



การดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดของผู้ประกอบการในพื้นที่จังหวัดชลบุรี
REAL ESTATE BUSINESS OPERATIONS OF CONDOMINIUMS AMONG ENTREPREURS
IN CHON BURI PROVINCE

ชลรัตน์ มงคลนิติพัฒน์

มหาวิทยาลัยบูรพา

2560



3848383633

BUU-IThesis 59930049 Independent study / recv: 26072561 17:36:07 / seq: 159



59930049_3848383633

การดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดของผู้ประกอบการในพื้นที่จังหวัดชลบุรี

ชลรัตน์ มงคลนิติพัฒน์

งานนิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรรัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต

กลุ่มวิชาการจัดการภาครัฐและภาคเอกชน

วิทยาลัยการบริหารรัฐกิจ มหาวิทยาลัยบูรพา

2560

ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยบูรพา



384838333

BUU-IThesis 59930049 independent study / recv: 26072561 17:36:07 / seq: 159

REAL ESTATE BUSINESS OPERATIONS OF CONDOMINIUMS AMONG ENTREPREURS
IN CHON BURI PROVINCE

YOLLACHAT MONGKOLNITIPAT

AN INDEPENDENT STUDY SUBMITTED IN PARTIAL FULFILLMENT OF
THE REQUIREMENTS FOR THE MASTER OF PUBLIC ADMINISTRATION
IN PUBLIC AND PRIVATE MANAGEMENT
GRADUATE SCHOOL OF PUBLIC ADMINISTRATION
BURAPHA UNIVERSITY

2017

COPYRIGHT OF BURAPHA UNIVERSITY



38483833

BUU iThesis 59930049 independent study / recv: 26072561 17:36:07 / seq: 159

คณะกรรมการควบคุมงานนิพนธ์และคณะกรรมการสอบงานนิพนธ์ได้พิจารณางาน
นิพนธ์ของ ขจรฉัตร มงคลนิติพัฒน์ ฉบับนี้แล้ว เห็นสมควรรับเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตาม
หลักสูตรรัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต กลุ่มวิชาการจัดการภาครัฐและภาคเอกชน ของ
มหาวิทยาลัยบูรพาได้

คณะกรรมการควบคุมงานนิพนธ์

เทียนแก้ว เลี่ยมสุวรรณ อาจารย์ที่ปรึกษาหลัก
(อาจารย์ ดร. เทียนแก้ว เลี่ยมสุวรรณ)

คณะกรรมการสอบงานนิพนธ์

สุปราณี ประธาน
(อาจารย์ ดร. สุปราณี ธรรมพิทักษ์)

เทียนแก้ว เลี่ยมสุวรรณ กรรมการ
(อาจารย์ ดร. เทียนแก้ว เลี่ยมสุวรรณ)

ชวินรัตน์ พิมลจินดา กรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. ชวินรัตน์ พิมลจินดา)

วิทยาลัยการบริหารรัฐกิจอนุมัติให้รับงานนิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา
ตามหลักสูตรรัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต กลุ่มวิชาการจัดการภาครัฐและภาคเอกชน ของ
มหาวิทยาลัยบูรพา

อานนท์ วงษ์แก้ว คณบดีวิทยาลัยการ
บริหารรัฐกิจ

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. อานนท์ วงษ์แก้ว)

วันที่ 26 เดือน กรกฎาคม พ.ศ. 2561

59930049: กลุ่มวิชา: การจัดการภาครัฐและภาคเอกชน; ปร.ม. (การจัดการภาครัฐและภาคเอกชน)

คำสำคัญ: ปัญหาและอุปสรรค, การดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด, ผู้ประกอบการ, หน่วยงานภาครัฐ, สำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี

ยลธัตถ มงคลนิติพัฒน์: การดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดของผู้ประกอบการในพื้นที่จังหวัดชลบุรี (REAL ESTATE BUSINESS OPERATIONS OF CONDOMINIUMS AMONG ENTREPREURS IN CHON BURI PROVINCE) คณะกรรมการควบคุมงานนิพนธ์: เทียนแก้ว เลี่ยมสุวรรณ ปี พ.ศ. 2560

การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาผลของนโยบายด้านอสังหาริมทรัพย์ปัญหาและอุปสรรคการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และแนวทางการแก้ปัญหาและอุปสรรคทางการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดของผู้ประกอบการในพื้นที่จังหวัดชลบุรี กรณีศึกษาเทศบาลเมืองแสนสุข จังหวัดชลบุรี การวิจัยครั้งนี้เป็นวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative research) โดยใช้การสัมภาษณ์เชิงลึก (In-depth interview) กับผู้ให้ข้อมูลหลัก ซึ่งได้แก่ผู้ประกอบการหรือเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด ในพื้นที่จังหวัดชลบุรี จำนวน 10 ราย และวิเคราะห์ข้อมูลด้วยการวิเคราะห์เนื้อหา (Content analysis)

ผลการศึกษาพบว่าปัญหาและอุปสรรคการส่งเสริมการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านนโยบายการส่งเสริมของภาครัฐส่วนมากเน้นส่งเสริมให้แก่ผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางเป็นหลัก ไม่ได้เน้นส่งเสริมในส่วนผู้ประกอบการโดยตรง อย่างไรก็ตามผู้ประกอบการมองว่าระยะเวลาของนโยบายของภาครัฐน้อยเกินไปไม่เอื้อประโยชน์ต่อผู้ประกอบการ โดยผู้ประกอบการจะได้รับประโยชน์จากนโยบายเพียงส่วนน้อยเท่านั้น สำหรับปัญหาและอุปสรรคกระบวนการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์พบว่า กระบวนการและขั้นตอนในการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด มีขั้นตอนในการดำเนินการที่ยุ่งยากและซับซ้อนทั้งการจัดเตรียมเอกสารและการดำเนินงานของเจ้าหน้าที่รัฐที่ไม่อำนวยความสะดวก อีกทั้งผู้ประกอบการต้องดำเนินการติดต่อหน่วยงานภาครัฐในหลายส่วน ทั้งองค์กรปกครองท้องถิ่นที่ผู้ประกอบการดำเนินธุรกิจอยู่ และสำนักงานที่ดินของจังหวัด สำหรับแนวทางการแก้ปัญหา นโยบายการส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐควรปลดล็อกเครดิตให้กับประชาชนบางกลุ่มที่เสียเครดิตไม่ร้ายแรง และเน้นการสื่อสารประชาสัมพันธ์ให้ประชาชนมีความรู้ ความเข้าใจในจุดประสงค์และเป้าหมายของนโยบายที่ภาครัฐกำหนดออกมา อีกทั้งภาครัฐควรกำหนดนโยบายด้านอสังหาริมทรัพย์ที่สอดคล้องกับความเป็นจริงและเกิดประโยชน์ต่อประชาชนและผู้ประกอบการ แนวทางการแก้ปัญหาด้านกระบวนการดำเนินธุรกิจ



อสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด ควรจัดทำคู่มือกระบวนการสร้างอาคารชุดและสำนักงานที่ดิน
ควรแบ่งกลุ่มเจ้าหน้าที่ในการให้บริการ โดยแยกเป็นส่วนของผู้ประกอบการกับประชาชนทั่วไปเพื่อ
ลดความล่าช้าในการดำเนินการ



38483833

BUU-IThesis 59930049 independent study / recv: 26072561 17:36:07 / seq: 159

59930049: CONCENTRATION: PUBLIC AND PRIVATE MANAGEMENT; M.P.A.
(PUBLIC AND PRIVATE MANAGEMENT)

KEYWORDS: PROBLEMS AND OBSTACLES, OPERATION OF CONDOMINIUM
REAL ESTATE BUSINESS, ENTREPRENEURS, PUBLIC SECTOR, LAND
OFFICE IN CHON BURI PROVINCE

YOLLACHAT MONGKOLNITIPAT: REAL ESTATE BUSINESS OPERATIONS
OF CONDOMINIUMS AMONG ENTREPREURS IN CHON BURI PROVINCE. ADVISORY
COMMITTEE: TIENKAEW LIEMSUWAN 2017

The purpose of this qualitative study was to examine policy outcomes on real estate business, problems and obstacles in operating this type of business, solving guidelines for problems and obstacles in real estate business operations of condominiums among entrepreneurs in Chon Buri Province. An in-depth interview technique was used for data collection. The key informants participating in this study included 10 entrepreneurs and government officers involving in operating real estate business of condominiums in Chon Buri Province. A content Analysis technique was used to analyze the collected data.

The results of the study revealed that, regarding the problems and obstacles arisen from the policy, the promotional activities for investment conducted by public sectors mostly focused only on low to moderate income groups of people rather than the entrepreneurs. Also, these entrepreneurs viewed the length of policy was too short to benefit them; they gained little from the policy. In addition, considering the processes and steps in operating real estate business of condominiums, they were complicate and difficult in terms of paper preparation; the government officers were slow in work and progress. Also, there were so many offices, namely local governments where these entrepreneurs belonged and Provincial Land Offices through which these entrepreneurs were required to pass. Furthermore, concerning the solving guidelines for government promotional policy on real estate, the government should be more flexible with its implementation; it should focus on publicizing and disseminating knowledge and understanding among the public of the policy goals and objectives. Moreover, policy making should be based on reality and actual conditions, maximizing the benefits of the public and entrepreneurs. Finally, regarding solving guidelines for real estate business operations of condominiums, manuals for



384838333

constructing condominiums should be made available for the public. The government officers working for the Land Office should be assigned specifically to provide service for these entrepreneurs to ensure promptness of action.



38483833

BUU iThesis 59930049 independent study / recv: 26072561 17:36:07 / seq: 159

กิตติกรรมประกาศ

การศึกษาเรื่อง การดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในพื้นที่ จังหวัดชลบุรี สำเร็จลง ได้ด้วยความกรุณาจากหลายท่านที่ได้อนุเคราะห์ให้ความช่วยเหลืออย่างดียิ่ง โดยเฉพาะ ดร. เทียนแก้ว เลี่ยมสุวรรณ ในฐานะที่ปรึกษางานนิพนธ์ ที่ได้ให้คำแนะนำในการคัดเลือกเรื่องที่ศึกษา และการตรวจทานตลอดจนให้คำแนะนำแก้ไข รวมถึง ดร. สุปราณี ธรรมพิทักษ์ และผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ชนวัฒน์ พิมลจินดา ในฐานะกรรมการสอบงานนิพนธ์ ที่ได้ให้คำแนะนำ ส่งผลให้การศึกษาสำเร็จลุล่วงด้วยดี ผู้ศึกษารู้สึกซาบซึ้งในความกรุณาของท่าน และขอกราบขอบพระคุณเป็นอย่างสูงมา ณ ที่นี้

การศึกษางานนิพนธ์ครั้งนี้จะสำเร็จลงไม่ได้ หากขาดความร่วมมือจากผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในพื้นที่ จังหวัดชลบุรี ที่ตอบแบบสอบถามเรื่อง การดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในพื้นที่ จังหวัดชลบุรี และให้ข้อมูลที่สมบูรณ์ครบถ้วน ทำให้ได้ผลการศึกษาที่เป็นประโยชน์ต่ออำนวยการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในพื้นที่ จังหวัดชลบุรี สำเร็จได้ด้วยดี ตลอดจนครอบครัวอันเป็นที่รักที่เป็นกำลังใจในการศึกษาครั้งนี้ และเพื่อนพี่น้อง รพม.รุ่น 11-1 ที่ดูแลกันและกันตลอดมา ความอนุเคราะห์ในการดำเนินงานนิพนธ์ครั้งนี้ ผู้ศึกษาขอขอบพระคุณไว้ ณ ที่นี้เป็นอย่างยิ่ง

ชลรัตน์ มงคลนิติพัฒน์



38483833

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	ฉ
กิตติกรรมประกาศ.....	ช
สารบัญ.....	ฅ
สารบัญตาราง	ฉ
สารบัญภาพ.....	ฉ
บทที่ 1 บทนำ	1
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	1
วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	4
ประเด็นในการวิจัย	5
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับการวิจัย.....	7
ขอบเขตของการวิจัย	7
นิยามศัพท์เฉพาะ.....	8
บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	10
แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์.....	11
การดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด.....	14
นโยบายที่เกี่ยวข้องกับการส่งเสริมการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์.....	25
งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	28
บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย.....	38
ผู้ให้ข้อมูลสำคัญ	38
เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บข้อมูล	39



384838333

BUU-IThesis 59930049 Independent study / rev: 26072561 17:36:07 / seq: 159

การเก็บรวบรวมข้อมูล	39
ระยะเวลาในการเก็บข้อมูล	40
การวิเคราะห์และการตรวจสอบข้อมูล	40
บทที่ 4 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล	41
ตอนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ให้ข้อมูลสำคัญ.....	42
ตอนที่ 2 ผลของนโยบายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดของ ผู้ประกอบการในพื้นที่จังหวัดชลบุรี.....	44
ตอนที่ 3 ปัญหาและอุปสรรคการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด.....	48
ตอนที่ 4 แนวทางการแก้ปัญหาและอุปสรรคการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด ในพื้นที่ จังหวัดชลบุรี.....	52
บทที่ 5 สรุป อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ	55
สรุปผลการวิจัย	56
อภิปรายผลการวิจัย	57
ข้อเสนอแนะในการวิจัย.....	59
บรรณานุกรม	61
ภาคผนวก	64
ประวัติย่อของผู้วิจัย	68



38483833

สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 1 รายได้สุทธิของบริษัทผู้พัฒนาที่ดินตั้งแต่ปีพ.ศ. 2558-2559	3
ตารางที่ 2 เจื่อนใจในการเลือกผู้ให้ข้อมูลสำคัญ.....	38
ตารางที่ 3 ข้อมูลทั่วไปของเจ้าของผู้ประกอบการหรือเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด ในพื้นที่จังหวัดชลบุรี	42
ตารางที่ 4 ข้อมูลทั่วไปของโครงการกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด.....	43



384838333

สารบัญญภาพ

	หน้า
ภาพที่ 1 สิ้นเชื้อที่อยู่อาศัยคงค้างตั้งแต่ปีพ.ศ. 2548-2559	2
ภาพที่ 2 ประเด็นในการวิจัย	6
ภาพที่ 3 ขั้นตอนการทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม หรือ EIA อาคารชุด	16
ภาพที่ 4 กระบวนการขออนุญาตก่อสร้างอาคารชุด	18
ภาพที่ 5 ขั้นตอนการขอเปิดใช้อาคารชุด	19
ภาพที่ 6 กระบวนการจดทะเบียนอาคารชุด กรณีที่ดินรวมกับอาคารมีภาระผูกพัน (จำนอง)	21
ภาพที่ 7 การจดทะเบียนอาคารชุด กรณีที่ดินรวมกับอาคารไม่มีภาระผูกพัน (จำนอง)	22
ภาพที่ 8 การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด	24
ภาพที่ 9 กระบวนการจดทะเบียนประเภทโอนอสังหาริมทรัพย์ กรณีต้องประกาศ	25
ภาพที่ 10 การจดทะเบียนประเภทโอนอสังหาริมทรัพย์ กรณีไม่ต้องประกาศ	25



384838333

บทที่ 1

บทนำ

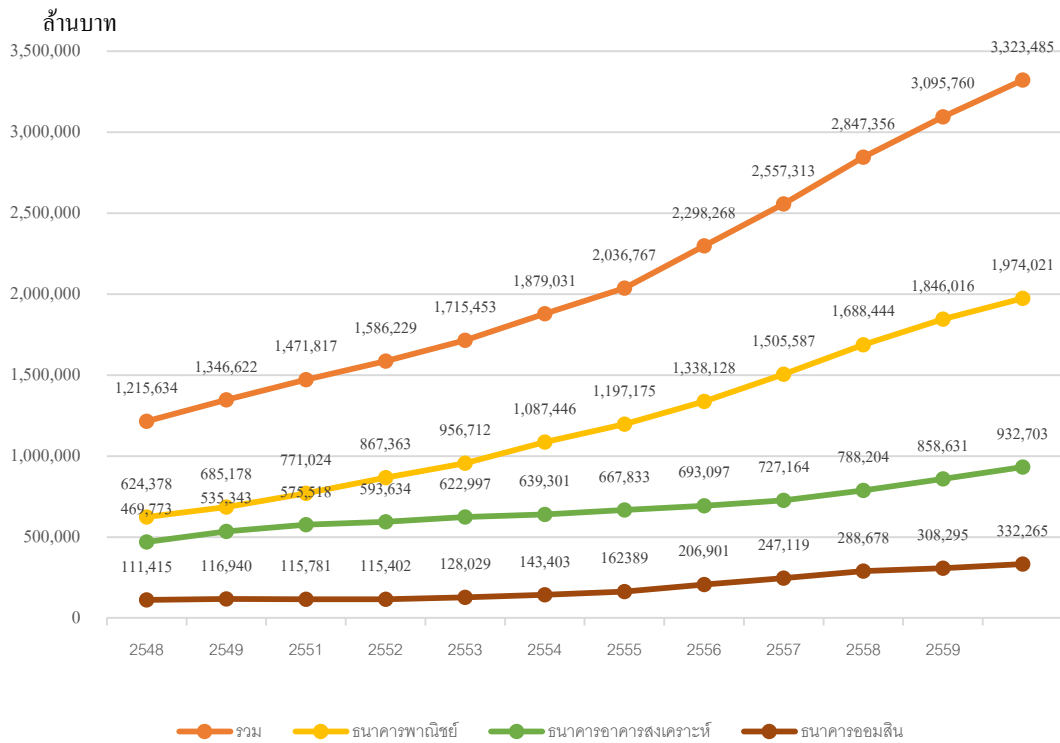
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

หากมองย้อนกลับไปในช่วง 10 ปีที่ผ่านมาจะเห็นได้ว่าเศรษฐกิจในภาพรวมเติบโต จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นส่วนใหญ่ โดยเฉพาะอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด เพราะในระยะยาวอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารชุดถือเป็นทรัพย์สินที่มีคุณภาพสูงและมูลค่าเพิ่มขึ้น ทำให้ธนาคารปล่อยสินเชื่อเพื่อการอยู่อาศัยง่ายและรวดเร็ว แม้ว่าลูกหนี้กลายเป็นหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPL) แต่ทางธนาคารก็ยังได้อสังหาริมทรัพย์นั้นมาถือครองไว้ ซึ่งมูลค่าของสินทรัพย์เหล่านี้จะเพิ่มขึ้นตามกาลเวลา ถ้าธนาคารมีสภาพคล่องและมีการบริหารเงินที่มีประสิทธิภาพ ธนาคารไม่จำเป็นต้องริบขายสินทรัพย์เหล่านี้เพราะสามารถทำกำไรได้ในอนาคต (Bangkok Citismrt, 2560)

แต่อย่างไรก็ตามการเปลี่ยนทางเศรษฐกิจและสังคมในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมาส่งผลให้การดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวลงเป็นอย่างมาก ซึ่งเป็นปัญหาทั้งจากต้นทุนการก่อสร้างที่สูงขึ้น อัตราค่าแรงงานเพิ่มขึ้น แต่จำนวนยอดขายลดลงเรื่อย ๆ ทำให้ผู้ประกอบการพากันขาดสภาพคล่องทางการเงินจนกระทบไปถึงภาพรวมอสังหาริมทรัพย์ในประเทศจนเกิดเป็นภาวะวิกฤติ เพราะปัจจุบันนี้ลูกค้าลดลงกว่าร้อยละ 50 ยอดจองลดลง รวมถึงมีการยกเลิกการซื้อขาย ทำให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดไม่สามารถเบิกเงินกู้จากธนาคารได้ เนื่องจากยอดจองต่ำกว่าที่ธนาคารกำหนด ทำให้ในปี พ.ศ. 2560 เกิดปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มากกว่ากว่าปีที่ผ่านมา (Bangkok Citismrt, 2560)



384838333



ภาพที่ 1 สินเชื่อที่อยู่อาศัยคงค้างตั้งแต่ปีพ.ศ. 2548-2559 (Ddproperty, 2559)

ถึงแม้ในช่วงปีพ.ศ. 2558-2559 รัฐบาลจะพยายามกระตุ้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้วยมาตรการต่าง ๆ เช่น นโยบายมาตรการส่งเสริมการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อย และปานกลาง นโยบายการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนอง นโยบายให้สิทธิลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา แต่การเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ก็ยังคงชะลอตัว เพราะภาวะเศรษฐกิจและหนี้ครัวเรือนที่สูงขึ้นตลอด 10 ปี ส่งผลกระทบในปีพ.ศ. 2560 ให้ธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์มีแนวโน้มที่จะซบเซามากกว่าปีที่ผ่านมา ๆ มา ดังภาพที่ 1

ตารางที่ 1 รายได้สุทธิของบริษัทผู้พัฒนาที่ดินตั้งแต่ปีพ.ศ. 2558-2559 (Ddproperty, 2559)

Developer	2558 Q4 Revenue	2559 Q4 Revenue	Revenue change (%)	Revenue change (M Baht)
พุกยาเรียลเอสเตท	51,441.00	47,173.24	-8.30%	-4,267.76
แสนสิริ	38,455.25	34,395.08	-10.56%	-4,060.17
แลนด์แอนด์เฮ้าส์	31,461.92	34,816.49	10.66%	3,354.57
ศุภาลัย	21,523.16	23,571.28	9.52%	2,048.12
คอลลิตีเฮ้าส์	21,788.20	20,908.05	-4.04%	880.15
เอพี.ไทยแลนด์	22,398.00	20,818.40	-7.05%	-1,579.6
พรีอเพอร์ตี เพอร์เฟค	12,905.29	15,552.52	20.51%	2,647.23
แอลพีเอ็น	16,673.64	14,650.64	-12.13%	-2,023
เอสซี.แอสเซ็ท	14,183.78	14,504.18	2.26%	320.4
อนันดา	11,025.35	12,345.19	11.97%	1,319.84
โนเบิลดีเวลอปเม้นท์	447.16	4,567.53	921.45%	4,120.37
สิงห์ เอสเตท	2,316.18	3,657.62	57.92%	1,341.44
รวม	244,618.93	246,960.22	0.96%	2,341.29

จากตารางที่ 1 เห็นว่าผู้พัฒนาที่ดินชื่อดัง 12 บริษัทของไทย สามารถทำยอดรวมของรายได้สุทธิเพิ่มจากปีพ.ศ. 2558-2559 ไม่ถึง 1% ซึ่งเป็นตัวเลขที่ต่ำกว่าการประเมินจากในปีที่ผ่านมาจะเห็นว่า บริษัท พุกยา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) แม้จะมีรายได้กว่าห้าหมื่นล้านในปีพ.ศ. 2558 แต่ในปีพ.ศ. 2559 กลับมีรายได้รวมลดลงถึง -8.30% สำหรับสถานการณ์ของอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในพื้นที่จังหวัดชลบุรีมีศักดิ์ ชุนทรัพย์โชติ นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์จังหวัดชลบุรี และประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ บริษัท ไลฟ์แอนด์ลิฟวิ่ง กล่าวว่า การลงทุนของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดชลบุรีปีพ.ศ. 2559 มีผู้ประกอบการรวมทั้งสิ้น 31 โครงการ ส่งผลให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในพื้นที่จังหวัดชลบุรี มีโครงการใหม่ ๆ เป็นจำนวนมาก เนื่องจากลูกค้าส่วนใหญ่เป็นกลุ่มพนักงานบริษัทในนิคมอุตสาหกรรมและกลุ่มนักลงทุนที่ซื้อเพื่อปล่อยเช่า ทำให้โครงการใหม่ ๆ เปิดตัวในช่วง 1-2 ปีที่ผ่านมา ทั้งยังมีหลาย ๆ โครงการที่กำลังอยู่ในช่วงก่อสร้าง ส่งให้ผู้ประกอบการประสบปัญหาและ

อุปสรรคในการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดเช่นกัน ซึ่งหากเรียงลำดับการเติบโตภาคอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดชลบุรี พบว่า อำเภอศรีราชา เมืองชลบุรี และพัทยา ชะลอที่สุด ยอดขายคอนโด ฯ ก่อนข้างช้า ยอดเหลือขายเยอะ (Home, 2559)

จากข้อมูลดังกล่าวจะเห็นได้ว่าผู้ประกอบการในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประสบปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินธุรกิจเป็นอย่างมาก แม้รัฐบาลจะพยายามกระตุ้นการลงทุนอย่างต่อเนื่องก็ตาม นอกจากนี้สำหรับผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดยังต้องประสบกับปัญหาและอุปสรรคเกี่ยวกับกระบวนการดำเนินการดำเนินธุรกิจตั้งแต่เริ่มต้นที่ต้องมีกระบวนการหลายกระบวนการ อีกทั้งต้องมีในการติดต่อหน่วยงานหลายหน่วยงานทั้งหน่วยงานส่วนท้องถิ่น และหน่วยงานส่วนภูมิภาค สำหรับการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดพบว่า มีกระบวนการดำเนินการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ถึง 7 กระบวนการคือ 1) การรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม 2) การขออนุญาตปลูกสร้างอาคารชุด 3) การขอเปิดใช้อาคารชุด 4) การประเมินราคาทุนทรัพย์ห้องชุด 5) การจดทะเบียนอาคารชุด 6) การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด และ 7) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและการ โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

จากความเป็นมาและความสำคัญข้างต้น ผู้วิจัยจึงสนใจที่จะค้นหาปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดของผู้ประกอบการในพื้นที่จังหวัดชลบุรี เนื่องจากเป็นจังหวัดที่มีการเติบโตของธุรกิจดังกล่าวเป็นอย่างมาก อีกทั้งปัจจุบันมีจำนวนอาคารชุดในพื้นที่ทั้งที่อยู่ระหว่างดำเนินการ รวมถึงดำเนินการแล้วเสร็จและอยู่ระหว่างวางแผนดำเนินการในอนาคต โดยมุ่งเน้นการศึกษาไปที่ปัญหา และอุปสรรคในการดำเนินธุรกิจทั้งจากตัวนโยบายส่งเสริมการลงทุนของภาครัฐและกระบวนการในการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อค้นหาแนวทางการแก้ไขปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดเพื่อนำสารสนเทศที่ได้ไปเป็นแนวทางการพัฒนาการดำเนินนโยบายและการปรับปรุงการดำเนินการของภาครัฐในการสนับสนุนการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต่อไป

