สำนักหอสมุดกลาง พระจอมเกล้าลาดกระบัง

การพัฒนาแบบจำลองสมการโครงสร้างของปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อรูปแบบพฤติกรรมของการถือครองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ

A STRUCTURAL EQUATION MODEL DEVELOPMENT OF VARIABLE AFFECTING THE BEHAVIOR PATTERNS OF REAL ESTATE HOLDINGS FOR INVESTMENT OF FOREIGNERS IN THAILAND'S SPECIAL ADMINISTRATION REGION (SAR)

T141048

ณัฏฐพัฒน์ ธีรนันทวาณิช

NATTHAPAT TEERANANTAWANICH

เลขหมู่.....
เลขทะเบียน.....141048
วัน,เดือน,ปี...24 ก.พ. 2559
b.12711744
i.....

ดุษฎีนิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาปรัชญาดุษฎีบัณฑิต

สาขาวิชาบริหารธุรกิจอุตสาหกรรม

วิทยาลัยการบริหารและจัดการ

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

พ.ศ. 2558

KMITL-2015-AMC-D-011-028

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สำนักหอสมุดกลาง พระจอมเกล้าลาดกระบัง

การพัฒนาแบบจำลองสมการโครงสร้างของปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อรูปแบบพฤติกรรมของการถือครองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ

A STRUCTURAL EQUATION MODEL DEVELOPMENT OF VARIABLE AFFECTING THE BEHAVIOR PATTERNS OF REAL ESTATE HOLDINGS FOR INVESTMENT OF FOREIGNERS IN THAILAND'S SPECIAL ADMINISTRATION REGION (SAR)

T141048

ณัฏฐพัฒน์ ธีรนันทวาณิช

NATTHAPAT TEERANANTAWANICH

เลขหมู่.....
เลขทะเบียน.....141048
วัน,เดือน,ปี...24 ก.พ. 2559
b.....
i.....

ดุษฎีนิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาปรัชญาดุษฎีบัณฑิต

สาขาวิชาบริหารธุรกิจอุตสาหกรรม

วิทยาลัยการบริหารและจัดการ

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

พ.ศ. 2558

KMITL-2015-AMC-D-011-028

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

A STRUCTURAL EQUATION MODEL DEVELOPMENT OF VARIABLE AFFECTING THE BEHAVIOR PATTERNS OF REAL ESTATE HOLDINGS FOR INVESTMENT OF FOREIGNERS IN THAILAND'S SPECIAL ADMINISTRATION REGION (SAR)

NATTHAPAT TEERANANTAWANICH

A DISSERTATION SUBMITTED IN PARTIAL FULFILLMENT

OF THE REQUIREMENTS FOR THE DEGREE OF

DOCTOR OF PHILOSOPHY IN INDUSTRIAL BUSINESS ADMINISTRATION

ADMINISTRATION AND MANAGEMENT COLLEGE

KING MONGKUT'S INSTITUTE OF TECHNOLOGY LADKRABANG

2015

KMITL-2015-AMC-D-011-028

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

COPYRIGHT 2015

ADMINISTRATION AND MANAGEMENT COLLEGE

KING MONGKUT'S INSTITUTE OF TECHNOLOGY LADKRABANG

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

วิทยาลัยการบริหารและจัดการ

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

ใบรับรองดุษฎีนิพนธ์

หัวข้อดุษฎีนิพนธ์ การพัฒนาแบบจำลองสมการโครงสร้างของปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อรูปแบบพฤติกรรมของการถือครองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ

A STRUCTURAL EQUATION MODEL DEVELOPMENT OF VARIABLE AFFECTING THE BEHAVIOR PATTERNS OF REAL ESTATE HOLDINGS FOR INVESTMENT OF FOREIGNERS IN THAILAND'S SPECIAL ADMINISTRATION REGION (SAR)

นักศึกษา นายณัฏฐพัฒน์ ธีรนันทวาณิช

รหัสประจำตัว 55671161

ปริญญา ปรัชญาดุษฎีบัณฑิต

สาขาวิชา บริหารธุรกิจอุตสาหกรรม

อาจารย์ที่ปรึกษาดุษฎีนิพนธ์ ดร.วรรณโณ ฟองสุวรรณ

คณะกรรมการสอบดุษฎีนิพนธ์		ลายมือชื่อ
รศ.ดร.อำนวย	แสงโนรี	
ดร.วรรณโณ	ฟองสุวรรณ	
ผศ.ดร.อุรสา	บัวตะมะ	
ดร.วินัย	ปัญจขจรศักดิ์	
ดร.สุนันทา	เสถียรมาศ	

วัน / เดือน/ ปี ที่สอบ 17 มิถุนายน 2558 เวลา 13.00 น. เป็นต้นไป

สถานที่สอบ ณ ห้องประชุม 2 ชั้น 4 วิทยาลัยการบริหารและจัดการ อาคารสำนักบริการคอมพิวเตอร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

วิทยาลัยรับรองแล้ว

(รองศาสตราจารย์ ดร.อำนวย แสงโนรี)

คณบดีวิทยาลัยการบริหารและจัดการ

วันที่ 24 เดือน กรกฎาคม พ.ศ. 2558

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ชื่อดุษฎีนิพนธ์	การพัฒนาแบบจำลองสมการโครงสร้างของปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อรูปแบบพฤติกรรมของการถือครองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของคนต่างด้าว ในเขตปกครองพิเศษ
นักศึกษา	นายณัฏฐพัฒน์ ธีรนันทวาณิช
รหัสประจำตัว	55671161
ปริญญา	ปรัชญาดุษฎีบัณฑิต
สาขาวิชา	บริหารธุรกิจอุตสาหกรรม
พ.ศ.	2558
อาจารย์ที่ปรึกษาดุษฎีนิพนธ์	ดร.วรรณโณ ฟองสุวรรณ

บทคัดย่อ

การศึกษาครั้งนี้เป็นการศึกษาเรื่องการพัฒนาแบบจำลองสมการโครงสร้างของปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อรูปแบบพฤติกรรมของการถือครองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของคนต่างด้าว ในเขตปกครองพิเศษเนื่องจากประเทศไทยเป็นประเทศกำลังพัฒนา ดังนั้น การพัฒนาประเทศให้เจริญก้าวหน้าขึ้น จำเป็นต้องอาศัยเงินทุนจากต่างประเทศ ประกอบกับปัจจุบันการเคลื่อนย้ายแหล่งเงินทุนระหว่างประเทศสามารถดำเนินการได้ง่ายขึ้น ทำให้เกิดการแข่งขันในการส่งเสริมการลงทุนระหว่างประเทศ ซึ่งการถือครองอสังหาริมทรัพย์ จัดเป็นการลงทุนประเภทหนึ่ง สำหรับเขตปกครองพิเศษนั้น เป็นพื้นที่ที่มีบทบัญญัติของกฎหมายพิเศษที่ใช้ในการปกครอง เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการบริหารประเทศ จึงเป็นสาเหตุให้ผู้วิจัยดำเนินการวิจัยในครั้งนี้ โดยเลือกพื้นที่วิจัยเป็นพื้นที่เขตปกครองพิเศษของไทย ซึ่งได้แก่ กรุงเทพมหานคร และ เมืองพัทยา มีขนาดตัวอย่างของงานวิจัย เท่ากับ 301 ราย เป็นการวิจัยทั้งการวิจัยเชิงปริมาณและการวิจัยเชิงคุณภาพ ดำเนินการวิจัยเชิงปริมาณดำเนินการวิเคราะห์ใช้สถิติโปรแกรมสำเร็จรูป PLS-Graph

ผลงานวิจัยพบว่า การวิจัยเชิงปริมาณสอดคล้องกับการวิจัยเชิงคุณภาพ โดยพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษจะเป็นรูปแบบของ การซื้อ และ การเช่าระยะยาว โดยปัจจัยที่มีอิทธิพลสูงสุดต่อพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ ได้แก่ นโยบายภาครัฐ ประกอบด้วยองค์ประกอบที่สำคัญ คือ มาตรการภาษี มาตรการด้านกฎหมาย ทั้งนี้เพราะนโยบายภาครัฐ จะส่งผลต่อสภาวะทางเศรษฐกิจและการลงทุน สภาวะสังคมและสิ่งแวดล้อม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Dissertation Title	A Structural Equation Model Development of Variable Affecting the Behavior Patterns of Real Estate Holdings for Investment of Foreigners in Thailand's Special Administration Region (SAR)
Student	Natthapat Teeranantawanich
Student ID	55671161
Degree	Doctor of Philosophy
Major	Industrial Business Administration
Year	2015
Dissertation Advisor	Dr. Wanno Fongsuwan

ABSTRACT

This study was concerned with a structural equation model development of variable affecting the behavior patterns of real estate holdings for investment of foreigners in Thailand's special administration region (SAR). Since Thailand is a developing country, access to foreign investment capital is a prerequisite for continued growth. Moreover, international capital mobility can be implemented easier than in past years with regional promotion for foreign investment more competitive than before. Therefore, Thailand's establishment of special zones for foreign real estate holdings allows certain privileges and laws for foreign owners, thereby increasing holdings flexibility within Thailand. For these reasons, research was conducted by use of a structural equation model which used Partial Least Squares (PLS-Graph) as an analysis of quantitative data with data collected from 301 foreigners in both Bangkok and Pattaya's Special Autonomous Systems. Research has shown that the quantitative research is consistent with the qualitative research and foreigners use a form of purchase and long-term rental to obtain real estate holdings. The factors that most influence foreigner's desire to hold real estate in Bangkok and Pattaya's Special Autonomous Systems include government policies which include measures include tax incentives and legal measure. Therefore, government policy, economic factors and investment as well as social and environmental conditions played key roles in foreign investment decisions.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กิตติกรรมประกาศ

ดุษฎีนิพนธ์เรื่อง “การพัฒนาแบบจำลองสมการโครงสร้างของปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อรูปแบบพฤติกรรมของการถือครองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของคนต่างด้าว ในเขตปกครองพิเศษ” ฉบับนี้สำเร็จเสร็จลงได้ด้วยความปรารถนาดีและได้รับการอนุเคราะห์โดยการให้คำชี้แนะให้คำปรึกษา และการถ่ายทอดองค์ความรู้ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัย โดยการให้ความสนับสนุนและเป็นกำลังใจอย่างดียิ่งจนทำให้งานวิจัยในครั้งนี้สำเร็จได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ทำให้เกิดงานวิจัยที่ดีมีคุณภาพ

ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณ ดร.วรรณโณ ฟองสุวรรณ ที่ได้ให้องค์ความรู้ในเรื่องของงานวิจัย ทั้งเนื้อหา กรอบแนวความคิดและทฤษฎี การทบทวนวรรณกรรม ระเบียบงานวิจัย และการลงตีพิมพ์วารสารในต่างประเทศ ที่ทำให้งานวิจัยออกมามีความสมบูรณ์ ประธานฯ และคณะกรรมการสอบป้องกันดุษฎีนิพนธ์ ได้แก่ รองศาสตราจารย์ ดร.อำนวย แสงโนรี, ดร.วรรณโณ ฟองสุวรรณ, ดร.วินัย ปัญจขจรศักดิ์, ดร.สุนันทา เสถียรมาศ และ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.อุรสา บัวตะมะ ที่ได้ให้ข้อเสนอแนะรูปแบบแนวทางการแก้ไข และการปรับปรุงข้อบกพร่องและเพิ่มเติมและการจัดการเพื่อให้งานวิจัยนี้มีคุณภาพและสมบูรณ์จนทำให้เกิดประโยชน์ต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เกี่ยวกับพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ

ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณ ผู้ทรงคุณวุฒิทุกท่านที่กรุณาให้คำแนะนำ ปรับปรุงแก้ไขข้อบกพร่องต่างๆ ของเครื่องมือ รวมถึงผู้ที่ให้ข้อมูลสำหรับงานวิจัยนี้ทุกท่าน และผู้เชี่ยวชาญทุกท่านที่กรุณาให้คำแนะนำทำให้ดุษฎีนิพนธ์มีความสมบูรณ์มากขึ้น และขอขอบคุณว่าที่ร้อยตรี ดร.เอกชัย ไชยดา ที่ให้คำแนะนำด้านเนื้อหา ที่ช่วยในการจัดพิมพ์ดุษฎีนิพนธ์ฉบับนี้

สำหรับคุณงามความดีอันใดที่เกิดจากดุษฎีนิพนธ์เล่มนี้ ข้าพเจ้าขอมอบให้กับคุณย้ง ธีรนันทวาณิช และ คุณนันทนา ธีรนันทวาณิช (บิดา-มารดาของข้าพเจ้า) ตลอดจนครู-อาจารย์ที่เคารพทุกท่านที่ได้มอบความรู้และประสบการณ์ที่ดีแก่ข้าพเจ้าด้วยดีตลอดมา

ณัฏฐพัฒน์ ธีรนันทวาณิช

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย..... I

บทคัดย่อภาษาอังกฤษ..... II

กิตติกรรมประกาศ..... III

สารบัญ..... IV

สารบัญตาราง..... VII

สารบัญภาพ..... IX

บทที่ 1 บทนำ..... 1

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา..... 1

1.2 คำถามการวิจัย..... 12

1.3 วัตถุประสงค์ของการวิจัย..... 12

1.4 ขอบเขตของการวิจัย..... 13

1.4.1 ด้านประชากรและกลุ่มตัวอย่าง..... 13

1.4.2 ด้านขอบเขตเนื้อหา..... 13

1.4.3 ระยะเวลาในการวิจัย..... 13

1.4.4 ขอบเขตด้านสถานที่..... 13

1.5 ประโยชน์ของการวิจัย..... 13

1.6 นิยามศัพท์เฉพาะ..... 14

บทที่ 2 การทบทวนวรรณกรรม..... 15

2.1 แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัย..... 15

2.1.1 ทฤษฎีพฤติกรรมผู้บริโภค..... 15

2.1.2 ทฤษฎีแรงจูงใจ..... 19

2.1.3 ทฤษฎีขั้นของความต้องการ..... 21

2.1.4 ทฤษฎีการลงทุน..... 22

2.2 สรุปการทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง..... 29

2.3 กรอบแนวคิดการวิจัย..... 59

2.4 สมมุติฐานการวิจัย..... 62

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย	63
3.1 แนวทางที่ใช้ในการศึกษา	63
3.2 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง	64
3.2.1 ขนาดกลุ่มตัวอย่าง	64
3.3 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย	65
3.3.1 การจัดทำเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย	65
3.3.2 การตรวจสอบคุณภาพเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย	66
3.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล	68
3.5 การวิเคราะห์ข้อมูลและสถิติที่ใช้	68
3.5.1 การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงปริมาณ	68
3.5.2 การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพ	68
บทที่ 4 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล	70
4.1 ผลความเชื่อมั่นและความเที่ยงของข้อมูล	71
4.2 ผลของข้อมูลเชิงพรรณนา	77
4.3 การวิเคราะห์และผลจากศึกษา	89
4.4 ผลการทดสอบโมเดลสมการโครงสร้าง	92
4.5 ผลการทดสอบสมมติฐาน	95
4.6 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพ	98
4.7 บทสรุป	114

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
บทที่ 5 การวิเคราะห์ อภิปรายผลและข้อเสนอแนะ	115
5.1 การวิเคราะห์และอภิปรายผลตามคำถามวิจัย	116
5.2 การนำผลวิจัยและ/หรือโมเดลที่ได้ไปประยุกต์ใช้	117
5.3 การค้นพบความสัมพันธ์ใหม่ของตัวแปร (New Contribution)	117
5.4 การวิเคราะห์และอภิปรายผลตามงานวิจัยที่มีอิทธิพลต่อตัวแปรแฝง	118
5.5 ข้อเสนอแนะ	121
บรรณานุกรม	124
ภาคผนวก ก แบบสอบถาม	132
ภาคผนวก ข แบบสัมภาษณ์เชิงลึก	148
ภาคผนวก ค ผลการวิเคราะห์สมการโครงสร้างจากโปรแกรม PLS Graph	153
ภาคผนวก ง รายชื่อผู้เชี่ยวชาญ ผู้ตรวจแบบสอบถาม	159
ภาคผนวก จ ผู้เชี่ยวชาญ ตรวจสอบแบบสัมภาษณ์	161
ภาคผนวก ฉ ผู้เชี่ยวชาญ ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์	163
ภาคผนวก ช ผลการสัมภาษณ์ในแต่ละประเด็นของแต่ละบุคคล	165
ภาคผนวก ซ ประวัติผู้เขียน	196

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญตาราง

ตารางที่		หน้า
1.1	มูลค่าการลงทุนทางตรงจากต่างประเทศในไทย ปี 2554-2555 จำแนกตามแหล่งที่มาของเงินลงทุน.....	6
1.2	GRP per capita และ อัตราเพิ่มในปี 2555 – 2556.....	9
1.3	ผลิตภัณฑ์จังหวัดต่อหัวปี 2556.....	9
2.1	อัตราเงินเฟ้อและอัตราดอกเบี้ยของประเทศไทยและประเทศที่เปิด FTA กับไทยในช่วง ปี 2546-2550.....	36
2.2	อัตราแลกเปลี่ยนเงินบาทเทียบกับเงินตราสกุลต่างประเทศที่เปิด FTA กับไทยในช่วงปี 2546-2550.....	39
2.3	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงของประเทศไทยและประเทศที่เปิด FTA กับไทยในช่วงปี 2546-2550.....	40
2.4	การเปิดตลาดตามเป้าหมาย AEC Blueprint ในสาขาอสังหาริมทรัพย์.....	44
2.5	CSR Issues – Company Summaries.....	51
2.6	สรุปผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	53
2.7	ตัวแปรที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัย.....	61
2.8	สมมุติฐานการวิจัย.....	62
3.1	รายชื่อผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้าน 5 ท่าน.....	66
3.2	เกณฑ์การแปลผลระดับของการวิเคราะห์เชิงปริมาณ.....	67
3.3	รายชื่อผู้ให้สัมภาษณ์เชิงลึก.....	69
4.1	ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้าน 5 ท่าน.....	72
4.2	ค่าแสดงอำนาจจำแนกและค่าเชื่อถือได้ของตัวแปรรูปแบบการถือครองอสังหาริมทรัพย์.....	73
4.3	ค่าแสดงอำนาจจำแนกและค่าเชื่อถือได้ของตัวแปรด้านเศรษฐกิจและการลงทุน	74
4.4	ค่าแสดงอำนาจจำแนกและค่าเชื่อถือได้ของตัวแปรด้านนโยบายภาครัฐ.....	75
4.5	ค่าแสดงอำนาจจำแนกและค่าเชื่อถือได้ของตัวแปรด้านสภาพสังคมและสิ่งแวดล้อม.....	76

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญตาราง(ต่อ)

ตารางที่		หน้า
4.6	ข้อมูล เพศ อายุ สถานภาพสมรส จำนวนบุตร ระดับการศึกษา ตำแหน่งของผู้ตอบ แบบสอบถาม ที่พักอาศัยในไทย.....	77
4.7	ตัวชี้วัดรูปแบบการถือครองอสังหาริมทรัพย์.....	79
4.8	ตัวชี้วัดด้านเศรษฐกิจและการลงทุน.....	80
4.9	ตัวชี้วัดด้านนโยบายภาครัฐ.....	83
4.10	ตัวชี้วัดด้านสภาพสังคมและสิ่งแวดล้อม.....	86
4.11	ความเที่ยงตรงเชิงเหมือน (Convergent Validity)	89
4.12	ค่าสถิติแสดงความเที่ยงตรงเชิงจำแนก(Discriminant Validity).....	91
4.13	ค่าอิทธิพลทางตรงและอิทธิพลทางอ้อม.....	94
4.14	ผลการทดสอบสมมุติฐาน.....	96
4.15	รายชื่อ/ตำแหน่งผู้ตอบแบบสัมภาษณ์.....	98
4.16	การเปรียบเทียบผลการวิจัยเชิงปริมาณ และการวิจัยเชิงคุณภาพ.....	110

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญภาพ

ภาพที่		หน้า
1.1	องค์ประกอบของแผนยุทธศาสตร์ ตามภารกิจเฉพาะด้านที่ดินของกระทรวงมหาดไทย 10 ปี.....	3
2.1	ขอบเขตของพฤติกรรมผู้บริโภค ตามแนวคิดของ Kardes, Cronley and Cline, 2011.....	16
2.2	ขั้นตอนการตัดสินใจซื้อ.....	16
2.3	Hierarchy of Effects Model.....	17
2.4	ทฤษฎีขั้นของความต้องการของ Maslow.....	21
2.5	ความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาที่ดิน ผลผลิตมวลรวมประชาติ (GDP) และ ค่าจ้างแรงงาน.....	34
2.6	Trends in farmland tenure on Illinois FBFM cooperator farms, 1997-2012.....	37
2.7	Farmland returns and cash rent levels in Illinois, 2000-2012.....	38
2.8	ประเภทต่างๆของการรวมตัวทางเศรษฐกิจระหว่างประเทศ.....	42
2.9	การเปิดเสรีการค้าบริการ.....	43
2.10	Domains for Evaluating a Knowledge City.....	50
2.11	กรอบแนวคิดการวิจัย.....	60
4.1	ผลการวิเคราะห์ที่ยังไม่ได้ตัดตัวแปร.....	92
4.2	Final Model.....	93
4.3	ผลการวิเคราะห์สมมุติฐาน.....	95

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 1
บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ทรัพยากรที่ดิน จัดเป็นทรัพยากรที่ประเทศไทยมีมาก และ อุดมสมบูรณ์เมื่อเปรียบเทียบกับหลายประเทศในภูมิภาคเดียวกัน จากข้อมูลของสำนักงานเศรษฐกิจการเกษตร การใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรของประเทศไทย ปี 2553 เนื้อที่ประเทศไทยประมาณ 320.69 ล้านไร่ เมื่อจำแนกตามประเภทการใช้ที่ดิน พบว่าเป็นเนื้อที่ถือครองทางการเกษตร 152.33 ล้านไร่ คิดเป็นร้อยละ 47.50 รองลงมาคือ เนื้อที่ป่าไม้ 107.24 ล้านไร่ คิดเป็นร้อยละ 33.44 และเนื้อที่นอกการเกษตร 61.12 ล้านไร่ คิดเป็นร้อยละ 19.06 ในพื้นที่ดังกล่าวโดยเฉพาะเนื้อที่ถือครองทางการเกษตร 152.33 ล้านไร่ พบว่า เป็นที่นา 71.88 ล้านไร่ ที่พืชไร่ 32.06 ล้านไร่ ที่ไม้ผลและไม้ยืนต้น 33.21 ล้านไร่ ที่สวนผักไม้ดอก และทุ่งหญ้าเลี้ยงสัตว์รวม 2.49 ล้านไร่ ที่ทำการเกษตรอื่นๆ 5.53 ล้านไร่ ที่รกร้าง 2.88 ล้านไร่ และที่อาศัย 4.28 ล้านไร่ ที่ดินจัดเป็นทรัพยากรที่สำคัญของการดำเนินชีวิต และ เป็นหลักทรัพย์ที่มั่นคงที่สุดในการที่เป็นหลักประกันในการลงทุน และเป็นทรัพยากรที่มีค่าซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงเป็นไปในลักษณะที่เพิ่มมูลค่าเสมอ ประเทศไทยเป็นประเทศที่มีการส่งเสริมและให้โอกาสแก่คนต่างด้าวเข้ามาลงทุนในประเทศไทย ดังจะเห็นได้จากการจัดตั้งสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (Board of Investment) ที่มีภารกิจ คือ

1.1.1 เพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันและอำนวยความสะดวกด้านการลงทุน โดย

1.1.1.1 ให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีอากรที่จูงใจและสามารถแข่งขันกับประเทศอื่นๆ ได้

1.1.1.2 ไม่กำหนดเงื่อนไขการถือหุ้นต่างชาติในอุตสาหกรรมการผลิตและในบางสาขาของอุตสาหกรรมบริการ

1.1.1.3 ให้ความช่วยเหลือในการยื่นขอวีซ่าและใบอนุญาตทำงานเพื่ออำนวยความสะดวกสำหรับการเข้ามาจัดตั้งและดำเนินธุรกิจของชาวต่างชาติ

1.1.1.4 ยกเว้นข้อจำกัดการถือครองที่ดินของชาวต่างชาติ

1.1.2 บริการสนับสนุนธุรกิจ

1.1.2.1 ให้ข้อมูลและคำปรึกษาเกี่ยวกับการจัดตั้งธุรกิจในประเทศไทย

1.1.2.2 จัดการเยี่ยมชมเพื่อศึกษาความเหมาะสมของสถานที่ตั้งโรงงาน

1.1.2.3 จัดหาผู้ผลิตชิ้นส่วน ผู้รับจ้างผลิต และผู้สนใจร่วมทุน

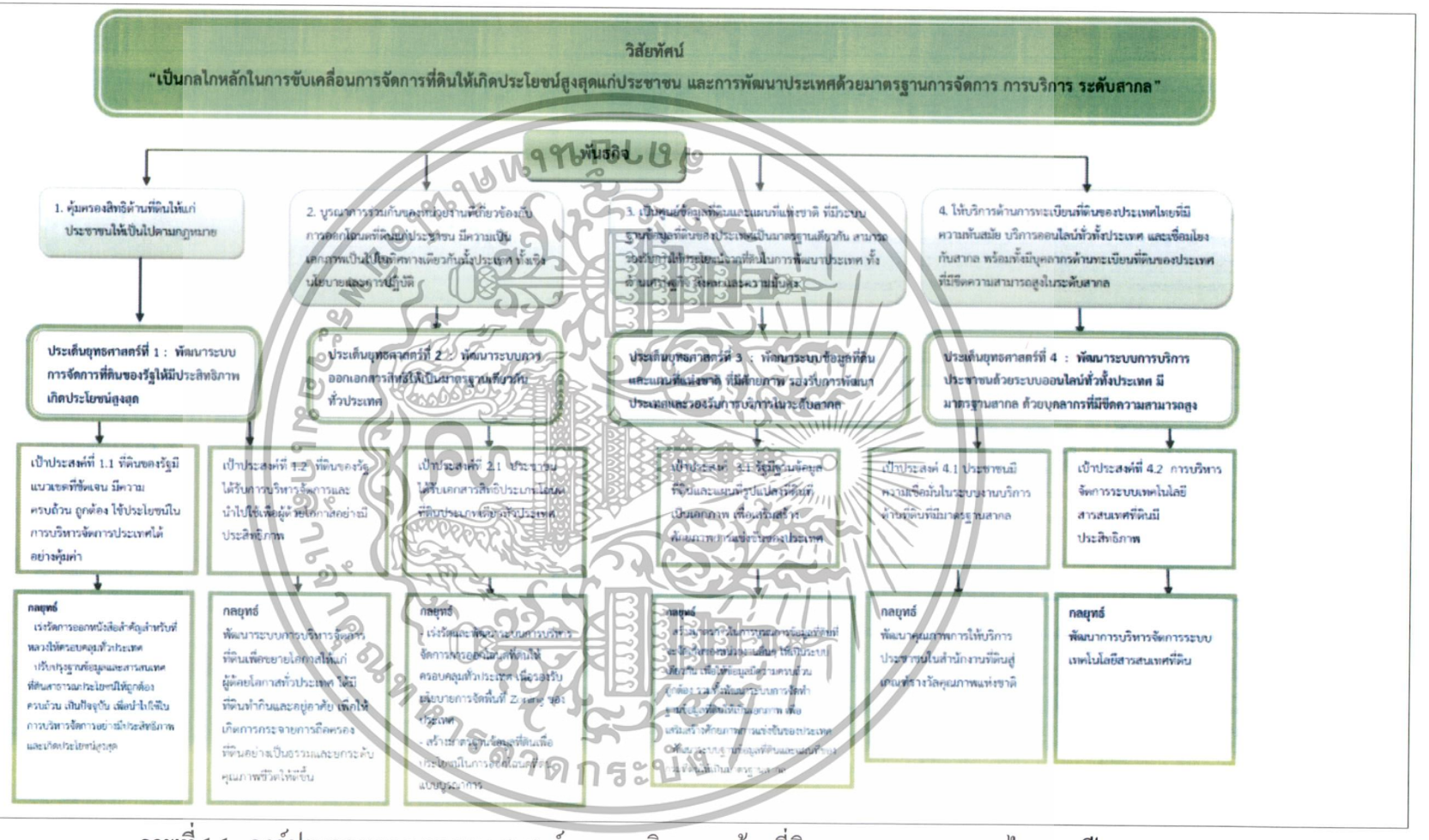
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.1.2.4 ให้รายละเอียดผู้ติดต่อของหน่วยงานหลักทั้งภาครัฐและภาคเอกชนที่เป็นประโยชน์

1.1.2.5 ประสานร่วมมือกับกลุ่มนักธุรกิจต่างชาติและหน่วยงานภาครัฐอื่น

นอกจากนี้ สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนยังมีหน้าที่ด้านการตลาดในการประชาสัมพันธ์ประเทศไทยในฐานะแหล่งรองรับการลงทุนที่ดีที่สุดแห่งหนึ่งของภูมิภาคเอเชีย และได้รับมอบหมายให้จัดทำและดำเนินแผนยุทธศาสตร์ซึ่งกำหนดกิจกรรมส่งเสริมและชักจูงการลงทุนทั่วโลกตลอดปี และจากงานวิจัยของ ศิริพร สัจจานนท์ และคณะ (2552) ได้กล่าวว่า ปัจจุบันมีคนต่างด้าวใช้และครอบครองอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่างๆในประเทศไทย ทั้งที่ถูกต้องตามกฎหมายและในลักษณะที่ให้คนไทยเป็นผู้ถือครองกรรมสิทธิ์ตามกฎหมาย แต่ในทางพฤตินัยอสังหาริมทรัพย์เหล่านั้นมีการใช้ประโยชน์และครอบครองโดยคนต่างด้าว ซึ่งทำให้เกิดผลกระทบทั้งทางบวกและลบ ทั้งนี้เนื่องจากโลกปัจจุบันเป็นโลกแห่งโลกาภิวัตน์ที่มีการลื่นไหลของการลงทุนได้อย่างเสรี มีการรวมกลุ่มเพื่อสร้างข้อตกลงทั้งด้านเศรษฐกิจ สังคม การเมือง ดังเช่นประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) ซึ่งเป็นหนึ่งสามของเสาหลักประชาคมอาเซียน ที่กำลังเป็นจุดสนใจของประชากรทั่วโลก ที่มีเงื่อนไขการรวมลงทุน หรือ การแลกเปลี่ยนการลงทุนซึ่งกันและกันได้ และประเทศไทยเป็นประเทศหนึ่งที่ชาวต่างชาติได้เข้ามาลงทุนให้มากขึ้น ซึ่งการลงทุนนี้รวมถึงการมีสิทธิซื้อทรัพย์สินต่างๆทั้งประเภทสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น จึงมีความจำเป็นที่ประเทศไทยต้องมีการบริหารจัดการเรื่องการใช้ประโยชน์จากที่ดินอย่างเป็นระบบ ซึ่งกระทรวงมหาดไทย ได้ดำเนินการจัดทำแผนยุทธศาสตร์ตามภารกิจเฉพาะด้านของกระทรวงมหาดไทย 10 ปี (พ.ศ.2557 – 2566) ด้านที่ดิน ปรากฏดังภาพที่ 1.1

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 1.1 องค์ประกอบของแผนยุทธศาสตร์ ตามภารกิจเฉพาะด้านที่ดินของกระทรวงมหาดไทย 10 ปี

ที่มา : กระทรวงมหาดไทย (2557)

การจัดทำร่างยุทธศาสตร์ดังกล่าว (ภาพที่ 1.1) ได้มีการแบ่งภารกิจออกเป็น 8 ด้าน ได้แก่ ด้านการจัดระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน ด้านการรักษาความสงบเรียบร้อยของประชาชน ด้านอำนวยความเป็นธรรมของสังคม ด้านทะเบียนราษฎร์และทะเบียนอื่นๆ ด้านพัฒนาชุมชน ด้านวางผังเมือง ด้านที่ดิน และ ด้านกิจการสาธารณภัย โดยกระทรวงมหาดไทยได้ให้กรมที่ดินจัดทำแผนยุทธศาสตร์ตามภารกิจเฉพาะด้าน ด้วยการวิเคราะห์สถานการณ์ กำหนดจุดยืนการพัฒนา และกำหนดกลยุทธ์จากจุดยืนทางยุทธศาสตร์ โดยใช้เทคนิค Scenario Planning ทั้งหมด 8 ภารกิจ ซึ่งกรมที่ดินได้รับมอบหมายให้จัดทำแผนยุทธศาสตร์ตามภารกิจด้านที่ดิน ซึ่งเกี่ยวกับการคุ้มครองสิทธิในที่ดินของบุคคลและจัดการที่ดินของรัฐ ในช่วง 10 ปีข้างหน้า (พ.ศ.2557 – 2566) สรุปจุดยืนการพัฒนาของภารกิจด้านที่ดิน ได้ดังนี้

1) เร่งรัดจัดที่ดินให้แก่ประชาชนผู้ด้อยโอกาสทางสังคมทั่วประเทศ

2) ระบบการจัดการที่ดินของรัฐมีแนวเขตที่ดินที่ชัดเจน มั่นคงถาวร มีความครบถ้วนถูกต้อง ใช้ประโยชน์ในการบริหารจัดการประเทศได้อย่างคุ้มค่าสูงสุด

3) มีเอกสารสิทธิประเภทโฉนดที่ดินระบบเดียวกันทั่วประเทศ

4) เป็นศูนย์ข้อมูลที่ดินและแผนที่แห่งชาติ ที่มีศักยภาพ รองรับการพัฒนาประเทศและรองรับการบริการในระดับสากล

5) ระบบการบริการประชาชนมีมาตรฐานสากล และบุคลากรมีขีดความสามารถสูง

6) ให้บริการด้านที่ดินด้วยระบบออนไลน์ทั่วทั้งประเทศ

ทั้งนี้ ประเด็นยุทธศาสตร์ตามภารกิจ ประกอบด้วย 5 ประเด็นยุทธศาสตร์ คือ การพัฒนาระบบกรจัดการที่ดินของรัฐให้มีประสิทธิภาพ เกิดประโยชน์สูงสุด รวมทั้งการนำไปใช้เพื่อผู้ด้อยโอกาสอย่างประสิทธิภาพ การพัฒนาระบบการออกเอกสารสิทธิให้เป็น การพัฒนาระบบการออกเอกสารสิทธิให้เป็นมาตรฐานเดียวกันทั่วประเทศ การพัฒนาระบบข้อมูลที่ดินและแผนที่แห่งชาติที่มีศักยภาพ รองรับการพัฒนาประเทศและรองรับการบริการในระดับสากล การพัฒนาระบบการบริการประชาชนด้วยระบบออนไลน์ทั่วทั้งประเทศ โดยมาตรการในการขับเคลื่อนแผนยุทธศาสตร์ 10 ปี สู่การปฏิบัติ 1) จะเป็นการสร้างความรู้ความเข้าใจให้ทุกภาคส่วนตระหนักถึงความสำคัญและพร้อมร่วมในการผลักดันแผนยุทธศาสตร์ฯ 10 ปีไปสู่การปฏิบัติด้วยการสื่อสารประชาสัมพันธ์ที่เหมาะสม เข้าถึงกลุ่มเป้าหมายรวมทั้งกระจายไปยังพื้นที่ต่างๆอย่างกว้างขวางและต่อเนื่อง และให้ความสำคัญกับบุคลากรให้มีขีดความสามารถสูง 2) จะเป็นการสร้างสภาพแวดล้อมให้เอื้อต่อการขับเคลื่อนแผนยุทธศาสตร์ฯ 10 ปี โดยกำหนดให้มีการปรับเปลี่ยนปัจจัยหลัก เพื่อเป็นเครื่องมือการขับเคลื่อนที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงการปรับปรุงกฎ ระเบียบ กฎหมายต่างๆ การนำเทคโนโลยีสารสนเทศมาใช้ในการสื่อสารและเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารจัดการ การจัดทำฐานข้อมูลการพัฒนาด้านต่างๆให้ครบถ้วน ถูกต้อง ทันสมัยและครอบคลุมทุกพื้นที่ และ การสร้างช่องทางให้ประชาชนและผู้มีส่วนได้เสียสามารถมีส่วนร่วมในกิจกรรมการพัฒนาอย่างกว้างขวาง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

และครอบคลุมทุกพื้นที่ ทุกภารกิจด้านที่ดิน 3) การให้มีการบริหารยุทธศาสตร์ตามแผนยุทธศาสตร์ฯ 10 ปีอย่างจริงจัง พร้อมไปกับการพัฒนากระบวนการจัดทำแผนปฏิบัติการประจำปีที่มีความเชื่อมโยงกัน รวมทั้งการสร้างกลไกการบริหารงบประมาณให้มีความชัดเจนและเชื่อมโยงระหว่างกระทรวง หน่วยงานส่วนกลาง และหน่วยงานระดับจังหวัด เพื่อให้การใช้จ่ายงบประมาณเป็นไปอย่างคุ้มค่าและเกิดประสิทธิผลมากสุด

สถาบันพัฒนาเพื่อการพัฒนาประเทศไทย ได้ทำการศึกษาโครงการจัดทำยุทธศาสตร์การบริหารจัดการที่ดิน การวางแผนกาถือครองที่ดิน การสงวนและพัฒนาที่ดินและการสงวนหรือหวงห้ามที่ดินของรัฐได้อธิบายสภาพปัญหาการบริหารจัดการที่ดิน ไว้ 7 ประเด็น คือ 1) การบุกรุกพื้นที่สงวนหวงห้ามของรัฐ 2) ความขัดแย้งเรื่องแนวเขตที่ดิน 3) การจัดการที่ดินทำกินและการไร้ที่ดินทำกิน 4) การกระจายการถือครองที่ดิน 5) การไม่ทำประโยชน์ในที่ดิน 6) การถือครองที่ดินขนาดใหญ่ 7) การบริหารจัดการที่ดิน โดยมีประเด็นเรื่องปัญหาการกระจายการถือครองที่ดิน และปัญหาการถือครองที่ดินขนาดใหญ่รวมอยู่ด้วย ทั้งนี้มีสาเหตุมาจากสถานการณ์ปัญหาของระบบการบริหารจัดการที่ดินของรัฐ คือ หน่วยงานบริหารจัดการที่ดินที่กระจายอยู่ในส่วนราชการต่างๆ ขาดความเป็นเอกภาพ เครื่องมือที่มีอยู่มีข้อจำกัดต่อการบริหารจัดการที่ดินที่มีประสิทธิภาพและสร้างความเป็นธรรมในสังคม เนื่องจากยังมีผู้ไร้ที่ดินทำกินและมีที่ดินเพียงเล็กน้อยจำนวนมาก ดังนั้น ยุทธศาสตร์การวางแผนการถือครองที่ดินที่วางไว้เดิมเริ่มต้นด้วยการจำแนกประเภทที่ดิน จำกัดขนาดการถือครองที่ดิน กระจายการถือครองที่ดินโดยการจัดที่ดินทำกิน แก้ไขการเช่าที่ดิน สงวนที่ดินไว้เป็นของรัฐเพื่อให้ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน สงวนและพัฒนาที่ดินเพื่อจัดให้ประชาชนเพื่อให้เป็นตามยุทธศาสตร์ดังกล่าว ได้มีการตรากฎหมายหลายฉบับเพื่อให้มีที่มาของอำนาจในการวางแผนการถือครองที่ดิน รัฐบาลได้มีนโยบายที่เห็นได้จากคำแถลงนโยบายของคณะรัฐมนตรีต่อรัฐสภา มติคณะรัฐมนตรี มติคณะกรรมการที่เกี่ยวข้องกับที่ดิน ตลอดจนการกำหนดแผนพัฒนาไว้ในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติทุกฉบับ และจากนโยบายการส่งเสริมการลงทุนให้ชาวต่างชาติมาลงทุนให้ประเทศไทย จึงมีกฎหมายในส่วนของการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวใช้บังคับอยู่ 4 ฉบับ คือ ประมวลกฎหมายที่ดิน พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 และ พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522 สำหรับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดเขตการใช้ที่ดินนั้นมีจำนวนมากถึง 19 ฉบับ

ประเทศไทยมีนโยบายการส่งเสริมการลงทุนและมีข้อตกลงเจรจาการค้าระหว่างประเทศให้ชาวต่างชาติมาลงทุนให้ประเทศไทยได้ในรูปแบบต่างๆ ทั้งการลงทุนทางตรง และ การลงทุนทางอ้อม ปรากฏจากสถิติของธนาคารแห่งประเทศไทย พบว่า มูลค่าการลงทุนทางตรงจากต่างประเทศของไทย มีแนวโน้มที่เปลี่ยนแปลงไปจากเดิม ทั้งแหล่งที่มาของเงินลงทุน มูลค่าการลงทุน ปรากฏดังตารางที่ 1.1

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 1.1 มูลค่าการลงทุนทางตรงจากต่างประเทศในไทย ปี 2554 และปี 2555 จำแนกตามแหล่งที่มาของเงินลงทุน

รายการ	ปี 2554		ปี 2555	
	แหล่งที่มา	มูลค่า (ล้านบาท)	แหล่งที่มา	มูลค่า (ล้านบาท)
อันดับที่ 1	ญี่ปุ่น	135,082.4	ญี่ปุ่น	110,735.6
อันดับที่ 2	หมู่เกาะเคย์แมน	14,652.8	สหรัฐอเมริกา	27,646.4
อันดับที่ 3	สวิตเซอร์แลนด์	14,413.9	สหราชอาณาจักร	22,404.4
อันดับที่ 4	สหรัฐอเมริกา	13,720.6	ฮ่องกง	16,643.9
อันดับที่ 5	ฮ่องกง	13,584.4	เนเธอร์แลนด์	13,801.5
อันดับที่ 6	เดนมาร์ก	10,253.4	ฝรั่งเศส	12,336.2
อันดับที่ 7	จีน	9,866.7	หมู่เกาะเคย์แมน	10,651.0
อันดับที่ 8	ฝรั่งเศส	8,398.5	จีน	10,329.1
อันดับที่ 9	สิงคโปร์	6,931.7	เดนมาร์ก	9,891.0
อันดับที่ 10	มอริเชียส	6,106.6	สวิสเซอร์แลนด์	8,218.5
	รวม	237,185.2	รวม	276,353.9

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน. (2555)

จากตารางที่ 1.1 จะเห็นได้ว่า มูลค่าการลงทุนมีแหล่งที่มาจากประเทศที่แตกต่างกัน มีอัตราการเปลี่ยนแปลงแตกต่างกัน ขึ้นอยู่กับปัจจัยภายในและภายนอกหลายประการของประเทศไทย ประเทศเจ้าของเงินทุนและสถานการณ์ของโลก โดยปัจจัยภายในของไทยที่สำคัญได้แก่ ภาวะเศรษฐกิจไทย ทิศทางนโยบายเศรษฐกิจและการลงทุนของรัฐบาล และประเด็นทางการเมือง ส่วนปัจจัยภายนอกที่สำคัญคือ ภาวะเศรษฐกิจและการค้าโลก รวมทั้งการแข่งขันดึงดูดการลงทุนของประเทศต่างๆ บริษัท ศูนย์วิจัยกสิกรไทย จำกัด (2549) เพราะจากงานวิจัยเรื่อง มาตรการส่งเสริมการลงทุนทางตรงจากต่างประเทศ ของสถาบันวิจัยและให้คำปรึกษาแห่งมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เสนอต่อ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา กล่าวว่า การลงทุนทางตรงจากต่างประเทศนับเป็นแหล่งเงินทุนที่สำคัญในการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศผู้รับทุน รวมถึงการลงทุนของบรรษัทข้ามชาติ (Multinational Corporations : MNCS) ประเทศกำลังพัฒนาได้ตระหนักถึงความสำคัญดังกล่าว จึงมีนโยบายการดึงดูดการลงทุนจากต่างประเทศให้เข้ามาลงทุนในประเทศของตน โดยใช้นโยบายส่งเสริมการลงทุนนอกเหนือไปจากปัจจัยต่างๆที่ประเทศมีความได้เปรียบอยู่แล้ว เพื่อดึงดูดการลงทุนจากต่างประเทศ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การลงทุนทางตรง คือ การนำเงินทุนมาลงทุนโดยการซื้อสินทรัพย์ต่างๆตามวัตถุประสงค์ของผู้ลงทุน โดยอาจเป็นการลงทุนเพื่อการบริโภค เพื่อธุรกิจ และที่ดิน จัดเป็นสินทรัพย์ประเภทหนึ่งที่นักลงทุนจำเป็นต้องมีไว้เพื่อการประกอบการ โดยความหมายของที่ดิน ตามที่ระบุในพระราชบัญญัติประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 หมวด 1 บทเบ็ดเสร็จทั่วไป กล่าวว่า

ที่ดิน หมายความว่า พื้นที่ดินทั่วไป และให้หมายความรวมถึง ภูเขา ห้วย หนอง คลอง บึง บาง ลำน้ำ ทะเลสาบ เกาะ และที่ชายทะเลด้วย

สิทธิในที่ดิน หมายความว่า กรรมสิทธิ์ และให้ความหมายรวมถึงสิทธิครอบครองด้วย

ประโยชน์ของการใช้ที่ดินมีในหลากหลายรูปแบบ เช่น ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ใช้เป็นที่สำหรับการดำเนินธุรกิจ ใช้เป็นทรัพย์สินเพื่อการเก็งกำไร หรือ เพื่อเป็นมรดกตกทอดไปยังชนรุ่นหลัง ดังนั้น สิทธิในที่ดิน หรือ การถือครองที่ดินจึงสามารถแบ่งได้เป็น ผู้ที่เป็นไทย หรือถือสัญชาติไทย กับ ผู้ที่มิใช่คนไทย หรือมิได้ถือสัญชาติไทย หรือที่เรียกว่า คนต่างด้าว โดยสำหรับคนต่างด้าวนั้น กฎหมายไทยได้ให้สิทธิการถือครองที่ดินภายใต้เงื่อนไขที่ระบุไว้ในพระราชบัญญัติประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 และพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 8 พ.ศ. 2542) โดยระบุว่า คนต่างด้าวจะสามารถถือครองที่ดิน ดังนี้

1) ที่อยู่อาศัย ครอบครัวละไม่เกิน 1 ไร่
2) ที่ใช้เพื่อพาณิชยกรรม ไม่เกิน 1 ไร่
3) ที่ใช้เพื่ออุตสาหกรรม ไม่เกิน 10 ไร่
4) ที่ใช้เพื่อเกษตรกรรม ครอบครัวละไม่เกิน 10 ไร่
5) ที่ใช้เพื่อการศาสนา ไม่เกิน 1 ไร่
6) ที่ใช้เพื่อการกุศลสาธารณะ ไม่เกิน 5 ไร่
7) ที่ใช้เพื่อการสุสาน ตระกูลละไม่เกิน ½ ไร่

การได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว ให้เป็นเป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง โดยในกฎกระทรวงอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

1) ประเภทของธุรกิจที่คนต่างด้าวลงทุนซึ่งต้องเป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจ และสังคมของประเทศ หรือ เป็นกิจกรรมที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้ประกาศให้เป็นกิจการที่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนได้

2) ระยะเวลาการดำรงการลงทุนต้องไม่น้อยกว่า 3 ปี

3) บริเวณที่ดินที่อนุญาตให้คนต่างด้าวได้มาต้องอยู่ภายในเขตกรุงเทพมหานคร เขตเมืองพัทยา เขตเทศบาลหรืออยู่ภายในบริเวณที่กำหนดเป็นเขตที่อยู่อาศัยตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

4) สำหรับนิติบุคคลที่ให้สิทธิเสมือนคนต่างด้าว ได้แก่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.1) บริษัทจำกัด หรือบริษัทมหาชนจำกัด ที่มีหุ้นอันเป็นทุนจดทะเบียน ถือโดยคนต่างด้าวเกินกว่าร้อยละ 49 ของทุนจดทะเบียน หรือ ผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณี เพื่อประโยชน์แห่งหมวดนี้ บริษัทจำกัดใดออกใบหุ้นชนิดออกให้แก่ผู้ถือ ให้ถือว่า ใบหุ้นนั้นคนต่างด้าวเป็นผู้ถือ

4.2) ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือ ห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว ที่มีคนต่างด้าวลงหุ้นมีมูลค่าเกินกว่าร้อยละ 49 ของทุนทั้งหมด หรือ ผู้เป็นหุ้นส่วนเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนของผู้เป็นหุ้นส่วน แล้วแต่กรณี

4.3) สมาคมรวมทั้งสหกรณ์ที่มีสมาชิกเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวน หรือ ดำเนินกิจการเพื่อประโยชน์คนต่างด้าวโดยเฉพาะ หรือ เป็นส่วนใหญ่

4.4) มูลนิธิที่มีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์คนต่างด้าวโดยเฉพาะ หรือเป็นส่วนใหญ่

จะเห็นได้ว่า จากกฎหมายดังกล่าวมีการจำกัดสิทธิของคนต่างด้าวในการถือครองที่ดิน ทั้งนี้เพราะการถือครองที่ดินของคนต่างด้าว จะส่งกระทบต่อสิทธิในที่ดิน ภาวะเศรษฐกิจของประเทศ ภาวะทางสังคม แต่ปรากฏว่า ในบางจังหวัดของไทยมีคนต่างด้าวอาศัยอยู่เป็นจำนวนมาก โดยเฉพาะอย่างในจังหวัดที่เรียกว่า เขตปกครองพิเศษ เช่น กรุงเทพมหานคร เมืองพัทยา เพราะเขตปกครองพิเศษจะมีโครงสร้างการจัดระเบียบการบริหารราชการแผ่นดินที่แตกต่างจากรูปแบบทั่วไป

เขตปกครองพิเศษ ได้แก่ กรุงเทพมหานคร (กทม.) และเมืองพัทยา ซึ่งตามพระราชบัญญัติกำหนดแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ.2542 ได้บัญญัติให้ กรุงเทพมหานครมีฐานะเป็นหน่วยการปกครองท้องถิ่นขนาดใหญ่มีอำนาจหน้าที่เทียบเท่ากับองค์การบริหารส่วนจังหวัด ในขณะที่เมืองพัทยามีฐานะเป็นหน่วยการปกครองท้องถิ่นขนาดเล็กที่มีพื้นที่อยู่ในเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัด อำนาจหน้าที่ของเมืองพัทยาจึงเทียบเท่ากับเทศบาลและองค์การบริหารส่วนตำบล (คณะกรรมการพัฒนากฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา. 2556)

นอกจากนี้ หากจะพิจารณาสถานการณ์เศรษฐกิจของจังหวัดในเขตปกครองพิเศษ จะพบว่า สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ได้จัดทำรายงานผลิตภัณฑ์ภาคและจังหวัดแบบปริมาณลูกโซ่ ฉบับ พ.ศ.2556 เกี่ยวกับการจัดลำดับค่าเฉลี่ยผลิตภัณฑ์ภาคต่อหัว (GRP per capita) จากค่าสูงสุด ลงมาต่ำสุด มีลำดับดังนี้ ภาคตะวันออก เขตกรุงเทพฯและปริมณฑล ภาคกลาง ภาคตะวันตก ภาคใต้ ภาคเหนือ และ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และเมื่อพิจารณาผลิตภัณฑ์จังหวัดต่อหัว (GPP per capita) พบว่า ในปี 2556 จังหวัดที่มีผลิตภัณฑ์จังหวัดต่อหัวสูงสุด 5 อันดับแรก ได้แก่ ระยอง กรุงเทพฯ ชลบุรี พระนครศรีอยุธยา และ ฉะเชิงเทรา ตามลำดับ ดังนั้น จะเห็นได้ว่า จังหวัดกรุงเทพมหานคร และ จังหวัดชลบุรี จะเป็นจังหวัดที่มีสภาวะเศรษฐกิจที่ดี ไม่ว่าจะพิจารณาเป็นรายภาค หรือ รายจังหวัดก็ตาม รายละเอียดปรากฏดังตารางที่ 1.2 และ ตารางที่ 1.3

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 1.2 GRP per capita และ อัตราเพิ่มในปี 2555 – 2556

ภาค	GRP per capita (บาท/ปี)		อัตราเพิ่ม (ร้อยละ)	
	2555	2556	2555	2556
ภาคตะวันออก	423,537	430,584	9.6	1.7
กรุงเทพฯและปริมณฑล	361,639	376,463	8.9	4.1
ภาคกลาง	228,548	239,078	8.5	4.6
ภาคตะวันตก	125,833	127,294	4.8	1.2
ภาคใต้	126,178	123,270	-5.1	-2.3
ภาคเหนือ	93,067	98,268	16.5	5.6
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	68,514	74,532	12.2	8.8
เฉลี่ยทั้งประเทศ	185,807	193,394	8.9	4.1

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (2558)

ตารางที่ 1.3 ผลิตภัณฑ์จังหวัดต่อหัวปี 2556

10 อันดับแรกสูงสุด		10 อันดับสุดท้ายต่ำสุด	
จังหวัด	บาท/ปี	จังหวัด	บาท/ปี
1. ระยอง	1,058,293	1. หนองบัวลำภู	46,804
2. กรุงเทพมหานคร	466,844	2. แม่ฮ่องสอน	50,924
3. ชลบุรี	457,845	3. สระแก้ว	57,116
4. พระนครศรีอยุธยา	422,421	4. น่าน	57,901
5. ฉะเชิงเทรา	421,597	5. กาฬสินธุ์	58,106
6. สมุทรปราการ	352,296	6. ยโสธร	58,541
7. สมุทรสาคร	344,938	7. ชัยภูมิ	60,992
8. ปราจีนบุรี	317,520	8.อำนาจเจริญ	62,524
9. สระบุรี	283,771	9.มหาสารคาม	63,001
10.ภูเก็ต	250,952	10. บุรีรัมย์	63,889

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (2558)

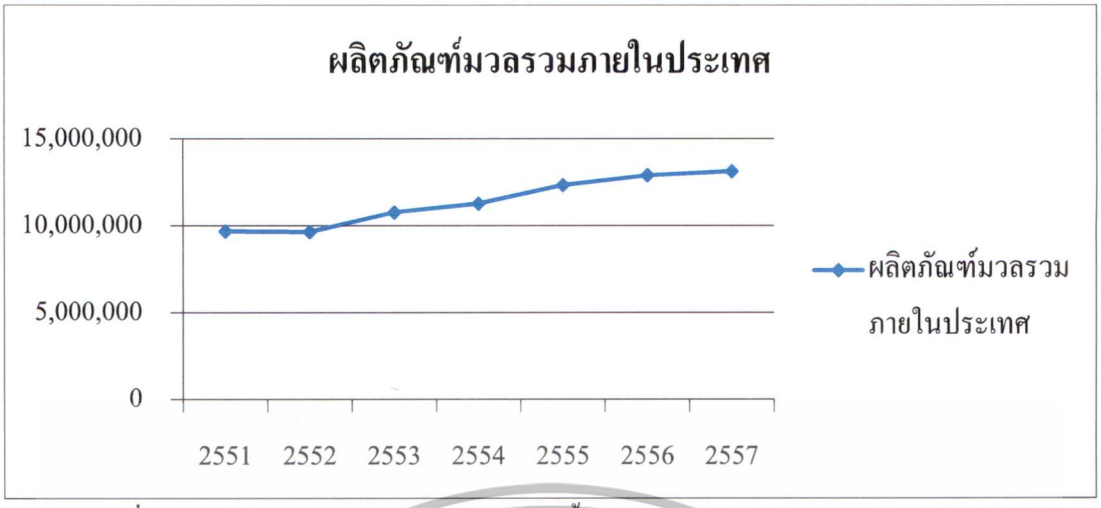
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

