

## นโยบายรัฐบาลต่อการส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้มีรายได้น้อย ในพื้นที่ภาคตะวันออก\*

### GOVERNMENT POLICY TOWARDS PROMOTING REAL ESTATE BUSINESS FOR LOW-INCOME EARNERS IN THE EASTERN REGION



กฤษฎิยารัตน์ แก้วผงสุข, พภัศสรณ์ วรภักดิ์ธิระกุล

Kidtiyarut kaewpongsuk, Paphatsorn Woraphatthirakul

มหาวิทยาลัยเวสเทิร์น

Western University

Corresponding Author E-mail: kidtiyarut\_2522@hotmail.com

#### บทคัดย่อ

บทความวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์ 1. ศึกษานโยบายรัฐบาลต่อการส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้มีรายได้น้อยในพื้นที่ภาคตะวันออก 2. ศึกษาผลกระทบจากการดำเนินตามนโยบายรัฐบาลต่อการส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้มีรายได้น้อยในพื้นที่ภาคตะวันออก และประการที่สาม 3. หาแนวทางในการดำเนินการตามนโยบายรัฐบาลต่อการส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้มีรายได้น้อยในพื้นที่ภาคตะวันออก เป็นการศึกษาเชิงคุณภาพ ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลจากผู้ให้ข้อมูลสำคัญจากหน่วยงานภาครัฐ ผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรร และสถาบันการเงิน จำนวน 31 ราย

ผลการวิจัยพบว่า 1. หน่วยงานภาครัฐได้มีนโยบายส่งเสริมการลงทุน เป็นทางหนึ่งที่รัฐบาลมุ่งเน้นให้มีลงทุนเพื่อเพิ่มรายได้มาใช้ในการพัฒนาประเทศโดยเฉพาะจังหวัดชลบุรีซึ่งอยู่ในพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษที่รัฐบาลกำหนดให้เป็นพื้นที่นำร่องในการพัฒนาประเทศ 2. เมื่อผู้ประกอบการมีการกระทำที่ไม่ถูกต้องจะไม่มีกรออกเอกสารรับรอง หรือเมื่อมีการร้องเรียนจะต้องทำการตรวจสอบ และให้มีการชี้แจงปรับปรุงแก้ไข 3. แนวทางการดำเนินการผู้ประกอบการต้องศึกษาข้อมูลศึกษารายละเอียดต่าง ๆ ให้ถี่ถ้วนเพื่อให้เป็นไปตามนโยบายของรัฐบาล ปัญหาข้อจำกัดจาก พรบ. ผังเมือง ต้องมีการเสนอหน่วยงานภาครัฐให้มีการแก้ไขข้อกฎหมายให้สอดคล้องกับเหตุการณ์ปัจจุบันและสถานการณ์จริง ผู้ประกอบการต้องเตรียมเงินสำรองสำหรับค่าใช้จ่ายอื่น ๆ จัดทำเอกสารข้อมูลเพื่อเป็นหลักฐานในการยื่นขอสินเชื่อ

**คำสำคัญ:** นโยบายรัฐบาล; การส่งเสริมการลงทุน; ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์; ผู้มีรายได้น้อย



## Abstract

The objectives of the research were: firstly, to study the government policy on the promotion of real estate business for low-income earners in the eastern region. Secondly, to study the impact of the government policy implementation on the promotion of real estate business for low-income earners. in the eastern area and third to find ways to implement the government policy towards promoting real estate business for low-income earners in the eastern region, conducted by the qualitative research. Data were collected from interviewees from government agencies. housing business operators and 31 financial institutions.

The results showed that 1. Government agencies had a policy to promote investment. It was one of the ways that the government focused on investments to increase income for the country development, especially Chonburi Province, which is in the special economic zone that the government has designated as a pilot area in the development of the country. 2. When entrepreneurs act incorrectly, no certification documents would be issued. or when there is a complaint must be investigated and provide clarifications, improvements and corrections 3. Entrepreneurs must study the information and study the details. thoroughly in order to comply with government policies. Problems with restrictions from the Town Planning Act, there must be a proposal to government agencies to amend the law in accordance with the current situation and the real situation. The operators must prepare a reserve for other expenses by exploring what is needed to be developed in the project and prepare information documents as evidence for applying for project development loans.

**Keywords:** Government Policy; Investment Promotion; Movement Business; Low Income People

## บทนำ

ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในภูมิภาคเอเชียมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ซึ่งเป็นผลจากการที่ยักษ์ใหญ่ของเอเชียอย่างจีน มีการลงทุนโครงการขนาดใหญ่ทั้งในแง่การคมนาคมและโครงการเชิงพาณิชย์ เพื่อต่อยอดภาพความเป็นศูนย์กลางทางการค้าและอุตสาหกรรมของภูมิภาคนี้ โดยจีนมีการพัฒนาในพื้นที่ใหม่ ๆ ในหลายหัวเมือง ให้เป็นเมืองการค้า ย่านอุตสาหกรรม จึงไม่ได้มีเฉพาะหัวเมืองหลักที่เติบโต แต่ยังมีหัวเมืองใหม่ที่เกิดขึ้น



จากการพัฒนาดังกล่าวเป็นแรงขับให้เกิดการพัฒนาต่อเนื่องในภูมิภาคด้วย ประกอบกับราคาอสังหาริมทรัพย์ในเอเชีย โดยเฉพาะเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ อาทิ ไทย ยังถือว่าถูกกว่าภูมิภาคอื่น ๆ ของโลก ซึ่งเอื้อต่อการซื้อเพื่ออยู่อาศัย ลงทุน หรือซื้อไว้พักตากอากาศ จากการพัฒนาภายในประเทศจีนประกอบกับนโยบายเปิดตลาดเสรีทางการเงินของรัฐบาลจีน เป็นปัจจัยสำคัญที่ดึงดูดกลุ่มทุนต่างชาติรายใหม่ ๆ ให้เข้าสู่จีนมากขึ้น ทำให้เกิดการซื้อขายเปลี่ยนมืออสังหาริมทรัพย์มากขึ้น โดยสะท้อนได้จากรายงานการลงทุนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิกไตรมาส 1 ปี พ.ศ. 2562 ของเจแอลแอล พบว่า มีมูลค่ามากถึง 45,000 ล้านดอลลาร์ เติบโตถึง 14% และเป็นมูลค่าที่สูงสุดเป็นประวัติการณ์ โดยมีจีนเป็นผู้ขับเคลื่อนหลักด้วยสัดส่วนเกือบ 40% ของมูลค่าลงทุนซื้อขายทั้งภูมิภาค และมี 2 เมืองหลักอย่างเซี่ยงไฮ้และลี้เจิ้นที่ติดอันดับ 10 เมืองทั่วโลกที่นักลงทุนต่างชาติให้ความสนใจ ไม่เพียงแต่จีนเท่านั้นที่ตลาดอสังหาริมทรัพย์มีความเคลื่อนไหวที่น่าสนใจ แต่ยังมีอสังหาริมทรัพย์ในเกาหลีใต้ และสิงคโปร์ ที่มีมูลค่าการซื้อขายเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ไม่ว่าจะเป็นการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ในภาคอุตสาหกรรม โรงแรม และศูนย์การค้า ซึ่งภาพเหล่านี้ สะท้อนให้เห็นว่า อสังหาริมทรัพย์ในภูมิภาคเอเชียยังคงขยายตัวอย่างร้อนแรง (DD Property, 2022)