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาผลของนโยบายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดของผู้ประกอบการในพื้นที่จังหวัดชลบุรี
2. เพื่อศึกษาปัญหาและอุปสรรคการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดของผู้ประกอบการในพื้นที่จังหวัดชลบุรี
3. เพื่อศึกษาแนวทางการแก้ไขปัญหาและอุปสรรคทางการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดของผู้ประกอบการในพื้นที่จังหวัดชลบุรี

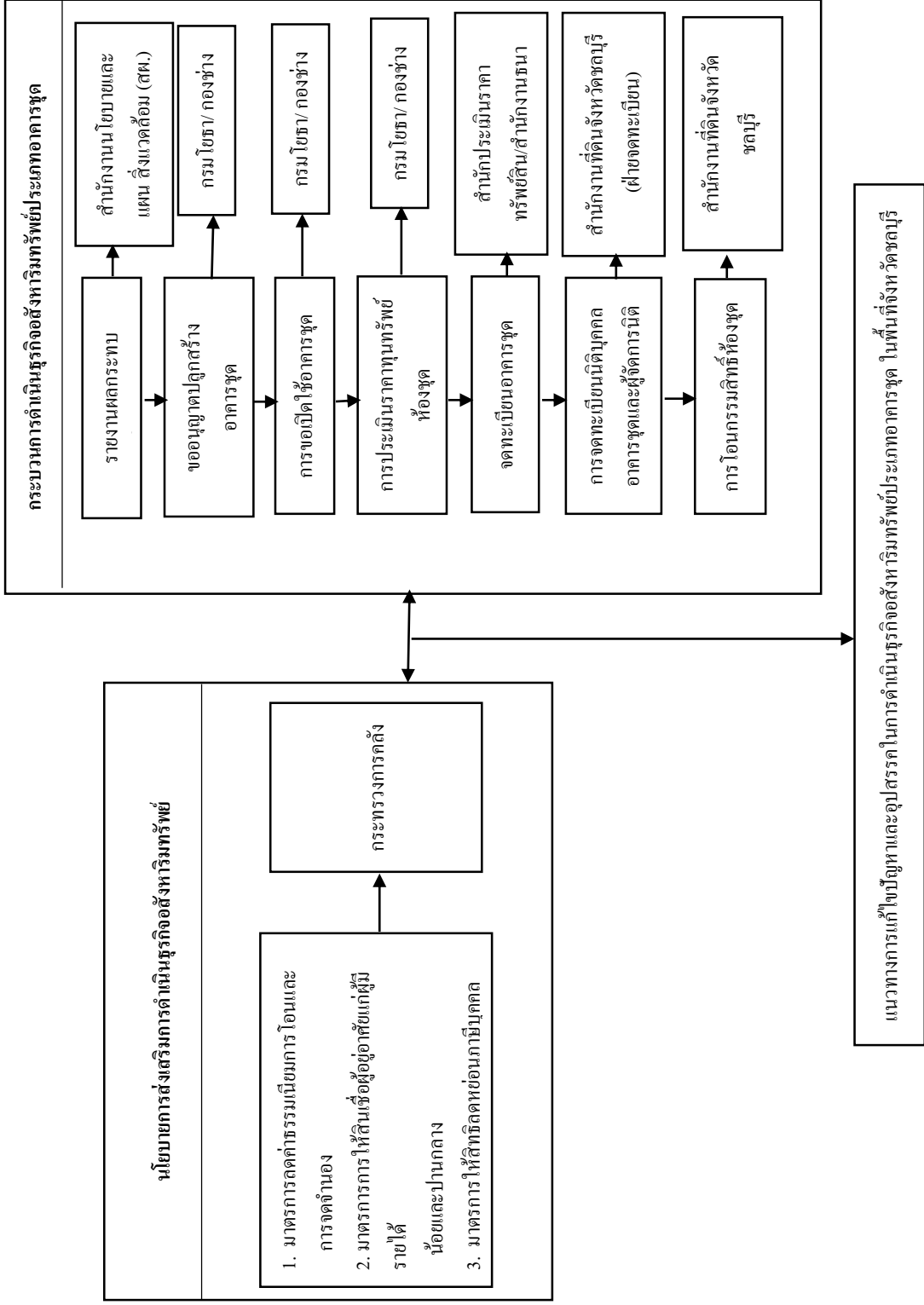
ประเด็นในการวิจัย

จากการศึกษานโยบายการส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในช่วง 2-3 ปี ที่ผ่านมารวมทั้งขั้นตอนการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดมีขั้นตอนและการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับหน่วยงานภาครัฐหลายหน่วยงาน ผู้วิจัยได้นำมากำหนดประเด็นในการวิจัยดังนี้



384838333

BUU-IThesis 59930049 independent study / recv: 26072561 17:36:07 / seq: 159



ภาพที่ 2 ประเด็นในการวิจัย

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการวิจัย

1. ทำให้ทราบถึงแนวทางการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดของผู้ประกอบการในพื้นที่ จังหวัดชลบุรี
2. ทำให้ทราบถึงปัญหาและอุปสรรคของการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดของผู้ประกอบการในพื้นที่จังหวัดชลบุรี
3. ทำให้ทราบผลการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดของผู้ประกอบการในพื้นที่จังหวัดชลบุรี
4. หน่วยงานที่เกี่ยวข้องนำผลการศึกษาไปใช้เพื่อสร้างแนวทางในการสนับสนุนการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด หรือกระตุ้นให้เกิดการส่งเสริมการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดของผู้ประกอบการในพื้นที่จังหวัดชลบุรีมีเศรษฐกิจที่ดีขึ้น

ขอบเขตของการวิจัย

ในการวิจัยครั้งนี้มุ่งศึกษาการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดของผู้ประกอบการในพื้นที่จังหวัดชลบุรี มีขอบเขตการวิจัยดังนี้

ขอบเขตเนื้อหา

การวิจัยครั้งนี้มุ่งศึกษาการดำเนินงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดของผู้ประกอบการในพื้นที่จังหวัดชลบุรี ผู้วิจัยกำหนดขอบเขตการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้

1. ผลของนโยบายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐ 3 นโยบายหลัก คือ

1.1 นโยบายมาตรการส่งเสริมการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อย และปานกลาง

1.2 นโยบายการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนอง

1.3 นโยบายให้สิทธิลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา

2. ปัญหาและอุปสรรคจากขั้นตอนการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด 7 กระบวนการ คือ

2.1 การรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม

2.2 การขออนุญาตปลูกสร้างอาคารชุด

2.3 การขอเปิดใช้อาคารชุด

2.4 การประเมินราคาทุนทรัพย์ห้องชุด

2.5 การจดทะเบียนอาคารชุด

2.6 การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด และผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

2.7 การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

3. แนวทางการแก้ไขปัญหาและอุปสรรคการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ขอบเขตด้านประชากร

ผู้ให้ข้อมูลสำคัญผู้ประกอบการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตั้งแต่ปี พ.ศ. 2557-2560 ในพื้นที่จังหวัดชลบุรีจำนวน 10 คน (สำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี, 2560)

ขอบเขตด้านระยะเวลา

ผู้วิจัยใช้เวลาในการศึกษาและเก็บรวบรวมข้อมูลระหว่างเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2560- พฤษภาคม พ.ศ. 2561

นิยามศัพท์เฉพาะ

ปัญหาและอุปสรรค หมายถึง ความยุ่งยากหรือสิ่งที่ทำให้การดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดไม่เป็นไปตามเป้าหมายหรือล่าช้ากว่าเป้าหมาย ทั้งจากนโยบายหรือมาตรการส่งเสริมการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐและกระบวนการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

อาคารชุด หมายถึง อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในกระบวนการทรัพย์สินส่วนกลาง

การดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง กระบวนการสร้างจนถึงส่งมอบอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดขาย เพื่ออยู่อาศัย เพื่อให้เช่า และเพื่อเก็งกำไร ประกอบด้วย การรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม การขออนุญาตปลูกสร้างอาคารชุด การขอเปิดใช้อาคารชุด การประเมินราคาทุนทรัพย์ห้องชุด การจดทะเบียนอาคารชุด การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด และผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

การรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม หมายถึง การแจ้งว่าการสร้างอาคารชุดขายในพื้นที่ดังกล่าวจะ สร้างความเดือดร้อน และปัญหาให้ชาวบ้านโดยรอบหรือไม่ รวมถึงทำลายสิ่งแวดล้อมด้วยหรือไม่

การขออนุญาตปลูกสร้างอาคารชุด หมายถึง การขอให้กรมโยธาจังหวัดชลบุรี/ ฝ่ายกองช่างเทศบาล อนุญาตให้สร้างอาคารชุดได้



การขอเปิดใช้อาคารชุด หมายถึง การให้กรมโยธาจังหวัดชลบุรี/ ฝ่ายกองช่างเทศบาล
ดูความพร้อมของอาคารชุดว่าสร้างถูกต้องตามแบบที่ขอไว้ว่าแข็งแรงปลอดภัยและอนุญาตให้เข้า
อยู่ได้

การประเมินราคาทุนทรัพย์ห้องชุด หมายถึง การตีราคาว่าห้องชุดที่สร้างไว้นั้นมีราคา
เท่าไรเพื่อเป็นราคากลางในการประเมินภาษีตอนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและเป็นราคา มาตรฐาน
ของห้องชุดในอาคารชุดนั้น

การจดทะเบียนอาคารชุด หมายถึง การยืนยันว่าอาคารชุดนั้นได้ผ่านการตรวจสอบ ด้าน
ความพร้อม ความปลอดภัยที่สร้างตามแบบที่ได้รับการอนุญาตอย่างถูกต้องแล้ว

การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด หมายถึง
เป็นการจดทะเบียนยืนยันหรือตั้งชื่อให้อาคารชุดนั้น ว่าชื่ออะไร เพื่อระบุที่อยู่อาศัยได้ชัดเจน และ
ตรวจสอบได้ และผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดก็เปรียบเสมือนผู้คอยดูแลอาคารชุดที่ตนเองมีชื่อจด
ทะเบียนอยู่ในอาคารชุดนั้น โดยมีคุณและภายใต้กฎหมายพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

การ โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด หมายถึง การมีเอกสารยืนยันความเป็นเจ้าของห้องชุดโดยมี
ชื่อของเจ้าของห้องชุดในเอกสารที่ออกโดยที่ดินว่าเจ้าของห้องชุดมีสิทธิ์ในห้องชุดนั้น

ผู้ประกอบการ หมายถึง ผู้ที่ลงทุนสร้างอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดเพื่อหวังผล
กำไรจากการขาย

นโยบายส่งเสริมการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด หมายถึง มาตรการ
กระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ของกระทรวงการคลังเพื่อสร้างแรงจูงใจในการซื้อห้องชุด

นโยบายลดค่าธรรมเนียมการ โอนและการจดจำนอง หมายถึง การลดค่าธรรมเนียมการ
โอน จาก 2% เหลือ 0.01% และลดค่าจำนองจาก 1% มาอยู่ที่ 0.01%

นโยบายการให้สินเชื่อผู้อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อย และปานกลาง หมายถึง การให้สินเชื่อ
ที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อยและปานกลางที่กำหนดให้รายได้ต่อเดือนไม่เกิน 30,000 บาท หรือ
วงเงินกู้ไม่เกิน 3,000,000 บาทนั้น

นโยบายให้สิทธิลดหย่อนภาษีบุคคลธรรมดา หมายถึง การให้สิทธิผู้ที่ซื้อบ้านในราคาต่ำ
กว่า 3 ล้านบาท สามารถนำเอา 20% ของมูลค่าบ้านที่ซื้อไปหักภาษีบุคคลธรรมดาได้เป็นเวลา 5 ปี



384838333

บทที่ 2

แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาครั้งนี้มุ่งศึกษาในเรื่อง การดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดของผู้ประกอบการในพื้นที่จังหวัดชลบุรี โดยผู้วิจัยได้แนวคิดทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องตามหัวข้อดังต่อไปนี้

1. แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ความหมายของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
ความสำคัญของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
ประเภทธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีกี่ประเภท
อสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด

2. การดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด

รายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม
การขออนุญาตปลูกสร้างอาคารชุด
การขอเปิดใช้อาคารชุด
การประเมินราคาทุนทรัพย์ห้องชุด
การจดทะเบียนอาคารชุด
การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด และผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด
การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

3. นโยบายที่เกี่ยวข้องกับการส่งเสริมการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

นโยบายมาตรการส่งเสริมการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง
นโยบายการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนอง
นโยบายให้สิทธิลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา

4. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง



384838333

แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ความหมายของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 139 บัญญัติว่า “อสังหาริมทรัพย์ หมายความว่า ที่ดินและทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินมีลักษณะเป็นการถาวรหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น และหมายความรวมถึงทรัพย์สินอันเกี่ยวกับที่ดินหรือทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้นด้วย” จากบทบัญญัติดังกล่าวอสังหาริมทรัพย์จึง ได้แก่

ที่ดิน หมายถึง พื้นดินทั่วไปที่มีอาณาเขตหรือพื้นที่อันจะพึงกำหนดวัดได้เป็นเนื้อที่ตามความกว้างยาว และยังคงอยู่บนพื้นผิวของโลก มิได้ถูกขุดหรือตัดออกไปจากผิวโลก

ทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินมีลักษณะเป็นการถาวร หมายถึง ทรัพย์สินที่ติดอยู่บนที่ดินในลักษณะตรึงตราถาวร หากจะแยกทรัพย์สินที่ติดอยู่กับที่ดินออกจากที่ดินจะทำให้ทรัพย์สินนั้นเปลี่ยนรูปทรงไป ทรัพย์สินดังกล่าวนี้ได้แก่

ก. ทรัพย์สินที่เกิดขึ้นหรือติดอยู่กับที่ดินเองโดยธรรมชาติอย่างถาวร เช่น ภูเขา ไม้ยืนต้นในป่า เป็นต้น

ข. ทรัพย์สินที่บุคคลนำไปติดตรึงตราอยู่กับที่ดินในลักษณะถาวร เช่น บ้านเรือน ดิถภัณฑ์ สะพาน อนุสาวรีย์ กำแพง โถงเก็บสินค้า ไม้ยืนต้นที่คนนำไปปลูกไว้ในที่ดิน เป็นต้น

ค. ทรัพย์สินที่ติดตรึงตราในลักษณะถาวรกับทรัพย์สินที่ติดกับที่ดินนั้นอีกทอดหนึ่ง เช่น หลังคาบ้าน ฝาผนังบ้าน เป็นต้น

ทรัพย์สินที่ประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน หมายถึง วัตถุต่าง ๆ ที่มีอยู่ในดินและประกอบขึ้นเป็นพื้นดิน เช่น หิน กรวด ทราย และแร่ธาตุต่าง ๆ เป็นต้น

ทรัพย์สินต่าง ๆ อันเกี่ยวกับที่ดินหรือเกี่ยวกับทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดิน หรือเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน หมายถึง สิทธิต่าง ๆ ที่มนุษย์มีอยู่เหนือที่ดินหรือเหนือทรัพย์สินเกี่ยวกับที่ดินดังกล่าวนี้ เช่น กรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครอง สิทธิอาศัย สิทธิเก็บกิน สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิจำนอง เป็นต้น (สารานุกรมเสรี วิกิพีเดีย, 2558)

อสังหาริมทรัพย์ หมายความว่า ที่ดิน ทรัพย์สินที่ติดอยู่กับที่ดิน ทั้งที่เกิดโดยธรรมชาติ (เช่น ต้นไม้) หรือคนสร้างขึ้น (เช่น อาคาร) ทรัพย์สินที่ประกอบเป็นอันหนึ่งอันเดียวกับที่ดิน เช่น แร่ธาตุ และสิทธิทั้งหลาย อันได้แก่สิทธิในการซื้อ-ขาย ใ้สอย อาศัย สิทธิเก็บกิน ภาระคิดค้น ฯลฯ (โสภณ พรโชคชัย, 2559 ก)

อสังหาริมทรัพย์ในทางกฎหมาย ได้แก่ ที่ดินและทรัพย์สินอื่นที่ติดอยู่กับที่ดิน มีลักษณะเป็นการถาวรหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น เช่น อาคาร บ้านเรือน ทาวน์เฮ้าส์

คอนโดมิเนียม อาคารพาณิชย์ หอพัก และสิทธิทั้งหลายอันเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ทั้งกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่มีโฉนด และสิทธิครอบครองในที่ดินที่ไม่มีโฉนดที่ดิน (Realestate, 2558)

ความหมายของธุรกิจ หมายถึง กิจกรรมต่าง ๆ ที่จะจำหน่าย และให้บริการภายใต้กฎเกณฑ์ที่ได้กำหนดไว้ โดยมีการซื้อขายแลกเปลี่ยนกันและมีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์หรือกำไรจากการกระทำกิจกรรมนั้น (Realestate, 2558)

ดังนั้นความหมายของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นการประกอบการอสังหาริมทรัพย์ได้แก่ การพัฒนาที่ดินในรูปแบบต่าง ๆ เช่นที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม ที่อยู่อาศัยอาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า นิคมอุตสาหกรรมตลอดจนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักผ่อน โดยมีลักษณะประกอบการจัดสรรที่ดินหรือก่อสร้างอาคารขึ้นมาแบ่งเป็นห้องชุด หรือแบ่งให้เช่าเป็นส่วน ๆ เพื่อการค้า เช่น กรณีศูนย์การค้า

นอกจากนี้ความหมายของคำว่า “ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์” จึงหมายถึง การสร้างรายได้จากการขาย การให้เช่า การพัฒนาบริหาร ที่ดิน บ้าน และอาคารต่าง ๆ ให้เกิดรายได้ขึ้นมา (Permalink, 2558)

ความสำคัญของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่มีความสำคัญสำหรับระบบเศรษฐกิจ ทั้งนี้ หลาย ๆ ครั้ง วิกฤตเศรษฐกิจของประเทศมักจะมีจุดเริ่มต้นจากอสังหาริมทรัพย์แทบทั้งสิ้น ภาครัฐมีการเก็บรวบรวมข้อมูลตัวเลขต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เพื่อใช้เป็นส่วนประกอบในการตัดสินใจลงทุน และใช้เพื่อติดตามสถานะเศรษฐกิจระดับประเทศมาจนถึงปัจจุบัน (Research, 2558)

โสภณ พรโชคชัย (2559 ก) กล่าว ความสำคัญของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อีกด้านคือเป็นเครื่องแสดงถึงความมั่งคั่งของประเทศ และประชาชน ถ้าประเทศมีถือผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์กระจายตัวมาก ก็ถึงความเท่าเทียมในการจัดสรรทรัพยากร การที่ประชาชนถือครองทรัพย์สินเช่นนี้ ก่อให้เกิดความรู้สึกเป็นเจ้าของประเทศมากขึ้น

ประเภทธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แบ่งแยกเป็น 5 ประเภท ตามลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ดังนี้ (โสภณ พรโชคชัย, 2559 ข)

1. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการเกษตร เช่น สวนเกษตร หรือการจัดสรรที่ดินเพื่อการทำการเกษตรเป็นหลัก
2. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย เช่น โครงการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด ประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ อาคารชุด อพาร์ทเมนต์ ให้เช่า ฯลฯ

3. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ เช่น มินิออฟฟิศ อาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า โรงแรม ตลาดสด อาคารจอดรถให้เช่า ฯลฯ

4. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม เช่น มินิแฟคตอรี สวนอุตสาหกรรม หรือเขตอุตสาหกรรม ซึ่งก็คือนิคมอุตสาหกรรมที่พัฒนาโดยภาคเอกชน ส่วนนิคมอุตสาหกรรมที่พัฒนาโดยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยหรือร่วมกับภาคเอกชนดำเนินการ ให้ใช้ชื่อว่า “นิคมอุตสาหกรรม” ฯลฯ

5. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักผ่อน เช่น โรงแรมตามอากาศ รีสอร์ทอาคารชุดตากอากาศ ฯลฯ

รูปแบบของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แบ่งเป็น 3 ประเภท (Romagna Marchhe, 2559)

1. การซื้อขายแบบทั่วไปก็คือการซื้อขายที่เหมือน ๆ กับการซื้อขายสินค้าทั่วไป อาทิสื่อมาขายไป ผลต่างที่ได้ก็เป็นกำไรแต่จะต่างกันตรงที่การซื้อขายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทางกฎหมายต้องทำนิติกรรมจดเป็นหนังสือเอาไว้อย่างชัดเจน รวมถึงต้องมีการนำหนังสือการจดทะเบียนมาให้กับเจ้าหน้าที่ เพื่อเป็นการควบคุมไม่ให้เกิดปัญหา

2. การปล่อยให้เช่าอาทิ อพาร์เมนท์ หอพัก บ้านเช่า โกดังเก็บสินค้า อาคารพาณิชย์ สำนักงานให้เช่า หรือแม้แต่ที่ดินเปล่า แบบนี้เขาเรียกว่า เสือนอนกิน คือถ้าสามารถหาผู้เช่าได้ก็เท่ากับลงทุนครั้งเดียวแต่รอผลกำไรตอบกลับมาเรื่อย ๆ

3. การเป็นนายหน้าขายหรือเช่าส่วนมากนิยมทำกันเป็นอาชีพเสริมแต่นับว่าเป็นอาชีพที่มีรายได้ดีไม่น้อยโดยเฉพาะบริเวณใดมีมูลค่าสูงนายหน้าก็จะได้รับส่วนแบ่งมากตามไปด้วย แต่ทั้งนี้ก็ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้ที่เป็นนายหน้าด้วยเช่นเดียวกัน

อสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด

อสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดหรือ คอนโดมิเนียม (Condominium) เป็นที่อยู่อาศัยรูปแบบหนึ่งที่เจ้าของห้องชุดจะต้องแบ่งปันกรรมสิทธิ์หรือความเป็นเจ้าของร่วมกับเจ้าของห้องชุดอื่น ๆ ในพื้นที่ส่วนกลาง เช่น ทางเดิน บริเวณห้องโถง บันได ลิฟต์ โรงจอดรถ สระว่ายน้ำ สนามเด็กเล่น ซึ่งเจ้าของห้องทุกคนจะเป็นเจ้าของร่วมตามกฎหมาย ลักษณะของห้องในอาคารชุดจะเหมือนกับห้องอยู่อาศัย เพียงแต่เราเป็นเจ้าของห้องไม่ใช่ผู้เช่า (สารานุกรมเสรี วิกีพีเดีย, 2558)

อสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง หากขาดกรรมสิทธิ์อย่างใดอย่างหนึ่งดังกล่าวข้างต้นก็ไม่ถือว่าเป็นอาคารแห่งนั้นเป็นอาคารชุดตามความหมายของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 สาระสำคัญของอาคารเป็นอาคารชุดตามความหมายของกฎหมายดังกล่าวอีกประการหนึ่ง คือ ต้องมีการจด



384838333

ทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายด้วย (Thaicondoonline, 2560) กล่าวโดยสรุปลักษณะของอาคารชุดจะต้องประกอบด้วยหลัก 3 ประการ คือ

1. เป็นอาคารที่สามารถแบ่งแยกการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารนั้นออกเป็นส่วน ๆ ได้
2. กรรมสิทธิ์แต่ละส่วนในข้อ 1 นั้นต้องประกอบด้วย
 - 2.1 กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล
 - 2.2 กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง
3. ต้องมีการจดทะเบียนเป็นอาคารชุดแล้ว

การดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด

จากการศึกษาการดำเนินธุรกิจประเภทอาคารชุดผู้วิจัยสรุปกระบวนการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย 7 กระบวนการสำคัญดังนี้

1. รายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม
2. การขออนุญาตปลูกสร้างอาคารชุด
3. การขอเปิดใช้อาคารชุด
4. การประเมินราคาทุนทรัพย์ห้องชุด
5. การจดทะเบียนอาคารชุด
6. การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด
7. การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

1. รายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม

การวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมหรือ EIA ย่อมาจากคำว่า Environmental impact Assessment หมายถึง การใช้หลักวิชาการในการทำนายหรือคาดการณ์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมทั้งทางบวก และทางลบของการดำเนินโครงการพัฒนาที่จะมีผลต่อสิ่งแวดล้อมในทุก ๆ ด้าน ทั้งทางทรัพยากรธรรมชาติ ทางเศรษฐกิจ และสังคม เพื่อกำหนดมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและใช้ในการประกอบการตัดสินใจพัฒนาโครงการ

สำหรับโครงการอาคารชุดที่เข้าเงื่อนไขต้องทำ EIA คือ โครงการคอนโดมิเนียม ที่มีจำนวนห้องชุด (Unit) ตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ซึ่งการทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมต้องทำตามกฎหมายภายใต้พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ 2535 มาตรา 46 ระบุว่าโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ในเกณฑ์ข้างต้นที่กล่าวมา จะต้องทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งข้อกำหนดต่าง ๆ ตาม EIA ถือเป็นข้อตกลงหรือคำมั่นสัญญาที่เจ้าของโครงการมีให้ไว้ โดยข้อกำหนดใน EIA จะเป็นสิ่งที่แนบ