อนึ่ง จากรายงานดังกล่าวยังพบข้อมูลเพิ่มเติมว่า ภาคตะวันออก จะมีการผลิตภาคนอกเกษตร ขยายตัวร้อยละ 1.8 ชะลอลงเมื่อเทียบกับที่ขยายตัวร้อยละ 10.4 ในปีที่ผ่านมา โดยสาขาบริการด้านอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวลง แต่สาขาที่ยังขยายตัวได้ดี ได้แก่ สาขาโรงแรมและภัตตาคาร สาขาการก่อสร้าง และ สาขาการขายส่ง ขายปลีกฯ ขยายตัวร้อยละ 17.3 17.2 และ 3.1 ตามลำดับ แต่จังหวัดกรุงเทพฯและปริมณฑล พบว่า การผลิตภาคนอกเกษตร ขยายตัวร้อยละ 4.2 ชะลอลงจากที่ขยายตัวร้อยละ 8.4 ในปีที่แล้ว โดยสาขาที่ขยายตัวชะลอลง ได้แก่ สาขาโรงแรมและภัตตาคาร สาขาการขนส่งและการคมนาคม สาขาการบริหารราชการและการป้องกันประเทศฯ และ สาขาบริการด้านอสังหาริมทรัพย์ ขยายตัวร้อยละ 9.5 7.6 7.5 และ 4.3 ชะลอลงจากร้อยละ 15.1 9.0 10.4 และ 12.2 ตามลำดับ ในขณะที่สาขาตัวกลางทางการเงิน และสาขาการก่อสร้างขยายตัวสูงขึ้นร้อยละ 13.2 และ 4.7 ตามลำดับ

จะเห็นได้ว่า ภาวะเศรษฐกิจของภาคตะวันออกและจังหวัดกรุงเทพมหานครและปริมณฑลยังคงมีการขยายตัว แม้จะเป็นการขยายตัวในอัตราที่ลดลงก็ตาม แต่เมื่อพิจารณาอัตราขยายตัวของ GPP เฉพาะจังหวัดชลบุรี และ จังหวัดกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จะพบว่า จังหวัดชลบุรี มีอัตราการขยายตัวที่แท้จริงเพิ่มขึ้นในปี 2556 เป็น ร้อยละ 6.5 จาก ร้อยละ 3.3 ในปี 2555 ส่วนจังหวัดกรุงเทพมหานครและปริมณฑล มีอัตราการขยายตัวที่แท้จริงลดลงในปี 2556 เป็น ร้อยละ 5.9 จาก ร้อยละ 8.4 ในปี 2555 ดังนั้น จึงเป็นที่น่าสนใจสำหรับจังหวัดกรุงเทพมหานคร และ เมืองพัทยา ซึ่งอยู่ในจังหวัดชลบุรี ซึ่งเป็นเขตปกครองพิเศษที่มีกฎระเบียบในการบริหารราชการที่แตกต่างจากจังหวัดทั่วไป จะมีความประเด็นที่นักลงทุนชาวต่างด้าวให้ความสนใจในการลงทุนเกี่ยวกับการถือครองอสังหาริมทรัพย์เป็นเช่นไร

นอกจากนี้ยังพบว่า รายงานของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ กับ มูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งประเทศมีความสอดคล้องกัน ดังภาพที่ 1.2 จะเห็นได้ว่า มูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นไปในทิศทางเดียวกบมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ ดังนั้นหากมีนักลงทุนชาวต่างด้าวลงทุนถือครองอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น จะมีส่วนช่วยให้เศรษฐกิจของประเทศดีขึ้นได้ แต่ลักษณะพฤติกรรมการการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวย่อมมีความแตกต่างกับของคนไทย ทั้งนี้ด้วยเหตุปัจจัยที่แตกต่าง ทำให้ลักษณะการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวมีได้ในหลากหลายรูปแบบ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 1.2 ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศตั้งแต่ปี 2551 – 2557 (หน่วย : ล้านบาท)
ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ. (2557)

(หน่วย : ล้านบาท)

ภาพที่ 1.3 มูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งประเทศตั้งแต่ปี 2551 – 2557
ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย. (2557)

1.1.1 ลักษณะพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์

จากงานวิจัยของ ศิริพร สัจจานนท์ และคณะ (2552) ซึ่งศึกษาเรื่อง สภาพปัญหาการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในประเทศไทย ระยะที่ 2 พบว่า คนต่างด้าวใช้และครอบครองอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่างๆในหลายรูปแบบ ทั้งที่ถูกต้องตามกฎหมาย และที่มีลักษณะให้คนไทยเป็นผู้ถือครองกรรมสิทธิ์ตามกฎหมาย เช่น การใช้คนไทยถือครองแทนโดยผ่านความสัมพันธ์ทางครอบครัว (การสมรสกับคนไทย หรือ การถือครองโดยบุตร) การเช่า หรือ ซื้อผ่านผู้สัญชาติไทย การตั้งนิติบุคคลไทยแล้วถ่ายโอนในภายหลัง การใช้นิติบุคคลซื้อที่ดิน หรือ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

อสังหาริมทรัพย์สูงกว่าราคาทุนจดทะเบียน เป็นต้น ปิยะนุช โปตะวณิช (2554) แต่ในทางพฤตินัย อสังหาริมทรัพย์เหล่านั้นมีการใช้ประโยชน์และครอบครองโดยคนต่างด้าว หรือ รูปแบบการเช่าเพื่อการอยู่อาศัยของคนต่างด้าว โดยการทำเช่าที่ดินในระยะยาว เช่น ระยะเวลาเช่า 30 ปี หรือ การซื้อหรือเช่าอาคารชุดที่อยู่ภายใต้กฎหมาย หรือ ถือครองอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบธุรกิจ "ไทม์แชร์ริ่ง" โดยเป็นการเปิดโอกาสให้นักลงทุนอสังหาริมทรัพย์ต่างชาติ และนักท่องเที่ยวต่างชาติสามารถบริหารจัดการและหาผลประโยชน์ได้โดยผ่านการเช่าคอนโดมิเนียม หรือ ขายห้องพักในโครงการของนิติบุคคลไทยและชำระค่าสมาชิกตามช่วงเวลาที่ทางบริษัทเป็นผู้กำหนด

ด้วยสาเหตุดังกล่าวข้างต้น จึงเป็นที่มาของงานวิจัยครั้งนี้ ซึ่งผู้วิจัยให้ความสนใจว่า การพัฒนาแบบจำลองสมการโครงสร้างของปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อรูปแบบพฤติกรรมของการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ:กรุงเทพมหานครและพัทยา เป็นเช่นไร

1.2 คำถามการวิจัย

1.2.1 พฤติกรรมของการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ เป็นเช่นไร

1.2.2 ปัจจัยอะไรที่มีผลต่อพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ

1.2.3 รูปแบบพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษเป็นเช่นไร

1.3 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

ในการศึกษาเรื่องการพัฒนาแบบจำลองสมการโครงสร้างของปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อรูปแบบพฤติกรรมของการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ:กรุงเทพมหานครและพัทยา ได้กำหนดวัตถุประสงค์ของการศึกษาไว้ 3 ประเด็น ดังต่อไปนี้

1.3.1 เพื่อค้นหาพฤติกรรมของการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ

1.3.2 เพื่อวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ

1.3.3 เพื่อพัฒนาแบบจำลองสมการโครงสร้างพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.4 ขอบเขตการวิจัย

1.4.1 ขอบเขตด้านประชากร

ประชากรในการศึกษาครั้งนี้ คือ นักลงทุนประเภทการลงทุนทางตรงที่เป็นคนต่างด้าว ในเขตปกครองพิเศษ ได้แก่ กรุงเทพมหานคร และพัทยา ซึ่งไม่ทราบจำนวนที่แน่นอน โดยเป็นคนต่างด้าวที่ลงทุนในการถือครองอสังหาริมทรัพย์

1.4.2 ขอบเขตด้านเนื้อหา

ผู้วิจัยทำการศึกษารูปแบบพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ โดยปัจจัยที่ทำการศึกษา ประกอบไปด้วย เศรษฐกิจและการลงทุน นโยบายภาครัฐ และ สภาพสังคมและสิ่งแวดล้อม

1.4.3 ขอบเขตด้านเวลา

การศึกษาครั้งนี้ ผู้วิจัยเริ่มดำเนินการตั้งแต่เดือน กรกฎาคม 2556 โดยการรวบรวมปัญหา การทบทวนวรรณกรรม การเก็บรวบรวมข้อมูล การวิเคราะห์ และการแปรผลข้อมูลและงานเสร็จสิ้นสมบูรณ์ รวมระยะเวลาประมาณ 10 เดือน

1.4.4 ขอบเขตด้านพื้นที่

การศึกษาครั้งนี้ ผู้วิจัยเริ่มดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลจากนักลงทุนที่เป็นคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ ซึ่งได้แก่ จังหวัดกรุงเทพมหานคร และ เมืองพัทยา

1.5 ประโยชน์ของการวิจัย

1.5.1 เพื่อให้ทราบถึงปัจจัยพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ

1.5.2 เพื่อเป็นข้อมูลสำหรับผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ใช้ในการปรับกลยุทธ์ดำเนินการให้มีประสิทธิภาพ มีความสามารถแข่งขันกับคู่แข่งที่จะเพิ่มมากขึ้นตามข้อตกลงจากกลุ่มการค้าต่างๆ

1.5.3 เพื่อเป็นข้อมูลในการเสนอแนะแก่ภาครัฐในการออกกฎหมาย เพื่อการวางแผนการใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์อย่างรัดกุม และรอบคอบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตการปกครองพิเศษ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.6 คำนิยามศัพท์เฉพาะ

1.6.1 การถือครองอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง สิทธิต่าง ๆ ที่บุคคลมีต่ออสังหาริมทรัพย์ ซึ่งรวมถึงสิทธิในการใช้และเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง

1.6.2 คนต่างด้าว หมายถึง บุคคลที่มิได้มีสัญชาติไทย

1.6.3 เขตปกครองพิเศษ หมายถึง รูปแบบพิเศษของการปกครองส่วนท้องถิ่น โดยจัดตั้งขึ้นเนื่องจากความแตกต่างในด้าน เศรษฐกิจ สังคม วัฒนธรรม ของพื้นที่นั้นๆ โดยที่ส่วนกลางจะมอบอำนาจในการจัดการบริหารตัวเอง โดยการออกเป็นกฎหมาย ตราเป็นพระราชบัญญัติ โดยที่ไม่ขัดต่อกฎหมายสูงสุดในการปกครองประเทศ มีการเลือกตั้งผู้บริหารในท้องถิ่นของตนเอง

1.6.4 การลงทุน หมายถึง การที่เจ้าของเงินนำเงินมาใช้เพื่อสร้างผลตอบแทนที่คาดว่าจะสูงกว่าการออม ซึ่งการลงทุนจะมีความเสี่ยงทุกชนิดการลงทุน

1.6.5 สถานการณ์เศรษฐกิจ หมายถึง สภาพอันเกี่ยวข้องกับการผลิต การจำหน่าย จ่าย แจก และ การบริโภคใช้สอยสิ่งต่างๆของชุมชน เป็นการแลกเปลี่ยนสินค้าหรือบริการตามความต้องการซื้อและความต้องการขาย ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง

1.6.6 รูปแบบการเลือกลงทุนระหว่างประเทศ หมายถึง การที่เจ้าของเงินนำเงินมาใช้ในประเทศอื่นที่มิใช่ประเทศของตนเอง เพื่อสร้างผลตอบแทนจากการนำเงินมาใช้

1.6.7 สภาพสังคม หมายถึง ลักษณะความเป็นอยู่ของชุมชนนั้น ๆ ไม่ว่าจะเป็น ศาสนา ภาษา ประเพณี วัฒนธรรม ความมั่นคง ปลอดภัย

1.6.8 ระบบโครงสร้างพื้นฐาน หมายถึง สิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานต่าง ๆ ได้แก่ ถนน สะพาน ทางเดินเท้า ชลประทาน ระบบไฟฟ้าระบบน้ำประปา โทรคมนาคม ที่ให้บริการแก่ประชาชน

1.6.9 สิ่งแวดล้อม หมายถึง ทุกสิ่งทุกอย่างที่อยู่รอบตัวมนุษย์ทั้งที่มีชีวิตและไม่มีชีวิต รวมทั้งที่เป็นรูปธรรม (สามารถจับต้องและมองเห็นได้) และนามธรรม (ตัวอย่างเช่นวัฒนธรรมแบบแผน ประเพณี ความเชื่อ) มีอิทธิพลเกี่ยวโยงถึงกัน เป็นปัจจัยในการเกื้อหนุนซึ่งกันและกัน ผลกระทบจากปัจจัยหนึ่งจะมีส่วนเสริมสร้างหรือทำลายอีกส่วนหนึ่ง อย่างหลีกเลี่ยงมิได้ สิ่งแวดล้อมเป็นวงจรและวัฏจักรที่เกี่ยวข้องกันไปทั้งระบบ

1.6.10 การสร้างความสัมพันธ์กับชุมชน หมายถึง การสร้างความเกี่ยวข้องกันของคนในชุมชนอสังหาริมทรัพย์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 2

การทบทวนวรรณกรรม

การวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยได้ดำเนินการศึกษาทบทวนทฤษฎี ตำรา บทความทางวิชาการ เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ซึ่งประกอบด้วยหัวเรื่อง ดังนี้

2.1) ทฤษฎีเกี่ยวข้องกับงานวิจัย

2.1.1) ทฤษฎีพฤติกรรมผู้บริโภค

2.1.2) ทฤษฎีแรงจูงใจ

2.1.3) ทฤษฎีขั้นของความต้องการ

2.1.4) ทฤษฎีการลงทุน

2.2) ทฤษฎี และงานวิจัยเกี่ยวข้องกับงานวิจัยตาม

2.2.1) ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์

2.2.2) ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับเศรษฐกิจและการลงทุน

2.2.3) ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับนโยบายภาครัฐ

2.2.4) ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับสังคมและสิ่งแวดล้อม

2.3) กรอบแนวคิดการวิจัย

2.4) สมมุติฐานการวิจัย

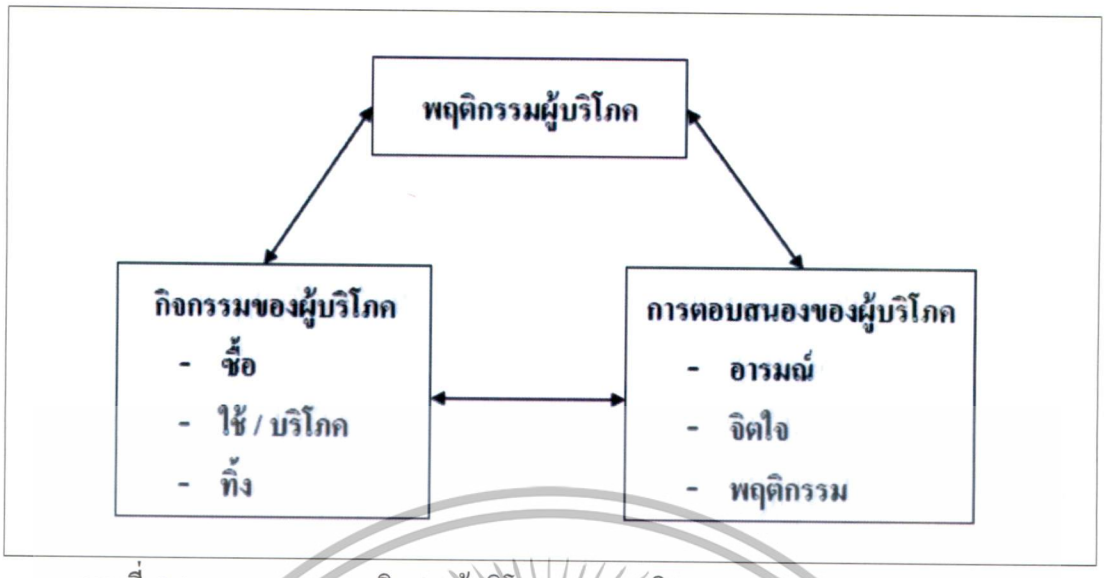
2.1 ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัย

2.1.1 ทฤษฎีพฤติกรรมผู้บริโภค

พฤติกรรมผู้บริโภค หมายถึง การกระทำของแต่ละบุคคลที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้รับและการใช้สินค้าและหรือบริการทางเศรษฐกิจ รวมถึงกระบวนการตัดสินใจที่เกิดขึ้นก่อนและที่เป็นตัวกำหนดให้เกิดการกระทำต่างๆขึ้น

พฤติกรรมผู้บริโภค หมายถึง กิจกรรมทั้งหมดของผู้บริโภคที่เกี่ยวข้องกับการซื้อ การใช้ การทิ้งสินค้าและบริการ รวมไปถึงอารมณ์ จิตใจ และการตอบสนองเชิงพฤติกรรมที่เกิดขึ้นล่วงหน้า ขณะใช้สินค้าหรือบริการ และภายหลังกิจกรรมนั้น ซึ่งสามารถแสดงขอบเขตของพฤติกรรมผู้บริโภคได้ ดังภาพที่ 2.1 (Kardes, Cronley and Cline. 2011 อ้างอิงใน วุฒิ สุขเจริญ. 2556)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 2.1 ขอบเขตของพฤติกรรมผู้บริโภค ตามแนวคิดของ Kardes, Cronley and Cline

ที่มา : Frank R.Kardes, Maria L.Cronley and Thomas Warren Cline (2011)

พฤติกรรมผู้บริโภค หมายถึง กิจกรรมของผู้คนในการพยายามเพื่อให้ได้มาบริโภค และทิ้งสินค้าหรือบริการ (Blackwell, Miniard and Engrl. 2006 อ้างอิงใน วุฒิ สุขเจริญ. 2556)

ภาพที่ 2.2 ขั้นตอนการตัดสินใจซื้อ

ที่มา : วิทวัส รุ่งเรืองผล 2551

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สำนักหอสมุดกลาง พระจอมเกล้าลาดกระบัง

นอกจากนี้ วิทวัส รุ่งเรืองผล (2551) ได้กล่าวว่า พฤติกรรมผู้บริโภคในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ มีกระบวนการตัดสินใจซื้อ 5 ขั้นตอน คือ

1) ยอมรับความต้องการ (Problem Recognition)

การมีความเข้าใจในเหตุปัจจัยเบื้องต้น หรือ การเริ่มต้นของความต้องการที่อยู่อาศัย จะช่วยให้เข้าใจในความต้องการ และสามารถเลือกสินค้าและบริการได้ตรงกับความต้องการในด้านต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง ลักษณะทางกายภาพ

2) แสวงหาข้อมูล (Information Search)

โดยทั่วไป อสังหาริมทรัพย์ ถือว่าเป็นสินค้าที่มีราคาสูง ผู้บริโภคต้องเก็บเงินทั้งชีวิต หรือ ต้องมีการวางแผนการหาเงิน ซึ่งบางครั้งอาจต้องมีการกู้ยืมเงินมา เพื่อการนำมาซื้ออสังหาริมทรัพย์นั้น และก่อนการตัดสินใจซื้อ ผู้บริโภคจะต้องเชื่อมั่นและไว้วางใจในสินค้า ดังนั้นผู้บริโภคจึงให้ความสำคัญกับการหาข้อมูล จึงมีการเก็บรวบรวมข้อมูลอย่างเป็นระบบ ทั้งข้อมูลจากภายในและข้อมูลจากภายนอก ทำให้มีการใช้เวลานานก่อนการตัดสินใจซื้อ ทั้งนี้ทฤษฎีการสื่อสารจึงมีความสำคัญต่อกระบวนการตัดสินใจ เพื่อใช้ในการประเมินทางเลือก และแนวคิด Hierarchy of Effects Model ได้แบ่งระดับการสื่อสารของนักการตลาดสู่ผู้บริโภค ออกได้เป็น 6 ระดับ ดังนี้

ภาพที่ 2.3 Hierarchy of Effects Model

ที่มา : วิทวัส รุ่งเรืองผล (2552)

จากแผนภาพที่ 2.3 ดังกล่าว สามารถอธิบายได้ว่า

ขั้นที่ 1 ของกระบวนการหาข้อมูลเพื่อการซื้ออสังหาริมทรัพย์ ผู้บริโภคจะเริ่มจากการรับรู้ (Awareness) หรือ ทำความรู้จักโครงการ หรือ บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีอยู่หลายโครงการ ในอดีตที่ผ่านมาผู้ประกอบการนิยมใช้สื่อ ประเภทสื่อโฆษณานอกที่พักอาศัย (Out of Home Media) โทรทัศน์ หนังสือพิมพ์ และนิตยสาร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

141048

ขั้นที่ 2 เป็นขั้นที่ลูกค้าหาความรู้เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ลูกค้ารู้จักจากขั้นตอนแรกมากขึ้น สื่อที่เข้ามาเกี่ยวข้องในขั้นนี้ที่ได้รับความนิยมในอดีต ได้แก่ โบรชัวร์ นิตยสาร และพนักงานขาย (จากการโทรเข้าไปสอบถาม หรือเข้าไปชมโครงการ)

ขั้นที่ 3 เป็นขั้นที่ลูกค้าเริ่มสนใจหรือชื่นชอบโครงการ ดังนั้น จะมีโครงการเหลือน้อยลงในรายการความสนใจของลูกค้าในการหาข้อมูลเพิ่มเติม สื่อที่เข้ามาเกี่ยวข้องในอดีตที่ผ่านมา ได้แก่ โบรชัวร์ และพนักงานขาย

ขั้นที่ 4 เป็นขั้นที่ลูกค้ารู้สึกชอบโครงการมากกว่าของคู่แข่ง โครงการในใจที่ชอบมากที่สุดจะเหลือ 1-2 โครงการ ดังนั้น สื่อที่เข้ามาเกี่ยวข้อง ได้แก่ พนักงานขายโดยอาจมีภาพพจน์ของโครงการจากการโฆษณาผ่านสื่อสาธารณะอย่างโทรทัศน์ หรือ หนังสือพิมพ์ เข้ามาอิทธิพลร่วมด้วย

ขั้นที่ 5 เป็นขั้นที่ลูกค้าถูกชักจูงให้ซื้อบ้านในโครงการที่ตนเลือก สื่อที่มีอิทธิพลมากที่สุดในขั้นนี้ คือ พนักงานขาย ซึ่งเป็นแหล่งข้อมูลหลักในการเสนอเงื่อนไขและต่อรองกับลูกค้าและเป็นผู้ชักจูงลูกค้าให้เกิดกระบวนการขั้นสุดท้าย คือ การซื้อ (การวิจัยนี้ เป็นการศึกษาเรื่องสื่อเป็นหลักโดยไม่ได้นับรวมปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อด้านอื่นๆ เช่น ทำเล ราคา และคุณภาพของโครงการ โดยปัจจัยเหล่านี้อาจมีน้ำหนักมากกว่าพนักงานขาย)

ขั้นที่ 6 เป็นขั้นที่ลูกค้าตัดสินใจซื้อแล้ว แต่ยังมีความกังวลใจหลังการซื้อ เกรงว่าที่ตัดสินใจซื้อไปยังไม่เป็นการตัดสินใจที่ดีที่สุด อีกทั้งการซื้ออสังหาริมทรัพย์ โดยปกติแล้วลูกค้าจะวางเงินมัดจำ และทำการผ่อนเงินดาวน์เป็นงวดๆจนครบประมาณร้อยละ 20 ของราคา แล้วจึงทำการกู้เงินจากสถาบันการเงิน เพื่อชำระราคาที่เหลือ หลัง จากตัดสิน ใจซื้อ แล้วลูกค้าจึงยังทำการหาข้อมูลเกี่ยวกับ โครงการที่ซื้ออีกระยะหนึ่งโดยจะติดตามจากข่าวสารต่างๆ เช่น โทรทัศน์ หนังสือพิมพ์นิตยสาร และพนักงานขาย

3) ประเมินทางเลือก (Evaluation of Alternation)

เมื่อผู้บริโภคแสวงหาข้อมูลจนเพียงพอต่อการตัดสินใจแล้ว จะดำเนินการประเมินทางเลือกที่เป็นไปได้ทั้งด้านการดำรงชีวิต เส้นทางคมนาคม องค์ประกอบของอสังหาริมทรัพย์ในการใช้ในชีวิตประจำวัน ด้านการเงิน และความพร้อมในด้านต่างๆ โดยการเปรียบเทียบตัวเลือกจากข้อมูลที่รวบรวมในมิติเดียวกัน เงื่อนไขแบบเดียวกัน เพื่อพิจารณาตัวเลือกที่มีความสมบูรณ์มากที่สุด สำหรับการตัดสินใจซื้อ

4) ตัดสินใจซื้อ (Purchase and Related Decisions)

หลังจากผู้บริโภคได้ทำการประเมินทางเลือกของอสังหาริมทรัพย์ในตัวเลือกที่สนใจหรือ ตามเกณฑ์ที่ต้องการแล้ว จึงทำการตัดสินใจซื้อ ทั้งนี้จะมีปัจจัยที่ช่วยเร่งการตัดสินใจได้เร็วขึ้น คือ ความสามารถในการซื้อ ซึ่งบางครั้งผู้บริโภคต้องการเครื่องมือในการช่วยให้การตัดสินใจได้เร็วขึ้น เช่น การมีสถาบันการเงินที่เสนอเงื่อนไขที่ตรงกับความต้องการของผู้บริโภค

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5) พฤติกรรมหลังการซื้อ (Post Purchase Behavior)

เมื่อผู้บริโภคตัดสินใจซื้อแล้ว และหากยังไม่ได้รับการส่งมอบสินค้า เนื่องจากอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง อาจมีปัจจัยภายนอกต่างๆที่ส่งผลกระทบการความพึงพอใจในสินค้า และส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงการตัดสินใจได้ เช่น แนวโน้มราคาที่สูงขึ้นอย่างรวดเร็ว อาจส่งผลให้การซื้อเพื่อการอยู่อาศัย เปลี่ยนเป็น การเก็งกำไร หรือ ความไม่ได้แน่ใจว่า จะได้รับการส่งมอบสินค้าตามระยะเวลาที่กำหนด ซึ่งอาจส่งให้มีการทิ้งจองซื้อได้

2.1.2 ทฤษฎีแรงจูงใจ

ความหมายของแรงจูงใจ

แมคคลีลแลนด์ McClelland (1985) ให้คำนิยามของแรงจูงใจว่า เป็นสิ่งที่เกิดขึ้นบ่อยครั้งสำหรับจุดมุ่งหมายขั้นพื้นฐานตามแรงกระตุ้นตามธรรมชาติ ซึ่งจะเกี่ยวกับพลังงานการเปลี่ยนแปลงและการเลือกแสดงพฤติกรรม

สปรินทอล Sprinthall (1991) ให้คำนิยามของแรงจูงใจว่า แรงจูงใจเป็นแรงขับหรือความต้องการที่จะแสดงออกที่ถูกชี้นำ ไปตามเส้นทางหรือหลีกเลี่ยงจากเป้าประสงค์บางประการจะเกิดขึ้นก็ต่อเมื่อสภาวะภายในมีความบกพร่องหรือเกิดความต้องการจะดึงให้บุคคลกระทำ ไปยังทิศทางหรือหลีกเลี่ยงจุดมุ่งหมายบางอย่าง

เวเทน Weiten (1997:379) ให้คำจำกัดความของแรงจูงใจว่าเป็นความต้องการ (Needs) ความอยาก (Wants) ความสนใจ (Interests) และความปรารถนา (Desire) ที่ชักจูงบุคคลในทิศทางที่แน่วแน่ หรือการกล่าวสั้น ๆ ว่า การจูงใจก่อให้เกิดพฤติกรรมที่มุ่งสู่จุดมุ่งหมาย

สมยศ นาวีการ (2543) ให้คำนิยามของแรงจูงใจว่า แรงจูงใจคือพลังที่ริเริ่ม กำกับ และค้ำจุนพฤติกรรมและการกระทำ ส่วนบุคคลและเป็นกระบวนการทางจิตวิทยาที่ให้ความมุ่งหมายหรือทิศทางแก่พฤติกรรม นอกจากนี้ ได้กล่าวถึงคุณลักษณะพื้นฐาน ของแรงจูงใจ 3 ประการ คือความพยายาม ความไม่หยุดยั้ง และทิศทาง

ราตรี พัฒนรังสรรค์ (2544) ให้คำนิยามของแรงจูงใจว่า แรงจูงใจ คือภาวะหรือองค์ประกอบที่กระตุ้นให้บุคคลแสดงพฤติกรรมอย่างใดอย่างหนึ่งออกมาอย่างมีจุดมุ่งหมายเพื่อไปสู่จุดหมายที่ตนเองต้องการหรือผู้ทำการชักจูงกำหนด

สุรางค์ โค้วตระกูล (2544:153) ให้คำนิยามของแรงจูงใจว่า แรงจูงใจ หมายถึงองค์ประกอบที่กระตุ้นให้เกิดพฤติกรรมที่มีจุดมุ่งหมาย

กมลรัตน์ หล้าสุวงศ์ (2528:227) ให้คำนิยามของแรงจูงใจว่า แรงจูงใจ หมายถึงการกระตุ้น หรือ ล่อให้เกิดพฤติกรรมเรียนรู้ขึ้นด้วยสิ่งเร้าสิ่งใดสิ่งหนึ่ง

ดังนั้น งานวิจัยครั้งนี้ นิยามความหมายของแรงจูงใจ ว่า พลัง หรือ องค์ประกอบที่ก่อให้เกิดความต้องการ และส่งผลต่อพฤติกรรมที่ตอบสนองความต้องการนั้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

องค์ประกอบของกระบวนการเกิดแรงจูงใจ (ที่มา : มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลศรีวิชัย

1) Input คือ ปัจจัยนำเข้าที่เป็นตัวเร้าและกระตุ้นให้เกิดกระบวนการจูงใจ ประกอบด้วย

1.1) สิ่งเร้า (Stimulus) อันได้แก่ สิ่งเร้าภายนอกร่างกายและสิ่งเร้าภายในร่างกาย

1.2) การเรียนรู้และประสบการณ์ เป็นปัจจัยเบื้องต้นที่เร้าให้บุคคลเกิดความต้องการที่แตกต่างกันออกไป

2) Process สามารถแบ่งออกได้เป็น 3 ขั้นตอน คือ

2.1) ความต้องการ (Needs) เมื่อบุคคลถูกเร้าทั้งจากสิ่งเร้าภายนอกร่างกายหรือสิ่งเร้าภายในร่างกายก็จะทำให้บุคคลเกิดความต้องการ

2.2) แรงขับ (Drive) เมื่อบุคคลเกิดความต้องการก็จะผลักดันให้เกิดเป็นแรงขับ อันได้แก่ แรงขับภายใน

2.3) การตอบสนอง (Response) เมื่อบุคคลมีแรงขับเกิดขึ้น แรงขับนี้ก็จะผลักดันให้บุคคลแสดงพฤติกรรมการตอบสนองไปตามการเรียนรู้และประสบการณ์เดิมที่ได้รับมา

3) Output ได้แก่ เป้าหมาย (Goal) ที่กำหนดไว้ เพื่อให้บุคคลแสดงพฤติกรรมการตอบสนองไปจนถึงเป้าหมาย ซึ่งเป้าหมายที่กำหนดไว้อาจจะสอดคล้องกับความต้องการของบุคคลหรืออาจจะไม่สอดคล้องก็ได้ การที่บุคคลแสดงพฤติกรรมแล้วเกิดความพึงพอใจตามที่ต้องการความต้องการก็จะลดลง เป็นการจบกระบวนการจูงใจ บุคคลก็จะไม่เกิดพฤติกรรมอีก

การแบ่งประเภทของแรงจูงใจ สามารถแบ่งได้หลายลักษณะด้วยกัน คือ แรงจูงใจตามลักษณะที่เกิด แบ่งได้เป็น 2 ประเภท คือ

1) แรงจูงใจภายใน (Intrinsic Motive) หมายถึง สภาพของบุคคลที่มองเห็นค่าที่จะกระทำด้วยความเต็มใจ และต้องการแสดงพฤติกรรมบางอย่างออกมาด้วยเหตุผล และความชอบ พอใจที่จะทำเพื่อบรรลุความสำเร็จ โดยมีกิจกรรมนั้นเป็นรางวัลอยู่ในตัว ไม่ต้องมีเครื่องล่อ หรือต้องกระทำเพราะถูกบังคับ

2) แรงจูงใจภายนอก (Extrinsic Motive) หมายถึง พฤติกรรมที่บุคคลแสดงออกมา เพราะต้องการหรือหวังผลจากสิ่งเร้า (Stimulus) ภายนอก หรือสิ่งล่อใจ (Incentive)

ส่วน Clifford T. Morgan and Richard A. King (1966) ได้แบ่งลักษณะของแรงจูงใจ ตามลักษณะความต้องการ เป็น 2 ประเภท คือ

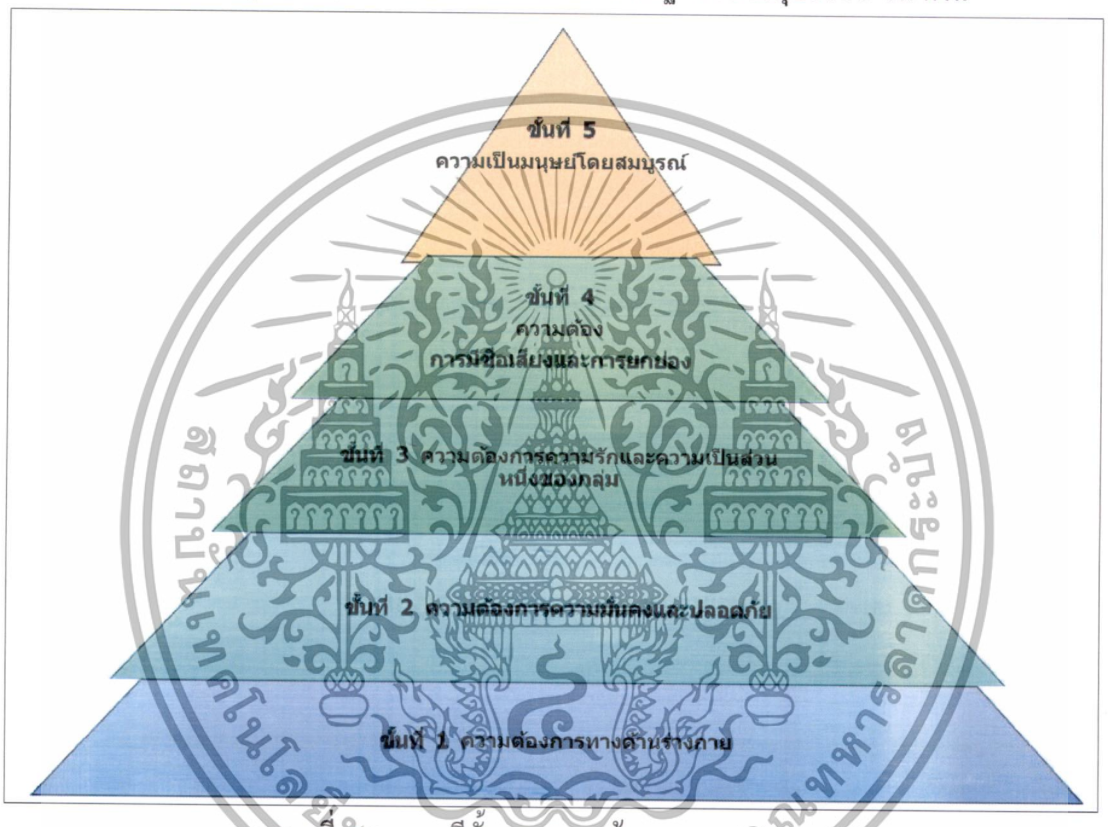
1) ความต้องการผูกพันกับผู้อื่น (Affiliation Needs) เพราะมนุษย์เป็นสัตว์สังคมซึ่งจำเป็นต้องอยู่ร่วมกันกับผู้อื่น นอกเหนือจากพ่อแม่ พี่น้อง ความผูกพันกันนั้นทำให้เกิดความพึงพอใจและสบายใจที่จะอยู่ร่วมกัน หรือทำงานเกี่ยวข้องกันเพื่อสนองความต้องการในด้านต่าง ๆ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2) ความต้องการฐานะ (Status Needs) ในกลุ่มชนที่อาศัยอยู่ด้วยกันเป็นจำนวนมาก การแบ่งแยกระดับชั้นจะเกิดขึ้นเสมอ คนส่วนมากจึงพยายามสร้างฐานะของตนเองให้ทัดเทียมหรือดีกว่าคนอื่นๆ ในสังคมเดียวกันซึ่งมีหลายรูปแบบ เช่น อยากได้ตำแหน่ง อยากได้เกียรติยศและอำนาจ

2.1.3 ทฤษฎีขั้นของความต้องการ

Maslow Theory (1987) ได้ลำดับความต้องการขั้นพื้นฐานของมนุษย์ไว้ 5 ขั้น ดังนี้



ภาพที่ 2.4 ทฤษฎีขั้นของความต้องการของ Maslow

ที่มา : มหาวิทยาลัยราชภัฏอุดรธานี (2011)

ขั้นที่ 1 ความต้องการทางด้านร่างกาย (Physiological Need) หมายถึง ความต้องการพื้นฐานของร่างกายที่ผลักดันรุนแรงและสำคัญที่สุด ซึ่งเป็นสิ่งจำเป็นที่บุคคลต้องการในการดำรงชีวิต ถ้าความต้องการขั้นนี้ขาดไป ความต้องการในลำดับขั้นต่อไปจะไม่เกิดขึ้น เช่น ความต้องการอาหาร น้ำ อากาศ เครื่องนุ่งห่ม ยารักษาโรค และความต้องการทางเพศ เป็นต้น

ขั้นที่ 2 ความต้องการความมั่นคง ปลอดภัย หรือ สวัสดิภาพ (Safety Need) หมายถึง ความต้องการความมั่นคงปลอดภัยทั้งด้านร่างกายและจิตใจในการดำรงชีวิต เช่น บุคคลต้องการบ้านที่ปลูกสร้างอย่างแข็งแรง เพื่อป้องกันแสงแดด สายฝน และโจรผู้ร้ายที่จะมาทำอันตราย หรือบุคคล

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ต้องการมีหน้าที่การงานเพื่อมีรายได้มาใช้จ่ายในการยังชีพ เพราะบุคคลไม่ต้องการเผชิญกับสถานภาพที่ไม่มั่นคงในชีวิต

ขั้นที่ 3 ความต้องการความรักและเป็นส่วนหนึ่งของกลุ่ม (Love and Belonging Need) หมายถึง ความต้องการความรัก การยอมรับ และต้องการมีสัมพันธภาพที่ดีกับบุคคลอื่นในสังคม เมื่อความต้องการในขั้นที่ 1 และ 2 ของบุคคลได้รับการตอบสนองเป็นที่พอใจแล้วบุคคลจะเริ่มนึกถึงผู้อื่น และต้องการเข้าสังคม มีเพื่อน มีหมู่คณะหรือกลุ่มของตน ต้องการให้ตนเป็นที่ยอมรับของกลุ่ม ต้องการที่จะมีความรู้สึกว่าตนเป็นเจ้าของและเป็นส่วนหนึ่งที่สำคัญของกลุ่ม เพราะบุคคลทุกคนย่อมต้องการเพื่อน ไม่ต้องการอยู่คนเดียว ไม่มีใครทนได้ ถ้ารู้สึกว่าไม่ได้รับการยอมรับจากกลุ่ม

ขั้นที่ 4 ความต้องการชื่อเสียง เกียรติยศ และการยกย่อง (Esteem Need) หมายถึง ความต้องการที่จะให้ผู้อื่นมองตนว่าเป็นบุคคลที่มีประโยชน์ มีความสามารถ มีคุณค่า มีเกียรติ มีศักดิ์ศรี และมีตำแหน่ง บุคคลที่มีความต้องการในขั้นนี้จะพยายามทำสิ่งต่างๆ ให้ประสบความสำเร็จเห็นประจักษ์แก่สายตาผู้อื่น หากความต้องการดังกล่าวถูกทำลายและไม่ได้รับการตอบสนอง บุคคลเหล่านี้ก็จะรู้สึกมีปมด้อย ท้อแท้ สิ้นหวัง และไม่อยากมีชีวิตอยู่ในโลกนี้

ขั้นที่ 5 ความต้องการที่จะรู้จักตนเองและพัฒนาตนเองตามศักยภาพอย่างแท้จริง (Self-Actualization Need) หมายถึง ความต้องการที่จะรู้จักและเข้าใจตนเองว่ามีความสามารถหรือศักยภาพที่แท้จริงเป็นอย่างไร และใช้ศักยภาพนั้นให้เกิดประโยชน์แก่สังคมอย่างแท้จริง กล่าวคือ บุคคลกล้าที่จะตัดสินใจเลือกทางเดินของชีวิต พิจารณาตนเองอย่างใจเป็นธรรม ยอมรับทั้งในส่วนที่เป็นข้อบกพร่องและข้อดีของตนเอง พร้อมที่จะรับฟังความคิดเห็นของผู้อื่นที่มีต่อตนเอง เป็นสภาพที่บุคคลพยายามใช้ความสามารถที่ตนเองมีอยู่อย่างเต็มที่ (พาสนา จุลรัตน์, 2548)

2.1.4 ทฤษฎีการลงทุน

2.1.4.1 ความหมายของการลงทุน

การลงทุน หมายถึง การนำเงินที่เก็บสะสมไปสร้างผลตอบแทนที่สูงกว่าการออม โดยการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล หรือ หลักทรัพย์ต่างๆ ซึ่งจะมีความเสี่ยงเพิ่มสูงขึ้น เมื่อตัดสินใจลงทุน แปลว่า ก็มีโอกาสที่จะขาดทุนรวมอยู่ด้วย ซึ่งแตกต่างจากการออม เพราะสิ่งที่ลงทุนไปไม่ได้มีการรับประกันในตัวต้นทุน ไม่ว่าจะเป็นการลงทุนเพื่อความพอใจในการได้ใช้ทรัพย์สินต่างๆ เช่น การซื้อทีวี ซื้อรถ การลงทุนด้วยการประกอบธุรกิจที่อาจจะเป็นเจ้าของ หรือ ร่วมลงทุนกับเพื่อนสนิท เพื่อก่อให้เกิดรายได้ หรือ เป็นการลงทุนซื้อหลักทรัพย์โดยคาดหมายว่า จะได้รับหรือไม่ได้รับทั้งความพอใจรายได้ หรือ ผลตอบแทนการลงทุน (Theory of Stock Investment and Speculator อ้างอิงใน สำนักงานส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม. 2555)

การลงทุน หมายถึง การซื้ออสังหาริมทรัพย์ หรือ หลักทรัพย์ของบุคคลหรือสถาบัน ซึ่งให้ผลตอบแทนเป็นสัดส่วนกับความเสี่ยงตลอดเวลาอันยาวนานประมาณ 10 ปี แต่อย่างต่ำไม่เกิน 3

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ปี (Institution of Data and Information Service อ้างอิงใน สำนักงานส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม. 2555)

การลงทุน หมายถึง การกันเงินไว้จำนวนหนึ่ง ในช่วงระยะเวลาหนึ่ง เพื่อก่อให้เกิดกระแสเงินสดรับในอนาคต ซึ่งจะชดเชยให้แก่ผู้กันเงิน โดยกระแสเงินสดรับนี้ควรคุ้มกับอัตราเงินเฟ้อ และคุ้มกับความไม่แน่นอนที่จะเกิดขึ้นกับกระแสเงินสดรับในอนาคต (จิรัตน์ สังข์แก้ว, 2544)

ดังนั้น ความหมายของการลงทุน สำหรับงานวิจัยครั้งนี้ ได้แก่ การนำเงินที่สะสมไว้ไปสร้างผลตอบแทนในอนาคตที่คาดว่าจะคุ้มกับ อัตราเงินเฟ้อ และ ความเสี่ยงของความไม่แน่นอนในช่วงระยะเวลาหนึ่ง โดยระยะเวลาในการลงทุนต้องไม่ต่ำกว่า 3 ปี

รูปแบบการลงทุน สามารถแบ่งได้เป็น

1) การลงทุนโดยตรง (Direct Investment) หมายถึง การลงทุนที่ผู้ลงทุนนำเงินทุนเครื่องมือเครื่องจักร วัสดุอุปกรณ์ต่างๆ ตลอดจนวิทยาการเข้าไปลงทุนทาการผลิตสินค้าและบริการในประเทศที่ทำการลงทุน บริหารกิจการที่ตนเข้าไปลงทุนด้วยตนเอง และได้รับผลตอบแทนในรูปของกำไร หรืออาจจะอยู่ในรูปของการลงทุนซื้อกิจการองค์การธุรกิจที่มีอยู่แล้วในประเทศที่จะเข้าไปลงทุน หรือซื้อหุ้นทุนหรือหุ้นสามัญในจานวนมากพอที่จะเข้าไปมีส่วนร่วมในการบริหารงานและควบคุมการดำเนินงานได้ หรืออยู่ในรูปของการตั้งกิจการสาขาในต่างประเทศโดยมีบริษัทแม่จากต่างประเทศเข้ามาควบคุม หรือการเข้าร่วมลงทุนกับนักลงทุนในท้องถิ่น (Joint Venture) ฯลฯ

2) การลงทุนทางอ้อม (Indirect Investment or Portfolio Investment) หมายถึง การลงทุนที่มีผู้ลงทุน ลงทุนในรูปของการซื้อหลักทรัพย์ทางการเงิน เช่น พันธบัตร หุ้นกู้ หุ้นสามัญ ฯลฯ โดยการลงทุนในลักษณะที่ผู้ลงทุน จะไม่มีส่วนในการควบคุมการดำเนินงานหรือบริหารงาน ผลประโยชน์ที่ได้รับจะอยู่ในรูปของดอกเบี้ย และเงินปันผลเท่านั้น(อ้อทิพย์ ราษฎร์นิยม, 2556)

ก่อนการตัดสินใจลงทุนในเรื่องใดก็ตาม ผู้ลงทุนจะมีการกำหนดเป้าหมายของการลงทุนซึ่งสามารถแบ่งได้ ดังนี้

1) ความปลอดภัยของเงินลงทุน โดยจะต้องสามารถรักษาเงินลงทุนเริ่มแรกให้คงอยู่ และรวมถึงการป้องกันมูลค่าเงินลงทุนให้ลดลงตามภาวะเงินเฟ้อ

2) เสถียรภาพของรายได้ จะเป็นการลงทุนที่สามารถสร้างรายได้ให้กับเจ้าของเงิน หรือนักลงทุน ซึ่งหมายถึง ผลตอบแทนจากการลงทุน โดยมีในหลายรูปแบบ เช่น อัตราดอกเบี้ย เงินปันผล เป็นต้น

3) ความงอกเงยของเงินลงทุน หมายถึง เงินลงทุนได้เพิ่มพูนขึ้น เช่น ความงอกเงยจากการลงทุนในหุ้นของบริษัทที่กำลังขยายตัว ความงอกเงยของมูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุน ซึ่งความงอกเงยจะก่อให้เกิดประโยชน์ในรูปแบบต่างๆ คือ เพื่อปรับฐานะของผู้ลงทุนในระยะยาวให้ดีขึ้น เพื่อรักษาอำนาจซื้อให้คงไว้ และ เพื่อให้การจัดการความคล่องตัวขึ้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4) ความคล่องตัวในการซื้อขาย หมายถึง เป็นหลักทรัพย์ที่สามารถซื้อ หรือ ขายได้ง่าย และรวดเร็ว ทำให้สามารถเปลี่ยนเป็นเงินสดได้ง่าย ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับ ราคา และความสนใจของประชาชนทั่วไป

5) การกระจายการลงทุน เนื่องจากการลงทุนแต่ละประเภทย่อมมีความเสี่ยงเกิดขึ้น และจะเป็นความเสี่ยงที่ไม่เท่ากันในแต่ละประเภทของการลงทุน ซึ่งนักลงทุนจะบริหารจัดการเงินลงทุนด้วยการกระจายประเภทของการลงทุนในหลายประเภท ทั้งในรูปของการลงทุนทางตรง และการลงทุนการอ้อม (จิรัตน์ สังข์แก้ว, 2544)

2.1.4.2 ทฤษฎีการลงทุน การลงทุน จะสามารถแบ่งเป็น 3 ประเภท คือ

1) การลงทุนในการบริโภค (Consumer Investment) เป็นเรื่องเกี่ยวข้องกับการซื้อสินค้า ประเภทคงทนถาวรเช่น รถยนต์ รวมทั้งการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment) การลงทุนในลักษณะนี้ไม่ได้หวังกำไรในรูปตัวเงิน แต่หวังความพอใจในการใช้ทรัพยากรเหล่านั้น การซื้อทองคำเพื่อเป็นเครื่องประดับเป็นการลงทุนเพื่อการบริโภคอย่างหนึ่งของผู้บริโภค เงินที่จ่ายเป็นเงินที่ได้จากการออม การซื้อทองคำเพื่อเป็นเครื่องประดับให้ความพอใจแก่เจ้าของแล้ว ในกรณีที่ทองคำมีมูลค่าสูงขึ้นหากขายได้ ถือได้ว่าเป็นเพียงผลพลอยได้

นอกจากนี้ การซื้อบ้านเป็นที่อยู่อาศัย ถือได้ว่า เป็นการลงทุนอย่างหนึ่งของผู้บริโภค หรือที่เรียกว่า ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment) เงินที่จ่ายซื้อเป็นเงินที่ได้จากการออม การซื้อบ้านเป็นที่อยู่อาศัย นอกจากจะให้ความพอใจแก่เจ้าของแล้ว ในกรณีที่อุปสงค์ (Demand) ในที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นมากกว่าอุปทาน (Supply) มูลค่าบ้านที่ซื้อไว้อาจสูงขึ้น หากขายจะได้กำไรซึ่งถือได้ว่า เป็นเพียงผลพลอยได้ (สำนักงานส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม, 2555)

2) การลงทุนในธุรกิจ (Business or Economic Investment) หมายถึงการซื้อสินทรัพย์เพื่อประกอบธุรกิจหารายได้ โดยหวังว่ารายได้ที่ได้นี้จะเพียงพอที่จะชดเชยกับความเสี่ยงในการลงทุนได้แก่ การลงทุนในสินค้าประเภททุน เครื่องจักร โรงงาน เพื่อผลิตสินค้าและบริการเพื่อสนองความต้องการของผู้บริโภค การลงทุนลักษณะนี้มุ่งหวังกำไรจากการลงทุน กำไรจะเป็นตัวดึงดูดผู้ลงทุนนำเงินมาลงทุน การลงทุนตามความหมายนี้เป็นการนำเงินออม (Saving) หรือ เงินที่สะสมไว้ (Accumulated Fund) หรือกู้ยืมเงินจากธนาคาร (Bank Credit) มาลงทุนเพื่อจัดสร้างหรือจัดหาสินค้าประกอบด้วย เครื่องจักรและสินทรัพย์ ประเภทอสังหาริมทรัพย์ได้แก่ การลงทุนในที่ดิน อาคารสิ่งปลูกสร้างเพื่อนำมาใช้ผลิตสินค้าและบริการเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภค

3) การลงทุนในหลักทรัพย์ (Financial or Securities Investment) การลงทุนตามความหมายทางการเงินหรือการลงทุนในหลักทรัพย์ (Asset) ในรูปของหลักทรัพย์ (Securities) เช่น พันธบัตร หุ้นกู้ หุ้นทุน ตราสาร เป็นต้น การลงทุนในลักษณะนี้เป็นการลงทุนทางอ้อมที่แตกต่างจากการลงทุนทางธุรกิจ ผู้ที่มีเงินแม้เมื่อไม่ต้องการเป็นผู้ประกอบธุรกิจเอง เนื่องจากมีความเสี่ยง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หรือผู้ออมยังมีเงินไม่มากพอ ผู้ลงทุนนำเงินที่ออมได้ไปซื้อหลักทรัพย์ลงทุนโดยให้ผลตอบแทนในรูปของอัตราดอกเบี้ยหรือเงินปันผล (Yield) และ ส่วนต่างราคา (Capital Gain) ซึ่งมากหรือน้อยจะขึ้นอยู่กับความเสี่ยงของหลักทรัพย์ที่ลงทุน

สำหรับปัจจุบันซึ่งเป็นยุคของโลกาภิวัฒน์ที่มีการเคลื่อนย้ายเงินลงทุนระหว่างประเทศได้อย่างง่าย เปรียบเสมือนเป็นโลกไร้พรมแดน ดังนั้น จึงมีทฤษฎีการลงทุนระหว่างประเทศ ดังนี้

Lall.S. and P.Streeten. (1977) ได้สร้าง ทฤษฎีการขยายตัวของบริษัทข้ามชาติ เป็นการพิจารณาความได้เปรียบจากอำนาจการผูกขาดจากการมีผู้แข่งขันน้อยราย (Oligopolistic Advantages) เพราะการได้เปรียบโดยเปรียบเทียบบางด้านของปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดการลงทุนระหว่างประเทศ แต่อาจเป็นเพียงปัจจัยสนับสนุนการลงทุนระหว่างประเทศ ทั้งนี้ความได้เปรียบสามารถแบ่งแยกได้เป็น

1) ความได้เปรียบที่เกิดจากต้นทุนการผลิตและการจัดการ
2) ความได้เปรียบที่เกิดจากเทคโนโลยี
3) ความได้เปรียบที่เกิดจากความสามารถในการควบคุมทรัพยากรการผลิต หรือ วัตถุดิบ
4) ความได้เปรียบที่เกิดจากการประหยัดของขนาดการผลิต
5) ความได้เปรียบที่เกิดจากอำนาจในการต่อรอง
6) ความได้เปรียบที่เกิดจากนโยบายของรัฐบาล
7) ความได้เปรียบที่เกิดจากวัฏจักรการผลิต
8) ความได้เปรียบที่เกิดจากการตลาดและการตอบโต้ของคู่แข่งขัน
9) ความได้เปรียบที่เกิดจากประเทศที่นอกเหนือการขายใบอนุญาต หรือสิทธิบัตร

ดังนั้น หลักการพิจารณาการลงทุนการขยายตัวทางเศรษฐกิจของทฤษฎีนี้ แบ่งเป็น 3 รูปแบบ คือ

1) การพิจารณาลักษณะของความได้เปรียบต่างๆที่ก่อให้เกิดอำนาจผูกขาด เนื่องจากมีผู้แข่งขันน้อยราย (Oligopolistic Advantages) ที่องค์กรธุรกิจต่างประเทศขนาดใหญ่ มีความได้เปรียบเหนือองค์กรธุรกิจภายในประเทศ

2) การพิจารณาถึงเหตุผลว่าความได้เปรียบดังกล่าวกระตุ้นให้เกิดการลงทุนจากต่างประเทศแทนการหาประโยชน์ด้วยวิธีการอื่น

3) การพิจารณาความได้เปรียบจากการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศที่มีความได้เปรียบเหนือสิทธิบัตรที่ได้รับจากการลงทุนในประเทศนั้นๆ

Dunning (1981) กล่าวว่า การที่องค์กรธุรกิจตัดสินใจลงทุนในต่างประเทศจะมิได้พิจารณาปัจจัยความได้เปรียบเพียงปัจจัยใดปัจจัยหนึ่ง แต่จะขึ้นอยู่กับ ปัจจัยหรือเงื่อนไข 3 ประการ คือ

1) ความได้เปรียบในการเป็นเจ้าของสินทรัพย์บางอย่าง (Ownership-specific Advantages)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2) ความได้เปรียบในการทำให้เป็นประโยชน์ต่อองค์กรของตนเอง(Internalization Incentive Advantages)