เมื่อเจาะลึกลงไปแล้วในกลุ่มอาเซียน ไทยยังมีความน่าสนใจ เพราะการลงทุนโครงการคมนาคมของภาครัฐจะเปิดหน้าดินใหม่ ๆ ในการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ไทย และราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ยังไม่สูงเกิน มีโอกาสเติบโต เป็นปัจจัยสำคัญที่ดึงดูดทุนกลุ่มนี้ แต่การเข้ามาลงทุนอาจจะไม่ได้หวือหวาเมื่อเทียบกับช่วงก่อน อุตสาหกรรมด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยมีลักษณะเป็นตลาดที่มีการแข่งขันสูงและมีเอกชนในอุตสาหกรรมเป็นจำนวนมาก โดยทิศทางในปัจจุบันมีแนวโน้มการพัฒนาควบคู่กับการใช้นวัตกรรมที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม อีกทั้งการลงทุนในอุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีขนาดใหญ่ จึงควรพิจารณาแนวทางการให้ภาคเอกชนเข้าร่วมดำเนินโครงการอีกทางหนึ่ง สำหรับด้านที่อยู่อาศัยในปัจจุบันภาคเอกชนส่วนใหญ่จะดำเนินโครงการสำหรับผู้มีฐานะปานกลางถึงระดับสูง ซึ่งยังขาดการลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ดังนั้น แนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยของภาครัฐควรมุ่งเน้นการสร้างคุณภาพชีวิตและลดความเหลื่อมล้ำทางสังคม พร้อมทั้งสร้างที่อยู่อาศัยที่เอื้อต่อสังคมผู้สูงอายุควบคู่กับการสร้างความเข้มแข็งของสถาบันทางสังคมและชุมชน เพื่อสร้างความร่วมมือกับทุกภาคส่วนที่เกี่ยวข้องการพัฒนาอุตสาหกรรม 4.0 การพัฒนาปัจจัยแวดล้อมทางกายภาพและดิจิทัลให้เอื้อต่อการประกอบกิจกรรม อุตสาหกรรม และการพัฒนาอุตสาหกรรมที่เป็นมิตรกับสังคมและสิ่งแวดล้อม (ธนวรรณ แฉ่งชำโถม, 2559)

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นอาชีพที่คนส่วนใหญ่มองว่าคนรวยหรือคนมีเงินเท่านั้นที่สามารถทำได้ เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูง การลงทุนจึงต้องใช้เงินจำนวนมาก และยังมีประเด็นของกฎหมายเข้ามาเกี่ยวข้อง คำว่า อสังหาริมทรัพย์ ในทางกฎหมายได้แก่ ที่ดินและทรัพย์สินอื่นที่ติดอยู่กับที่ดิน มีลักษณะเป็นการถาวรหรือประกอบเป็นอัน



เดียวกับที่ดินนั้น เช่น อาคาร บ้านเรือน ทาวน์เฮ้าส์ คอนโดมิเนียม อาคารพาณิชย์ หอพัก และสิทธิทั้งหลายอันเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ทั้งกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่มีโฉนดและสิทธิครอบครองในที่ดินที่ไม่มีโฉนดที่ดิน ส่วนความหมายของคำว่า ธุรกิจ หมายถึง กิจกรรมต่าง ๆ ที่จะจำหน่ายและให้บริการภายใต้กฎเกณฑ์ที่ได้กำหนดไว้ โดยมีการซื้อขายแลกเปลี่ยนกัน และมีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์หรือกำไรจากการกระทำกิจกรรมนั้น ดังนั้นแล้วความหมายของคำว่า ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ จึงหมายถึง การสร้างรายได้จากการขาย การให้เช่า การพัฒนาบริหาร ที่ดิน บ้าน และอาคารต่างๆ ให้เกิดรายได้ขึ้นมา ซึ่งลักษณะโดยทั่วไปของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะประกอบไปด้วย 1. การซื้อขายทั่วไป เป็นการซื้อขายที่มีลักษณะคล้าย ๆ กับการซื้อขายในธุรกิจอื่นทั่ว ๆ ไป เช่น การซื้อมาแล้วขายไป ผลตอบแทนหรือส่วนต่างที่ได้คือกำไร ต่างกันที่การซื้อขายในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต้องทำเป็นนิติกรรมเป็นหนังสือและจดทะเบียนการได้มา กับพนักงานเจ้าหน้าที่โดยจะต้องมีกฎหมายควบคุมเพื่อไม่ให้เกิดปัญหาตามมาภายหลัง 2. การปล่อยเช่า เช่น การให้เช่าหอพัก อพาร์ทเมนต์ เช่าห้องพัก เช่าบ้าน ให้เช่าโกดังเก็บสินค้า เช่าอาคารพาณิชย์ สำนักงานให้เช่า หรือการเช่าที่ดินว่างเปล่า เป็นการทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เรียกว่า เสือนอนกิน เพราะเมื่อลงทุนสร้างหรือซื้ออาคารซื้อที่ดินว่างเปล่าแล้วนำออกให้เช่า ก็จะทำให้เกิดรายได้อย่างสม่ำเสมอ และเป็นรายได้ที่ตายตัว ทำให้มีเงินใช้สอยไม่ขาดมือ และ 3. การเป็นนายหน้าซื้อขายหรือเช่า เช่น เป็นนายหน้าซื้อขายที่ดิน ซื้อขายรถยนต์ ส่วนใหญ่ทำเป็นอาชีพเสริมหรือทำเป็นงานเสริม แต่การซื้อขายแต่ละครั้งอาจทำให้นายหน้ามีรายได้สูงถึง 100 เปอร์เซ็นต์ ซึ่งขึ้นอยู่กับความสามารถและองค์ประกอบด้านอื่นๆ ด้วย (Chang et al., 1995)

นอกจากนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ที่ตั้งขึ้นโดยความร่วมมือของหน่วยงานต่างๆ เช่น กระทรวงการคลัง ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร และสมาคมอาคารชุดไทย รวมทั้งธนาคารโลก (World Bank) และหน่วยงานราชการต่าง ๆ จะทำหน้าที่ติดตามและวิเคราะห์สถานการณ์และทิศทางธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กับผู้ประกอบการหน่วยงานต่าง ๆ ได้รับทราบข้อมูลสถานการณ์ที่แท้จริงจากสถิติและข้อมูลของศูนย์ข้อมูลฯ ซึ่งรัฐบาลจะได้ใช้ข้อมูลเหล่านี้ประกอบการพิจารณาในการออกมาตรการต่างๆ เพื่อสนับสนุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และผู้ประกอบการก็สามารถนำข้อมูลที่ได้รับไปใช้ในการวางแผนทางธุรกิจได้อย่างมีประสิทธิภาพที่ดี และเมื่อความเป็นเมืองขยายไปสู่รอบนอกย่อมทำให้พื้นที่นั้น ๆ ได้เกิดการพัฒนา โดยเฉพาะโครงการที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์เพื่อรองรับด้านการท่องเที่ยว ก็จะขยายตัวไปตามความเจริญในเมืองต่างๆ แน่นนอนว่าโครงการเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (อีอีซี) ย่อมทำให้หลายธุรกิจได้รับอานิสงส์ หากมีนักลงทุนทั้งชาวไทยและต่างชาติหันมาประกอบกิจการในโครงการดังกล่าว แน่นนอนว่าอุปสงค์ของที่พักอาศัยจะปรับตัวเพิ่มขึ้น และเอื้อต่ออสังหาริมทรัพย์มากกว่าเดิม

