น (ตารางที่ 4.2) ผลการสำรวจพบว่าสาเหตุสำคัญที่ผู้ประกอบการสนใจลงทุนคือ ผู้ประกอบการเห็นว่าตลาดยังมีความต้องการที่อยู่อาศัยในปริมาณสูงอยู่ คิดเป็น 93 คะแนน และเห็นว่าที่ดินของโครงการอยู่ในทำเลที่เหมาะสมแก่การเป็นที่อยู่อาศัย คิดเป็น 78 คะแนน นอกจากนั้นแล้วผู้ประกอบการคาดว่าจะได้รับผล

ตอบแทนสูงจากธุรกิจนี้ คิดเป็น 72 คะแนนตามลำดับ นอกจากนั้นแล้วประสบการณ์ในธุรกิจนี้ และการลงทุนในโครงการที่ผ่านมามีประสบความสำเร็จก็เป็นสาเหตุที่ทำให้ผู้ประกอบการสนใจลงทุน คิดเป็น 64 คะแนน และ 54 คะแนนตามลำดับ

ตารางที่ 4.1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ประกอบการ

| ข้อมูลทั่วไปของผู้ประกอบการ | จำนวน (ราย) | ร้อยละ |
|--------------------------------|-------------|--------|
| เพศ | | |
| ชาย | 18 | 72.00 |
| หญิง | 7 | 28.00 |
| อายุ | | |
| 20 – 30 ปี | 2 | 8.00 |
| 31 – 40 ปี | 11 | 44.00 |
| 41 – 50 ปี | 11 | 44.00 |
| 51 ปีขึ้นไป | 1 | 4.00 |
| ภูมิลำเนา | | |
| กรุงเทพมหานคร | 5 | 20.00 |
| เชียงใหม่ | 17 | 68.00 |
| อื่น ๆ | 3 | 12.00 |
| ตำแหน่งในโครงการ | | |
| เจ้าของโครงการ | 16 | 64.00 |
| อื่น ๆ | 9 | 36.00 |
| ประสบการณ์ในการทำธุรกิจ | | |
| เคยมีประสบการณ์ | 20 | 80.00 |
| ไม่เคยมีประสบการณ์ | 5 | 20.00 |

ที่มา : จากการสำรวจ

ตารางที่ 4.2 สาเหตุที่สนใจลงทุนในธุรกิจบ้านและที่ดินจัดสรร

| สาเหตุ | สำคัญ ลำดับแรก (5 คะแนน) | สำคัญ ลำดับสอง (4 คะแนน) | สำคัญ ลำดับสาม (3 คะแนน) | สำคัญ ลำดับสี่ (2 คะแนน) | สำคัญ ลำดับห้า (1 คะแนน) | รวม |
|-----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-------------|
| ตลาดยังมีความ ต้องการ | 11 (59.12) | 2 (8.61) | 7 (22.59) | 4 (8.61) | 1 (1.07) | 93 (100) |
| เคยมีประสบการณ์ ในธุรกิจนี้ | 1 (7.82) | 8 (50.00) | 4 (18.75) | 6 (18.75) | 3 (4.68) | 64 (100) |
| โครงการที่ผ่านมา ประสบผลสำเร็จ | 4 (37.04) | 3 (22.22) | - (-) | 8 (29.63) | 6 (11.11) | 54 (100) |
| คาดว่าผลตอบแทน สูง | 8 (55.55) | 2 (11.11) | 3 (12.50) | 3 (8.34) | 9 (12.50) | 72 (100) |
| ที่ดินมีทำเล เหมาะสม | 1 (6.41) | 8 (41.02) | 11 (42.31) | 3 (7.69) | 2 (2.57) | 78 (100) |

ที่มา : จากการสำรวจ

4.2 ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

จากการสำรวจข้อมูลเกี่ยวกับโครงการ จากผู้ประกอบการ 25 ราย มีโครงการที่เปิดดำเนินการมาแล้วรวมทั้งสิ้น 54 โครงการ โดยเฉลี่ย 2 โครงการ ต่อผู้ประกอบการ ซึ่งผู้ประกอบการที่มีโครงการเปิดดำเนินการมากที่สุดถึง 5 โครงการ จากจำนวน 54 โครงการ มีจำนวน 21 โครงการที่ยังเปิดขายหรือเปิดดำเนินการ คิดเป็นร้อยละ 38.9 ส่วนที่เหลือปิดโครงการเนื่องจากขายหมดแล้วและระงับการดำเนินการชั่วคราว เมื่อจำแนกตามขนาดของโครงการแสดงได้ตามตารางที่ 4.3

ตารางที่ 4.3 จำนวนโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่จำแนกตามขนาดโครงการ