3) ความได้เปรียบที่เกิดจากแหล่งที่ตั้ง (Location-Specific Advantages)

ทั้งนี้ องค์กรธุรกิจจะเลือกการลงทุนด้านอื่นแทนการลงทุนโดยตรงระหว่างประเทศ หากไม่สามารถบรรลุเงื่อนไขทั้ง 3 ประการดังกล่าวข้างต้นได้

สำหรับหลักการลงทุนที่องค์กรธุรกิจ หรือ นักลงทุนควรนำมาใช้เป็นหลักในการพิจารณาเลือกลงทุนนั้น จำเป็นจะต้องมีการวิเคราะห์สภาวะเศรษฐกิจ และ สภาวะอุตสาหกรรม เพื่อทำให้สามารถพยากรณ์ทิศทางการขยายตัวทางเศรษฐกิจ และ อุตสาหกรรมที่มีส่วนรับประโยชน์จากการขยายตัวของเศรษฐกิจ โดยการวิเคราะห์สามารถแบ่งเป็น 3 ช่วง คือ เพชรรี ขุมทรัพย์ (2540)

1) Pioneering stage เป็นช่วงที่เกิดการพัฒนาสินค้าชนิดใหม่ๆ ลักษณะเบื้องต้นของช่วงนี้ คือ การผลิตเพิ่มขึ้น ขณะเดียวกันความต้องการในสินค้าเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วด้วย เป็นเหตุจูงใจให้องค์กรอื่นๆจำนวนมากเข้ามาขอส่วนแบ่งการตลาด โดยเข้ามาทำการผลิตด้วย ทำให้ตลาดเกิดการแข่งขันอย่างรุนแรง องค์กรที่เข้ามาเป็นกลุ่มแรกเท่านั้นที่จะได้กำไรก้อนใหญ่ เมื่อภาวการณ์แข่งขันสูงขึ้น ราคาสินค้าจะลดลงอย่างรวดเร็ว ทำให้กำไรลดลง เป็นเหตุให้องค์กรที่ด้อยประสิทธิภาพด้อยคุณภาพกว่าต้องออกจากธุรกิจ การดำเนินธุรกิจในช่วงนี้ถือว่ามีความเสี่ยงสูงมาก เพราะราคาสินค้าขาดเสถียรภาพ ผู้ที่เข้ามาช่วงหลังมักมองการลงทุนในลักษณะของโอกาสเก็งกำไรมากกว่าความตั้งใจที่จะลงทุนอย่างจริงจัง ด้วยเหตุนี้ในตอนท้ายช่วงนี้จึงเหลือองค์กรที่เข้มแข็งจริงที่เป็นผู้นำเพียงไม่กี่ราย

2) Expansion Stage มีลักษณะสำคัญคือ ความต้องการสินค้าเพิ่มขึ้น แต่อัตราการขยายตัวกลับน้อยกว่าช่วงที่ผ่านมา ทำให้ปริมาณการผลิตและความต้องการสินค้าเข้าสู่ดุลยภาพราคาสินค้าตัวสินค้าและการผลิตมีเสถียรภาพมาก องค์กรใหญ่ที่สามารถอยู่ได้ และผ่านพ้นจากช่วงที่แล้ว (ระยะ Pioneering Stage) เป็นองค์กรที่ได้รับผลประโยชน์จากช่วงนี้ นอกจากนี้ในช่วงนี่จะเกิดการควบกิจการและซื้อกิจการเพื่อให้องค์กรเข้มแข็งและขยายตัวได้รวดเร็ว ในช่วงนี้ความต้องการเงินลงทุนทั้งที่ที่มีอยู่แล้วและที่ต้องการจัดหาเพิ่ม เพื่อมาเสริมฐานให้แข็งแกร่งขึ้น จึงเป็นจังหวะที่ดีมากสำหรับผู้ที่ลงทุนจะลงทุนในช่วงนี้

3) Stagnation Stage เป็นช่วงสุดท้ายของวงจรการขยายตัวของอุตสาหกรรมบางอุตสาหกรรมเกิดการชะงักตัวในการขยาย ขณะเดียวกันผลผลิตกลับลดลง เพราะเมื่ออุตสาหกรรมใหญ่มากขึ้นทำให้ทรัพยากรขาดแคลน ต้นทุนการผลิตจึงสูงขึ้น ตัวอย่างอุตสาหกรรมที่อยู่ได้ช่วงนี้ได้แก่ อุตสาหกรรมรถไฟที่เกี่ยวกับผู้โดยสารและการขนส่งเป็นเพราะในช่วงที่ผ่านมาเมื่อเกิดการขยายตัว ทำให้แรงงานวัตถุดิบที่มีอยู่อย่างจำกัด เกิดการแย่งกันทำให้ต้องจ่ายต้นทุนสูง เมื่อมาถึงช่วงนี้อุตสาหกรรมรถไฟมีบริการอย่างอื่นมาทดแทนได้และผู้โดยสารนิยมมากกว่า คือ โดยสารด้วยรถยนต์และเครื่องบิน เป็นต้น ทำให้ความนิยมในการใช้บริการรถไฟลดลง ขณะเดียวกันต้นทุน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สูงเป็นเหตุให้การขยายตัวของอุตสาหกรรมประเภทนี้หยุดชะงัก ผู้ลงทุนเองเกิดความระแวงว่าอาจเกิดการเปลี่ยนแปลงขึ้นกับอุตสาหกรรมประเภทนี้ เมื่อถึงจุดนี้ จะมีคำถามอยู่คำถามหนึ่งว่า เพราะเหตุในช่วง Stagnation Stage การขยายตัวของอุตสาหกรรมจึงถดถอย สาเหตุใหญ่เนื่องมาจากความต้องการในสินค้าประเภทนั้นลดลง ทั้งนี้เพราะมีสินค้าอื่นเข้ามาทดแทนได้ ทำให้กำไรลดซึ่งเป็นผลมาจากต้นทุนสูงขึ้น ทั้งต้นทุนด้านวัตถุดิบและแรงงานสูงขึ้น การเปลี่ยนแปลงรสนิยมของผู้บริโภค การเปลี่ยนแปลงตัวบทกฎหมาย การปรับปรุงด้านเทคนิคต่างๆหรือการนำเครื่องจักรอัตโนมัติมาใช้ มีผลิตภัณฑ์ใหม่และดีกว่าขึ้น มีการแข่งขันจากสินค้าต่างประเทศ เป็นต้น

ดังนั้น ช่วงการลงทุนที่เหมาะคือช่วง Expansion stage จากวงจรขยายตัวหรือวงจรชีวิตของอุตสาหกรรม เมื่อไปถึงจุดสูงสุดย่อมจะต้องกลับลงมาจุดต่ำสุดในเวลาต่อมา การลงทุนจึงต้องมองไปข้างหน้า และจำเป็นต้องมีการพยากรณ์ภาวะอุตสาหกรรมอยู่เสมอ

2.1.4.3 ทฤษฎีของ Stephen H.Hymer

Stephen H.Hymer กล่าวว่า เหตุที่มีการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศเนื่องมาจากความไม่สมบูรณ์ของตลาด เพราะถ้าเป็นตลาดแข่งขันโดยสมบูรณ์ ผู้ผลิตที่อยู่ในท้องถิ่นย่อมเป็นผู้ผลิตสินค้านั้นเสียเอง เพราะมีความได้เปรียบในแง่ของการอยู่ใกล้แหล่งตลาดและสามารถใช้ทรัพยากรที่มีอยู่ในประเทศของตน ไม่ว่าจะเป็นต้นทุนแรงงานและผู้ประกอบการได้อย่างเต็มที่ แต่การที่ต่างประเทศเข้าไปลงทุน แสดงว่าต่างประเทศเกิดความได้เปรียบ อันเนื่องมาจากความไม่สมบูรณ์ของตลาด เช่น อาจจะเกิดความได้เปรียบในเรื่องที่มีเงินทุนมากกว่า ความชำนาญในการผลิตมากกว่า หรือกฎหมายเอื้ออำนวยทำให้ผู้ผลิตรายอื่นไม่สามารถผลิตสินค้าชนิดนั้นขึ้นมาได้ (อ้อทิพย์ รายฎร์นิยม. 2556)

2.1.4.4 ทฤษฎีของ Richard E.Caves

แนวความคิดของ Richard E.Caves คือ การลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศเกิดจากการที่ผู้ผลิตต้องการขยายกิจการของตนออกไป ทั้งนี้ไม่ว่าจะเป็นการขยายกิจการในแนวดิ่ง หรือในแนวนอน โดยเฉพาะอย่างยิ่ง การขยายตัวในแนวนอน โดยปัจจัยที่ทำให้มีการขยายตัวในแนวนอนเพิ่มขึ้น ก็คือ

1) การทำให้สินค้ามีความแตกต่างกันในสายตาของผู้ซื้อ ทั้งนี้ Richard E.Caves พบว่า ในประเทศสหรัฐฯ อุตสาหกรรมที่ผลิตสินค้าที่มีความแตกต่างกันมากในสายตาของผู้ซื้อจะเป็นอุตสาหกรรมที่มีสาขาอยู่ในต่างประเทศค่อนข้างมาก เช่น อุตสาหกรรมรถยนต์ เคมีภัณฑ์ ยาง ฯลฯ ส่วนอุตสาหกรรมที่มีความแตกต่างกันน้อย ในสายตาของผู้ซื้อ เช่น อุตสาหกรรมกระดาษ ไม้ และผลิตภัณฑ์จากหนัง อุตสาหกรรมประเภทนี้จะมีสาขาอยู่ในต่างประเทศน้อย

2) ค่าใช้จ่ายในการวิจัยและพัฒนาสินค้าชนิดใหม่ Richard E.Caves พบว่า ค่าใช้จ่ายในการวิจัยและพัฒนาสินค้าชนิดใหม่จะมีส่วนสัมพันธ์กับการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศของสหรัฐฯ กล่าวคือ อุตสาหกรรมที่ไปลงทุนยังต่างประเทศนั้นมักจะเป็นอุตสาหกรรมที่มีการวิจัยและ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

พัฒนาขึ้นมาใหม่ ยังไม่มีคู่แข่งในการผลิต หรือมีน้อยมาก โอกาสที่จะทำให้ได้รับผลตอบแทนในการลงทุนก็ยิ่งสูงตามไปด้วย

หมายเหตุ

การขยายกิจการในแนวนอน หมายถึง การขยายกิจการผลิตสินค้าชนิดเดียวกันหรือแนวเดียวกันกับที่ผลิตในประเทศตน แต่อาจมีตราหรือรูปแบบหรือคุณภาพที่แตกต่างกันบ้าง

การขยายกิจการในแนวดิ่ง หมายถึง การขยายกิจการเพื่อผลิตสินค้าขั้นกลางหรือวัตถุดิบสำหรับใช้ในกระบวนการผลิตสินค้าของตนในต่างประเทศ ทั้ง นี้เพื่อควบคุมแหล่งวัตถุดิบ หรือสร้างอุปสรรคกีดขวางต่อผู้ผลิตรายใหม่ นอกจากนี้ยั้งเป็นการสร้างความมั่นใจให้แก่ผู้ผลิตอีกด้วยว่าจะมีแหล่งวัตถุดิบอยู่แน่นอน (อ้อทิพย์ ราษฎร์นิยม.2556)

2.1.4.5 ทฤษฎีของ John H.Dunning

แนวความคิดของ John H.Dunning ชี้ให้เห็นปัจจัยที่ทาให้มีการลงทุนในต่างประเทศได้แก่

1) การเป็นเจ้าของสินทรัพย์พิเศษบางอย่าง (Ownership-Specific Advantages) เช่น สิทธิบัตร สัมปทาน ความรู้ทางด้านเทคโนโลยีทักษะหรือประสบการณ์ของแรงงาน ฯลฯ หากธุรกิจใดมีเจ้าของสินทรัพย์พิเศษบางอย่าง ทำให้เกิดการกีดกันต่อผู้ผลิตรายอื่น ไม่ว่าจะเป็นผู้ลงทุนในต่างประเทศรายอื่น หรือผู้ลงทุนในประเทศไม่ให้เข้ามาลงทุน ทำให้เจ้าของสินทรัพย์พิเศษนี้สามารถแสวงหาผลประโยชน์ได้มากขึ้น หากไปลงทุนในประเทศนั้น

ความได้เปรียบจากแหล่งที่ตั้ง การที่ต่างประเทศจะเข้าไปลงทุนในแหล่งใดนั้น ผู้ลงทุนจะต้องคำนึงถึงความได้เปรียบแหล่งที่ตั้งด้วย อันได้แก่ แหล่งทรัพยากร คุณภาพของทรัพยากร ราคาของทรัพยากร ค่าใช้จ่ายในการขนส่ง นโยบายของรัฐบาล และระบบภาษีของแหล่งที่ตั้งนั้นๆ นอกจากนี้ John H.Dunning ยังได้นำระดับการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศว่า มีความสัมพันธ์กับการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศด้วย กล่าวคือ ในประเทศที่มีระดับการพัฒนาเศรษฐกิจตกต่ำการลงทุนในประเทศจะมีน้อย ทั้งนี้เนื่องจากขาดแคลนเงินทุน แรงงานที่มีฝีมือ และขาดแคลนสิ่งอำนวยความสะดวกขั้นพื้นฐานต่าง ๆ ต่อมาเมื่อมีการพัฒนาเศรษฐกิจในระดับที่สูงขึ้น ทำให้มีการสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกขั้นพื้นฐานเพิ่มขึ้น แรงงานมีการศึกษามากขึ้น ตลาดภายในประเทศจะขยายตัวมากขึ้น มีการลงทุนเพิ่มมากขึ้น ทำให้ผลตอบแทนจากการลงทุนน้อยลง นักลงทุนจะเริ่มออกไปลงทุนต่างประเทศมากขึ้น เพื่อหาแหล่งแรงงานที่มีค่าแรงงานต่ำ หรือหลีกเลี่ยงภาษี หรือเพื่อรักษาตลาดจนกระทั่งระดับการพัฒนาเศรษฐกิจจัดอยู่ในระดับของประเทศที่พัฒนาแล้ว การไปลงทุนโดยตรงยังต่างประเทศจะมากขึ้นกว่าเดิม เช่น ประเทศสหรัฐฯ และญี่ปุ่น (อ้อทิพย์ ราษฎร์นิยม. 2556)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.2 ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัย

2.2.1 ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์

รูปแบบการถือครองที่ดิน แบ่งเป็น การซื้อ หรือ การเช่าที่ดิน แต่การตัดสินใจจะเป็นรูปแบบการซื้อ หรือ การเช่านั้น มีสาเหตุจากหลายปัจจัย คือ ข้อกำหนดด้านกฎหมาย สถานะด้านการเงิน เพราะการเช่าจะส่งผลให้ไม่ต้องมีภาระหนี้สิน ลดค่าใช้จ่ายขององค์กรได้ Malcolm Dowden and Emma Humphreys (2013) เพราะการที่มีความต้องการสูงขึ้นด้วยสาเหตุต่างๆ ความต้องการมีบ้านหลังที่ 2 หรือ ความต้องการของชาวต่างชาติ จะทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้น เป็นผลให้มีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบจากการซื้อขาย เป็น รูปแบบของการเช่า แทน Denis Camilleri (2011) นอกจากนี้ จากข้อมูลในงานวิจัยของ Richard Ming Kirk Tan. (2004) พบว่า ในประเทศอินโดนีเซียมีนโยบายจำกัดการถือครองที่ดินของชาวต่างชาติ ทำให้เกิดรูปแบบการถือครองที่ดินโดยใช้ตัวแทน (Nominee) โดยให้ตัวแทนทำสัญญากู้ไว้กับชาวต่างชาติตามมูลค่าซื้อของที่ดิน นอกจากนี้ปัจจุบันมีข้อตกลงทางการค้าระหว่างประเทศ ซึ่งมีการให้โอกาสทั้งด้านการลงทุน การค้า ให้ชาวต่างชาติสามารถถือหุ้นและลงทุนในกลุ่มประเทศที่มีข้อตกลงกัน ดังนั้น จึงมีการจัดตั้งนิติบุคคลโดยชาวต่างชาติสามารถถือหุ้นตามข้อตกลงระหว่างประเทศ เช่น ข้อตกลงเปิดการลงทุนเสรีของ ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน เป็นต้น นอกจากนี้ Pholphirul (2006b อ้างอิงใน พิริยะ ผลวิรุฬห์. 2549) ได้ทำการจำแนกประเภทของการลงทุนทางตรงระหว่างประเทศในลักษณะที่แตกต่างกันไม่ว่าจะเป็นการจัดตั้งบริษัทลูก (Subsidiaries) การร่วมลงทุนกับบริษัทท้องถิ่น (Joint Venture with Local Firm) หรือการจัดตั้งในลักษณะของสาขาย่อยแต่ไม่มีการผลิตสินค้าและบริการ (Division) โดยผลจากการศึกษาพบว่าการลงทุนทางตรงที่อยู่รูปแบบของ “การร่วมลงทุน” (Joint Venture) จะส่งผลเสียต่อการลงทุนในประเทศมากที่สุดเนื่องจากการลงทุนทางตรงดังกล่าวเป็นการใช้อำนาจทางการตลาดและกำหนดราคามากกว่าการเพิ่มประสิทธิภาพในการผลิตอย่างแท้จริง ในขณะที่การลงทุนในลักษณะของการจัดตั้งหน่วยงานย่อย (Division) จะทำให้อำนาจตลาดนั้นลดลง ในขณะที่การลงทุนในลักษณะของการจัดตั้งบริษัทลูกจะส่งผลประโยชน์ต่อประเทศผู้รับการลงทุนมากกว่าประเภทอื่น ๆ ของการลงทุนทางตรงจากต่างประเทศ ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ สิริพร สัจจานนท์ ซึ่งได้ข้อค้นพบว่า คนต่างด้าวในประเทศไทย จะครอบครองที่ดินทั้งรูปที่ถูกกฎหมายและให้ผู้อื่นถือครอบครองแทน มีทั้งในรูปแบบการเช่าในระยะยาว หรือ การซื้อในนามบุคคลธรรมดาที่มีความสัมพันธ์กัน หรือในนามนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้น

มาตรวัดการถือครองที่ดินสำหรับงานวิจัยครั้งนี้ คือ การซื้อ การเช่า การให้ผู้อื่นถือแทน การถือหุ้นในนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้น การร่วมลงทุน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากงานวิจัยของนักวิจัยหลายท่านกล่าวว่า ปัจจัยที่ส่งผลต่อพฤติกรรมการถือครองที่ดิน ประกอบด้วย ปัจจัยด้านผลผลิตจากการดำเนินธุรกิจ ปัจจัยด้านคุณลักษณะของการลงทุน (Lopez et al., 1988; Blanchet-Scalliet et al., 2005) ซึ่งได้แก่ ลักษณะด้านการตลาดในการใช้ที่ดิน Blanchet-Scalliet et al., (2005) โดยการลงทุนมีทั้งการลงทุนโดยตรง เพื่อการบริโภคที่มิได้หวังกำไรจากการลงทุน เช่น ลงทุนซื้อบ้านเพื่ออยู่อาศัย และเพื่อธุรกิจ จะเป็นการลงทุนเพื่อผลตอบแทนที่จะได้รับ เช่น กำไรจากการลงทุน และการลงทุนทางอ้อม จะเป็นการลงทุนผ่านหลักทรัพย์ประเภทต่างๆ เป็นการลงทุนที่หวังผลตอบแทนจากการลงทุน นอกจากนี้ รูปแบบของการลงทุนจะขึ้นอยู่กับปัจจัยด้านกฎระเบียบของการถือครองที่ดิน Denis Camilleri (2011) และปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับนักลงทุน Blanchet-Scalliet et al. (2005) เช่น ปัจจัยด้านนโยบายภาครัฐในการกำหนดการใช้ประโยชน์จากที่ดิน Ibrahim Mohd, Faizah Ahmad., et al (2009) แต่รูปแบบการลงทุนที่มีแนวโน้มสูงสุด คือ การลงทุนเพื่อการอุตสาหกรรม (Parker, 1999 อ้างอิงใน G.K. Babawale and C.A. Ajayi. 2011) ดังเช่น นโยบายของประเทศไทยที่มีการจัดตั้งสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (Board of Investment: BOI) เพื่อเป็นการส่งเสริมและสนับสนุนให้มีการลงทุนทั้งจากคนไทย และ คนต่างด้าว ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ เกษราภรณ์ สุตตาพงศ์และคณะ (2553) เรื่อง ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการเลือกทำเลที่ตั้งของผู้ประกอบการอุตสาหกรรมการผลิตในจังหวัดสุราษฎร์ธานี ได้ข้อสรุปว่า ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจประกอบด้วย ปัจจัยภายใน ได้แก่ โอกาสในการขยายธุรกิจ (ขยายธุรกิจเดิม ขยายธุรกิจใหม่ และร่วมลงทุนกับผู้ประกบการท้องถิ่น) ความคุ้มค่าด้านต้นทุน (วัตถุดิบ ค่าขนส่ง ค่าแรงงานและค่าเช่าที่ดิน) และขนาดกิจการ (ทุนจดทะเบียน และจำนวนคนงาน) และปัจจัยภายนอก ได้แก่ ทัศนคติของสังคม โครงสร้างพื้นฐาน สิทธิประโยชน์ทางภาษี และ ความสอดคล้องกับยุทธศาสตร์จังหวัด

จากงานวิจัยดังกล่าวข้างต้น จะพบได้ว่า สาเหตุของการถือครองอสังหาริมทรัพย์ มาจากด้านเศรษฐกิจ เนื่องจากเป็นโอกาสของการลงทุนด้านธุรกิจ โดยมีรูปแบบการลงทุนทั้งการลงทุนทางตรงและการลงทุนทางอ้อม หรือ ด้านนโยบายภาครัฐที่ต้องการสนับสนุนให้มีการใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ แต่สาเหตุทั้งสองประการดังกล่าวข้างต้น จะต้องมีส่วนเกี่ยวข้องกับสภาพแวดล้อมที่สนับสนุนให้โอกาสทางเศรษฐกิจ หรือ ภาครัฐต้องสร้างสภาพแวดล้อมที่เป็นปัจจัยเอื้อ หรือ ปัจจัยสนับสนุน ดังนั้น สำหรับงานวิจัยครั้งนี้ ได้กำหนดปัจจัยที่ส่งผลต่อการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าว ประกอบด้วย ด้านเศรษฐกิจและการลงทุน ด้านนโยบายของรัฐ ด้านสภาพสิ่งแวดล้อม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.2.2 ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับ เศรษฐกิจและการลงทุน

การลงทุนจากต่างประเทศเป็นปัจจัยสำคัญต่อการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจต่อประเทศที่รับการลงทุน โดยเฉพาะกับประเทศที่กำลังพัฒนาที่ระบบเศรษฐกิจยังจำเป็นที่จะต้องพึ่งพาการลงทุนจากต่างประเทศเป็นอย่างมาก ไม่ว่าจะเป็นประโยชน์ที่ได้จากการถ่ายทอดความรู้และเทคโนโลยีของบริษัทข้ามชาติ รวมไปถึงการช่วยเหลือทางด้านการเงินและข้อมูลข่าวสารต่าง ๆ ปัจจุบันมีการเจรจาเขตการค้าเสรี ที่พิจารณาถึงการลงทุนจากต่างประเทศในแต่ละสาขาการผลิตที่ช่วยการจ้างงานในประเทศที่รับการลงทุนนั้น ทำให้อัตราค่าจ้างสำหรับแรงงานในภาคการผลิตนั้นๆ สูงขึ้น ซึ่งส่งผลต่อสวัสดิการที่เพิ่มขึ้นของแรงงานในประเทศนั้นตามมา ดังนั้นการเปิดเสรีทางด้านการลงทุนจึงเป็นสิ่งสำคัญที่ควรจะพิจารณาทั้งผลได้และผลเสียที่ได้กล่าวไปแล้วข้างต้น โดยจำเป็นที่จะต้องเลือกกำหนดยุทธศาสตร์ที่เหมาะสมเพื่อที่จะให้ประเทศได้รับผลประโยชน์สุทธิจากการลงทุนจากต่างประเทศมากที่สุด และการสร้างการค้าที่เกิดจากการลงทุนสามารถเกิดขึ้นก็ต่อเมื่อการลงทุนระหว่างประเทศนั้นช่วยในการเปิดตลาดของบริษัทข้ามชาติ และช่วยสนับสนุนการส่งสินค้าไปในประเทศผู้รับการลงทุนนั้นๆได้อย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ช่วยในการลด “ความเสี่ยง” ที่เกิดขึ้นกับผู้เป็นเจ้าของเงินทุน (Owner of Capital) โดยที่เจ้าของปัจจัยทุนสามารถเลือกกระจายความเสี่ยง (Risk Diversification) ได้อย่างเหมาะสม (พิริยะ ผลพิรุฬห์. 2549) นอกจากนี้จากงานวิจัยของ บริษัทศูนย์วิจัยกสิกรไทย จำกัด (2555) เรื่อง ทิศทางธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ปี 2556 กล่าวว่า ปัจจัยด้านสถานการณ์เศรษฐกิจโลก อัตราดอกเบี้ย รายได้ของประชากร การขยายตัวของเมืองเศรษฐกิจ ส่งผลต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ Adesoji O. Adelaja, et al. (2010) ที่ได้ข้อค้นพบว่า อัตราดอกเบี้ย กำไรจากการดำเนินธุรกิจการเกษตร ราคาที่ดิน มีความสัมพันธ์กับ ความต้องการถือครองที่ดิน โดยการลงทุนทางตรงจากต่างประเทศสามารถเป็นได้ทั้งปัจจัยที่สนับสนุนในการสร้างการค้า หรือ ทดแทนปริมาณการค้าได้

2.2.2.1 สถานการณ์เศรษฐกิจ

ปัจจุบันระบบเศรษฐกิจโลก เป็นแบบเศรษฐกิจโลกาภิวัตน์ ที่เน้นการขยายตัวของตลาดของประเทศที่กำลังเจริญเติบโต หรือ ประเทศที่กำลังพัฒนาที่จำนวนประชากรยังมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น ความต้องการบริโภคก็จะเพิ่มตามไปด้วย แต่สำหรับประเทศที่พัฒนาแล้ว ตัวอย่างเช่น ประเทศญี่ปุ่น ที่ปัจจุบันจำนวนประชากรลดลง ความต้องการในประเทศมีแนวโน้มลดลงเรื่อยๆ เพราะการย้ายฐานการลงทุนในต่างประเทศของนักลงทุนชาวญี่ปุ่นในปัจจุบัน เป็นไปเพื่อการแสวงหาความต้องการในตลาดท้องถิ่นนั้นๆ และยังรวมถึงตลาดในอนาคตด้วย ทำให้ธุรกิจสามารถเพิ่มยอดขาย รวมถึงการนำเข้าสินค้านั้นที่ผลิตในต่างประเทศ เข้าสู่ญี่ปุ่น และสร้างฐานการบริหารจัดการให้เข้มแข็ง เพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันให้สูงขึ้น เพราะการส่งสินค้ากลับไปขายในญี่ปุ่นมีผลทำให้ราคาขายลดลง มีสินค้าที่หลากหลายมากขึ้น รวมถึงสามารถผลิตสินค้าที่มีคุณลักษณะพิเศษได้มากขึ้นอีกด้วย ทั้งนี้จากข้อมูลสำรวจในปี 2007 ของกระทรวงเศรษฐกิจ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

อุตสาหกรรมญี่ปุ่น พบว่า นักลงทุนของญี่ปุ่นย้ายฐานการลงทุนไปยังต่างประเทศด้วยปัจจัยดังนี้
ที่มา : สำนักงานส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (2555)

1) เน้นการขยายตลาดร้อยละ 17
2) เน้นแสวงหาแรงงานร้อยละ 10.3
3) เน้นประสิทธิภาพของ Supply Chain ร้อยละ 17.2
4) เน้นการผลิตเพื่อส่งกลับไปยังญี่ปุ่นร้อยละ 18.7
5) อื่นๆร้อยละ 36.7

ผลสรุปของงานวิจัยเรื่อง การศึกษาสถานภาพและแนวโน้มการย้ายฐานธุรกิจของบริษัทสัญชาติญี่ปุ่นมายังประเทศไทย พบว่า เหตุผลหรือปัจจัยในการย้ายฐานการผลิตมายังประเทศไทย เนื่องจาก ด้านทำเลที่ตั้งทางภูมิศาสตร์ของประเทศไทย ด้านการสนับสนุนการลงทุนจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (The Board of Investment of Thailand – BOI) และ ความต้องการหาตลาดใหม่ นอกจากนี้ จากรายงานสถานการณ์วิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม ปี 2556 ของสำนักงานส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม กล่าวว่า การลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศของไทย (Foreign Direct Investment: FDI) ในภาวะเศรษฐกิจปกติ ปริมาณกระแสเงินทุนเข้าจากการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศสามารถบ่งบอกถึงภาวะเศรษฐกิจของประเทศได้ ในขณะนั้น คือ เมื่อเศรษฐกิจของประเทศมีการขยายตัวเพิ่มขึ้น มีปัจจัยบวกต่างๆ คอยผลักดันให้การเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจเป็นไปด้วยดี นักลงทุนต่างชาติมีความมั่นใจในการลงทุน ทำให้มีกระแสเงินทุนไหลเข้ามาก ในทางตรงกันข้าม หากภาวะเศรษฐกิจเริ่มชะลอตัว และมีแนวโน้มตกต่ำในอนาคต การลงทุนจากต่างประเทศก็จะลดลง ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ Alina Oprea (2010) ที่กล่าวเสริมอีกด้วยว่า นักลงทุนจะทำการลงทุน เมื่อรับรู้ถึงความปลอดภัยและมีความเชื่อมั่นต่อการลงทุน ไม่ต้องมีความเสี่ยงด้านการหาผู้ซื้อรายใหม่ เพราะเหตุผลหนึ่งของการลงทุนในธุรกิจในต่างประเทศ คือ มีความต้องการสินค้าในตลาดนั้นแล้วและจากงานวิจัยของ Elirehema Doriye (2010) กล่าวว่า รัฐบาลของประเทศจีนจะตัดสินใจเลือกการลงทุนในต่างประเทศจากปัจจัยด้านความมั่นคงของเศรษฐกิจของประเทศในอนาคต โดยปัจจัยที่จะกระทบต่อความมั่นคงของเศรษฐกิจ คือ ปัจจัยด้านพลังงาน เหมืองแร่ และอาหาร ทั้งนี้ Borenzstein, De Gregorio, and Lee (1998) ได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับการลงทุนระหว่างประเทศ พบว่า การลงทุนจากต่างประเทศ จะส่งผลกระทบทางบวกต่อการเจริญเติบโตในประเทศนั้น ต่อเมื่อประชากรในประเทศนั้นมีระดับการศึกษาสูง เพราะปริมาณการลงทุนในประเทศนั้น จะพึ่งพาเงินทุนจากต่างประเทศทดแทนเงินทุนในประเทศ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในประเทศที่กำลังพัฒนาที่จะต้องพึ่งพาปัจจัยการผลิตจากต่างประเทศ เช่น เทคโนโลยี มิฉะนั้น อาจเกิดการบิดเบือนการใช้ทรัพยากรของประเทศผู้รับการลงทุน เนื่องจากเกิดอำนาจการผูกขาดขึ้น แต่แนวคิดทางเศรษฐศาสตร์ค่อนข้างที่จะสนับสนุนให้ประเทศเลือกที่จะผู้เปิดรับการลงทุนโดยเสรีจากต่างประเทศมากกว่าการปกป้อง (Protectionism)

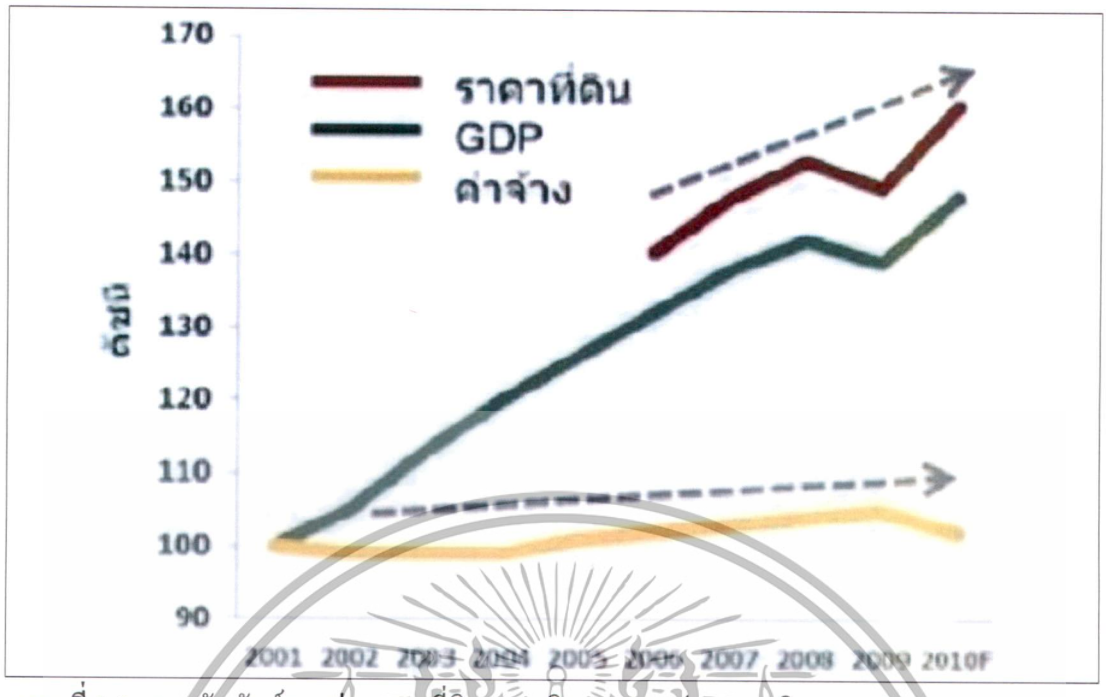
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เนื่องจากการเปิดการลงทุนโดยเสรีจะส่งผลทำให้การไหลเวียนของเงินทุนโลก สามารถเคลื่อนย้ายไปสู่ตลาดที่ได้รับผลตอบแทนสูงกว่า และส่งผลทำให้ตลาดการเงินและการลงทุนเป็นไปตามกลไกของตลาดที่สมดุล (Market Equilibrium) พิริยะ ผลวิรุฬห์ (2549) ซึ่งปัจจัยที่ทำให้มีนักลงทุนจากต่างประเทศนั้น ประกอบด้วย ประเทศผู้รับการลงทุนเป็นแหล่งทรัพยากรและวัตถุดิบ เป็นแหล่งแรงงานราคาถูก เป็นแหล่งตลาดที่จะระบายสินค้าของประเทศเจ้าของทุน อ้อทิพย์ ราษฎร์นิยม (2556) และจากการเพิ่มขึ้นของการลงทุนจากต่างประเทศ ก่อให้เกิดการจ้างงานเพิ่มขึ้น ผลผลิตมวลรวมประชาชาติเพิ่มสูงขึ้น จากหลักการของเศรษฐศาสตร์กล่าวว่า ผลผลิตมวลรวมประชาชาติมาจาก การบริโภคของประชาชน การลงทุนของภาคเอกชน การลงทุนของภาครัฐ และมูลค่าการส่งออกสุทธิ (หลังจากหักมูลค่าการนำเข้าแล้ว) ดังสมการ

$$GDP = C + I + G + (X - M) \quad (2.1)$$

ดังนั้น การที่ประชาชนบริโภคเพิ่มขึ้น มีสภาพความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น การซื้อบ้านที่อยู่อาศัยก็จะเพิ่มขึ้นตามไปด้วย ดังจะเห็นได้จาก สังคมเมืองในทุกประเทศ สภาพครอบครัวจะกลายเป็นครอบครัวเดี่ยวมากขึ้น แสดงว่า ความต้องการบ้านที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ราคาที่ดินก็จะเพิ่มสูงขึ้นตามไปด้วย หรือ ในกรณีความต้องการถือครองที่ดินจะมีปริมาณเพิ่มขึ้นเป็นลำดับ โดยเป็นความต้องการที่เกิดจาก ประชากรในพื้นที่ที่มีความต้องการบ้านหลังที่ 2 แล้ว ยังเกิดจากความต้องการของชาวต่างชาติ ซึ่งความต้องการดังกล่าวส่งผลให้ราคาดินที่มีมูลค่าสูงขึ้นเป็นลำดับด้วยเช่นกัน Denis Camilleri (2011) นอกจากนี้ข้อมูลของคณะกรรมการปฏิรูป สำนักงานปฏิรูปเพื่อสังคมไทยที่เป็นธรรม ที่ดำเนินการสำรวจเรื่อง การจัดการที่ดินเพื่อการเกษตร : สภาพปัญหาและข้อเสนอปฏิรูป ที่ดำเนินการสำรวจและวิจัย พบว่า ทุกร้อยละ 1 ของการเติบโตผลผลิตมวลรวมประชาชาติ (Gross Domestic Product: GDP) ราคาที่ดินจะสูงขึ้นร้อยละ 1.26 นั่นเอง ปรากฏดังภาพที่ 2.5 และสำหรับโอกาสการลงทุนนั้น ธุรกิจประเภทต่างๆ จะส่งผลต่อโครงสร้างเงินทุนขององค์กร โดยธุรกิจประเภทอุตสาหกรรมหนัก จำเป็นต้องมีการลงทุนในทรัพย์สินระยะยาว เช่น ที่ดิน แต่จะไม่ส่งผลต่อธุรกิจประเภทการค้า Mohammad M. Omran and John Pointon (2009)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 2.5 ความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาที่ดิน ผลผลิตมวลรวมประชาชาติ (Gross Domestic Product: GDP) และ ค่าจ้างแรงงาน

ที่มา : คณะกรรมการปฏิรูป สำนักงานปฏิรูปเพื่อสังคมไทยที่เป็นธรรม (2554)

ดังนั้น มาตรวัดสถานการณ์เศรษฐกิจ ประกอบด้วยผลผลิตมวลรวมประชาชาติ (Gross Domestic Product:GDP) อัตราค่าแรงงาน ราคาวัตถุดิบในการผลิต ราคาที่ดิน จำนวนประชากรในประเทศที่จะลงทุน ประเภทของธุรกิจที่จะลงทุน

2.2.2.2 อัตราดอกเบี้ย

เนื่องจากการลงทุนเป็นการชะลอการใช้จ่ายเงินในวันนี้ เพื่อมุ่งหวังใช้จ่ายในวันหน้า มูลค่าของเงินที่จะได้รับในวันหน้าจึงควรสูงขึ้น นั่นคือมีผลตอบแทนจากการลงทุน และเนื่องจากเป็นมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตซึ่งอาจมีความไม่แน่นอน จึงมีปัจจัยด้านความเสี่ยงเข้ามาเกี่ยวข้องบุคคลซึ่งเก็บเงินได้ในปัจจุบันของเขาไว้และชะลอการบริโภคในปัจจุบันลง ย่อมต้องการเงินที่จะได้รับในอนาคตเป็นจำนวนที่สูงกว่าจำนวนเงินที่อดออมไว้ในปัจจุบัน ในขณะเดียวกันบุคคลที่พยายามจะบริโภคหรือลงทุนในปัจจุบันในระดับที่สูงกว่าระดับรายได้ปัจจุบันของเขาจะต้องจ่ายเงินกู้คืนเป็นจำนวนที่สูงกว่าเงินที่กู้ยืมมาในปัจจุบัน อัตราของการแลกเปลี่ยนระหว่างการบริโภคในอนาคต (หรือเงินที่จะได้รับอย่างแน่นอนในอนาคต) กับการบริโภคที่ชะลอไว้ในปัจจุบัน (หรือเงินที่เก็บออมและลงทุนในปัจจุบัน) ก็คือ “อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง” (Pure Rate of Interest หรือ Pure Time Value of Money) นั่นเอง อัตราของการแลกเปลี่ยนระหว่างการบริโภคในปัจจุบันกับในอนาคตนี้ ถูกกำหนดขึ้นโดยตลาดการเงิน และได้รับอิทธิพลจากอุปทานของรายได้ส่วนเกินที่จะนำมาลงทุน ณ เวลาใดเวลาหนึ่งกับอุปสงค์ของการบริโภคส่วนเกิน (สำนักงาน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม. 2555) ซึ่งตามหลักทางเศรษฐศาสตร์ได้กล่าวถึงอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ว่า อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง คือ อัตราดอกเบี้ยที่หักอัตราเงินเฟ้อแล้ว (ธนาคารแห่งประเทศไทย. 2556; มหาวิทยาลัยเชียงใหม่. 2556) และจากเอกสารของกรมควบคุมมลพิษ (2551) เรื่อง ผลกระทบด้านการเงินระหว่างประเทศจากการทำความตกลงการค้าเสรีของประเทศไทย กล่าวว่า เมื่อพิจารณาส่วนต่างอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงกับอัตราเงินเฟ้อที่เกิดขึ้นในแต่ละประเทศช่วงปี 2546 – 2550 (ตามตารางที่ 2.1) แล้วโดยภาพรวมจะเห็นว่าอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงของประเทศไทย สหรัฐอเมริกา ประเทศกลุ่มยูโรโซน สหราชอาณาจักร ญี่ปุ่น ออสเตรเลีย และนิวซีแลนด์ มีระดับอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงที่เพิ่มสูงขึ้น ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับอัตราเงินเฟ้อที่เพิ่มขึ้น เช่น อัตราดอกเบี้ยของประเทศไทยมีการปรับเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 1.31 ต่อปี มาอยู่ที่ระดับอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.75 ต่อปี และ อัตราเงินเฟ้อมีการปรับเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 1.80 ต่อปี มาอยู่ที่ระดับอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.23

ต่อปี อย่างไรก็ตาม แม้ว่าระดับอัตราเงินเฟ้อของประเทศจีนมีการปรับเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 1.17 ต่อปี มาอยู่ที่ระดับอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.75 และระดับอัตราเงินเฟ้อของประเทศอินเดียมีการปรับเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 3.81 ต่อปี มาอยู่ที่ระดับอัตราดอกเบี้ย 6.37 หากแต่ระดับอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงของประเทศจีนและอินเดียที่เกิดขึ้นอยู่ในอัตราคงที่ประมาณร้อยละ 3 และร้อยละ 6 ต่อปี ตามลำดับ ทั้งนี้เนื่องมาจากนโยบายการตรึงระดับอัตราดอกเบี้ยของทั้ง 2 ประเทศ ดังนั้นอาจกล่าวได้ว่า อัตราดอกเบี้ยที่เป็นตัวเงินจะแปรผันโดยตรงตามอัตราเงินเฟ้อ สอดคล้องกับหลักการ The Fisher Effect

หมายเหตุ ทฤษฎี The Fisher Effect กล่าวว่า “ อัตราดอกเบี้ยที่เป็นตัวเงิน (Nominal Interest Rate) ของแต่ละประเทศ จะเท่ากับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (Real Interest Rate) บวกด้วยอัตราเงินเฟ้อที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (Expected Inflation) ในประเทศนั้นๆ ”

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 2.1 อัตราเงินเฟ้อและอัตราดอกเบี้ยของประเทศไทยและประเทศที่เปิด FTA กับไทย ในช่วง ปี 2546-2550

ประเทศ	อัตรา	2546	2547	2548	2549	2550	ค่าเฉลี่ย
ไทย	เงินเฟ้อ	1.80	2.77	4.54	4.64	2.23	3.20
	ดอกเบี้ย	1.31	1.23	2.62	4.64	3.75	2.71
สหรัฐอเมริกา	เงินเฟ้อ	2.30	2.67	3.38	3.23	2.86	2.89
	ดอกเบี้ย	0.98	2.16	4.16	5.24	4.24	3.36
กลุ่มยูโรโซน	เงินเฟ้อ	2.20	2.35	2.30	2.32	2.39	2.31
	ดอกเบี้ย	2.06	2.05	2.28	3.50	3.88	2.75
สหราชอาณาจักร	เงินเฟ้อ	1.36	1.34	2.04	2.30	2.35	1.88
	ดอกเบี้ย	3.81	4.75	4.64	5.08	5.60	4.78
ญี่ปุ่น	เงินเฟ้อ	-0.30	0.00	-0.30	0.30	0.00	-0.06
	ดอกเบี้ย	0.001	0.001	0.001	0.26	0.50	0.15
จีน	เงินเฟ้อ	1.17	3.90	1.80	1.47	4.75	2.62
	ดอกเบี้ย	2.70	3.33	3.33	3.33	3.33	3.20
อินเดีย	เงินเฟ้อ	3.81	3.77	4.25	6.18	6.37	4.87
	ดอกเบี้ย	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
ออสเตรเลีย	เงินเฟ้อ	2.77	2.34	2.67	3.54	2.33	2.73
	ดอกเบี้ย	5.23	5.25	5.50	6.25	6.75	5.80
นิวซีแลนด์	เงินเฟ้อ	1.75	2.32	3.04	3.36	2.38	2.57
	ดอกเบี้ย	5.00	6.50	7.19	7.51	8.18	6.87

ที่มา : กรมควบคุมมลพิษ (2551)

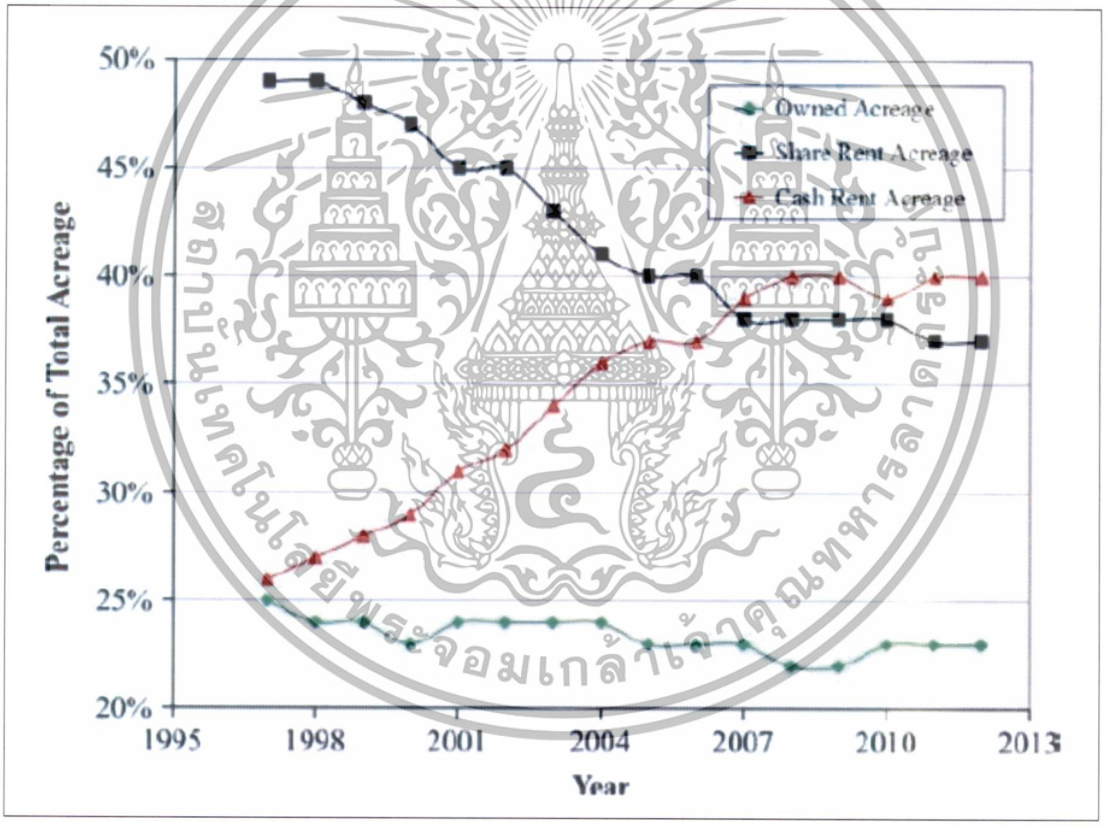
รูปแบบการลงทุนทางตรง นักลงทุนจะตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่า จะเป็นการลงทุนในการบริโภค เช่น การซื้อบ้านเป็นที่อยู่อาศัยถือได้ว่าเป็นการลงทุนอย่างหนึ่งของผู้บริโภค หรือที่เรียกว่า ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment) เงินที่จ่ายซื้อเป็นเงินที่ได้จากการออม การซื้อบ้านเป็นที่อยู่อาศัยนอกจากจะให้ความพอใจแก่เจ้าของแล้ว ในกรณีที่อุปสงค์ (Demand) ในที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นมากกว่าอุปทาน (Supply) มูลค่าของบ้านที่ซื้อไว้อาจสูงขึ้น หากขายจะได้กำไรซึ่งถือได้ว่าเป็นเพียงผลพลอยได้ หรือ การลงทุนในธุรกิจ เช่น การซื้อที่ดินเพื่อการก่อสร้างโรงงานเป็นต้น (สำนักงานส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม. 2555) จะต้องมีการจัดทำงบประมาณด้านการเงิน เพื่อประกอบการพิจารณาว่า ผลตอบแทนจากการลงทุนในที่ดิน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จะต้องคุ้มค่า หรือมีมูลค่ามากกว่าอัตราดอกเบี้ยที่ต้องจ่าย Alina Oprea (2010) เพราะอัตราดอกเบี้ยมีผลต่อโครงสร้างด้านการเงินทุนของนักลงทุน เช่น การตัดสินใจด้านการกู้ยืม หรือ การตัดสินใจลงทุนในทรัพย์สิน (Mohammad M. Omran and John Pointon. 2009)

นอกจากอัตราดอกเบี้ยที่มีผลต่อการตัดสินใจในการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์แล้ว ค่าเช่าก็เป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่นำมาพิจารณาด้วย เพราะค่าเช่าเป็นต้นทุนของธุรกิจ โดยเฉพาะธุรกิจด้านการเกษตร ทั้งนี้เป็นผลจากงานวิจัยของ Nicholas D. Paulson and Gary D. Schnitkey. (2013) ที่ค้นพบว่า ธุรกิจการเกษตรในรัฐอิลลินอยส์ เลือกที่จะลงทุนด้านที่ดินด้วยการเช่า มากกว่าการซื้อที่ดิน (ปรากฏดังภาพที่ 2.6)

อนึ่ง ทั้งอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง และ ค่าเช่านั้น จะเป็นต้นทุนของการลงทุน และมีผลต่อผลตอบแทนจากการลงทุน

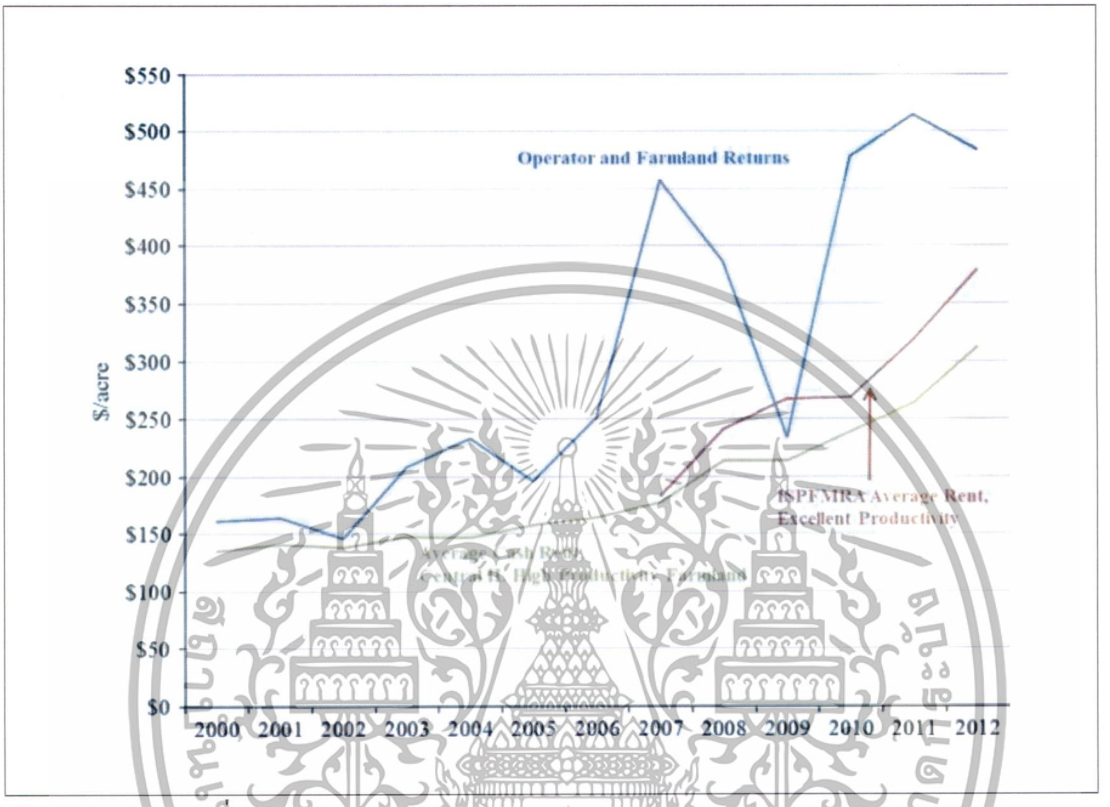


ภาพ 2.6 Trends in farmland tenure on Illinois FBFM cooperator farms, 1997-2012

ที่มา : Nicholas D. Paulson and Gary D. Schnitkey (2013)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แม้ว่าอัตราค่าเช่าจะเพิ่มสูงขึ้น แต่เป็นอัตราเพิ่มที่น้อยกว่า รายได้จากธุรกิจการเกษตร (ดังภาพที่ 2.7) โดยค่าเช่าจะถูกกำหนดทั้งจากปัจจัยภายในและปัจจัยภายนอกรัฐอิลลินอยส์ และผลผลิตทางการเกษตร



ภาพที่ 2.7 Farmland returns and cash rent levels in Illinois, 2000-2012

ที่มา : Nicholas D. Paulson and Gary D. Schnitkey (2013)

สำหรับการลงทุนทางอ้อม คือ การลงทุนในหลักทรัพย์ นั้น ผู้ลงทุนจะนำเงินซื้อ หุ้นกู้ของธุรกิจ หรือ พันธบัตร หรือ หุ้นสามัญ จะพิจารณาจากอัตราดอกเบี้ยที่กำหนดและเวลาของอายุพันธบัตรหรือ อายุหุ้นกู้นั้น เปรียบเทียบกับอัตราผลตอบแทนในการลงทุนในรูปแบบอื่น เช่น การเพิ่มขึ้นของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (หักส่วนของภาษีที่ต้องจ่ายแล้ว เป็นต้น (เพชรี ขุมทรัพย์. 2544; Alina Oprea. 2010)