38483833

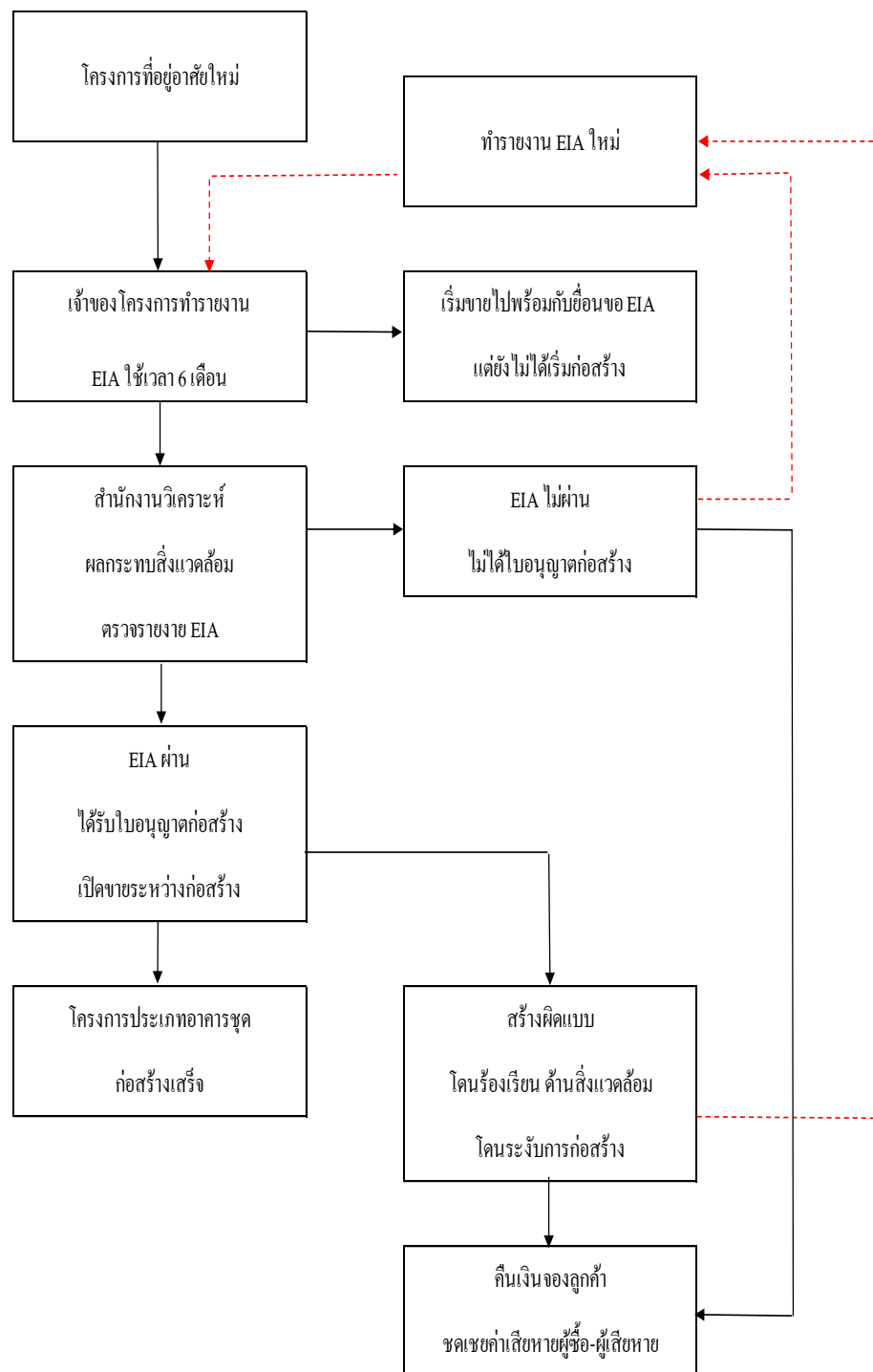
ทำขีใใบอนุญาตต่าง ๆ เช่น ใบอนุญาตการก่อสร้าง ดังนั้นหากเจ้าของโครงการไม่ทำตามข้อกำหนดที่กำหนดไว้ หน่วยงานผู้มีสิทธิอนุญาตก็มีสิทธิลงโทษตามระเบียบได้

กระบวนการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมในการสร้างอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด ดังภาพที่ 3



38483833

BUU-IThesis 59930049 independent study / recv: 26072561 17:36:07 / seq: 159



ภาพที่ 3 ขั้นตอนการทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม หรือ EIA อาคารชุด

2. ขออนุญาตปลูกสร้างอาคารชุด

ผู้ประกอบการที่มีความประสงค์จะขออนุญาตก่อสร้างอาคารให้เตรียมเอกสารหลักฐานยื่นต่อฝ่ายโยธา สำนักงานเขตในกรุงเทพมหานคร หรือเทศบาลท้องถิ่น หรือเมืองพัทยา ที่สถานที่ก่อสร้างนั้นตั้งอยู่ ทั้งนี้หลักเกณฑ์ วิธีการ เงื่อนไข เอกสารต่าง ๆ ในการยื่นคำขอ และระยะเวลาพิจารณาอาจมีความแตกต่างกันในแต่ละพื้นที่ สำหรับการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารชุดนั้น ๆ เอกสารที่ต้องใช้ในการยื่นขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร

1. สำเนาทะเบียนบ้าน 2 ชุด
2. สำเนาบัตรประชาชน 2 ชุด
3. สำเนาโฉนดที่ดิน 2 ชุด
4. แบบก่อสร้าง 5 ชุด (ตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคารและกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง)
5. เอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องแล้วแต่กรณี เช่น หนังสือยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารใน

ที่ดิน/ ให้ปลูกสร้างอาคารชิดเขตหรือใช้ผนังอาคารร่วมกัน

หนังสือรับรองวิศวกร/ สถาปนิก

หนังสือควบคุมงานก่อสร้างของวิศวกร/ สถาปนิก

รายการคำนวณ

รายการก่อสร้าง

หนังสือรับรองการควบคุมงานก่อสร้าง (กรณีอาคารชั้นเดียวหรือ 2 ชั้น)

สำเนาโฉนดที่ดินข้างเคียง

สำเนาทะเบียนบ้านและสำเนาบัตรประชาชนของเจ้าของที่ดินข้างเคียง

การดำเนินงานขออนุญาตปลูกใบอนุญาตมีอายุ 1 ปี (365 วัน) ซึ่งการดำเนินการ

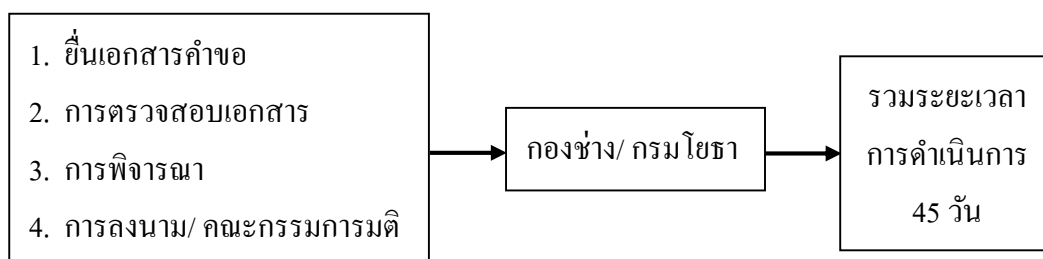
เป็นอาคารที่ได้ดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จหรือได้รับใบรับรอง ตามมาตรา 32 ไม่น้อยกว่าหนึ่งปี ซึ่งต้องเสนอรายงานผลการตรวจสอบอาคารดังกล่าว ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่น ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎกระทรวง พ.ศ. 2548 (ภายในธันวาคมของทุกปี) เพื่อเป็นการชี้แจงให้ประชาชนรับทราบข้อมูลข่าวสารดังกล่าว

บทลงโทษ มาตรา 65 ทวิ ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามมาตรา 32 ทวิ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 3 เดือนหรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ นอกจากต้องระวางโทษตามวรรคหนึ่งแล้ว ผู้ไม่ปฏิบัติตามมาตรา 32 ทวิ ยังต้องระวางโทษปรับอีกวันละไม่เกินหนึ่งหมื่นบาทจนกว่าจะได้ปฏิบัติตามที่ถูกต้อง ประเภทอาคารต่าง ๆ ที่เจ้าของอาคารต้องจัดให้มีการตรวจสอบอาคาร ดังนี้



384838333

1. อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ
2. อาคารชุมนุมคน
3. อาคารตามที่กำหนดในกฎกระทรวง พ.ศ. 2548
 - 3.1 โรงมหรสพ
 - 3.2 โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป
 - 3.3 สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสภาพบริการที่มีพื้นที่ตั้งแต่สองร้อยตารางเมตรขึ้นไป
 - 3.4 อาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดหรืออาคารอยู่อาศัยรวมที่มีพื้นที่ตั้งแต่สองพันตารางเมตรขึ้นไป
 - 3.5 ป้ายหรือสิ่งปลูกสร้างสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่สูงจากพื้นดินตั้งแต่สิบห้าเมตรขึ้นไป หรือป้ายที่ติด หรือตั้งบนหลังคาหรือดาดฟ้าของอาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่มีพื้นที่ตั้งแต่ห้าพันตารางเมตรขึ้นไป
 - 3.6 ป้ายหรือสิ่งปลูกสร้างสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่สูงจากพื้นดินตั้งแต่สิบห้าเมตรขึ้นไป



ภาพที่ 4 กระบวนการขออนุญาตก่อสร้างอาคารชุด

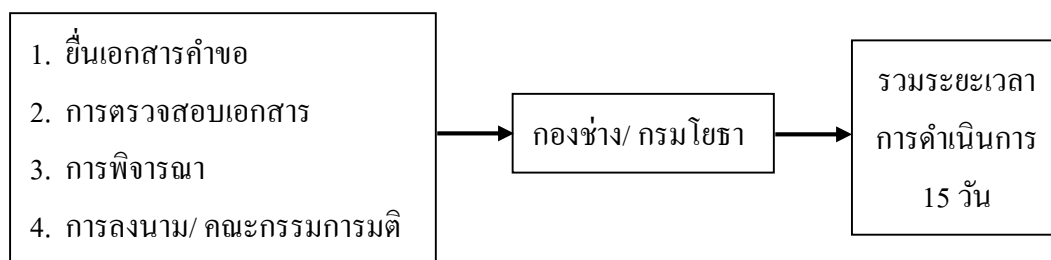
3. การขอเปิดใช้อาคารชุด

เมื่อผู้ประกอบการได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้ หรือผู้แจ้ง ตามมาตรา 39 ทวิ ได้กระทำการดังกล่าวเสร็จแล้ว ให้แจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบตามแบบที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดเพื่อทำการตรวจสอบการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารนั้นให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ถ้าเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ทำการตรวจสอบแล้วเห็นว่ากรก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารนั้นเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับใบอนุญาตหรือที่ได้แจ้งไว้ตามมาตรา 39 ทวิ แล้ว ก็ให้ออกใบรับรอง

ให้แก่ผู้ได้รับใบอนุญาต หรือผู้แจ้งตามมาตรา 39 ทวิ เพื่อให้มีการใช้อาคารนั้นตามที่ได้รับใบอนุญาต หรือที่ได้แจ้งไว้ตามมาตรา 39 ทวิ ได้รายการเอกสารหลักฐานประกอบ

1. บัตรประจำตัวประชาชน (สำเนา 1 ฉบับ) เอกสารยืนยันตัวตน (กรณีบุคคลธรรมดา)

หน่วยงานภาครัฐผู้ออกเอกสาร: กระทรวงมหาดไทย กรมการปกครอง กรมการปกครอง
2. หนังสือรับรองนิติบุคคล (สำเนา 1 ชุด) เอกสารยืนยันตัวตน (กรณีนิติบุคคล)
3. แบบคำขอใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ ข๖) (ฉบับจริง 1 ชุด) เอกสารเพิ่มเติม
4. ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเดิมที่ได้รับอนุญาต หรือใบรับแจ้ง (ฉบับจริง 1 ชุด) เอกสารเพิ่มเติม
5. หนังสือแสดงความยินยอมจากเจ้าของอาคาร (กรณีผู้ครอบครองอาคารเป็นผู้ขออนุญาต) (ฉบับจริง 1 ชุด) เอกสารเพิ่มเติม
6. ใบรับรองหรือใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร (เฉพาะกรณีที่อาคารที่ขออนุญาตเปลี่ยนการใช้ได้รับใบรับรองหรือได้รับใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารมาแล้ว) (ฉบับจริง 1 ชุด) เอกสารเพิ่มเติม
7. หนังสือรับรองของผู้ควบคุมงานรับรองว่าได้ควบคุมงานเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับใบอนุญาต (ฉบับจริง 1 ชุด) เอกสารเพิ่มเติม



ภาพที่ 5 ขั้นตอนการขอเปิดใช้อาคารชุด

4. การประเมินราคาทุนทรัพย์ห้องชุด

การประเมินราคาทุนทรัพย์คือ การตีราคาว่าห้องชุดที่สร้างไว้นั้นมีราคาเท่าไรเพื่อเป็นราคากลางในการประเมินภาษีตอนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน และเป็นราคามาตรฐานของห้องชุดในอาคารชุดนั้น อสังหาริมทรัพย์ที่สร้างขึ้นใหม่จะต้องลงบันทึกในบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน และในแผนที่ราคาประเมินที่ดิน

การตรวจสอบเอกสารรับเรื่องร้องขอการประเมินราคาทุนทรัพย์ห้องชุดและระยะเวลา
ตรวจสอบเอกสารของหน่วยงานรัฐที่รับผิดชอบ

การตรวจสอบเอกสารตรวจสอบข้อมูลเบื้องต้นได้แก่ราคาประเมินในบัญชีกำหนดราคา
ประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน แผนที่ราคาประเมินที่ดินสำเนาโฉนดที่ดินระวางแผนที่ระบบพิกัดฉาก
ที่เอื้อฐานข้อมูลทะเบียนที่ดินมีระยะเวลาดำเนินการ 4 วันทำการ (สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน)

การพิจารณาเสนอคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ประจำจังหวัด
พิจารณากำหนดราคามีระยะเวลาดำเนินการ 45 วันทำการ (สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน) ขั้นตอน
ที่ 5 และ 6 นับวันทำการรวมกัน คืออยู่ในช่วงเวลาเดียวกัน

การพิจารณาเสนอคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์พิจารณาให้ความ
เห็นชอบราคามีระยะเวลาดำเนินการ 45 วันทำการ (สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน) ขั้นตอน
ที่ 5 และ 6 นับวันทำการรวมกัน คืออยู่ในช่วงเวลาเดียวกัน

การตรวจสอบเอกสารรับรองมติและรายงานการประชุมตรวจสอบความถูกต้อง
เชื่อมโยงฐานข้อมูลทะเบียนที่ดินและตรวจร่างบัญชีจัดพิมพ์บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์
ที่ดิน และจัดทำประกาศบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน และปรับปรุงแก้ไขแผนที่ราคา
ประเมินที่ดินมีระยะเวลาดำเนินการ 20 วันทำการ (สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน)

การลงนาม/ คณะกรรมการมีมติเสนอประธานคณะกรรมการ ฯ ระยะเวลาดำเนินการ
(ปลัดกรุงเทพมหานคร/ ผู้ว่าราชการจังหวัด) ลงนามประกาศใช้บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์
ที่ดินมีระยะเวลาดำเนินการ 10 วันทำการ (สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน)

ส่งประกาศและบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินให้กรมที่ดินใช้ในการจด
ทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พร้อมแจ้งผลการพิจารณาให้ผู้ร้องทราบมีระยะเวลาดำเนินการ 5 วันทำ
การรวมระยะเวลาดำเนินการรวม 140 วันทำการ

5. การจดทะเบียนอาคารชุด

การจดทะเบียนอาคารชุดแบ่งเป็น 2 กรณีคือ 1) กรณีอาคารมีภาระผูกพัน (จำนอง)
ซึ่งการจดทะเบียนอาคารชุดครั้งแรกส่วนมากแล้วจะมีภาระผูกพันเพราะต้นทุนในการก่อสร้างนั้น
ส่วนหนึ่งมาจากการกู้ธนาคารจึงมีภาระผูกพันจำนอง กรณีที่ 2) อาคารไม่มีภาระผูกพัน คือไม่มีหนี้
นั่นเองขั้นตอนและรายละเอียดในการขอจดทะเบียนอาคารชุดที่แตกต่างกันของแต่ละกรณีดังนี้



38483833

การจดทะเบียนอาคารชุด กรณีที่ดินรวมกับอาคารมีภาระผูกพัน (จำนอง)

อาคารชุดที่ติดภาระผูกพันต้องปิดประกาศคำขอจดทะเบียนอาคารชุดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดิน สำนักงานเขต หรือที่ว่าการอำเภอ สำนักงานเทศบาล ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล ที่ทำการแขวง หรือที่ทำการกำนันแห่งท้องที่ที่ดินและอาคารนั้นตั้งอยู่ และบริเวณที่ดินที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด แห่งละหนึ่งฉบับ โดยมีขั้นตอนการดำเนินการยื่นคำขอดังนี้

1. ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดพร้อมด้วยหลักฐานต่อพนักงานเจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดิน จังหวัด/ สาขา/ ส่วนแยกในท้องที่ที่ดิน และอาคารนั้นตั้งอยู่

2. พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบหลักฐานเมื่อรับคำขอจดทะเบียนพนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการดังนี้

2.1 มีคำสั่งแต่งตั้งคณะกรรมการเข้าไปตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียน

2.2 เรียกบุคคลใด ๆ มาให้ถ้อยคำหรือให้ส่งเอกสารตามความจำเป็น

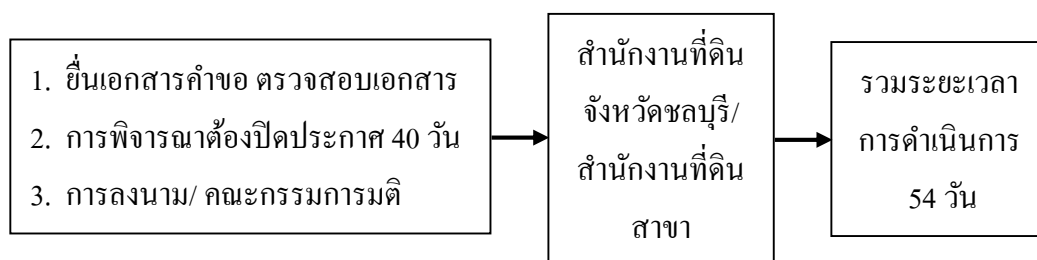
2.3 อาคารที่จะจดทะเบียนนั้นต้องปลูกสร้างเสร็จและได้รับใบรับรองการก่อสร้าง

แล้ว

3. กรณีที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดติดการจำนองหรือตกอยู่ภายใต้บังคับแห่งบุริมสิทธิอันได้จดทะเบียนไว้ในโฉนดที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังต่อไปนี้

3.1 ให้ปิดประกาศคำขอจดทะเบียนอาคารชุดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดิน สำนักงานเขต หรือที่ว่าการอำเภอ สำนักงานเทศบาล ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล ที่ทำการแขวง หรือที่ทำการกำนันแห่งท้องที่ที่ดินและอาคารนั้นตั้งอยู่ และบริเวณที่ดินที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด แห่งละหนึ่งฉบับ

4. คณะกรรมการตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคารว่าดำเนินการตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 หรือไม่



ภาพที่ 6 กระบวนการจดทะเบียนอาคารชุด กรณีที่ดินรวมกับอาคารมีภาระผูกพัน (จำนอง)

การจดทะเบียนอาคารชุด กรณีที่ดินรวมกับอาคารไม่มีภาระผูกพัน (จำนอง)

การจดทะเบียนอาคารชุด กรณีที่ดินรวมกับอาคารไม่มีภาระผูกพัน (จำนอง)

กรณี ไม่มีภาระผูกพันไม่ต้องปิดประกาศสามารถดำเนินการยื่นคำขอ และในการพิจารณาอนุญาตได้เลย

1. ผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารประสงค์จะจดทะเบียนที่ดินและอาคารให้เป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ให้ดำเนินการดังนี้

1. ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดพร้อมด้วยหลักฐานต่อพนักงานเจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินจังหวัด/ สาขา/ ส่วนแยกในท้องที่ที่ดิน และอาคารนั้นตั้งอยู่

2. พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบหลักฐานเมื่อรับคำขอจดทะเบียนพนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการดังนี้

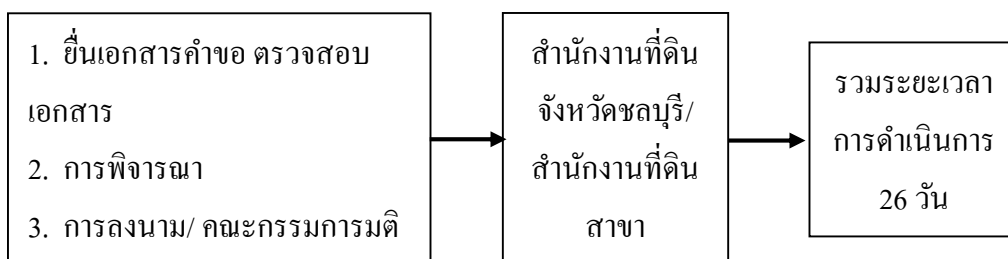
2.1 มีคำสั่งแต่งตั้งคณะกรรมการเข้าไปตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียน

2.2 เรียกบุคคลใด ๆ มาให้ถ้อยคำหรือให้ส่งเอกสารตามความจำเป็น

2.3 อาคารที่จะจดทะเบียนนั้นต้องปลูกสร้างเสร็จและได้รับใบรับรองการก่อสร้าง

แล้ว

3. คณะกรรมการตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคารว่าดำเนินการตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 หรือไม่



ภาพที่ 7 การจดทะเบียนอาคารชุด กรณีที่ดินรวมกับอาคารมีไม่มีภาระผูกพัน (จำนอง)

6. การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด จะต้องกระทำก่อนทำการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดโดยไม่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดให้แก่บุคคลเดียวหรือหลายคนโดยถือกรรมสิทธิ์รวม โดยให้ผู้ขอโอน ผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด และผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดยื่นคำขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดพร้อม

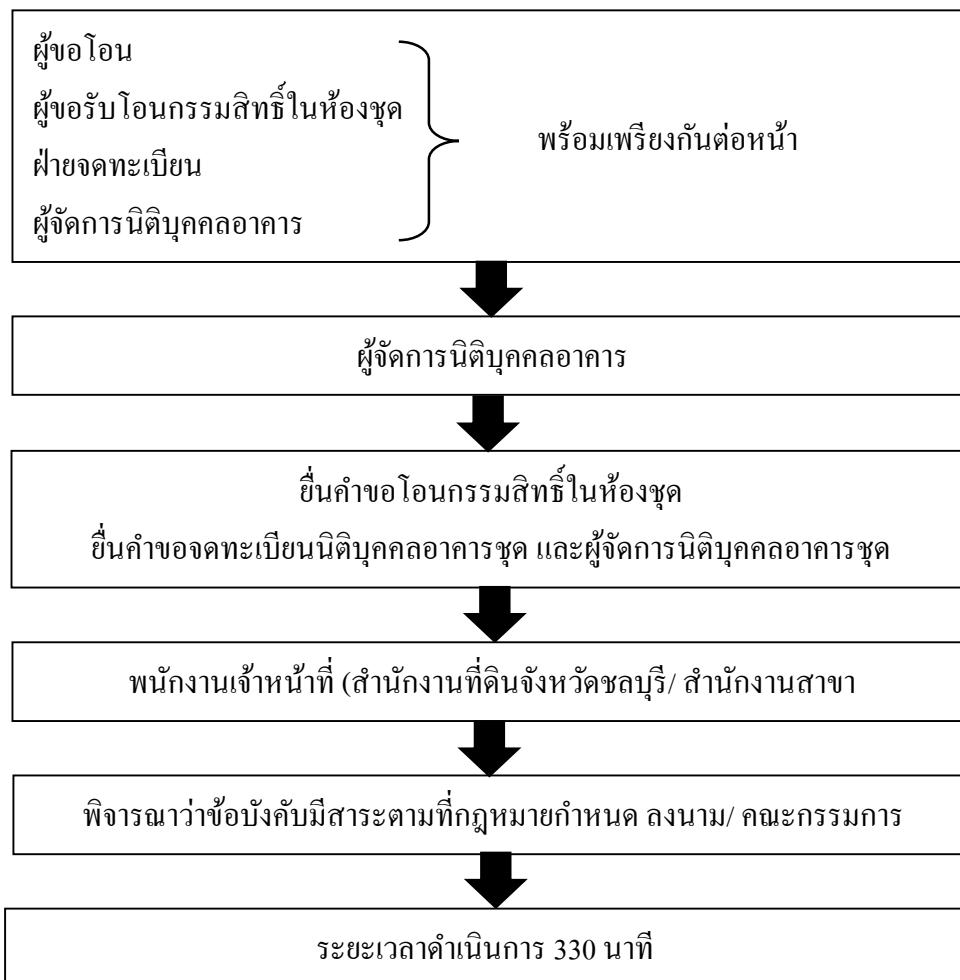
กับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด พร้อมด้วยเอกสารหลักฐาน
ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

โดยใช้เวลาในการพิจารณาคุณสมบัติและลักษณะต้องห้ามของผู้จัดการนิติบุคคลอาคาร
ชุด (ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด) รวมทั้งพิจารณาว่าข้อบังคับมีสาระตามที่กฎหมายกำหนด ลง
นาม/ คณะกรรมการ ระยะเวลาดำเนินการรวม 330 นาที (สำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี, 2560)



384838333

BUU-IThesis 59930049 independent study / recv: 26072561 17:36:07 / seq: 159

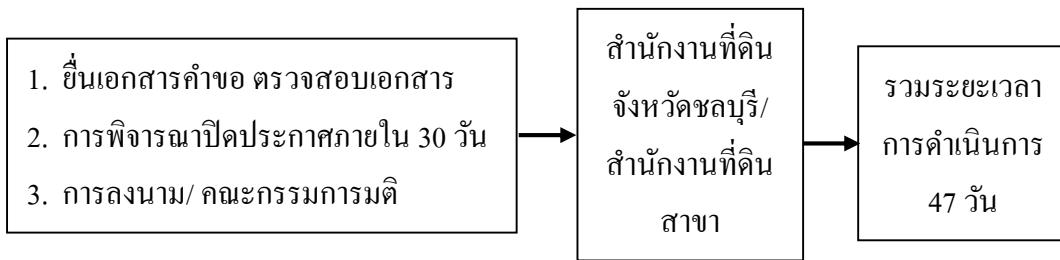


ภาพที่ 8 การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด (สำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี, 2560)

7. การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

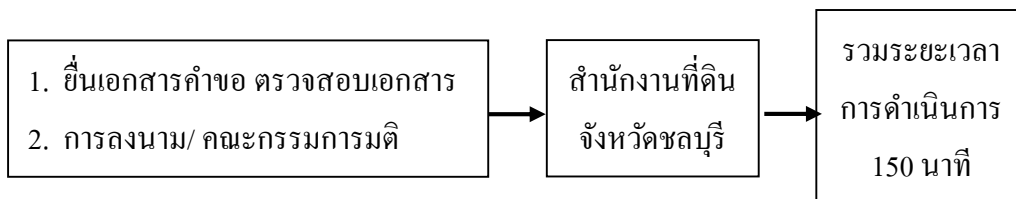
หลักการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดมี 2 กรณี คือ 1) จดทะเบียนประเภทโอนอสังหาริมทรัพย์ กรณีต้องประกาศ 2) จดทะเบียนประเภทโอนอสังหาริมทรัพย์ กรณีไม่ต้องประกาศ

1. การจดทะเบียนประเภทโอนอสังหาริมทรัพย์ กรณีต้องประกาศ คือ ในกรณีการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด ที่ต้องประกาศนั้น ผู้ยื่นคำขอต้องมีการประกาศตามกฎหมาย สำหรับการโอนที่ดินมีหลักฐานเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือ โฉนดเฉพาะสิ่งปลูกสร้างซึ่งกฎหมายกำหนดให้ต้องประกาศ 30 วัน (กรณีที่ต้องมีการประกาศหรือไม่ได้รับยกเว้นไม่ต้องประกาศเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2497) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497)



ภาพที่ 9 กระบวนการจดทะเบียนประเภทโอนอสังหาริมทรัพย์ กรณีต้องประกาศ

2. การจดทะเบียนประเภทโอนอสังหาริมทรัพย์ กรณีไม่ต้องประกาศ คือ การจดทะเบียนประเภทโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ต้องประกาศนี้ขอคำและจดทะเบียนจะเสร็จในวันเดียวโดยไม่ต้องมีการประกาศตามกฎหมาย สำหรับการโอนที่ดินมีหลักฐานเป็นโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือกรณีโอนที่ดินตามหลักฐานดังกล่าวข้างต้นพร้อมสิ่งปลูกสร้าง หรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (กรณีที่ไม่ต้องมีการประกาศหรือได้รับยกเว้นไม่ต้องประกาศเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2497) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497) โดยมีระยะเวลาดำเนินการ อาจใช้เวลาน้อยกว่า 150 นาที (ไม่รวมระยะเวลาการยื่นคำขอและสอบสวน ทั้งนี้ การนับระยะเวลาดำเนินการจะเริ่มนับตั้งแต่พนักงานเจ้าหน้าที่เริ่มสอบสวนตามลำดับก่อนหลัง)



ภาพที่ 10 การจดทะเบียนประเภทโอนอสังหาริมทรัพย์ กรณีไม่ต้องประกาศ

นโยบายที่เกี่ยวข้องกับการส่งเสริมการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

จากการทบทวนนโยบายที่เกี่ยวข้องกับการส่งเสริมการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในช่วง 2-3 ปี ที่ผ่านมา พบว่า มีนโยบายสำคัญที่ส่งเสริมการลงทุนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ดังนี้

1. มาตรการส่งเสริมการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง

คณะรัฐมนตรี (กรม) มีมติเห็นชอบมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ที่กระทรวงการคลังเสนอ ซึ่งประกอบด้วย การเพิ่มโอกาสให้ผู้ที่ถูกธนาคารพาณิชย์ปฏิเสธการปล่อยสินเชื่อซื้อบ้าน สามารถขออยู่กับธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ชอศ) โดยมีวงเงินเบื้องต้น 1 หมื่นล้านบาท ซึ่งหากไม่เพียงพอยังสามารถเพิ่มวงเงินได้ โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 19 ตุลาคม พ.ศ. 2558-31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 โดยด้านธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ชอศ) เตรียมวงเงิน 10,000 ล้านบาท สนับสนุนมาตรการการเงินเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาล ส่งเสริมการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง ซึ่งมาตรการนี้จะช่วยให้ประชาชนสามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ง่ายขึ้น สามารถผ่อนชำระได้นานสูงสุดถึง 30 ปี

ผ่อนปรน โดยการพิจารณาสัดส่วนความสามารถชำระหนี้ต่อรายได้สูงสุดถึง 50% ของรายได้สุทธิต่อเดือน จากเดิม 33%

1. สำหรับผู้มีรายได้น้อยต่อเดือนไม่เกิน 30,000 บาท หรือวงเงินกู้ไม่เกิน 3 ล้านบาท
2. อัตราดอกเบี้ย มีดังนี้
 - ปีแรก=3.5% ต่อปี
 - ปีที่สอง=4.25% ต่อปี
 - ปีที่สามถึงอายุสัญญา=MRR-0.75% ต่อปี
3. สามารถผ่อนชำระได้นานสูงสุด 30 ปี
4. ติดต่อยื่นคำขอกู้และทำนิติกรรมได้ภายในระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ 19 ตุลาคม

พ.ศ. 2558 (Realist Blog, 2559)

2. การลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนอง ค่าธรรมเนียมการโอน

คณะรัฐมนตรี (กรม.) มีมติเห็นชอบมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ที่กระทรวงการคลังเสนอ โดยอนุมัติลดค่าธรรมเนียมการโอน จาก 2% เหลือ 0.01% และลดค่าจำนอง จาก 1% มาอยู่ที่ 0.01% ซึ่งจะมีผลบังคับใช้ถึง 30 เมษายน 2559 โดยส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายในการซื้อบ้าน ที่ดิน ณ กรมที่ดินค่าธรรมเนียมในการโอนดังนี้

1. ค่าธรรมเนียมการโอน
2. ค่าอากร
3. ค่าภาษี ธุรกิจเฉพาะ
4. ค่าภาษีเงินได้
5. ค่าคำขอ
6. ค่าอากร

7. ค่าพยาน

8. ค่าจดจำนอง

ค่าจดจำนอง คือ การที่บุคคลหนึ่ง เรียกว่า ผู้จำนอง เอาสังหาริมทรัพย์ของตน เช่น บ้าน ที่ดิน ไปจดทะเบียนไว้กับอีกบุคคลหนึ่ง เรียกว่า ผู้รับจำนอง (ธนาคาร) เพื่อเป็นหลักประกันในการชำระหนี้

ลดค่าธรรมเนียมการโอน จากเดิม 2% ลดเหลือ 0.01% ของราคาประเมินหรือราคาซื้อขาย ราคาไหนสูงกว่าก็ใช้ราคานั้นคิด โดยมีรายละเอียดดังนี้

ค่าจดจำนองจากเดิม 1% ลดเหลือ 0.01% ของมูลค่าที่จำนอง (ไม่เกิน 200,000 บาท)

ระยะเวลา 6 เดือน นับตั้งแต่วันที่ 29 ตุลาคม พ.ศ. 2558 ถึง 28 เมษายน พ.ศ. 2559

(Realist Blog, 2559)

3. ให้สิทธิลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลให้สิทธิลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาสำหรับผู้ที่ซื้อบ้านราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท

คณะรัฐมนตรี (กรม.) มีมติเห็นชอบมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ที่กระทรวงการคลังเสนอ โดยให้สิทธิผู้ที่ซื้อบ้านในราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท ให้สามารถนำเอา 20% ของมูลค่าบ้านที่ซื้อไปหักภาษีบุคคลธรรมดาได้เป็นเวลา 5 ปี เพื่อช่วยเหลือคนที่มีรายได้น้อย โดยจะมีผลถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 พร้อมกันนี้ทางกระทรวงการคลังยังเตรียมหารือกับธนาคารออมสิน เพื่อพิจารณาปล่อยกู้ให้กับผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายย่อย เพื่อส่งเสริมให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์กลับมาขยายตัวได้

โดยสามารถนำเอา 20% ของมูลค่าที่อยู่อาศัยที่ซื้อไปลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาได้เป็นระยะเวลา 5 ปีภาษี คิดเป็น 4% ต่อปีหรือสูงสุด 120,000 บาทต่อปี โดยมีเงื่อนไขดังต่อไปนี้คืออสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่าไม่เกิน 3 ล้านบาท

สามารถลดหย่อนภาษีได้ 20% ของมูลค่าบ้าน เป็นเวลา 5 ปี ต่อเนื่องกันนับตั้งแต่ปีภาษีที่มีการจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์

ต้องเป็นการซื้อครั้งแรก หมายถึง ไม่เคยถือสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์อื่นมาก่อน-ถือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 5 ปีนับตั้งแต่วันโอน (ต่ำกว่า 5 ปี ต้องจ่ายภาษีธุรกิจเฉพาะ 3.3% ของราคาขาย)

ต้องจ่ายค่าซื้อและโอนกรรมสิทธิ์ภายในวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 เท่านั้น (Realist Blog, 2559)

งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

พัศตราภรณ์ มีศิริ (2542) ศึกษาเรื่อง การบริหารอาคารชุดระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษารูปแบบการบริหารอาคารชุด ระดับปานกลางในปัจจุบัน โดยศึกษาระบบการจัดการ ซึ่งส่งผลกระทบต่อชีวิตความเป็นอยู่ และสภาพแวดล้อมของผู้อยู่อาศัย และศึกษาข้อดีข้อเสียของแต่ละรูปแบบการบริหารอาคารชุดระดับราคาปานกลางในปัจจุบัน พร้อมกับหาข้อเสนอแนะแนวทางในการปรับปรุงแต่ละรูปแบบการบริหารอาคารชุดที่พบ เพื่อเป็นแนวทางในการเลือกรูปแบบการบริหารสำหรับผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด ระดับราคาปานกลาง วิธีการศึกษา ผู้วิจัยได้แบ่งโครงการกรณีศึกษา ออกเป็น 3 กลุ่มตามช่วงอายุอาคาร คือ 1) อาคารอายุ 1-5 ปี จำนวน 6 โครงการ 2) อาคารอายุ 6-10 ปี จำนวน 6 โครงการ 3) อาคารอายุ 11-18 ปี จำนวน 6 โครงการ โดยเก็บข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด กรรมการนิติบุคคล และวิธีการสำรวจและสังเกต โดยผู้วิจัย ผลการศึกษารูปได้ว่า ปัจจุบันการบริหารอาคารชุดระดับราคาปานกลาง มี 4 รูปแบบ และแต่ละรูปแบบมีปัญหาในการบริหารดังนี้

1. เจ้าของร่วมบริหารเอง โดยคัดเลือกตัวแทนจากเจ้าของร่วมมาเป็นผู้จัดการนิติบุคคลมีปัญหาในเรื่อง

- 1.1 การจ่ายค่าส่วนกลางไม่ตรงเวลา
- 1.2 ขาดผู้ควบคุมการปฏิบัติงานประจำวันในระหว่างเวลางาน
- 1.3 ขาดการประสานงานในโครงการ
- 1.4 การบำรุงรักษาอาคารไม่มีคุณภาพ
- 1.5 งานบริการและการจัดกิจกรรมไม่เหมาะสม
- 1.6 ขาดการรายงานผลการปฏิบัติงานของนิติบุคคล
- 1.7 ขาดการประเมินผลการปฏิบัติงานของนิติบุคคล
- 1.8 จัดประชุมไม่ได้ตามกำหนด

2. เจ้าของร่วมบริหารเอง โดยจ้างบุคคลภายนอกมาเป็นผู้จัดการนิติบุคคลมีปัญหาในเรื่อง

เรื่อง

- 2.1 การจ่ายค่าส่วนกลางไม่ตรงเวลา
- 2.2 งานบริการและการจัดกิจกรรมไม่เหมาะสม
- 2.3 ขาดการรายงานผลการปฏิบัติงานของนิติบุคคล
- 2.4 ขาดการประเมินผลการปฏิบัติงานของนิติบุคคล
- 2.5 จัดประชุมไม่ได้ตามกำหนด



38483833

3. จ้างบริษัทบริหารอาคารชุด โดยผู้จัดการนิติบุคคลมาจากบริษัท และอยู่ประจำโครงการ มีปัญหาดังนี้

- 3.1 การจ่ายค่าส่วนกลางไม่ตรงเวลา
- 3.2 การบำรุงรักษาโครงการไม่มีคุณภาพ
- 3.3 งานบริการและการจัดกิจกรรมไม่เหมาะสม
- 3.4 ขาดการรายงานผลการปฏิบัติงานของนิติบุคคล
- 3.5 จัดประชุมไม่ได้ตามกำหนด

4. จ้างบริษัทบริหารอาคารชุดโดยผู้จัดการนิติบุคคลมาจากบริษัทแต่ ไม่อยู่ประจำโครงการ และมีผู้จัดการอาคารมาจากบริษัทอยู่ประจำโครงการ มีปัญหาในเรื่อง

- 4.1 การจ่ายค่าส่วนกลางไม่ตรงเวลา
- 4.2 ขาดการประสานงานในโครงการ
- 4.3 งานบริการและการจัดกิจกรรมไม่เหมาะสม
- 4.4 ขาดการรายงานผลการปฏิบัติงานนิติบุคคล
- 4.5 จัดประชุมไม่ได้ตามกำหนด

จากการศึกษาพบว่า รูปแบบการบริหารจัดการอาคารชุดที่เหมาะสมไม่ได้มีแบบเดียวแต่มีได้ 4 รูปแบบตามผลการวิจัย และไม่มีแบบใดที่ดีที่สุดหรือมีปัญหาทั้งหมด การนำรูปแบบการบริหารมาใช้ในแต่ละโครงการ ขึ้นอยู่กับความต้องการและความเหมาะสมของโครงการ ข้อเสนอแนะการวิจัยจึงไม่ได้เป็นการเสนอให้ใช้รูปแบบใดแบบหนึ่งเป็นมาตรฐาน สำหรับทุกโครงการแต่เป็นการปรับปรุงแก้ไขปัญหาที่พบในแต่ละรูปแบบการบริหาร ให้มีประสิทธิภาพดีขึ้น โดยเฉพาะ การจ่ายค่าส่วนกลางซึ่งควรมีมาตรฐานการลงโทษที่ชัดเจน เป็นต้น นอกจากนี้ผลของการวิจัยยังเสนอแนะให้ผู้อยู่อาศัยได้ศึกษาแต่ละรูปแบบการบริหารให้เข้าใจชัดเจนก่อนเลือกรูปแบบที่เหมาะสมกับสภาพของชุมชนที่อยู่อาศัย และจะต้องตระหนักในสิทธิส่วนของตนเองและผู้อื่นอย่างจริงจังด้วย

วันวิสา งามวัฒนาเจริญ (2545) ศึกษาเรื่อง การบริหารจัดการอาคารชุดพักตากอากาศกรณีศึกษา โครงการสมบัติพัสยา คอนโดเทล มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาลักษณะการบริหารจัดการอาคารชุดพักตากอากาศ และเพื่อเสนอแนะแนวทางปรับปรุงการบริหารจัดการอาคารชุดพักตากอากาศให้มีประสิทธิภาพ การดำเนินการศึกษาประกอบด้วย 1) การสังเกตสภาพทางกายภาพ 2) สัมภาษณ์คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ผู้ปฏิบัติงานในนิติบุคคลอาคารชุด และ 3) การส่งแบบสอบถามเจ้าของร่วมและผู้เช่าห้องชุด รวมทั้งศึกษาข้อมูลทุติยภูมิจากเอกสารที่เกี่ยวข้อง การศึกษาครั้งนี้เลือกศึกษาโครงการอาคารชุดพักตากอากาศโครงการ

สมบัติพิทยา คอนโดเทล เนื่องจากเป็นโครงการอาคารชุดระดับราคาปานกลาง และมีอายุอาคาร 10 ปี ซึ่งเป็นตัวแทนอาคารที่มีอายุกลางแก่กลางใหม่ และเป็นลักษณะของอาคารชุดในย่านนี้ อาคารชุดสมบัติพิทยา คอนโดเทล เป็นอาคารชุดพักตากอากาศสูง 14 ชั้น อายุอาคาร 10 ปี จำนวนห้องชุดรวม 251 หน่วย แบ่งเป็นห้องชุดพักอาศัย จำนวน 238 หน่วย และห้องชุดพาณิชยกรรม จำนวน 13 หน่วย เนื่องจากลักษณะของอาคารชุดพักตากอากาศเป็นการใช้ประโยชน์เพื่อพักผ่อนเป็นส่วนใหญ่ เจ้าของร่วมส่วนใหญ่ในอาคารจึงไม่ได้อยู่อาศัยประจำ มีการใช้ประโยชน์อาคารเป็นครั้งคราว ปัจจุบันอาคารอยู่ในสภาพทรุดโทรม ระบบประกอบอาคารส่วนใหญ่ยังสามารถใช้งานได้ตามปกติ แต่มีถึงอำนวยความสะดวกบางอย่างชำรุด ไม่สามารถใช้งานได้ การบริหารจัดการอาคารชุดในปัจจุบัน มีรูปแบบการบริหารโดยนิติบุคคลอาคารชุดที่มีลักษณะไม่แตกต่างจากอาคารชุดพักอาศัยทั่วไป เจ้าหน้าที่ปฏิบัติงานในอาคารชุดหนึ่งคนต้องรับผิดชอบงานหลายตำแหน่ง การบริหารรายรับ-รายจ่ายพบว่า มีรายรับมากกว่ารายจ่ายเพียงเล็กน้อย การดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางในปัจจุบัน ไม่มีการวางแผนในการตรวจสอบซ่อมบำรุงตามกำหนดระยะเวลา

จากการศึกษาพบว่า ผู้อยู่อาศัยของอาคารชุดสมบัติพิทยา คอนโดเทล สามารถแบ่งตามลักษณะการอยู่อาศัยได้เป็น 2 ลักษณะคือ เจ้าของร่วมที่อยู่อาศัยประจำ จำนวน 22 ราย และเจ้าของร่วมที่ไม่ได้อยู่อาศัยประจำ จำนวน 216 ราย โดยเป็นการมาพักเองเป็นครั้งคราว ให้ญาติพักอาศัย นำห้องชุดมาเปิดให้บุคคลอื่นเช่า หรือไม่มีการใช้ประโยชน์จากห้องชุด จากการศึกษาพบว่า การบริหารอาคารชุดพักตากอากาศ สมบัติพิทยา คอนโดเทล สามารถจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางได้ต่ำ ทำให้มีปัญหาการบริหารด้านการเงิน ทั้งนี้อาจเป็นเพราะเจ้าของร่วมส่วนใหญ่ไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัยประจำ จึงไม่เห็นความจำเป็นในการชำระค่าส่วนกลาง ส่งผลต่อการบริหารจัดการงานอาคารชุด ประกอบกับผู้จัดการนิติบุคคลไม่มีความรู้ ความชำนาญในการบริหารงานอาคาร ทำให้การบริหารจัดการขาดประสิทธิภาพ ไม่มีการวางแผนในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง ส่งผลทำให้ทรัพย์สินส่วนกลางอยู่ในสภาพชำรุด ทรุดโทรม การวิจัยครั้งนี้ได้เสนอแนะแนวทางปรับปรุงการบริหารจัดการอาคารชุดพักตากอากาศ ดังนี้ 1. ควรเสนอการนำห้องชุด ที่ไม่มีการใช้งานมาจัดการให้เช่า เพื่อเป็นการสร้างรายได้ให้แก่เจ้าของห้องชุด และนำรายได้บางส่วนมาชำระค่าส่วนกลาง 2. ในการบริหารอาคารชุดให้มีประสิทธิภาพควรมีการคัดเลือกผู้มีความรู้ ความชำนาญ ในการบริหารจัดการอาคารชุดมาดำเนินการ

วิชัย ตันติกุลานันท์ (2556) ศึกษาเรื่อง การศึกษาปัญหาและอุปสรรคการปรับ โครงสร้างหนี้เอ็นพีแอล (N.P.L) ภาคอสังหาริมทรัพย์ มีวัตถุประสงค์ 1) ศึกษาสาเหตุ และสภาพปัญหาหนี้เสียของสถาบันการเงิน ในช่วงวิกฤติเศรษฐกิจพ.ศ. 2540 2) ศึกษาแนวทาง และมาตรการต่าง ๆ ที่รัฐบาลได้ดำเนินการในการแก้ไขปัญหาหนี้เสียของสถาบันการเงิน 3) เสนอแนะแนวทางในการ

ป้องกันและแก้ไขปัญหาหนี้เสียของสถาบันการเงิน ผลการศึกษาพบว่าสาเหตุสำคัญของปัญหาหนี้เสียภาคอสังหาริมทรัพย์เกิดจากภาวะวิกฤตของธนาคารกรุงเทพพาณิชย์การ การขอกู้เงินจากกองทุนการเงินระหว่างประเทศโดยรัฐบาลมีความจำเป็นต้องขอกู้เงินฉุกเฉินจากกองทุนการเงินระหว่างประเทศและการประกาศปิดกิจการ 16 บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ ปัญหาการขาดสภาพคล่องของสถาบันการเงินยังคงต่อเนื่องเพราะผู้ฝากเงินเริ่มไม่ไว้วางใจมากขึ้นจึงพากันถอนเงินออกจากบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ต่าง ๆ สุดท้ายการประกาศค่าเงินบาทเป็นระบบเพราะลอยตัว โดยผู้ศึกษาได้ศึกษาให้ข้อเสนอแนะไว้คือการแก้ไขปัญหาหนี้เสียอสังหาริมทรัพย์เป็นไปด้วยความล่าช้า ไม่ทันต่อเหตุการณ์ ระบบการควบคุมของภาครัฐไม่รัดกุมรัฐบาลต้องออกกฎหมาย เพื่อควบคุมโครงการจัดสรรต่าง ๆ ให้ครอบคลุม มีมาตรการการปฏิบัติตามกฎหมาย อย่างเคร่งครัดโดยให้ข้าราชการปฏิบัติหน้าที่โดยสุจริตไม่เอาเปรียบผู้บริโภคหรือผู้ด้อยโอกาสและพยายามทำให้หนี้เสียหมดได้ทำให้สัดส่วนของหนี้เสียในสถาบันการเงินลดลงและรัฐบาลสร้างความมั่นใจให้กับภาคประชาชนสร้างความมั่นคงให้กับระบบเงิน โดยถูกทุบเงินเข้าสู่ตลาด ออกกฎหมาย ฟันฟูที่ดิน และปรับลดภาษีเงินได้เพื่อกระตุ้นการบริโภคให้ประชาชนได้รับการบริการจากภาครัฐเต็มที่เพื่อประโยชน์ของประชาชนและทำให้สถาบันการเงินมีความมั่นคงดังนั้นผู้ศึกษาได้ให้ข้อเสนอแนะด้านทางออกของธนาคารต่อวิกฤติเศรษฐกิจเมื่อธนาคารปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยให้ประชาชน และโครงสร้างแนวโน้มของสินเชื่อการเคหะแห่งชาติที่มีผลกระทบต่อคุณภาพชีวิตของประชาชน

อนันต์ โภกนุทาภรณ์ (2547) ศึกษาเรื่อง การดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในช่วงวิกฤติเศรษฐกิจ กรณี โครงการทรัพย์อนันต์ซิตี้ จังหวัดชลบุรี มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษา เพื่อศึกษาถึงผลจากวิธีการดำเนินธุรกิจโดยใช้วิธีการศึกษาในรูปแบบผสมระหว่างวิจัยเชิงปริมาณและคุณภาพจากการใช้เครื่องมือแบบสอบถามในการรวบรวมข้อมูลของผู้ที่ซื้อบ้านของ โครงการทรัพย์อนันต์ City ช่วงปี พ.ศ. 2539 ถึง พ.ศ. 2540 และใช้การสัมภาษณ์แบบเชิงลึกจากผู้ประกอบการ โครงการหมู่บ้านจัดสรรในจังหวัดชลบุรีใช้สอยกับบ้าน และปรับราคาขายเพิ่มขึ้นมีการตัดสินใจขายธุรกิจโดยพิจารณาจากนโยบายของผลการศึกษาพบว่าวิธีการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในช่วงวิกฤติเศรษฐกิจของผู้ประกอบการ โครงการทรัพย์อนันต์ซิตี้ จังหวัดชลบุรีมีการลดค่าใช้จ่ายและใช้มาตรการเข้มงวดในการจ่ายค่าจ้างตามงวดงาน และเข้มงวดด้านระยะเวลาหนึ่งมีการเพิ่มรายได้จากการเพิ่มเติมและความสวยงาม และประโยชน์รัฐบาลและทำเล ที่ตั้งเป็นสำคัญปัจจัยสำคัญที่ทำให้ธุรกิจประสบความสำเร็จคือการเลือกทำเล ที่ตั้งขององค์การในบริเวณที่มีการคมนาคมสะดวกใกล้แหล่งความเจริญ และศูนย์กลางการบริการต่าง ๆ การสร้างแรงจูงใจให้กับผู้ซื้อ โดยมีแบบบ้านให้ลูกค้าเลือกหลายแบบลูกค้าสามารถเปลี่ยนแปลงแบบบ้านได้ตามความต้องการการก่อสร้างบ้านได้มาตรฐานมีบ้านสร้างเสร็จพร้อมเข้าอยู่ กำหนดราคาขายบ้านกับความสามารถในการจ่ายเงินของลูกค้าและการ

บริการหลังการขายที่ดีควรจัดวิธีดำเนินการธุรกิจดังกล่าวส่งผลให้มีลูกค้าจำนวน 33 คนตัดสินใจซื้อบ้านขององค์การในช่วงที่เกิดวิกฤตปัญหาเศรษฐกิจ โดยที่ลูกค้าผู้นี้ตัดสินใจซื้อบ้านของโครงการสัมมนา City เนื่องจากเหตุผลใดเรื่องหนึ่งที่เขาได้ตั้งและสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมของโครงการรองลงไปเป็นเหตุผลในเรื่องของรูปแบบบ้าน ราคาขายและความน่าเชื่อถือของผู้ประกอบการตามลำดับ