ที่ผ่านมามีการลงทุนในเมืองพัทยาเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพในการลงทุน เนื่องจากเป็นศูนย์กลางภาคตะวันออก โดยพัทยาเองยังได้ชื่อว่าเป็นเมืองท่องเที่ยวเชิงธุรกิจอันดับต้น ๆ ของประเทศไทย มีกำลังซื้อทั้งจากนักท่องเที่ยวคนไทยและชาวต่างชาติที่เดินทางมาท่องเที่ยวในเมืองพัทยา และคาดว่าพัทยามีการเติบโตอีกมากใน 5 ปีข้างหน้า ส่วนหนึ่งเกิดจากโครงการพัฒนาพื้นที่พิเศษภาคตะวันออก หรืออีอีซี ที่ภาครัฐให้การสนับสนุนและลงทุนในโครงการพื้นฐาน อาทิ โครงการรถไฟความเร็วสูงที่เชื่อมต่อ 3 สนามบิน คือ สนามบินดอนเมือง สนามบินสุวรรณภูมิ และสนามบินอู่ตะเภา โครงการขยายสนามบินอู่ตะเภา หรือมอเตอร์เวย์ ส่วนต่อขยายไปประยอง อู่ตะเภา มาบตาพุด ส่งผลให้มีการลงทุนหลังไหลเข้ามาในพัทยา ทั้งจากหน่วยงานภาครัฐ ต่างประเทศ และภาคเอกชนมากขึ้น

ผู้วิจัยจึงได้มองเห็นถึงปัญหาของการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ภาคตะวันออกของประเทศไทยโดยเฉพาะในจังหวัดชลบุรี ซึ่งที่อยู่ในพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษตะวันออก จำพวกบ้านพักที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว และทาวน์โฮม ที่ผ่านมาผู้ประกอบการหลายคนยังไม่เห็นเป้าหมายของการประกอบธุรกิจที่ตรงจุด เช่น ลงทุนก่อสร้างเสร็จสิ้นไปแล้วแต่มีจำนวนผู้สนใจมาซื้อในจำนวนที่น้อยทำให้ของขายไม่ออกและเกิดการขาดทุนตามมาเนื่องจากไม่ได้อยู่ศูนย์กลางทางธุรกิจ การค้า หรือทางสัญจรไปมาของผู้พักอาศัย ผู้ประกอบการลงทุนซื้อที่ดินในราคาที่สูง เพราะคาดการณ์ผิดมาตลอดว่าบริเวณพื้นที่ดังกล่าวนี้เป็นแหล่งสำคัญที่จะมีผู้คนมาทำการเช่าซื้อเพื่ออยู่อาศัย แต่รัฐบาลกลับไปให้ความสำคัญกับอีกพื้นที่ที่ไม่ตรงเป้าหมายของการลงทุนไป กับอีกกรณีหนึ่งที่รัฐบาลออกนโยบายลดอัตราค่าธรรมเนียมการโอนลงอย่างกระทันหัน โดยอ้างว่าเป็นการกระตุ้นเศรษฐกิจนั้นก็ส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการบ้านและทาวน์โฮมที่ต้องมาคิดคำนวณถึงจุดคุ้มทุนกันใหม่แบบฉับพลัน อีกทั้งปัญหาด้านการขอสินเชื่อจากแหล่งเงินทุนที่ทำการขอสินเชื่อได้ยากขึ้น เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจในยุคโควิดเช่นนี้ หรือรัฐบาลสนับสนุนไม่ตรงจุดหรือที่เรียกง่าย ๆ ว่าหมอรั้งไม่ตรงโรคนั่นเอง ด้วยเหตุนี้ ผู้วิจัยจึงต้องการที่จะศึกษาถึงนโยบายรัฐบาลต่อการส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ภาคตะวันออกกว่ามีความเป็นมาเป็นอย่างไร ผลกระทบจากการดำเนินตามนโยบายรัฐบาลต่อการส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ภาคตะวันออกมีอะไรบ้าง และแนวทางในการแก้ไขผลกระทบจากการดำเนินตามนโยบายรัฐบาลต่อการส่งเสริมธุรกิจมีแนวทางใดได้บ้างเพื่อให้เกิดการพัฒนาไปในทิศทางที่ดียิ่งขึ้น โดยทำการศึกษาในด้านของมาตรการทางภาษีว่ามีมาตรการอะไรบ้างที่เอื้อผู้ประกอบการ มีแหล่งเงินทุนทั้งจากสถาบันการเงินของรัฐและเอกชนที่ใดบ้างที่ได้รับผลกระทบจากนโยบายของรัฐบาล และกฎหมายผังเมืองที่มีอยู่สอดคล้องกับทิศทางการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยนี้มากน้อยเพียงใด เพื่อนำผลที่ได้ไปใช้เป็นแนวคิดการเสนอนโยบายรัฐบาลต่อการส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ภาคตะวันออก หรือได้วิธีการเสนอนักลงทุนเพื่อลดปัญหาการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ตามนโยบายของรัฐบาลในพื้นที่ต่าง ๆ ที่มีการลงทุนได้ต่อไป



## วัตถุประสงค์การวิจัย

1. เพื่อศึกษานโยบายรัฐบาลต่อการส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้มีรายได้น้อยในพื้นที่ภาคตะวันออก
2. เพื่อศึกษาผลกระทบจากการดำเนินตามนโยบายรัฐบาลต่อการส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้มีรายได้น้อยในพื้นที่ภาคตะวันออก
3. เพื่อศึกษาแนวทางในการส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้มีรายได้น้อยในพื้นที่ภาคตะวันออกให้สอดคล้องกับนโยบายของรัฐบาล

## วิธีดำเนินการวิจัย

### 1. รูปแบบของการวิจัย

เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ ใช้การสัมภาษณ์เชิงลึก ในการเก็บรวบรวมข้อมูล

### 2. ผู้ให้ข้อมูลสำคัญ

ผู้ให้ข้อมูลสำคัญออกเป็น 3 กลุ่ม ประกอบไปด้วย

กลุ่มที่ 1 หน่วยงานภาครัฐ ประกอบด้วย โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี เนื่องจากเป็นหน่วยงานภาครัฐที่กำกับดูแลเกี่ยวกับการดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร กฎหมายว่าด้วยการขุดดินและถมดิน กฎหมายว่าด้วยการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ด้วยหน่วยงานทางด้านกฎหมายผังเมือง หน่วยงานภาครัฐที่ออกนโยบายส่งเสริมการลงทุน ในจังหวัดชลบุรี จำนวน 4 ราย ประกอบด้วย

1. งานวิชาการโยธาธิการ 1 ราย
2. งานวิชาการผังเมือง 1 ราย
3. ฝ่ายปฏิบัติการ 1 ราย
4. ฝ่ายบริหารงานทั่วไป 1 ราย

กลุ่มที่ 2 ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ สัมภาษณ์จากผู้ประกอบการหรือตัวแทน 10 บริษัท บริษัทละ 2 คน รวมเป็น 20 คน เนื่องจากเป็นกลุ่มบริษัทที่พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทบ้านจัดสรร และได้รับผลกระทบโดยตรงจากนโยบายของภาครัฐด้านการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทำการคัดเลือกโดยเรียงลำดับจากขนาดของโครงการที่จัดทำจากมากลงปหาน้อย ได้แก่ (Baan, 2022)