นอกจากนี้ การลงทุนที่กล่าวมาแล้วนั้นเป็นการลงทุนจากต่างประเทศ ดังนั้น ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับอัตราดอกเบี้ยอีกปัจจัย คือ อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราระหว่างประเทศ ทั้งนี้ เนื่องจากสกุลเงินตราของแต่ละประเทศจะแตกต่างกัน การลงทุนในประเทศใด จำเป็นต้องใช้เงินตราสกุลของประเทศนั้น และ จากเอกสารของกรมควบคุมมลพิษ เรื่อง ผลกระทบด้านการเงินระหว่างประเทศจากการทำความตกลงการค้าเสรีของประเทศไทย กล่าวว่า เมื่อพิจารณาส่วนต่างอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงของประเทศไทย กับดอกเบี้ยอ้างอิงของประเทศต่างๆ ที่เปิด FTA กับไทยแล้ว โดย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาพรวมจะเห็นว่าอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงของประเทศไทยมีระดับค่าต่ำกว่า ดังจะเห็นได้จากข้อมูลในตารางที่ 2.2 ที่อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงเฉลี่ยของไทยต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงเฉลี่ยของประเทศสหรัฐอเมริการ้อยละ 0.65 ต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงเฉลี่ยของสหราชอาณาจักรร้อยละ 2.07 และต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงเฉลี่ยของประเทศออสเตรเลียถึงร้อยละ 3.09 เป็นต้น ดังนั้นตามหลักการของทฤษฎี The International Fisher Effect ค่าเงินบาทควรจะแข็งค่าขึ้นเมื่อเทียบ กับเงินสกุลต่างประเทศ ซึ่งสอดคล้องกับอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดขึ้นจริงในแต่ละปี ที่ค่าเงินบาทมีการแข็งค่าขึ้นเมื่อเทียบกับเงินสกุลต่างประเทศ ตัวอย่างเช่น ตารางที่ 2.2 และ 2.3 อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงของประเทศไทยมีค่าต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงของสหรัฐอเมริกาโดยเฉลี่ยประมาณร้อยละ 0.65 ในขณะที่ค่าเงินบาทเทียบกับเงินสกุลดอลลาร์สหรัฐอเมริกามีการแข็งค่าขึ้นจากระดับประมาณ 40 บาท/ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา มาอยู่ที่ระดับประมาณ 35 บาท/ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา ดังนั้น จึงสามารถสรุปได้ว่า ปัจจัยอัตราดอกเบี้ยซึ่งเป็นปัจจัยที่อธิบายเงินทุนเคลื่อนย้ายระหว่างประเทศส่งผลต่อทิศทางการเปลี่ยนแปลงของค่าเงินบาทสอดคล้องกับหลักการของ The International Fisher Effect ที่ว่า "ความแตกต่างของอัตราดอกเบี้ยที่เป็นตัวเงิน (Nominal Interest Rate) ในตลาดเงินสองประเทศ จะเท่ากับเปอร์เซ็นต์การเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนระหว่างเงินสองสกุลนั้น แต่มีเครื่องหมายหรือทิศทางตรงกันข้าม"

ตารางที่ 2.2 อัตราแลกเปลี่ยนเงินบาทเทียบกับเงินตราสกุลต่างประเทศที่เปิด FTA กับไทยในช่วงปี 2546-2550 (หน่วย : บาทต่อ 1 หน่วยเงินตราสกุลต่างประเทศ)

ประเทศ	สกุลเงิน	2546	2547	2548	2549	2550	ค่าเฉลี่ย
สหรัฐอเมริกา	ดอลลาร์	41.4846	40.2224	40.2201	37.8820	34.5182	38.8665
กลุ่มยูโรโซน	ยูโร	46.8944	49.9860	50.0214	47.5531	47.2618	48.3433
สหราชอาณาจักร	ปอนด์	67.7657	73.6719	73.1304	69.7373	69.0678	70.6747
ญี่ปุ่น (100 เยน)	เยน	35.7981	37.1890	36.5726	32.5850	29.3328	34.2955
จีน	หยวน	5.0103	4.8577	4.9009	4.7485	4.5395	4.8114
อินเดีย	รูปี	0.8946	0.8914	0.9126	0.8433	0.8391	0.8762
ออสเตรเลีย	ดอลลาร์	27.0024	29.6011	30.6349	28.5263	28.9150	28.9360
นิวซีแลนด์	ดอลลาร์	24.1227	26.6964	28.2929	24.6065	25.3838	25.8205

ที่มา : กรมควบคุมมลพิษ (2551)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 2.3 อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงของประเทศไทยและประเทศที่เปิด FTA กับไทยในช่วงปี 2546-2550

ประเทศ	สกุลเงิน	2546	2547	2548	2549	2550	ค่าเฉลี่ย
ไทย	ร้อยละ	1.31	1.23	2.62	4.64	3.75	2.71
สหรัฐอเมริกา	ร้อยละ	0.98	2.16	4.16	5.24	4.24	3.36
	ส่วนต่าง	0.33	-0.93	-1.54	-0.60	-0.49	-0.65
กลุ่มยูโรโซน	ร้อยละ	2.06	2.05	2.28	3.50	3.88	2.75
	ส่วนต่าง	-0.75	-0.82	0.34	1.14	-0.13	-0.04
สหราชอาณาจักร	ร้อยละ	3.81	4.75	4.64	5.08	5.60	4.78
	ส่วนต่าง	-2.50	-3.52	-2.02	-0.44	-1.85	-2.07
ญี่ปุ่น	ร้อยละ	0.001	0.001	0.001	0.26	0.50	0.15
	ส่วนต่าง	1.31	1.23	2.62	4.39	3.25	2.56
จีน	ร้อยละ	2.70	3.33	3.33	3.33	3.33	3.20
	ส่วนต่าง	-1.39	-2.10	-0.71	1.31	0.42	-0.49
อินเดีย	ร้อยละ	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	ส่วนต่าง	-4.69	-4.77	-3.38	-1.36	-2.25	-3.29
ออสเตรเลีย	ร้อยละ	5.23	5.25	5.50	6.25	6.75	5.80
	ส่วนต่าง	-3.92	-4.02	-2.88	-1.61	-3.00	-3.09
นิวซีแลนด์	ร้อยละ	5.00	6.50	7.19	7.51	8.18	6.87
	ส่วนต่าง	-3.65	-5.27	-4.57	-2.87	-4.43	-4.16

ที่มา : กรมควบคุมมลพิษ (2551)

ดังนั้น มาตรวัดด้านอัตราดอกเบี้ยของงานวิจัยครั้งนี้ ได้แก่ อัตราดอกเบี้ยของประเทศเจ้าของเงินลงทุน อัตราดอกเบี้ยของประเทศที่จะได้รับการลงทุน อัตราเงินเฟ้อของประเทศที่จะได้รับการลงทุน อัตราค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ของประเทศที่จะได้รับการลงทุน อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนสุทธิ อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.2.2.3 รูปแบบการเลือกการลงทุนระหว่างประเทศ

นโยบายด้านการรวมกลุ่มเศรษฐกิจ

ปัจจุบันรัฐบาลแต่ละประเทศมีนโยบายด้านการรวมกลุ่มเศรษฐกิจ เพื่อเป็นพลังความร่วมมือระหว่างประเทศ ซึ่งการรวมกลุ่มเศรษฐกิจนี้ สามารถแบ่งประเภทของการรวมกลุ่มออกเป็น 5 ประเภท เรียงตามลำดับขั้นของการยกระดับการรวมกลุ่ม ดังนี้

ประเภทที่ 1 : เป็นการพัฒนาการรวมกลุ่มในระดับเริ่มต้น โดยมีการให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีภายในกลุ่ม (Preferential Trading Club) เพื่อลดภาษีศุลกากรเป็นพิเศษให้แก่สมาชิกในกลุ่ม

ประเภทที่ 2 : การจัดตั้งเขตการค้าเสรี (Free Trade Area) เพื่อยกเลิกภาษีศุลกากรให้แก่ประเทศภาคีคู่เจรจาที่เข้าร่วมจัดตั้งเขตการค้าเสรี

ประเภทที่ 3 : การจัดตั้งสหภาพศุลกากร (Customs Union) เพื่อยกเลิกภาษีศุลกากรภายในสหภาพ และกำหนดอัตราภาษีศุลกากรเดียวกันเพื่อเรียกเก็บจากประเทศนอกสหภาพ

ประเภทที่ 4: การจัดตั้งตลาดร่วม (Common Market) โดยมีการยกเลิกภาษีศุลกากรพร้อมกับเปิดเสรีปัจจัยการผลิต (บริการและการลงทุน) ให้เคลื่อนย้ายภายในตลาดร่วมได้อย่างสะดวก

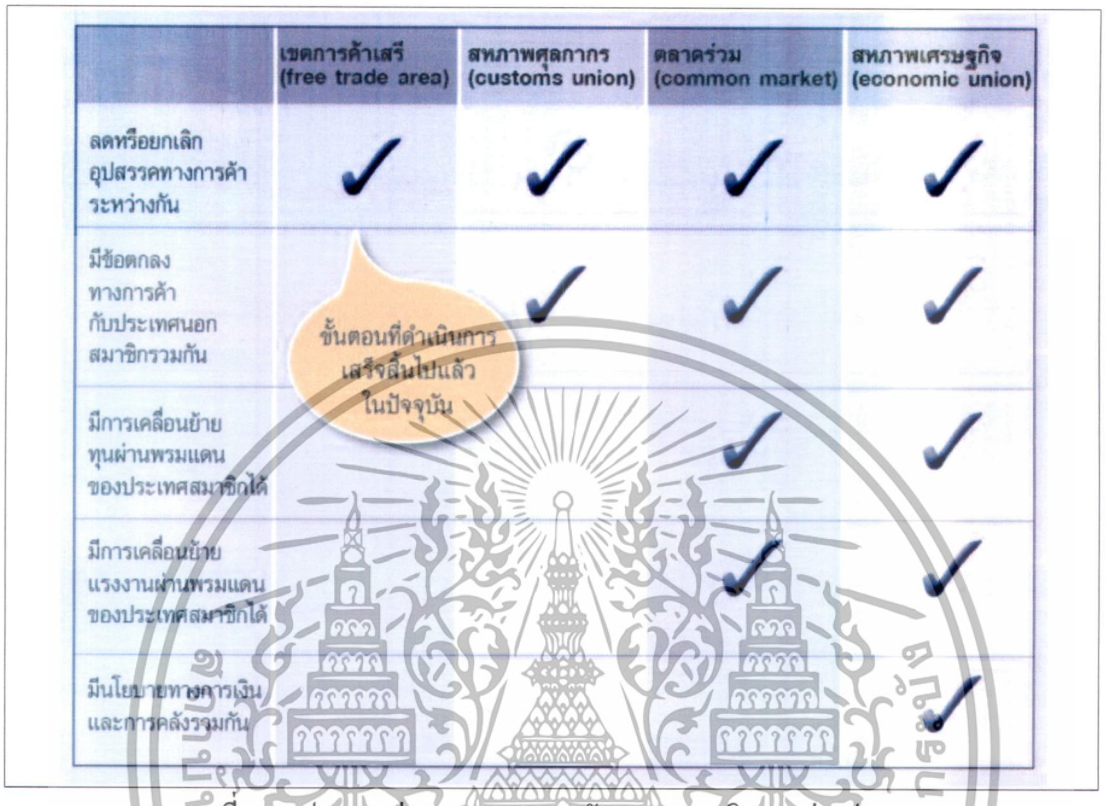
ประเภทที่ 5: สหภาพทางเศรษฐกิจ (Economic Union) เป็นระดับการพัฒนาการรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจอย่างสมบูรณ์ โดยภายในสหภาพนอกจากจะรวมกันเป็นตลาดร่วมแล้ว ยังกำหนดนโยบายด้านการเงิน การคลัง และเศรษฐกิจสังคมร่วมกันอีกด้วย (พรวสา ศิรินุพงษ์และคณะ, 2554)

ในการรวมกลุ่มเศรษฐกิจนี้จะมีประเด็นที่พึงพิจารณา คือ จะเกิดการค้าระหว่างประเทศภายในกลุ่มประเทศที่มีต่างก็มีความได้เปรียบ หรือ ความถนัดในการผลิตสินค้าและบริการประเภทเดียวกันได้หรือไม่ ซึ่ง Krugman (1979) ได้นำเอาทฤษฎีการแข่งขันไม่สมบูรณ์ (Imperfect Competition) มาใช้อธิบายการเกิดการค้าระหว่างประเทศในสินค้าชนิดเดียวกัน สู่การสนับสนุนการรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจในประเทศที่อยู่ในภูมิภาคเดียวกัน ว่า ประเทศสมาชิกภายในกลุ่มสามารถจะทำการค้าระหว่างกันได้ถึงแม้ว่าสินค้าที่ค้าขายกันจะเป็นสินค้าในหมวดอุตสาหกรรมเดียวกัน (Intra-Industry Trade) สาเหตุหลักเป็นเพราะสินค้าในอุตสาหกรรมเดียวกันนี้อาจมีความแตกต่างในตัวผลิตภัณฑ์ (Differential Products) ซึ่งความแตกต่างของสินค้าจะทำให้ผู้บริโภคสามารถเลือกบริโภคสินค้าได้อย่าง “หลากหลาย” มากยิ่งขึ้น (Gain from Variety) นั่นเอง ทั้งนี้ เพื่อนำไปสู่ความเชื่อมั่นในการดำเนินนโยบายจัดทำความตกลงการรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจและการค้าภายในภูมิภาคมากยิ่งขึ้น

การรวมกลุ่มเศรษฐกิจ มีทั้งประเภทที่สนับสนุนด้านการค้า สนับสนุนด้านการลงทุน โดย Cantwell, J.A.. (1987) กล่าวว่า การลงทุนในต่างประเทศ ก็เป็นปัจจัยที่ทำให้เกิดการค้าระหว่างประเทศตามมาด้วย เช่นกัน ยิ่งมีการลงทุนมากขึ้นเท่าไร ปริมาณการค้าระหว่างประเทศนั้นจะยิ่ง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เพิ่มขึ้น ปัจจุบันประเทศไทยเป็นสมาชิกประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนของไทย และจะเริ่มมีผลในปี 2558 นี้ จะทำให้มีการรวมตัวทางเศรษฐกิจระหว่างประเทศในรูปแบบต่างๆ ดังภาพที่ 2.8

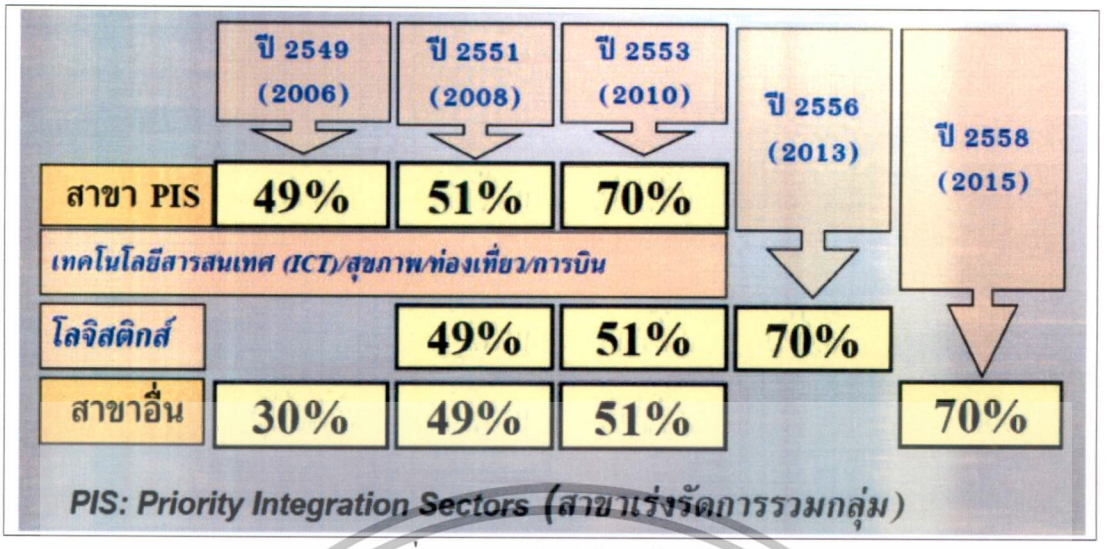


ภาพที่ 2.8 ประเภทต่างๆของการรวมตัวทางเศรษฐกิจระหว่างประเทศ

ที่มา : ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (2011)

การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะมีผลต่อไทยทั้งด้าน Demand และ Supply แต่ในที่นี้จะขอกล่าวเฉพาะด้านของการเป็นแหล่ง Supply เพราะบริษัทต่างชาติ หรือ นักลงทุนต่างชาติจะเข้ามาถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากเดิมร้อยละ 49 เป็นร้อยละ 70 (ดังภาพ 2.9) แต่คาดว่า กลุ่มต่างชาติที่เข้ามาถือหุ้นเพิ่มน่าจะเป็นกลุ่ม Property ที่อยู่ใจกลางเมือง โดยเฉพาะพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ ศูนย์กลางการท่องเที่ยว หรือ อุตสาหกรรมเป็นหลัก ส่วนที่อยู่อาศัยทั่วไป น่าจะเป็นตลาดที่ชาวต่างชาติให้ความสนใจไม่มากนัก เพราะการทำธุรกิจที่อยู่อาศัย Local Partner เป็นเรื่องสำคัญ และยังมีเรื่องของกฎระเบียบของแต่ละประเทศที่แตกต่างกัน เพราะกระบวนการออกแบบและก่อสร้างมีขั้นตอนและกระบวนการตามกฎหมายที่เจ้าของโครงการจะต้องติดต่อขออนุญาตจำนวนมาก ทั้งในขั้นของการก่อสร้างเอง ก็ต้องอาศัยปัจจัยการผลิตที่เป็น Local Content ค่อนข้างสูง ดังนั้น การที่ต่างชาติจะมาทำตลาดในบ้านเราคงจะไม่ใช่เรื่องง่ายในระยะเริ่มแรก แต่ทั้งนี้ ก็ต้องขึ้นกับว่าเมื่อเกิด AEC ขึ้นจะมีการลดกฎระเบียบที่เป็นอุปสรรค หรือมีการปรับกฎระเบียบต่างๆ ให้เป็นมาตรฐานเดียวกันมากน้อยเพียงใด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 2.9 การเปิดเสรีการค้าบริการ
ที่มา : ฉัตรชัย เลื่อมประเสริฐ (2556)

สำหรับการเปิดเสรีภาคอสังหาริมทรัพย์ของอาเซียนตามข้อผูกพัน AFAS ชุดที่ 7 ภายใต้กรอบการเจรจาของอาเซียน กำหนดพันธกรณีให้ประเทศสมาชิกต้องเปิดเสรีการค้าบริการตามความตกลง ASEAN Framework Agreement on Services (AFAS) ซึ่งรวมถึงบริการอสังหาริมทรัพย์ โดยต้องอนุญาตให้นักลงทุนอาเซียนสามารถถือหุ้นได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 70 ภายในปี พ.ศ. 2558 แต่ทั้งนี้ สมาชิกได้ตกลงร่วมกันว่าสามารถเลือกกิจกรรมภายใต้การจำแนกประเภทธุรกิจบริการ (Central Product Classification-CPC) CPC 8210 และ CPC 8220 เพียงอย่างละ 1 กิจกรรม มาผูกพันการเปิดตลาดก็ถือว่าบรรลุตามเป้าหมาย AEC Blueprint ในสาขาอสังหาริมทรัพย์ โดยที่ประเทศที่มีความพร้อมในภาคอสังหาริมทรัพย์และเปิดเสรีในบางสาขาได้แก่ ไทย ฟิลิปปินส์ และสิงคโปร์ ขณะที่ประเทศในอาเซียนอื่นๆอาจยังไม่มีความพร้อมในการเปิดเสรีในภาคดังกล่าว อย่างไรก็ดี นักลงทุนต่างชาติที่มีศักยภาพเพียงพอก็สามารถเข้าไปลงทุนได้ตามข้อกำหนดกฎหมายการลงทุนในแต่ละประเทศ (บริษัท ศูนย์วิจัยกสิกรไทย จำกัด. 2555)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 2.4 การเปิดตลาดตามเป้าหมาย AEC Blueprint ในสาขาอสังหาริมทรัพย์

สาขาอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อผูกพัน AFAS ชุดที่ 7 ต่างชาติเข้าไปดำเนินธุรกิจได้	ไทย	ฟิลิปปินส์	สิงคโปร์	หมายเหตุ
บริการเช่าหรือทำสัญญาเช่าเกี่ยวกับการเป็นเจ้าของหรือการเช่าสินทรัพย์ที่เป็นที่พักอาศัย (CPC 82101)	✓	✓	✗	ประเทศอาเซียนอื่นๆแม้ไม่ได้บรรจุในกรอบการเปิดเสรีภายใต้กรอบ AFAS แต่นักลงทุนสามารถเข้าไปลงทุนได้ภายใต้กฎหมายการลงทุนในแต่ละประเทศ
บริการการจัดการสินทรัพย์ที่พักอาศัยบนพื้นฐานของค่าธรรมเนียมหรือสัญญา (CPC 82201)	✓	✓	✓	
บริการการจัดการสินทรัพย์ที่ไม่ใช่ที่พักอาศัยบนพื้นฐานของค่าธรรมเนียมหรือสัญญา (CPC 82202)	✗	✗	✓	

หมายเหตุ ✓ เปิดเสรีให้คนต่างชาติเข้าทำธุรกิจ ✗ ยังไม่นำมาร่วมในการเจรจาใน AFAS ชุดที่ 7

ที่มา : บริษัท ศูนย์วิจัยกสิกรไทย จำกัด (2555)

ดังนั้น จะเห็นได้ว่า เมื่อมีการเจรจาระหว่างประเทศในรูปแบบต่างๆ จะทำให้เป็นการเปิดให้การการค้า การลงทุนได้มากขึ้นกว่าเดิม และจากบทความของ พิริยะ ผลวิรุฬห์ (2549) กล่าวว่า จากผลการศึกษาในหลาย ๆชิ้น ได้อธิบายถึงผลดีของการรวมกลุ่มการเศรษฐกิจ ว่าเป็นปัจจัยสนับสนุนเกื้อกูลการลงทุนจากต่างประเทศมากกว่า เนื่องจากการรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจระหว่างประเทศจะช่วยในการสร้างประสิทธิภาพของระบบเศรษฐกิจของประเทศนั้น ๆ โดยภาพรวม (Overall Economic Efficiency) ไม่ว่าจะเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพทุนและประสิทธิภาพแรงงาน แนวโน้มของผลตอบแทนที่สูงขึ้น รวมไปถึงการมาตรการการลดความเสี่ยง อันเป็นปัจจัยที่สำคัญที่ดึงดูดการลงทุนจากประเทศเข้ามาประเทศในกลุ่มสมาชิกนั้น ๆ ดังนั้น การรวมกลุ่มทางการค้าสามารถเป็นปัจจัยสำคัญที่จะกระตุ้นการลงทุนระหว่างประเทศสมาชิก

ดังนั้น มาตรวัดรูปแบบการเลือกลงทุนระหว่างประเทศ ได้แก่ การเลือกลงทุนในประเทศที่มีข้อตกลงทางการค้าการลงทุน การเลือกลงทุนในประเทศที่ไม่มีข้อตกลงทางการค้าการลงทุน การพิจารณาข้อตกลงทางการค้าการลงทุนระหว่างประเทศก่อนการตัดสินใจ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.2.3 นโยบายภาครัฐ

จากงานวิจัยของ บริษัทศูนย์วิจัยกสิกรไทย จำกัด (2555) พบว่า นโยบายภาครัฐด้านมาตรการกำหนดวงเงินสินเชื่อ ราคาประเมินที่ดิน มาตรการด้านภาษีสำหรับผู้ซื้อที่อยู่อาศัย กฎหมายการให้สิทธิในที่ดิน มีผลต่อทิศทางธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และมีผลต่อนโยบายของรัฐที่เกี่ยวข้องกับระบบการค้าและการลงทุนระหว่างประเทศ เพราะรัฐบาลจะเป็นผู้กำหนดนโยบายการเงิน นโยบายการคลัง รวมถึงนโยบายเสริมต่างๆที่สามารถตอบสนองเป้าหมายของการบริหาร

2.2.3.1 มาตรการด้านการเงิน

ในการลงทุนดำเนินธุรกิจ หรือ การตัดสินใจซื้อทรัพย์สิน นั้น จะมีผลกระทบต่อสถานะด้านการเงิน รวมทั้งการบริหารจัดเพื่อให้ได้ผลผลิตจากการดำเนินงานตามเป้าหมาย ซึ่งองค์กรจะต้องมีการใช้กลยุทธ์ เพื่อการพัฒนาศักยภาพและพัฒนาความสามารถในการแข่งขันให้สูงขึ้น และ กลยุทธ์หนึ่งที่นำมาใช้ในการดำเนินธุรกิจ คือ กลยุทธ์การควบรวมกิจการ หรือ การซื้อกิจการ เพราะกลยุทธ์ดังกล่าวส่งผลต่อสถานะด้านการเงิน และ การพัฒนาศักยภาพขององค์กรด้วย (Linda M. Cohen. 2010) หรือ หากภาครัฐมีนโยบายในการกำหนดวงเงินสินเชื่อในบางธุรกิจ จะเป็นวิธีการหนึ่งของการเข้าถึงแหล่งเงินทุนได้เช่นกัน ทั้งนี้มาตรการด้านการเงินที่ภาครัฐให้การสนับสนุน จะส่งผลต่อรูปแบบการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์ และมีส่วนช่วยในการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ได้เร็วขึ้น เกิดกระแสเงินไหลสู่ตลาดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (Sherif Roubi and Ashraf Ghazaly. 2007) นอกจากนี้หลังจากการเข้าสู่ AEC จึงขึ้นอยู่กับว่าหากธนาคารพาณิชย์ของไทยกับรัฐบาลไทยเอื้อให้ชาวต่างชาติเข้ามากู้ยืมเงินเพื่อซื้อบ้านได้ ก็จะทำให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยในกลุ่มลูกค้าอาเซียนมีโอกาสในการเติบโตขยายตัวเพิ่มมากขึ้น อีกทั้งตลาดใหม่นี้น่าจะมีความหลากหลายมากขึ้น เกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์ (2556) สอดคล้องกับงานวิจัยของ United States Ganeral Accounting Office : GAO (2004) ซึ่งอ้างอิงในงานวิจัยของ เกษราภรณ์ สุตตาพงศ์ และคณะ (2553) โดยเป็นการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจลงทุนด้านการคมนาคมขนส่งทางน้ำและทางบก ได้ข้อสรุปว่า ปัจจัยหนึ่งที่มีผลต่อการตัดสินใจ คือ แหล่งเงินทุน และโครงการระยะยาวมีความได้เปรียบด้านการจัดหาแหล่งเงินทุน

ดังนั้น มาตรวัดด้านมาตรการด้านการเงิน สำหรับงานวิจัยครั้งนี้ ได้แก่ กระบวนการเข้าถึงแหล่งเงินทุน การให้วงเงินสินเชื่อสำหรับการกู้ยืมเงิน หลักประกันสำหรับใช้ค้ำประกันวงเงินสินเชื่อ ระยะเวลาในการพิจารณาอนุมัติวงเงินสินเชื่อ

2.2.3.2 มาตรการด้านภาษี

จะเป็นปัจจัยหนึ่งในหลายปัจจัยที่ส่งผลต่อพฤติกรรมการถือครองที่ดิน ได้แก่ ภาษีที่ดิน (Adesoji O. Adelaja, et al., 2010) เนื่องจากอัตราภาษีที่ดินและค่าธรรมเนียมต่างๆที่เกี่ยวข้องกับที่ดินส่งผลต่อราคาที่ดิน เพราะจากงานวิจัยของ Nelson Chan and Fong-yao Chen. (2011) เป็นงานวิจัยเปรียบเทียบภาษีและค่าธรรมเนียมใน 2 เมือง คือ ซิดนีย์ และ ไทเป พบว่า ราคาที่ดินคิด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 30 ของมูลค่ารวมของบ้านและที่ดิน แต่อัตราภาษีของ 2 เมืองดังกล่าวแตกต่างกัน โดยซิดนีย์ มีอัตราภาษีและค่าธรรมเนียมสูงถึงร้อยละ 20-35 ในขณะที่เมืองไทเป มีอัตราภาษีที่ดินและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวกับที่ดินเพียงร้อยละ 2 ซึ่งส่งผลต่อกำไรของนักพัฒนาที่ดินของเมืองไทเปจะมีกำไรมากถึงร้อยละ 25 หรือ สูงกว่าเมืองซิดนีย์ถึง 3 เท่า ดังนั้น เมื่ออัตราภาษีและค่าธรรมเนียมดังกล่าว ส่งผลต่อการดำเนินธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ ทำให้มีปริมาณอสังหาริมทรัพย์ออกสู่ตลาดได้มาก ซึ่งจะส่งผลต่อราคาอสังหาริมทรพย์ และการตัดสินใจซื้อด้วย (Nelson Chan and Fong-yao Chen, 2011) สอดคล้องกับงานวิจัยของ Stephen Nicholas, Sid Gray และ William Purcellb (1999) ซึ่งอ้างอิงในงานวิจัยของ เกษราภรณ์ สุตตาพงศ์ และคณะ (2553) โดยเป็นการศึกษา Australia as an Investment Location in the Asia Region What Business and Government can learn from Japanese Investor เป็นการศึกษา 2 ปัจจัย คือ ปัจจัยด้านนโยบาย และปัจจัยที่ไม่เกี่ยวข้องกับนโยบาย ผลการศึกษาพบว่า ในมุมมองของนักลงทุนชาวญี่ปุ่น จะพิจารณาปัจจัยด้านนโยบาย คือ ความสำคัญของพิกัดภาษีศุลกากร และอุปสรรคการค้าต่างๆ การได้รับยกเว้นภาษี การลดหย่อนภาษี

จากการที่รูปแบบการส่งเสริมการลงทุนทางตรงระหว่างประเทศ มีได้หลายรูปแบบ ซึ่ง พิริยะ ผลพิรุฬห์ (2006) ได้กล่าวถึงการรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจว่า เป็นการส่งเสริมให้มีการลงทุนทางตรงระหว่างประเทศสูงขึ้น เพราะจะเป็นการลดการกีดกันทางการค้า เช่น การลดภาษีระหว่างสมาชิกในกลุ่มเดียวกัน เป็นการเครื่องมือในการสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทข้ามชาติให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น มีแนวโน้มของผลตอบแทนจากการลงทุนที่สูงขึ้น เนื่องจากมีต้นทุนที่ต่ำกว่าการลงทุนในประเทศของเจ้าของเงินทุน (สุภาพร พิศาลบุตร; บุญเลิศ เย็นคงคา; และ ทิพย์สุดา กันตา. 2534)

ดังนั้น มาตรวัดด้านมาตรการด้านภาษีสำหรับงานวิจัยครั้งนี้ ได้แก่ อัตราภาษีเงินได้ อัตราภาษีที่ดิน อัตราค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับที่ดิน การได้รับยกเว้นภาษี และการลดหย่อนภาษี

2.2.3.3 มาตรการด้านกฎหมายที่เกี่ยวกับที่ดิน

Ibrahim Mohd, Faizah Ahmad., et al. (2009) กล่าวว่า ภาครัฐได้มีการกำหนดแผนงานการใช้ประโยชน์จากที่ดิน โดยพิจารณาจาก ภาวะเศรษฐกิจ กฎหมายที่ใช้บังคับ ผังเมือง ระบบการเงินที่เกี่ยวข้องการให้สินเชื่อ

แผนงานการใช้ประโยชน์จากที่ดินจะเป็นส่วนหนึ่งของนโยบายของภาครัฐที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการที่ดินของภาครัฐ ที่ดำเนินการขึ้น เพื่อวัตถุประสงค์ให้มีการใช้ที่ดินเป็นอันหนึ่งอันเดียวกัน มีการพิจารณาให้เหมาะสมกับประโยชน์ที่จะได้รับจากการใช้ที่ดิน (สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2551) ซึ่งนโยบายดังกล่าว จะส่งผลกระทบการลงทุนจากภาคเอกชน เพราะนักลงทุนจากต่างประเทศที่โยกย้ายเงินลงทุนนั้น มีเป้าหมายเพื่อการถึงเข้าแหล่งปัจจัยการผลิต การลดต้นทุนการผลิต ดังนั้น ทำเลที่ตั้งของโรงงาน จะต้องเป็น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ที่ดินและคุณสมบัติของที่ดิน ที่เหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจประเภทนั้นๆ เช่น อุตสาหกรรมสิ่งทอ จะเลือกทำเลที่ตั้งใกล้แหล่งน้ำ เพราะต้องอาศัยพลังน้ำมาใช้ในการผลิต เป็นต้น (อ้อทิพย์ ราษฎร์นิยม, 2556) ดังนั้น นโยบายการกำหนดแผนการใช้ประโยชน์จากที่ดินโดยแบ่งเป็นโซนเขตนิคมอุตสาหกรรมจะส่งผลต่อการลงทุนจากภาคเอกชน เช่นเดียวกับงานวิจัยของ United States General Accounting Office : GAO (2004) ซึ่งอ้างอิงในงานวิจัยของ เกษราภรณ์ สุตตาพงศ์ และคณะ (2553) โดยเป็นการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจลงทุนด้านการคมนาคมขนส่งทางน้ำและทางบก ได้ข้อสรุปว่า ปัจจัยหนึ่งที่มีผลต่อการตัดสินใจ คือ ข้อกำหนดทางกฎหมาย และกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อมจะเป็นปัญหาหลักของการดำเนินธุรกิจในอินเดีย (Muthukumara Mani., et al, 1996 อ้างอิงใน เกษราภรณ์ สุตตาพงศ์ และคณะ. 2553)

กฎหมายการให้สิทธิในที่ดิน

ในหลักการประเทศไทยไม่อนุญาตให้คนต่างด้าวถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดิน เว้นแต่จะเข้าข้อยกเว้นบางประการ เช่น การถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ผ่านกฎหมายส่งเสริมการลงทุน หรือกฎหมายการนิคมแห่งประเทศไทย หรือหากเป็นที่อยู่อาศัย ก็อนุญาตให้คนต่างด้าวถือที่ดินได้ครอบครัวละไม่เกิน 1 ไร่ โดยต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยก่อน เป็นต้น ส่วนกฎหมายอาคารชุดอนุญาตให้คนต่างด้าวสามารถถือครองกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้ไม่เกินร้อยละ 49 ของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด ทั้งนี้ การจำกัดการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวดังกล่าวก็เพื่อให้คนไทยโดยส่วนใหญ่ยังคงเป็นเจ้าของที่ดิน แต่จากนิยามของคำว่า "อาคารชุด" ตามกฎหมายอาคารชุด ประกอบกับหลักเกณฑ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องนั้น ไม่ได้กำหนดไว้ว่าอาคารชุดต้องมีลักษณะหรือรูปแบบเป็นอย่างไร ดังนั้น ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่าอาคารใดสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกเป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล ได้แก่ ห้องชุด สิ่งปลูกสร้าง หรือ ที่ดินที่จัดให้เจ้าของห้องชุดแต่ละราย และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง ได้แก่ ส่วนของอาคารชุดที่ไม่ใช่ห้องชุด เช่น ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด เป็นต้นแล้ว และเจ้าของโครงการได้ดำเนินการถูกต้องตามกฎหมายอาคารชุด พนักงานเจ้าหน้าที่ก็มีอำนาจจดทะเบียนอาคารนั้นเป็นอาคารชุดได้ (กุลชา จรุงกิจอนันต์. 2553)

ส่วนงานวิจัยของ Ray Russell (1997) ซึ่งเป็นงานวิจัยที่ศึกษาเกี่ยวกับกฎหมายที่ดินของประเทศกัมพูชา กล่าวว่า เนื่องจากประเทศกัมพูชาเป็นอาณานิคมของประเทศฝรั่งเศสมาก่อน และเมื่อหลุดจากการเป็นอาณานิคม จำเป็นต้องมีการพัฒนาและเปลี่ยนแปลงกฎหมายเพื่อให้เหมาะสมกับสถานการณ์ โดยกฎหมายที่ดินเป็นกฎหมายที่ได้รับการเปลี่ยนแปลงด้วยเช่นกัน เพื่อสามารถใช้บังคับได้ตามเป้าหมายของภาครัฐในการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ สอดคล้องกับงานวิจัยของ Richard Ming Kirk Tan. (2004) เป็นงานวิจัยที่ทำการเปรียบเทียบการถือครองที่ดินของคนต่างชาติในประเทศอินโดนีเซียและ ฮ่องกง พบว่า แม้ว่าทั้ง 2 ประเทศจะมีวิธีการในการบริหารจัดการที่แตกต่างกัน แต่จะมีนำกฎหมายมาใช้ในควบคุมบังคับเช่นเดียวกัน และ กรมเจรจาการค้า

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ระหว่างประเทศ. (2556) ได้กล่าวในรายงานฉบับสมบูรณ์เรื่อง การลงทุนโดยตรงระหว่างประเทศ ว่า ประเทศเกาหลีใต้ กำหนดว่า การลงทุนของนักลงทุนต่างชาติในเกาหลีใต้จะอยู่ภายใต้กฎหมาย Foreign Investment Promotion Act (FIPA) และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการจำแนกประเภทธุรกิจ (Regulation Categorizing Business Activities) โดย FIPA ได้กำหนดประเภทธุรกิจออก เป็น 3 ประเภท คือ (i) ประเภทที่เปิดให้ลงทุน (Open) (ii) ประเภทที่เปิดให้ลงทุนอย่างมีเงื่อนไขหรือเปิดให้ลงทุนได้บางส่วน (Conditionally or Partly Restricted) ซึ่งการลงทุนประเภทนี้ นักลงทุนต่างชาติยังคงต้องขออนุญาตจากกระทรวงที่เกี่ยวข้องกับกิจการประเภทที่ลงทุนนั้นอยู่ และ (iii) ประเภทที่ไม่เปิดให้ลงทุน (Closed)

ประเทศญี่ปุ่นได้กำหนดให้นักลงทุนจากต่างประเทศจะต้องอยู่ภายใต้กฎหมาย Foreign Exchange and Foreign Trade Act (FEFTA) ซึ่งรัฐบาลยังคงมีอำนาจจำกัดการลงทุนของต่างชาติ หรือกำหนดเงื่อนไขในการลงทุนอื่นใด ในกรณีที่เห็นว่าการลงทุนของต่างชาตินั้น เป็นอันตรายต่อความมั่นคงของประเทศ หรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยของประชาชน หรือเป็นอันตรายต่อการบริหารจัดการเศรษฐกิจของประเทศ

ประเทศออสเตรเลีย ระบุว่า การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือหุ้นในบริษัทออสเตรเลีย หรือการทำธุรกิจใหม่โดยคนต่างชาติในออสเตรเลียนั้น จะอยู่ภายใต้กฎหมาย Foreign Acquisitions and Takeovers Act 1975 (FATA) ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อปกป้องผลประโยชน์ของประเทศชาติ โดยกฎหมายจะเปิดโอกาสให้รัฐบาลได้พิจารณาแผนการเข้าซื้ออสังหาริมทรัพย์ การเข้าซื้อหุ้น การทำธุรกิจใหม่ของคนต่างด้าว ที่มีมูลค่าเกินกว่าที่รัฐบาล

จะเห็นได้ว่า ทุกประเทศที่กล่าวมา มีการกำหนดเป็นกฎหมายในการควบคุมการลงทุนจากต่างประเทศทั้งสิ้น

ดังนั้น มาตรการด้านกฎหมายที่เกี่ยวกับที่ดินสำหรับงานวิจัยครั้งนี้ ได้แก่ การแบ่งโซนการใช้ประโยชน์จากที่ดิน ข้อกำหนดการให้สิทธิในการถือครองที่ดิน กฎหมายที่เกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม

2.2.4 สภาพสังคมและสิ่งแวดล้อม

วิทวัส รุ่งเรืองผล (2555) กล่าวในรายงานผลการวิจัยเรื่อง การเปลี่ยนแปลงทัศนคติที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของคนกรุงเทพฯและปริมณฑล ภายหลังวิกฤติอุทกภัยปี 2554 ว่า อสังหาริมทรัพย์เป็นผลิตภัณฑ์ที่มีความเฉพาะตัวและลักษณะพิเศษที่แตกต่างจากผลิตภัณฑ์ทั่ว ๆ ไป เป็นอย่างมาก เช่น การที่ไม่สามารถเคลื่อนที่ได้ การที่ไม่สามารถทดแทนได้ การที่คุณค่าถูกกำหนดจากสิ่งแวดล้อม ตลอดจนคุณค่าที่ขึ้นอยู่กับการให้ค่าของแต่ละบุคคล โดยผู้ที่ประสบอุทกภัยโดยส่วนมากล้วนมีทัศนคติในเชิงลบต่อวิกฤติอุทกภัยที่มีผลกระทบในแง่มุมต่าง ๆ ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เช่น การย้ายถิ่นฐาน การชะลอการซื้อ ประเภทที่อยู่อาศัยที่สนใจ ตลอดจนที่พักอาศัยสำรอง และ ควรจัดทำแผนเพื่อรองรับ ป้องกัน ดูแลและแก้ไขภัยพิบัติต่าง ๆ อย่างเป็นระบบ

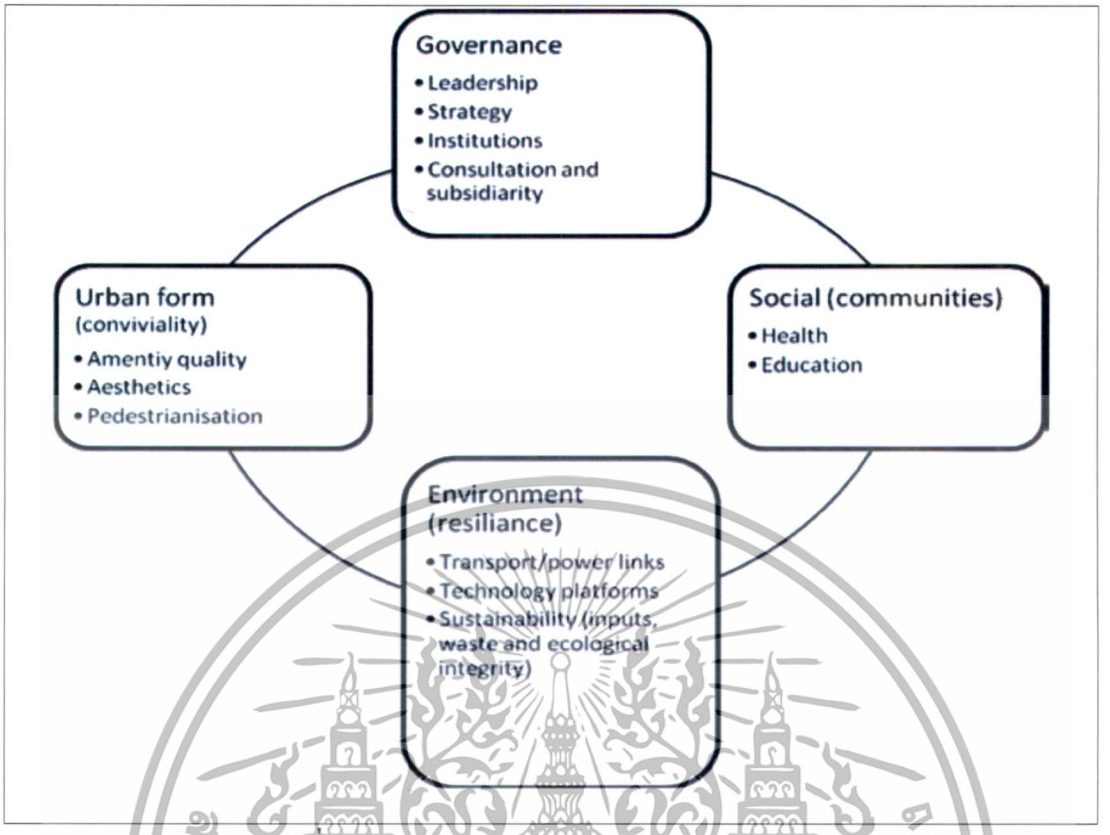
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กำหนดผู้รับผิดชอบงบประมาณและแนวทางปฏิบัติที่ชัดเจน หากเกิดภัยพิบัติต่าง ๆ ขึ้นในอนาคต ผู้ประกอบการที่ดำเนินการในเรื่องดังกล่าวได้ดีกว่าจะได้รับชื่อเสียงในด้านบวก จากการกระจายข่าวสารผ่านเครือข่ายออนไลน์ของผู้บริโภค ขณะที่ผู้ประกอบการที่ดำเนินการล้มเหลว จะเกิดผลในการตรงกันข้ามและแผนรับมือกับภัยพิบัติของผู้ประกอบการในอนาคตอาจเป็นปัจจัยสำคัญในการสร้างแบรนด์และเป็นจุดขาย

2.2.4.1 ระบบโครงสร้างพื้นฐาน

งานวิจัยของ Eddie Chi-Man Hui., et al. (2004) เป็นการศึกษาเปรียบเทียบกลไกของมูลค่าที่ดินของฮ่องกงและสิงคโปร์ พบว่า การพัฒนาเศรษฐกิจทั้งของฮ่องกงและสิงคโปร์เป็นไปอย่างรวดเร็ว สืบเนื่องมาจากรายได้ของรัฐที่มาจากที่ดิน นำไปใช้ในการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและบริการสาธารณะ ซึ่งวิธีการนี้มีทั้งข้อดีและข้อเสีย ขึ้นอยู่กับว่า เป้าหมายของภาครัฐจะรับผิดชอบเงื่อนไขด้านเศรษฐกิจและสังคม เพราะการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและบริการสาธารณะจัดเป็นสิ่งสำคัญ (Denis Camilleri. 2011) นอกจากนี้ Simon Huston and Clive Warren (2013) กล่าวว่า ในการศึกษาถึงการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น จะมีปัจจัยที่นำมาพิจารณาประการหนึ่ง คือ จะต้องมีเส้นทางคมนาคมที่เชื่อมโยงอย่างทั่วถึง (ภาพที่ 2.10) ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ บริษัทศูนย์วิจัยกสิกรไทย จำกัด (2555) พบว่า โครงการที่เกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม ซึ่งประกอบด้วย โครงสร้างพื้นฐานทั้งในประเทศและการพัฒนาเส้นทางเชื่อมโยงระหว่างประเทศ เช่น การพัฒนาระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน ระบบป้องกันน้ำท่วม หรือ แผนการบริหารจัดการน้ำในระยะยาวของรัฐ ส่งผลต่ออุรกิจอสังหาริมทรัพย์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 2.10 Domains for evaluating a knowledge city

ที่มา : Simon Huston and Clive Warren (2013)

ดังนั้น มาตรวัดด้านโครงสร้างพื้นฐานสำหรับงานวิจัยครั้งนี้ ได้แก่ สาธารณูปโภคทั้ง ไฟฟ้า ประปา การคมนาคมที่เพียงพอและได้มาตรฐาน เส้นทางเชื่อมโยงระหว่างประเทศ ระบบป้องกันภัยพิบัติ

2.2.4.2 สิ่งแวดล้อม

งานวิจัยของ เกษราภรณ์ สุตตาพงศ์ และคณะ (2553) ที่ค้นพบว่า ทัศนคติของสังคม เป็นปัจจัยภายนอกที่ส่งผลต่อการเลือกทำเลที่ตั้งของผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมการผลิตในจังหวัดสุราษฎร์ธานี ซึ่งทัศนคติของสังคม ประกอบด้วย การรักษาสิ่งแวดล้อม การติดตั้งระบบบำบัดมลภาวะ ซึ่งสอดคล้องกับ งานวิจัยของ Denis Camilleri (2011) ที่กล่าวว่า การลงทุนจะต้องคำนึงถึงการสร้างบรรยากาศของสภาพแวดล้อมที่ดี ดังเช่นธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศอังกฤษได้ให้ความสำคัญด้านสิ่งแวดล้อม (Peter Jones and David Hillier, 2009) ทั้งด้านการบริหารจัดการด้านพลังงาน ระบบบำบัดน้ำเสีย ปรากฏตามตารางที่ 2.5

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 2.5 CSR Issues – Company Summaries

	CB Richard Ellis	Jones Lang LaSalle	Cushman and Wakefield	Savills	DTZ	Knight Frank	Colliers CRE	King Sturge
Environment								
Energy consumption and management	✓	✓	✓	✓	✓	X	X	✓
Climate change	✓	✓	X	X	✓	X	✓	✓
Water use	✓	✓	✓	X	X	X	X	✓
Waste management	✓	✓	✓	✓	✓	X	✓	✓
Sustainable real estate	✓	✓	✓	X	✓	✓	✓	✓
Reducing environmental impact	✓	✓	✓	✓	X	✓	X	✓
Marketplace								
Suppliers and clients	✓	X	✓	✓	✓	X	✓	✓
Ethics and governance	✓	✓	X	X	X	X	✓	✓
Workplace								
Employees	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Diversity	✓	✓	✓	X	X	✓	X	✓
Training and development	✓	✓	✓	✓	X	✓	✓	✓
Communication	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	✓
Health and safety	✓	✓	X	✓	✓	✓	✓	✓
Community								
Charitable donations	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Local community links	✓	✓	✓	✓	✓	X	✓	✓

ที่มา : Peter Jones and David Hillier (2009: 526)

จากตารางข้างต้นจะพบว่า นักลงทุนด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้ให้ความสำคัญกับความรับผิดชอบต่อสังคม (Corporate Social Responsibility- CSR) ในด้านสภาพแวดล้อมในพื้นที่ เช่น ด้านสุขอนามัยและความปลอดภัย ด้านการสื่อสารเพื่อเชื่อมโยงภายในพื้นที่ เพราะหากประชาชนรักษาสภาพแวดล้อมให้คงอยู่ในสภาพที่ดี ส่งผลต่อความต้องการเป็นเจ้าของพื้นที่นั้นๆเพิ่มมากขึ้น ดังนั้น มูลค่าที่ดิน หรือ ค่าเช่า จึงมีปัจจัยที่นำมาพิจารณา ประกอบด้วย (Denis Camilleri. 2011)

1) การบำรุงรักษาของเจ้าของที่ดิน
2) อัตราการเช่าระยะยาว
3) ปริมาณที่ดินที่ให้เช่า
4) ปัจจัยอื่นๆที่อยู่นอกเหนือการควบคุม
5) ปัญหาด้านสังคมที่เกี่ยวกับการเช่าบ้าน

ดังนั้น มาตรวัดด้านสิ่งแวดล้อมสำหรับงานวิจัยครั้งนี้ ได้แก่ การใส่ใจในสภาพแวดล้อม การมีระบบบำบัดมลภาวะ การมีระบบรักษาความปลอดภัยของชุมชน การลงทุนหรือมีกิจกรรมเกี่ยวกับด้านสุขอนามัย

2.2.4.5 ด้านการสร้างความสัมพันธ์ต่อชุมชน

Balbir B. Bhasin. (2007) กล่าวว่า ในการเริ่มต้นธุรกิจในต่างแดน จำเป็นต้องคำนึงถึงปัจจัยด้านขนบธรรมเนียมประเพณี ภาษา และศาสนาด้วย เพราะทั้ง 3 ปัจจัยจะส่งผลต่อความชอบค่านิยมของปัจเจกชนที่แตกต่างกัน และเกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์ (2556) ยังกล่าวเสริมด้วยว่า นอกจากนักลงทุนที่เป็นชาวต่างชาติ แล้ว เจ้าของพื้นที่ หรือ ชาวท้องถิ่นจำเป็นต้องศึกษาซึ่งกันและ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กัน และพัฒนารูปแบบวัฒนธรรม เพื่อการยอมรับซึ่งกันและกัน (Ginger Jones and Kevin Ells. 2009) ทำให้ผลของการดำเนินธุรกิจตามเป้าหมาย หรือ หากเป็นการลงทุนเพื่ออยู่อาศัย จะสามารถอยู่อาศัยร่วมกัน สื่อสารกันได้อย่างราบรื่น อีกทั้งต้องการตอบแทนชุมชน การสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับชุมชน (เกษราภรณ์ สุตตาพงศ์ และคณะ. 2553) เช่นเดียวกับ Peter Jones and David Hillier (2009) กล่าวว่า ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศอังกฤษได้ให้ความสำคัญชุมชนด้วยการสร้างสัมพันธ์ที่ดีกับชุมชน มีการสื่อสารกับชุมชน เพื่อให้เกิดความเข้าใจซึ่งกันและกันมีการบริจาคเพื่อชุมชน (ตาราง 2.6) และสำหรับการลงทุนและพัฒนาธุรกิจได้อย่างยั่งยืน จำเป็นจะต้องพัฒนาทั้งด้านเทคนิคและด้านสังคมควบคู่กัน โดยการสร้างโครงสร้างพื้นฐาน สภาพแวดล้อมที่ปลอดภัย และภาครัฐจะต้องให้การสนับสนุนด้านนโยบายด้านการเงิน เพื่อให้ราคาของอสังหาริมทรัพย์อยู่ในเกณฑ์ที่เหมาะสม เปิดกว้างสำหรับตลาดเป้าหมาย (R. Kasim Kasanga. 1995)

มาตรวัดด้านการสร้างความสัมพันธ์ต่อชุมชน ของงานวิจัยครั้งนี้ ประกอบด้วย ความเข้าใจในวัฒนธรรมชุมชน การเข้าใจในภาษา การเข้าใจในศาสนา การร่วมกิจกรรม หรือ สร้างกิจกรรมกับชุมชน การสื่อสารกับคนในชุมชน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 2.6 สรุปผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง		
ตัวแปรแฝงภายนอกและตัวแปรสังเกตได้	นักวิชาการ	ข้อค้นพบ
เศรษฐกิจและการลงทุน -สถานการณ์เศรษฐกิจ	สำนักงานส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม, 2555 อ้อทิพย์ รายฎร์นิยม, 2556 Elirehema Doriye, 2010 คณะกรรมการปฏิรูปสำนักงานปฏิรูปเพื่อสังคมไทยที่เป็นธรรม สำนักงานส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม, 2555 Alina Oprea, 2010 Mohammad M. Omran and John Pointon, 2009 Nicholas D. Paulson and Gary D. Schnitkey, 2013	-นักลงทุนต่างชาติมีความมั่นใจในการลงทุน เมื่อเศรษฐกิจของประเทศมีการขยายตัวเพิ่มขึ้น -ปัจจัยที่ทำให้มีนักลงทุนจากต่างประเทศนั้นประกอบด้วย ประเทศผู้รับการลงทุนเป็นแหล่งทรัพยากรและวัตถุดิบ เป็นแหล่งแรงงานราคาถูก เป็นแหล่งตลาดที่จะระบายสินค้าของประเทศเจ้าของทุน -รัฐบาลของประเทศจีนจะตัดสินใจเลือกการลงทุนในต่างประเทศจากปัจจัยด้านความมั่นคงของเศรษฐกิจของประเทศในอนาคต โดยปัจจัยที่จะกระทบต่อความมั่นคงของเศรษฐกิจ คือ ปัจจัยด้านพลังงาน เหมืองแร่ และอาหาร -ทุก 1ร้อยละของการเติบโตผลผลิตมวลรวมประชาชาติ (GDP) ราคาที่ดินจะสูงขึ้น 26.1ร้อยละ -อัตราของการแลกเปลี่ยนระหว่างการบริโภคในปัจจุบันกับในอนาคตนี้ ถูกกำหนดขึ้นโดยตลาดการเงิน และได้รับอิทธิพลจากอุปทานของรายได้ส่วนเกินที่จะนำมาลงทุน ณ เวลาใดเวลาหนึ่งกับอุปสงค์ของการบริโภคส่วนเกิน -การซื้อบ้านเป็นที่อยู่อาศัยนอกจากจะให้ความพอใจแก่เจ้าของแล้ว ในกรณีที่อุปสงค์ (Demand) ในที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นมากกว่าอุปทาน (Supply) มูลค่าของบ้านที่ซื้อไว้อาจสูงขึ้น หากขายจะได้กำไรซึ่งถือได้ว่าเป็นเพียงผลพลอยได้ หรือ การลงทุนในธุรกิจ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 2.6(ต่อ) สรุปผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง		
ตัวแปรแฝงภายนอกและตัวแปรสังเกตได้	นักวิชาการ	ข้อค้นพบ
-อัตราดอกเบี้ย	ธนาคารแห่งประเทศไทย2 ,556; มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ 2 ,556 กรมควบคุมมลพิษ, 2551 เพชรี ขุมทรัพย์, 2544; Alina Oprea, 2010 Krugman , 1979 Cantwell, J.A.. , 1987	- ผลตอบแทนจากการลงทุนในที่ดินจะต้องคุ้มค่า หรือมีมูลค่ามากกว่าอัตราดอกเบี้ยที่ต้องจ่าย -อัตราดอกเบี้ยมีผลต่อโครงสร้างด้านการเงินทุนของนักลงทุน เช่น การตัดสินใจด้านการกู้ยืม หรือ การตัดสินใจลงทุนในทรัพย์สิน -ธุรกิจการเกษตรในรัฐอิลลินอยส์ เลือกที่จะลงทุนด้านที่ดินด้วยการเช่า มากกว่าการซื้อที่ดิน -อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง คือ อัตราดอกเบี้ยที่หักอัตราเงินเฟ้อแล้ว -อัตราดอกเบี้ยที่เป็นตัวเงินจะแปรผันโดยตรงตามอัตราเงินเฟ้อ -ปัจจัยอัตราดอกเบี้ยซึ่งเป็นปัจจัยที่อธิบายเงินทุนเคลื่อนย้ายระหว่างประเทศส่งผลต่อทิศทางการเปลี่ยนแปลงของค่าเงินบาท สอดคล้องกับหลักการของ The International Fisher Effect ที่ว่า “ความแตกต่างของอัตราดอกเบี้ยที่เป็นตัวเงิน (Nominal Interest Rate) ในตลาดเงินสองประเทศ จะเท่ากับเปอร์เซ็นต์การเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนระหว่างเงินสองสกุลนั้น แต่มีเครื่องหมายหรือทิศทางตรงกันข้าม” -การลงทุนทางอ้อม คือ การลงทุนในหลักทรัพย์ นั้น ผู้ลงทุนจะนำเงินซื้อ หุ้นกู้ของธุรกิจ หรือ พันธบัตร หรือ หุ้นสามัญ จะพิจารณาจากอัตราดอกเบี้ยที่กำหนดและเวลาของอายุพันธบัตรหรือ อายุหุ้นกู้นั้น เปรียบเทียบกับอัตราผลตอบแทนในการลงทุนในรูปแบบอื่น เช่น การเพิ่มขึ้นของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ห้)กส่วนของภาษีที่ต้องจ่ายแล้ว