หน่วย : โครงการ

| ข้อมูลโครงการ | โครงการขนาดใหญ่ | โครงการขนาดกลาง | โครงการขนาดเล็ก | รวม |
|---------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------|
| จำนวนโครงการทั้งหมด | 9 (100.) | 26 (100.0) | 19 (100.0) | 54 (100.0) |
| จำนวนที่เปิดดำเนินการอยู่ | 8 (88.9) | 6 (23.1) | 7 (36.8) | 21 (38.9) |
| จำนวนที่ปิดดำเนินการ | 1 (11.1) | 20 (76.9) | 12 (63.2) | 33 (61.1) |

ที่มา : จากการสำรวจ

หมายเหตุ ตัวเลขในวงเล็บแสดงค่าร้อยละ

เมื่อจำแนกตามขนาดของโครงการขนาดใหญ่ที่ยังมีการเปิดดำเนินการอยู่เป็นส่วนมาก คิดเป็นร้อยละ 88.9 โครงการขนาดกลางและขนาดเล็กที่เปิดดำเนินการอยู่ คิดเป็นร้อยละ 23.1 และ 36.8 จากโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่ 21 โครงการ จำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย พบว่ามีจำนวน 16 โครงการเป็นบ้านเดี่ยว 3 โครงการเป็นบ้านแฝด เป็นทาวน์เฮ้าส์ จำนวน 1 โครงการ และเป็นห้องชุดคอนโดมิเนียม 1 โครงการ ซึ่งแสดงประเภทที่อยู่อาศัยจำแนกตามขนาดของโครงการได้ตามตารางที่ 4.4

ตารางที่ 4.4 ประเภทที่อยู่อาศัยจำแนกตามขนาดของโครงการ

หน่วย : โครงการ

| ประเภทที่อยู่ | โครงการขนาดใหญ่ | โครงการขนาดกลาง | โครงการขนาดเล็ก | รวม |
|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------|
| บ้านเดี่ยว | 5 | 6 | 5 | 16 |
| บ้านแฝด | 3 | - | - | 3 |
| ทาวน์เฮ้าส์ | - | - | 1 | 1 |
| คอนโดมิเนียม | - | - | 1 | - |
| รวม | 8 | 6 | 7 | 21 (100) |

ที่มา : จากการสำรวจ

จากการสำรวจเกี่ยวกับที่ดินของโครงการจากผู้ประกอบการ 25 รายพบว่าที่ดินส่วนใหญ่เป็นที่ดินที่ซื้อมาเพื่อทำโครงการโดยตรง จำนวน 19 ราย คิดเป็นร้อยละ 76 และจำนวน 6 รายเป็นที่ดินของเจ้าของโครงการ คิดเป็นร้อยละ 24 สำหรับการจัดสรรที่ดินของโครงการนั้น มีโครงการที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินแล้วมีจำนวน 3 ราย คิดเป็นร้อยละ 12 อยู่ในระหว่างดำเนินการยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดิน จำนวน 5 ราย คิดเป็นร้อยละ 20 และส่วนใหญ่จำนวน 17 รายยังไม่ได้ดำเนินการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน คิดเป็นร้อยละ 68 เมื่อจำแนกลักษณะการจัดสรรที่ดินตามขนาดของโครงการ แสดงผลตามตารางที่ 4.5

ตารางที่ 4.5 ลักษณะการจัดสรรที่ดินจำแนกตามขนาดของโครงการ

หน่วย : โครงการ

| ลักษณะที่ดิน | โครงการขนาดใหญ่ | โครงการขนาดกลาง | โครงการขนาดเล็ก | รวม |
|----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------|
| อนุญาตจัดสรร | 2 (40) | 1 (10) | - (0) | 3 (12) |
| อยู่ระหว่างดำเนินการ | 3 (60) | 1 (10) | 1 (10) | 5 (20) |
| ไม่ได้ขออนุญาต | - (0) | 8 (80) | 9 (90) | 17 (68) |
| รวม | 5 | 10 | 10 | 25 |

ที่มา : จากการสำรวจ

เมื่อจำแนกลักษณะการจัดสรรที่ดินตามขนาดของโครงการ พบว่าโครงการขนาดเล็กและขนาดกลางไม่ได้ยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดินเป็นสัดส่วนที่สูงถึงร้อยละ 90 และร้อยละ 80 ตามลำดับ สาเหตุที่ผู้ประกอบการเลือกที่ดินในการทำโครงการ โดยเรียงลำดับความสำคัญจากมากไปน้อย พบว่าสาเหตุหลักคือ ที่ดินอยู่ในย่านทำเลที่อยู่อาศัย คิดเป็น 95 คะแนน สาเหตุรองลงมาได้แก่ ที่ดินอยู่ในทำเลที่มีการคมนาคมที่สะดวก คิดเป็น 93 คะแนน และที่ดินมีราคาถูก คิดเป็น 85 คะแนน ทำเลที่ดินอยู่ใกล้สถานที่สำคัญ เช่น สถานศึกษา คิดเป็น 52 คะแนน และที่ดินที่จะลงทุนเป็นโครงการบ้านจัดสรร โครงการแรกในย่านนั้น คิดเป็น 31 คะแนน ตามลำดับ ตามตารางที่