1. บริษัท พุกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) (Pruksa Real Estate Public Company Limited) มีโครงการที่ดำเนินการ 579 โครงการ
2. บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) (Sansiri PLC) มีโครงการที่ดำเนินการ 312 โครงการ
3. บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (AP (Thailand) Public Company Limited) มีโครงการที่ดำเนินการ 293 โครงการ
4. บริษัท สุภาลัย จำกัด(มหาชน) (Supalai Public Company Limited) มีโครงการที่ดำเนินการ 255 โครงการ

5. บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (Land and Houses Public Company Limited.) มีโครงการที่ดำเนินการ 185 โครงการ

6. การเคหะแห่งชาติ (National Housing Authority) มีโครงการที่ดำเนินการ 177 โครงการ

7. บริษัท ควอลิตี้ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (Quality Houses Public Company Limited) มีโครงการที่ดำเนินการ 148 โครงการ

8. บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (L.P.N. Development Public Company Limited) มีโครงการที่ดำเนินการ 136 โครงการ

9. บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (Golden Land Property Development PLC.) มีโครงการที่ดำเนินการ 114 โครงการ

10. บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (SC Asset Corporation Public Co., Ltd.) มีโครงการที่ดำเนินการ 110 โครงการ

กลุ่มที่ 3 ตัวแทนจากสถาบันการเงิน แหล่งเงินทุนที่ปล่อยสินเชื่อการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดชลบุรีทั้งสถาบันการเงินในภาครัฐและเอกชน จำนวน 7 ราย ประกอบด้วย 1. ธนาคารออมสิน 1 ราย 2. ธนาคารอาคารสงเคราะห์ 1 ราย 3. ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร 1 ราย 4. ธนาคารไทยพาณิชย์ 1 ราย 5. ธนาคารกรุงไทย 1 ราย 6. ธนาคารกรุงเทพ 1 ราย 7. ธนาคารทหารไทย 1 ราย

### 3. เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

ผู้วิจัยใช้แบบสัมภาษณ์ปลายเปิดในการสัมภาษณ์เชิงลึกกับผู้ให้ข้อมูลสำคัญ และทำการสนทนากลุ่มกับผู้ให้ข้อมูลสำคัญที่เป็นหน่วยงานราชการ ผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรร และสถาบันการเงิน แหล่งเงินทุนที่ปล่อยสินเชื่อการลงทุน เพื่อต้องการทราบข้อมูล ความคิดเห็น รวมทั้งกระบวนการ ข้อเสนอแนะ และมุมมองต่างๆ ของผู้ให้ข้อมูลสำคัญ ในประเด็นที่เกี่ยวข้องนโยบายรัฐบาลต่อการส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ภาคตะวันออก และได้ตรวจสอบเครื่องมือจากผู้ทรงคุณวุฒิ (สุภางค์ จันทวานิช, 2553) โดยแบบสัมภาษณ์มี 3 ชุด ประกอบไปด้วย

ชุดที่ 1 สำหรับใช้ในการสัมภาษณ์เชิงลึกกับหน่วยงานราชการ

ชุดที่ 2 สำหรับใช้ในการสัมภาษณ์เชิงลึกกับผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรร

ชุดที่ 3 สำหรับใช้ในการสัมภาษณ์เชิงลึกกับสถาบันการเงิน แหล่งเงินทุนที่ปล่อยสินเชื่อการลงทุน

### 4. การเก็บรวบรวมข้อมูล

สัมภาษณ์เชิงลึก (In-Depth Interview) โดยผู้วิจัยดำเนินการสัมภาษณ์ บันทึกผลการสัมภาษณ์ และเก็บรวบรวมข้อมูลด้วยแบบสัมภาษณ์เชิงลึก (In Depth Interview) อย่างละเอียด จนกระทั่งได้ข้อมูลครบถ้วน จากนั้นจึงนำประเด็นหลัก (Major Themes) มาพิจารณา



แบ่งออกเป็นประเด็นย่อย (Sub-Themes) และหัวข้อย่อย (Categories) และตรวจสอบความถูกต้องของผลการศึกษาที่ได้จากการเก็บรวบรวมข้อมูลต่างๆ ที่กำหนดไว้ทั้งหมดตามจำแนก และจัดหมวดหมู่ หลังจากนั้นจึงนำข้อมูลมาวิเคราะห์ด้วยการตีความ (Interpretation) เพื่อสร้างข้อสรุปของข้อมูลในประเด็นต่าง ๆ และนำเสนอผลการวิจัยแบบพรรณนา

โดยก่อนเริ่มการสัมภาษณ์เชิงลึก ผู้วิจัยได้แจ้งผู้ให้ข้อมูลสำคัญทราบถึงวัตถุประสงค์ของการวิจัยและขออนุญาตสัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลสำคัญ ก่อนลงมือเก็บข้อมูล รวมถึงอธิบายว่าข้อมูลทั้งหมดของผู้ให้ข้อมูลสำคัญที่ได้จากการสัมภาษณ์ในครั้งนี้ถือเป็นความลับซึ่งจะไม่ส่งผลเสียต่อผู้ให้ข้อมูลสำคัญแต่อย่างใดเพื่อให้ผู้ให้ข้อมูลรู้สึกมั่นใจในความปลอดภัยและยินดีให้ความร่วมมือในการให้ข้อมูล จากนั้นจึงดำเนินการเก็บข้อมูลกับผู้ให้ข้อมูลสำคัญต่อไป นอกจากนี้ผู้วิจัยได้ขออนุญาตจัดบันทึกในประเด็นสำคัญ พร้อมบันทึกเสียงและถ่ายภาพขณะทำการสัมภาษณ์

### 5. การวิเคราะห์ข้อมูล และสถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล

วิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ โดยใช้เทคนิค การวิเคราะห์ เนื้อหาประกอบบริบท (Content Analysis Technique) ตามวัตถุประสงค์ของการวิจัย

### ผลการวิจัย

1. นโยบายรัฐบาลต่อการส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ภาคตะวันออก ทางหน่วยงานภาครัฐได้มีนโยบายส่งเสริมการลงทุนส่งเสริมให้กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มาร่วมลงทุนภายใต้นโยบายของรัฐ เพราะเป็นทางหนึ่งที่รัฐบาลมุ่งเน้นส่งเสริมให้มีลงทุนเพื่อเพิ่มรายได้มาใช้ในการพัฒนาประเทศโดยเฉพาะจังหวัดชลบุรีซึ่งอยู่ในพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษที่ รัฐบาลกำหนดให้เป็นพื้นที่นำร่องในการพัฒนาประเทศในหลาย ๆ ด้าน หน่วยงานปฏิบัติตามนโยบายของรัฐบาล อำนวยความสะดวกในการออกแบบการก่อสร้างและการควบคุมการก่อสร้างอาคาร สนับสนุนองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในด้านการพัฒนาเมือง พื้นที่ และชนบท ศึกษาข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อภาครัฐและผู้ประกอบการเพื่อให้การดำเนินธุรกิจสอดคล้องกับนโยบายของภาครัฐ อีกทั้งยังตรวจสอบโครงสร้าง สิ่งปลูกสร้าง ให้ความรู้ที่เกี่ยวข้องกับนโยบายและกฎหมายให้เป็นไปในทิศทางเดียวกันเพื่อป้องกันผลกระทบต่าง ๆ ที่จะตามมา นอกจากนี้ในมุมมองของผู้ประกอบการยังเห็นว่านโยบายการส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สอดคล้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ สนับสนุนด้านอสังหาอย่างต่อเนื่อง ผ่านโครงการต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นการลดค่าธรรมเนียมการโอน ลดอัตราดอกเบี้ย ส่งเสริมการลงทุนของภาครัฐ เพิ่มภาคธุรกิจได้มีโอกาสเพิ่มในการลงทุน และจากการที่รัฐบาลมีโครงการเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (อีอีซี) เป็นแผนยุทธศาสตร์ดึงดูดการลงทุนในพื้นที่สำคัญ ชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา ส่งผลให้ทั้ง 3 จังหวัด จัดเป็นทำเลดาวเด่น และ Safe Zone ที่ปลอดภัยสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ส่วนทางด้านสถาบันการเงินยังให้ความเห็นไว้ว่าผู้ประกอบการต้องศึกษาข้อมูลศึกษารายละเอียด