ธีรยุทธ ตันตวิวัฒน์วิจิตร (2549) ศึกษาเรื่อง การวางแผนภาษีอากรของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ กรณีศึกษาบริษัทจำกัดในจังหวัดภูเก็ต การวิจัยครั้งนี้เป็นการศึกษารูปแบบของการวางแผนภาษีอากรของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บางรูปแบบการศึกษาปัจจัยด้านขนาดและสัญชาติของกิจการว่ามีผลต่อระดับการวางแผนภาษีอากรระดับรุนแรงและระดับต่ำ กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษาค้นคว้านี้เป็นบริษัทจำกัดที่จดทะเบียนกับสำนักงานพัฒนาธุรกิจการค้าจังหวัดภูเก็ต และมีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดภูเก็ต ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2547 เป็นจำนวนรายทั้งสิ้น 90 ราย โดยใช้โปรแกรมวิเคราะห์เชิงพรรณนา ผลการศึกษาพบว่าบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 28 บริษัทหรือร้อยละ 31 มีการวางแผนในระดับรุนแรง ได้แก่ การขายหุ้นหรือสิทธิการเช่าในต่างประเทศการตั้งหน่วยภาษีในดินแดนกับกับภาษี หรือประเทศที่มีอนุสัญญาภาษีซ้อนและกำหนดสัดส่วนผู้ถือหุ้นต่างชาติให้มีสิทธิ์ในเงินปันผลมากกว่าคนไทยบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 9 บริษัทหรือร้อยละ 10 มีการวางแผนภาษีระดับปานกลาง โดยมีการแยกหน่วยภาษีในประเทศไทยและบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 53 บริษัทหรือร้อยละ 59 มีการวางแผนภาษีระดับต่ำโดยการรับรู้รายได้ตามเกณฑ์สิทธิและปฏิบัติตามประมวลรัษฎากร

ผู้วิจัยได้ศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อระดับการวางแผนภาษีอากรใน 2 ด้าน ได้แก่ ปัจจัยด้านขนาดของบริษัทเป็นบริษัทขนาดใหญ่และบริษัทขนาดเล็กปัจจัยด้านสัญชาติ แบ่งเป็นบริษัทสัญชาติไทยและบริษัทสัญชาติต่างชาติ จากผลการทดสอบทางสถิติจึงสรุปได้ว่า ปัจจัยด้านขนาดของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีผลต่อระดับการวางแผนภาษีอากรระดับนัยยะสำคัญ 0.05 โดยบริษัทขนาดใหญ่มีระดับการวางแผนภาษีอากรในระดับรุนแรง ส่วนบริษัทขนาดเล็กมีระดับการวางแผนภาษีอากรในระดับต่ำและผลการทดสอบปัจจัยด้านสัญชาติของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีผลต่อระดับการวางแผนภาษีอากรระดับนัยสำคัญ 0.05 โดยบริษัทสัญชาติต่างชาติมีระดับการวางแผนภาษีอากรในระดับรุนแรงส่วนบริษัทสัญชาติไทยมีระดับการวางแผนภาษีอากรในระดับต่ำ ผลการวิจัยจึงชี้ให้เห็นว่าขนาด และสัญชาติของกิจการมีผลต่อระดับการวางแผนภาษีอากรของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดภูเก็ต

ประเสริฐ เกษม โกเมศ (2555) ศึกษาเรื่อง ปัญหาการบริหารจัดการของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ตาม พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. 2522 กรณีศึกษาอาคารชุดใน

กรุงเทพมหานคร มีวัตถุประสงค์เพื่อทราบปัญหาในการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดตาม พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. 2551 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 และศึกษาสาระสำคัญที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ทราบถึงมาตรการการบังคับใช้กฎหมายอาคารชุด ทั้งนี้เพื่อหาแนวทางในการแก้ไขปรับปรุงกฎหมายให้การบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของสังคม การศึกษาใช้วิธีการค้นคว้าจากตำราเอกสารต่าง ๆ และการสัมภาษณ์เชิงลึก คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดในกรุงเทพฯ และนักวิชาการในประเด็นหลักคือ 1) การใช้พื้นที่ส่วนกลาง 2) การแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด 3) การบริหารจัดการเงิน 4) การจัดประชุมเจ้าของเจ้าของร่วมประจำปี 5) การบริหารจัดการอาคารชุดแล้วนำวัสดุหาปัญหาหารือ และหาแนวทางแก้ปัญหาที่แสดงความ คิดเห็นเหมือนกันหรือสอดคล้องกัน เพื่อผู้ศึกษานำมาปรับกับ พ.ร.บ. อาคารชุด ทำให้ได้สภาพ ปัญหา และแนวทางแก้ไขปัญหามการบริหารจัดการทางคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดผล การศึกษาและแนวทางแก้ไขปัญหาคือ

1. การใช้พื้นที่ส่วนกลางควรถูกกำหนดข้อบังคับระเบียบให้ชัดเจน และประชาสัมพันธ์ให้ ทราบทั่วถึงรวมทั้งผู้ปฏิบัติงานนิติบุคคลอาคารชุดควรมีศาสตร์และศิลป์ในการปฏิบัติงาน
2. การแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดควรมีการวางแผนวัดการประชุมเพื่อให้เจ้าของ ร่วมได้มีส่วนร่วมในการลงคะแนนเลือกผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่เหมาะสม และมีคุณสมบัติ หลายด้าน เช่น ความรับผิดชอบ ความซื่อสัตย์ ภาษาอังกฤษ ด้านคอมพิวเตอร์ เป็นต้น
3. การบริหารจัดการเงินควรมีการวางแผนการใช้เงินทั้งแผนระยะสั้นระยะกลาง และ ระยะยาวส่วนการเก็บเงินส่วนรวม เพื่อนำไปใช้จ่ายต้องทำเป็นรูปโครงการเสนอต่อที่ประชุมใหญ่ สามัญประจำปี และรายงานความก้าวหน้า สำหรับพนักงานการเงินหรือพนักงานบัญชีต้องมี ประวัติผลการทำงานที่ชัดเจนการว่าจ้างควรต่อทุกสองปีตามการประเมินผลการทำงานให้การ บริหารการเงินมีการเปิดเผยรายรับรายจ่ายยังโปร่งใสต่อเจ้าของร่วม
4. การจัดประชุมของเจ้าของร่วมประจำปีการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมควรมีการ ประชาสัมพันธ์อย่างต่อเนื่องมีรายการดูใจและให้ที่ประชุมใหญ่แต่งตั้งให้มีอนุกรรมการชุดย่อยซึ่ง ประชุมอย่างน้อยทุกสามเดือน เช่น อนุกรรมการด้านอาคาร ด้านกิจกรรม ด้านบัญชี เป็นต้น
5. การบริหารจัดการอาคารชุดควรมีบุคลากรฝ่ายปฏิบัติที่มีทักษะในงานช่างและงาน บริการให้มีการประชาสัมพันธ์รวมทั้งสร้างคู่มือการบำรุงดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ทั้ง ประชาสัมพันธ์ให้ทั่วถึงเพื่อสร้างจิตสำนึกการเป็นเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลาง รวมทั้งให้มีการ พบปะสังสรรค์พูดคุยบ่อยครั้งระหว่างคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด เจ้าของร่วม ผู้จัดการ และ เจ้าหน้าที่ รวมทั้งจัดให้มีการทำกิจกรรมสาธารณะของอาคารชุดร่วมกันด้วย ในการเสนอแนว ทางการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดผู้ศึกษาเห็นว่าควรเสนอให้มีการนำแนวทางการแต่งตั้ง



38483833

อนุญาโตตุลาการตาม พ.ร.บ. อนุญาโตตุลาการ พ.ศ. 2545 มาปรับใช้ในกรณีมีข้อพิพาทระหว่างเจ้าของร่วมผู้ประกอบการผู้จัดการและเจ้าหน้าที่เพื่อการแก้ไขข้อพิพาทที่ยังทำให้สามารถอยู่ร่วมกันได้ในอาคารชุดด้วยกันต่อไป

สกนุมา เจริญกล้า (2557) ศึกษาเรื่อง ความพึงพอใจของประชาชนต่อการให้บริการขององค์การบริหารส่วนตำบลตะกาดเจ้า อำเภอกำแพง จังหวัดจันทบุรี วัตถุประสงค์เพื่อศึกษาระดับความพึงพอใจของประชาชนต่อการให้บริการขององค์การบริหารส่วนตำบลตะกาดเจ้า อำเภอกำแพง จังหวัดจันทบุรี และเพื่อเปรียบเทียบความพึงพอใจของประชาชนต่อการให้บริการขององค์การบริหารส่วนตำบลตะกาดเจ้า อำเภอกำแพง จังหวัดจันทบุรี จำแนกตาม เพศ อายุ ระดับการศึกษา และรายได้ การวิจัยใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูลจากองค์การบริหารส่วนตำบลตะกาดเจ้าอำเภอกำแพง จังหวัดจันทบุรี โดยเก็บข้อมูลจากประชาชนที่อาศัยอยู่ใน เขตตำบลตะกาดเจ้าอำเภอกำแพง จังหวัดจันทบุรี จำนวน 380 คน โดยใช้สูตรของ Yamane (1973) และทำการทดสอบสมมติฐานใช้สถิติ t-test เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างตัวแปรอิสระที่มี 2 กลุ่ม และใช้สถิติ One-way ANOVA เพื่อเปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างตัวแปรอิสระที่มี 3 กลุ่มขึ้นไป และใช้ LSD (Least significant difference test) ทดสอบความแตกต่างรายคู่หากพบว่ามี ความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ.05

ผลการศึกษาพบว่า ระดับความพึงพอใจของประชาชนต่อการให้บริการขององค์การบริหารส่วนตำบลตะกาดเจ้า อำเภอกำแพง จังหวัดจันทบุรี ภาพรวมอยู่ในระดับมาก เมื่อพิจารณาในรายละเอียด สรุปได้ว่า ประชาชนได้รับการบริการขององค์การบริหารส่วนตำบลตะกาดเจ้า อำเภอกำแพง จังหวัดจันทบุรี ในด้านความเป็นรูปธรรมของการบริการเป็นอันดับแรกมาก รองลงมาคือ ด้านความน่าเชื่อถือในการบริการในระดับมาก ด้านการให้ความมั่นใจแก่ผู้มารับบริการในระดับมาก ด้านการตอบสนองต่อผู้รับบริการในระดับมาก และอันดับสุดท้าย คือ ด้านความเห็นอกเห็นใจในผู้รับบริการในระดับมากผลการทดสอบสมมติฐาน พบว่า ประชาชนที่มี เพศ อายุ การศึกษา และรายได้มีความพึงพอใจต่อการให้บริการขององค์การบริหารส่วนตำบล ตะกาดเจ้า อำเภอกำแพงจังหวัดจันทบุรี แตกต่างกัน ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05

กนกวรรณ บรรพต (2558) ศึกษาเรื่อง คุณภาพการให้บริการจดทะเบียนอาคารชุดของสำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี การวิจัยครั้งนี้ครั้งนี้มีวัตถุประสงค์ เพื่อการศึกษาการรับรู้ในการ ให้บริการระดับความคาดหวังต่อการเข้ารับบริการ ประการที่สองเพื่อศึกษาคุณภาพการจดทะเบียนอาคารชุดของสำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี โดยเก็บข้อมูลจากผู้ประกอบการที่มาใช้บริการจดทะเบียนอาคารชุดในสำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี จำนวน 55 คน สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์มีการ แจกแจงความถี่ (Frequency) ค่าร้อยละ (Percentage) ค่าเฉลี่ย (μ) และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (σ)

ผลการศึกษา พบว่าผู้ประกอบการที่มารับบริการมีความมีคิดเห็นเกี่ยวกับคุณภาพการบริการจดทะเบียนอาคารชุดของสำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี โดยภาพรวมของระดับการรับรู้และความคาดหวัง อยู่ในระดับมาก เมื่อจำแนกรายด้าน พบว่า ด้านรูปธรรมในการบริการ และด้านความเห็นอกเห็นใจแก่ผู้รับบริการ ระดับการรับรู้และความคาดหวัง ไม่แตกต่างกัน ส่วนด้านความน่าเชื่อถือไว้วางใจในการบริการ ด้านการตอบสนองต่อผู้ และด้านการให้ความอบอุ่นแก่ผู้รับบริการ มีระดับการรับรู้และความคาดหวัง ไม่แตกต่างกัน จากผลการศึกษาวินิจฉัยทำให้ทราบถึงความต้องการของผู้ประกอบการต่อกรบริการของสำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี ว่าควรของบประมาณสนับสนุนในการจัดทำป้ายหรือข้อความบอกจุดบริการที่ชัดเจนและครบทุกจุด เพื่อลดความสับสนในการมาใช้บริการ และจัดหาสิ่งอำนวยความสะดวกระหว่างที่ผู้ประกอบการมานั่งรอรับบริการอย่างเพียงพอ ทันสมัย และจัดทำกรบริหารจัดการความรู้ (Knowledge management) เพื่อรวบรวม และจัดเก็บความรู้ภายในสำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรีหรือเป็นระบบสามารถนำมาใช้หรือถ่ายทอดตลอดจนแลกเปลี่ยนเรียนรู้ระหว่างบุคลากรทั้งภายใน และภายนอกองค์กร

จิรวัดน์ สาระสาลิน (2559) ศึกษาเรื่อง ความคิดเห็นของประชาชนที่มีต่อการบริหารจัดการของเทศบาลเมืองแสนสุข อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี มีวัตถุประสงค์ 1) เพื่อศึกษาระดับความคิดเห็นความพึงพอใจของประชาชนที่มีต่อการบริหารจัดการของเทศบาล เมืองแสนสุข อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี 2) เพื่อเปรียบเทียบความคิดเห็นของประชาชนที่มีต่อการบริหารจัดการของเทศบาลเมืองแสนสุข อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี จำแนกตาม เพศ อายุ และระดับการศึกษา 3) เพื่อหาแนวทางในการพัฒนา และปรับปรุง การดำเนินงานการบริการการจัดการเทศบาลเมืองแสนสุข อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี ประชากรที่ใช้ในการศึกษา คือ จำนวนคนตามทะเบียนบ้าน กระทรวงมหาดไทย ภายในเทศบาลเมืองแสนสุข อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี ครึ่งเรือนละ 1 คน จำนวน 10,251 คน จะได้กลุ่มตัวอย่างจำนวน 385 คน และเครื่องมือที่ใช้คือ แบบสอบถาม

ผลการวิจัยพบว่า 1) ความคิดเห็นของ และประชาชนที่มีต่อการบริหารจัดการของเทศบาลเมืองแสนสุข อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี ระดับความคิดเห็น ความเชื่อมั่น อยู่ในระดับปานกลาง 2) การวิเคราะห์ข้อมูลเปรียบเทียบความคิดเห็น และความเชื่อมั่นของประชาชนที่มีต่อการบริหารจัดการของเทศบาลเมืองแสนสุข อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี จำกัด ในภาพรวม จำแนกตาม เพศ จำแนกตามอายุ จำแนกตามระดับการศึกษา จำแนกตามอาชีพ พบว่า ระดับความคิดเห็น และความเชื่อมั่น ไม่ แตกต่างกัน 3) การวิเคราะห์ข้อมูลเปรียบเทียบความคิดเห็น และความเชื่อมั่นของประชาชนที่มีต่อการบริหารจัดการของ เทศบาลเมืองแสนสุข อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี แยกรายด้าน จำแนกตามอายุ จำแนกตามอาชีพ พบว่า ระดับความคิดเห็น และความเชื่อมั่นแตกต่างกัน ประชาชน ต้องการให้มีความเสมอภาคในการให้บริการ ต้องการให้เจ้าหน้าที่อธิบาย ชี้แจงวิธีใน



384838333

การให้บริการอย่างละเอียด เข้าใจง่าย และอยากให้มีการตีคประกาศรายละเอียด ขึ้นตอน ระยะเวลา ในการให้บริการที่ชัดเจน ตามลำดับ ในด้านความพึงพอใจต่อเจ้าหน้าที่หรือบุคลากรที่ให้บริการ พบว่า อันดับแรกคือ อยากให้เจ้าหน้าที่เอาใจใส่ กระตือรือร้น และมีความพร้อมในการให้บริการ มีความซื่อสัตย์สุจริตในการปฏิบัติหน้าที่ ไม่หาประโยชน์ส่วนตน และมีความมีน้ำใจ เอื้อเฟื้อเผื่อแผ่

ฉัตรพร วุ่นสังธรรม (2559) ศึกษาเรื่อง ความพึงพอใจของผู้ใช้บริการต่อสำนักงานที่ดิน ชลบุรี สาขาบางละมุง มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาและเปรียบเทียบการศึกษาคความพึงพอใจของผู้ใช้บริการต่อสำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาบางละมุง จำแนกตามคุณลักษณะส่วนบุคคลของผู้ใช้บริการ การศึกษาครั้งนี้ ใช้วิธีการเชิงสำรวจ (Survey research) โดยใช้แบบสอบถามเป็น เครื่องมือรวบรวมข้อมูล ซึ่งมีค่าความเชื่อมั่นเท่ากับ 0.9138 กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษา คือ ผู้มาใช้บริการของสำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาบางละมุง จำนวน 400 คน สถิติที่ใช้ในการ วิเคราะห์ข้อมูล คือค่าเฉลี่ย ค่าร้อยละ ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน และทดสอบสมมุติฐานโดยใช้ t-test, F-test ผลการศึกษาพบว่า

1. ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ เป็นผู้หญิง จำนวน 22 ราย ร้อยละ 55.50 อายุ 36-45 ปี จำนวน 165 ราย ร้อยละ 41.30 ระดับการศึกษาต่ำกว่าปริญญาตรี จำนวน 219 ราย ร้อยละ 54.80 อาชีพ/ ค้าขาย จำนวน 260 ราย ร้อยละ 65.00 รายได้ 5,001-10,000 บาท จำนวน 173 ราย ร้อยละ 43.30

2. ความพึงพอใจของผู้ใช้บริการต่อสำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาบางละมุง พบว่าใน ภาพรวมผู้มาใช้บริการมีความพึงพอใจปานกลางค่าเฉลี่ย 3.10 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.54 เมื่อ พิจารณาเป็นรายด้าน พบว่า ผู้มาใช้บริการมีความพึงพอใจด้านการบริการ เป็นอันดับ 1 รองลงมาคือ ความพึงพอใจด้านคุณภาพของเจ้าหน้าที่และความพึงพอใจด้านอาคารสถานที่ให้บริการ เป็นอันดับ สดท้าย

3. ผลการทดสอบสมมุติฐาน พบว่า ผู้มาใช้บริการที่มีเพศ อายุ แยกต่างกัน มีความพึง พพอใจแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ส่วนผู้บริการที่มีระดับการศึกษาละอาชีพ แยกต่างกัน มีความพึงพอใจต่อการบริการแตกต่างกัน

ไวยิษฐ์ บุญเทพประทาน (2559) ศึกษาเรื่อง ประสิทธิภาพการนำนโยบายบ้านหลังแรกไป ปฏิบัติ งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์ 1) เพื่อศึกษาถึงบริบทสภาพปัญหา และอุปสรรคของนโยบายบ้าน หลังแรกไปปฏิบัติ 2) เพื่อศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลต่อประสิทธิภาพในการนำนโยบายบ้านหลังแรกไป ปฏิบัติ 3) เพื่อนำเสนอแนวทางที่มีประสิทธิภาพในการนำนโยบายบ้านหลังแรกไปใช้ให้เกิด ประโยชน์มากที่สุด โดยใช้ระเบียบวิธีวิจัยแบบผสมแบ่งเป็น 2 ขั้นตอน

1. การวิจัยเชิงคุณภาพ โดยมีผู้ให้ข้อมูลสำคัญ ได้แก่ เจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารระดับสูงของหน่วยงานภาครัฐที่ดูแลรับผิดชอบนโยบายบ้านหลังแรก, สมาคมทั้ง 3 องค์กรหลักของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, นักวิชาการ, ผู้ประกอบการ รวมทั้งหมด 8 คน โดยใช้การคัดเลือกแบบเจาะจง แล
2. การวิจัยเชิงปริมาณ โดยประชากรและกลุ่มตัวอย่าง ได้แก่ ผู้บริโภคหรือผู้ซื้อบ้านตามนโยบายบ้านหลังแรก จำนวน 400 คน สำหรับผลการวิจัย ได้ข้อค้นพบที่อยู่ในรูปของ “ตัวแบบประสิทธิผลของการน่านโยบายบ้านหลังแรกไปปฏิบัติ” ขึ้นมาโดยการศึกษาวิจัยในปัจจัยต่าง ๆ ซึ่งปัจจัยที่เกี่ยวข้องมีทั้งหมด 4 ด้าน โดยเรียงลำดับจากมากไปหาน้อย ได้แก่ ปัจจัยการแข่งขันในอุตสาหกรรม ปัจจัยผู้ประกอบการ ปัจจัยนโยบายรัฐบาล และปัจจัยผู้บริโภค ที่ส่งผลกระทบต่อประสิทธิผลการน่านโยบายบ้านหลังแรกไปปฏิบัติ ดังนั้นรัฐบาลควรที่จะต้องให้ความสำคัญในการกำหนดนโยบายบ้านหลังแรก เพื่อให้ประชาชนมีชีวิตที่ดีขึ้น และมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ซึ่งการน่านโยบายนี้ไปปฏิบัตินั้นจะสามารถกระตุ้นเศรษฐกิจของภาพรวมในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด ดังที่กล่าวมานั้นนำนโยบายนี้จะเป็นการกระตุ้นทางเศรษฐกิจของประเทศและที่สะท้อนถึงความเจริญเติบโตได้อย่างยั่งยืนในอนาคตต่อไป



38483833

บทที่ 3

วิธีดำเนินการวิจัย

การศึกษาวิจัยเรื่อง การดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดของผู้ประกอบการในพื้นที่จังหวัดชลบุรีเป็นการศึกษาการวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative research) โดยเก็บข้อมูลจากการสัมภาษณ์เชิงลึก (In-depth interview) ผู้ประกอบการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดที่เริ่มก่อสร้างอาคารชุดตั้งแต่ ปี พ.ศ 2557-2560 ในพื้นที่จังหวัดชลบุรี

ผู้ให้ข้อมูลสำคัญ

ผู้ให้ข้อมูลสำคัญคือผู้ประกอบการหรือเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดของผู้ประกอบการในพื้นที่จังหวัดชลบุรี ที่เริ่มก่อสร้างอาคารชุดตั้งแต่ปี พ.ศ 2557-2560 จำนวน 10 คน จากจำนวนทั้งหมด 98 โครงการ โดยการเลือกกลุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง (Purposive sampling) ดังตารางที่ 2 โดยมีเงื่อนไขในการเลือกดังนี้

1. โครงการที่ดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดที่เริ่มก่อสร้างอาคารชุดตั้งแต่ ปี พ.ศ 2557-2560 ในพื้นที่จังหวัดชลบุรีและสามารถให้ข้อมูลเชิงลึกได้หรือเกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจตั้งแต่ต้นจนจบกระบวนการที่มีประสบการณ์ไม่น้อยกว่า 3 ปี
2. จะต้องเป็นผู้ประกอบการที่มีโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดมากกว่า 1 แห่ง
3. จะต้องเป็นผู้ประกอบการในพื้นที่จังหวัดชลบุรี

ตารางที่ 2 เงื่อนไขในการเลือกผู้ให้ข้อมูลสำคัญ

เงื่อนไข	จำนวนโครงการ
โครงการที่ต้องขอ EIA คือโครงการที่มีจำนวน 80 ห้องขึ้นไป หรือมีเนื้อที่ ใช้สอยเกิน 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป	5
โครงการที่ไม่ต้องขอ EIA คือโครงการที่มีจำนวนห้องไม่เกิน 79 ห้อง หรือ มีเนื้อที่ใช้สอยไม่เกิน 4,000 ตารางเมตร	5
รวม	10



38483833

เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บข้อมูล

เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บข้อมูลคือแนวคำถามในการสัมภาษณ์เป็นเครื่องมือกึ่งโครงสร้างที่ผู้วิจัยสร้างขึ้นเอง โดยการศึกษาประเด็นคำถาม จากแนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์การดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ นโยบายที่เกี่ยวข้องกับการส่งเสริมการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ การดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด โดยสร้างเป็นคำถามปลายเปิด ซึ่งมีความครอบคลุมตามขอบเขตการวิจัยและมีความสอดคล้องตามวัตถุประสงค์ของการวิจัย โครงสร้างของแนวคำถามแบ่งออกเป็น 5 ส่วน

ส่วนที่ 1 แนวคำถามเกี่ยวกับข้อมูลทั่วไปของผู้ให้ข้อมูลสำคัญประกอบด้วย เพศ อายุ ระดับการศึกษา สถานที่ประกอบกิจการ ตำแหน่งงานปัจจุบัน ประสบการณ์ทำงาน

ส่วนที่ 2 ผลของนโยบายที่เกี่ยวข้องกับการส่งเสริมการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด

ส่วนที่ 3 แนวคำถามเกี่ยวกับปัญหาและอุปสรรคการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด

ส่วนที่ 4 แนวทางการกำหนดนโยบายการส่งเสริมการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในพื้นที่จังหวัดชลบุรี

ส่วนที่ 5 แนวทางการแก้ไขปัญหาและอุปสรรคการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด

การเก็บรวบรวมข้อมูล

การเก็บรวบรวมข้อมูลจากการสัมภาษณ์ ผู้วิจัยมีขั้นตอนในการเก็บข้อมูล ดังนี้

1. ผู้วิจัยใช้วิธีการสัมภาษณ์แบบเจาะลึก (In-depth interview) แบบต่อต่อตัว โดยเตรียมคำถามกึ่งโครงสร้าง (Semi-structure interview) กำหนดประเด็นคำถามให้ครอบคลุมและสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการสัมภาษณ์ก่อนเริ่มทำการสัมภาษณ์ ผู้วิจัยได้แจ้งวัตถุประสงค์ของการสัมภาษณ์ มีการขออนุญาตในการบันทึกเสียงและจดบันทึกระหว่างการสัมภาษณ์ โดยใช้เวลาในการสัมภาษณ์อย่างน้อย 1 ชั่วโมง ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับความร่วมมือของผู้ให้สัมภาษณ์
2. ข้อมูลที่ได้จากผู้ให้ข้อมูลสำคัญจะถูกทำการบันทึกเสียงและถอดเทปรายวันเพื่อทำการตรวจสอบข้อมูลให้ที่ไม่ชัดเจนไม่ครบถ้วน เพื่อนำไปศึกษาเพิ่มเติมในการสัมภาษณ์ครั้งต่อไป และข้อมูลที่ได้มาจะถูกนำมาถอดเทปคำต่อคำแล้วตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลอีกครั้งด้วยการฟังเทปบันทึกซ้ำ



38483833

ระยะเวลาในการเก็บข้อมูล

ผู้วิจัยใช้เวลาในการศึกษาและเก็บรวบรวมข้อมูลระหว่างเดือนกุมภาพันธ์-เดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2560

การวิเคราะห์และการตรวจสอบข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูลสำหรับการศึกษาในครั้งนี้ เป็นการวิเคราะห์เชิงเนื้อหา (Content analysis) โดยนำเอาข้อมูลที่ได้รับจากการสัมภาษณ์เชิงลึกมาจัดเป็นระบบวิเคราะห์เนื้อหาแล้วนำเสนอความเรียงประเด็นตามวัตถุประสงค์

สำหรับการตรวจสอบคุณภาพของข้อมูลใช้วิธีการตรวจสอบแบบสามเส้า กล่าวคือ ผู้วิจัยได้ตรวจสอบสามเส้าด้านบุคคล กล่าวคือ ผู้วิจัยจะเก็บรวบรวมจากผู้ให้ข้อมูลหลายกลุ่ม ทั้งผู้ประกอบอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดและเจ้าหน้าที่การดำเนินงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในแต่ละโครงการ หากได้ข้อมูลที่ตรงกันหมายความว่า ข้อมูลที่ได้จากการวิจัยครั้งนี้เป็นข้อมูลเชิงคุณภาพที่น่าเชื่อถือได้



38483833

บทที่ 4

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

จากการศึกษาเรื่อง การดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดของผู้ประกอบการในพื้นที่จังหวัดชลบุรี ผู้วิจัยใช้แนวทางการดำเนินการวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative research) โดยใช้การสัมภาษณ์เชิงลึก (In-depth interview) กับผู้ให้ข้อมูลหลัก รายละเอียดของคำถามเกี่ยวข้องกับผู้ประกอบการหรือเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด ในพื้นที่จังหวัดชลบุรี จำนวน 10 ราย

ตอนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ให้ข้อมูลสำคัญ

ตอนที่ 2 ผลของนโยบายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดของผู้ประกอบการในพื้นที่จังหวัดชลบุรี

ตอนที่ 3 ปัญหาและอุปสรรคการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด

ตอนที่ 4 แนวทางการแก้ปัญหาและอุปสรรคการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในพื้นที่จังหวัดชลบุรี



384838333

ตอนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ให้ข้อมูลสำคัญ

ตารางที่ 3 ข้อมูลทั่วไปของเจ้าของผู้ประกอบการหรือเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ
อสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด ในพื้นที่จังหวัดชลบุรี

ข้อมูลทั่วไปของผู้ให้ข้อมูลสำคัญ					
ผู้ประกอบการ	เพศ	อายุ	ระดับ การศึกษา	ประสบการณ์	ตำแหน่ง
ผู้ประกอบการที่ 1	ชาย	43	ปริญญาตรี	7 ปี	กรรมการผู้จัดการ
ผู้ประกอบการที่ 2	ชาย	30	ปริญญาตรี	6 ปี	ผู้จัดการ
ผู้ประกอบการที่ 3	ชาย	36	ปริญญาตรี	6 ปี	กรรมการผู้จัดการ
ผู้ประกอบการที่ 4	หญิง	36	ไม่ระบุ	8 ปี	ผู้จัดการฝ่ายขาย
ผู้ประกอบการที่ 5	ชาย	ไม่ระบุ	ไม่ระบุ	10 ปี	กรรมการผู้จัดการ
ผู้ประกอบการที่ 6	หญิง	45	ปริญญาโท	5 ปี	กรรมการผู้จัดการ
ผู้ประกอบการที่ 7	ชาย	40	ปริญญาโท	5 ปี	ผู้จัดการฝ่ายขาย
ผู้ประกอบการที่ 8	หญิง	57	ปริญญาตรี	9 ปี	ผู้จัดการฝ่ายขาย
ผู้ประกอบการที่ 9	ชาย	ไม่ระบุ	ปริญญาตรี	30 ปี	กรรมการผู้จัดการ
ผู้ประกอบการที่ 10	หญิง	37	ปริญญาตรี	8 ปี	ผู้จัดการฝ่ายขาย

ข้อมูลทั่วไปของผู้ให้ข้อมูลสำคัญ ซึ่งเป็นผู้ประกอบการหรือเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด ในพื้นที่จังหวัดชลบุรี จำนวน 10 ราย พบว่า เป็นเพศชายจำนวน 6 ราย เป็นเพศหญิงจำนวน 4 ราย อายุของผู้ประกอบการหรือเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด อายุตั้งแต่ 40 ปีขึ้นไปจำนวน 4 ราย และอายุต่ำกว่า 40 ปี จำนวน 6 ราย ระดับการศึกษาตั้งแต่ประถมศึกษาตอนต้นถึงปริญญาตรี ผู้ประกอบการตำแหน่งผู้จัดการจำนวน 1 โครงการ ผู้ประกอบการตำแหน่งผู้จัดการฝ่ายขายจำนวน 4 โครงการ และผู้ประกอบการตำแหน่งกรรมการผู้จัดการจำนวน 5 โครงการ ผู้ประกอบการที่มีประสบการณ์ตั้งแต่ 5 ปีขึ้นไป มี 8 โครงการ ผู้ประกอบการที่มีประสบการณ์ตั้งแต่ 10 ปีขึ้นไปมี 1 โครงการ และผู้ประกอบการที่มีประสบการณ์ 30 ปีมี 1 โครงการ (ตารางที่ 3)



ตารางที่ 4 ข้อมูลทั่วไปของโครงการกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด

ข้อมูลทั่วไปของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด						
โครงการ	EIA	จำนวน ห้อง	จำนวน โครงการ	จำนวน ชั้น	พื้นที่ภายใน ห้อง	เนื้อที่โครงการ
โครงการ 1	EIA	138	1	6	52 ตร.ม	2 ไร่
โครงการ 2	EIA	79	1	6	32 ตร.ม	1 ไร่
โครงการ 3	ไม่ระบุ	79	1	6	30 ตร.ม	2 ไร่
โครงการ 4	ไม่ระบุ	79	1	8	34 ตร.ม	1 ไร่
โครงการ 5	ไม่ระบุ	79	1	8	34 ตร.ม	1 ไร่
โครงการ 6	EIA	145	1	8	23 ตร.ม	2 ไร่
โครงการ 7	ไม่ระบุ	53	1	7	40 ตร.ม	1 ไร่
โครงการ 8	ไม่ระบุ	64	1	8	34 ตร.ม	500 ตร.ว
โครงการ 9	EIA	386	1	8	30 ตร.ม	4 ไร่
โครงการ 10	EIA	308	1	7	35 ตร.ม	5 ไร่

ข้อมูลทั่วไปของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด ในพื้นที่จังหวัดชลบุรี จำนวน 10 รายพบว่า มีจำนวนห้องชุดต่ำกว่า 80 ห้อง จำนวน 6 โครงการ และเกิน 138 ห้องขึ้นไป 4 โครงการ ที่จัดทำ EIA จำนวน 5 โครงการ ไม่เข้าข่ายทำ EIA จำนวน 5 โครงการ จำนวนประสบการณ์ในการสร้างโครงการที่ทำมากกว่า 2 โครงการ มี 1 โครงการ จำนวนประสบการณ์ในการสร้างโครงการที่ทำตั้งแต่ 2 โครงการ มี 4 โครงการ พบว่าโครงการที่ผู้ประกอบการสร้างขาย 6 ชั้นมี 3 โครงการ สร้างขาย 7 ชั้นมี 2 โครงการ และสร้างขาย 8 ชั้นมี 5 โครงการ จำนวนพื้นที่ภายในห้อง 23 ตร.ม.ขึ้นไป มี 7 โครงการ และจำนวนพื้นที่ภายในห้องตั้งแต่ 35 ตร.ม.ขึ้นไป มี 3 โครงการ เนื้อที่ในการก่อสร้างโครงการ 500 ตารางวา มี 1 โครงการ เนื้อที่ในการก่อสร้างโครงการ 1 ไร่ มี 4 โครงการ เนื้อที่ในการก่อสร้างโครงการตั้งแต่ 2 ไร่ขึ้นไปมี 5 โครงการ (ตารางที่ 4)

ตอนที่ 2 ผลของนโยบายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดของผู้ประกอบการในพื้นที่จังหวัดชลบุรี

1. นโยบายให้สินเชื่อที่อยู่ผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ 10 แห่งพบว่าได้รับผลเชิงบวกจากนโยบายให้สินเชื่อที่อยู่ผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง มี 2 แห่ง เนื่องจากนโยบายดังกล่าวโดยภาครัฐ เพิ่มโอกาสให้ผู้ถูกรับการพาณิชย์ปฏิเสศการปล่อยสินเชื่อซื้อบ้านมีระยะเวลาของโครงการอยู่ในช่วง วันที่ 19 ตุลาคม พ.ศ. 2558-31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 โดยธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) เตรียมวงเงิน 10,000 ล้านบาท สนับสนุนมาตรการการเงินเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาล ส่งเสริมการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง ซึ่งมาตรการนี้จะช่วยให้ประชาชนสามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ง่ายขึ้น สามารถผ่อนชำระได้นานสูงสุดถึง 30 ปี ให้ประชาชนมีโอกาสซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองมากขึ้น ส่งผลให้ผู้ประกอบการมีโอกาสที่จะขายอาคารชุดได้มากขึ้น ทั้งนี้ 2 โครงการดังกล่าวเป็นโครงการที่มี ที่ราคาห้องชุดไม่สูงมากและอยู่เกณฑ์ที่รัฐกำหนด

“มีผลกระทบบ้างแต่ไม่ 100% เพราะผู้มีส่วนใหญ่มีภาระหลายอย่างแต่ก็มีประโยชน์ เพราะคนส่วนใหญ่ต้องการที่อยู่อาศัย” (โครงการที่ 2, สัมภาษณ์, 20 เมษายน 2561)

อย่างไรก็ตามพบว่าผู้ประกอบการ 10 แห่ง มี 8 แห่ง ที่ไม่ได้รับผลจากโครงการ แม้ว่าเป้าหมายของโครงการจะเป็นการกระตุ้นเศรษฐกิจ ภาคอสังหาริมทรัพย์ก็ตาม เนื่องจากโดยเกณฑ์ที่รัฐกำหนดผู้เข้าร่วมโครงการ คือผู้มีรายได้น้อยต่อเดือนไม่เกิน 30,000 บาท หรือวงเงินกู้ไม่เกิน 3 ล้านบาท ซึ่งราคาขายของคอนโดที่โครงการกำหนดไม่ได้อยู่ในเกณฑ์ที่รัฐกำหนด

รวมถึงผู้ประกอบการเองก็ไม่อยากได้กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้น้อย เพราะส่วนใหญ่ไม่มีคุณสมบัติในการกู้ยืมมาซื้อ และโอกาสในการกู้ผ่านค่อนข้างยาก และธนาคารที่เข้าร่วมกับนโยบายดังกล่าวก็มีเพียงธนาคารที่รัฐกำหนดให้สนับสนุนการกู้ยืมคือ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) เท่านั้น

“ผู้มีรายได้น้อยอันนี้เนี่ย จะไม่ค่อยส่งผลให้กับเราเท่าไรเพราะว่าธนาคารที่จะจัดค้ำนี้ ก็ไม่ได้ Support เกี่ยวกับกลุ่มนี้เท่าไรคะ รายได้น้อยส่วนใหญ่ก็ไม่สามารถที่จะผ่อนได้เนื่องจากของมีค่าใช้จ่ายประจำเดือนอยู่แล้ว” (โครงการที่ 4, สัมภาษณ์, 5 พฤษภาคม 2561)

สำหรับปัญหาของนโยบาย ดังกล่าวจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ 10 แห่ง พบว่ามี 6 แห่ง มองว่านโยบายดังกล่าวที่ออกมาเพื่อให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยก่อให้เกิดปัญหาต่อผู้ประกอบการเนื่องจากลูกค้าที่เข้ามามีรายได้น้อยไม่ถึงเกณฑ์ที่ทางธนาคารกำหนดและธนาคารที่จะรับพิจารณากรณีมีเพียงธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ชอส.) และผู้ประกอบการบางกลุ่มก็มีราคาขายห้องชุดที่สูงกว่าเกณฑ์ ที่นโยบายกำหนดทำให้กลุ่มลูกค้าดังกล่าวมองข้ามไป

“ธนาคารที่จะจัดค้ำนี้ ก็ไม่ได้ support เกี่ยวกับกลุ่มนี้เท่าไรหรอก รายได้น้อยส่วนใหญ่ก็ไม่สามารถที่จะผ่อนได้เนื่องจากของมีค่าใช้จ่ายประจำเดือนอยู่แล้ว” (โครงการที่ 4, สัมภาษณ์, 5 พฤษภาคม 2561)

“กลุ่มนี้ไม่มีเลยเพราะว่าราคาห้องของพื้มันเกิน เราไม่อยู่ในโหมดนั้นอยู่แล้วที่ไม่เกินล้านห้าไม่มีสิทธิ์เลย เราไม่ได้ตรงนั้น” (โครงการที่ 9, สัมภาษณ์, 16 พฤษภาคม 2561)

2. นโยบายการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนอง

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ พบว่าทั้งหมดได้รับผลเชิงบวกจากนโยบายการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนอง ทั้งนี้ นโยบายดังกล่าวเป็นมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ที่กระทรวงการคลังเสนอ โดยอนุมัติลดค่าธรรมเนียมการโอน จาก 2% เหลือ 0.01% และลดค่าจำนองจาก 1% มาอยู่ที่ 0.01% เริ่มใช้ตั้งแต่ 29 ตุลาคม พ.ศ. 2558 ถึง 28 เมษายน พ.ศ. 2559 ซึ่งจากนโยบายดังกล่าวสามารถลดต้นทุนค่าใช้จ่ายในการโอนของผู้ประกอบการได้ เนื่องจากเงื่อนไขการโอนอาคารชุด ภาระค่าโอนส่วนใหญ่ผู้ประกอบการเป็นผู้รับผิดชอบ รวมถึงสามารถเพิ่มยอดขายให้กับทางผู้ประกอบการ เนื่องบางกรณีผู้ประกอบการบางรายสร้างโอกาสในขายโดยการนำค่าธรรมเนียมที่ได้รับการลดหย่อนมาส่งเสริมการตลาดเพื่อสร้างยอดขาย เช่น การฟรีค่าธรรมเนียม อีกทั้งยังเป็นการเร่งให้ลูกค้าตัดสินใจโอนห้องชุดให้เร็วขึ้นได้เพื่อให้ทันกำหนดที่นโยบายตั้งไว้

“ส่งผลที่สุดจะเป็นเรื่องลดค่าธรรมเนียมในการโอนเพราะว่าตรงนี้ในการทำสัญญาเราก็มีการแบ่งคนละครึ่งกับผู้ซื้อค่าโอนอะไรพวกนี้พอมันเหลือแค่ 0.01 มันก็ทำให้ต้นทุนในการโอนของเราลดลงไปเยอะมากอันนี้ก็คือจะเหลือกำไรเยอะขึ้นหน่อยจากที่เราคำนวณ” (โครงการที่ 5, สัมภาษณ์, 3 พฤษภาคม 2561)

“จากนโยบายที่ส่งเสริมเข้ามาค่ะ คือลดค่าธรรมเนียมในการโอน ทางผู้ประกอบการอยู่ในช่วงที่มีการลดค่าธรรมเนียมพอดีเลยแล้วก็สามารถโอนได้ถึง 80 เปอร์เซ็นต์ในช่วงนั้น ต้องยอมรับว่าเราได้ผลกระทบในด้านบวกเยอะมาก” (โครงการที่ 6, สัมภาษณ์, 2 พฤษภาคม 2561)

สำหรับปัญหาของนโยบายการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนอง จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ 10 แห่งพบว่าผู้ประกอบการ 4 แห่ง มองว่าระยะเวลาที่ทางนโยบายกำหนดมีระยะเวลาน้อยเกินไป เมื่อเทียบกับการดำเนินงานของผู้ประกอบการ ที่ต้องดำเนินการให้ทันต่อการส่งเสริมของภาครัฐที่ออกมา เพราะแต่ละโครงการต้องใช้เวลาดังแต่สร้างจนขายไม่ต่ำกว่า 1 ปีขึ้นไป ซึ่งระยะเวลาที่นโยบายกำหนดมาไม่เพียงพอในการดำเนินงานของผู้ประกอบการ อีกทั้งทำให้ภาวะการแข่งขันมีสูงจากปกติด้วย

“นโยบายควรมีระยะเวลานานหน่อย เพราะโครงการใช้เวลาในการสร้างขายนาน กว่า จะสร้างเสร็จก็หมดเวลาแล้ว” (โครงการที่ 1, สัมภาษณ์, 19 เมษายน 2561)

“เสียขายตรงที่ระยะเวลานั้นน้อยเกินไปเพราะว่าในช่วงเวลานั้น การแข่งขันค่อนข้างสูงนะค่ะ” (โครงการที่ 4, สัมภาษณ์, 5 พฤษภาคม 2561)

3. นโยบายให้สิทธิลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ 10 แห่งพบว่า มีสถานประกอบการที่ได้รับผลเชิงบวกจากนโยบายให้สิทธิลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดามีจำนวน 7 แห่ง ทั้งนี้เนื่องจากนโยบายดังกล่าวให้สิทธิผู้ที่ซื้อบ้านในราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท ให้สามารถนำเอา 20% ของมูลค่าบ้านที่ซื้อไปหักภาษีบุคคลธรรมดาได้เป็นเวลา 5 ปี โดยจะมีผลถึงวันที่ 13 ตุลาคม พ.ศ. 2558 ถึง 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 โดยผลไม่เห็นว่ามีปัญหาและอุปสรรคใด ๆ ให้ผู้ประกอบการได้ผลประโยชน์จากการที่นโยบายสามารถกระตุ้นให้ลูกค้าที่ซื้อห้องชุดอยู่แล้วตัดสินใจโอนห้องชุดได้เร็วขึ้น และสามารถดึงลูกค้าที่อยู่ในช่วงตัดสินใจซื้อที่อยู่เป็นของตนเอง ก็ตัดสินใจซื้อเพื่อให้ได้รับสิทธิจากนโยบายลดหย่อนภาษีดังกล่าว เพราะสามารถนำไปลดหย่อนภาษีได้

“มีผลดีทั้งกับลูกค้าและผู้ประกอบการเพราะทำให้ลูกค้าตัดสินใจซื้อง่ายขึ้น ผู้ประกอบการขายได้และลูกค้าก็สามารถนำไปลดหย่อนภาษีของตนเองด้วย” (โครงการที่ 10, สัมภาษณ์, 16 พฤษภาคม 2561)



38483833

“ลดหย่อนภาษีหรือช่วยกระตุ้นได้ครับ ให้ลูกค้าโอนเร็วมากขึ้น แต่ถามว่ามาซื้อคอนโดมากขึ้นไหม ไม่นะครับ” (โครงการที่ 9, สัมภาษณ์, 16 พฤษภาคม 2561)

อย่างไรก็ตามพบว่าผู้ประกอบการ 3 แห่ง เห็นว่าโครงการของตนไม่ได้รับผลกระทบจากนโยบาย โดยมองว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดหรืออาคารชุด เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทางเลือกที่ 2 รองจากบ้าน ทำให้ผู้ประกอบการไม่ได้รับประโยชน์จากนโยบายลดหย่อนภาษีในการกระตุ้นให้ซื้อคอนโด รวมถึงผู้ที่ซื้อคอนโดส่วนใหญ่จะเป็นบ้านหลังที่ 2 มากกว่าบ้านหลังแรก

“ไม่รู้สักอะไรครับ เพราะว่าลดหย่อนภาษีเงินได้ มันก็จำกัดเฉพาะบางคน ก็ต้องบ้านหลังแรกมันก็จะลดได้ ส่วนใหญ่คนที่ซื้อคอนโดมันก็ไม่ใช่บ้านหลังแรกอยู่แล้ว” (โครงการที่ 5, สัมภาษณ์, 3 พฤษภาคม 2561)

สำหรับปัญหาของนโยบายให้สิทธิลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ 10 แห่งพบว่าทั้งหมดไม่เห็นว่ามีปัญหาและอุปสรรคใด ๆ จากนโยบายดังกล่าว เนื่องจากผู้ซื้ออยู่ในเงื่อนไขที่สามารถลดหย่อนได้

แนวทางการส่งเสริมการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด

จากการสัมภาษณ์พบว่าผู้ประกอบการส่วนใหญ่มีข้อเสนอแนะเพิ่มเติมในนโยบายให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง เนื่องจากนโยบายดังกล่าวไม่สอดคล้องกับความเป็นจริง เกี่ยวกับข้อมูลเครดิตของผู้ซื้อ เพื่อแม้จะมีนโยบายให้สินเชื่อออกมากระตุ้นแต่ผู้ซื้อส่วนใหญ่ที่มีความต้องการซื้อจริงไม่สามารถกู้ยืมได้เนื่องจากติดเครดิตบูโร โดยบางกรณีไม่มีความรู้ในการรักษาเครดิตและความสำคัญของเครดิตหรือติดเครดิตแบบเล็กน้อยก็ไม่สามารถกู้ขอสินเชื่อได้ ผู้ประกอบการจึงมีข้อเสนอแนะว่า ภาครัฐควรปลดล็อกเครดิตให้กับประชาชนบางกลุ่มที่เสียเครดิตไม่ร้ายแรง หรือหากคิดมาก็ปลดล็อกให้สามารถกู้ยืมได้ เนื่องจากประชาชนกลุ่มนี้มีมาก หากปลดล็อกได้จะช่วยให้อสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยขายดียิ่งขึ้นและเศรษฐกิจจะดีขึ้นตามลำดับ

“ที่ว่าวันนี้รัฐบาลควรที่จะแก้ ปลดล็อกเครดิต ให้จะดีมาก ปลดล็อกเฉพาะบางส่วน เพราะที่ไม่ได้ดีร้ายแรง คือมีคนที่ยากได้แล้วซื้อไม่ได้ก็เยอะถูกต้องไหม แล้วเมื่อกู้ได้ง่ายคนที่มีกำลังซื้อแต่ไม่สามารถซื้อได้ก็จะมาใช้สิทธิ์ตรงซึ่งมีเยอะมากที่บอกเลย คือกู้บ้านกู้ยากกว่าซื้อรถ ถ้าทำให้ซื้อบ้านกู้ได้เหมือนรถอันนี้ที่บอกเลยว่าคอนโดที่เหลือขายได้หมด” (โครงการที่ 9, สัมภาษณ์, 16 พฤษภาคม 2561)

นอกจากนี้ผู้ประกอบการมีข้อเสนอแนะเพิ่มเติมในนโยบายการลดค่าธรรมเนียมในการโอนและการจดจำนอง เนื่องจากนโยบายดังกล่าวตอบสนองความต้องการของผู้ประกอบการรวมทั้งช่วยลดต้นทุนค่าใช้จ่ายในการโอนให้กับผู้ประกอบการถึง 80 % ของต้นทุนการโอน

“อยากจะให้ ลดค่าธรรมเนียม แบบนี้ตลอดไป เพราะว่าค่าใช้จ่ายค่าโอนตรงนี้ เป็น ต้นทุนก้อนหนึ่ง ในการสร้างของผู้ประกอบการ ซึ่งมียอดเงินสูงมากนะคะ เอาเป็นว่าโอนห้องชุด 80 ห้อง ค่าโอนเข้าไปหลายล้าน ถ้าค่าโอนตรงนี้ลดลงได้ ก็ทำให้ผู้ประกอบการมีผลกำไรคุ้มค่าเหนื่อยมากขึ้นค่ะ” (โครงการที่ 4, สัมภาษณ์, 5 พฤษภาคม 2561)

“ผมอยากให้ลดค่าจดจำนองเหลือ 0.01 ค่าโอนเหลือ 0.01 ไปตลอดเลยครับผมว่าจะช่วยทำให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีสภาพคล่องมากขึ้นครับ” (โครงการที่ 3, สัมภาษณ์, 30 เมษายน 2561)

ตอนที่ 3 ปัญหาและอุปสรรคการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด

1. ปัญหาและอุปสรรคการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในกระบวนการ EIA

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ 10 แห่งพบว่ามีเพียง 5 แห่งที่โครงการอยู่ในข่ายต้องผ่านกระบวนการ EIA โดยโครงการอาคารชุดที่เข้าเงื่อนไขต้องทำ EIA ต้องเป็นโครงการคอนโดมิเนียม ที่มีจำนวนห้องชุด (Unit) ตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป จะต้องทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมต้องทำตามกฎหมายภายใต้พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติพ.ศ. 2535 มาตรา 46 ซึ่งโดยข้อกำหนดต่าง ๆ ตาม EIA ถือเป็นข้อตกลงหรือคำมั่นสัญญาที่เจ้าของโครงการมีให้ไว้ โดยข้อกำหนดใน EIA จะเป็นสิ่งที่แนบท้ายใบอนุญาตต่าง ๆ เช่น ใบอนุญาตการก่อสร้าง ดังนั้นหากเจ้าของโครงการไม่ทำตามข้อกำหนดที่กำหนดไว้ หน่วยงานผู้มีสิทธิอนุญาตก็มีสิทธิลงโทษตามระเบียบได้