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 2.6(ต่อ) สรุปผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง		
ตัวแปรแฝงภายนอกและตัวแปรสังเกตได้	นักวิชาการ	ข้อค้นพบ
-อัตราดอกเบี้ย	บริษัท ศูนย์วิจัยกสิกรไทย จำกัด , 2555	-ประเทศสมาชิกภายในกลุ่มสามารถจะทำการค้าระหว่างกันได้ถึงแม้ว่าสินค้าที่ค้าขายกันจะเป็นสินค้าในหมวดอุตสาหกรรมเดียวกัน (Intra-Industry Trade) สาเหตุหลักเป็นเพราะสินค้าในอุตสาหกรรมเดียวกันนี้อาจมีความแตกต่างในตัวผลิตภัณฑ์ (Differential Products) ซึ่งความแตกต่างของสินค้าจะทำให้ผู้บริโภคสามารถเลือกบริโภคสินค้าได้อย่าง “หลากหลาย” มากยิ่งขึ้น (Gain from Variety) นั่นเอง ทั้งนี้ เพื่อนำไปสู่ความเชื่อมั่นในการดำเนินนโยบายจัดทำความตกลงการรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจและการค้าภายในภูมิภาค
-รูปแบบการเลือกการลงทุนระหว่างประเทศ	พิริยะ ผลวิรุฬห์, 2549	-การลงทุนในต่างประเทศ ก็เป็นปัจจัยที่ทำให้เกิดการค้าระหว่างประเทศตามมาด้วย เช่นกัน ยิ่งมีการลงทุนมากขึ้นเท่าไร ปริมาณการค้าระหว่างประเทศนั้นจะยิ่งเพิ่มขึ้น -นักลงทุนต่างชาติที่มีศักยภาพเพียงพอก็สามารถเข้าไปลงทุนได้ตามข้อกำหนดกฎหมายการลงทุนในแต่ละประเทศและตามข้อผูกพันในแต่ละกลุ่มความร่วมมือ -ผลดีของการรวมกลุ่มการเศรษฐกิจ ว่าเป็นปัจจัยสนับสนุนเกื้อกูลการลงทุนจากต่างประเทศมากกว่า เนื่องจากการรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจระหว่างประเทศจะช่วยในการสร้างประสิทธิภาพของระบบเศรษฐกิจของประเทศนั้น ๆ โดยภาพรวม (Overall Economic Efficiency) ไม่ว่าจะเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพทุนและประสิทธิภาพแรงงาน แนวโน้มของผลตอบแทนที่สูงขึ้น รวมไปถึงการมาตรการการลดความเสี่ยง อันเป็นปัจจัยที่สำคัญที่ดึงดูดการลงทุนจากประเทศเข้ามาประเทศในกลุ่มสมาชิกนั้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 2.6(ต่อ) สรุปผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง		
ตัวแปรแฝงภายนอกและตัวแปรสังเกตได้	นักวิชาการ	ข้อค้นพบ
นโยบายภาครัฐ -มาตรการด้านการเงิน	Linda M. Cohen, 2010	-กลยุทธ์การควบรวมกิจการ หรือ การซื้อกิจการ เพราะกลยุทธ์ดังกล่าวส่งผลต่อสถานะด้านการเงิน และ การพัฒนาศักยภาพขององค์กรด้วย
	Sherif Roubi and Ashraf Ghazaly, 2007	-หากภาครัฐมีนโยบายในการกำหนดวงเงินสินเชื่อในบางธุรกิจ จะเป็นวิธีการหนึ่งของการเข้าถึงแหล่งเงินทุนได้เช่นกัน ทั้งนี้มาตรการด้านการเงินที่ภาครัฐให้การสนับสนุน จะส่งผลต่อรูปแบบการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์ และมีส่วนช่วยในการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ได้เร็วขึ้น เกิดกระแสเงินไหลสู่ตลาดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
	เกษรา ธัญลักษณ์ ภาคย์2 ,556	-หากธนาคารพาณิชย์ของไทยกับรัฐบาลไทยเอื้อให้ชาวต่างชาติเข้ามากู้ยืมเงินเพื่อซื้อบ้านได้ ก็จะทำให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยในกลุ่มลูกค้าอาเซียนมีโอกาสในการเติบโตขยายตัวเพิ่มมากขึ้น อีกทั้งตลาดใหม่นี้น่าจะมีความหลากหลายมากขึ้น
	United States Ganeral Accounting Office : GAO (2004) ซึ่งอ้างอิงในงานวิจัยของ เกษรา ภรณ์ สุตตาพงศ์ และคณะ,2 553	-ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจลงทุนด้านการคมนาคมขนส่งทางน้ำและทางบก ได้ข้อสรุปว่า ปัจจัยหนึ่งที่มีผลต่อการตัดสินใจ คือ แหล่งเงินทุน และโครงการระยะยาวมีความได้เปรียบด้านการจัดหาแหล่งเงินทุน
	Adesoji O. Adelaja, et al., 2010	-ปัจจัยหนึ่งในหลายปัจจัยที่ส่งผลต่อพฤติกรรมการถือครองที่ดิน ได้แก่ ภาษีที่ดิน -อัตราภาษีและค่าธรรมเนียม ส่งผลต่อการดำเนินธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ ทำให้มีปริมาณอสังหาริมทรัพย์ออกสู่ตลาดได้มาก ซึ่งจะส่งผลต่อราคาอสังหาริมทรพย์และการตัดสินใจ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 2.6(ต่อ) สรุปผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง		
ตัวแปรแฝงภายนอกและตัวแปรสังเกตได้	นักวิชาการ	ข้อค้นพบ
มาตรการด้านกฎหมาย	อ้อทิพย์ ราษฎร์นิยม2 ,556 Muthukumara Mani., et al, 1996 อ้างอิงใน เกษราภรณ์ สุตตาพงศ์ และคณะ2 ,553 Richard Ming Kirk Tan, 2004	-ทำเลที่ตั้งของโรงงาน จะต้องเป็นที่ดินและคุณสมบัติของที่ดิน ที่เหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจประเภทนั้นๆ -ปัจจัยหนึ่งที่มีผลต่อการตัดสินใจ คือ ข้อกำหนดทางกฎหมาย และกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อมจะเป็นปัญหาหลักของการดำเนินธุรกิจในอินเดีย -แม้ว่า ประเทศอินโดนีเซียและฮ่องกงจะมีวิธีการในการบริหารจัดการที่แตกต่างกัน แต่จะมีนำกฎหมายมาใช้ในควบคุมบังคับเช่นเดียวกัน
สภาพสังคมและสิ่งแวดล้อม -ระบบโครงสร้างพื้นฐาน	Eddie Chi-Man Hui., et al., 2004 Denis Camilleri, 2011 บริษัทศูนย์วิจัยกสิกรไทย จำกัด, 2555 เกษราภรณ์ สุตตาพงศ์ และคณะ, 2553 Denis Camilleri, 2011	-การพัฒนาเศรษฐกิจทั้งของฮ่องกงและสิงคโปร์เป็นไปอย่างรวดเร็ว สืบเนื่องมาจากรายได้ของรัฐที่มาจากที่ดินนำไปใช้ในการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและบริการสาธารณะ -การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและบริการสาธารณะจัดเป็นสิ่งสำคัญ -โครงการที่เกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม ซึ่งประกอบด้วยโครงสร้างพื้นฐานทั้งในประเทศและการพัฒนาเส้นทางเชื่อมโยงระหว่างประเทศ เช่น การพัฒนาระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน ระบบป้องกันน้ำท่วม หรือแผนการบริหารจัดการน้ำในระยะยาวของรัฐ ส่งผลต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ -ทัศนคติของสังคม เป็นปัจจัยภายนอกที่ส่งผลต่อการเลือกทำเลที่ตั้งของผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมการผลิตในจังหวัดสุราษฎร์ธานี ซึ่งทัศนคติของสังคมประกอบด้วย การรักษาสิ่งแวดล้อม การติดตั้งระบบบำบัดมลภาวะ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 2.6(ต่อ) สรุปผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง		
ตัวแปรแฝงภายนอกและตัวแปรสังเกตได้	นักวิชาการ	ข้อค้นพบ
-สิ่งแวดล้อม	Peter Jones and David Hillier2 ,009 Balbir B. Bhasin, 2007 เกษรา ธัญลักษณ์ภาคย,2556	-การลงทุนจะต้องคำนึงถึงการสร้างบรรยากาศของสภาพแวดล้อมที่ดี -หากประชาชนรักษาสภาพแวดล้อมให้คงอยู่ในสภาพที่ดี ส่งผลต่อความต้องการเป็นเจ้าของพื้นที่นั้นๆเพิ่ม -ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศอังกฤษได้ให้ความสำคัญด้านสิ่งแวดล้อม ทั้งด้านการบริหารจัดการด้านพลังงาน ระบบบำบัดน้ำเสีย -ในการเริ่มต้นธุรกิจในต่างแดน จำเป็นต้องคำนึงถึงปัจจัยด้านขนบธรรมเนียมประเพณี ภาษา และศาสนาด้วย เพราะทั้ง 3 ปัจจัยจะส่งผลต่อความชอบ ค่านิยมของปัจเจกชนที่แตกต่างกัน
-ด้านการสร้างความสัมพันธ์ต่อชุมชน	เกษราภรณ์ สุตตาพงศ์ และคณะ, 2553 R. Kasim Kasanga, 1995	-นักลงทุนที่เป็นชาวต่างชาติ และ เจ้าของพื้นที่ หรือชาวท้องถิ่นจำเป็นต้องศึกษาซึ่งกันและกัน -ผลของการดำเนินธุรกิจตามเป้าหมาย หรือ หากเป็นการลงทุนเพื่ออยู่อาศัย จะสามารถอยู่อาศัยร่วมกัน สื่อสารกันได้อย่างราบรื่น อีกทั้งต้องการตอบแทนชุมชน การสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับชุมชน -สำหรับการลงทุนและพัฒนาธุรกิจได้อย่างยั่งยืน จำเป็นจะต้องพัฒนาทั้งด้านเทคนิคและด้านสังคมควบคู่กัน โดยการสร้างโครงสร้างพื้นฐาน สภาพแวดล้อมที่ปลอดภัย และภาครัฐจะต้องให้การสนับสนุนด้านนโยบายด้านการเงิน เพื่อให้ราคาของอสังหาริมทรัพย์อยู่ในเกณฑ์ที่เหมาะสม เปิดกว้างสำหรับตลาดเป้าหมาย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

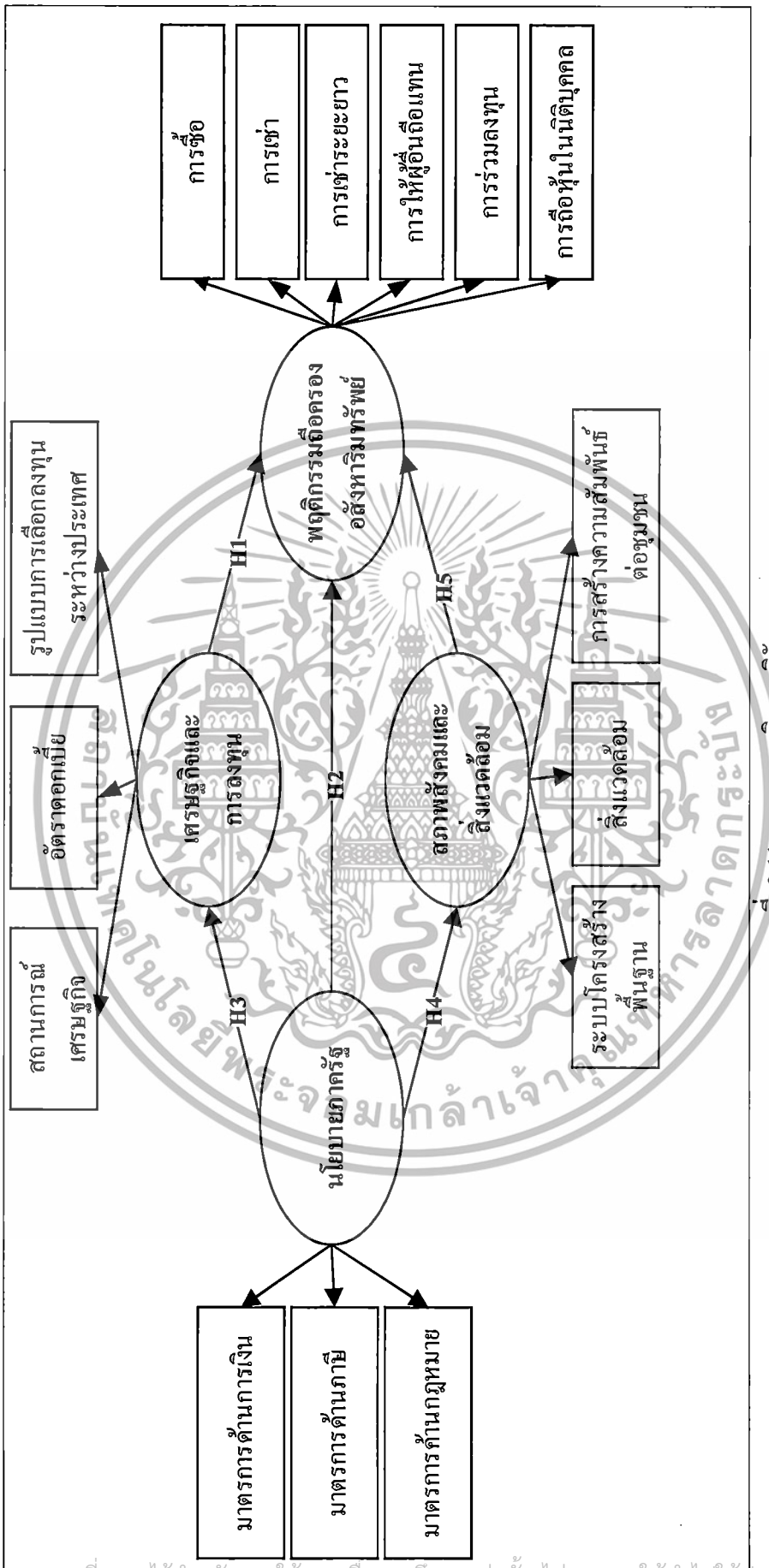
ตารางที่ 2.6(ต่อ) สรุปผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง		
ตัวแปรแฝงภายใน	นักวิชาการ	ข้อค้นพบ
พฤติกรรมการถือครอง อสังหาริมทรัพย์	Malcolm Dowden and Emma Humphreys, 2013 Denis Camilleri , 2011 Richard Ming Kirk Tan,. 2004 Pholphirul , 2006b	-การเช่าจะส่งผลให้ไม่ต้องมีภาระหนี้สิน ลดค่าใช้จ่ายขององค์กรได้ -ราคาที่ดินสูงขึ้น เป็นผลให้มีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบจากการซื้อขาย เป็น รูปแบบของการเช่า แทน -ในประเทศอินโดนีเซียมีนโยบายจำกัดการถือครองที่ดินของชาวต่างชาติ ทำให้เกิดรูปแบบการถือครองที่ดินโดยใช้ตัวแทน(Nominee) -การลงทุนทางตรงระหว่างประเทศในลักษณะที่แตกต่างกัน เช่น การจัดตั้งบริษัทลูก (Subsidiaries) การร่วมลงทุนกับบริษัทท้องถิ่น (Joint Venture with Local Firm)

2.3 กรอบแนวคิดการวิจัย

จากการทบทวนวรรณกรรม พบว่า ตัวแปรที่เกี่ยวข้องกับ การพัฒนาแบบจำลองสมการโครงสร้างของปัจจัยที่ส่งผลต่อรูปแบบพฤติกรรมของการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของเพื่อการลงทุนของคนต่างด้าว ในเขตปกครองพิเศษ ดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 2.11 กรอบแนวคิดการวิจัย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตัวแปรที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัยครั้งนี้ ประกอบด้วย

ตารางที่ 2.7 ตัวแปรที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัย

	ตัวแปรแฝงภายนอก	ตัวแปรสังเกตได้
ตัวแปรแฝงภายนอก	ด้านเศรษฐกิจและการลงทุน	-สถานการณ์เศรษฐกิจ -อัตราดอกเบี้ย -รูปแบบการเลือกลงทุนระหว่างประเทศ
	ด้านนโยบายภาครัฐ	-มาตรการด้านการเงิน -มาตรการด้านภาษี -มาตรการด้านกฎหมาย
	ด้านสภาพสังคมและสิ่งแวดล้อม	-ระบบโครงสร้างพื้นฐาน -สิ่งแวดล้อม -การสร้างความสัมพันธ์ต่อชุมชน
ตัวแปรแฝงภายใน	พฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์	-การซื้อ -การเช่า -การเช่าระยะยาว -การให้ผู้อื่นถือแทน -การร่วมลงทุน -การถือหุ้นในนิติบุคคล

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.4 สมมุติฐานการวิจัย

จากกรอบแนวคิดการวิจัยในภาพที่ 2.11 ของงานวิจัยครั้งนี้ ทำให้ผู้วิจัยตั้งสมมุติฐานการวิจัยได้ ดังนี้

ตารางที่ 2.8 สมมุติฐานการวิจัย

สมมุติฐานที่ 1 (H1) :	เศรษฐกิจและการลงทุน มีอิทธิพลทางตรงเชิงบวก ต่อ พฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์
สมมุติฐานที่ 2 (H2) :	นโยบายภาครัฐ มีอิทธิพลทางตรงเชิงบวก ต่อ พฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์
สมมุติฐานที่ 3 (H3) :	นโยบายภาครัฐ มีอิทธิพลทางตรงเชิงบวก ต่อ เศรษฐกิจและการลงทุน
สมมุติฐานที่ 4 (H4) :	นโยบายภาครัฐ มีอิทธิพลทางตรงเชิงบวก ต่อ สภาพสังคมและสิ่งแวดล้อม
สมมุติฐานที่ 5 (H5) :	สภาพสังคมและสิ่งแวดล้อม มีอิทธิพลทางตรงเชิงบวก ต่อ พฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 3
วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษา การพัฒนาแบบจำลองสมการโครงสร้างของปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อรูปแบบพฤติกรรมของการถือครองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของคนต่างด้าว ในเขตปกครองพิเศษ ดังนั้น ผู้วิจัยได้กำหนดรายละเอียดของวิธีดำเนินการวิจัย ดังนี้

1) แนวทางที่ใช้ในการศึกษา
2) ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง
3) เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย
4) การเก็บรวบรวมข้อมูล
5) การวิเคราะห์ข้อมูลและสถิติที่ใช้

3.1 แนวทางที่ใช้ในการศึกษา

สำหรับการวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยจะดำเนินการวิจัยทั้งการวิจัยเชิงปริมาณและการวิจัยเชิงคุณภาพ ด้วยการใช้ข้อมูลทั้งประเภทข้อมูลปฐมภูมิ และ ข้อมูลทุติยภูมิ โดยมีขั้นตอนในการวิจัย ดังนี้

3.1.1 แนวทางการศึกษาจากข้อมูลปฐมภูมิ

สำหรับการศึกษาข้อมูลปฐมภูมิ จะดำเนินการวิจัยทั้งการวิจัยเชิงปริมาณและเชิงคุณภาพ ดังนี้

3.1.1.1 การวิจัยเชิงปริมาณ เป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลด้วยแบบสอบถามที่ผ่านตรวจสอบแล้ว โดยวัตถุประสงค์ของการตรวจสอบแบบสอบถามเพื่อการปรับปรุงข้อคำถามให้มีความชัดเจน ตรงกับวัตถุประสงค์ของการวิจัยในครั้งนี้ หลังจากนั้นจึงดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูล วิเคราะห์ข้อมูล ทางสถิติ ทั้งนี้ขั้นตอนในการตรวจสอบ ประกอบด้วย

1) การตรวจสอบจากนักวิชาการ ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านที่ตรงกับปัจจัยที่ต้องการตรวจสอบ เพื่อตรวจสอบเนื้อหา ความสมบูรณ์ของข้อคำถาม

2) การตรวจสอบด้วยการทดลองใช้ (Try out)

3.1.1.2 การวิจัยเชิงคุณภาพ เป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลด้วยการสัมภาษณ์ผู้บริหารระดับสูงขององค์กรต่างชาติขนาดใหญ่ ผู้บริหารระดับสูงของหน่วยงานส่งเสริมการลงทุนของไทย ซึ่งบุคคลดังกล่าว จะเป็นผู้ที่มีหน้าที่ในการกำหนดทิศทาง นโยบาย กลยุทธ์ขององค์กร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.1.2 แนวทางการศึกษาจากข้อมูลทุติยภูมิ

เป็นการศึกษาจากการทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องทั้งจากทฤษฎี ตำราวิชาการงานวิจัย เอกสาร บทความต่างๆ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการกลั่นกรองให้ได้กรอบแนวคิดการวิจัยสำหรับงานวิจัยครั้งนี้

3.2 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ประชากรที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้ คือ นักลงทุนประเภทการลงทุนทางตรงที่เป็นคนต่างด้าว ในเขตปกครองพิเศษ คือ กรุงเทพมหานคร และ เมืองพัทยา โดยเป็นนักลงทุนเพื่อการบริโภค ได้แก่ การถือครองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

3.2.1 ขนาดกลุ่มตัวอย่าง

3.2.1.1 สำหรับการวิจัยเชิงปริมาณ เนื่องจากไม่ทราบจำนวนประชากรที่แน่นอน จึงทำการคำนวณจำนวนกลุ่มตัวอย่าง โดยวิธีคำนวณขนาดกลุ่มตัวอย่างพิจารณาจาก อัตราส่วนระหว่างจำนวนตัวอย่าง กับ ตัวแปรสังเกตได้ เท่ากับ 10-20 ต่อ 1 (นงลักษณ์ วิรัชชัย, 2542) ดังนั้น จากตัวแปรสังเกตได้ จำนวน 14 ตัวแปร ทำให้คำนวณขนาดตัวอย่าง เท่ากับ 280 ตัวอย่าง ส่วนวิธีการจัดเก็บ จะใช้วิธีการจัดเก็บแบบสัดส่วน (Proportion Sampling) จากจำนวนประชากรในเขตปกครองพิเศษทั้ง 2 แห่ง โดยการจัดเก็บจากกลุ่มตัวอย่าง 3 แห่ง คือ

1) สมาชิกสโมสรชาวต่างชาติ จะเป็นกลุ่มคนวัยทำงานทั้งธุรกิจของตนเอง หรือ ตัวแทนของธุรกิจภาคเอกชน

2) ผู้ปกครองของนักเรียนโรงเรียนนานาชาติ จะเป็นกลุ่มคนวัยสร้างครอบครัว และอยู่ในวัยทำงานเช่นกัน

3) สมาคมทหารผ่านศึกอเมริกัน ซึ่งปลดเกษียณแล้ว และมาตั้งถิ่นฐานในประเทศไทย จะเป็นกลุ่มคนวัยที่ต้องการแหล่งพักอาศัยที่ถาวร มิใช่การเก็งกำไร หรือ หาผลประโยชน์ระยะสั้น

ดังนั้น จะเห็นได้ว่า การเลือกกลุ่มตัวอย่างทั้ง 3 กลุ่ม เพราะจะสามารถเป็นตัวแทนของชาวต่างชาติได้ทุกวัยที่มีความสามารถด้านกำลังซื้อ มิใช่นักท่องเที่ยวที่มิได้มีความประสงค์จะพักอาศัยในระยะยาว ซึ่งขนาดตัวอย่างของงานวิจัยครั้งนี้ กับ 301 ราย โดยการจัดเก็บในเขตปกครองพิเศษ 2 แห่งในสัดส่วนที่เท่ากัน

วิธีการจัดเก็บแต่ละแห่งจะใช้วิธีการแบบบังเอิญ (Accidental Sampling) ในแต่ละกลุ่มตัวอย่าง เพราะถือว่าทุกสมาชิกในประชากรแต่กลุ่มมีโอกาสจะถูกเลือกเท่าๆกัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สำหรับการวิจัยเชิงคุณภาพ ซึ่งเป็นการสัมภาษณ์เชิงลึกผู้บริหารระดับสูงขององค์กรต่างชาติขนาดใหญ่ ผู้บริหารระดับสูงของหน่วยงานส่งเสริมการลงทุนของไทย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นการยืนยันโมเดลที่ได้จากการวิจัยเชิงปริมาณ ขนาดตัวอย่างของการศึกษาจะมีจำนวน 10 ราย

3.3 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

สำหรับเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย จะมีขั้นตอนในการดำเนินการ ดังนี้

3.3.1 การจัดทำเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

ซึ่งได้แก่ แบบสอบถาม เพื่อการเก็บรวบรวมข้อมูล โดยแบบสอบถามที่จัดทำขึ้นนี้ได้จากการทบทวนวรรณกรรม โดยให้ลูกค้ากรอกแบบสอบถามเอง (Self-Administered Questionnaire) โดยมีส่วนประกอบที่สำคัญ 3 ส่วน รวม 63 ข้อ ดังนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลของผู้ตอบแบบสอบถาม จำนวน 7 ข้อ

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับรูปแบบของการถือครองที่ดิน จำนวน 6 ข้อ

ส่วนที่ 3 ข้อมูลของคนต่างด้าวที่ประเมินปัจจัยที่ส่งผลต่อรูปแบบพฤติกรรมของการถือครองอสังหาริมทรัพย์ จำนวนรวม 50 ข้อ โดยแบ่งออกเป็น

2.1) คำถามเกี่ยวกับเศรษฐกิจและการลงทุน จำนวน 18 ข้อ

2.2) คำถามเกี่ยวกับนโยบายภาครัฐ จำนวน 18 ข้อ

2.3) คำถามเกี่ยวกับสภาพสังคม ชุมชนและสิ่งแวดล้อม จำนวน 14 ข้อ

ลักษณะคำถามเป็นแบบประมาณค่า (Likert Rating Scale) แต่ละข้อมีมาตรวัด 7 หน่วย โดยได้กำหนดเกณฑ์การให้คะแนนไว้ดังนี้

เห็นด้วยอย่างยิ่ง	ใช้เลข 7	หมายถึง 7 คะแนน
เห็นด้วย	ใช้เลข 6	หมายถึง 6 คะแนน
ค่อนข้างเห็นด้วย	ใช้เลข 5	หมายถึง 5 คะแนน
เฉยๆ	ใช้เลข 4	หมายถึง 4 คะแนน
ไม่ค่อยเห็นด้วย	ใช้เลข 3	หมายถึง 3 คะแนน
ไม่เห็นด้วย	ใช้เลข 2	หมายถึง 2 คะแนน
ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง	ใช้เลข 1	หมายถึง 1 คะแนน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.3.2 การตรวจสอบคุณภาพเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

ผู้วิจัยจะดำเนินการตรวจสอบคุณภาพของเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย เพื่อเป็นเครื่องมือที่ใช้เป็นมาตรวัดที่มีคุณภาพ โดยมีทั้งความเที่ยงตรงเชิงเนื้อหา (Content Validity) และ ความเชื่อถือได้ (Reliability) โดยแบ่งเป็น 2 ขั้นตอน คือ

1) การตรวจสอบโดยผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้าน รวม 5 ท่าน ประกอบด้วย

ตารางที่ 3.1 รายชื่อผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้าน 5 ท่าน

ประเภทของผู้เชี่ยวชาญ	จำนวน	รายชื่อผู้เชี่ยวชาญ/ตำแหน่ง
ผู้เชี่ยวชาญด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	2 ท่าน	1. คุณอานะวัฒน์ นาวินธรรม อุปนายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร
		2. คุณธำรง ปัญญาสกุลวงศ์ นายกสมาคมอาคารชุดไทย
ผู้เชี่ยวชาญด้านบริหารธุรกิจ	2 ท่าน	3. คุณพรนริศ ชวนไชยสิทธิ์ นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย
		4. นายภาณุทัต แนวจันทร์ รองเลขาธิการคณะอนุกรรมการความร่วมมือทางเศรษฐกิจกับประเทศเพื่อนบ้านด้านจีนตอนใต้ หอการค้าไทย
ผู้เชี่ยวชาญด้านการเจรจาความร่วมมือระหว่างประเทศ	1 ท่าน	5. นายกิตติ ตั้งศรีวงศ์ ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารและจัดการ บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทในเครือ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2) การตรวจสอบคุณภาพมาตรวัดจากแบบสอบถาม ในการวิจัยครั้งนี้ เป็นการตรวจสอบความเที่ยงตรงเชิงเนื้อหา (Context Validity) เพื่อตรวจสอบความครอบคลุมของเนื้อหา ตลอดจนภาษาที่ใช้ โดยการหาค่าดัชนีความสอดคล้องของเนื้อหา กับ วัตถุประสงค์ของการวิจัย (Index of item – Objective Congruence : IOC) แล้วดำเนินการคัดเลือกข้อคำถามเฉพาะข้อที่มีค่า IOC มากกว่า 0.5 เท่านั้น

สูตรที่ใช้ในการคำนวณ

$$IOC = \frac{\sum R}{n} \qquad (3.1)$$

R = ค่าคะแนนความสอดคล้อง

N = จำนวนผู้เชี่ยวชาญ

โดยการให้ค่าคะแนน เป็นดังนี้

1 = สอดคล้อง

0 = ไม่แน่ใจ

-1 = ไม่สอดคล้อง

3. การแปลผลระดับความพึงพอใจของงานวิจัยครั้งนี้ กำหนดเกณฑ์การจัดลำดับคะแนนเฉลี่ยตามหลักสถิติ ดังนี้

อันตรภาคชั้น (Interval Scale) = ค่าสูงสุด - ค่าต่ำสุด / จำนวนชั้น

= (7-1)/7 = 0.86

ตารางที่ 3.2 เกณฑ์การแปลผลระดับของการวิเคราะห์เชิงปริมาณ

ระดับคะแนนเฉลี่ย	ระดับความเห็น
1.00 – 1.86	ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง
1.87 – 2.72	ไม่เห็นด้วย
2.73 – 3.58	ไม่ค่อยเห็นด้วย
3.59 – 4.44	เฉยๆ
4.45 – 5.30	ค่อนข้างเห็นด้วย
5.31 – 6.16	เห็นด้วย
6.17 – 7.00	เห็นด้วยอย่างยิ่ง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล

3.4.1 ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data)

เป็นการรวบรวมข้อมูลปัจจัยที่ส่งผลต่อรูปแบบพฤติกรรมของการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ โดยใช้วิธีแบบง่าย (Sampling Random Sample)

3.4.2 ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data)

โดยการศึกษาแนวคิด ทฤษฎี งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง จากแหล่งข้อมูลต่าง ๆ ได้แก่ หนังสือ เอกสาร บทความ งานวิจัย เป็นต้น เพื่อกำหนดกรอบแนวความคิดและทฤษฎีที่ใช้ในการศึกษา

3.5 การวิเคราะห์ข้อมูลและสถิติที่ใช้

3.5.1 การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงปริมาณ

ผู้วิจัยจะดำเนินการวิเคราะห์โดยใช้สถิติ

1) การวิเคราะห์ประเภทนักลงทุน และ การถือครองที่ดิน โดยการใช้สถิติเชิงพรรณนา (Descriptive Statistics) โดยอธิบายลักษณะ

1.1) ค่าความถี่ (Frequency)

1.2) ค่าร้อยละ (Percentage)

1.3) ค่าเฉลี่ยเลขคณิต (Mean)

1.4) ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (Standard Deviation)

2) การวิเคราะห์โดยใช้เทคนิคการวิเคราะห์สมการโครงสร้าง (SEM) เพื่อหาความสัมพันธ์จากตัวแปรเชิงเหตุ ไปสู่ ตัวแปรผล ซึ่งสำหรับงานวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยได้ทำการทบทวนวรรณกรรมได้ตัวแปรเชิงสาเหตุ 3 ตัวแปร ได้แก่ นโยบายภาครัฐ เศรษฐกิจและการลงทุน และสภาพสังคมและสิ่งแวดล้อม ซึ่งเป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อตัวแปรผล ซึ่งได้แก่รูปแบบพฤติกรรมของการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ

3.5.2 การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพ

เพื่อเป็นการยืนยันผลการวิเคราะห์เชิงปริมาณ ผู้วิจัยจึงดำเนินการสัมภาษณ์ตัวแทนของหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดนโยบายด้านการถือครองอสังหาริมทรัพย์ ตัวแทนของผู้บริหารของเขตปกครองพิเศษ ตัวแทนของนักธุรกิจชาวไทย และนักธุรกิจชาวต่างชาติในเขตปกครองพิเศษ ซึ่งบุคคลดังกล่าว จะเป็นผู้ที่มีหน้าที่ในการกำหนดทิศทาง นโยบาย กลยุทธ์ของ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

องค์กร แล้วจะดำเนินการแปลผลข้อมูลเชิงคุณภาพตามแนวทางของสุภางค์ จันทวานิช (2550) ได้แก่ การจำแนกข้อมูล การเปรียบเทียบข้อมูล การเชื่อมโยงความสัมพันธ์ และการสรุปตีความ ทั้งนี้ดำเนินการวิธีการการบรรยายผลและนำเสนอผลการวิจัยไปสู่การค้นพบข้อเท็จจริง เพื่อเป้าหมายให้ผลการวิจัยมีความน่าเชื่อถือ และมีความเที่ยงตรงมากที่สุด โดยผู้ให้สัมภาษณ์ประกอบด้วยรายชื่อ ในตารางที่ 3.3

ตารางที่ 3.3 รายชื่อผู้ให้สัมภาษณ์เชิงลึก

กลุ่มธุรกิจ	ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง
1) เจ้าหน้าที่ของรัฐที่มีส่วนในการกำหนดนโยบายด้านที่ดิน เช่น ด้านผังเมือง ด้านกรมที่ดิน จำนวน 2 ท่าน ได้แก่	1.1) นายเชตวัน อนันตสมบูรณ์	รองอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง
	1.2) ดร.สุจิต จงประเสริฐ	รองอธิบดีกรมที่ดิน
2) เจ้าหน้าที่ของรัฐที่มีส่วนในการกำหนดนโยบายด้านเศรษฐกิจ จำนวน 2 ท่าน ได้แก่	2.1) นายสมบูรณ์ งามลักษณ์	อดีตประธานที่ปรึกษาคณะกรรมาธิการ เศรษฐกิจ การพาณิชย์และอุตสาหกรรม
	2.2) นายชวลิต นิ่มลออ	รองประธานสภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย
3) นักธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ ทั้งประเภทบ้านอยู่อาศัย คอนโดมิเนียม จำนวน 2 ท่าน ได้แก่	3.1) นางสาวอัจฉราพร ศิริไพรวัน	ประธานกรรมการบริษัท รสา พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
	3.2) นายอิสระ บุญยัง	นายกกิตติมศักดิ์และที่ปรึกษาสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร
4) นักธุรกิจชาวต่างชาติ ซึ่งมีตำแหน่งเป็นผู้บริหารองค์กรหรือเจ้าของธุรกิจ จำนวน 2 ท่าน ได้แก่	4.1) Mr. Stephen James Smith	Director of Pratamnak Sands Co., Ltd.
	4.2) Mr. Paul Eddershaw	Sales Manager of Town and Country Property Co., Ltd.
5) ผู้บริหารของเขตปกครองพิเศษ จำนวน 2 ท่าน ได้แก่	5.1) นายสุรเกียรติ ลิ้มเจริญ	รองผู้อำนวยการสำนักป้องกันภัยและบรรเทาสาธารณะภัย กรุงเทพมหานคร เคยดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการเขตหลายเขต ผู้อำนวยการกองรายได้ กทม.
	5.2) ดร.วีรวัฒน์ ค้าขาย	รองนายกเมืองพัทยา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 4
การวิเคราะห์ข้อมูล

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์การวิจัย คือ 1) เพื่อศึกษาพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ 2) เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ 3) เพื่อศึกษารูปแบบพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ ในบทนี้ผู้วิจัยได้พัฒนาเครื่องมือที่ใช้ในการดำเนินการวิจัย โดยใช้ระเบียบวิธีวิจัยเชิงปริมาณ (Quantitative Research) และการวิจัยเชิงคุณภาพ ซึ่งตัวแปรที่ใช้ในการศึกษา มี 3 ประเภทตัวแปร คือ ตัวแปรแฝงภายนอก ตัวแปรคั่นกลาง และ ตัวแปรแฝงภายใน ดังมีรายละเอียดแสดงไว้ในบทที่ 3

ผู้วิจัยได้ทดสอบเครื่องมือที่นำมาใช้ในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ด้วยค่าสถิติต่างๆ เพื่อสนับสนุนและยืนยันคุณภาพของเครื่องมือในการวิจัยให้เป็นไปตามมาตรฐานของระเบียบวิธีวิจัยและการวิจัยระดับนานาชาติ ผู้วิจัยขอนำเสนอผลการวิเคราะห์ข้อมูลตามลำดับ ดังนี้

4.1) ผลความเชื่อมั่นและความเที่ยงของข้อมูล
4.2) ผลของข้อมูลเชิงพรรณนา
4.3) การวิเคราะห์และผลจากการศึกษา
4.4) ผลการทดสอบโมเดลสมการโครงสร้าง
4.5) ผลการทดสอบสมมุติฐาน
4.6) ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพ
4.7) บทสรุป

การวิจัยครั้งนี้ ได้นำเสนอผลการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงปริมาณ ประกอบด้วย ผลความเชื่อมั่นและความเที่ยงของข้อมูล ผลของข้อมูลเชิงพรรณา ผลการทดสอบสมมุติฐาน ผลการวิเคราะห์องค์ประกอบเชิงยืนยัน ผลการทดสอบโมเดลสมการโครงสร้าง รวมทั้งการวิเคราะห์ความสอดคล้องของแต่ละตัวแปรในกรอบแนวคิด โดยมีสาระสำคัญดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.1 ผลความเชื่อมั่นและความเที่ยงของข้อมูล

การวิจัยครั้งนี้ ได้ดำเนินการพัฒนามาตรวัดจากการทบทวนวรรณกรรมดังปรากฏในบทที่ 2 ประกอบด้วย

4.1.1) มาตรวัดของ รูปแบบการถือครองอสังหาริมทรัพย์ พัฒนาจากทฤษฎีพฤติกรรมผู้บริโภค ทฤษฎีแรงจูงใจ ทฤษฎีการลงทุน รวมทั้งงานวิจัยของ ศิริพร สัจจานนท์ และคณะ (2552);วิทวัส รุ่งเรืองผล (2551);Malcolm Dowden and Emma Humphreys (2013);Richard Ming Kirk Tan (2004)

4.1.2) มาตรวัดของเศรษฐกิจและการลงทุน พัฒนาจากทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องของ Lopez et al., (1988) ; เกษราภรณ์ สุตตาพงศ์และคณะ (2553) ; Adesoji O. Adelaja, et al., (2010); สำนักงานส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (2555); Alina Oprea (2010) ; อ้อทิพย์ ราษฎร์นิยม (2556) ; Mohammad M. Omran and John Pointon (2009) ; Krugman (1979) บริษัท ศูนย์วิจัยกสิกรไทย จำกัด (2555)

4.1.3) มาตรวัดของนโยบายภาครัฐพัฒนาจากทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องของ Ibrahim Mohd, Faizah Ahmad., et al (2009); Denis Camilleri (2011) ; เกษราภรณ์ สุตตาพงศ์และคณะ (2553) ; บริษัท ศูนย์วิจัยกสิกรไทย จำกัด (2555) ; United States Ganeral Accounting Office : GAO (2004) ซึ่งอ้างอิงในงานวิจัยของ เกษราภรณ์ สุตตาพงศ์ และคณะ (2553) ; Linda M. Cohen (2010) ; Sherif Roubi and Ashraf Ghazaly, (2007) ; Adesoji O. Adelaja, et al., (2010) ; Nelson Chan and Fong-yao Chen (2011); อ้อทิพย์ ราษฎร์นิยม (2556) ; (Muthukumara Mani., et al., 1996 อ้างอิงใน เกษราภรณ์ สุตตาพงศ์ และคณะ. 2553)

4.1.4) มาตรวัดของสภาพสังคมและสิ่งแวดล้อม พัฒนาจากทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องของ เกษราภรณ์ สุตตาพงศ์และคณะ (2553); วิทวัส รุ่งเรืองผล (2555) ; Denis Camilleri (2011) ; บริษัทศูนย์วิจัยกสิกรไทย จำกัด (2555) ; Peter Jones and David Hillier (2009); Balbir B. Bhasin (2007) ; Ginger Jones and Kevin Ells (2009)

สำหรับการสร้างเครื่องมือวัดหรือแบบสอบถามจะใช้มาตรวัดแบบ 7-Point Likert Scale Likert (1970) ซึ่งผู้วิจัยได้ดำเนินการพัฒนาให้เป็นเครื่องมือ โดยดำเนินการทำ Try-Out จำนวน 30 ตัวอย่างพร้อมทั้งให้ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะทางที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการตรวจสอบแบบสอบถามรวมทั้งภาษาที่ใช้ในแบบสอบถาม ทั้งนี้เพื่อให้แบบสอบถามมีคุณภาพ สามารถสื่อสารได้อย่างถูกต้องตรงกับวัตถุประสงค์ของงานวิจัย ส่งผลให้มีความเที่ยงตรงของข้อมูล และ มีความเชื่อมั่นเพียงพอที่ใช้สำหรับการเก็บข้อมูลในงานวิจัยครั้งนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โดยผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านทั้ง 5 ท่าน ประกอบด้วย

ตารางที่ 4.1 ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้าน 5 ท่าน

ประเภทของผู้เชี่ยวชาญ	จำนวน	รายชื่อผู้เชี่ยวชาญ/ตำแหน่ง
ผู้เชี่ยวชาญด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	2 ท่าน	1. คุณอานะวัฒน์ นาวินธรรม อุปนายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร
		2. คุณธำรง ปัญญาสกุลวงศ์ นายกสมาคมอาคารชุดไทย
ผู้เชี่ยวชาญด้านบริหารธุรกิจ	2 ท่าน	3. คุณพรนริศ ชวนไชยสิทธิ์ นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย
		4. นายกิตติ ตั้งศรีวงศ์ ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารและจัดการ บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทในเครือ
ผู้เชี่ยวชาญด้านการเจรจาความร่วมมือระหว่างประเทศ	1 ท่าน	5. นาย ภาณุทัด แนวจันทร์ รองเลขาธิการคณะอนุกรรมการความร่วมมือทางเศรษฐกิจกับประเทศเพื่อนบ้านด้านจีนตอนใต้ หอการค้าไทย

ดังนั้นรายละเอียดการหาค่าความเที่ยงตรงและความเชื่อถือได้ของมาตรวัดตามวิธีครอนบัคของแต่ละกลุ่มตัวแปรของงานวิจัยครั้งนี้ ปรากฏดังตารางที่ 4.2 ถึง 4.5 โดยผู้วิจัยได้คำนวณหาค่าความเชื่อถือได้ของข้อคำถามที่เป็นมาตรวัดตัวแปร โดยแสดงค่าแสดงอำนาจจำแนก (Corrected Item-Total Correlation) และค่า Cronbach's alpha ของแต่ละกลุ่มตัวแปร เพื่อเป็นการแสดงและยืนยันว่า ข้อมูลที่เก็บจากกลุ่มตัวอย่างโดยใช้แบบสอบถามในงานวิจัยครั้งนี้มีความเชื่อถือได้ โดยผลการวิเคราะห์ค่าความเที่ยงตรงและความเชื่อถือได้ของมาตรวัดตามวิธีของครอนบาคมีค่าความเที่ยงตรง (Validity) และค่าความเชื่อถือได้ (Reliability) ของข้อมูลตามรายข้อของแต่ละตัวแปร อยู่ในระดับยอมรับได้ มีความเชื่อถือได้ค่อนข้างสูง ดังตารางที่ 4.2 ถึง 4.5

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.2 ค่าแสดงอำนาจจำแนกและค่าเชื่อถือได้ของตัวแปรรูปแบบการถือครองอสังหาริมทรัพย์

ตัวแปรแฝง	ตัวแปรสังเกตได้	องค์ประกอบของมาตรวัด	ค่าแสดงอำนาจจำแนก (Corrected Item-Total Correlation)	Cronbach's alpha
รูปแบบการถือครองอสังหาริมทรัพย์				.640
	-การถือครองด้วยการซื้อ	Type_te1	.548	
	-การถือครองด้วยการเช่า	Type_te2	.515	
	-การถือครองด้วยการเช่าระยะยาว	Type_te3	.524	
	-การถือครองด้วยการให้ผู้อื่นถือแทน	Type_te4	.505	
	-การถือครองด้วยการร่วมลงทุน	Type_te5	.500	
	-การถือครองด้วยการถือในนามนิติบุคคล	Type_te6	.508	

จากตารางที่ 4.2 พบว่า

1) การวัดค่าสหสัมพันธ์ระหว่างคะแนนตัวชี้วัด (Corrected Item-Total Correlation) มีค่าระหว่าง .500 - .548

2) ส่วนค่าสัมประสิทธิ์ Cronbach's alpha รวมของตัวแปรแฝงด้านรูปแบบการถือครองอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ .640 ถือว่า เป็นมาตรวัดที่มีระดับความเชื่อถือได้ในระดับสูง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.3 ค่าแสดงอำนาจจำแนกและค่าเชื่อถือได้ของตัวแปรด้านเศรษฐกิจและการลงทุน

ตัวแปรแฝง	ตัวแปรสังเกตได้	องค์ประกอบของมาตรวัด	ค่าแสดงอำนาจจำแนก (Corrected Item-Total Correlation)	Cronbach's alpha
ด้านเศรษฐกิจและการลงทุน				.810
	-สถานการณ์เศรษฐกิจ	econ 1	.624	.871
		econ 2	.600	
		econ 3	.720	
		econ 4	.726	
		econ 5	.664	
		econ 6	.550	
		econ 7	.655	
	-อัตราดอกเบี้ย	interest 1	.751	.923
		interest 2	.758	
		interest 3	.782	
		interest 4	.761	
		interest 5	.768	
		interest 6	.763	
		interest 7	.734	
	-รูปแบบการเลือกลงทุนระหว่างประเทศ	invest 1	.715	.867
		invest 2	.802	
		invest 3	.725	

จากตารางที่ 4.3 พบว่า

1) การวัดค่าสหสัมพันธ์ระหว่างคะแนนตัวชี้วัด (Corrected Item-Total Correlation) มีค่าระหว่าง .550 - .802

2) การทดสอบค่าสัมประสิทธิ์รวมของตัวแปรสังเกตได้คะแนนรวมมาตรวัดเท่ากับ มีค่าระหว่าง .867 - .923

ส่วนค่าสัมประสิทธิ์ Cronbach's alpha รวมของตัวแปรแฝงด้านเศรษฐกิจและการลงทุนเท่ากับ .810 ถือว่า เป็นมาตรวัดที่มีระดับความเชื่อถือได้ในระดับสูง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.4 ค่าแสดงอำนาจจำแนกและค่าเชื่อถือได้ของตัวแปรด้านนโยบายภาครัฐ

ตัวแปรแฝง	ตัวแปรสังเกตได้	องค์ประกอบของมาตรวัด	ค่าแสดงอำนาจจำแนก (Corrected Item-Total Correlation)	Cronbach's alpha
นโยบายภาครัฐ				.837
	-มาตรการด้านการเงิน	money 1	.778	.929
		money 2	.804	
		money 3	.783	
		money 4	.735	
		money 5	.735	
		money 6	.798	
		money 7	.791	
	-มาตรการด้านภาษีและค่าธรรมเนียม	tax 1	.816	.928
		tax 2	.784	
		tax 3	.852	
		tax 4	.819	
		tax 5	.791	
	-มาตรการด้านกฎหมายที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์	law 1	.707	.927
		law 2	.827	
		law 3	.780	
		law 4	.764	
		law 5	.834	
		law 6	.829	

จากตารางที่ 4.4 พบว่า

1) การวัดค่าสหสัมพันธ์ระหว่างคะแนนตัวชี้วัด (Corrected Item-Total Correlation) มีค่าระหว่าง .707 - .852

2) การทดสอบค่าสัมประสิทธ์รวมของตัวแปรสังเกตได้คะแนนรวมมาตรวัดเท่ากับ มีค่าระหว่าง .927 - .929

ส่วนค่าสัมประสิทธิ์ Cronbach's alpha รวมของตัวแปรแฝงด้านนโยบายภาครัฐ เท่ากับ .837 ถือว่า เป็นมาตรวัดที่มีระดับความเชื่อถือได้ในระดับสูง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.5 ค่าแสดงอำนาจจำแนกและค่าเชื่อถือได้ของตัวแปรด้านสภาพสังคมและสิ่งแวดล้อม

ตัวแปรแฝง	ตัวแปรสังเกตุได้	องค์ประกอบของมาตรวัด	ค่าแสดงอำนาจจำแนก (Corrected Item-Total Correlation)	Cronbach's alpha
ด้านสภาพสังคมและสิ่งแวดล้อม				.724
	-ระบบโครงสร้างพื้นฐาน	struc 1	.830	.924
		struc 2	.828	
		struc 3	.817	
		struc 4	.784	
		struc 5	.758	
	-สิ่งแวดล้อม4	envi 1	.734	.885
		envi 2	.751	
		envi 3	.759	
		envi 4	.755	
	-การสร้างความสัมพันธ์ต่อชุมชน	CSR_1	.699	.831
		CSR_2	.586	
		CSR_3	.577	
		CSR_4	.564	
		CSR_5	.735	

จากตารางที่ 4.5 พบว่า

1) การวัดค่าสหสัมพันธ์ระหว่างคะแนนตัวชี้วัด (Corrected Item-Total Correlation) มีค่าระหว่าง .564 - .830

2) การทดสอบค่าสัมประสิทธ์รวมของตัวแปรสังเกตได้คะแนนรวมมาตรวัดเท่ากับ มีค่าระหว่าง .831 - .924

ส่วนค่าสัมประสิทธิ์ Cronbach's alpha รวมของตัวแปรแฝงด้านสภาพสังคมและสิ่งแวดล้อม เท่ากับ .724 ถือว่า เป็นมาตรวัดที่มีระดับความเชื่อถือได้ในระดับสูง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.2 ผลของข้อมูลเชิงพรรณนา

ในส่วนของการวิจัยเชิงปริมาณ ผู้วิจัยได้ดำเนินการอธิบายถึงตัวแปรที่ส่งผลต่อรูปแบบพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของคนต่างด้าว ในเขตปกครองพิเศษตามแบบ โครงสร้างของกรอบแนวคิดการวิจัย และแผนภาพเส้นทางตามทฤษฎีที่ได้เสนอไว้ในบทที่ 3 โดยใช้การวิเคราะห์กำลังน้อยที่สุดบางส่วน (Partial Least Squares) เพื่อทดสอบสมมุติฐานการวิจัยโดยแสดงเป็นแบบจำลองสมการโครงสร้าง ซึ่งวิเคราะห์โดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูป PLS-Graph Chin (2001) ในการตรวจสอบมาตรวัด และใช้โปรแกรมสำเร็จรูป SPSS for Windows ในการวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปด้วยสถิติเชิงพรรณนา (Descriptive Statistic) ซึ่งปรากฏผลการวิเคราะห์ ตามรายละเอียดดังนี้

4.2.1 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง

ผู้วิจัยได้ดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลจำนวน 301 ตัวอย่าง ด้วยการสำรวจข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับผู้ตอบแบบสอบถาม ได้แก่ เพศ อายุ ระดับการศึกษา ตำแหน่ง โดยมีรายละเอียดข้อมูลทั่วไปดังตารางที่ 4.6

ตารางที่ 4.6 ข้อมูล เพศ อายุ สถานภาพสมรส จำนวนบุตร ระดับการศึกษา ตำแหน่งของผู้ตอบ แบบสอบถาม ที่พักอาศัยในไทย

	ข้อมูลทั่วไป	จำนวน	ร้อยละ
เพศ	ชาย	238	79.1
	หญิง	63	20.9
อายุ	ต่ำกว่า 30 ปี	45	15.0
	30 – 50 ปี	100	33.2
	51 – 60 ปี	56	18.6
	มากกว่า 60 ปีขึ้นไป	100	33.2
สถานภาพสมรส	โสด	87	28.9
	สมรส	148	49.2
	หย่าร้าง	46	15.3
	หม้าย	20	6.6

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.6(ต่อ) ข้อมูล เพศ อายุ สถานภาพสมรส จำนวนบุตร ระดับการศึกษา ตำแหน่งของผู้ตอบ แบบสอบถาม ที่พักอาศัยในไทย

	ข้อมูลทั่วไป	จำนวน (n = 301)	ร้อยละ
จำนวนบุตร	1 คน	34	1.3
	2 คน	139	46.2
	3 คน	26	8.6
	ตั้งแต่ 4 คนขึ้นไป	6	2.0
	ไม่แจ้ง	96	31.9
ระดับการศึกษา	ต่ำกว่าปริญญาตรี	66	21.9
	ปริญญาตรี	194	64.5
	ปริญญาโท	35	11.6
	สูงกว่าปริญญาโท	6	2.0
อาชีพ	ธุรกิจส่วนตัว	54	17.9
	พนักงานบริษัท	104	34.6
	เกษียณอายุ	96	31.9
	อื่นๆ	47	15.6
ที่พักอาศัยในไทย	เช่า	86	28.6
	ซื้อในนามนิติบุคคล	86	28.6
	พักกับคนไทย	17	5.6
	พักกับภรรยาคนไทย	99	32.9
	อื่นๆ	13	4.3