ต่าง ๆ ให้ถี่ถ้วนเพื่อไม่ให้ขัดกับหลักกฎหมาย เป็นไปตามนโยบายของรัฐบาล มาตรฐานทางด้านวิศวกรรม รูปแบบของการก่อสร้างที่ไม่ถูกต้อง แก้ไขโดยการปรับเปลี่ยนเพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานทางวิศวกรรมเพื่อลดผลกระทบจากอุบัติเหตุหรือป้องกันผลกระทบคำนึงถึงความปลอดภัยเป็นสิ่งสำคัญ ด้านข่าวสารข้อมูลถือว่าเป็นปัญหาโดยเฉพาะข้อมูลจากภาครัฐ ข้อมูลเกี่ยวกับการสร้างถนน เวเนชันสาธารณูปโภค ตลอดจนนโยบายของรัฐทั้งทางด้านการเงินและการคลัง เช่น อัตราภาษีต่าง ๆ อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อ การขาดแคลนข้อมูลเหล่านี้มีผลกระทบต่อ การตัดสินใจลงทุนของผู้ประกอบการ ทางแก้ไขของเราที่ต้องทำการศึกษาค้นคว้าให้ถี่ถ้วน ขอ ความรู้กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องแล้วนำมาพัฒนาปรับปรุงให้เกิดความเข้าใจที่ตรงกัน สำหรับ ปัญหาข้อจำกัดจาก พรบ. ผังเมือง ต้องมีการเสนอไปยังหน่วยงานภาครัฐให้มีการแก้ไขข้อ กฎหมายให้สอดคล้องกับเหตุการณ์ปัจจุบันและสถานการณ์จริง

2. ผลกระทบจากการดำเนินตามนโยบายรัฐบาลต่อการส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ สำหรับผู้มีรายได้น้อยในพื้นที่ภาคตะวันออก พบว่า เมื่อผู้ประกอบการมีการกระทำที่ไม่ถูกต้อง จะไม่มีการออกเอกสารรับรอง หรือเมื่อมีการร้องเรียนจะต้องทำการตรวจสอบ และให้มีการ ชี้แจงปรับปรุงแก้ไข ธุรกิจได้สนองต่อนโยบายของภาครัฐด้วยการประชาสัมพันธ์เพื่อดึงดูดใจให้ ผู้สนใจเข้ามาทำการซื้อที่อยู่อาศัย โดยให้เป็นไปตามนโยบายของรัฐบาลเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจ เอื้อประโยชน์ให้กับผู้ซื้อและผู้ขายบ้านที่จะช่วยกระตุ้นให้เกิดการตัดสินใจช่วยให้นักไทยได้มี บ้านเป็นของตนเองมากยิ่งขึ้น โดยไม่ให้ขัดกับหลักกฎหมาย การเลือกทำเลในการทำโครงการ อสังหาริมทรัพย์มีปัจจัยในการพิจารณา เช่น ประชากรต่อพื้นที่ เพื่อวิเคราะห์ว่าประเภทของโครงการ อสังหาริมทรัพย์ที่กำลังคิดจะทำนั้นเหมาะสมกับพฤติกรรมของประชากรที่อยู่ในพื้นที่นั้นหรือไม่ คำนวณ ค่า ในการลงทุนทำโครงการหรือไม่ ศึกษาข้อมูลการขอสินเชื่อ และประเภทวงเงินให้ชัดเจนว่า ต้องการเงินไปเพื่อซื้อที่ดินในการพัฒนาโครงการ กู้เพื่อสร้างสาธารณูปโภค เช่น ถนนดิน ปรับปรุง สภาพที่ดิน หรือพัฒนาสาธารณูปโภคในโครงการ กู้เพื่อเป็นค่าก่อสร้างอาคารในโครงการ ตาม ประเภทของการพัฒนา เช่น บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ หรือ คอนโดฯ หาผู้เชี่ยวชาญที่มี ประสบการณ์ตรงในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ มาช่วยเพื่อจะได้จัดสรรเงินลงทุน ค่าใช้จ่าย ดอกเบี้ยสินเชื่อ และสภาพคล่องเพื่อให้โครงการสามารถเดินหน้าโดยไม่สะดุดและควบคุม ต้นทุนได้ตามที่วางไว้ หากความรู้ด้านการบริหารงานก่อสร้าง เพื่อจะมีความรู้ในการทำงานกับ ผู้รับเหมาตั้งแต่ช่วงก่อนการก่อสร้าง ระหว่างการก่อสร้าง หลังงานก่อสร้าง เพื่อจะได้ควบคุม งบประมาณและงานก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพ ส่วนสำคัญในการทำให้โครงการ อสังหาริมทรัพย์แต่ละโครงการให้สามารถขายได้ตามเป้าประสงค์นั้นมาจากการวางแผน การตลาดที่มีประสิทธิภาพ ผู้ประกอบการให้ความสำคัญกับเรื่องเอกสารเพื่อใช้ในการขาย เพราะแสดงถึงความเป็นมืออาชีพและสร้างความมั่นใจให้ลูกค้า ให้ความสำคัญกับบริการหลัง การขายเพราะเป็นต้นทุนของการสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้โครงการ



3. แนวทางในการส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้มีรายได้น้อยในพื้นที่ภาคตะวันออกเฉียงเหนือสอดคล้องกับนโยบายของรัฐบาลนั้นพบว่า ผู้ประกอบการต้องศึกษาข้อมูลศึกษารายละเอียดต่าง ๆ ให้ถี่ถ้วนเพื่อไม่ให้ขัดกับหลักกฎหมายเป็นไปตามนโยบายของรัฐบาล หากรูปแบบการก่อสร้างที่ไม่ถูกต้องก็ทำการแก้ไขเพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานทางวิศวกรรมเพื่อลดผลกระทบจากอุบัติเหตุหรือป้องกันผลกระทบค้ำึงถึงความปลอดภัยเป็นสิ่งสำคัญ ด้านข่าวสาร ข้อมูลถือว่าเป็นปัญหาโดยเฉพาะข้อมูลจากภาครัฐ ข้อมูลเกี่ยวกับการสร้างถนน แนวเวนคืน สาธารณูปโภค ตลอดจนนโยบายของรัฐทั้งทางด้านการเงินและการคลัง เช่น อัตราภาษีต่าง ๆ อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อ