4.6

ตารางที่ 4.6 สาเหตุที่ผู้ประกอบการเลือกที่ดินเพื่อทำโครงการ

| สาเหตุ | สำคัญ ลำดับแรก (5 คะแนน) | สำคัญ ลำดับสอง (4 คะแนน) | สำคัญ ลำดับสาม (3 คะแนน) | สำคัญ ลำดับสี่ (2 คะแนน) | สำคัญ ลำดับหน้า (1คะแนน) | รวม |
|--------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-----|
| ที่ดินราคาถูก | 9 | 3 | 3 | 9 | 1 | 85 |
| คมนาคมสะดวก | 5 | 9 | 10 | 1 | - | 93 |
| ย่านที่อยู่อาศัย | 6 | 10 | 7 | 2 | - | 95 |
| ใกล้สถานที่สำคัญ | 3 | 1 | 5 | 7 | 4 | 52 |
| โครงการแรกใน ย่านนั้น | 2 | 2 | - | 1 | 11 | 31 |

ที่มา : จากการสำรวจ

4.3 ปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดความล้มเหลวของธุรกิจบ้านและที่ดินจัดสรร

จากการสำรวจความคิดเห็นของผู้ประกอบการ 25 รายเกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลต่อความล้มเหลวของธุรกิจ ซึ่งประกอบไปด้วย ปัจจัยด้านผู้ประกอบการ ปัจจัยด้านการเงิน ปัจจัยด้านการตลาดและปัจจัยอื่น ๆ โดยแบ่งความคิดเห็นเป็น 5 ระดับ และกำหนดคะแนนในแต่ละระดับดังนี้

| | | | |
|------------|----------------------|---|-------|
| ระดับที่ 1 | เห็นด้วยอย่างยิ่ง | 5 | คะแนน |
| ระดับที่ 2 | เห็นด้วย | 4 | คะแนน |
| ระดับที่ 3 | ไม่แน่ใจ | 3 | คะแนน |
| ระดับที่ 4 | ไม่เห็นด้วย | 2 | คะแนน |
| ระดับที่ 5 | ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง | 1 | คะแนน |

ผลการสำรวจแสดงตามตารางที่ 4.7 ดังนี้

ตารางที่ 4.7 ปัจจัยที่มีต่อความล้มเหลวของธุรกิจบ้านและที่ดินจัดสรร

| ปัจจัย/สาเหตุ | ระดับ ที่ 1 | ระดับ ที่ 2 | ระดับ ที่ 3 | ระดับ ที่ 4 | ระดับ ที่ 5 | รวม คะแนน |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------|
| ด้านผู้ประกอบการ | | | | | | |
| 1. ขาดความรู้ความสามารถ | | | | | | |
| - การบริหาร/จัดการ โครงการ | | | | | | |
| - การบริหารการตลาดการขาย | 1 | 5 | 3 | 14 | 2 | 64 |
| - ออกแบบตกแต่ง/ก่อสร้าง | 1 | 5 | 2 | 17 | - | 65 |
| - วิเคราะห์โครงสร้างการเงิน | - | 4 | 4 | 17 | - | 62 |
| 2. ขาดการดูแลเอาใจใส่ | 1 | 4 | 8 | 11 | 1 | 68 |
| - การบริหาร/จัดการ โครงการ | 1 | 3 | 1 | 19 | 1 | 59 |
| - การตลาด/การขาย | - | 5 | 1 | 18 | 1 | 60 |
| - การก่อสร้าง | - | 4 | 1 | 19 | 1 | 58 |
| - การจัดระบบควบคุมการเงิน | 1 | 7 | 2 | 14 | 1 | 68 |
| 3. ขาดการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ ของโครงการ | 2 | 5 | 6 | 12 | - | 72 |
| ด้านการเงิน | | | | | | |
| 1. สถาบันการเงินอนุมัติวงเงิน สินเชื่อต่ำซ้ำ | 5 | 14 | 1 | 2 | 3 | 91 |
| 2. สถาบันการเงินอนุมัติวงเงิน สินเชื่อต่ำกว่าที่ต้องการ | 9 | 12 | - | - | 4 | 97 |
| 3. ขาดการสนับสนุนจากสถาบันการ เงินในการปล่อยสินเชื่อลูกค้า รายย่อย | 15 | 6 | 1 | 2 | 1 | 107 |

