

ชื่อเรื่องการค้นคว้าแบบอิสระ

ความล้มเหลวของธุรกิจบ้านและที่ดินจัดสรร

ในจังหวัดเชียงใหม่ ในช่วงปี 2540 - 2541

ชื่อผู้เขียน

นายสุทธีชัย ดิยะสุวรรณ

เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต

คณะกรรมการสอบการค้นคว้าแบบอิสระ

ผศ. วสันต์ ศิริพุด

ประธานกรรมการ

ผศ. พรทิพย์ เชียรธีรวิทย์

กรรมการ

อ. ธเนศ ศรีวิชัยคำพันธ์

กรรมการ

### บทคัดย่อ

วัตถุประสงค์ของการศึกษานี้เพื่อต้องการศึกษาสาเหตุที่เป็นปัจจัยทำให้ธุรกิจบ้านและที่ดินจัดสรรล้มเหลวในจังหวัดเชียงใหม่ระหว่างปี 2540-2541 การศึกษานี้ใช้ข้อมูลที่ได้รับจากแบบสอบถามที่ได้สร้างขึ้นทำการสัมภาษณ์เจ้าของหรือผู้จัดการบริษัทบ้านและที่ดินจัดสรรจำนวน 25 ราย

ผลของการศึกษาพบว่าผู้ประกอบการธุรกิจบ้านและที่ดินจัดสรรส่วนใหญ่เป็นชาย อายุระหว่าง 31-50 ปี อาศัยอยู่ในจังหวัดเชียงใหม่ และมีประสบการณ์อย่างสูงในธุรกิจ ผู้ให้สัมภาษณ์ให้เหตุผลหลักในการทำธุรกิจ คือ (1) มีความต้องการบ้านและที่ดินจัดสรรสูง (2) โครงการมีทำเลที่ตั้งดีและได้เปรียบที่อื่น และ (3) มีอัตราผลตอบแทนที่คาดหวังสูง อย่างไรก็ตาม เมื่อ "เศรษฐกิจฟองสบู่" แตกในปี 2540 มีผลกระทบอย่างใหญ่หลวงต่อธุรกิจบ้านและที่ดินจัดสรร ทำให้บริษัทบ้านและที่ดินจัดสรรจำนวนมากในเชียงใหม่ล้มละลาย สาเหตุของความล้มเหลวหลักเกิดจาก 1) นักธุรกิจที่มีเงินแต่ไม่มีความเป็นมืออาชีพ และทักษะอย่างแท้จริงในธุรกิจบ้านและที่ดินจัดสรรที่สามารถเข้าสู่ธุรกิจบ้านและที่ดินจัดสรรอย่างง่ายดาย 2) เศรษฐกิจถดถอยผลักดันให้ธนาคารพาณิชย์ชะลอ, ลด และหยุดให้เงินกู้แก่ธุรกิจนี้ในที่สุด

<b>Independent Study Title</b>	The Failure of Housing Estate Business in Chiang Mai Province During 1997-1998	
<b>Author</b>	Mr. Suthichai Tiyasuwan	
<b>M. Econ.</b>	Economics	
<b>Examining Committee</b>	Assistant.Prof. Vasant Siripool	Chairman
	Assistant.Prof. Porntip Tianteerawit	Member
	Lecturer Thanet Sriwichailamphan	Member

#### ABSTRACT

The objective of this study was to find the causes of the failure of housing estate business in Chiang Mai Province during 1997 – 1998. This study was based on data received from using designed questionnaire to interview 25 housing estate company's owners or managers.

The results showed that most housing estate entrepreneurs were male, age between 31 – 50, lived in Chiang Mai, and had high experience in this business. The interviewees gave the following main reasons of doing this business i.e. 1) there existed high housing demand, 2) the site had locational advantage, and 3) had high expected rate of returns on investment. However, when the “bubble economy” blow Since 1996 onward. It affected tremendously on housing estate business. Many housing estate companies in Chiang Mai went bankrupt. The causes of the failure were due mainly to 1) the rich but unexperienced businessmen who were not able to run this business successfully Since they Could easily enter housing market even though they did not have professional real estate skills, 2) economic recession forced commercial banks slow down, decreased, and stopped financial loans to this economic sector.