### อภิปรายผลการวิจัย

1. นโยบายรัฐบาลต่อการส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้มีรายได้น้อยในพื้นที่ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ทางหน่วยงานภาครัฐได้มีนโยบายส่งเสริมการลงทุนส่งเสริมให้กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มาร่วมลงทุนภายใต้นโยบายของรัฐ เพราะเป็นทางหนึ่งที่รัฐบาลมุ่งเน้นส่งเสริมให้มีลงทุนเพื่อเพิ่มรายได้มาใช้ในการพัฒนาประเทศ เป็นประโยชน์ต่อภาครัฐและผู้ประกอบการ เพื่อให้การดำเนินธุรกิจสอดคล้องกับนโยบายของภาครัฐ อีกทั้งยังตรวจสอบโครงสร้าง สิ่งปลูกสร้าง ให้ความรู้ที่เกี่ยวข้องกับนโยบายและกฎหมายให้เป็นไปในทิศทางเดียวกันเพื่อป้องกันผลกระทบต่าง ๆ ที่จะตามมา โดยนโยบายสาธารณะ คือ กิจกรรมต่าง ๆ ที่กระทำโดยรัฐบาล ซึ่งครอบคลุมกิจกรรมทั้งหมดของรัฐบาล ขณะที่ Thomas (1978) กล่าวว่านโยบายสาธารณะ คือ สิ่งใดก็ตามที่รัฐบาลเลือกที่จะกระทำหรือไม่กระทำและ Lasswell & Kaplan (1970) อธิบายว่านโยบายสาธารณะ หมายถึง แผนหรือโครงการที่กำหนดขึ้น อันรวมถึงเป้าหมาย สิ่งที่มีคุณค่า และแนวทางการปฏิบัติต่าง ๆ ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ Janoschka (2019) เรื่อง Tracing The Socio-Spatial Logics of Transnational Landlords Real Estate Investment: Blackstone In Madrid พบว่า ความเป็นสากลอย่างรวดเร็วของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในสเปนทำให้เกิดการถกเถียงเกี่ยวกับลักษณะสำคัญของพลวัตของเมืองหลังวิกฤตที่เกิดขึ้นใหม่ การปฏิรูปนโยบายการเงินและเมืองได้สร้างรูปแบบที่แสดงให้เห็นโดยการขึ้นค่าเช่าและการเคลื่อนย้ายที่ไม่หยุดหย่อน เพื่อสะท้อนความกังวลเหล่านี้บทความนี้กล่าวถึงวัตถุประสงค์สองประการที่เชื่อมโยงกันเกี่ยวกับวิธีการปรับโครงสร้างนโยบายที่สนับสนุนการลงทุนข้ามชาติในอสังหาริมทรัพย์ของสเปนและผลกระทบทางสังคมและเชิงพื้นที่ที่เกิดขึ้นพร้อมกันนี้การสืบเปลี่ยนสินทรัพย์ที่กว้างขึ้นนี้ก่อให้เกิดขึ้น คำค้นหาทั้งสองได้รับการกล่าวถึงโดยการระบุกลยุทธ์การลงทุนแบบหลายสเกลาร์ของ บริษัท หุ่นเอกชน Blackstone ซึ่งกลายเป็นนักลงทุนสถาบันที่โดดเด่นในช่วงการฟื้นตัวของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในสเปน

2. ผลกระทบจากการดำเนินตามนโยบายรัฐบาลต่อการส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้มีรายได้น้อยในพื้นที่ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ พบว่า เมื่อผู้ประกอบการมีการกระทำที่ไม่ถูกต้อง

จะไม่มี การออกเอกสารรับรอง หรือเมื่อมีการร้องเรียนจะต้องทำการตรวจสอบ และให้มีการชี้แจงปรับปรุงแก้ไข แต่ธุรกิจต้องสนองต่อนโยบายของภาครัฐ โดยไม่ให้ขัดกับหลักกฎหมาย การเลือกทำเลในการทำโครงการอสังหาริมทรัพย์มีปัจจัยในการพิจารณา เช่น ประชากรต่อพื้นที่ เพื่อวิเคราะห์ว่าประเภทของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่กำลังคิดจะทำนั้นเหมาะสมกับพฤติกรรมของ ประชากรที่อยู่ในพื้นที่นั้นหรือไม่ คุ่มค่าในการลงทุนทำโครงการหรือไม่ ศึกษาข้อมูลการขอ สินเชื่อ และประเภทวงเงินให้ชัดเจน ว่าต้องการเงินไปเพื่อกู้ซื้อที่ดินในการพัฒนาโครงการ กู้เพื่อ สร้างสาธารณูปโภค เช่น ถนนดิน ปรับปรุงสภาพที่ดิน หรือพัฒนาสาธารณูปโภคในโครงการ กู้เพื่อ เป็นค่าก่อสร้างอาคารในโครงการ ตามประเภทของการพัฒนา เช่น บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ หรือ คอนโดฯ หากผู้เชี่ยวชาญที่มีประสบการณ์ตรงในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ มาช่วยเพื่อจะได้ จัดสรรเงินลงทุน ค่าใช้จ่าย ดอกเบี้ยสินเชื่อ และสภาพคล่องเพื่อให้โครงการสามารถเดินหน้า โดยไม่สะดุดและควบคุมต้นทุนได้ตามที่วางไว้ หากความรู้ด้านการบริหารงานก่อสร้าง เพื่อจะมี ความรู้ในการทำงานกับผู้รับเหมาตั้งแต่ช่วงก่อนการก่อสร้าง ระหว่างการก่อสร้าง หลังงาน ก่อสร้าง เพื่อจะได้ควบคุมงบประมาณและงานก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพ ส่วนสำคัญในการ ทำให้โครงการอสังหาริมทรัพย์แต่ละโครงการให้สามารถขายได้ตามเป้าประสงค์นั้นมาจากการ วางแผนการตลาดที่มีประสิทธิภาพ ผู้ประกอบการให้ความสำคัญกับเรื่องเอกสารเพื่อใช้ในการ ขาย เพราะแสดงถึงความเป็นมืออาชีพและสร้างความมั่นใจให้ลูกค้า ให้ความสำคัญกับบริการ หลังการขายเพราะเป็นต้นทุนของการสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้โครงการ

3. แนวทางในการส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้มีรายได้น้อยในพื้นที่ภาค ตะวันออกให้สอดคล้องกับนโยบายของรัฐบาล ผู้ประกอบการต้องศึกษาข้อมูลศึกษารายละเอียด ต่าง ๆ ให้ถี่ถ้วนเพื่อไม่ให้ขัดกับหลักกฎหมาย เป็นไปตามนโยบายของรัฐบาล มาตรฐานทางด้าน วิศวกรรม สำหรับปัญหาข้อจำกัดจาก พรบ. ผังเมือง ต้องมีการเสนอไปยังหน่วยงานภาครัฐให้มีการ แก้ไขข้อกฎหมายให้สอดคล้องกับเหตุการณ์ปัจจุบันและสถานการณ์จริง การพัฒนาโครงการ ที่อยู่อาศัยอาจมีค่าใช้จ่ายหลายส่วนมากกว่าการสร้างบ้านปกติ ควรเตรียมเงินสำรองอื่น ๆ สำหรับค่าใช้จ่ายอื่น ๆ จัดทำเอกสารข้อมูลเพื่อเป็นหลักฐานในการยื่นขอสินเชื่อพัฒนาโครงการ และพิจารณาความเป็นไปได้ที่จะมีคนมาเช่าบ้าน นอกจากสร้างการลงทุนของภาคเอกชนแล้ว รัฐบาลยังได้ให้ความสำคัญกับการลงทุนของภาครัฐ รวมทั้งการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ของ รัฐวิสาหกิจโดยกรอบการลงทุนรัฐวิสาหกิจทั้งปีสูงถึง 3.46 แสนล้านบาทและยังได้ ส่งเสริมให้เกิดโครงการร่วมลงทุนของภาครัฐและเอกชน หรือ PPP ในโครงการลงทุนโครงสร้าง พื้นฐานต่าง ๆ ซึ่งจะช่วยสร้างความเชื่อมั่นของภาคธุรกิจและช่วยกระตุ้นการลงทุนภาคเอกชน ในประเทศได้มากขึ้น ในฟากของภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สามารถช่วยเหลือประชาชน ให้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ชัดเจนยิ่งขึ้น รัฐบาลได้แบ่งกลุ่มผู้ที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของ ตนเองตามฐานะและศักยภาพที่จะเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย ออกเป็น 4 กลุ่มได้แก่ 1. กลุ่มผู้มี รายได้น้อยและไม่มีศักยภาพ 2. กลุ่มผู้มีรายได้น้อยที่มีศักยภาพ 3. กลุ่มผู้มีรายได้ปานกลาง