จากการสัมภาษณ์พบว่าปัญหาส่วนใหญ่ที่ผู้ประกอบการพบคือขั้นตอนในกระบวนการขอลี้ขบวนสิ่งแวดล้อมยุ่งยากไม่ว่าจะเกี่ยวกับเอกสารที่ต้องจัดเตรียม ขั้นตอนในการเข้าประชุมเพื่อขออนุมัติและระยะเวลาในการดำเนินการที่นาน และการเข้าประชุมต้องเข้าไปประชุมที่หน่วยงานในกรุงเทพฯ ซึ่งผู้ประกอบการไม่สะดวกในการเดินทาง เพราะการประชุมในการยื่นขอของแต่ละโครงการประชุมไม่ต่ำกว่า 3 ครั้ง และแต่ละโครงการใช้ระยะเวลาในการยื่นขอไม่ต่ำกว่า 1 ปี ทำให้



38483833

การดำเนินการก่อสร้างล่าช้าไม่เป็นไปตามที่กำหนด ส่งผลให้การคำนวณค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างผิดพลาดเนื่องจากราคาวัสดุในการก่อสร้างบางชนิดราคาไม่คงที่และเพิ่มขึ้นตลอดเวลา

“ยื่นรายงานสิ่งแวดล้อมรอบก่อนข้างอุ้งยากเรื่องขั้นตอนเยอะแล้วที่ระบบต่าง ๆ ก็ยาก แล้วก็มันต้องมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นนะ มันไม่ยากที่จะผ่านในแต่ละขั้นตอน” (โครงการที่ 5, สัมภาษณ์, 3 พฤษภาคม 2561)

“ถ้าผู้ประกอบการทำเองมันอาจจะไม่ใช่แค่ 1 ปี ในการรออาจจะนานกว่านั้นเพราะ 1 โครงการเข้าประชุมสิ่งแวดล้อมครั้งแรกรับรอง โคนตึกกลับแน่นอนครั้งที่ 2 ก็น่าครั้งที่ 3 จึงจะผ่านซึ่งเราไม่มีเวลาไปเข้าประชุมขนาดนั้น” (โครงการที่ 9, สัมภาษณ์, 16 พฤษภาคม 2561)

2. ปัญหาด้านขออนุญาตปลูกสร้างอาคารชุด

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ 10 แห่งพบว่ามีความเกี่ยวข้องกับการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารชุด เพียง 2 แห่ง ทั้งนี้การขออนุญาตก่อสร้างอาคารผู้ประกอบการต้องให้เตรียมเอกสารหลักฐานยื่นต่อฝ่ายโยธา สำนักงานเขตในกรุงเทพมหานคร หรือเทศบาลท้องถิ่น หรือเมืองพัทยา ที่สถานที่ก่อสร้างนั้นตั้งอยู่ ทั้งนี้หลักเกณฑ์ วิธีการ เงื่อนไข เอกสารต่าง ๆ ในการยื่นคำขอ และระยะเวลาพิจารณาอาจมีความแตกต่างกันในแต่ละพื้นที่ สำหรับการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารชุดนั้น ๆ เอกสารที่ต้องใช้ในการยื่นขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร การดำเนินงานขออนุญาตปลูกใบอนุญาตมีอายุ 1 ปี (365 วัน) ซึ่งการดำเนินการ เป็นอาคารที่ได้ดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จหรือได้รับใบรับรอง ตามมาตรา 32 ไม่น้อยกว่าหนึ่งปี ซึ่งต้องเสนอรายงานผลการตรวจสอบอาคารดังกล่าว ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่น ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎกระทรวง พ.ศ. 2548 (ภายในวันวาคมของทุกปี) เพื่อเป็นการชี้แจงให้ประชาชนรับทราบข้อมูลข่าวสารดังกล่าว

ทั้งนี้ปัญหาที่ผู้ประกอบการบางโครงการพบคือ ประสพการณ์ด้านการดำเนินธุรกิจซึ่งปัญหาดังกล่าวเกิดจากตัวผู้ประกอบการที่ขาดประสพการณ์ในการดำเนินงาน ทำให้ขาดความเข้าใจในขั้นตอนในการดำเนินงาน จึงทำให้การดำเนินการขออนุญาตในขั้นตอนนี้ล่าช้ากว่าระยะเวลาที่กำหนด

“เรื่องการขออนุญาตปลูกสร้างตรงนี้ก็ เหนื่อยนิดนึง เนื่องจากผมไม่ได้มีประสพการณ์มาก่อนเราเป็นรุ่นบุกเบิกครับ” (โครงการที่ 3, สัมภาษณ์, 30 เมษายน 2561)



38483833

3. ปัญหาการขอเปิดใช้อาคารชุด

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ 10 แห่ง พบว่ามีปัญหาในกระบวนการขอเปิดใช้อาคารชุด 4 แห่ง โดยกระบวนการดังกล่าวจะดำเนินเมื่อผู้ประกอบการได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้าง คัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้ หรือผู้แจ้ง ตามมาตรา 39 ทวิ ได้กระทำการดังกล่าวเสร็จแล้ว ให้แจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบตามแบบที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนด เพื่อทำการตรวจสอบการก่อสร้าง คัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารนั้นให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ถ้าเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ทำการตรวจสอบแล้วเห็นว่ากรก่อสร้าง คัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารนั้นเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับใบอนุญาตหรือที่ได้แจ้งไว้ตามมาตรา 39 ทวิ แล้ว ก็ให้ออกใบรับรองให้แก่ผู้ได้รับใบอนุญาต หรือผู้แจ้งตามมาตรา 39 ทวิ เพื่อให้มีการใช้อาคารนั้นตามที่ได้รับใบอนุญาต หรือที่ได้แจ้งไว้ตามมาตรา 39 ทวิ ได้

สำหรับปัญหาที่เกิดขึ้นส่วนใหญ่ที่ผู้ประกอบการมองว่าต้องใช้ระยะเวลาที่นานมากในการขอตรวจเพราะในขั้นตอนดังกล่าวหน่วยงานเทศบาลจะมีทีมงานเข้ามาตรวจหลายหน้าที่ ทำให้กว่าจะครบตามหน้าที่ของผู้ตรวจต้องรอคิวนาน ทั้งนี้รวมถึงปัญหาที่ผู้ประกอบการต้องเจอคือ การเรียกร้องจากเจ้าที่หน่วยงานภาครัฐที่มีเงื่อนไขในการเข้ามาตรวจ ทางผู้ประกอบการจะต้องส่งคนไปรับ และใส่ซองเพื่อตอบแทนน้ำใจอีกด้วย จากกรณีดังกล่าวนี้ทำให้ผู้ประกอบการจำเป็นต้องทำตามเงื่อนไขดังกล่าวเพื่ออำนวยความสะดวกกับการตรวจขอเปิดใช้อาคารชุด และลดปัญหาที่เกิดจากจากการตรวจให้มากที่สุด

“ปัญหาที่จะมีก็คิวในการมาตรวจของเจ้าหน้าที่มากกว่าเพราะต้องมาทั้งทีมงานที่เทศบาลทำให้ใช้เวลาในการรอมาตรวจนานครับ” (โครงการที่ 1, สัมภาษณ์, 19 เมษายน 2561)

“ปัญหาคือก็ต้องส่งรถไปรับแล้วต้องใส่ซองตอบแทนค่าน้ำใจให้เขาอะไรอย่างนี้ เพื่อจะได้มีข้อแก้ไขน้อยที่สุด กว่าจะได้ตัวมา ก็จะช้าที่ช่วงนั้น” (โครงการที่ 5, สัมภาษณ์, 3 พฤษภาคม 2561)

สำหรับผู้ประกอบการ 6 แห่ง ที่ไม่ได้รับปัญหาด้านการขอเปิดใช้อาคารชุดเนื่องจากผู้ประกอบการส่วนใหญ่จ้างผู้ชำนาญการมาดำเนินการแทนจนแล้วเสร็จ

4. ปัญหาการขอประเมินราคาทุนทรัพย์ห้องชุด

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ 10 แห่งพบว่ามีปัญหาในกระบวนการขอประเมินราคาทุนทรัพย์ห้องชุด มี 2 แห่ง การประเมินราคาทุนทรัพย์คือ การตีราคาว่าห้องชุดที่สร้างไว้นั้นมีราคา

เท่าไรเพื่อเป็นราคากลางในการประเมินภาษีตอนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและเป็นราคามาตรฐานของห้องชุดในอาคารชุดนั้น อสังหาริมทรัพย์ที่สร้างขึ้นใหม่จะต้องลงบันทึกในบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและในแผนที่ราคาประเมินที่ดิน สำหรับปัญหาที่เกิดขึ้นการประเมินราคาห้องชุดมีผลต่อการตั้งราคาที่ใช้สำหรับคำนวณค่าใช้จ่ายในการโอน ราคาห้องที่ใช้ในการขอกู้ธนาคารและราคากลางของห้องชุด ทำให้ผู้ประกอบการบางโครงการต้องจ่ายเงินบางส่วนเพื่อให้ราคาประเมินของห้องชุดสูงขึ้น

“มีผลกระทบต่อเราคือเราต้องจ่ายเงินนอกรอบไป อันนี้มันก็เป็นธรรมเนียมที่เข้าใจกันมานาน ถ้าไม่จ่ายก็ไม่จบสักทีก็ต้องจ่ายกันไป” (โครงการที่ 5, สัมภาษณ์, 3 พฤษภาคม 2561)

“ค่อนข้างหินเหมือนกันเพราะต้องทำราคาประเมินห้องชุดให้สูง เนื่องจากราคาต้นทุนเราสูงเราต้องเพิ่มมูลค่าห้องให้ได้ราคาประเมินสูง” (โครงการที่ 10, สัมภาษณ์, 16 พฤษภาคม 2561)

อย่างไรก็ตามพบว่าผู้ประกอบการ 8 แห่ง ที่ไม่ได้รับปัญหาด้านการขอประเมินราคาทุนทรัพย์ห้องชุด เนื่องจากราคากลางที่กรมธนารักษ์ประเมินเป็นไปตามเป้าหมายที่โครงการกำหนด

5. ปัญหาการขอจดทะเบียนอาคารชุด

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ 10 แห่งพบว่าทั้งหมดไม่มีปัญหาในกระบวนการขอจดทะเบียนชุด

6. ปัญหาการขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด และผู้จัดการนิติบุคคล

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ 10 แห่งพบว่าทั้งหมดไม่มีปัญหาในกระบวนการขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

7. ปัญหาการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ 10 แห่งพบว่าสถานประกอบการได้รับปัญหาจากกระบวนการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด 6 แห่ง ทั้งนี้หลักการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดมี 2 กรณี คือ

1. จดทะเบียนประเภทโอนอสังหาริมทรัพย์ กรณีต้องประกาศ

2. จดทะเบียนประเภทโอนอสังหาริมทรัพย์ กรณีไม่ต้องประกาศ ในกรณี การจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด ที่ต้องประกาศนั้น ผู้ยื่นคำขอต้องมีการประกาศตาม

กฎหมาย สำหรับการโอนที่ดินมีหลักฐานเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือโอนเฉพาะสิ่งปลูกสร้างซึ่งกฎหมายกำหนดให้ต้องประกาศ 30 วัน โดยในขั้นตอนการดำเนินงานดังกล่าว

สำหรับปัญหาที่ผู้ประกอบการส่วนใหญ่พบ คือ ด้านการต่อคิวงานจากโครงการใหญ่ที่โอนทีหลายห้อง รวมถึงการตรวจเอกสารในการโอนของเจ้าหน้าที่แต่ละคน เนื่องจากขั้นตอนใน

การโอนห้องชุดจะต้องประกอบด้วยผู้ประกอบการ กับเจ้าหน้าที่ธนาคาร (กรณีโครงการติดจดจำนอง) ผู้ซื้อ และเจ้าหน้าที่ธนาคาร (กรณีกู้สินเชื่อธนาคาร) ซึ่งเอกสารที่ต้องใช้และขั้นตอนในการตรวจสอบความเรียบร้อยของเอกสารแต่ละกรณีค่อนข้างนาน จึงทำให้เกิดปัญหาต่อผู้ประกอบการในการที่ต้องเตรียมเอกสารในการโอนของแต่ละห้องล่วงหน้า 1 วันเพื่อความรวดเร็วในขั้นตอนการตรวจเอกสาร

“ต่อคิวนานเพราะว่า เวลาเจอโครงการใหญ่ ๆ มาโอนที่ 50-60 ห้องเลขที่เดียว ก็ทำให้เราที่ไม่ได้โอนเยอะมากแต่ก็ต้องใช้เวลานานเหมือนกันครับ เพราะจำนวนเจ้าหน้าที่ไม่มีเพียงพอต่อการโอนและในการโอนแต่ละเคสต้องใช้เวลาตรวจเอกสารนานอีกด้วย” (โครงการที่ 3, สัมภาษณ์, 30 เมษายน 2561)

“เราต้องแก้ปัญหาโดยนำเอกสารมาทิ้งไว้ให้เจ้าหน้าที่ตรวจก่อน 1 วันทำการ แล้วก็มาดำเนินการเราจะต้องมีการเตรียมล่วงหน้าค่ะ” (โครงการที่ 8, สัมภาษณ์, 6 พฤษภาคม 2561)

ตอนที่ 4 แนวทางการแก้ปัญหาและอุปสรรคการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในพื้นที่ จังหวัดชลบุรี

ข้อเสนอแนะการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด

สำหรับโครงการอาคารชุดที่เข้าเงื่อนไขต้องทำ EIA คือ โครงการคอนโดมิเนียม ที่มีจำนวนห้องชุด (Unit) ตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ซึ่งการทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมต้องทำตามกฎหมายภายใต้พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 มาตรา 46 ระบุว่าโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ในเกณฑ์ข้างต้นที่กล่าวมา จะต้องทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งข้อกำหนดต่าง ๆ ตาม EIA ถือเป็นข้อตกลงหรือคำมั่นสัญญาที่เจ้าของโครงการมีให้ไว้ โดยข้อกำหนดใน EIA จะเป็นสิ่งที่แนบท้ายใบอนุญาตต่าง ๆ เช่น ใบอนุญาตการก่อสร้าง จากขั้นตอนดังกล่าวในการขอ EIA ทำให้เห็นว่าหากผู้ประกอบการไม่มีประสบการณ์ในด้านนี้ จะส่งผลต่อการดำเนินการธุรกิจตั้งแต่เริ่มโครงการได้ เนื่องจากการก่อสร้างต้องผ่าน EIA ก่อนจึงจะดำเนินการก่อสร้างได้ทำให้ผู้ประกอบการ ต้องหาทางออกหรือแนวทางการแก้ไขให้กับตนเองโดยการจ้างหน่วยงานที่มีประสบการณ์ในด้านนี้โดยเฉพาะมาดำเนินการ เพื่อลดความเสี่ยงที่จะดำเนินการเองเพราะไม่มีประสบการณ์และลดเวลาในการดำเนินการในขั้นตอนต่าง ๆ และผู้ประกอบการบางท่านหลีกเลี่ยง

ที่จะดำเนินการขอ EIA โดยการสร้างคอนโดไม่ถึงเกณฑ์ที่ EIA กำหนดเพื่อจะได้ไม่ต้องขออนุญาต และหลีกเลี่ยงขั้นตอนดังกล่าวที่ยุ่งยาก

“เราจ้างมหาวิทยาลัยคณะคณะอาจารย์ที่ทำเกี่ยวกับด้านนี้มาดูแลให้ ตั้งแต่ขออนุญาต ก่อสร้าง เขียนแบบอะไรพวกนี้ ค่ะเราก็จะจ้างมาให้ดูแลตรงนี้ ก็แบบว่าเราไม่มีประสบการณ์ด้านนี้ ก็จ้างผู้เชี่ยวชาญด้านนี้มากกว่า เพราะเราไม่มีความรู้เรื่องนี้ก็จะให้เขามาทำให้ตั้งแต่เริ่มจนจบค่ะ” (โครงการที่ 4, สัมภาษณ์, 5 พฤษภาคม 2561)

“จ้างบริษัทมาดำเนินการเพราะมันง่ายกว่า ราคาก็ไม่สูง มีประสบการณ์มากกว่า เพราะระยะเวลาในการรอก็ประมาณ 1 ปี กว่าดำเนินการเสร็จ” (โครงการที่ 9, สัมภาษณ์, 16 พฤษภาคม 2561)

จากการสัมภาษณ์พบว่าผู้ประกอบการมีข้อเสนอแนะเพิ่มเติมในกระบวนการดำเนิน ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด โดยผู้ประกอบการบางโครงการต้องหาข้อมูลบางส่วนเพื่อประกอบการสร้างคอนโดขาย โดยเฉพาะข้อมูลประชากรที่อยู่อาศัยในพื้นที่จำเป็นต่อการคำนวณ จำนวนในการสร้างและราคาขายของห้องชุด

“อยากให้ปรับปรุงแก้ไขในเรื่องของจำนวนประชาชน จำนวนที่อยู่อาศัย และจำนวน โครงการที่ขึ้นในแต่ละปี โดยอยากให้แจ้งจากจำนวนที่เป็นจริง เพราะถ้าทางนักธุรกิจทราบข้อมูล จากความเป็นจริงก็อาจจะทำให้โครงการที่สร้างขึ้นมาไม่ขาดทุน และเป็นไปตามที่คาดหวังไว้” (โครงการที่ 2, สัมภาษณ์, 20 เมษายน 2561)

จากการสัมภาษณ์พบว่าผู้ประกอบการมีข้อเสนอแนะเพิ่มเติมในกระบวนการดำเนิน ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด โดยจัดทำคู่มือกระบวนการสร้างอาคารชุด เพื่อเป็นแบบ ในการดำเนินธุรกิจและเป็นข้อมูลเพื่อใช้ในการศึกษาสำหรับผู้ประกอบการรายใหม่ที่สนใจทำ โครงการ

“อยากให้รัฐมีคู่มือในการสร้างคอนโดว่าต้องมีขั้นตอนอะไรยังไงบ้างเพราะว่าเวลาจะ ถามใครมันก็ไปตามที่ละหน่วยงานมันต้องวิ่งหลายที่ครับจึงมีคู่มือในการสร้างคอนโดเลยก็น่าจะ ง่ายและเข้าใจได้มากกว่าครับ” (โครงการที่ 3, สัมภาษณ์, 30 เมษายน 2561)



38483833

จากการสัมภาษณ์พบว่าผู้ประกอบการมีข้อเสนอแนะเพิ่มเติมในกระบวนการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด โดยผู้ประกอบการบางโครงการเน้นด้านการประหยัดทรัพยากร เพราะโครงการทุกโครงการมีการใช้กระดาษเป็นจำนวนมากในการดำเนินการด้านกรยื่นเอกสารจึงคิดว่าการจัดเก็บเอกสารผ่านระบบเทคโนโลยีสามารถช่วยลดจำนวนการใช้กระดาษได้อย่างมาก

“อยากให้ลดขั้นตอนในการนำส่งเอกสารด้วยการส่งผ่านเทคโนโลยีเพราะช่วยลดระยะเวลาในการจัดส่งและลดการใช้กระดาษด้วยช่วยลดภาวะโลกร้อนด้วยคะ” (โครงการที่ 10, สัมภาษณ์, 16 พฤษภาคม 2561)



38483833

บทที่ 5

สรุป อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

การดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารชุด กรณีศึกษาผู้ประกอบการในพื้นที่ จังหวัดชลบุรี การดำเนินการศึกษาวิจัยครั้งนี้ เป็นการศึกษาเชิงคุณภาพ (Qualitative research) โดย สัมภาษณ์แบบเจาะลึก มีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาผลของนโยบายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในพื้นที่ จังหวัดชลบุรี เพื่อศึกษาปัญหาและอุปสรรคการดำเนิน ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในพื้นที่ จังหวัดชลบุรี เพื่อค้นหาแนวทางการแก้ปัญหาและ อุปสรรคทางการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในพื้นที่ จังหวัดชลบุรี โดยผู้ให้ ข้อมูลสำคัญ ผู้ให้ข้อมูลสำคัญในการศึกษาค้นคว้า ใช้วิธีการเลือกตัวอย่างแบบเจาะจงผู้ให้ข้อมูล สำคัญคือผู้ประกอบการหรือเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภท อาคารชุด ในพื้นที่จังหวัดชลบุรี ที่เริ่มก่อสร้างอาคารชุดตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2557-2560 จำนวน 10 โครงการ การจำนวนทั้งหมด 98 โครงการ โดยการเลือกกลุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง (Purposive sampling) โดยมีเงื่อนไขในการเลือกดังนี้ 1) จะต้องเป็นผู้ประกอบการหรือเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับ การดำเนินธุรกิจที่เริ่มก่อสร้างอาคารชุดตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2557-2560 ในพื้นที่จังหวัดชลบุรีและสามารถ ให้ข้อมูลเชิงลึกได้หรือทำงานมากกว่า 1 ปี 2) เป็นเจ้าหน้าที่ในหน่วยงานที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการ ดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด ในพื้นที่ จังหวัดชลบุรี เพื่อทำการสัมภาษณ์ข้อมูล แบบเจาะลึก (In-depth interview) ผู้ที่ให้สัมภาษณ์ข้อมูลแบบเจาะลึกจะต้องมีคุณสมบัติ ดังกล่าว เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ คือ แนวคำถามในการสัมภาษณ์แบบเจาะลึก ซึ่งเป็นเครื่องมือที่ผู้วิจัย สร้างขึ้นเอง โดยการศึกษาประเด็นคำถามจากวัตถุประสงค์ของการศึกษาและแนวคิดทฤษฎีที่ เกี่ยวข้องกับเรื่องที่ศึกษา ตลอดจนวรรณกรรมอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งแนวคำถาม วิธีการตั้งคำถาม มี ความเข้าใจง่าย เป็นคำถามปลายเปิด ไม่มีลักษณะของคำถามนำ เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา ประกอบไปด้วย 2 ชุด โดยแบ่งผลการวิเคราะห์ตามวัตถุประสงค์การวิจัย และสรุปผลการวิจัยได้ ดังนี้



38483833

สรุปผลการวิจัย

ผลของนโยบายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในพื้นที่ จังหวัดชลบุรี

นโยบายการส่งเสริมการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดของภาครัฐเป็นการส่งเสริมการลงทุนเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ที่เน้นเพิ่ม โอกาสให้กับกลุ่มประชาชนมีรายได้น้อย และปานกลางเป็นส่วนใหญ่ ไม่ได้มุ่งเน้นส่งเสริมต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของผู้ประกอบการ ทั้งระยะเวลาที่นโยบายกำหนดใช้ ก็ไม่เพียงพอต่อการดำเนินงานของผู้ประกอบการ สังเกตได้ว่า ระยะเวลาของการปฏิบัติจะมีจำกัด ไม่ยาวมากนัก ทำให้การปฏิบัติตามนโยบายของผู้ประกอบการ ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนด รวมถึงหน่วยงานที่รองรับนโยบายของภาครัฐ อาทิเช่น ธนาคารที่ปล่อยสินเชื่อก็มีน้อยและไม่สามารถรองรับนโยบายของภาครัฐในการปฏิบัติงานจริงทั้งในด้านการขอสินเชื่อและการลดหย่อนภาษีซึ่งส่งเสริมเฉพาะประชาชนเป็นหลัก ที่ดูเหมือนจะส่งเสริมให้ผู้ประกอบการบางคงเป็น นโยบายการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนอง ซึ่งนโยบายดังกล่าวสามารถลดต้นทุนค่าใช้จ่ายในการโอนของผู้ประกอบการได้ เนื่องจากเงื่อนไขการโอนอาคารชุดภาระค่าโอนส่วนใหญ่ผู้ประกอบการเป็นผู้รับผิดชอบ รวมถึงสามารถเพิ่มยอดขายให้กับทางผู้ประกอบการและสร้างโอกาสในขายโดยการค่าธรรมเนียมที่ได้รับการลดหย่อนมาจัดโปร โมชั่น เพื่อสร้างยอดขาย เช่น การฟรีค่าธรรมเนียม

ปัญหาและอุปสรรคการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดในพื้นที่ จังหวัดชลบุรี

การดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดพบว่า ปัญหาในกระบวนการขอลิขสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์มีขั้นตอนที่ซับซ้อนทั้งการจัดเตรียมเกี่ยวกับเอกสารที่ต้องใช้ยื่น การเข้าประชุมเพื่อขออนุมัติและระยะเวลาในการดำเนินงานที่นาน หากผู้ประกอบการไม่ผ่านในขั้นตอน EIA ก็ไม่สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้ อีกทั้งผู้ประกอบการยังขาดประสบการณ์ในการดำเนินงาน ทำให้การดำเนินการขออนุญาตปลูกสร้างล่าช้าตามไปด้วย รวมถึงปัญหาจากหน่วยงานเทศบาลมีเจ้าหน้าที่จำนวนจำกัดและรอคิวงาน และด้านการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจะต้องรอคิวงาน เพราะปัญหาเกิดจากโครงการอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ที่โอนครั้งละหลายห้อง อีกทั้งจำนวนเจ้าหน้าที่ไม่เพียงพอต่อการดำเนินงานและในแต่ละขั้นต้องใช้เวลา เนื่องจากขั้นตอนในการโอนห้องชุดจะต้องประกอบด้วยผู้ประกอบการ กับเจ้าหน้าที่ธนาคาร (กรณี โครงการติดจดจำนอง) ผู้ซื้อ และเจ้าหน้าที่ธนาคาร (กรณี กู้เงินซื้อธนาคาร) ซึ่งเอกสารที่ต้องใช้และขั้นตอนในการตรวจความเรียบร้อยของเอกสารแต่ละกรณี ก่อนข้านาน จึงทำให้เกิดปัญหาต่อผู้ประกอบการในการที่ต้องเตรียมเอกสารในการโอนของแต่ละห้องล่วงหน้า 1 วันเพื่อความรวดเร็วในขั้นตอนการตรวจเอกสาร