ตารางที่ 4.6 แสดงให้เห็นว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นเพศชาย จำนวน 238 ราย คิดเป็นร้อยละ 79.1 โดยส่วนมากเป็นผู้ที่มีอายุระหว่าง 30 - 50 ปี และอายุมากกว่า 60 ปีขึ้นไป กลุ่มละจำนวน 100 ราย คิดเป็นร้อยละ 33.2 ระดับการศึกษาปริญญาตรี จำนวน 194 ราย คิดเป็นร้อยละ 64.5 เป็นผู้มีอาชีพเป็นพนักงานบริษัท จำนวน 104 ราย คิดเป็นร้อยละ 34.6 เป็นผู้ที่สมรสแล้ว จำนวน 148 ราย คิดเป็นร้อยละ 49.2 มีบุตรแล้ว 2 คน จำนวน 139 ราย คิดเป็นร้อยละ 46.2 ส่วนใหญ่มีที่พักอาศัยโดยพักกับภรรยาคนไทย จำนวน 99 ราย คิดเป็นร้อยละ 32.9 รองลงมา คือ การเช่า และซื้อในนามนิติบุคคล กลุ่มละ 86 ราย คิดเป็นร้อยละ 28.6

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.2.2 ค่าสถิติพื้นฐานของตัวแปร

ผู้วิจัยได้ดำเนินการวิเคราะห์กลุ่มตัวอย่างเกี่ยวกับตัวชี้วัดของแต่ละตัวแปร โดยมีเกณฑ์ของระดับความสำคัญของการวิจัยครั้งนี้ ตามตาราง ดังนี้

1.00 – 1.86	เท่ากับ	ระดับไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง
1.87 – 2.72	เท่ากับ	ระดับไม่เห็นด้วย
2.73 – 3.58	เท่ากับ	ระดับไม่ค่อยเห็นด้วย
3.59 – 4.44	เท่ากับ	ระดับเฉยๆ
4.45 – 5.30	เท่ากับ	ระดับค่อนข้างเห็นด้วย
5.31 – 6.16	เท่ากับ	ระดับเห็นด้วย
6.17 – 7.00	เท่ากับ	ระดับเห็นด้วยอย่างยิ่ง

ซึ่งผลการวิเคราะห์ข้อมูล ปรากฏรายละเอียด ปรากฏดังนี้

ตารางที่ 4.7 ตัวชี้วัดรูปแบบการถือครองอสังหาริมทรัพย์

ปัจจัย	$\overline{X}$	S.D.	ระดับ
1) หากท่านต้องการถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ท่านจะเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ด้วยการซื้อ	5.5748	1.54873	เห็นด้วย
2) หากท่านต้องการถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ท่านจะเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ด้วยการเช่า	4.6246	1.12038	ค่อนข้างเห็นด้วย
3) หากท่านต้องการถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ท่านจะเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ด้วยการเช่าระยะยาว (Lease)	5.9037	1.17219	เห็นด้วย
4) หากท่านต้องการถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ท่านจะเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ด้วยการให้ผู้อื่นถือแทน	3.8073	1.27909	เฉยๆ
5) หากท่านต้องการถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ท่านจะเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ด้วยการร่วมลงทุน	3.7874	1.18939	เฉยๆ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.7(ต่อ) ตัวชี้วัดรูปแบบการถือครองอสังหาริมทรัพย์

ปัจจัย	$\overline{X}$	S.D.	ระดับ
6) หากท่านต้องการถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ท่านจะเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ด้วยการถือหุ้นในนิติบุคคล	3.9236	1.28743	เฉยๆ
รวม	4.6035	.70138	ค่อนข้างเห็นด้วย

จากตารางที่ 4.7 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามได้ให้ความสำคัญเรื่อง รูปแบบการถือครองอสังหาริมทรัพย์ ในระดับ ค่อนข้างเห็นด้วย มีคะแนนเฉลี่ย เท่ากับ 4.6035 ($\overline{X}$ = 4.6035, SD. = 0.70138) พบว่า รูปแบบการถือครองอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความเห็นด้วยมากสุด 3 อันดับแรก คือ การเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ด้วยการเช่าระยะยาว (Lease) ในระดับ เห็นด้วย มีคะแนนเฉลี่ย 5.9037 ($\overline{X}$ = 5.9037, S.D. = 1.17219) รองลงมาได้แก่ การเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ด้วยการซื้อ ในระดับ เห็นด้วย มีคะแนนเฉลี่ย 5.5748 ($\overline{X}$ = 5.5748, S.D. = 1.54873) และ การเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ด้วยการเช่า ในระดับ ค่อนข้างเห็นด้วย มีคะแนนเฉลี่ย 4.6246 ($\overline{X}$ = 4.6246, S.D. = 1.12038)

ดังนั้น สามารถกล่าวสรุปได้ว่า คนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษของไทย ให้ความเห็นด้วยกับรูปแบบถือครองอสังหาริมทรัพย์ด้วยการเช่าระยะยาว (Lease) และ รูปแบบถือครองอสังหาริมทรัพย์ด้วยการซื้อ และ ค่อนข้างเห็นด้วยกับรูปแบบถือครองอสังหาริมทรัพย์ด้วยการเช่า

ตารางที่ 4.8 ตัวชี้วัดด้านเศรษฐกิจและการลงทุน

ปัจจัย	$\overline{X}$	S.D.	ระดับ
สถานการณ์เศรษฐกิจ	5.1462	.88020	ค่อนข้างเห็นด้วย
1) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเศรษฐกิจกำลังเจริญเติบโต	5.0465	1.09140	ค่อนข้างเห็นด้วย
2) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีแนวโน้มผลผลิตมวลรวมประชาชาติสูงขึ้น	4.9269	.96677	ค่อนข้างเห็นด้วย
3) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีอัตราค่าแรงงานต่ำ	5.3289	1.31458	เห็นด้วย
4) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่ มีค่าครองชีพต่ำ	5.5017	1.36534	เห็นด้วย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.8(ต่อ) ตัวชี้วัดด้านเศรษฐกิจและการลงทุน

ปัจจัย	$\overline{X}$	S.D.	ระดับ
5) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่ราคาวัตถุดิบที่ใช้ในธุรกิจอยู่ในระดับต่ำ เพื่อลดต้นทุนการผลิต	5.2757	1.21671	ค่อนข้างเห็นด้วย
6) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีจำนวนประชากรสูง	4.8937	1.05293	ค่อนข้างเห็นด้วย
7) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีคู่แข่งในธุรกิจเดียวกันน้อย	5.0498	1.15218	ค่อนข้างเห็นด้วย
อัตราดอกเบี้ย	5.2734	1.00088	ค่อนข้างเห็นด้วย
1) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าผลตอบแทนจากการลงทุนที่ท่านต้องการ	5.3488	1.31956	เห็นด้วย
2) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าประเทศของท่าน	5.3123	1.19254	เห็นด้วย
3) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีอัตราเงินเฟ้อ ต่ำ	5.279	1.2173	ค่อนข้างเห็นด้วย
4) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีอัตราเงินเฟ้อต่ำกว่าประเทศของท่าน	5.1096	1.17101	ค่อนข้างเห็นด้วย
5) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีอัตราค่าเช่าต่ำ	5.2691	1.18209	ค่อนข้างเห็นด้วย
6) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีอัตราค่าเช่าต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยและมีความสามารถจ่ายได้(affordable)	5.4120	1.15024	เห็นด้วย
7) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีค่าเงินต่ำ	5.1827	1.23146	ค่อนข้างเห็นด้วย
รูปแบบการเลือกลงทุนระหว่างประเทศ	4.9347	.97096	ค่อนข้างเห็นด้วย
1) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีข้อตกลงทางการค้าและการลงทุนกับประเทศของท่านแบบทวิภาคี เช่น FTA	4.9003	1.11805	ค่อนข้างเห็นด้วย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.8(ต่อ) ตัวชี้วัดด้านเศรษฐกิจและการลงทุน

ปัจจัย	$\overline{X}$	S.D.	ระดับ
2) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่ประเทศของท่านเป็นสมาชิกและมีข้อตกลงในการสนับสนุนการค้าการลงทุนแบบไตรภาคี เช่น ไตรภาคี ไทย-เยอรมัน-ประเทศเพื่อนบ้านของไทย , ไตรภาคี ไทย-เยอรมัน-ชิลี	4.8638	1.06053	ค่อนข้างเห็นด้วย
3) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มประเทศที่ประเทศของท่านเป็นสมาชิกและมีข้อตกลงในการสนับสนุนการค้าการลงทุน เช่น AEC	5.0399	1.09776	ค่อนข้างเห็นด้วย
รวม	5.1181	.83028	ค่อนข้างเห็นด้วย

จากตารางที่ 4.8 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามได้ให้ความเห็นเกี่ยวกับปัจจัยด้านเศรษฐกิจและการลงทุนมีผลต่อพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษในระดับ ค่อนข้างเห็นด้วย มีคะแนนเฉลี่ย เท่ากับ 5.1181 ($\overline{X}$ = 5.1181, SD. = .83028) เมื่อพิจารณาองค์ประกอบของปัจจัยด้านเศรษฐกิจและการลงทุน พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถาม ให้ความสำคัญเรื่อง ปัจจัยด้านอัตราดอกเบี้ย ในระดับ ค่อนข้างเห็นด้วย มีคะแนนเฉลี่ย 5.2734 ($\overline{X}$ = 5.2734, S.D. = 1.00088) โดยองค์ประกอบของปัจจัยด้านชุมชน 3 ลำดับแรกได้แก่ เลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีอัตราค่าเช่าต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยและมีความสามารถจ่ายได้ (affordable) ในระดับ เห็นด้วย มีคะแนนเฉลี่ย 5.4120 ($\overline{X}$ = 5.4120, S.D. = 1.15024) รองลงมาได้แก่ เลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าผลตอบแทนจากการลงทุนที่ท่านต้องการอยู่ในระดับ เห็นด้วย มีคะแนนเฉลี่ย 5.3488 ($\overline{X}$ = 5.3488, S.D. = 1.31956) และ เลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าประเทศของท่าน อยู่ในระดับ เห็นด้วย มีคะแนนเฉลี่ย 5.3123 ($\overline{X}$ = 5.3123, S.D. = 1.19254)

ตัวแปรรองลงมา ได้แก่ ปัจจัยด้านสถานการณ์เศรษฐกิจ อยู่ในระดับ ค่อนข้างเห็นด้วย มีคะแนนเฉลี่ย 5.1462 ($\overline{X}$ = 5.1462, S.D. = .88020) โดยองค์ประกอบของปัจจัยด้านสถานการณ์เศรษฐกิจ 3 ลำดับแรกได้แก่ เลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่ มีค่าครองชีพต่ำ ในระดับ เห็นด้วย มีคะแนนเฉลี่ย 5.5017 ($\overline{X}$ = 5.5017, S.D. = 1.36534) รองลงมาได้แก่ เลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีอัตราค่าแรงงานต่ำ อยู่ในระดับ เห็นด้วย มีคะแนนเฉลี่ย 5.3289 ($\overline{X}$ = 5.3289, S.D. = 1.31458) และ เลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่ราคาวัตถุดิบที่ใช้ในธุรกิจอยู่ในระดับต่ำ เพื่อลดต้นทุนการผลิต อยู่ในระดับ ค่อนข้างเห็นด้วย มีคะแนนเฉลี่ย 5.2757 ($\overline{X}$ = 5.2757, S.D. = 1.21671)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตัวแปรลำดับสุดท้ายของปัจจัยด้านเศรษฐกิจและการลงทุน ได้แก่ รูปแบบการเลือกลงทุนระหว่างประเทศ อยู่ในระดับ ค่อนข้างเห็นด้วย มีคะแนนเฉลี่ย 4.9347 ($\overline{X}$ = 4.9347, S.D. = .97096) โดยองค์ประกอบของรูปแบบการเลือกลงทุนระหว่างประเทศ เรียงลำดับดังนี้ เลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มประเทศที่ประเทศของท่านเป็นสมาชิกและมีข้อตกลงในการสนับสนุนการค้าการลงทุน เช่น AEC อยู่ในระดับ ค่อนข้างเห็นด้วย มีคะแนนเฉลี่ย เท่ากับ 5.0399 ($\overline{X}$ = 5.0399, S.D. = 1.09776) เลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีข้อตกลงทางการค้าและการลงทุนกับประเทศของท่านแบบทวิภาคี เช่น FTA (Free Trade Agreement : FTA) อยู่ในระดับ ค่อนข้างเห็นด้วย มีคะแนนเฉลี่ย เท่ากับ 4.9003 ($\overline{X}$ = 4.9003, S.D. = 1.11805) และเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่ประเทศของท่านเป็นสมาชิกและมีข้อตกลงในการสนับสนุนการค้าการลงทุนแบบไตรภาคี เช่น ไตรภาคี ไทย-เยอรมัน-ประเทศเพื่อนบ้านของไทย , ไตรภาคี ไทย-เยอรมัน-ชิลี อยู่ในระดับ ค่อนข้างเห็นด้วย มีคะแนนเฉลี่ย เท่ากับ 4.8638 ($\overline{X}$ = 4.8638, S.D. = 1.06053)

ดังนั้น สามารถกล่าวสรุปความเห็นของผู้ตอบแบบสอบถามได้ว่า ปัจจัยด้านเศรษฐกิจและการลงทุนมีผลต่อพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษในระดับค่อนข้างเห็นด้วย โดยให้ความสำคัญกับแต่ละปัจจัยเรียงตามลำดับ ดังนี้ ปัจจัยด้านอัตราดอกเบี้ย โดยจะเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศแบบการเช่าที่มีอัตราค่าเช่าต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยและมีความสามารถจ่ายได้ (Affordable) ปัจจัยด้านสถานการณ์เศรษฐกิจ โดยจะเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่ มีค่าครองชีพต่ำ และปัจจัยด้านรูปแบบการเลือกลงทุนระหว่างประเทศ โดยจะเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มประเทศที่ประเทศของท่านเป็นสมาชิกและมีข้อตกลงในการสนับสนุนการค้าการลงทุน เช่น AEC

ตารางที่ 4.9 ตัวชี้วัดด้านนโยบายภาครัฐ

ปัจจัย	$\overline{X}$	S.D.	ระดับ
มาตรการด้านการเงิน	5.3958	.96951	เห็นด้วย
1) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่เข้าถึงแหล่งเงินทุนได้ง่าย	5.2890	1.18582	ค่อนข้างเห็นด้วย
2) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีนโยบายสนับสนุนวงเงินสินเชื่อธุรกิจแก่ชาวต่างชาติ	5.5880	1.18451	เห็นด้วย
3) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีนโยบายสนับสนุนวงเงินสินเชื่อที่อยู่อาศัย	5.4020	1.11109	เห็นด้วย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.9(ต่อ) ตัวชี้วัดด้านนโยบายภาครัฐ

ปัจจัย	$\overline{X}$	S.D.	ระดับ
4) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่ใช้หลักประกันวงเงินสินเชื่อต่ำ	5.2691	1.16505	ค่อนข้างเห็นด้วย
5) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่ใช้ระยะเวลาในการพิจารณาสินเชื่อสั้น	5.2724	1.16284	ค่อนข้างเห็นด้วย
6) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสินเชื่อต่ำ	5.4817	1.07881	เห็นด้วย
7) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีบริษัท / สถาบันการเงินที่เป็น International เพื่ออำนวยความสะดวกสำหรับเรื่องสินเชื่อ	5.4684	1.20686	เห็นด้วย
มาตรการด้านภาษีและค่าธรรมเนียม	5.6757	.97617	เห็นด้วย
1) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีอัตราภาษีเงินได้ต่ำ	5.6944	1.14292	เห็นด้วย
2) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีอัตราภาษีอสังหาริมทรัพย์ต่ำ เช่น ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีบำรุงท้องที่	5.6645	1.14762	เห็นด้วย
3) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีอัตราค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ต่ำ	5.6844	1.05359	เห็นด้วย
4) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่ได้รับการยกเว้นเรื่องภาษี	5.6578	1.11916	เห็นด้วย
5) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่ได้รับการลดหย่อนภาษี	5.6777	1.07042	เห็นด้วย
มาตรการด้านกฎหมายที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์	5.7442	.97349	เห็นด้วย
1) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ใน เมืองที่มีการแบ่งโซนการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์	5.4850	1.23448	เห็นด้วย
2) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ใน เมืองที่ให้สิทธิและปกป้องการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของท่าน	5.7674	1.13977	เห็นด้วย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.9(ต่อ) ตัวชี้วัดด้านนโยบายภาครัฐ

ปัจจัย	$\overline{X}$	S.D.	ระดับ
3) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ใน เมืองที่ให้สิทธิและปกป้องในการลงทุนแก่คนต่างด้าว	5.8638	1.10365	เห็นด้วย
4) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ใน เมืองที่มีกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม	5.6645	1.11521	เห็นด้วย
5) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ใน เมืองที่มีกฎหมายสนับสนุนการลงทุนในธุรกิจเดียวกับธุรกิจของท่าน	5.7575	1.12738	เห็นด้วย
6) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโภค	5.9269	1.09604	เห็นด้วย
รวม	5.6053	.89761	เห็นด้วย

จากตารางที่ 4.9 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามได้ให้ความเห็นเกี่ยวกับปัจจัยด้านนโยบายภาครัฐมีผลต่อพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษในระดับ เห็นด้วย มีคะแนนเฉลี่ย 5.6053 ($\overline{X}$ =5.6053, S.D.= .89761) เมื่อพิจารณาองค์ประกอบของปัจจัยด้านนโยบายภาครัฐ พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถาม ให้ความสำคัญเรื่อง ปัจจัยด้านกฎหมายที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ในระดับ เห็นด้วย มีคะแนนเฉลี่ย 5.7442 ($\overline{X}$= 5.7442, S.D. = .97349) โดยองค์ประกอบของปัจจัยด้านกฎหมายที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ 3 ลำดับแรก ได้แก่ เลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโภค ในระดับเห็นด้วย มีคะแนนเฉลี่ย 5.9269 ($\overline{X}$ = 5.9269, S.D. = 1.09604) รองลงมาได้แก่ เลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ใน เมืองที่ให้สิทธิและปกป้องในการลงทุนแก่คนต่างด้าว อยู่ในระดับ เห็นด้วย มีคะแนนเฉลี่ย 5.8638 ($\overline{X}$ =5.8638, S.D. = 1.10365) และ เลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในเมืองที่ให้สิทธิและปกป้องการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของท่าน อยู่ในระดับ เห็นด้วย มีคะแนนเฉลี่ย 5.7674 ($\overline{X}$ = 5.7674, S.D. = 1.13977)

ตัวแปรรองลงมา ได้แก่ ปัจจัยด้านด้านภาษีและค่าธรรมเนียม อยู่ในระดับ เห็นด้วย มีคะแนนเฉลี่ย 5.6757 ($\overline{X}$ = 5.6757, S.D. = .97617) โดยองค์ประกอบของปัจจัยด้านภาษีและค่าธรรมเนียม 3 ลำดับแรกได้แก่ เลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีอัตราภาษีเงินได้ต่ำ ในระดับ เห็นด้วย มีคะแนนเฉลี่ย 5.6944 ($\overline{X}$ = 5.6944, S.D. = 1.14292) รองลงมาได้แก่ เลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีอัตราค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ต่ำ อยู่ในระดับ เห็นด้วย มีคะแนนเฉลี่ย 5.6844 ($\overline{X}$ =5.6844, S.D. = 1.05359) และ เลือกถือครอง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

อสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่ได้รับการลดหย่อนภาษี อยู่ในระดับ เห็นด้วย มีคะแนนเฉลี่ย 5.6777 ($\overline{X}$ = 5.6777, S.D. = 1.07042)

ตัวแปรลำดับสุดท้ายของปัจจัยด้านนโยบายภาครัฐ ได้แก่ ด้านการเงิน อยู่ในระดับ เห็นด้วย มีคะแนนเฉลี่ย 5.3958 ($\overline{X}$ = 5.3958, S.D. = .96951) โดยองค์ประกอบของปัจจัยด้านการเงิน 3 ลำดับแรกได้แก่ เลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีนโยบายสนับสนุนวงเงินสินเชื่อธุรกิจแก่ชาวต่างชาติ อยู่ในระดับ เห็นด้วย มีคะแนนเฉลี่ย เท่ากับ 5.5880 ($\overline{X}$ = 5.5880, S.D. = 1.18451) เลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสินเชื่อต่ำ อยู่ในระดับ เห็นด้วย มีคะแนนเฉลี่ย เท่ากับ 5.4817 ($\overline{X}$ = 5.4817, S.D. = 1.07881) และ เลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีบริษัท / สถาบันการเงินที่เป็นระดับนานาชาติ (International) เพื่ออำนวยความสะดวกสำหรับเรื่องสินเชื่อ อยู่ในระดับ เห็นด้วย มีคะแนนเฉลี่ย เท่ากับ 5.4684 ($\overline{X}$ = 5.4684, S.D. = 1.20686)

ดังนั้น สามารถกล่าวสรุปความเห็นของผู้ตอบแบบสอบถามได้ว่า ปัจจัยด้านนโยบายภาครัฐมีผลต่อพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ ในระดับ เห็นด้วย โดยให้ความสำคัญกับแต่ละปัจจัยเรียงตามลำดับ ดังนี้ ปัจจัยด้านกฎหมายที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ โดยจะเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโภค ปัจจัยด้านภาษีและค่าธรรมเนียม โดยจะเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีอัตราภาษีเงินได้ต่ำ และปัจจัยด้านการเงิน โดยจะเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีนโยบายสนับสนุนวงเงินสินเชื่อธุรกิจแก่ชาวต่างด้าว

ตารางที่ 4.10 ตัวชี้วัดด้านสภาพสังคมและสิ่งแวดล้อม

ปัจจัย	$\overline{X}$	S.D.	ระดับ
ระบบโครงสร้างพื้นฐาน	5.6937	.91411	เห็นด้วย
1) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ใน เมืองที่มีระบบสาธารณูปโภคเพียงพอ	5.7508	1.10802	เห็นด้วย
2) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ใน เมืองที่มีระบบสาธารณูปโภคได้มาตรฐาน	5.7508	1.01704	เห็นด้วย
3) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ใน เมืองที่มีเส้นทางคมนาคมเชื่อมโยงระหว่างประเทศ	5.6213	1.05645	เห็นด้วย
4) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ใน เมืองที่มีระบบป้องกันภัยพิบัติ	5.6711	1.03672	เห็นด้วย
5) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ใน เมืองที่มีระบบขนส่งมวลชน	5.6744	.99347	เห็นด้วย

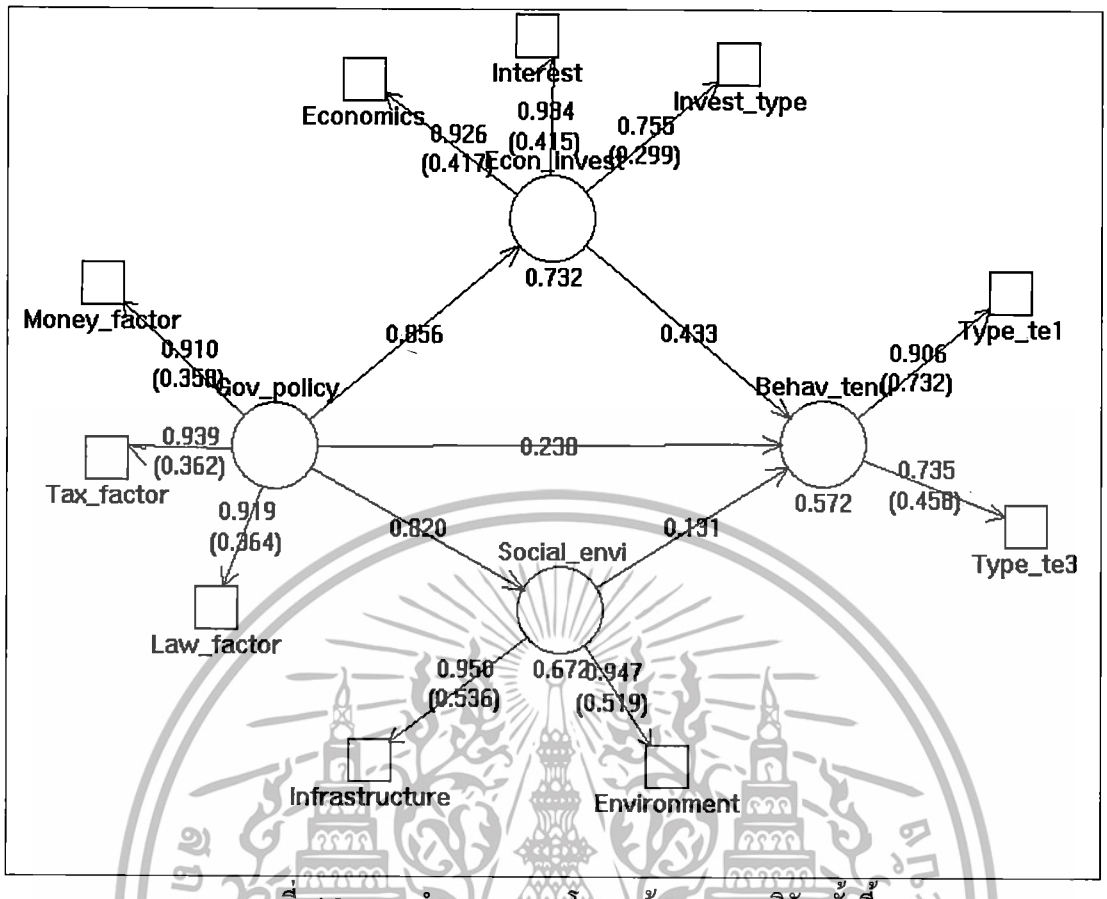
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.10(ต่อ) ตัวชี้วัดด้านสภาพสังคมและสิ่งแวดล้อม

ปัจจัย	$\overline{X}$	S.D.	ระดับ
สิ่งแวดล้อม	5.8264	.91786	เห็นด้วย
1) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ใน เมืองที่ใส่ใจด้านสภาพแวดล้อม	5.5814	1.13027	เห็นด้วย
2) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ใน เมืองมีระบบบำบัดมลภาวะ	5.7176	1.06301	เห็นด้วย
3) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ใน เมืองมีใส่ใจด้านสุขอนามัยของคนในชุมชน	5.9834	1.03105	เห็นด้วย
4) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ใน เมืองมีระบบรักษาความปลอดภัยของชุมชน	6.0233	1.03092	เห็นด้วย
การสร้างความสัมพันธ์ต่อชุมชน	5.4983	.80955	เห็นด้วย
1) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ใน เมืองที่ท่านเข้าใจในภาษา เพื่อการสื่อสาร	5.4485	1.11423	เห็นด้วย
2) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ใน เมืองที่ท่านเข้าใจในศาสนา / ความเชื่อของชุมชน	5.2027	1.14984	ค่อนข้างเห็นด้วย
3) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ใน เมืองที่ท่านเข้าใจในวัฒนธรรม ประเพณีของชุมชน	5.3090	.95615	เห็นด้วย
4) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ใน เมืองที่ไม่มีปัญหาด้าน ระดับความรุนแรงด้านการเมืองของชุมชน	5.9468	1.01185	เห็นด้วย
5) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ใน เมืองที่มีกิจกรรมในชุมชน	5.5847	.99514	เห็นด้วย
รวม	5.6728	.75252	เห็นด้วย

จากตารางที่ 4.10 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามได้ให้ความเห็นเกี่ยวกับปัจจัยด้านสภาพสังคมและสิ่งแวดล้อมมีผลต่อพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ ในระดับเห็นด้วย มีค่าเฉลี่ย เท่ากับ 5.6728 ($\overline{X}$ = 5.6728, S.D. = .75252) เมื่อพิจารณาองค์ประกอบของปัจจัยด้านสภาพสังคมและสิ่งแวดล้อม พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญเรื่อง คือ สิ่งแวดล้อม อยู่ในระดับเห็นด้วย มีคะแนนเฉลี่ย 5.8264 ($\overline{X}$ = 5.8264, S.D. = .91786) โดยองค์ประกอบของสิ่งแวดล้อม 3 ลำดับแรกได้แก่ เลือกถือครอง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 4.2 แบบจำลองสมการโครงสร้างของงานวิจัยครั้งนี้

ซึ่งแบบจำลองโครงสร้างตามภาพที่ 4.2 เป็นแบบจำลองที่มีความสมบูรณ์ สามารถตอบสมมุติฐานการวิจัยได้อย่างถูกต้อง เป็นจริงมากที่สุด โดยพบว่า ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย

1) ปัจจัยด้านได้แก่ เศรษฐกิจและการลงทุน ประกอบด้วยตัวแปรสังเกตได้ คือ ปัจจัยด้านสถานการณ์เศรษฐกิจ ปัจจัยด้านอัตราดอกเบี้ย และ ปัจจัยด้านรูปแบบการเลือกลงทุนระหว่างประเทศ

2) ปัจจัยด้านนโยบายภาครัฐ ประกอบด้วยตัวแปรสังเกตได้ คือ มาตรการด้านการเงิน มาตรการด้านภาษี และ มาตรการด้านกฎหมาย

3) ปัจจัยด้านสภาพสังคมและสิ่งแวดล้อม ประกอบด้วยตัวแปรสังเกตได้ คือ ระบบโครงสร้างพื้นฐาน และ สิ่งแวดล้อม

จากปัจจัยดังกล่าว พบว่า ปัจจัยที่อิทธิพลทางตรงเชิงบวกสูงสุด ต่อ พฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ปัจจัยด้านเศรษฐกิจและการลงทุน แต่ปัจจัยที่มีอิทธิพลรวมสูงสุด (ทั้งอิทธิพลทางตรงและอิทธิพลทางอ้อม) ได้แก่ นโยบายภาครัฐ ทั้งนี้รายละเอียดปรากฏดังตารางที่ 4.13

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.6 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพ

ในการวิจัยครั้งนี้ ได้ดำเนินการวิจัย 2 รูปแบบ คือ การวิจัยเชิงปริมาณ และ การวิจัยเชิงคุณภาพ โดยการวิจัยเชิงคุณภาพ มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นการยืนยันผลการวิจัยเชิงปริมาณ วิธีการศึกษาดำเนินการจากการทบทวนวรรณกรรม วิเคราะห์แนวคิดและทฤษฎี หลักการ ตลอดจนการสัมภาษณ์เชิงลึก (In-Depth Interviews) เพื่อค้นหาคำตอบจากคำถามปลายเปิด (Open-Ended Questions) จากกลุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง (Purposive Sampling) ซึ่งได้แก่ ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ เป็นผู้ที่มีความเข้าใจในประเด็นของงานวิจัย โดยเป็นบุคคลทั้งหน่วยงานภาครัฐ หน่วยงานภาคเอกชน หน่วยงานด้านองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จำนวนรวม 10 ราย ได้แก่

ตารางที่ 4.15 รายชื่อ/ตำแหน่งผู้ตอบแบบสัมภาษณ์

ประเภทของผู้ตอบแบบสัมภาษณ์	จำนวน	รายชื่อ/ตำแหน่งผู้ตอบแบบสัมภาษณ์
เจ้าหน้าที่ของรัฐที่มีส่วนในการกำหนดนโยบายด้านอสังหาริมทรัพย์ เช่น ด้านผังเมือง ด้านกรมอสังหาริมทรัพย์	2 ท่าน	1. นายเชตวัน อนันตสมบูรณ์ รองอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง 2. ดร.สุจิต จงประเสริฐ รองอธิบดีกรมอสังหาริมทรัพย์
เจ้าหน้าที่ของรัฐที่มีส่วนในการกำหนดนโยบายด้านเศรษฐกิจ	2 ท่าน	3. อดีตวุฒิสมาชิกสมบูรณ์ งามลักษณ์ อดีตประธานที่ปรึกษาคณะกรรมาธิการเศรษฐกิจ การพาณิชย์และอุตสาหกรรม 4. คุณชวลิต นิ่มลออ รองประธานสภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย
นักธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ ทั้งประเภทบ้านอยู่อาศัย คอนโดมิเนียม	2 ท่าน	5. นางสาวอัจฉราพร ศิริไพรวัน ประธานกรรมการบริษัท รสา พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) 6. คุณอิสระ บุญยัง นายกกิตติมศักดิ์และที่ปรึกษาสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.15(ต่อ) รายชื่อ/ตำแหน่งผู้ตอบแบบสัมภาษณ์

ประเภทของผู้ตอบแบบสัมภาษณ์	จำนวน	รายชื่อ/ตำแหน่งผู้ตอบแบบสัมภาษณ์
นักธุรกิจชาวต่างชาติ ซึ่งมีตำแหน่งเป็นผู้บริหารองค์กร หรือเจ้าของธุรกิจ	2. ท่าน	7. Mr. Stephen James Smith, Director of Pratamnak Sands Co., Ltd. 8. Mr. Paul Eddershaw, Sales Manager of Town and Country Property Co., Ltd.
ผู้บริหารของ กทม.	1 ท่าน	9. คุณสุรเกียรติ ลิ้มเจริญ รองผู้อำนวยการสำนักป้องกันภัยและบรรเทาสาธารณะภัยกรุงเทพมหานคร เคยดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการเขตหลายเขต ผู้อำนวยการกองรายได้ กทม.
ผู้บริหารของเมืองพัทยา	1 ท่าน	10. ดร.วีรวัฒน์ ค้าขาย รองนายกเมืองพัทยา

ประเด็นในการสอบถาม ได้แก่ เศรษฐกิจและการลงทุน นโยบายภาครัฐ สภาพสังคมและสิ่งแวดล้อม และ พฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในไทย โดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อพิจารณาความสอดคล้องตามกรอบแนวคิดในการวิจัย รวมทั้ง เพื่อเป็นการยืนยันผลงานวิจัยเชิงปริมาณ โดยการเปรียบเทียบงานวิจัยเชิงปริมาณ กับ การวิจัยเชิงคุณภาพ ทั้งนี้ ขั้นตอนการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพ ประกอบด้วย

1) การกำหนดประเด็นในการสัมภาษณ์เชิงลึก ตามโมเดลที่ได้จากงานวิจัยเชิงปริมาณ

2) การจัดระเบียบข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์เชิงลึก เพื่อเป็นการจัดกลุ่มของข้อมูลตามตัวแปรของงานวิจัยเชิงปริมาณ

3) การนำเสนอข้อมูล จะดำเนินการในรูปแบบการพรรณนาตามโมเดลที่ได้จากงานวิจัยเชิงปริมาณ

4) การดำเนินการเปรียบเทียบผลงานวิจัยเชิงปริมาณ กับ ผลงานวิจัยเชิงคุณภาพ โดยการหาข้อสรุป การตีความและการตรวจสอบความถูกต้องตรงประเด็นของผลวิจัย ทั้งนี้ เพื่อยืนยันผลการวิจัยเชิงปริมาณ

ดังนั้น คำถามการวิจัยจึงสอดคล้องกับกรอบของการวิจัย ดังต่อไปนี้

ประเด็นที่ 1 ท่านคิดว่า เหตุผลใดที่ทำให้ชาวต่างชาติการถือครองอสังหาริมทรัพย์ในเขตปกครองพิเศษ และ แตกต่างจากการถือครองอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่อื่น หรือไม่ เพราะเหตุใด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประเด็นที่ 2 ท่านคิดว่า พฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติในเขตปกครองพิเศษ เป็นเช่นไร (เช่น การซื้อ การเช่า การเช่าระยะยาว การใช้ชื่อผู้อื่นถือครอง การถือครองในรูปนิติบุคคล หรือ การมีภรรยาเป็นคนไทย หรือ รูปแบบอื่นใด)

ประเด็นที่ 3 ท่านคิดว่า วัตถุประสงค์ในการถือครองอสังหาริมทรัพย์ในเขตปกครองพิเศษของชาวต่างชาติ คืออะไร (เพื่ออยู่อาศัย เพื่อการลงทุน เพื่อการดำเนินธุรกิจ หรือเพื่อการลงทุน เพื่อการดำเนินธุรกิจ เพื่อการเก็งกำไร หรือ อื่นๆ)

ประเด็นที่ 4 ท่านคิดว่า นโยบายภาครัฐส่งผลต่อ พฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติในเขตปกครองพิเศษ หรือไม่เพราะเหตุใด

ประเด็นที่ 5 ท่านคิดว่า นโยบายด้านการเงิน (เช่น นโยบายเกี่ยวกับสินเชื่อ) ด้านภาษี ด้านกฎหมาย มีส่วนในการตัดสินใจถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติในเขตปกครองพิเศษหรือไม่และส่งผลต่อการถือครองในรูปแบบใด (เพื่อการลงทุน เพื่อการอยู่อาศัย เพื่อการดำเนินธุรกิจ หรืออื่นๆ) เพราะเหตุใด

ประเด็นที่ 6 ท่านคิดว่า ภาวะเศรษฐกิจ ส่งผลต่อ พฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติในเขตปกครองพิเศษ หรือไม่ และส่งผลต่อการถือครองในรูปแบบใด (เพื่อการลงทุน เพื่อการอยู่อาศัย เพื่อการดำเนินธุรกิจ หรืออื่นๆ) เพราะเหตุใด

ประเด็นที่ 7 ท่านคิดว่า อัตราดอกเบี้ย ส่งผลต่อ พฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติในเขตปกครองพิเศษ หรือไม่ และส่งผลต่อการถือครองในรูปแบบใด (เพื่อการลงทุน เพื่อการอยู่อาศัย เพื่อการดำเนินธุรกิจ หรืออื่นๆ) เพราะเหตุใด

ประเด็นที่ 8 ท่านคิดว่า รูปแบบการลงทุนระหว่างประเทศ (เช่น การมีข้อตกลงทางการค้าและการลงทุน ข้อตกลงทวิการลงทุน ข้อตกลงทวิภาคี ข้อตกลงไตรภาคี ข้อตกลงเขตการค้าเสรี) ส่งผลต่อ พฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติในเขตปกครองพิเศษหรือไม่ เพราะเหตุใด และ รูปแบบการลงทุนระหว่างประเทศ ประเภทใดมีอิทธิพลสูงสุดและส่งผลต่อการถือครองในรูปแบบใด (เพื่อการลงทุน เพื่อการอยู่อาศัย เพื่อการดำเนินธุรกิจ หรืออื่นๆ)

ประเด็นที่ 9 ท่านคิดว่า โครงสร้างพื้นฐานของประเทศ เช่น ระบบการคมนาคม ระบบสาธารณูปโภค ระบบการป้องกันภัยพิบัติ ส่งผลต่อ พฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติในเขตปกครองพิเศษ หรือไม่ เพราะเหตุใดและส่งผลต่อการถือครองในรูปแบบใด (เพื่อการลงทุน เพื่อการอยู่อาศัย เพื่อการดำเนินธุรกิจ หรืออื่นๆ)

ประเด็นที่ 10 ท่านคิดว่า สภาพสิ่งแวดล้อม (เช่น ด้านสุขอนามัย ระบบความปลอดภัย ระบบมลภาวะ) ส่งผลต่อ พฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติในเขตปกครองพิเศษ หรือไม่ เพราะเหตุใดและส่งผลต่อการถือครองในรูปแบบใด (เพื่อการลงทุน เพื่อการอยู่อาศัย เพื่อการดำเนินธุรกิจ หรืออื่นๆ)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประเด็นที่ 11 ท่านคิดว่า ความสัมพันธ์ของชุมชน เช่น ด้านศาสนา / ความเชื่อของชุมชน ด้านวัฒนธรรม ประเพณีของชุมชน ด้านความรุนแรงด้านการเมืองของชุมชนส่งผลต่อพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติในเขตปกครองพิเศษ หรือไม่ เพราะเหตุใดและส่งผลต่อการถือครองในรูปแบบใด (เพื่อการลงทุน เพื่อการอยู่อาศัย เพื่อการดำเนินธุรกิจ หรืออื่นๆ)

ประเด็นที่ 12 ท่านคิดว่าปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติในเขตปกครองพิเศษ คืออะไร

4.6.1 การวิเคราะห์ข้อมูลของการวิจัยเชิงคุณภาพ

ในการดำเนินการสัมภาษณ์ ผู้วิจัยดำเนินการทั้งการจดบันทึก และ การบันทึกเทป เพื่อใช้สำหรับการวิเคราะห์ข้อมูล และเพื่อให้สามารถตรวจสอบข้อมูลได้ในภายหลัง ซึ่งการบันทึกเทปจะดำเนินการต่อเมื่อได้รับอนุญาตจากผู้ให้สัมภาษณ์เท่านั้น หลังจากการสัมภาษณ์แล้ว ผู้วิจัยได้ดำเนิน ดังนี้

1) เก็บรวบรวมข้อมูลตามประเด็นที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัย โดยการเรียบเรียงข้อมูลจัดลำดับเนื้อหา เพื่อใช้ในการวิเคราะห์ตามวัตถุประสงค์ของงานวิจัย

2) ตรวจสอบความถูกต้อง ความครบถ้วนของข้อมูลที่รวบรวมมาได้

3) วิเคราะห์ข้อมูลเชิงลึก ผนวกกับแนวคิดและทฤษฎีต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

4) ดำเนินการเปรียบเทียบงานวิจัยเชิงปริมาณ กับ การวิจัยเชิงคุณภาพ

4.6.2 สรุปผลการสัมภาษณ์แต่ละประเด็น

จากการสัมภาษณ์เชิงลึก (In-Depth Interviews) จำนวน 10 ราย สามารถสรุปแต่ละประเด็น (รายละเอียดดูได้ในภาคผนวก ช ผลการสัมภาษณ์ในแต่ละประเด็นของแต่ละบุคคล) ดังนี้

ประเด็นที่ 1 ท่านคิดว่า เหตุผลใดที่ทำให้ชาวต่างชาติการถือครองอสังหาริมทรัพย์ในเขตปกครองพิเศษ และ แตกต่างจากการถือครองอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่อื่น หรือไม่ เพราะเหตุใด

สรุปประเด็นที่1 ส่วนมากเห็นว่ามีความแตกต่าง เนื่องจากเป็นเมืองเศรษฐกิจ การลงทุน การทำธุรกิจ ทำการค้าหรือว่าทำด้านธุรกิจการเงิน มีการคมนาคมที่ดี ใกล้กับสนามบินสุวรรณภูมิ ทำให้สามารถไปมาภายในประเทศและระหว่างประเทศสะดวกสบายกว่าที่อื่น แต่เมืองอื่นส่วนใหญ่จะเป็นเมืองเพื่อการอยู่อาศัย โดยให้ความสำคัญกับภาวะเศรษฐกิจ เพราะส่วนใหญ่จะเป็นการลงทุนในคอนโดมิเนียม เนื่องจากธุรกิจขายได้เฉพาะที่เป็นคอนโดมิเนียมขึ้นมาแห่งหนึ่ง หากสามารถขายได้มากกว่า ร้อยละ 70 ก็จัดว่า การลงทุนประสบผลสำเร็จ นอกจากนี้ ยังขึ้นอยู่กับสนธิสัญญานานาประเทศ และกฎหมาย เช่น กฎหมายอสังหาริมทรัพย์ มาตรา 97 ระบุว่าคนต่างด้าวสามารถถือครองอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยโดยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในประเทศ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ไทยได้รวมแล้วไม่เกินร้อยละสี่สิบเก้าของอาคารชุด เพราะคนต่างด้าวมีความต้องการที่จะถือครองอสังหาฯได้ระยะยาว ในลักษณะที่จะเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเองได้ เพราะเล็งเห็นประโยชน์ของการที่จะมีทรัพย์สินในเขตปกครองฯเพราะว่าอสังหาริมทรัพย์มีมูลค่าเพิ่มในอัตราที่สูงมาก

อย่างไรก็ตาม มีบางท่านให้ความเห็นว่า ไม่แตกต่าง เพราะเหตุผลในการถือครองมาจากปัจจัยอื่นๆ คือ การเลือกลงทุนในเขตอุตสาหกรรมที่เน้นการท่องเที่ยว เช่น เมืองพัทยา ดังนั้นนโยบายภาครัฐจึงควรมีการจัดพื้นที่ (Zoning) ขึ้นอยู่กับว่าเขาชอบส่วนไหนของประเทศไทย และขึ้นอยู่กับว่าคู่สมรสของชาวต่างชาติเป็นคนที่ไหน เช่น อำเภอหนองบัวสอ ในจังหวัดอุดรธานี มีเขยเป็นชาวต่างชาติเกือบทั้งหมู่บ้าน และโรงพยาบาลในอำเภอหนองบัวสอต้องมีการปรับเกรดเลือดให้เข้ากับชาวต่างชาติ

ประเด็นที่ 2 ท่านคิดว่า พฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ เป็นเช่นไร (เช่น การซื้อ การเช่า การเช่าระยะยาว การใช้ชื่อผู้อื่นถือครอง การถือครองในรูปนิติบุคคล หรือ การมีภรรยาเป็นคนไทย หรือ รูปแบบอื่นใด)

สรุปประเด็นที่ 2 ทุกท่านมีความเป็นตรงกันว่า ชาวต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษมีพฤติกรรมในการถือครองอสังหาริมทรัพย์ทุกรูปแบบ เพราะเล็งเห็นประโยชน์ของการที่จะมีทรัพย์สินในเขตปกครองฯเพราะว่าอสังหาริมทรัพย์มีมูลค่าเพิ่มในอัตราที่สูงมาก ชาวต่างด้าวต้องการถือครองกรรมสิทธิ์แต่ว่าติดเรื่องกฎหมาย จึงทำให้มีพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ดังนี้

การซื้อในนามตนเอง จะถือครองได้เฉพาะคอนโดมิเนียมเท่านั้น ในสัดส่วนไม่เกินร้อยละ 49 ของพื้นที่ขาย

การถือครองในนามนิติบุคคล แต่กฎหมายของไทยเกี่ยวกับนิติบุคคล กำหนดให้ชาวต่างชาติถือหุ้นได้ไม่เกิน ร้อยละ49 แต่ความเป็นจริงแล้วทุนเกือบจะ100%ของชาวต่างชาติ แต่ชาวต่างชาติ ก็จะไม่ยอมให้คนไทยถือหุ้นถึงร้อยละ 51 ดังนั้น จึงเกิดการดำเนินการที่แยกออกเพื่อที่จะได้บริหารจัดการได้ และดำเนินการดัดแปลง (ซิกแซ็ก) กันเป็นระดับหลายขั้นตอน

การเช่าระยะยาว ปัจจุบันทำสัญญาเช่าได้เพียง 30 ปี เป็นพนักงานของหน่วยต่างๆที่เข้ามาประเทศไทย เพื่อการทำงาน เช่น เป็นพนักงานของหน่วยต่างๆที่เข้ามาประเทศไทย เพื่อการทำงาน จะถือครองในรูปแบบเช่า

การจดทะเบียนกับคนไทย แล้วให้คู่สมรสที่เป็นคนไทยถือแทน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประเด็นที่ 3 ท่านคิดว่า วัตถุประสงค์ในการถือครองอสังหาริมทรัพย์ในเขตปกครองพิเศษของชาวต่างด้าว คืออะไร (เพื่ออยู่อาศัย เพื่อการลงทุนเพื่อการดำเนินธุรกิจ หรือเพื่อการลงทุนเพื่อการเก็งกำไร หรือ อื่นๆ)

สรุปประเด็นที่ 3 ทุกท่านมีความเห็นสอดคล้องไปในทางเดียวกันคือ วัตถุประสงค์ในการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวส่วนใหญ่เพื่อการลงทุนเพื่อดำเนินธุรกิจ โดยจะเป็นคอนโดมิเนียมเป็นส่วนมากเนื่องจากชาวต่างด้าวที่เป็นนักลงทุนจะมีความเชี่ยวชาญด้านอาคารสูงเป็นพิเศษ ส่วนอาคารบ้านเดี่ยวๆจะมีจำนวนไม่มากนัก โดยการถือครองในนามนิติบุคคล ธุรกิจ แต่กฎหมายระบุว่า คนต่างชาติมีสิทธิ์คือครองได้ไม่เกินร้อยละ 49 ส่วนที่เหลือต้องเป็นคนไทยเท่านั้น จึงส่งผลให้มีการหลีกเลี่ยงกฎหมายโดยให้คนไทยถือครอง แต่คนต่างด้าวเป็นผู้ลงทุนทั้งหมด ส่วนการการลงทุนเพื่อที่อยู่อาศัยมีจำนวนน้อยกว่าเพื่อการลงทุนเพื่อธุรกิจ การลงทุนเพื่อการเก็งกำไรก็มี เช่น การซื้อมาเพื่อขายต่อให้เพื่อนชาวต่างด้าวที่เข้ามาเขตปกครองพิเศษ และชาวต่างด้าวหลายคนที่ซื้อเพื่อการลงทุนโดยการให้เช่าซึ่งผลตอบแทนได้ดีมาก

ประเด็นที่ 4 ท่านคิดว่า นโยบายภาครัฐส่งผลต่อ พฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ หรือไม่ เพราะเหตุใด

สรุปประเด็นที่ 4 นโยบายภาครัฐจะส่งผลต่อการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวมาก เพราะนโยบายภาครัฐเป็นเหมือนแม่บทในการกำหนดทิศทางในการพัฒนาประเทศในการส่งเสริมการลงทุน ในการยอมรับทุนต่างชาติหรือปิดกั้นทุนต่างชาติ เช่น นโยบายให้คนต่างชาติ ถือครองได้ไม่เกินร้อยละ 49 จากเดิมที่ไม่สามารถถือครองได้เลย แต่หากคอนโดมิเนียมมีชาวต่างชาติเข้ามาซื้อมาก จะส่งผลต่อเรื่องของความมั่นคง เพราะว่าตามหลักแล้วทรัพย์สินหรือว่ากรรมสิทธิ์ไม่ควรให้ชาวต่างด้าวเข้ามายึดครอง จะทำให้มีอันตรายถึงความมั่นคงของรัฐ แต่นโยบายภาครัฐก็จะไม่สามารถส่งผลได้นานเพราะจะมีการหาช่องว่าง หรือ ช่องโหว่ให้กับคนต่างด้าว ฉะนั้นรัฐและสภาควรจะต้องมีนโยบายในเรื่องนี้อย่างชัดเจน และบังคับใช้กฎหมายอย่างเคร่งครัด

นโยบายภาครัฐจะส่งผลต่อการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าว โดยปัจจุบันผังเมืองจะกำหนดไว้เป็นพื้นที่ โดยแต่ละพื้นที่จะแทนด้วยสี มีด้านพาณิชย์กรรม ด้านการอยู่อาศัย และ ด้านเกษตรกรรม และผังเมืองดังกล่าวจะมีการปรับปรุงเมื่อมีความจำเป็น แต่การปรับปรุงต้องพิจารณาสอบถามทั้งนักธุรกิจและประชาชน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประเด็นที่ 5 ท่านคิดว่า นโยบายด้านการเงิน (เช่น นโยบายเกี่ยวกับสินเชื่อ) ด้านภาษี และด้านกฎหมาย มีส่วนในการตัดสินใจถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ หรือไม่ และส่งผลต่อการถือครองในรูปแบบใด (เพื่อการลงทุน เพื่อการอยู่อาศัย เพื่อการดำเนินธุรกิจ หรืออื่นๆ) เพราะเหตุใด

สรุปประเด็นที่ 5 นโยบายด้านการเงิน ด้านภาษี และด้านกฎหมายมีส่วนในการตัดสินใจมากถือครอง โดยด้านกฎหมายเกี่ยวกับการถือครองอสังหาริมทรัพย์มีส่วนในการตัดสินใจมากที่สุด เพราะเป็นสิ่งที่กำหนดขอบเขตของการถือครองฯซึ่งทุกคนต้องปฏิบัติตาม จึงเป็นเรื่องจำเป็นอย่างยิ่งต้องมีความชัดเจน เพื่อจูงใจในการลงทุน เนื่องจากส่งผลต่อการดำเนินธุรกิจสูง เพราะว่าเขาจะมาซื้อหรือเช่าเพื่อการลงทุนหรือ ทำธุรกิจ คือ ด้านกฎหมายคุ้มครอง เพราะถ้าซื้อแล้วไม่ถูกโกงหรือขายต่อได้ เขาก็จะลงทุน รองลงมาคือด้านภาษี เพราะว่าถ้าไม่เข้าใจระบบภาษีของประเทศนั้นการลงทุนอาจจะพลาดได้ ด้านภาษีก็จะต้องมีความเท่าเทียมกัน คือ คนไทยเสียภาษีอย่างหนึ่งชาวต่างด้าวเสียภาษีอีกอย่างหนึ่ง เขาก็ไม่เข้ามาลงทุน และมีส่วนต่อการตัดสินใจอันดับสุดท้าย คือ นโยบายการเงิน เพราะชาวต่างชาติไม่ได้อยู่ในระบบสินเชื่อ เพราะนักลงทุนส่วนใหญ่จะนำเงินสดมาถือครองอสังหาฯ โดยผ่านธนาคารแห่งประเทศไทยซึ่งไม่ได้มีมาตรการที่ส่งเสริมมากนัก

ประเด็นที่ 6 ท่านคิดว่า ภาวะเศรษฐกิจส่งผลต่อพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ หรือไม่ และส่งผลต่อการถือครองในรูปแบบใด (เพื่อการลงทุน เพื่อการอยู่อาศัย เพื่อการดำเนินธุรกิจ หรืออื่นๆ) เพราะเหตุใด

สรุปประเด็นที่ 6 ภาวะเศรษฐกิจส่งผลต่อพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์อย่างยิ่ง เพราะว่าถ้าเศรษฐกิจมีการเจริญเติบโตดี ประชาชนก็จะมีความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น โอกาสที่จะสร้างเครือข่ายการลงทุนเพื่อขยายการลงทุนก็จะมีมากขึ้น ก็จะเป็นสิ่งจูงใจให้ผู้ที่เข้ามาทำธุรกิจได้ตัดสินใจง่ายขึ้น ซึ่งจะต้องพิจารณาทั้งภาวะเศรษฐกิจที่เกิดกับประเทศไทยและภาวะเศรษฐกิจโลก เพราะนักลงทุนจะเลือกลงทุนในประเทศที่ได้รับผลตอบแทนคุ้มค่า และปลอดภัยกว่า การถือครองอสังหาริมทรัพย์หากเพื่อการอยู่อาศัย จะไม่ส่งผลกระทบมากนัก แต่จะส่งผลในกรณีถือครองเพื่อการดำเนินธุรกิจ โดยจะพิจารณาเปรียบเทียบกับภาวะเศรษฐกิจของประเทศอื่นประกอบด้วย ทั้งนี้เพื่อเปรียบเทียบความคุ้มค่าจากการลงทุนในแต่ละแห่ง แต่ปัจจัยที่มีผลกระทบมากที่สุดคือปัจจัยด้านการเมือง เช่น ในช่วงที่ประเทศไทยมีปัญหาด้านการเมือง นักลงทุน นักท่องเที่ยวหยุดชะงักหมด เพราะไม่มีความมั่นใจว่า เศรษฐกิจจะเป็นเช่นใดในอนาคต นั่นหมายถึง การส่งผลกระทบไปทั้งหมด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประเด็นที่ 7 ท่านคิดว่า อัตราดอกเบี้ยส่งผลต่อพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ หรือไม่ และส่งผลต่อการถือครองในรูปแบบใด (เพื่อการลงทุน เพื่อการอยู่อาศัย เพื่อการดำเนินธุรกิจ หรืออื่นๆ) เพราะเหตุใด