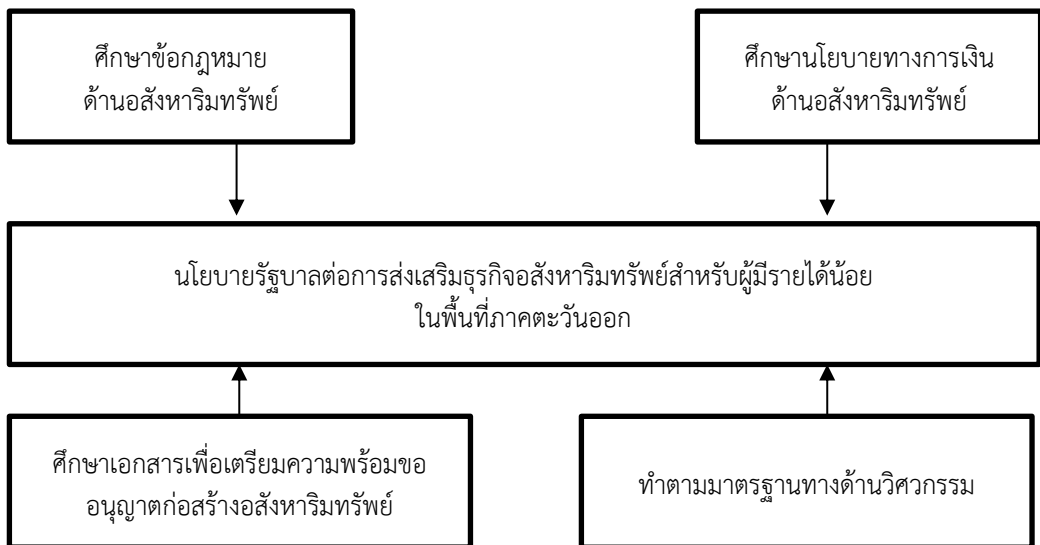


และ 4. กลุ่มผู้มีรายได้น้อย โดยรัฐบาลได้วางแนวทางการช่วยเหลือที่แตกต่างกันระหว่างแต่ละกลุ่ม ซึ่งกลุ่มที่ 1 ถึงกลุ่มที่ 3 จะดำเนินนโยบายผ่านธนาคารเฉพาะกิจของรัฐ โดยกลุ่มผู้มีรายได้น้อยที่มีศักยภาพ (Nuntanach, 2019) อีกทั้ง ธปท. ประเมินแล้วเห็นว่า เพื่อกระตุ้นกิจกรรมทางเศรษฐกิจและพยุงการจ้างงาน จึงควรเร่งเพิ่มเม็ดเงินใหม่เข้าสู่ระบบเศรษฐกิจผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีธุรกิจเกี่ยวเนื่องจำนวนมาก โดยเฉพาะจากกลุ่มที่ยังมีฐานะการเงินเข้มแข็งหรือรองรับการก่อหนี้เพิ่มได้ ผ่านการผ่อนคลายหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (มาตรการ LTV) เป็นการชั่วคราว (ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2564)

### องค์ความรู้จากการวิจัย

การวิจัยเรื่อง นโยบายรัฐบาลต่อการส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้มีรายได้น้อยในพื้นที่ภาคตะวันออก พบว่าผู้ประกอบการต้องศึกษาข้อมูลศึกษารายละเอียดต่าง ๆ ให้ถี่ถ้วนเพื่อไม่ให้ขัดกับหลักกฎหมายเป็นไปตามนโยบายของรัฐบาล หากรูปแบบการก่อสร้างที่ไม่ถูกต้องก็ทำการแก้ไขเพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานทางวิศวกรรมเพื่อลดผลกระทบจากอุบัติเหตุหรือป้องกันผลกระทบค้ำึงถึงความปลอดภัยเป็นสำคัญ ด้านข่าวสารข้อมูลถือว่าเป็นปัญหา โดยเฉพาะข้อมูลจากภาครัฐ ข้อมูลเกี่ยวกับการสร้างถนน แนวเวนคืน สาธารณูปโภค ตลอดจนนโยบายของรัฐทั้งทางด้านการเงินและการคลัง เช่น อัตราภาษีต่าง ๆ อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อ การขาดแคลนข้อมูลเหล่านี้มีผลกระทบต่อตัดสินใจลงทุนของผู้ประกอบการ ทางแก้ไขที่ต้องทำการศึกษาข้อมูลให้ถี่ถ้วน ขอความรู้กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องแล้วนำมาพัฒนาปรับปรุงให้เกิดความเข้าใจที่ตรงกันและถูกต้อง สำหรับปัญหาข้อจำกัดจาก พระราชบัญญัติผังเมืองนั้นต้องมีการเสนอไปยังหน่วยงานภาครัฐให้มีการแก้ไขข้อกำหนดให้สอดคล้องกับเหตุการณ์ปัจจุบันและสถานการณ์จริง การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยอาจมีค่าใช้จ่ายหลายส่วนมากกว่าการสร้างบ้านปกติ จึงควรเตรียมเงินสำรองสำหรับค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ไว้ด้วย ผู้ประกอบการต้องสำรวจสิ่งที่ต้องพัฒนาในโครงการฯ ด้วยการจัดทำเอกสารข้อมูลเพื่อเป็นหลักฐานในการยื่นขอสินเชื่อพัฒนาโครงการ ที่ประกอบไปด้วยเอกสารส่วนบุคคลและเอกสารทางการเงินทั้งในนามบุคคลในกรณีเป็นนิติบุคคลให้แสดงใบจดทะเบียนบริษัท ใบจดทะเบียนการค้า สำเนาหนังสือบริคณห์สนธิที่ระบุดัตถุประสงค์สามารถกู้เงิน ค้ำประกันเงินกู้ และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หนังสือรับรองบริษัทฯ จากกระทรวงพาณิชย์ และรายงานในการประชุมผู้ถือหุ้น สำเนาโฉนดที่ดินพร้อมสารบัญจดทะเบียนทุกหน้า แบบพิมพ์เขียวของอาคารที่ใช้ก่อสร้าง แผนการดำเนินการทั้งโครงการ แผนการขาย แผนการก่อสร้าง ประมาณการด้านการเงิน สัญญาจ้างรับเหมาก่อสร้าง หนังสือเสนอราคาค่ารับเหมาก่อสร้าง หลักฐานแสดงฐานะทางการเงินของผู้ขอกู้ เงินสมทบใบขออนุญาตปลูกสร้างใบขออนุญาตจัดสรร ใบยื่นคำขออนุญาตจัดสรร ตรวจสอบความถูกต้อง

และข้อกำหนดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับตัวบ้าน พิจารณาความเป็นไปได้ที่จะมีคนมาเช่าซื้อ  
แผนภาพที่ 1