ตารางที่ 4.7 (ต่อ)

| ปัจจัย/สาเหตุ | ระดับ ที่ 1 | ระดับ ที่ 2 | ระดับ ที่ 3 | ระดับ ที่ 4 | ระดับ ที่ 5 | รวม คะแนน |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------|
| 4. ขั้นตอนในการเบิกจ่ายเงินตาม วงงานจากสถาบันการเงินล่าช้า ยุ่งยาก | 4 | 12 | 4 | 1 | 4 | 86 |
| 5. สถาบันการเงินชะลอการให้สิน เชื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ | 20 | 1 | - | - | 4 | 108 |
| 6. อัตราดอกเบี้ยเงินกู้สูง ด้านการตลาดและอื่น ๆ | 8 | 9 | 6 | - | 2 | 96 |
| 1. ขาดการโฆษณาประชาสัมพันธ์ | - | 5 | 5 | 19 | - | 57 |
| 2. การแข่งขันด้านราคาสูง | 1 | 12 | 3 | 9 | - | 80 |
| 3. สภาพเศรษฐกิจตกต่ำ | 21 | 4 | - | - | - | 120 |
| 4. การติดตั้งสาธารณูปโภคล่าช้าเช่น ไฟฟ้า น้ำประปา | 12 | 12 | 1 | - | - | 111 |
| 5. ข้อบังคับของกฎหมายยุ่งยาก ขั้นตอนการอนุมัติล่าช้า | 16 | 9 | - | - | - | 116 |

ที่มา : จากการสำรวจ

การศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลต่อความล้มเหลวของธุรกิจบ้านและที่ดินจัดสรร พบว่า ผู้ประกอบการส่วนใหญ่เห็นว่าปัจจัยด้านการตลาดและปัจจัยภายนอกอื่น ๆ เป็นปัจจัยที่สำคัญที่สุด ซึ่งมีสาเหตุมาจากสถานะเศรษฐกิจของประเทศที่ตกต่ำ คิดเป็น 120 คะแนน และข้อบังคับทางกฎหมายมีขั้นตอนเงื่อนไขที่ยุ่งยากล่าช้า เช่น การโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน การแบ่งแยกโฉนด การจดจำนองหรือไถ่ถอน คิดเป็น 116 คะแนน นอกจากนั้นแล้วการขอติดตั้งสาธารณูปโภคต่าง ๆ ล่าช้า เช่น ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ คิดเป็น 111 คะแนน

ปัจจัยสำคัญที่รองลงมาได้แก่ ปัจจัยด้านการเงิน ซึ่งมีสาเหตุมาจากการชะลอและระงับ การให้สินเชื่อแก่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของสถาบันการเงินคิดเป็น 108 คะแนน และขาดการ สนับสนุนจากสถาบันการเงินในการปล่อยสินเชื่อให้แก่ลูกค้ารายย่อยของโครงการ (Post Finance) คิดเป็น 107 คะแนน การอนุมัติวงเงินสินเชื่อของสถาบันการเงินที่โครงการได้รับมาต่ำกว่าความ ต้องการมาก คิดเป็น 97 คะแนน และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ก็อยู่ในระดับสูง คิดเป็น 96 คะแนน

ในส่วนของปัจจัยด้านผู้ประกอบการนั้น พบว่าผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยังขาดการ วิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ คิดเป็น 72 คะแนน และผู้ประกอบการขาดความรู้ความ สามารถในการวิเคราะห์โครงสร้างทางการเงิน ขาดความเอาใจใส่ในการจัดระบบและควบคุม ด้านการเงินของโครงการ คิดเป็น 68 คะแนน

จากการสำรวจความคิดเห็นข้อเสนอแนะของผู้ประกอบการเกี่ยวกับการสนับสนุนหรือ การให้ความช่วยเหลือจากภาครัฐ พบว่าผู้ประกอบการต้องการความช่วยเหลือในด้านการ โอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน การขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ให้เกิดความสะดวกรวดเร็วขึ้น และมีค่าใช้จ่ายในการ ดำเนินการที่ต่ำลง ภาครัฐควรมีการกระตุ้นสถาบันการเงินให้ปล่อยสินเชื่อให้แก่ลูกค้ารายย่อยให้ เป็นรูปธรรมมากกว่านี้เพื่อให้ผู้ประกอบการสามารถดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ได้เร็วขึ้นและมี กระแสเงินสดหมุนเวียนในธุรกิจมากขึ้น