จากภาพรวม สำหรับประเทศไทยมีผู้เชี่ยวชาญด้านต่างๆเป็นคณะกรรมการในการกำหนดกรอบด้านดอกเบี้ย เพราะดอกเบี้ยจะส่งผลต่อเรื่องต่างๆ ทั้งนี้นักธุรกิจจะได้รับผลกระทบมากกว่า เพราะนักลงทุนต้องกู้เพื่อการลงทุน ซึ่งดอกเบี้ยถือเป็นต้นทุนของธุรกิจด้วย

อัตราดอกเบี้ยจะมีผลกระทบโดยตรงกับคนต่างด้าวที่ถือครองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในนามบริษัท เพราะว่าถ้าดอกเบี้ยขึ้น เงินลงทุนก็จะสูงขึ้น การถือครองอสังหาริมทรัพย์ก็จะน้อยลง ในทางตรงข้าม ถ้าดอกเบี้ยลดลง การถือครองอสังหาริมทรัพย์ก็จะมาก แต่จะไม่ส่งผลกับนักลงทุนที่นำเงินทุนมาจากต่างประเทศเข้ามาลงทุนในประเทศไทย เพราะไม่ใช่การกู้เงินในประเทศไทย และอัตราดอกเบี้ยจะส่งผลกระทบกับคนไทยมากกว่าคนต่างด้าว เพราะคนต่างด้าวไม่ได้อยู่ในระบบสินเชื่อ แต่จะส่งผลต่อคนต่างด้าวที่มีคู่สมรสเป็นคนไทย และถือครองอสังหาริมทรัพย์ในนามคู่สมรสที่เป็นคนไทยและจำเป็นต้องกู้ยืมเงิน

ประเด็นที่ 8 ท่านคิดว่า รูปแบบการลงทุนระหว่างประเทศ (เช่น การมีข้อตกลงทางการค้าและการลงทุน ข้อตกลงทวิการลงทุน ข้อตกลงทวิภาคี ข้อตกลงไตรภาคี ข้อตกลงเขตการค้าเสรี) ส่งผลต่อพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษหรือไม่ เพราะเหตุใด และ รูปแบบการลงทุนระหว่างประเทศ ประเภทใดมีอิทธิพลสูงสุดและส่งผลต่อการถือครองในรูปแบบใด (เพื่อการลงทุน เพื่อการอยู่อาศัย เพื่อการดำเนินธุรกิจ หรืออื่นๆ)

รูปแบบการลงทุนระหว่างประเทศจะมีอิทธิพลต่อการถือครองอสังหาริมทรัพย์ เพราะถ้าเปิดประเทศเป็นอาเซียน หรือ มีการลงทุนระหว่างประเทศ เช่น ไทย-พม่า เศรษฐกิจระหว่างประเทศจะมีมูลค่าเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ส่งผลให้ภาวะอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยอยู่ในช่วงขาขึ้น โดยรูปแบบการลงทุนระหว่างประเทศส่วนใหญ่เป็นการลงทุนแบบทวิภาคี ถ้าเป็นอาเซียนเป็นการลงทุนแบบไตรภาคี เพราะโลกสามารถเชื่อมต่อถึงกันได้โดยทั่วไป ทำให้การลงทุนสามารถเคลื่อนย้ายได้อย่างเสรี จะกลายเป็นแผ่นดินเดียวกัน เลิกการปิดกั้นระหว่างประเทศ เช่น คนไทยไปอยู่อาศัยในต่างประเทศ หรือ คนต่างชาติมาอยู่ในประเทศไทย แต่ที่ผ่านมาส่วนใหญ่ของข้อตกลงระหว่างประเทศจะเป็นการพิจารณาเรื่องสินค้าและบริการ มากกว่าเรื่องอสังหาริมทรัพย์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประเด็นที่ 9 ท่านคิดว่า โครงสร้างพื้นฐานของประเทศ เช่น ระบบการคมนาคม ระบบสาธารณูปโภค ระบบการป้องกันภัยพิบัติ ส่งผลต่อพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ หรือไม่ เพราะเหตุใดและส่งผลต่อการถือครองในรูปแบบใด (เพื่อการลงทุน เพื่อการอยู่อาศัย เพื่อการดำเนินธุรกิจ หรืออื่นๆ)

ภาครัฐมีหน้าที่วางรากฐานเกี่ยวกับผังเมือง อาทิเช่น กรณีรถไฟฟ้า ภาครัฐจะกำหนดเส้นทางและวางฐานตรงสถานีที่จะจอด ซึ่งจะส่งผลต่อการดำเนินธุรกิจบริเวณรอบเส้นทางรถไฟฟ้า หรือ ในกรณีการขยายถนนทางหลวงไปยังต่างจังหวัด ก็จะส่งผลให้ความเจริญเติบโตกระจายไปยังต่างจังหวัดด้วยเช่นกัน แต่ถ้าเรื่องภัยพิบัติยังไม่มีความชัดเจนเท่าที่ควร โดยปัจจุบันหน่วยงานภาครัฐ เช่น กรมผังเมืองเตรียมเสนอสร้างอาคารในพื้นที่ที่คาดว่าจะเกิดภัยพิบัติจากธรรมชาติให้มีความมั่นคงแข็งแรงกว่าปกติ ซึ่งจะส่งผลต่อการลงทุนในพื้นที่ดังกล่าว

โครงสร้างพื้นฐานมีผลต่อการถือครองอสังหาริมทรัพย์อย่างมาก การคมนาคมและระบบสาธารณูปโภคไปถึงที่ไหน ความเจริญก็จะไปถึงที่นั่น ราคาอสังหาริมทรัพย์จะเปลี่ยนแปลงขึ้นอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตปกครองพิเศษ ซึ่งส่งผลโดยตรงต่อการถือครองอสังหาริมทรัพย์ ทั้งการถือครองเพื่อการลงทุน เพื่อการอยู่อาศัย เพื่อการดำเนินธุรกิจ โดยนักลงทุนรายใหญ่จะเข้ามาลงทุนก่อนที่โครงสร้างพื้นฐานจะสมบูรณ์ หรือ ครบถ้วน เพราะว่า จะทำให้ต้นทุนต่ำสามารถทำกำไรได้สูง แต่ถ้าโครงสร้างพื้นฐานครบถ้วนจะทำให้ได้กำไรน้อยลง ในส่วนของนักธุรกิจขนาดกลางและขนาดเล็กจะเข้ามาเมื่อระบบการคมนาคมและระบบสาธารณูปโภคมีพร้อมแล้ว และจะส่งผลต่อการถือครองเพื่อการอยู่อาศัยมากที่สุด เพราะต้องการความสะดวกสบายในการเดินทาง และความสะดวกสบายในการดำเนินชีวิตประจำวัน ส่วนระบบป้องกันภัยส่งผลต่อพฤติกรรมการถือครองฯน้อยที่สุด

ประเด็นที่ 10 ท่านคิดว่า สภาพสิ่งแวดล้อม (เช่น ด้านสุขอนามัย ระบบความปลอดภัย ระบบมลภาวะ) ส่งผลต่อ พฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ หรือไม่ เพราะเหตุใด และส่งผลต่อการถือครองในรูปแบบใด (เพื่อการลงทุน เพื่อการอยู่อาศัย เพื่อการดำเนินธุรกิจ หรืออื่นๆ)

สภาพสิ่งแวดล้อมส่งผลต่อ พฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ เพราะคนปัจจุบันให้ความสำคัญกับสภาพสิ่งแวดล้อมมาก เช่น เรื่องสุขอนามัย ความปลอดภัย และมลภาวะ เพราะสิ่งแวดล้อมดีก็จะเป็นส่วนช่วยให้มีการถือครองอสังหาริมทรัพย์มากขึ้น เพราะคนต่างด้าวชอบ และให้ความใจใส่ต่อเรื่องสิ่งแวดล้อมมาก ซึ่งจะส่งผลให้คนต่างด้าวมาอาศัยและลงทุนเพิ่มมากขึ้น โดยส่งผลกระทบกับกลุ่มที่ถือครองเพื่ออยู่อาศัยมากกว่ากลุ่มที่ถือครองเพื่อการลงทุน เพื่อการดำเนินธุรกิจ เพราะเป็นผู้ที่จะต้องอยู่อาศัยโดยตลอด และผลกระทบอีกด้านคือการใช้ประโยชน์จากช่องว่างทางกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อม เพื่อดำเนินการทางธุรกิจ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ดังนั้น ควรจะเป็นการสร้างความตระหนักในเรื่องเรื่องสิ่งแวดล้อมให้เกิดกับคนรุ่นใหม่เพื่อเป็นการป้องกันควรฉวยโอกาส หรือ การใช้ประโยชน์ของคนต่างด้าวจากช่องโหว่ทางกฎหมาย

ประเด็นที่ 11 ท่านคิดว่า ความสัมพันธ์ของชุมชน เช่น ด้านศาสนา / ความเชื่อของชุมชน ด้านวัฒนธรรม ประเพณีของชุมชน ด้านความรุนแรงด้านการเมืองของชุมชนส่งผลต่อพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ หรือไม่ เพราะเหตุใด และส่งผลต่อการถือครองในรูปแบบใด (เพื่อการลงทุน เพื่อการอยู่อาศัย เพื่อการดำเนินธุรกิจ หรืออื่นๆ)

ความสัมพันธ์ของชุมชนมีอิทธิพลต่อการถือครองอสังหาริมทรัพย์ แต่เป็นด้านที่ดี เพราะประเทศไทยมีความยืดหยุ่นด้านนี้สูง ไม่มีการกีดกันเรื่องศาสนา มีวัฒนธรรมเปิดรับเพื่อนบ้านใหม่ ดังจะเห็นได้จากกรณีคนในชุมชนสามารถนับถือศาสนาใดก็ได้ ก็สามารถอยู่ร่วมชุมชนเดียวกันได้ จึงเป็นจุดเด่นที่สร้างความพึงพอใจให้กับชาวต่างชาติที่จะเลือกลงทุน หรือ เลือกอยู่อาศัยในไทย ส่วนในกรณีเรื่องการเมืองนั้น จะเป็นการส่งผลระยะสั้น เพราะเมื่อถึงยามคับขัน คนไทยสามารถหันหน้าแก้ปัญหาได้ทันที โดยสามารถลืมในบางเรื่องในบางเวลาได้ นอกจากนี้ความสัมพันธ์ของชุมชนมีการผสมผสาน เป็นเรื่องของความศรัทธาและความเชื่อ ส่งผลต่อความกลมกลืน และส่งผลดีในแง่ของการยอมรับชาวต่างชาติ วัฒนธรรมอื่นๆ ทำให้ชาวต่างชาติ หรือ คนต่างด้าวต้องการถือครอง หรือ อยู่อาศัยในไทย

ส่วนปัญหาของความมั่นคงทางการเมืองจะมีผล เนื่องจากชาวต่างชาติไม่เคยมีประสบการณ์เช่นนี้ เช่น กรณีมีหน่วยทหารตามถนนอย่างที่ผ่านมา ส่งผลให้มีการยกเลิกการเดินทางที่จะมาท่องเที่ยว สำหรับคนที่ไม่เคยมาประเทศไทย แต่ชาวต่างชาติมีปฏิกิริยาแตกต่างกัน เมื่อพวกเขาได้ยินรัฐบาลของพวกเขาได้ออกคำเตือนไม่ให้เดินทางไปยังประเทศไทย จำนวนมากได้ยกเลิกเงินมัดจำของพวกเขา

ประเด็นที่ 12 ท่านคิดว่าปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ คืออะไร

นโยบายภาครัฐจะเป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลสูงสุด เนื่องจากเป็นการกำหนดกฎหมายและสิทธิต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการถือครองอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งทุกคนต้องปฏิบัติตาม กฎระเบียบ เช่น กรณีคอนโดมิเนียมที่มีการกำหนดอัตราส่วนในการถือครองของชาวต่างชาติได้ไม่เกิน 49% หากมีความต้องการมาก จะทำให้ราคาเพิ่มสูงขึ้น หรือ เกิดการลงทุนในพื้นที่ใกล้เคียงมากขึ้น เพราะนักลงทุนพิจารณาแล้วว่า มีความคุ้มค่าจากการลงทุน ซึ่งการลงทุนก็พิจารณาอีกว่า ลงทุนโดยคนไทย หรือต่างชาติ หากเป็นในนามนิติบุคคล ต่างชาติก็ไม่สามารถถือหุ้นได้เกิน 50% อีกเช่นกัน ดังนั้นจะเห็นได้ว่า กฎหมายจะเป็นสิ่งที่สำคัญสุด และจะเป็นสิ่งที่กำหนดปัจจัยด้านอื่นตามมาภายหลัง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ส่วนปัจจัยอื่นๆ เช่น ภาวะเศรษฐกิจ และสังคมนั้น จะเป็นเครื่องจูงใจในมุมมองด้านผลตอบแทนจากการลงทุน และ ความมีเสถียรภาพในการอยู่อาศัย เพราะหากนโยบายรัฐเอื้อต่อการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติ แต่เศรษฐกิจไม่ดี หรือ สังคมไม่มีความปลอดภัย ก็คงไม่มีผู้ใดประสงค์จะถือครองอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนี้ด้านกฎหมายยังมีประเด็นเรื่องวีซ่าที่ปัจจุบันยุ่งยากสำหรับชาวต่างชาติที่ต้องต่ออายุ หรือ ขยายระยะเวลาออกไป ดังนั้น สำหรับชาวต่างชาติคิดว่า วีซ่าน่าจะเป็นสิ่งสำคัญที่สุดในตอนนี้ พวกเขาทำได้ยากและซับซ้อน ดังนั้นผมคิดว่าการขอวีซ่าจะต้องได้รับการทบทวนอย่างสมบูรณ์

สรุปผลการศึกษาจากการสัมภาษณ์แบบเชิงลึก ดังนี้

1) ชาวต่างชาติ หรือ ชาวต่างด้าว ประสงค์จะถือครองอสังหาริมทรัพย์ในไทยในรูปแบบการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ แต่ไม่สามารถดำเนินการได้ เนื่องจากมีกฎหมายกำหนดไว้ จึงส่งผลให้รูปแบบการถือครองอสังหาริมทรัพย์ แบ่งเป็น

1.1) กรณีคอนโดมิเนียม จะเป็นในรูปแบบของการซื้อสำหรับสัดส่วนที่ไม่เกินร้อยละ 49 (ตามที่กฎหมายกำหนด) ทั้งในนามส่วนตัว และในนามนิติบุคคลที่มีชาวต่างชาติ ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 49 ภรรยาและการให้ผู้อื่นที่เป็นคนไทยซื้อคอนโดมิเนียมแทน

1.2) กรณีอสังหาริมทรัพย์ จะเป็นรูปแบบของสัญญาเช่าระยะยาว ซึ่งปัจจุบันไทยได้กำหนดสัญญาเช่าระยะเวลามากสุด 30 ปี หรือ ในรูปแบบของการซื้อในนามนิติบุคคลที่มีชาวต่างชาติ ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 49

2) ปัจจัยที่ส่งผลต่อรูปแบบพฤติกรรมของการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ พบว่า จะมีองค์ประกอบทั้ง 3 ปัจจัย คือ นโยบายภาครัฐ เศรษฐกิจและการลงทุน และ สภาพสังคมและสิ่งแวดล้อม โดยมีรายละเอียด ดังนี้

2.1) ปัจจัยด้านนโยบายภาครัฐ ที่มีผลรูปแบบพฤติกรรมของการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษมากที่สุด ได้แก่ มาตรการด้านกฎหมาย เพราะเป็นการกำหนดประเภทและสิทธิในการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าว ตัวอย่างเช่น การกำหนดให้คนต่างด้าวถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดในคอนโดมิเนียมได้ไม่เกินร้อยละ 49 หากคนต่างด้าวท่านอื่นมีความต้องการถือครอง ก็จะเปลี่ยนเป็นการถือครองโดยภรรยาที่เป็นคนไทย หรือ ถือครองในนามนิติบุคคลที่คนต่างด้าวถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 49 แทน และหากเป็นอสังหาริมทรัพย์นั้น คนต่างด้าวไม่สามารถมีกรรมสิทธิ์ถือครองในรูปแบบการซื้อในนามตนเองได้ จึงต้องเลี่ยงเป็นการถือครองในนามนิติบุคคล หรือ ในนามภรรยาคนไทยแทน ส่วนด้านการเงินจะไม่มีผลรูปแบบพฤติกรรมของการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เพราะคนต่างด้าวไม่สามารถกู้ยืมสถาบันการเงินไทยได้ แต่อาจส่งผลในกรณีที่ถือครองในนามภรรยาคนไทย และต้องกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ด้านภาษี ส่งผล ปัจจุบันอัตราภาษีโดยรวมของไทยสูงกว่าหลายประเทศ ดังนั้น หากอัตราภาษีลดลง จะมีส่วนในด้านแรงจูงใจในการลงทุน เพราะภาษีจัดเป็นต้นทุนอย่างหนึ่งของธุรกิจ ส่วนการถือครองในรูปการอยู่อาศัยแทบจะไม่ส่งผล เพราะถือว่า เป็นหน้าที่ที่ทุกคนต้องปฏิบัติ

2.2) ปัจจัยด้านเศรษฐกิจและการลงทุน จะเป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อรูปแบบพฤติกรรมของการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษโดยเฉพาะอย่างยิ่งการถือครองในรูปแบบการลงทุน เพราะการพิจารณาลงทุนจะพิจารณาองค์ประกอบหลายด้าน และองค์ประกอบหนึ่งคือ สถานการณ์ด้านเศรษฐกิจที่เหมาะสม มีแนวโน้มที่สามารถเติบโตได้อีก ทั้งนี้เพื่อให้ได้รับผลตอบแทนที่คุ้มค่าจากการลงทุน ส่วนด้านอัตราดอกเบี้ย จัดเป็นต้นทุนประเภทหนึ่งของการลงทุน ซึ่งหากอัตราดอกเบี้ยสูงมาก ทำให้ผลตอบแทนไม่คุ้ม หรือ หากเป็นการซื้อเพื่อการอยู่อาศัย (ซื้อในนามภรรยา หรือ นิติบุคคลและให้ผู้อื่นที่เป็นคนไทยซื้อแทน) ก็จะไม่มีการซื้อเกิดขึ้น เพราะความสามารถในการผ่อนชำระไม่เพียงพอ ส่วนรูปแบบการเลือกลงทุนระหว่างประเทศ จะเป็นปัจจัยที่ส่งต่อรูปแบบพฤติกรรมของการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษในลักษณะของแรงจูงใจเพื่อเกิดการเคลื่อนย้ายเงินทุนระหว่างประเทศได้ง่ายขึ้น เนื่องจากเงื่อนไขลดลง เพราะแต่ละประเทศพิจารณาแล้วว่า โลกอนาคตจะมีการเชื่อมต่อกันมากขึ้น และเป็นไปในหลากหลายด้าน และเมื่อมีการเคลื่อนย้ายเงินทุนระหว่างประเทศ จะส่งผลต่อประเทศที่รับการลงทุนมีเศรษฐกิจที่ดีขึ้น มีการเจริญเติบโตเพิ่มขึ้น

2.3) ปัจจัยด้านสภาพสังคมและสิ่งแวดล้อม จะเป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อรูปแบบพฤติกรรมของการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ โดยพบว่า ระบบโครงสร้างพื้นฐาน เป็นสิ่งสำคัญที่นำมาพิจารณา เพราะเกี่ยวข้องกับการคมนาคม การเดินทางที่สะดวกสบาย ส่วนสิ่งแวดล้อมต่างๆ อาทิเช่น ศาสนา วัฒนธรรม ประเพณี รวมทั้งภาวะการเมืองจะส่งผล เพราะจะเห็นได้ว่า สังคมไทยไม่มีการกีดกันด้านศาสนา ผู้นับถือแต่ละศาสนาสามารถอยู่ร่วมกันในชุมชนอย่างมีความสุข ส่วนด้านการเมืองจะส่งผลให้เกิดการหยุดชะงักในระยะสั้น เมื่อการเมืองนิ่ง นักลงทุนก็จะเริ่มพิจารณาเรื่องการลงทุนอีกครั้ง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.16 การเปรียบเทียบผลการวิจัยเชิงปริมาณ และการวิจัยเชิงคุณภาพ

ปัจจัย	การวิจัยเชิงปริมาณ	การวิจัยเชิงคุณภาพ	สรุปผล
ตัวชี้วัดของพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในไทย	ตัวชี้วัดของพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในไทย ประกอบด้วย 2 ตัวชี้วัด เรียงตามลำดับ ดังนี้ -การซื้อ มีค่า Loading .9060 -การเช่าระยะยาว มีค่า Loading .7354 ณ ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05	รูปแบบการถือครองอสังหาริมทรัพย์ แบ่งเป็น 1. กรณีคอนโดมิเนียม จะเป็นในรูปแบบของการซื้อสำหรับสัดส่วนที่ไม่เกินร้อยละ 49 (ตามที่กฎหมายกำหนด) ทั้งในนามส่วนตัว และในนามนิติบุคคลที่มีชาวต่างชาติ ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 49 2. กรณีอสังหาริมทรัพย์ จะเป็นรูปแบบของสัญญาเช่าระยะยาว ซึ่งปัจจุบันไทยได้กำหนดสัญญาเช่าระยะเวลามากสุด 30 ปี หรือในรูปแบบของการซื้อในนามนิติบุคคลที่มีชาวต่างชาติ ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 49	ผลการวิเคราะห์การวิจัยเชิงปริมาณ และ การวิจัยเชิงคุณภาพ พบว่า มีความสอดคล้องกัน

ตารางที่ 4.16 (ต่อ) การเปรียบเทียบผลการวิจัยเชิงปริมาณ และการวิจัยเชิงคุณภาพ

ปัจจัย	การวิจัยเชิงปริมาณ	การวิจัยเชิงคุณภาพ	สรุปผล
เศรษฐกิจและการลงทุน	พบว่า มีอิทธิพลทางตรงเชิงบวกต่อ พฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในไทย มีตัวแปรที่เป็นมาตรวัดของเศรษฐกิจและการลงทุน ได้แก่ -สถานการณ์เศรษฐกิจ มีค่า Loading .9261 -อัตราดอกเบี้ย มีค่า Loading .9337 -รูปแบบการเลือกลงทุนระหว่างประเทศ มีค่า Loading .7552 ณ ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05	จะเป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อรูปแบบพฤติกรรมของการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ หากเป็นการลงทุนจะพิจารณาองค์ประกอบทั้ง 3 ด้าน โดยจะลงทุนเมื่อสถานการณ์ด้านเศรษฐกิจเหมาะสม มีแนวโน้มที่สามารถเติบโตได้อีก ดอกเบี้ยไม่สูงเกินไป เพราะดอกเบี้ยเป็นต้นทุนอย่างหนึ่ง เป็นโครงการที่มีผลตอบแทนที่คุ้มค่าจากการลงทุน หรือ หากเป็นการซื้อเพื่อการอยู่อาศัย (ซื้อในนามภรรยา หรือ นิติบุคคล) หากดอกเบี้ยสูงมาก จะส่งผลให้ไม่สามารถผ่อนชำระได้ (กรณีต้องกู้ยืม) จะไม่มีการถือครองอสังหาริมทรัพย์เกิดขึ้น ส่วนรูปแบบการเลือกลงทุนระหว่างประเทศ จะเป็นปัจจัยในลักษณะของแรงจูงใจ เนื่องจากเงื่อนไขลดลง และเมื่อมีการเคลื่อนย้ายเงินทุนระหว่างประเทศ จะส่งผลต่อประเทศที่รับการลงทุนมีเศรษฐกิจที่ดีขึ้น มีการเจริญเติบโตเพิ่มขึ้น	ผลการวิเคราะห์การวิจัยเชิงปริมาณ และ การวิจัยเชิงคุณภาพ พบว่า มีความสอดคล้องกัน

ตารางที่ 4.16(ต่อ) การเปรียบเทียบผลการวิจัยเชิงปริมาณ และการวิจัยเชิงคุณภาพ

ปัจจัย	การวิจัยเชิงปริมาณ	การวิจัยเชิงคุณภาพ	สรุปผล
นโยบายภาครัฐ	พบว่า มีอิทธิพลทางตรงเชิงบวกต่อ พฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในไทย และจะมีอิทธิพลทางอ้อมเชิงบวกผ่านปัจจัยด้านเศรษฐกิจและการลงทุน และ ปัจจัยสภาพสังคมและสิ่งแวดล้อม โดยมีตัวแปรที่เป็นมาตรวัดของนโยบายภาครัฐ ได้แก่ -มาตรการด้านการเงิน มีค่า Loading .9102 -มาตรการด้านภาษี มีค่า Loading .9385 -มาตรการด้านกฎหมาย มีค่า Loading .9188 ณ ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05	มีผลรูปแบบพฤติกรรมของการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษมากที่สุด ได้แก่ มาตรการด้านกฎหมาย เพราะเป็นการกำหนดประเภทและสิทธิในการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าว ส่วนด้านการเงิน จะส่งผลในกรณีที่ถือครองในนามภรรยาคนไทย และต้องกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ด้านภาษี ส่งผล เพราะภาษีจัดเป็นต้นทุนอย่างหนึ่งของธุรกิจ และ ปัจจุบันอัตราภาษีโดยรวมของไทยสูงกว่าหลายประเทศ ดังนั้น หากอัตราภาษีลดลง จะมีส่วนในด้านแรงจูงใจในการลงทุน ส่วนการถือครองในรูปการอยู่อาศัยแทบจะไม่ส่งผล เพราะถือว่าเป็นหน้าที่ที่ทุกคนต้องปฏิบัติ	ผลการวิเคราะห์การวิจัยเชิงปริมาณ และ การวิจัยเชิงคุณภาพ พบว่า มีความสอดคล้องกัน

ตารางที่ 4.16(ต่อ) การเปรียบเทียบผลการวิจัยเชิงปริมาณ และการวิจัยเชิงคุณภาพ

ปัจจัย	การวิจัยเชิงปริมาณ	การวิจัยเชิงคุณภาพ	สรุปผล
สภาพสังคมและสิ่งแวดล้อม	พบว่า มีอิทธิพลทางตรงเชิงบวกต่อ พฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในไทย โดยมีตัวแปรที่เป็นมาตรวัดของสภาพสังคมและสิ่งแวดล้อม ได้แก่ -ระบบโครงสร้างพื้นฐาน มีค่า Loading .9493 -สิ่งแวดล้อม มีค่า Loading .9465 ณ ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05	จะเป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อรูปแบบพฤติกรรมของการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ โดยพบว่าระบบโครงสร้างพื้นฐาน เป็นสิ่งสำคัญที่นำมาพิจารณา เพราะเกี่ยวข้องกับการคมนาคม การเดินทางที่สะดวกสบาย ส่วนสิ่งแวดล้อมต่างๆ อาทิเช่น ศาสนา วัฒนธรรม ประเพณี โดยสังคมไทยไม่มีการกีดกันด้านศาสนา ผู้นับถือแต่ละศาสนาสามารถอยู่ร่วมกันในชุมชนอย่างมีความสุข จึงเป็นที่ต้องการของคนต่างด้าว ส่วนเรื่องภาวะการเมืองจะส่งผลเช่นกัน แต่จะส่งผลให้เกิดการหยุดชะงักของการถือครองในระยะสั้น เมื่อการเมืองนิ่ง นักลงทุนก็จะเริ่มพิจารณาเรื่องการลงทุนอีกครั้ง	ผลการวิเคราะห์การวิจัยเชิงปริมาณ และ การวิจัยเชิงคุณภาพ พบว่า มีความสอดคล้องกัน

4.7 บทสรุป

งานวิจัยครั้งนี้ จะเป็นทั้งงานวิจัยเชิงปริมาณ และ งานวิจัยเชิงคุณภาพ ดังนั้น ผู้วิจัยของสรุปผลการวิเคราะห์ข้อมูล ดังนี้

การวิจัยเชิงปริมาณ ดำเนินการโดยใช้แบบสอบถาม จำนวน 63 ข้อ มีผู้ตอบแบบสอบถาม จำนวน 301 ราย ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นเพศชาย จำนวน 238 ราย คิดเป็นร้อยละ 79.1 โดยส่วนมากเป็นผู้ที่มีอายุระหว่าง 30 - 50 ปี และอายุมากกว่า 60 ปีขึ้นไป กลุ่มละจำนวน 100 ราย คิดเป็นร้อยละ 33.2 ระดับการศึกษาปริญญาตรี จำนวน 194 ราย คิดเป็นร้อยละ 64.5 เป็นผู้มีอาชีพเป็นพนักงานบริษัท จำนวน 104 ราย คิดเป็นร้อยละ 34.6 เป็นผู้ที่สมรสแล้ว จำนวน 148 ราย คิดเป็นร้อยละ 49.2 มีบุตรแล้ว 2 คน จำนวน 139 ราย คิดเป็นร้อยละ 46.2 ส่วนใหญ่มีที่พักอาศัยโดยพักกับภรรยาคนไทย จำนวน 99 ราย คิดเป็นร้อยละ 32.9 รองลงมา คือ การเช่า และซื้อในนามนิติบุคคล กลุ่มละ 86 ราย คิดเป็นร้อยละ 28.6 จากการวิเคราะห์สมการโครงสร้าง พบว่า ปัจจัยที่อิทธิพลทางตรงเชิงบวกสูงสุด ต่อพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในไทย ได้แก่ ปัจจัยด้านเศรษฐกิจและการลงทุน โดยมีค่า Coef. = 0.433 อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 จะมีองค์ประกอบ ได้แก่ ปัจจัยด้านอัตราดอกเบี้ย ปัจจัยสถานการณ์เศรษฐกิจ และ ปัจจัยด้านรูปแบบการเลือกลงทุนระหว่างประเทศ โดยมีค่า loading เท่ากับ .9337 .9261 และ .7552 แต่ปัจจัยที่มีอิทธิพลรวมสูงสุด (ทั้งอิทธิพลทางตรงและอิทธิพลทางอ้อม) ได้แก่ ปัจจัยด้านนโยบายภาครัฐ โดยนโยบายภาครัฐได้ส่งอิทธิพลทางอ้อมผ่านปัจจัยด้านเศรษฐกิจและการลงทุน และ ปัจจัยด้านสภาพสังคมและสิ่งแวดล้อมด้วย ทั้งนี้ปัจจัยด้านนโยบายภาครัฐประกอบด้วย มาตรการด้านภาษี มาตรการด้านกฎหมาย และ มาตรการด้านการเงิน

ส่วนการวิจัยเชิงคุณภาพ ดำเนินการโดยวิธีการสัมภาษณ์เชิงลึกกับผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในไทย รวม 10 ราย ประกอบด้วย ตัวแทนจากหน่วยงานภาครัฐที่มีส่วนในการกำหนดนโยบายด้านที่ดิน นโยบายด้านเศรษฐกิจ ตัวแทนของผู้บริหารในเขตปกครองพิเศษ (กรุงเทพมหานคร และ เมืองพัทยา) ตัวแทนจากภาคธุรกิจ ตัวแทนของคนต่างด้าว (ชาวต่างชาติ) ผลการสัมภาษณ์ พบว่า รูปแบบการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในไทย จะประกอบด้วย การซื้อทั้งในนามตนเอง และนิติบุคคล การเช่า ส่วนปัจจัยที่ส่งผลต่อพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในไทย จะเป็นปัจจัยด้านเศรษฐกิจและการลงทุน ปัจจัยด้านนโยบายภาครัฐ และ ปัจจัยด้านสภาพสังคมและสิ่งแวดล้อม

จากผลการวิจัยเชิงปริมาณ และผลการวิจัยเชิงคุณภาพดังกล่าว พบว่า การวิจัยเชิงปริมาณสอดคล้องกับการวิจัยเชิงคุณภาพทั้งรูปแบบของการถือครองอสังหาริมทรัพย์ และ ปัจจัยที่ส่งผลต่อพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในไทย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 5
การวิเคราะห์ อภิปรายผลและข้อเสนอแนะ

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์ คือ

1) เพื่อศึกษาพฤติกรรมของการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ

2) เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ

3) เพื่อศึกษารูปแบบพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ

ดังนั้น การวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยได้จัดทำการวิจัยทั้งการวิจัยเชิงปริมาณ และการวิจัยเชิงคุณภาพ โดยการวิจัยเชิงปริมาณเริ่มดำเนินการตั้งแต่การทบทวนวรรณกรรม เพื่อให้กรอบแนวคิดการวิจัย แล้วดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูล จำนวน 301 รายด้วยแบบสอบถามที่ผ่านการพัฒนาโดยวิธีการทำ Try-Out จำนวน 30 ตัวอย่าง และให้ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านที่เกี่ยวข้องกับการถือครองอสังหาริมทรัพย์ ตรวจสอบ เพื่อให้เกิดความถูกต้อง สมบูรณ์ และครบถ้วนทั้งด้านเนื้อหา และด้านการใช้ภาษา ทั้งนี้เพื่อให้ได้แบบสอบถามที่มีความน่าเชื่อถือ ทั้งนี้การเก็บรวบรวมข้อมูลจะเก็บจากคนต่างด้าว หรือ ชาวต่างชาติที่พักอาศัยในเขตปกครองพิเศษ คือ กรุงเทพมหานคร และ เมืองพัทยา และดำเนินการวิเคราะห์ข้อมูลด้วยโปรแกรมสำเร็จรูป SPSS เพื่อการวิเคราะห์เชิงพรรณนา และใช้สถิติการวิเคราะห์สมการโครงสร้าง (SEM) โปรแกรมสำเร็จรูป PLS-Graph Chin (2001) เพื่อหาความสัมพันธ์เชิงโครงสร้างของปัจจัยที่ส่งผลต่อพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษในไทย ส่วนการวิจัยเชิงคุณภาพ ดำเนินการโดยการสัมภาษณ์เชิงลึกกับผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 10 ราย ประกอบด้วย ตัวแทนจากหน่วยงานภาครัฐที่มีส่วนในการกำหนดนโยบายด้านอสังหาริมทรัพย์ นโยบายด้านเศรษฐกิจ ตัวแทนของผู้บริหารในเขตปกครองพิเศษ (กรุงเทพมหานคร และ เมืองพัทยา) ตัวแทนจากภาคธุรกิจ ตัวแทนของคนต่างด้าว (ชาวต่างชาติ)

ผู้วิจัยได้นำเสนอผลการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงปริมาณ ทั้งผลของข้อมูลเชิงพรรณนา ผลการทดสอบโมเดลสมการโครงสร้าง ผลการทดสอบสมมุติฐานตามกรอบแนวคิดการวิจัยที่ได้จากการทบทวนวรรณกรรมในบทที่ 2 ซึ่งผลการวิเคราะห์ทั้งการวิจัยเชิงปริมาณ และ การวิจัยเชิงคุณภาพ โดยละเอียดปรากฏในบทที่ 4 ดังนั้น ในบทที่ 5 นี้ ผู้วิจัยจะขออภิปรายผลสรุปการวิจัย พร้อมทั้งข้อเสนอแนะการวิจัยที่ได้จากการศึกษา และข้อเสนอแนะของการวิจัยครั้งต่อไป ดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.1 การวิเคราะห์และอภิปรายผลตามคำถามวิจัย

ในการศึกษาครั้งนี้ ผู้วิจัยได้กำหนดคำถามวิจัยไว้ 3 ข้อดังนี้

5.1.1 คำถามวิจัย ข้อ 1

พฤติกรรมของการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ เป็นเช่นไร

ผลการศึกษาพบว่า

1) การถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ จะเป็น ดังนี้

1.1) การซื้อ โดยงานวิจัยเชิงคุณภาพได้ข้อมูลเพิ่มเติมว่า การซื้อจะทั้งในลักษณะซื้อในนามตนเอง และในนามนิติบุคคล (หากไม่สามารถดำเนินการในนามตนเองได้)

1.2) การเช่า จะดำเนินการในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการในรูปแบบการซื้อได้

5.1.2 คำถามวิจัย ข้อ 2

ปัจจัยอะไรที่มีผลต่อพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ

ผลการศึกษาพบว่า

ปัจจัยที่มีอิทธิพลสูงสุดที่ส่งผลต่อพฤติกรรมของการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ คือ นโยบายภาครัฐ โดยเป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลรวมสูงสุด (อิทธิพลทางตรงและอิทธิพลทางอ้อม) แต่ปัจจัยที่มีอิทธิพลทางตรงสูงสุด คือ เศรษฐกิจและการลงทุน และปัจจัยลำดับสุดท้ายของงานวิจัยครั้งนี้ที่มีอิทธิพลต่อพฤติกรรมของการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ ได้แก่ สภาพสังคมและสิ่งแวดล้อม

5.1.3 คำถามวิจัย ข้อ 3

รูปแบบพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ เป็นเช่นไร

ผลการศึกษาพบว่า

นโยบายภาครัฐ มีความสัมพันธ์ทางตรงเชิงบวกต่อพฤติกรรมของการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ และยังมีอิทธิพลทางอ้อมผ่านปัจจัยด้านเศรษฐกิจและการลงทุน และปัจจัยด้านสภาพสังคมและสิ่งแวดล้อม ทั้งนี้ ปัจจัยด้านนโยบายภาครัฐ ประกอบด้วย 3 ปัจจัย คือ มาตรการด้านภาษี มาตรการด้านกฎหมาย และมาตรการด้านการเงิน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เศรษฐกิจและการลงทุน มีความสัมพันธ์ทางตรงเชิงบวกสูงสุดต่อพฤติกรรมของการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ โดยประกอบด้วย 3 ปัจจัย คือ ปัจจัยด้านอัตราดอกเบี้ย ปัจจัยด้านสถานการณ์เศรษฐกิจ แล รูปแบบการลงทุนระหว่างประเทศ

ส่วนปัจจัยด้านสภาพสังคมและสิ่งแวดล้อม มีความสัมพันธ์ทางตรงเชิงบวก ต่อพฤติกรรมของการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ โดยประกอบด้วย 2 ปัจจัย คือ ปัจจัยด้านระบบโครงสร้างพื้นฐาน และ ปัจจัยสิ่งแวดล้อม

5.2 การนำผลวิจัยและ/หรือโมเดลที่ได้ไปประยุกต์ใช้

จากผลการวิจัยเชิงปริมาณและการวิจัยเชิงคุณภาพครั้งนี้ พบว่า มีความสอดคล้องในกันเรื่องปัจจัยที่ส่งผลต่อพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษในไทย สูงสุด คือ นโยบายภาครัฐ เพราะเป็นสิ่งที่ทุกภาคส่วน ทุกคนต้องปฏิบัติตาม ดังนั้น การกำหนดนโยบายภาครัฐจึงควรมีการปรับปรุงให้เป็นปัจจุบัน อาทิเช่น

5.2.1 การปรับอัตราภาษีในการเรียกเก็บจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากปัจจุบันอัตราภาษีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยของไทยสูงกว่าต่างประเทศ

5.2.2 การกำหนดนโยบายการสนับสนุนสินเชื่อแก่คนต่างด้าวที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์ในไทย เพื่อเป็นการกระตุ้น / ส่งเสริมการลงทุนจากคนต่างชาติ โดยกำหนดตามสัดส่วนของเงินทุนจากต่างประเทศที่โอนเข้ามาลงทุนในไทย

5.3 การค้นพบความสัมพันธ์ใหม่ของตัวแปร (New Contribution)

ผลการศึกษาครั้งนี้ ได้ข้อค้นพบใหม่จากงานวิจัยเชิงคุณภาพ คือ นโยบายภาครัฐที่ส่งผลต่อพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษในไทยประเด็นหนึ่ง คือ ระยะเวลาของวีซ่า ซึ่งปัจจุบันไทยให้ระยะเวลาเพียง 30 เดือน เป็นระยะเวลาที่สั้นมาก ก่อให้เกิดความยุ่งยากแก่นักลงทุน และปัจจุบันต่างประเทศได้เล็งเห็นความสำคัญของนักลงทุน ซึ่งมีนโยบายภาครัฐเพื่อการสนับสนุน ส่งเสริม หรือ อำนวยความสะดวกแก่นักลงทุน เพื่อก่อให้เกิดการลงทุนที่เพิ่มขึ้นด้วยการให้วีซ่าเป็นการถาวรแก่นักลงทุนบางประเภท ดังนั้น ปัจจัยเรื่องวีซ่า จึงเป็นปัจจัยใหม่ที่ค้นพบจากงานวิจัยเชิงคุณภาพของงานวิจัยครั้งนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.4 การวิเคราะห์และอภิปรายผลตามงานวิจัยที่มีอิทธิพลต่อตัวแปรแฝง

งานวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยได้จากการทบทวนวรรณกรรมเพื่อกรอบแนวคิดสำหรับการดำเนินการวิจัย และผลจากการวิเคราะห์เชิงปริมาณรวมทั้งการวิจัยเชิงคุณภาพทำให้ได้ข้อค้นพบที่จะไปสู่การนำไปใช้ให้เกิดประโยชน์ต่อการกำหนดนโยบายการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษของไทย ซึ่งรายละเอียดของการวิเคราะห์และอภิปรายผลของงานวิจัยโดยเรียงลำดับตามค่าอิทธิพลรวมของแต่ละตัวแปรที่มีต่อพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษของไทย ดังนี้

5.4.1 เศรษฐกิจและการลงทุน

ในการพัฒนาการเจริญเติบโตของเศรษฐกิจของประเทศนั้น จำเป็นต้องมีการลงทุนอย่างต่อเนื่อง สำหรับประเทศที่กำลังพัฒนานั้น การลงทุนจากต่างประเทศ ถือเป็นปัจจัยที่มีความสำคัญต่อการเจริญเติบโต เพราะจะได้รับประโยชน์จากการถ่ายทอดความรู้และเทคโนโลยีของบริษัทข้ามชาติ รวมไปถึงการช่วยเหลือทางด้านการเงินและข้อมูลข่าวสารต่าง ๆ ช่วยการจ้างงานในประเทศที่รับการลงทุนนั้น ทำให้อัตราค่าจ้างสำหรับแรงงานในภาคการผลิตนั้น ๆ สูงขึ้น ซึ่งส่งผลต่อสวัสดิการที่เพิ่มขึ้นของแรงงานในประเทศนั้นตามมา ดังนั้นการเปิดเสรีทางด้านการลงทุนจึงเป็นสิ่งสำคัญ แต่อย่างไรก็ตามควรจะพิจารณาทั้งผลได้และผลเสียของการลงทุนจากต่างประเทศ ทั้งนี้เพราะเงินลงทุนจากต่างประเทศนั้น จะส่งผลต่ออัตราดอกเบี้ย กำไรจากการดำเนินธุรกิจการเกษตรราคาอสังหาริมทรัพย์ มีความสัมพันธ์กับ ความต้องการถือครองอสังหาริมทรัพย์ โดยการลงทุนทางตรงจากต่างประเทศสามารถเป็นได้ทั้งปัจจัยที่สนับสนุนในการสร้างการค้า หรือ ทดแทนปริมาณการค้าได้ (Adesoji O. Adelaja, et al.. 2010) และในปัจจุบันเป็นยุคโลกาภิวัฒน์การเคลื่อนย้ายเงินทุนดำเนินการได้อย่างเสรี ทำให้ประเทศที่รับการลงทุนจำเป็นที่จะต้องเลือกกำหนดยุทธศาสตร์ที่เหมาะสมเพื่อที่จะให้ประเทศได้รับผลประโยชน์สุทธิจากการลงทุนจากต่างประเทศมากที่สุด เพราะจากงานวิจัยของ สำนักงานส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (2555) พบว่า ปัจจัยที่นักลงทุนต่างชาตินำมาพิจารณาประกอบการลงทุน จะมีหลายปัจจัย เช่น เน้นการขยายตลาด เนื่องจากนักลงทุนจะทำการลงทุน เมื่อรับรู้ถึงความปลอดภัยและมีความเชื่อมั่นต่อการลงทุน ไม่ต้องมีความเสี่ยงด้านการหาผู้ซื้อรายใหม่ เพราะเหตุผลหนึ่งของการลงทุนในธุรกิจในต่างประเทศ คือ มีความต้องการสินค้าในตลาดนั้น Alina Oprea (2010) เน้นแสวงหาแรงงาน เน้นประสิทธิภาพของ supply chain เน้นการผลิตเพื่อส่งกลับไปยังประเทศของนักลงทุน เพราะประเทศผู้รับการลงทุนเป็นแหล่งทรัพยากรและวัตถุดิบ เป็นแหล่งแรงงานราคาถูก เป็นแหล่งตลาดที่จะระบายสินค้าของประเทศเจ้าของทุน อ้อทิพย์ ราษฎร์นิยม (2556) เป็นต้น นอกจากนี้การลงทุนไม่ว่าจะเป็นการลงทุนทางตรง หรือ การลงทุนทางอ้อม ผลตอบแทนจากการลงทุนจะต้องคุ้มค่า หรือ มากกว่าอัตราดอกเบี้ยที่จะต้องจ่าย Alina Oprea (2010) เพราะอัตราดอกเบี้ยถือ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เป็นต้นทุนของการลงทุน และเป็นปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการตัดสินใจลงทุนในทรัพย์สินด้วย (Mohammad M. Omran and John Pointon. 2009) และผลจากการเปิดการค้าเสรีที่ปัจจุบันมีการรวมตัวของกลุ่มประเทศในหลายกลุ่ม หลายภาคี ทำให้เกิดการค้าระหว่างประเทศภายในกลุ่มประเทศที่มีต่างก็มีความได้เปรียบ หรือ ความถนัดในการผลิตสินค้าและบริการประเภทเดียวกันได้หรือไม่ ซึ่ง Krugman (1979) ได้นำเอาทฤษฎีการแข่งขันไม่สมบูรณ์ (Imperfect Competition) มาใช้อธิบายการเกิดการค้าระหว่างประเทศในสินค้าชนิดเดียวกัน สู่การสนับสนุนการรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจในประเทศที่อยู่ในภูมิภาคเดียวกัน ประเทศสมาชิกภายในกลุ่มสามารถจะทำการค้าระหว่างกันได้ถึงแม้ว่าสินค้าที่ค้าขายกันจะเป็นสินค้าในหมวดอุตสาหกรรมเดียวกัน (Intra-Industry Trade) สาเหตุหลักเป็นเพราะสินค้าในอุตสาหกรรมเดียวกันนี้อาจมีความแตกต่างในตัวผลิตภัณฑ์ (Differential Products) ซึ่งความแตกต่างของสินค้าจะทำให้ผู้บริโภคสามารถเลือกบริโภคสินค้าได้อย่าง “หลากหลาย” มากยิ่งขึ้น (Gain from Variety) นั่นเอง ทั้งนี้ เพื่อนำไปสู่ความเชื่อมั่นในการดำเนินนโยบายจัดทำความตกลงการรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจและการค้าภายในภูมิภาคมากยิ่งขึ้น และจะมีข้อตกลงระหว่างกันที่แตกต่างกัน มีเงื่อนไขที่แตกต่างกันในแต่ละกลุ่ม แต่ละภาคี ดังเช่น กลุ่มประชาคมอาเซียนมีการเปิดเสรีภาคอสังหาริมทรัพย์ของอาเซียนตามข้อผูกพัน AFAS ชุดที่ 7 ภายใต้กรอบการเจรจาของอาเซียน กำหนดพันธกรณีให้ประเทศสมาชิกต้องเปิดเสรีการค้าบริการตามความตกลง ASEAN Framework Agreement on Services (AFAS) ซึ่งรวมถึงบริการอสังหาริมทรัพย์ โดยต้องอนุญาตให้นักลงทุนอาเซียนสามารถถือหุ้นได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 70 ภายในปี พ.ศ. 2558 แต่ทั้งนี้ สมาชิกได้ตกลงร่วมกันว่าสามารถเลือกกิจกรรมภายใต้การจำแนกประเภทธุรกิจบริการ (Central Product Classification-CPC) CPC 8210 และ CPC 8220 เพียงอย่างละ 1 กิจกรรม มาผูกพันการเปิดตลาดก็ถือว่าบรรลุตามเป้าหมาย AEC Blueprint ในสาขาอสังหาริมทรัพย์ โดยที่ประเทศที่มีความพร้อมในภาคอสังหาริมทรัพย์และเปิดเสรีในบางสาขาได้แก่ ไทย ฟิลิปปินส์ และสิงคโปร์ ขณะที่ประเทศในอาเซียนอื่นๆอาจยังไม่มีความพร้อมในการเปิดเสรีในภาคดังกล่าว อย่างไรก็ดี นักลงทุนต่างชาติที่มีศักยภาพเพียงพอก็สามารถเข้าไปลงทุนได้ตามข้อกำหนดกฎหมายการลงทุนในแต่ละประเทศ (บริษัท ศูนย์วิจัยกสิกรไทย จำกัด, 2555)

5.4.2 นโยบายภาครัฐ

จากการที่ภาครัฐได้กำหนดนโยบายในการส่งเสริมการลงทุน โดยการจัดตั้งสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน เพื่อเป็นการเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันและอำนวยความสะดวกด้านการลงทุน การบริการสนับสนุนธุรกิจ ภาครัฐจะเป็นผู้กำหนดนโยบายการเงิน นโยบายการคลัง รวมถึงนโยบายเสริมต่างๆที่สามารถตอบสนองเป้าหมายของการบริหารประเทศได้ โดยงานวิจัยของ บริษัทศูนย์วิจัยกสิกรไทย จำกัด (2555) พบว่า นโยบายภาครัฐด้านมาตรการกำหนดวงเงินสินเชื่อ ราคาประเมินอสังหาริมทรัพย์ มาตรการด้านภาษีสำหรับผู้ซื้อที่อยู่อาศัย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กฎหมายการให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ มีผลต่อทิศทางธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และมีผลต่อนโยบายของรัฐที่เกี่ยวข้องกับระบบการค้าและการลงทุนระหว่างประเทศ

จากงานวิจัยดังกล่าวข้างต้น จะเห็นได้ว่า นโยบายภาครัฐในการกำหนดมาตรการเพื่อสนับสนุนการลงทุนนั้น จำเป็นต้องมีหลายมาตรการประกอบกัน อาทิเช่น มาตรการด้านการกำหนดวงเงินสินเชื่อ หรือ มาตรการด้านการเงินนั้น จะแสดงถึง การเข้าถึงแหล่งเงินทุน ความได้เปรียบด้านการจัดหาแหล่งเงินทุน จะเป็นปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจลงทุน (United States Ganeral Accounting Office : GAO, 2004 ซึ่งอ้างอิงในงานวิจัยของ เกษราภรณ์ สุตตาพงศ์ และคณะ, 2553) ซึ่งจะส่งผลต่อการกำหนดกลยุทธ์ในการลงทุนของนักลงทุน เช่น กลยุทธ์การควบรวมกิจการ หรือ การซื้อกิจการ และการพัฒนาศักยภาพของกิจการ (Linda M. Cohen, 2010) เพราะมาตรการด้านการเงินที่ภาครัฐให้การสนับสนุน จะส่งผลต่อรูปแบบการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์ และมีส่วนช่วยในการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ได้เร็วขึ้น เกิดกระแสเงินไหลสู่ตลาดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (Sherif Roubi and Ashraf Ghazaly, 2007) มาตรการด้านภาษี จะเป็นมาตรการที่ส่งผลต่อราคาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นผลมาจากอัตราภาษีและค่าธรรมเนียมต่างๆที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และสิ่งปลูกสร้าง (Adesoji O. Adelaja, et al., 2010) เนื่องจากหากอัตราภาษีและค่าธรรมเนียมต่ำ ราคาอสังหาริมทรัพย์ไม่สูง ธุรกิจมีกำไรมาก มีปริมาณสินค้าออกสู่ตลาดมาก เช่น หากเป็นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จะทำให้มีปริมาณอสังหาริมทรัพย์ออกสู่ตลาดได้มาก ซึ่งจะส่งผลต่อราคาอสังหาริมทรัพย์ และการตัดสินใจซื้อด้วย (Nelson Chan and Fong-yao Chen, 2011) นอกจากนี้ยังมีมาตรการด้านกฎหมายที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เพราะภาครัฐจะเป็นผู้กำหนดแผนงานการใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เช่น อุตสาหกรรมสิ่งทอ จะเลือกทำเลที่ตั้งใกล้แหล่งน้ำ เพราะต้องอาศัยพลังน้ำมาใช้ในการผลิต เป็นต้น (อ้อทิพย์ ราษฎร์นิยม, 2556) โดยจะพิจารณาจาก ภาวะเศรษฐกิจ กฎหมายที่ใช้บังคับ ผังเมือง ระบบการเงินที่เกี่ยวข้องการให้สินเชื่อ (Ibrahim Mohd, Faizah Ahmad., et al., 2009) ข้อกำหนดทางกฎหมาย และกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อมจะเป็นปัญหาหลักของการดำเนินธุรกิจในอินเดีย (Muthukumara Mani., et al, 1996 อ้างอิงใน เกษราภรณ์ สุตตาพงศ์ และคณะ, 2553)

5.4.3 สภาพสังคมและสิ่งแวดล้อม

วิทวัส รุ่งเรืองผล (2555) กล่าวในรายงานผลการวิจัยเรื่อง การเปลี่ยนแปลงทัศนคติที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของคนกรุงเทพฯและปริมณฑล ภายหลังวิกฤติอุทกภัยปี 2554 ว่า อสังหาริมทรัพย์เป็นผลิตภัณฑ์ที่มีความเฉพาะตัวและลักษณะพิเศษที่แตกต่างจากผลิตภัณฑ์ทั่วๆ ไป เป็นอย่างมาก เช่น การที่ไม่สามารถเคลื่อนที่ได้ การที่ไม่สามารถทดแทนได้ การที่คุณค่าถูกกำหนดจากสิ่งแวดล้อม ตลอดจนคุณค่าที่ขึ้นอยู่กับการให้ค่าของแต่ละบุคคล เช่น ผู้ที่ประสบอุทกภัยโดยส่วนมากล้วนมีทัศนคติในเชิงลบต่อวิกฤติอุทกภัยที่มีผลกระทบในแง่มุมต่าง ๆ ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เช่น การย้ายถิ่นฐาน การชะลอการซื้อ ประเภทที่อยู่อาศัยที่สนใจ ตลอดจนที่พัก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