แนวทางการพัฒนานโยบายการส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด

นโยบายการส่งเสริมการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารของภาครัฐไม่สอดคล้องกับความเป็นจริง โดยปัญหาหลักที่เกิดขึ้นเกี่ยวกับข้อมูลเครดิตของผู้ซื้อ แม้จะมีนโยบายให้สินเชื่อออกมากระตุ้นแต่ผู้ซื้อส่วนใหญ่ที่มีความต้องการซื้อจริงไม่สามารถกู้ยืมได้เนื่องจากติดเครดิตบูโร โดยแนวทางการแก้ปัญหาของภาครัฐควรปลดล็อกเครดิตให้กับประชาชนบางกลุ่มที่เสียเครดิตไม่ร้ายแรง หรือหากคิดมาก็ปลดล็อกให้สามารถกู้ยืมได้ เนื่องจากประชาชนกลุ่มนี้มีมาก หากปลดล็อกได้จะสามารถช่วยให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยขยับดีขึ้นและเศรษฐกิจจะดีขึ้น ดังนั้นภาครัฐควรตระหนักถึงความสำคัญ ในการสื่อสารประชาสัมพันธ์ให้ประชาชนมีความรู้ ความเข้าใจในจุดประสงค์และเป้าหมายของนโยบายที่ภาครัฐกำหนดออกมา อีกทั้งภาครัฐควรศึกษาขั้นตอนการดำเนินธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ว่ามีกระบวนการใดบ้าง เพื่อกำหนดนโยบายให้สอดคล้องกับความเป็นจริงและเกิดประโยชน์ต่อประชาชนและผู้ประกอบการ

แนวทางการแก้ไขปัญหาการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด

กระบวนการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด ควรจัดทำคู่มือกระบวนการสร้างอาคารชุด เพื่อเป็นแบบในการดำเนินธุรกิจและเป็นข้อมูลเพื่อใช้ในการศึกษาสำหรับผู้ประกอบการรายใหม่ที่สนใจทำโครงการ และฐานข้อมูล โดยเฉพาะข้อมูลประชากรที่อยู่อาศัยในพื้นที่ เพื่อเป็นข้อมูลในการประกอบการตัดสินใจการดำเนินธุรกิจ อีกทั้งภาครัฐควรมีหน่วยงานด้านการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะเพื่อให้ผู้ประกอบการสามารถเข้าไปปรึกษาในด้านการดำเนินธุรกิจได้ และสำนักงานที่ดินควรแบ่งกลุ่มเจ้าหน้าที่ในการให้บริการ โดยแยกเป็นส่วนของผู้ประกอบการกับประชาชนทั่วไปเพื่อลดความล่าช้าในการดำเนินการ

อภิปรายผลการวิจัย

ในการศึกษาปัญหาและอุปสรรคการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดของผู้ประกอบการในพื้นที่จังหวัดชลบุรี พบประเด็นที่น่าสนใจในการอภิปรายผลดังนี้ ผลการศึกษา นโยบายการส่งเสริมการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ พบว่า นโยบายการส่งเสริมของภาครัฐเน้นส่งเสริมให้แก่ผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางเป็นหลัก โดยการมุ่งเน้นนี้อาจส่งผลให้ผู้มีรายได้น้อยมีที่อยู่อาศัยจริงแต่ก็เพิ่มภาระให้กับประชาชนกลุ่มนี้เช่นกันซึ่งอาจเป็นหนี้เสียในอนาคตได้ อีกทั้งภาครัฐไม่ได้เน้นส่งเสริมในส่วนผู้ประกอบการ ที่วางแผนที่จะเน้นขายให้กับผู้มีรายได้อีกขึ้นไป รวมถึงระยะเวลาในการส่งเสริมนโยบายของภาครัฐก็น้อยเกินไป ไม่เอื้อประโยชน์ต่อผู้ประกอบการ แม้ผู้ประกอบการจะได้รับประโยชน์จากนโยบายแต่ก็เป็นเพียงส่วนน้อยเท่านั้น ซึ่งสอดคล้องกับกับผลการศึกษาของ วิชัย ตันติกุลานันท์ (2556) ศึกษาเรื่อง การศึกษาปัญหาและ

อุปสรรคการปรับโครงสร้างหนี้เอ็นพีแอล (N.P.L) ภาคอสังหาริมทรัพย์ การแก้ไขปัญหาหนี้เสีย อสังหาริมทรัพย์เป็นไปด้วยความล่าช้า ไม่ทันต่อเหตุการณ์ ระบบการควบคุมของภาครัฐไม่รัดกุม รัฐบาลต้องออกกฎหมาย เพื่อควบคุมโครงการจัดสรรต่าง ๆ ให้ครอบคลุม มีมาตรการการปฏิบัติ ตามกฎหมาย และสอดคล้องกับ วิชาชีพ อนุสัญญาสหประชาชาติ (2559) ศึกษา ประสิทธิภาพการนำ นโยบายบ้านหลังแรกไปปฏิบัติ ถึงบริบทสภาพปัญหา และอุปสรรคของนโยบายบ้านหลังแรกไป ปฏิบัติ โดยกระทบต่อประสิทธิภาพการนำนโยบายบ้านหลังแรกไปปฏิบัติ ดังนั้นรัฐบาลควรที่ จะต้องให้ความสำคัญในการกำหนดนโยบายบ้านหลังแรก เพื่อให้ประชาชนมีชีวิตที่ดีขึ้น และมีที่ อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ซึ่งการนำนโยบายนี้ไปปฏิบัตินั้นจะสามารถกระตุ้นเศรษฐกิจของภาพรวม ในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด ดังที่กล่าวมานั้น นโยบายนี้จะเป็นการกระตุ้นทางเศรษฐกิจ ของประเทศ และที่สะท้อนถึงความเจริญเติบโตได้อย่างยั่งยืนในอนาคตต่อไป ผลการศึกษา กระบวนการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์พบว่า กระบวนการและขั้นตอนในการดำเนินธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด มีขั้นตอนในการดำเนินการที่นานและซับซ้อนทั้งในด้าน ขั้นตอนในการจัดเตรียมเอกสารและการดำเนินงานของเจ้าหน้าที่รัฐที่ไม่อำนวยความสะดวกขั้นตอนการ ดำเนินงานของผู้ประกอบการ ซึ่งผู้ประกอบการต้องดำเนินการติดต่อหน่วยงานภาครัฐในหลาย ส่วนเช่น เทศบาลตำบลที่ผู้ประกอบการดำเนินธุรกิจอยู่ และสำนักงานที่ดินของจังหวัดชลบุรี โดย การดำเนินการของภาครัฐมีปัญหาในขั้นตอนการให้บริการที่ล่าช้าซึ่งพบว่าล่าช้าในส่วนการ ให้บริการของเจ้าหน้าที่ในการดำเนินการตรวจสอบเอกสาร ทำให้กระบวนการดำเนินธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ของผู้ประกอบการล่าช้าตามไปด้วย ซึ่งไม่สอดคล้องกับผลการศึกษาของ กนกวรรณ บรรพต (2558) ศึกษาเรื่อง คุณภาพการให้บริการจดทะเบียนอาคารชุดของสำนักงาน ที่ดินจังหวัดชลบุรี การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์ เพื่อการศึกษาการรับรู้ในการให้บริการระดับความ คาดหวังต่อการเข้ารับบริการ ประการที่สองเพื่อศึกษาคุณภาพการบริการจดทะเบียนอาคารชุดของ สำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี ผลการศึกษา พบว่าผู้ประกอบการที่มารับบริการมีความไม่คิดเห็น เกี่ยวกับคุณภาพการบริการจดทะเบียนอาคารชุดของสำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี โดยภาพรวมของ ระดับการรับรู้และความคาดหวัง อยู่ในระดับมาก เมื่อจำแนกรายด้าน พบว่า ด้านรูปธรรมในการ บริการและด้านความเห็นอกเห็นใจแก่ผู้รับบริการ ระดับการรับรู้และความคาดหวังไม่แตกต่างกัน ส่วนด้านความน่าเชื่อถือไว้วางใจในการบริการ ด้านการตอบสนองต่อผู้ และด้านการให้ความ อบอุ่นแก่ผู้รับบริการ มีระดับการรับรู้และความคาดหวังไม่แตกต่างกัน สอดคล้อง จีรวัฒน์ สารสะลา ลิน (2559) การศึกษาเรื่อง ความคิดเห็นของประชาชนที่มีต่อการบริหารจัดการของเทศบาลเมือง แสนสุข อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี ผลการวิจัยพบว่า ความคิดเห็นของ และประชาชนที่มีต่อการ บริหารจัดการของเทศบาลเมืองแสน ความคิดเห็น ความเชื่อมั่น อยู่ในระดับปานกลาง โดย



38483833

BUU-1Thesis 59930049 Independent study / rev: 26072561 17:36:07 / seq: 159

ประชาชน ต้องการให้มีความเสมอภาคในการให้บริการ ต้องการให้เจ้าหน้าที่อธิบาย ชี้แจงวิธีการให้บริการอย่างละเอียด เข้าใจง่าย และอยากให้มีการตีประกายรายละเอียด ขั้นตอน ระยะเวลาในการให้บริการที่ชัดเจน ตามลำดับ ในด้านความพึงพอใจต่อเจ้าหน้าที่หรือบุคลากรที่ให้บริการ พบว่า อันดับแรกคือ อยากให้เจ้าหน้าที่เอาใจใส่ กระตือรือร้น และมีความพร้อมในการให้บริการ มีความซื่อสัตย์สุจริตในการปฏิบัติหน้าที่ ไม่หาประโยชน์ส่วนตน และความมีน้ำใจ เอื้อเฟื้อเผื่อแผ่ สอดคล้องกับ ฌฐพร วุ่นสังธรรม (2549) ศึกษาเรื่อง ความพึงพอใจของผู้ใช้บริการต่อสำนักงาน ที่ดินชลบุรี สาขาบางละมุง ผลการศึกษาพบว่า ความพึงพอใจของผู้ใช้บริการต่อสำนักงาน ที่ดินชลบุรี สาขาบางละมุง พบว่าในภาพรวมผู้มาใช้บริการมีความพึงพอใจปานกลางค่าเฉลี่ย 3.10 ส่วน เบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.54 เมื่อพิจารณาเป็นรายด้าน พบว่า ผู้มาใช้บริการมีความพึงพอใจด้านการ บริการ เป็นอันดับ 1 รองลงมาคือความพึงพอใจด้านคุณภาพของเจ้าหน้าที่ และความพึงพอใจด้าน อาคารสถานที่ให้บริการ เป็นอันดับสุดท้าย

ข้อเสนอแนะในการวิจัย

จากการวิเคราะห์ปัญหาและอุปสรรคการดำเนินงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารชุด กรณีศึกษาเทศบาลเมืองแสนสุข จังหวัดชลบุรี

ข้อเสนอแนะเชิงนโยบาย

1. จากการศึกษา พบว่าหากรัฐบาลต้องการให้ นโยบายการส่งเสริมการลงทุนธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์เป็น ไปตามเป้าหมายที่กำหนด รัฐบาลควรกำหนดนโยบายโดยมุ่งเน้นที่ การลด ค่าธรรมเนียมการ โอนเป็นหลักและควรมีระยะเวลาที่กำหนดใช้ที่นาน เพราะการลดค่าธรรมเนียมการ โอนเกิดประโยชน์ต่อผู้ประกอบการและประชาชนเป็นอย่างมาก อีกทั้งควรมีการประชาสัมพันธ์ อย่างต่อเนื่องและสร้างความเข้าใจให้กับผู้ประกอบการเพื่อที่จะสามารถรองรับ นโยบายและนำ นโยบายไปปฏิบัติได้

2. จากการศึกษา พบว่าหน่วยงานภาครัฐควรมีการประสานงานระหว่างหน่วยงานที่ เกี่ยวข้องกับการนำนโยบายไปปฏิบัติ ก่อนมีการประกาศใช้นโยบาย

ข้อเสนอแนะเชิงปฏิบัติงาน

1. จากการศึกษาพบว่าเทศบาลแต่ละพื้นที่ควรจัดทำฐานข้อมูลด้านผู้ประกอบการ อสังหาริมทรัพย์ว่ามีจำนวนเท่าใดในพื้นที่ที่ดูแล เพื่อเป็นฐานข้อมูลให้ผู้ประกอบการมีข้อมูลใน การตัดสินใจในการดำเนินธุรกิจและง่ายต่อการตรวจสอบคุณภาพอาคารชุดแต่ละโครงการ

2. จากผลการวิจัยพบว่านโยบายการส่งเสริมการลงทุนของรัฐบาลควรส่งเสริมการ ประชาสัมพันธ์อย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะในหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้เจ้าหน้าที่สามารถ

อธิบายสิทธิประโยชน์ของนโยบายให้ผู้ประกอบการและประชาชนเข้าใจ โดยเฉพาะเรื่องการลดค่าธรรมเนียมการโอนถือได้ว่านโยบายนี้ตอบโจทย์ความต้องการของประชาชนและผู้ประกอบการได้อย่างตรงจุด


ข้อเสนอแนะเชิงวิชาการ

1. ควรมีการศึกษากลุ่มผู้ประกอบการเพื่อวิเคราะห์ปัญหาด้านกระบวนการดำเนินการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด ในขั้นตอนการติดต่อการดำเนินงานกับเจ้าหน้าที่ภาครัฐในหน่วยงานที่เกี่ยวข้องว่ามีความพึงพอใจในระดับใด
2. การศึกษานโยบายการส่งเสริมการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อจัดเตรียมข้อมูลให้แก่รัฐบาลที่จะใช้ในการกำหนดนโยบายหรือกิจกรรมการส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด ของรัฐบาล และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องโดยการเปรียบเทียบกับประเทศอื่น



384838333

บรรณานุกรม

 BUU iThesis 59930049 independent study / recv: 26072561 17:36:07 / seq: 159
38483833

บรรณานุกรม

- กนกวรรณ บรรพต. (2558). *คุณภาพการให้บริการจดทะเบียนอาคารชุดของสำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี*. งานนิพนธ์รัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต, สาขาการบริหารทั่วไป, วิทยาลัยบริหารรัฐกิจ, มหาวิทยาลัยบูรพา.
- โครงการที่ 1. (2561, 19 เมษายน). สัมภาษณ์.
- โครงการที่ 2. (2561, 20 เมษายน). สัมภาษณ์.
- โครงการที่ 3. (2561, 30 เมษายน). สัมภาษณ์.
- โครงการที่ 4. (2561, 5 พฤษภาคม). สัมภาษณ์.
- โครงการที่ 5. (2561, 3 พฤษภาคม). สัมภาษณ์.
- โครงการที่ 6. (2561, 2 พฤษภาคม). สัมภาษณ์.
- โครงการที่ 7. (2561, 25 เมษายน). สัมภาษณ์.
- โครงการที่ 8. (2561, 6 พฤษภาคม). สัมภาษณ์.
- โครงการที่ 9. (2561, 16 พฤษภาคม). สัมภาษณ์.
- โครงการที่ 10. (2561, 16 พฤษภาคม). สัมภาษณ์.
- จิรวัดน์ สารศาลิน. (2559). *ความคิดเห็นของประชาชนที่มีต่อการบริหารจัดการของเทศบาลเมืองแสนสุข อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี*. สารนิพนธ์บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต, สาขาการจัดการ, บัณฑิตวิทยาลัย, มหาวิทยาลัยเอเซียอาคเนย์.
- ณัฐพร วุ่นสังธรรม. (2559). *ความพึงพอใจของผู้ใช้บริการต่อสำนักงานที่ดินชลบุรี*. ภาคนิพนธ์บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต, สาขาวิชาการจัดการทั่วไป, บัณฑิตวิทยาลัย, มหาวิทยาลัยราชภัฏสวนดุสิต.
- ธีรยุทธ ดันดีวัฒนวิจิตร. (2549). *การวางแผนภาษีอากรของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์: กรณีศึกษาบริษัทจำกัดในจังหวัดภูเก็ต*. งานนิพนธ์บัญชีมหาบัณฑิต, สาขาวิชาการบัญชี, คณะมนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์, มหาวิทยาลัยบูรพา.
- ประเสริฐ เกษมโกเมศ. (2555). *ปัญหาการบริหารจัดการของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ตาพ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. 2522 กรณีศึกษาอาคารชุดใน*. เข้าถึงได้จาก https://books.google.co.th/books/about/ปัญหาการบริหาร?id=IFP4oAEACAAJ&redir_esc=y

- พัสดราภรณ์ มีศิริ. (2542). *การบริหารอาคารชุดระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย*. เข้าถึงได้จาก https://www.researchgate.net/publication/27810371_karbriharxakharchudradabrakhapanklangnikhetkrungthepmhankhrchanni
- วันวิสา งามวัฒนาเจริญ. (2545). *การบริหารจัดการอาคารชุดพักตากอากาศโครงการสมบัติพิทยาคอนโดเทล*. วิทยานิพนธ์เคหพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต, ภาควิชาเคหการ, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- วิชัย ตันติกุลานันท์. (2556). *คำอธิบายกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดกฎหมายคอนโดมิเนียม*. เข้าถึงได้จาก <https://www.se-ed.com/product/คำอธิบายกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด-กฎหมายคอนโดมิเนียม.aspx?no=9786162602450>
- วันชัย ผิวอ่อน (2545). *ปัญหาและอุปสรรคการปรับโครงสร้างหนี้เอ็นพีแอล (N.P.L) ภาคอสังหาริมทรัพย์*. วิทยานิพนธ์รัฐประศาสนศาสตร์มหาบัณฑิต, สาขาวิชาการบริหารทั่วไป, บัณฑิตวิทยาลัย, มหาวิทยาลัยบูรพา.
- ไวยิษฐ์ บุญเทพประทาน. (2559). *ประสิทธิผลการนำนโยบายบ้านหลังแรกไปปฏิบัติ*. วิทยานิพนธ์ปรัชญาดุษฎีบัณฑิต, สาขาวิชานโยบายสาธารณะและการจัดการ, มหาวิทยาลัยเกษมบัณฑิต.
- สกุณา เจริญกล้า. (2557). *ความพึงพอใจของประชาชนต่อการให้บริการขององค์การบริหารส่วนตำบลตะกาดเจ้า อำเภอนาทม จังหวัดจันทบุรี*. งานนิพนธ์รัฐประศาสนศาสตร์มหาบัณฑิต, สาขาวิชาการจัดการภาครัฐและภาคเอกชน, วิทยาลัยการบริหารรัฐกิจ มหาวิทยาลัยบูรพา.
- สารานุกรมเสรี วิกีพีเดีย. (2558). *อสังหาริมทรัพย์*. เข้าถึงได้จาก <https://th.wikipedia.org/wiki/อสังหาริมทรัพย์>
- สำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี. (2560). *คู่มือประชาชนสำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี*. เข้าถึงได้จาก <http://www.dol.go.th/chonburi/Pages/index.aspx>
- โสภณ พรโชคชัย. (2559 ก). *อสังหาริมทรัพย์เรื่องสำคัญของชีวิต*. เข้าถึงได้จาก http://www.thaiappraisal.org/thai/market/market_view.php?strquery=market185.htm
- โสภณ พรโชคชัย. (2559 ข). *อสังหาริมทรัพย์คืออะไร*. เข้าถึงได้จาก <http://www.trebs.ac.th/Thai/news/index.php?nid=78>.

อนันต์ โภกนุทาภรณ์. (2547). การดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในช่วงวิกฤติเศรษฐกิจของผู้ประกอบการ กรณีศึกษาโครงการทรัพย์อนันต์ซีดีจังหวัดชลบุรี. ปัญหาพิเศษรัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต, สาขาวิชานโยบายสาธารณะ, วิทยาลัยบริหารรัฐกิจ, มหาวิทยาลัยวลัยบุรี.

Bangkok Citismrt. (2560). วิเคราะห์ทิศทางตลาดอสังหาริมทรัพย์ปี. เข้าถึงได้จาก <http://www.bkkcitismart.com/แคมเปญ/วิเคราะห์ทิศทางตลาดอสังหาริมทรัพย์ปี-2560>

Ddproperty. (2559). ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์. เข้าถึงได้จาก <https://www.ddproperty.com/ข่าวอสังหาริมทรัพย์-บทความ/2017/3/148592/>

Home. (2559). ส่องตลาด “คอนโด ในเมือง” เมืองชล-ศรีราชา-พัทยา. เข้าถึงได้จาก <https://www.home.co.th/hometips/detail/84403-ส่องตลาด“คอนโดในเมือง”เมือง>

Permalink. (2558). ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์. เข้าถึงได้จาก <http://oknation.nationtv.tv/blog/wichet010628/2016/07/14/entry-5>

Realist Blog. (2559). 3 มาตรการการตุนอสังหาฯ. เข้าถึงได้จาก <http://www.realist.co.th/blog/ลดค่าธรรมเนียมการโอน/>

Realestate. (2558). ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์คืออะไร. เข้าถึงได้จาก <https://www.landinvestingthai.com/ธุรกิจอสังหาคือ/>

Research, T. (2558). 14 ตัวชี้วัดอสังหาริมทรัพย์. เข้าถึงได้จาก <https://www.terrabbk.com/news/18234/14>

Romagna Marche. (2559). รูปแบบของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีอะไรบ้าง. เข้าถึงได้จาก <http://marche-romagna.com>

Thaicondoonline. (2560). คำศัพท์ที่ควรรู้เกี่ยวกับอาคารชุด. เข้าถึงได้จาก <http://www.thaicondoonline.com/cm-intro-condo/73-technicaltermcondo>

ภาคผนวก



38483833

BUU iThesis 59930049 independent study / recv: 26072561 17:36:07 / seq: 159

แบบสัมภาษณ์

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ให้ข้อมูลสำคัญ

1. ชื่อโครงการ
2. เพศผู้ให้ข้อมูลสำคัญ
3. อายุผู้ให้ข้อมูลสำคัญ
4. ระดับการศึกษา
5. สถานที่ประกอบกิจการ
6. ตำแหน่งงานปัจจุบัน
7. ประสบการณ์ทำงาน
8. วันที่ทำการสัมภาษณ์

ส่วนที่ 2. แนวคำถามผลของนโยบายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด ประกอบด้วยนโยบาย 3 นโยบาย

1. นโยบายให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อย และปานกลาง
จากนโยบายการส่งเสริมการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดด้าน นโยบายให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อย และปานกลางส่งผลกระทบต่อธุรกิจของท่านหรือไม่อย่างไรบ้าง
2. นโยบายการลดค่าธรรมเนียมการโอน และจดจำนอง
จากนโยบายการส่งเสริมการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดด้าน นโยบายลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนองส่งผลกระทบต่อธุรกิจของท่านหรือไม่อย่างไรบ้าง
3. นโยบายให้สิทธิลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา
จากนโยบายการส่งเสริมการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดด้าน นโยบายให้สิทธิลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาส่งผลกระทบต่อธุรกิจของท่านหรือไม่อย่างไรบ้าง

ส่วนที่ 3. แนวคำถามปัญหาและอุปสรรคการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด ประกอบด้วย 7 กระบวนการ

1. รายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม
จากกระบวนการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด กระบวนการรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม มีปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินธุรกิจหรือไม่อย่างไรบ้าง
2. การขออนุญาตปลูกสร้างอาคารชุด

จากกระบวนการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด กระบวนการ ออกแบบสร้างอาคารชุด มีปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินธุรกิจหรือไม่อย่างไรบ้าง

3. การขอเปิดใช้อาคารชุด

จากกระบวนการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด กระบวนการขออนุญาต ปลุกสร้างอาคารชุด มีปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินธุรกิจหรือไม่อย่างไรบ้าง

จากกระบวนการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด กระบวนการขอเปิดใช้ อาคารชุด มีปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินธุรกิจหรือไม่อย่างไรบ้าง

4. การประเมินราคาทุนทรัพย์ห้องชุด

จากกระบวนการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด กระบวนการประเมิน ราคาทุนทรัพย์อาคารชุด มีปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินธุรกิจหรือไม่อย่างไรบ้าง

5. การจดทะเบียนอาคารชุด

จากกระบวนการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด กระบวนการจด ทะเบียนอาคารชุด มีปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินธุรกิจหรือไม่อย่างไรบ้าง

6. การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด และผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

จากกระบวนการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด กระบวนการการจด เบียนนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคล มีปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินธุรกิจหรือไม่ อย่างไรบ้าง

7. โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

จากกระบวนการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด กระบวนการ โอน กรรมสิทธิ์ห้องชุด มีปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินธุรกิจหรือไม่อย่างไรบ้าง

ส่วนที่ 4. แนวทางการแก้ปัญหาและอุปสรรคการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดใน พื้นที่ จังหวัดชลบุรี

1. แนวทางการกำหนดนโยบายการส่งเสริมการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด ควรเป็นอย่างไร

ส่วนที่ 5. แนวทางการแก้ไขปัญหาและอุปสรรคการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด ประกอบด้วย 7 กระบวนการ

1. แนวทางการรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมควรแก้ปัญหอย่างไร
2. แนวทางการขออนุญาตปลุกสร้างอาคารชุดควรแก้ปัญหอย่างไร
3. แนวทางการขอเปิดใช้อาคารชุดควรแก้ปัญหอย่างไร
4. แนวทางการประเมินราคาทุนทรัพย์ห้องชุดควรแก้ปัญหอย่างไร



384838333

5. แนวทางการจดทะเบียนอาคารชุดควรแก้ปัญหอย่างไร
6. แนวทางการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด และผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดควรแก้ปัญหอย่างไร
7. แนวทางการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดควรแก้ปัญหอย่างไร
8. ข้อเสนอแนะอื่นๆ



38483833

BUU-IThesis 59930049 independent study / recv: 26072561 17:36:07 / seq: 159