ภาพที่ 1 นโยบายรัฐบาลต่อการส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้มีรายได้น้อย  
ในพื้นที่ภาคตะวันออก

## ข้อเสนอแนะ

### ข้อเสนอแนะเชิงนโยบาย

รัฐบาลหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ คณะรัฐมนตรี กระทรวงการคลัง ควรร่วมกัน  
ปรึกษาหารือเพื่อกำหนดอัตราภาษีให้สอดคล้องกับบริบท กับสถานการณ์ให้ทันเหตุการณ์ปัจจุบัน  
เพราะในบางครั้งปัจจัยภายนอกที่เข้ามากระทบได้ส่งผลกระทบต่ออย่างหนักกับผู้ประกอบการและ  
ประชาชนผู้รับบริการ นอกจากนี้ในการออกนโยบายเพื่อฟื้นฟูและพัฒนาประเทศก็ควรที่จะ  
คำนึงถึงรายได้ให้ตรงกับความเป็นจริงเพราะรายได้ที่รับมาถึงแม้จะมีมาก แต่รายจ่ายด้านอื่น ๆ  
ที่ผู้ประกอบการต้องทำการชำระก็มีมากพออยู่แล้ว จึงควรลดอัตราภาษีลงเพื่อแบ่งเบาภาระ  
ผู้ประกอบการและประชาชน และควรทำการบูรรวมหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับ  
การดำเนินการด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้มีการบริการแบบเบ็ดเสร็จ ณ จุดเดียว เพื่อลด  
ระยะเวลาในการดำเนินการขออนุญาตประกอบธุรกิจให้สั้นลง เพราะเนื่องจากว่าปัจจุบันทาง  
ผู้ประกอบการต้องดำเนินเรื่องขออนุญาตเป็นระยะเวลาที่ยาวนานกว่าจะได้รับการอนุญาตก็  
ยาวนาน



### ข้อเสนอแนะเชิงปฏิบัติการ

รัฐบาลและหน่วยงานเอกชนที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กรมโยธาธิการและผังเมือง ควรริบเร่งดำเนินการในออกเอกสารรับรอง ลงพื้นที่มาตรวจสอบตามข้อเรียกร้องต่าง ๆ ให้เร็วขึ้น เพื่อจะได้ลดปัญหาที่เป็นอยู่ให้หมดสิ้นไปโดยเร็วเพื่อที่ทางผู้ประกอบการจะได้รับเร่งดำเนินการและทางรัฐบาลก็จะได้ทำการจัดเก็บภาษีได้เร็วขึ้น

### ข้อเสนอแนะสำหรับการวิจัยครั้งต่อไป

1. ควรทำการศึกษาวิจัยความต้องการของลูกค้า นักลงทุนและนักท่องเที่ยวในการรับบริการ แล้วนำผลการวิจัยมาพัฒนาอย่างเป็นพลวัต เพื่อการส่งเสริมเศรษฐกิจของประเทศและสนับสนุนอุตสาหกรรมเป้าหมายทั้ง 10 ประเภท โดยดำเนินการไปพร้อมกันกับการพัฒนาอุตสาหกรรมอื่น ๆ ในพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออกต่อไป

2. ควรทำการศึกษาวิจัยในรูปแบบผสมวิธีที่มีทั้งการวิจัยในเชิงปริมาณและเชิงคุณภาพ ด้วย เพื่อให้ได้ข้อมูลจากประชาชนถึงความต้องการในการมีที่พักอาศัยเพื่อที่ทางผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะได้ทราบความต้องการของประชาชนว่ามีความต้องการในรูปแบบใดลักษณะใด แล้วมาทำการก่อสร้างให้ตรงกับความต้องการต่อไป

3. ควรศึกษาเกี่ยวกับปัจจัยและอุปสรรคที่มีต่อผลสำเร็จในการแข่งขันธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทางด้านการใช้เทคโนโลยีมาช่วยในการสร้างบ้านนวัตกรรมใหม่ ด้วยวิธีการวิจัยแบบผสมวิธี เพื่อเปิดโอกาสให้ประชาชนหรือผู้สนใจและลูกค้าได้ตอบแบบสอบถามเพื่อเป็นแนวทางในการช่วยสร้างนวัตกรรมที่ดีและตรงตามความต้องการ รวมถึงสัมภาษณ์จากผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ถึงโอกาสและความเป็นไปได้ในการหาช่องทางเพื่อประกอบธุรกิจโดยอยู่ภายใต้กฎหมาย

4. ควรทำการศึกษาเปรียบเทียบระหว่างนโยบายโครงการบ้านเกี่ยวกับโครงการนโยบายบ้านแบบทาวน์โฮมเพื่อนำมาเปรียบเทียบข้อแตกต่างของนโยบายและหาแนวทางในการแก้ไขเพื่อนำไปสู่แนวทางในการจัดการที่ดีต่อไป

5. ควรทำการศึกษาศึกษามาตรการทางกฎหมายสำหรับผู้ที่ซื้อบ้านมากกว่า 1 หลัง เนื่องจากปัจจุบันนี้มีคนจำนวนมากที่มีรายได้สูงนิยมซื้อบ้านมากกว่า 1 หลังเพื่อทำธุรกิจประเภทให้เช่า หรือซื้อมาแล้วขายต่อเพื่อเก็งกำไร จึงอยากทราบแนวทางในการจัดการของภาครัฐว่าดำเนินการอย่างไรบ้างและจะมีมาตรการควบคุมปัญหาเหล่านี้ได้อย่างไรเพื่อให้ผู้ที่ไม่ซื้อบ้านได้ซื้อบ้านในราคาต่ำตามที่โครงการบ้านจัดสรรต่าง ๆ ได้กำหนดไว้

### เอกสารอ้างอิง

ธนวรรณ แฉ่งชำโถม. (2559). ผลกระทบของการใช้ นโยบายการเงิน และนโยบายการคลังของ รัฐบาลในการสนับสนุนแก่อุตสาหกรรม พัฒนาอสังหาริมทรัพย์. *วารสารวิชาการ มหาวิทยาลัยธนบุรี*, 10(22), 128-140.



- ธนาคารแห่งประเทศไทย. (2564). *ชปท. ผ่อนคลายมาตรการ LTV ชั่วคราวเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์*. สืบค้น 20 มีนาคม 2566, จาก <https://shorturl.asia/E5BA0>
- สุภางค์ จันทวานิช. (2553). *วิธีการวิจัยเชิงคุณภาพ*. กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- Baan, F. (2022). Real Estate Developer. Retrieved March 20, 2023, from <https://www.baanfinder.com/th/developers>
- Chang, et al. (1995). *Measuring Organizational Improvement Impact*. [n.p.] : Jossey Bass Pfeiffer.
- DD Property. (2022). *Real Estate Boom in Asia: Thailand Remains an Important Investment Destination*. Retrieved March 20, 2023, from <https://shorturl.asia/ynjS4>
- Lasswell, H. D., & Kaplan, A. (1970). *Power and society*. New Haven: Yale University Press.
- Janoschka, M. (2019). Tracing the socio-spatial logics of transnational landlords' real estate investment: Blackstone in Madrid. *European Urban and Regional Studies*, 27(2), 125-141.
- Nuntanach, D. (2019). *Government policy to drive the economy to build confidence in Real estate business*. Retrieved March 20, 2023, from <https://thinkofliving.com/%E0%B8>
- Thomas, R. (1978). *Understanding public Policy* (7th ed). Englewood Cliffs, N.J.: Prentice-Hall.