อาศัยสำรอง และ ควรจัดทำแผนเพื่อรองรับ ป้องกัน ดูแลและแก้ไขภัยพิบัติต่าง ๆ อย่างเป็นระบบ กำหนดผู้รับผิดชอบงบประมาณและแนวทางปฏิบัติที่ชัดเจน หากเกิดภัยพิบัติต่าง ๆ ขึ้นในอนาคต ดังนั้น พัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและบริการสาธารณะจัดเป็นสิ่งสำคัญ (Denis Camilleri, 2011) อาทิเช่น การพัฒนาระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน ระบบป้องกันน้ำท่วม หรือ แผนการบริหารจัดการน้ำในระยะยาวของรัฐ ส่งผลต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (บริษัทศูนย์วิจัยกสิกรไทย จำกัด, 2555) การสร้างบรรยากาศของสภาพแวดล้อมที่ดี ดังเช่นธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศอังกฤษได้ให้ความสำคัญด้านสิ่งแวดล้อม (Peter Jones and David Hillier, 2009) นอกจากนี้ ในการเริ่มต้นธุรกิจในต่างแดน จำเป็นต้องคำนึงถึงปัจจัยด้านขนบธรรมเนียมประเพณี ภาษา และศาสนาด้วย เพราะทั้ง 3 ปัจจัยจะส่งผลต่อความชอบ ค่านิยมของปัจเจกชนที่แตกต่างกัน (Balbir B. Bhasin, 2007) การพัฒนารูปแบบวัฒนธรรม เพื่อการยอมรับซึ่งกันและกัน (Ginger Jones and Kevin Ells, 2009) ดังนั้น การให้ความสำคัญชุมชนด้วยการสร้างสัมพันธ์ที่ดีกับชุมชน มีการสื่อสารกับชุมชน เพื่อให้เกิดความเข้าใจซึ่งกันและกัน มีการบริจาคเพื่อชุมชน และสำหรับการลงทุนและพัฒนาธุรกิจได้อย่างยั่งยืน จำเป็นจะต้องพัฒนาทั้งด้านเทคนิคและด้านสังคมควบคู่กัน โดยการสร้างโครงสร้างพื้นฐาน สภาพแวดล้อมที่ปลอดภัย (Peter Jones and David Hillier, 2009)

5.5 ข้อเสนอแนะ

เพื่อให้ข้อเสนอแนะเป็นประโยชน์ต่อการถือครองอสังหาริมทรัพย์ ผู้วิจัยจึงนำเสนอข้อเสนอแนะ รวม 4 ประเด็น คือ 1. ข้อเสนอแนะเชิงนโยบายภาครัฐ 2. ข้อเสนอแนะด้านระเบียบวิธีวิจัย 3. ข้อเสนอแนะเชิงวิชาชีพ และ 4. ข้อเสนอแนะของการวิจัยในครั้งต่อไป โดยมีรายละเอียดดังนี้

5.5.1 ข้อเสนอแนะเชิงนโยบายภาครัฐ

จากงานวิจัยครั้งนี้ค้นพบว่า นโยบายภาครัฐ เป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลสูงสุดต่อการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษของไทย ดังนั้น ผู้วิจัยจึงขอเสนอแนะเชิงนโยบายภาครัฐ ดังนี้

5.5.1.1 การบังคับใช้กฎหมายควรดำเนินการอย่างเคร่งครัด เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการออกกฎหมาย เพราะจากงานวิจัยเชิงคุณภาพ พบว่า เจ้าหน้าที่ภาครัฐมีส่วนในการแนะนำวิธีดำเนินการถือครองอสังหาริมทรัพย์ให้กับคนต่างด้าว

5.5.1.2 ควรมีการปรับเปลี่ยนกฎหมายให้ทันต่อสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลง เช่น มาตรการด้านภาษี เนื่องจากในการวิเคราะห์เชิงปริมาณพบว่า มาตรการด้านภาษีส่งผลต่อการถือครองอสังหาริมทรัพย์ และจากการวิจัยเชิงคุณภาพ พบว่า อัตราภาษีของไทยสูงกว่าประเทศอื่นมาก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ดังนั้น จึงควรมีการปรับเปลี่ยนมาตรการด้านภาษี เพื่อการเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันด้านเศรษฐกิจและการลงทุน

5.5.1.3 ควรมีนโยบายเรื่องการขอวีซ่าของนักลงทุนที่เป็นคนต่างด้าว หรือคนต่างชาติในไทย เพราะจากข้อมูลจากการสัมภาษณ์เชิงลึกพบว่า การให้วีซ่าระยะเวลาเพียง 3 เดือนก่อให้เกิดความยุ่งยากต่อการพักอาศัยในไทย นอกจากนี้ ปัจจุบันบางประเทศได้มีนโยบายให้วีซ่าเป็นการถาวรแก่นักลงทุนแล้ว เช่น ปัจจุบันรัฐบาลของประเทศออสเตรเลียมีนโยบายให้วีซ่าแก่นักลงทุนระดับพรีเมี่ยม เพื่อให้สิทธิพำนักในประเทศเป็นการถาวรแก่ชาวต่างชาติที่นำเงินมาลงทุนในประเทศออสเตรเลียคิดเป็นมูลค่า 15 ล้านดอลลาร์ออสเตรเลีย หรือราว 419 ล้านบาทภายใน 1 ปี โดยวีซาดังกล่าวนี้จะใช้ได้ตั้งแต่เดือนกรกฎาคมปีหน้าเป็นต้นไป (ข่าวจากหนังสือพิมพ์กรุงเทพธุรกิจ วันที่ 14 ตุลาคม 2557)

5.5.1.4 ควรมีการแบ่งพื้นที่ในการใช้ประโยชน์ให้ชัดเจน (Zoning) ทั้งนี้เพื่อความเป็นระเบียบ และสร้างสภาพแวดล้อมให้เหมาะสม เพราะสภาพแวดล้อมเป็นปัจจัยหนึ่งที่ส่งผลต่อการถือครองอสังหาริมทรัพย์

5.5.2 ข้อเสนอแนะด้านระเบียบวิธีวิจัย

5.5.2.1 ควรดำเนินการวิเคราะห์ด้วยโปรแกรมสมการโครงสร้างโปรแกรมอื่น เพื่อเปรียบเทียบความแตกต่าง หรือ ความเหมือนกับการใช้โปรแกรม PLS-Graph ที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้

5.5.2.2 ควรดำเนินการวิเคราะห์เพิ่มเติม โดยการวิเคราะห์กลุ่มตัวอย่างตามอาชีพ และอายุ เพื่อพิจารณาความแตกต่างของโครงสร้างของปัจจัยที่ส่งผลต่อพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษของไทย และนำผลวิเคราะห์ใช้ในการกำหนดการใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ในเขตปกครองพิเศษ

5.5.3 ข้อเสนอแนะเชิงวิชาชีพ

5.5.3.1 สำหรับผู้ประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ ควรคำนึงถึงเรื่องสิ่งแวดล้อมในชุมชน อาทิ ระบบรักษาความปลอดภัย ด้านสุขอนามัย รวมทั้งระบบบำบัดมลภาวะ ทั้งนี้เพื่อเป็นการยกระดับความเป็นอยู่ของคนในชุมชน เพราะการที่คนต่างด้าวจากหลายประเทศอยู่รวมในชุมชนเดียวกัน อาจมีปัญหาเรื่องวัฒนธรรม ประเพณีที่แตกต่างกันได้ จึงควรมีการระบบการป้องกันไว้ล่วงหน้า

5.5.3.2 การเลือกทำเลสำหรับการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ ควรนำปัจจัยด้านระบบโครงสร้างพื้นฐานประกอบการพิจารณาด้วย เพราะจากข้อมูลการวิจัยเชิงปริมาณและการวิจัยเชิงคุณภาพ พบว่า เส้นทางคมนาคมเชื่อมโยงระหว่างประเทศ เป็นปัจจัยหนึ่งที่คนต่างด้าวตัดสินใจถือครองอสังหาริมทรัพย์ เช่น เลือกเมืองพัทยา เพราะสามารถเดินทางไปยังสนามบินสุวรรณภูมิได้สะดวก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.5.4 ข้อเสนอแนะของการวิจัยครั้งต่อไป

1) ควรดำเนินการวิจัยโดยการกำหนดขนาดตัวอย่างตามสัญชาติของคนต่างด้าว เนื่องจากคนต่างด้าวแต่ละสัญชาติมีวัฒนธรรม ขนบธรรมเนียมประเพณีที่แตกต่างกัน อาจส่งผลต่อพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ที่แตกต่างกันได้ ทั้งนี้จะได้นำผลการวิจัยไปใช้ประโยชน์ต่อการกำหนดขอบเขตของการใช้อสังหาริมทรัพย์ให้คุ้มค่ามากที่สุดต่อไป

2) ควรดำเนินการวิจัย โดยเปลี่ยนกลุ่มตัวอย่างจากพื้นที่ที่เป็นเขตปกครองพิเศษ เป็นพื้นที่ที่มีคนต่างด้าว หรือ ชาวต่างชาติอยู่อาศัยจำนวนมาก อาทิเช่น พื้นที่ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือของไทย ทั้งนี้ เพื่อให้ได้ข้อมูลที่ครบถ้วนในทุกภาค และจะนำข้อมูลไปใช้ในการกำหนดนโยบายภาครัฐ ทั้งด้านเศรษฐกิจและสังคมของประเทศต่อไป

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บรรณานุกรม

กมลรัตน์ หล้าสุวงษ์. 2528. **จิตวิทยาการศึกษาฉบับปรับปรุงใหม่.** พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพมหานคร : ห้างหุ้นส่วนจำกัด ศรีเดชา, 2528.

กระทรวงมหาดไทย. 2557. **(ร่าง)แผนยุทธศาสตร์ตามภารกิจเฉพาะด้านของกระทรวงมหาดไทย 10 ปี ด้านที่ดิน.** ธันวาคม 2557.

กรมควบคุมมลพิษ. 2551. **ผลกระทบด้านการเงินระหว่างประเทศจากการทำความตกลงการค้าเสรีของประเทศไทย**. [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก : http://infofile.pcd.go.th/mgt/FTA06.pdf?

กรมเจรจาการค้าระหว่างประเทศ. 2556. **การลงทุนโดยตรงระหว่างประเทศ**. [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก: http://www.thaifta.com/trade/as36/as36_book3ch5.pdf

กฤษณี มหาวิรุฬห์. 2546. แนวคิดการบริหารแบบ Balanced Scorecard. **บทความจากวารสารจดหมายข่าว สป.มท.** ปีที่ 16 ฉบับที่ 155 พฤศจิกายน 2546. หน้า 28-33.

เกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์. 2556. AEC กับการปรับตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์ไทย. **วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์**. ฉบับที่ 70. หน้า 36-39. [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก : www.ghbhomecenter.com/journal/download.php?file...pdf.

เกษราภรณ์ สุตตาพงศ์, บุญฑริกา ใจกระจ่าง และ เชียรศักดิ์ ชูชีพ. 2553. "ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการเลือกทำเลที่ตั้งของผู้ประกอบการอุตสาหกรรมการผลิตในจังหวัดสุราษฎร์ธานี." คณะเทคโนโลยีและการจัดการ มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์ วิทยาเขตสุราษฎร์ธานี.

กุลชา จรุงกิจอนันต์. 2553. **คนต่างด้าว กับ แนวทางใหม่ในการถือครองที่ดินในประเทศไทย.** [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก : http://www.nidambe11.net/ekonomiz/2010q1/2010march03p1

คณะกรรมการปฏิรูป สำนักงานปฏิรูปเพื่อสังคมไทยที่เป็นธรรม. 2554. **การจัดการที่ดินเพื่อการเกษตร : สภาพปัญหาและข้อเสนอปฏิรูป.** กรุงเทพมหานคร.

คณะกรรมการพัฒนากฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา. 2556. **หน่วยการปกครองส่วนท้องถิ่น**. [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก : http://lawreform.go.th/lawreform/index.php?option=com_contentandtask=downloadmediaandfile=4103.docandfiletemp=4103.docandlang=thandid=290.

จิรัตน์ สังข์แก้ว. 2544. **การลงทุน.** กรุงเทพมหานคร : มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. พิมพ์ครั้งที่ 4.

ฉัตรชัย เลื่อมประเสริฐ. 2556. **การเปิดเสรีทางการค้าภายใต้ AFTA กับการปรับตัวสู่ AEC**. [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก : http://www.dip.go.th/Portals/0/Tipmontha/AEC/การเปิดเสรีทางการค้าAEC.pdf

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด มหาชน. 2011. **Insight ธุรกิจไทยจะก้าวอย่างไรในยุค AEC.** Economic intelligence Center. M0nth/February 2011. pp.1-32.

ธนาคารแห่งประเทศไทย. 2556. **ช่องทางอัตราดอกเบี้ย Interest rate channel**. [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก : http://www.bot.or.th/Thai/MonetaryPolicy/Understanding/Transmission/Pages/InterestRateChannel.aspx.

นงลักษณ์ วิรัชชัย. 2542. **โมเดลลิสเรล สถิติวิเคราะห์สำหรับการวิจัย.** กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พรวสา ศิรินุพงษ์, พูพลาส ลีละยูวะ, สมคิด บุญล้นเหลือ, ศากุล ล้มพสาระ และ ภัทริสา บุญเสริม. 2554. **แผนยุทธศาสตร์?การเข้าสู่ตลาดสาขาบริการด้านการเงินในประเทศลาวและกัมพูชา ภายใต้แผนการเป็นประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนในปี 2558.** สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง. กรุงเทพมหานคร.

พาสนา จุลรัตน์. 2548. **จิตวิทยาการศึกษา.** กรุงเทพมหานคร : ภาควิชาการแนะแนวและจิตวิทยาการศึกษา มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ.

พิริยะ ผลพิรุฬห์. 2549. แนวคิดของการลงทุนจากต่างประเทศ. **วารสารเศรษฐศาสตร์ธรรมศาสตร์.** ปีที่ 24 ฉบับที่ 4 ธันวาคม 2549. หน้า 58 – 75.

เพชรี ขุมทรัพย์. 2540. **หลักการลงทุน.** กรุงเทพมหานคร : มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

เพชรี ขุมทรัพย์. 2544. **หลักการลงทุน.** กรุงเทพมหานคร : มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. ฉบับพิมพ์ครั้งที่ 12 แก้ไขเพิ่มเติม.

มหาวิทยาลัยนเรศวร. 2556. **การลงทุนระหว่างประเทศ.** [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก : http://www.nubkk.nu.ac.th/handout_details.php?news_id=999andv=1

มหาวิทยาลัยราชภัฏอุดรธานี. 2011. **พฤติกรรมผู้บริโภค.** [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก : www.udru.ac.th/website/attachments/elearning/07/10.pdf

มหาวิทยาลัยเชียงใหม่. 2556. **ความหมายของอัตราดอกเบี้ย Interest rate.** [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก : http://library.cmu.ac.th/faculty/econ/index.php?option=com_contentandtask=viewandid=347andItemid=521

มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลศรีวิชัย. 2556. **แนวการสอนวิชาการจูงใจและแรงจูงใจ.** [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก : scitech.rmutsv.ac.th/Mr.sommart/ Unit7.doc

บริษัท ศูนย์วิจัยกสิกรไทย จำกัด. 2549. **การลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศปี 2550.** วารสารกระแสทรรศน์. ปีที่ 12 ฉบับที่ 1909 วันที่ 24 ตุลาคม 2549.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บริษัท ศูนย์วิจัยกสิกรไทย จำกัด. 2555. **ทิศทางธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ปี 2556.** [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก : http://www.thanออนไลน์.com/download/2555-11-14-Sammana-AsangHa-Chatchai-Phayuha-Nawi-Chai.pdf

ปิยะนุช โปตะวณิช. 2554 **ตัวแทนอำพราง.** สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดิน.

ราตรี พัฒนรังสรรค์. 2544. **พฤติกรรมมนุษย์กับการพัฒนาตน.** คณะครุศาสตร์ มหาวิทยาลัยราชภัฏจันทรเกษม.

วิทวัส รุ่งเรืองผล. 2551. **Marketer 11/51 บทที่ 1 ตลาดอสังหาริมทรัพย์.** กรุงเทพมหานคร : เอ็ดดูเคชั่น อินโดไชน่า.

วิทวัส รุ่งเรืองผล. 2552. พฤติกรรมการรับข่าวสารทางอินเตอร์เน็ตในการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์. **วารสารบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.** ปีที่ 32 ฉบับที่ 124 ตุลาคม-ธันวาคม 2552. หน้า 8-28.

วิทวัส รุ่งเรืองผล. 2551. **พฤติกรรมผู้บริโภคในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ ตอนที่ 1** [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก : http://www.marketeer.co.th/inside_detail.php?inside_id=6196

วิทวัส รุ่งเรืองผล. 2551. **พฤติกรรมผู้บริโภคในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ ตอนที่ 2** [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก : http://www.marketeer.co.th/inside_detail.php?inside_id=6342

วิทวัส รุ่งเรืองผล. 2551. **พฤติกรรมผู้บริโภคในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ ตอนที่ 3** [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก : http://www.marketeer.co.th/inside_detail.php?inside_id=6349

วิทวัส รุ่งเรืองผล. 2552. **พฤติกรรมการรับรู้ข่าวสารทางอินเตอร์เน็ต.** [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก : http://www.jba.tbs.tu.ac.th/files/Jba124/Article/JBA124Witawat.pdf.

วิทวัส รุ่งเรืองผล. 2555. การเปลี่ยนแปลงทัศนคติที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของคนกรุงเทพฯและปริมณฑล ภายหลังวิกฤติอุทกภัยปี 2554. **วารสารบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.** ปีที่ 35 ฉบับที่ 136 ตุลาคม-ธันวาคม 2555. หน้า 9-24.

วุฒิ สุขเจริญ. 2556. **พฤติกรรมผู้บริโภค.** [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก : http://www.slidershare.net/bestof siam/ss-14635735

ศิริพร สัจจานนท์, เรืองยศ ทองโศภิณ, ชุมพูนุท โกสลากร เพิ่มพูนวิวัฒน์ และ สลิตตา โลกัตถกร 2552. **"ศึกษาสภาพปัญหาการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในประเทศไทย ระยะที่ 2."** สำนักงานกองทุนสนับสนุนการวิจัย. กรุงเทพมหานคร.

สุภาพร พิศาลบุตร; บุญเลิศ เย็นคงคา; และ ทิพย์สุดา กันตา. 2534. **ธุรกิจระหว่างประเทศ.** พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพฯ: ศูนย์เอกสารและตำราสถาบันราชภัฏสวนดุสิต.

สุรางค์ โค้วตระกูล. 2544. **จิตวิทยาการศึกษา.** พิมพ์ครั้งที่ 3 กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา. 2549. **พระราชบัญญัติประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497**. [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก : http://web.krisdika.go.th/data/law/law4/%bb02/%bb02-20-9999-update.pdf.

สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ. (2558). **ผลิตภัณฑ์ภาคและจังหวัดแบบปริมาณลูกโซ่ ฉบับ พ.ศ.2556**

สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน. 2556. **ภาวะการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศในไทย ปี 2555.** [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก : http://www.thinkasiainvestthailand.com/boicontent/newsletter/pdf_759.pdf

สถาบันวิจัยและให้คำปรึกษาแห่งมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. 2553. **มาตรการส่งเสริมการลงทุนทางตรงจากต่างประเทศ.**

สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม. 2551. **รายงานการศึกษา โรงการจัดทำยุทธศาสตร์การบริหารจัดการที่ดิน : การวางแผนการถือครองที่ดิน การสงวนและพัฒนาที่ดิน และการสงวนหรือหวงห้ามที่ดินของรัฐ.** กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม. กรุงเทพมหานคร.

สำนักงานส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม. 2555. **การศึกษาสถานภาพและแนวโน้มการย้ายฐานธุรกิจของบริษัทสัญชาติญี่ปุ่นมายังประเทศไทย.** กรุงเทพมหานคร.

สำนักงานส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม. 2556. **รายงานสถานการณ์วิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม ประจำปี 2556 White paper.** กรุงเทพมหานคร.

อ้อทิพย์ รายฎร์นิยม. 2556. **เศรษฐศาสตร์อุตสาหกรรม**. สำนักวิชาเศรษฐศาสตร์และนโยบายสาธารณะ มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ. [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก : http://econ.swu.ac.th/images/word/vichargan/14.pdf

อเนก เธียรถาวร. 2541. **เศรษฐศาสตร์มหภาค 1**. พิมพ์ครั้งที่ 11. มหาวิทยาลัยรามคำแหง

Adesoji O. Adelaja, Yohannes G. Hailu and Ahadu T. Tekle. Saichon Seedang 2010. "Evidence of land hoarding behavior in US agriculture." Agricultural Finance Review. Vol. 70 No. 3, 2010. pp. 377-398.

Alina Oprea, 2010. "PRACTICE BRIEFING The importance of investment feasibility analysis." Journal of Property Investment and Finance Vol. 28 No. 1. pp. 58-61.

Balbir B. Bhasin. 2007. "Succeeding in China: cultural adjustments for Indian businesses." Cross Cultural Management : An International Journal. Vol. 14. Iss: 1. pp. 43 – 53.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Blanchet-Scalliet, C., El Karoui, N. and Martellini, L. 2005, "Dynamic asset pricing theory with uncertain time-horizon." Journal of Economic Dynamics and Control. Vol. 29 No. 10. pp. 1737-64.

Cantwell, J.A.. 1987. "The Reorganization of European Industries after Integration: Selected Evidence on the Role of Multinational Enterprise Activities." Journal of Common Market Studies. Vol.26. No.2. pp.127-151.

Clifford T. Morgan and Richard A. King. 1966. **Introduction to Psychology.** New York : Mc Graw-Hill.

Denis Camilleri. 2011. "A long-term analysis of housing affordability in Malta." International Journal of Housing. Markets and Analysis. Vol. 4 No. 1, pp. 31-57.

Dunning, J.H. 1981. **International Product and Multination Enterprise.** London : George Allen and Unwia.

Eddie Chi-Man Hui, Vivian Sze-Mun Ho and David Kim-Hin Ho. 2004. "Land value capture mechanisms in Hong Kong and Singapore: A comparative analysis." Journal of Property Investment and Finance. Vol. 22. Iss : 1. pp. 76 – 100.

Elirehema Doriye. 2010. "THEMED PAPER The next stage of sovereign wealth investment: China buys Africa." Journal of Financial Regulation and Compliance Vol. 18 No. 1. pp. 23-31.

Frank R.Kardes, Maria L.Cronley and Thomas Warren Cline. 2011. **Customer Behavior.** Sciences and Practice. Cengage Learning. p.8.

Ginger Jones, Kevin Ells. 2009. "Almost indigenous: cultural tourism in Acadia and Acadiana." Journal of Enterprising Communities: People and Places in the Global Economy. Vol. 3 Iss : 2 pp. 193 – 204.

G.K. Babawale and C.A. Ajayi. 2011. "Variance in residential property valuation in Lagos, Nigeria." Property Management. Vol. 29 No. 3. pp. 222-237.

Ibrahim Mohd, Faizah Ahmad and Wan Norazriyati Wan Abd Aziz. 2009. "PRACTICE BRIEFING Exploiting town planning factors in land development Case study of urban housing in Kuala Lumpur, Malaysia." Journal of Facilities Management. Vol. 7 No. 4. pp. 307-318.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Lall.S. and P.Streeten. 1977. **Foreign Investment, Transnational and Developing Countries,** London : Macmillan.

Linda M. Cohen. 2010. "Physical assets in the MandA mix: a strategic option." JOURNAL OF BUSINESS STRATEGY. VOL. 31 NO. 6 2010, pp. 28-3

Lopez, R., Adelaja, A. and Andrews, M.S. 1988. "The effects of suburbanization on agriculture." American Journal of Agricultural Economics. Vol. 70 No. 2. pp. 346-58.

Malcolm Dowden and Emma Humphreys. 2013. "LAW BRIEFING Landlord and tenant update–hard times, strict compliance." Journal of Property Investment and Finance. Vol. 31 No. 1. pp. 101-105.

Mohammad M. Omran and John Pointon. 2009. "Capital structure and firm characteristics : an empirical analysis from Egypt." Review of Accounting and Finance. Vol. 8 No. 4. pp. 454-474.

Nelson Chan and Fong-yao Chen. 2011. "A comparison of property taxes and fees in Sydney and Taipei." Property Management. Vol. 29 No. 2. pp. 146-159.

Nicholas D. Paulson and Gary D. Schnitkey. 2013. "Farmland rental markets: trends in contract type, rates, and risk." Agricultural Finance Review. Vol. 73 No. 1. pp. 32-44.

Parker, D. 1999. "Valuation accuracy: an Australian case study." Journal of Property Investment and Finance. Vol. 17 No. 4. pp. 401-11.

Peter Jones and David Hillier. 2009. "PRACTICE BRIEFING Commercial property investment companies and corporate social responsibility." Journal of Property Investment and Finance. Vol. 27 No. 5. pp. 522-533.

R. Kasim Kasanga. 1995. "Land tenure and regional investment prospects: the case of thetenurial systems of Northern Ghana." Property Management. .Vol.13: 2. pp. 21 – 31.

Ray Russell. 1997. "Land law in the kingdom of Cambodia." Property Management. Vol. 15. Iss: 2. pp. 101 – 110.

Richard Ming Kirk Tan. 2004. "Restrictions on the foreign ownership of property: Indonesia and Singapore compared." Journal of Property Investment and Finance. Vol. 22. Iss: 1. pp. 101 - 111

Sherif Roubi and Ashraf Ghazaly. 2007. "Pricing inter-neighbourhood variation: A case study on the rental apartment market in Greater Cairo." Property Management. Vol. 25. Iss: 1. pp. 68 – 79.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Simon Huston and Clive Warren. 2013. "VIEWPOINT Knowledge city and urban economic resilience." Journal of Property Investment and Finance. Vol. 31 No. 1. pp. 78-88. [ออนไลน์]. Available : http://e-book.ram.edu/e-book/m/MK304/mk304-part1.pdf.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาคผนวก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาคผนวก ก
แบบสอบถาม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แบบสอบถาม

การพัฒนาแบบจำลองสมการโครงสร้างของปัจจัยที่ส่งผลต่อรูปแบบพฤติกรรมของการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าว ในเขตปกครองพิเศษของไทย

แบบสอบถามชุดนี้เป็นแบบสอบถามเพื่อการวิจัยเกี่ยวกับรูปแบบพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าว ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาวัตถุประสงค์และปัจจัยที่มีผลต่อพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าว โดยมุ่งหวังให้เกิดประโยชน์ด้านการขยายความรู้ในทางวิชาการ และนำผลการวิจัยมาประยุกต์ใช้ให้เกิดประโยชน์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และในการนำเสนอเป็นแนวทางในการกำหนดนโยบายของภาครัฐ

คำแนะนำในการตอบแบบสอบถาม

กรุณาใส่เครื่องหมาย ✓ ที่ท่านเห็นว่าเหมาะสมที่สุดของแต่ละข้อความ ตามระดับความคิดเห็นของท่านที่มีต่อสภาพปัจจุบัน โดย

เห็นด้วยอย่างยิ่ง	ใช้เลข 7	หมายถึง 7 คะแนน
เห็นด้วย	ใช้เลข 6	หมายถึง 6 คะแนน
ค่อนข้างเห็นด้วย	ใช้เลข 5	หมายถึง 5 คะแนน
เฉยๆ	ใช้เลข 4	หมายถึง 4 คะแนน
ไม่ค่อยเห็นด้วย	ใช้เลข 3	หมายถึง 3 คะแนน
ไม่เห็นด้วย	ใช้เลข 2	หมายถึง 2 คะแนน
ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง	ใช้เลข 1	หมายถึง 1 คะแนน

ขอขอบคุณที่ท่านได้กรุณาให้ความร่วมมือในการตอบแบบสอบถามอย่างสมบูรณ์ ซึ่งเป็นการช่วยเหลือให้การทำการวิจัยครั้งนี้สำเร็จลุล่วงไปได้

หากมีข้อสงสัยหรือต้องการแสดงความเห็นต่อแบบสอบถามนี้กรุณาติดต่อ .....

ขอขอบพระคุณอย่างสูง

(.....)

นักศึกษาปริญญาเอก สาขาบริหารธุรกิจอุตสาหกรรม

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหาร

ผู้วิจัย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้ตอบแบบสอบถาม

เพศ ☐ ชาย ☐ หญิง สัญชาติ.....

อายุ ☐ ต่ำกว่า 30 ปี ☐ 30-50 ปี ☐ 51-60 ปี ☐ มากกว่า 60 ปีขึ้นไป

สถานะทางครอบครัว ☐ โสด ☐ สมรสแล้ว
☐ หย่าร้าง ☐ เป็นหม้าย

จำนวนบุตร ☐ 1 คน ☐ 2 คน ☐ 3 คน
☐ ตั้งแต่ 4 คนขึ้นไป ☐ ไม่แจ้ง

ระดับการศึกษา ☐ ต่ำกว่าปริญญาตรี ☐ ปริญญาตรี ☐ ปริญญาโท ☐ สูงกว่าปริญญาโท

อาชีพ ☐ ธุรกิจส่วนตัว ☐ พนักงานบริษัท ☐ เกษียณอายุ ☐ อื่นๆ.....

ที่พักอาศัยในไทย ☐ เช่า ☐ ซื้อในนามนิติบุคคล
☐ อยู่กับคนไทย ☐ พักกับภรรยาคนไทย
☐ อื่นๆ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ส่วนที่ 2 แบบประเมินปัจจัยที่ส่งผลต่อรูปแบบพฤติกรรมของการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ

ส่วนที่ 1.1 พฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์

รูปแบบการถือครองอสังหาริมทรัพย์	ความคิดเห็นต่อรูปแบบการถือครองอสังหาริมทรัพย์						
ข้อความ	1	2	3	4	5	6	7
1. หากท่านต้องการถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ท่านจะเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ด้วยการซื้อ							
2. หากท่านต้องการถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ท่านจะเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ด้วยการเช่า							
3. หากท่านต้องการถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ท่านจะเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ด้วยการเช่าระยะยาว (Lease)							
4. หากท่านต้องการถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ท่านจะเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ด้วยการให้ผู้อื่นถือแทน							
5. หากท่านต้องการถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ท่านจะเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ด้วยการร่วมลงทุน							
6. หากท่านต้องการถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ท่านจะเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ด้วยการถือหุ้นในนิติบุคคล							

ส่วนที่ 1.2 ปัจจัยที่ส่งผลต่อการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าว

	เศรษฐกิจและการลงทุน	ความคิดเห็นต่อปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อการถือครองอสังหาริมทรัพย์						
สถานการณ์เศรษฐกิจ		1	2	3	4	5	6	7
1.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเศรษฐกิจกำลังเจริญเติบโต							
2.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีแนวโน้มผลผลิตมวลรวมประชาชาติสูงขึ้น							
3.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีอัตราค่าแรงงานต่ำ							
4.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่ มีค่าครองชีพต่ำ							
5.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่ราคาวัตถุดิบที่ใช้ในธุรกิจอยู่ในระดับต่ำ เพื่อลดต้นทุนการผลิต							

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เศรษฐกิจและการลงทุน		ความคิดเห็นต่อปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อการถือครองอสังหาริมทรัพย์						
สถานการณ์เศรษฐกิจ		1	2	3	4	5	6	7
6.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีจำนวนประชากรสูง							
7.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีคู่แข่งในธุรกิจเดียวกันน้อย							
อัตราดอกเบี้ย								
1.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าผลตอบแทนจากการลงทุนที่ท่านต้องการ							
2.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าประเทศของท่าน							
3.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีอัตราเงินเฟ้อ ต่ำ							
4.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีอัตราเงินเฟ้อต่ำกว่าประเทศของท่าน							
5.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีอัตราค่าเช่าต่ำ							
6	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีอัตราค่าเช่าต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยและมีความสามารถจ่ายได้ (affordable)							
7	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีค่าเงินต่ำ							
รูปแบบการเลือกลงทุนระหว่างประเทศ								
1.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีข้อตกลงทางการค้าและการลงทุนกับประเทศของท่านแบบทวิภาคี เช่น FTA							
2.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่ประเทศของท่านเป็นสมาชิกและมีข้อตกลงในการสนับสนุนการค้าการลงทุนแบบไตรภาคี เช่น ไตรภาคี ไทย-เยอรมัน-ประเทศเพื่อนบ้านของไทย , ไตรภาคี ไทย-เยอรมัน-ชิลี							
3.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มประเทศที่ประเทศของท่านเป็นสมาชิกและมีข้อตกลงในการสนับสนุนการค้าการลงทุน เช่น AEC							

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

นโยบายภาครัฐ		ความคิดเห็นต่อปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อการถือครองอสังหาริมทรัพย์						
มาตรการด้านการเงิน		1	2	3	4	5	6	7
1.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่เข้าถึงแหล่งเงินทุนได้ง่าย							
2.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีนโยบายสนับสนุนวงเงินสินเชื่อธุรกิจแก่ชาวต่างชาติ							
3.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีนโยบายสนับสนุนวงเงินสินเชื่อที่อยู่อาศัย							
4.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่ใช้หลักประกันวงเงินสินเชื่อต่ำ							
5.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่ใช้ระยะเวลาในการพิจารณาสินเชื่อสั้น							
6.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสินเชื่อต่ำ							
7.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีบริษัท / สถาบันการเงินที่เป็น International เพื่ออำนวยความสะดวกสำหรับเรื่องสินเชื่อ							
มาตรการด้านภาษีและค่าธรรมเนียม								
1.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีอัตราภาษีเงินได้ต่ำ							
2.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีอัตราภาษีอสังหาริมทรัพย์ต่ำ เช่น ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีบำรุงท้องที่							
3.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีอัตราค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ต่ำ							
4.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่ได้รับการยกเว้นเรื่องภาษี							
5.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่ได้รับการลดหย่อนภาษี							
มาตรการด้านกฎหมายที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์								
1.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ใน เมืองที่มีการแบ่งโซนการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์							
2.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ใน เมืองที่ให้สิทธิและปกป้องการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของท่าน							

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

นโยบายภาครัฐ		ความคิดเห็นต่อปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อการถือครองอสังหาริมทรัพย์						
มาตรการด้านกฎหมายที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์		1	2	3	4	5	6	7
3.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ใน เมืองที่ให้สิทธิและปกป้องในการลงทุนแก่คนต่างด้าว							
4.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ใน เมืองที่มีกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม							
5.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ใน เมืองที่มีกฎหมายสนับสนุนการลงทุนในธุรกิจเดียวกับธุรกิจของท่าน							
6.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโภค							

สภาพสังคมและสิ่งแวดล้อม		ความคิดเห็นต่อปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อการถือครองอสังหาริมทรัพย์						
ระบบโครงสร้างพื้นฐาน		1	2	3	4	5	6	7
1.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ใน เมืองที่มีระบบสาธารณูปโภคเพียงพอ							
2.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ใน เมืองที่มีระบบสาธารณูปโภคได้มาตรฐาน							
3.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ใน เมืองที่มีเส้นทางคมนาคมเชื่อมโยงระหว่างประเทศ							
4.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ใน เมืองที่มีระบบป้องกันภัยพิบัติ							
5.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ใน เมืองที่มีระบบขนส่งมวลชน							
สิ่งแวดล้อม								
1.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ใน เมืองที่ใส่ใจด้านสภาพแวดล้อม							
2.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ใน เมืองมีระบบบำบัดมลภาวะ							
3.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ใน เมืองมีใส่ใจด้านสุขอนามัยของคนในชุมชน							
4.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ใน เมืองมีระบบรักษาความปลอดภัยของชุมชน							

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สภาพสังคมและสิ่งแวดล้อม		ความคิดเห็นต่อปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อการถือครองอสังหาริมทรัพย์						
การสร้างความสัมพันธ์ต่อชุมชน		1	2	3	4	5	6	7
1.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ใน เมืองที่ท่านเข้าใจในภาษา เพื่อการสื่อสาร							
2.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ใน เมืองที่ท่านเข้าใจในศาสนา / ความเชื่อของชุมชน							
3.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ใน เมืองที่ท่านเข้าใจในวัฒนธรรม ประเพณีของชุมชน							
4.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ใน เมืองที่ไม่มีปัญหาด้าน ระดับความรุนแรงด้านการเมืองของชุมชน							
5.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ใน เมืองที่มีกิจกรรมในชุมชน							

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Questionnaire

A structural equation model of factors that affect the behavior patterns of real estate holdings of foreigners in Thailand's Special Administration Region (SAR) of Bangkok and Pattaya

This research is being undertaken to study the factors that affect behavior of real estate holdings of foreigners in Thailand's 'Special Administrative Region' located around Bangkok and in Pattaya City. Since Thailand is still a developing country with foreign direct investment a crucial component of this growth, further academic research is needed on these foreign holdings. This research is being undertaken to study the objectives and the factors that affect the real estate holdings of foreigners and therefore hopefully increase the body of knowledge about the benefits of the real estate business while offering guidelines to help governmental policies.

Instructions to respondents

Please put a checkmark (✓) where your opinion most closely agrees with the statement. Each statement's response has been broken out into 7 categories, from 1 which is '**Strongly disagree**' to 7 which is '**Strongly agree**".

Level of Agreement

1 – Strongly disagree
2 – Disagree
3 – Somewhat disagree
4 – Neither agree or disagree
5 – Somewhat agree
6 – Agree
7 – Strongly agree

You time and consideration in this valuable research is greatly appreciated and will assist the researcher's in the completion of their doctoral thesis. If you have questions or would like to comment on this survey, please contact

Natthapat Teeranantawanich
PhD candidate – Industrial Administration
King Mongkut's Institute of Technology Ladkrabang, Thailand

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Part 1 Survey Respondent Information

Sex ☐ Male ☐ Female

Nationality.....

Age ☐ Less than 30 years ☐ 30-50 years ☐ 51-60 years
☐ More than 60 years

Family status ☐ Single ☐ Married
☐ Divorced ☐ Widowed

Children ☐ 1/one ☐ 2/two ☐ 3/three ☐ more than 3

Education ☐ High School ☐ Bachelor's Degree
☐ Master's Degree ☐ Higher Master's Degree

Occupation ☐ Private business ☐ Company employee ☐ Retired
☐ Other.....

Position ☐ Business Owner ☐ Chief Executive ☐ Middle Management
☐ Other.....

Current status ☐ Lease (Rent) ☐ Corporate Accommodations
☐ Live with family in Thailand ☐ Live with Thai wife

Are you currently holding property in Thailand?
☐ Holding real estate province.....
☐ Not Holding real estate

Do you want to hold property in Thailand?
☐ Yes. ☐ No.

What is the purpose of your property holding (You can select more than 1)
☐ Residential ☐ Use as a second home
☐ To invest in business operations ☐ Rental housing investment
☐ In order to profit from real estate sale. ☐ To accumulate assets
☐ For a retirement home
☐ Other (Please specify).....

Property Type being considered (You can select more than 1)
☐ Vacant Land ☐ Land and buildings ☐ Condominium

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

The size of the property to hold - for business

Land Size	Building Size	Condominium Size
☐ ≤ 400 square meters	☐ ≤ 100 square meters	☐ ≤ 50 square meters
☐ > 400 square meters to 1 rai (1,600 square meters)	☐ 101-200 square meters	☐ 51-100 square meters
☐ > 1 rai to 5 rai	☐ 201-300 square meters	☐ 101-150 square meters
☐ > 5 rai to 10 rai	☐ 301-400 square meters	☐ 151-200 square meters
☐ > More than 10 rai	☐ > more than 400 square meters	☐ > more than 200 square meters
☐ Not important to me	☐ Not important to me	☐ Not important to me

The size of the property to hold - for residents

Land Size	Building Size	Condominium Size
☐ ≤ 400 square meters	☐ ≤ 50 square meters	☐ Less than 50 square meters
☐ 401- 800 square meters	☐ 51 - 100 square meters	☐ 51-100 square meters
☐ 801 square meters - 1 rai	☐ 101 - 200 square meters	☐ 101-150 square meters
☐ > 1 rai to 5 rai	☐ 201 - 400 square meters	☐ 151-200 square meters
☐ more than 5 rai	☐ more than 400 square meters	☐ more than 200 sq. meters
☐ Not important to me	☐ Not important to me	☐ Not important to me

Part 2: Factors affecting real estate holdings by foreigners in Thailand's Special Administrative Regions

1.1 Characteristics of real estate holdings.

Types of real estate/ property holdings	Level of Agreement 1 – Strongly disagree 2 – Disagree 3 – Somewhat disagree 4 – Neither agree or disagree 5 – Somewhat agree 6 – Agree 7 – Strongly agree						
Description	1	2	3	4	5	6	7
1. The purchase of Thai real estate is important to me.							
2. Renting (hire) Thai property is important to me.							
3. A long-term lease is important to me in a real estate holding transaction in Thailand.							
4. Using a nominee for real estate holdings transactions is important.							
5. Investing in Thai real estate through a holding vehicle is important.							
6. Ownership of shares in a real estate holding entity is important.							

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.2 Factors affecting foreign real estate holdings.

Economy and Investment		*(1) Strongly disagree*						*(7) Strongly agree*
Description		1	2	3	4	5	6	7
Economic Considerations								
1.	Ownership of real estate holdings in a developing country with good economic growth is important.							
2.	National GDP is an important consideration for real estate investment.							
3.	Inexpensive labor is important for real estate investment consideration.							
4.	A low cost of living is important in real estate investment decisions.							
5.	Low raw material and commodity costs are important in the consideration of business real estate locations.							
6.	Property investment in countries with large and growing populations is an important consideration.							
7.	Real estate holdings location is more important in countries with less domestic competition.							
Interest Rates								
1.	The return on investment is more important than the rate of interest paid in a foreign real estate holding transaction.							
2.	Interest rates lower than the country of origin is important in foreign real estate holdings consideration.							
3.	Lower inflation rates than my country is important in foreign real estate holdings transactions.							
4.	A lower inflation rate than the country of origin is important.							
5.	Low property rental rates are important in the country of choice for foreign real estate holdings.							
6	Affordable rental rates are important in foreign real estate transactions.							
7	Countries with weak currencies are attractive options when considering foreign real estate holdings.							

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Economy and Investment		(1) Strongly disagree						(7) Strongly agree
Description		1	2	3	4	5	6	7
Model selection and foreign investment.								
1.	It is important that you and your country has a FTA (Foreign Trade Agreement) with the country being considered for foreign real estate holdings.							
2.	It is important that your home country has signed bi-lateral or –trilateral trading agreements with the country being considered for foreign real estate holdings. (e.g. Germany and Thailand)							
3.	It is important that my home country has a trade and investment agreement with the foreign country selected for real estate investment. e.g. ASEAN's AEC							
Government		Level of Agreement 1 – Strongly disagree 2 – Disagree 3 – Somewhat disagree 4 – Neither agree or disagree 5 – Somewhat agree 6 – Agree 7 – Strongly agree						
Description		1	2	3	4	5	6	7
Financial Measures								
1.	The selection of real estate holdings in countries with easy access to capital and loans in important.							
2.	The choice of real estate holdings in a country with foreign investor friendly business policies and credit support is important.							
3.	Housing credit support is important in real estate investment decisions.							
4.	Real estate loan borrowing security is low.							
5.	Loan approval processing time is important in real estate holdings consideration.							
6.	Low loan interest rates are important in real estate investment decisions.							
7.	International banking institutions with loan facilities are important in foreign real estate investment decisions.							

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Government		Level of Agreement 1 – Strongly disagree 2 – Disagree 3 – Somewhat disagree 4 – Neither agree or disagree 5 – Somewhat agree 6 – Agree 7 – Strongly agree						
Description		1	2	3	4	5	6	7
Taxes and Fees								
1.	Low tax rates are important in foreign real estate holdings decisions.							
2.	Low tax rates including property tax and business specific local maintenance tax is important in real estate holding decisions.							
3.	Low real estate fees are important in foreign real estate holdings decisions.							
4.	A nation's foreign investment tax-exempt status is important.							
5.	Tax break investment incentives are an important component of foreign real estate investment decisions.							
Real Estate Laws and Regulations								
1.	It is important that urban areas have proper zoning regulations for property utilization.							
2.	It is important that there is a well-defined and enforceable real estate code.							
3.	It is important that there is a strong system for the protection of foreign investment in real estate.							
4.	It is important that there are strong environmental laws.							
5.	It is important that the community and city has a strong legal support system.							
6.	It is important that there are strong regulatory agencies for the protection of consumer rights and health.							
Infrastructure								
1.	It is important that a city has adequate infrastructure.							
2.	It is important that a city has modern utility standards.							
3.	It is important that an urban area has easily accessible international connections.							
4.	It is important that communities have a disaster prevention system such as in the case of floods or tsunamis.							
5.	It is important that metro areas have efficient and easily accessible mass transit systems.							

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Government		Level of Agreement 1 – Strongly disagree 2 – Disagree 3 – Somewhat disagree 4 – Neither agree or disagree 5 – Somewhat agree 6 – Agree 7 – Strongly agree						
Description		1	2	3	4	5	6	7
Environment								
1.	It is important that my community is concerned about the local environment.							
2.	It is important that my community has a functioning and efficient waste management system for water, trash, etc.							
3.	It is important that my community has a health care system.							
4.	It is important that my community has a functioning capable and efficient health care system.							
Building Community Relationships								
1.	Living in a community where you can communicate with others is important.							
2.	Having access in a community to religious or spiritual locations such as churches or temples is important.							
3.	Having knowledge and understanding of local traditions and cultural is important.							
4.	Living in a community where efforts are made at natural disaster prevention such as floods is important.							
5.	Living in a community which supports community events such as festivals and concerts is important.							

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Community Social and Environmental Conditions		Level of Agreement 1 – Strongly disagree 2 – Disagree 3 – Somewhat disagree 4 – Neither agree or disagree 5 – Somewhat agree 6 – Agree 7 – Strongly agree						
Description		1	2	3	4	5	6	7
Education								
1.	How important is it to you that your community has good public/private education for your children?							
2.	How important is it to your family that there is an international school near your home with a curriculum in English?							
3.	How important is it to you that your children's school is within 30 minutes travel to your home?							
4.	How important is it to you that your children's school has extracurricular activities such as golfing, tennis, martial arts, music, etc.?							
5.	How important is it to you the cost and tuition of your children's education?							

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาคผนวก ข

แบบสัมภาษณ์เชิงลึก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

คำถามในการสัมภาษณ์เชิงลึก

ลำดับ	ประเด็นที่ใช้ในการสัมภาษณ์
ประเด็นที่ 1	ท่านคิดว่า เหตุผลใดที่ทำให้ชาวต่างชาติการถือครองที่ดินในเขตปกครองพิเศษ และ แตกต่างจากการถือครองที่ดินในพื้นที่อื่น หรือไม่ เพราะเหตุใด
ประเด็นที่ 2	ท่านคิดว่า พฤติกรรมการถือครองที่ดินของชาวต่างชาติในเขตปกครองพิเศษ เป็นเช่นไร (เช่น การซื้อ การเช่า การเช่าระยะยาว การใช้ชื่อผู้อื่นถือครอง การถือครองในรูปนิติบุคคล หรือ การมีภรรยาเป็นคนไทย หรือ รูปแบบอื่นใด)
ประเด็นที่ 3	ท่านคิดว่า วัตถุประสงค์ในการถือครองที่ดินในเขตปกครองพิเศษของชาวต่างชาติ คืออะไร (เพื่ออยู่อาศัย เพื่อการลงทุน เพื่อการดำเนินธุรกิจ หรือ เพื่อการลงทุน เพื่อการดำเนินธุรกิจ เพื่อการเก็งกำไร หรือ อื่นๆ)
ประเด็นที่ 4	ท่านคิดว่า นโยบายภาครัฐส่งผลต่อ พฤติกรรมการถือครองที่ดินของชาวต่างชาติในเขตปกครองพิเศษ หรือไม่ เพราะเหตุใด
ประเด็นที่ 5	ท่านคิดว่า นโยบายด้านการเงิน (เช่น นโยบายเกี่ยวกับสินเชื่อ) ด้านภาษี ด้านกฎหมาย มีส่วนในการตัดสินใจถือครองที่ดินของชาวต่างชาติในเขตปกครองพิเศษ หรือไม่ และส่งผลต่อการถือครองในรูปแบบใด (เพื่อการลงทุน เพื่อการอยู่อาศัย เพื่อการดำเนินธุรกิจ หรืออื่นๆ) เพราะเหตุใด
ประเด็นที่ 6	ท่านคิดว่า ภาวะเศรษฐกิจ ส่งผลต่อ พฤติกรรมการถือครองที่ดินของชาวต่างชาติในเขตปกครองพิเศษ หรือไม่ และส่งผลต่อการถือครองในรูปแบบใด (เพื่อการลงทุน เพื่อการอยู่อาศัย เพื่อการดำเนินธุรกิจ หรืออื่นๆ) เพราะเหตุใด
ประเด็นที่ 7	ท่านคิดว่า อัตราดอกเบี้ย ส่งผลต่อ พฤติกรรมการถือครองที่ดินของชาวต่างชาติในเขตปกครองพิเศษ หรือไม่ และส่งผลต่อการถือครองในรูปแบบใด (เพื่อการลงทุน เพื่อการอยู่อาศัย เพื่อการดำเนินธุรกิจ หรืออื่นๆ) เพราะเหตุใด
ประเด็นที่ 8	ท่านคิดว่า รูปแบบการลงทุนระหว่างประเทศ (เช่น การมีข้อตกลงทางการค้าและการลงุทน ข้อตกลงทวิการลงทุน ข้อตกลงทวิภาคี ข้อตกลงไตรภาคี ข้อตกลงเขตการค้าเสรี) ส่งผลต่อ พฤติกรรมการถือครองที่ดินของชาวต่างชาติในเขตปกครองพิเศษ หรือไม่ เพราะเหตุใด และ รูปแบบการลงทุนระหว่างประเทศประเภทใดมีอิทธิพลสูงสุด และส่งผลต่อการถือครองในรูปแบบใด (เพื่อการลงทุน เพื่อการอยู่อาศัย เพื่อการดำเนินธุรกิจ หรืออื่นๆ)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ลำดับ	
ประเด็นที่ 9	ท่านคิดว่า โครงสร้างพื้นฐานของประเทศ เช่น ระบบการคมนาคม ระบบสาธารณูปโภค ระบบการป้องกันภัยพิบัติ ส่งผลต่อ พฤติกรรมการถือครองที่ดินของชาวต่างชาติในเขตปกครองพิเศษ หรือไม่ เพราะเหตุใด และส่งผลต่อการถือครองในรูปแบบใด (เพื่อการลงทุน เพื่อการอยู่อาศัย เพื่อการดำเนินธุรกิจ หรืออื่นๆ)
ประเด็นที่ 10	ท่านคิดว่า สภาพสิ่งแวดล้อม (เช่น ด้านสุขอนามัย ระบบความปลอดภัย ระบบมลภาวะ) ส่งผลต่อ พฤติกรรมการถือครองที่ดินของชาวต่างชาติในเขตปกครองพิเศษ หรือไม่ เพราะเหตุใด และส่งผลต่อการถือครองในรูปแบบใด (เพื่อการลงทุน เพื่อการอยู่อาศัย เพื่อการดำเนินธุรกิจ หรืออื่นๆ)ไร
ประเด็นที่ 11	ท่านคิดว่า ความสัมพันธ์ของชุมชน เช่น ด้านศาสนา / ความเชื่อของชุมชน ด้านวัฒนธรรม ประเพณีของชุมชน ด้านความรุนแรงด้านการเมืองของชุมชน ส่งผลต่อ พฤติกรรมการถือครองที่ดินของชาวต่างชาติในเขตปกครองพิเศษ หรือไม่ เพราะเหตุใด และส่งผลต่อการถือครองในรูปแบบใด (เพื่อการลงทุน เพื่อการอยู่อาศัย เพื่อการดำเนินธุรกิจ หรืออื่นๆ)
ประเด็นที่ 12	ท่านคิดว่าปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อพฤติกรรมการถือครองที่ดินของชาวต่างชาติในเขตปกครองพิเศษ คืออะไร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Qualitative Questioner

Individuals interviewed for qualitative research purposes consist of the following:

1. Two government officials who participated in the formulation of land policies, such as the Department of Land Planning.
2. Two government officials who participated in the formulation of economic policy.
3. Two individuals in business real estate who specialize in residential condominium property.
4. At least 2 individuals who are foreign businessmen who are corporate executives or a business owners.
5. One individual who serves as a Bangkok City administration manager.
6. One individual who serves as a Pattaya City administrator. .

QUESTIONS (Please note that **Special Autonomous System (SAS)** is the English term for Thailand's special legal system covering both Bangkok and Pattaya City)

No.	Questions
Questions1	Why do you think foreigners want to hold property in either Bangkok or Pattaya's **Special Autonomous Systems** and how special or different are these areas compared to Thailand's other districts and provinces?
Questions2	What process do you feel foreigners use most when they try to acquire real estate holdings in Thailand?(e.g. purchasing or leasing of residential property, using a nominee, forming a corporation, a spouse, etc.).
Questions3	What reasons do you think foreigners wish to hold property in either Bangkok or Pattaya's Thailand's **Special Autonomous Systems**? (e.g. as residents, investment, speculation, for business operations, etc.).
Questions4	Do you believe that government policy has an effect on the reasons for foreign ownership or leasing of property within the **SAS**s? How so?

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

No.	Questions
Questions5	Do you think that monetary policy such as loans or tax laws affect the decisions of foreigners when they are considering Thailand's **SAS** areas for land or property investments?
Questions6	Do you think that economic conditions affect the reasons that foreigners decide to invest in **SAS** real estate? How so?
Questions7	Do you think that interest rates affect the decision to own or lease property in the **SAS**s? How so?
Questions8	Do you think foreign investment in real estate holdings in Thailand's **SAS** areas is either directly or indirectly affected by foreign trade agreements such as the US-Thailand free trade agreement or the ASEAN Free Trade Area (AFTA)?
Questions9	Do you think that Thailand's infrastructure, such as transportation systems, utilities, waste water treatment and disaster prevention (such as floods), affect the reasons and decision of foreigners who are considering real estate holdings in the **SAS** areas. What reason(s) do you think is the most important and why?
Questions10	Do you think environmental conditions such as air, water and noise pollution affect the desire of foreigners to hold property for either investment or residential living in Thailand's **SAS** areas?
Questions11	Do you think that foreigners are concerned about the local community in which they are living or investing in? Do you think they consider access to schools and churches as important? Do you think they think Thailand's cultural heritage is important? Do you think they think political stability is important in real estate decisions?
Questions12	Are there any other factors (e.g. visas, investment amount minimums, etc.) that foreigners should consider when deciding to have real estate holdings in either Bangkok or Pattaya's **SAS** areas: **a.** _____ **b.** _____ **c.** _____

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาคผนวก ค

ผลการวิเคราะห์สมการโครงสร้างจากโปรแกรม PLS Graph

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ผลการวิเคราะห์สมการโครงสร้างจากโปรแกรม PLS Graph: ไฟล์ .LIST

```
         P   L   S   G R A P H
                   for
          Partial Least Squares Analysis
                (2004 Feb 27)

        YEAR-MONTH-DAY: 2014-05-20
         HOUR:MIN:SECS: 00:07:01.

      (HOWDY PARDNER!!  HOW Y'ALL  DOING, EH?)
0       600000 = Available Field Length.
        600000 = Requested Field Length.

0CPU-Time =    0 min  0.00 sec
 Total =       0 min  0.00 sec

0      Comments..
 COMM
 PLS Deck generated for Associated Professor Dr. Montree Piriyakul
0JBL                                  1.8
 ====================================
0--       P     L     S     X          --
0-- LATENT VARIABLES PATH ANALYSIS --
 - PARTIAL LEAST-SQUARES ESTIMATION -
0

0====================================
0Number of Blocks         NBLOCS =    4
 Number of Cases          NCASES =  301
 Number of Dimensions       NDIM =    1
0Output Quantity             OUT = 2255
 Inner Weighting Scheme    IWGHT =    1
 Number of Iterations      NITER =  100
 Estimation Accuracy         EPS =    5
 Analysed Data Metric     METRIC =    1
0====================================
 Block    N-MV Deflate LV-Mode   Model
 ------------------------------------
 Econ_inv    3   yes   outward Endogen
 Gov_poli    3   yes   outward  Exogen
 Social_e    2   yes   outward Endogen
 Behav_te    2   yes   outward Endogen
 ------------------------------------
           10             .
 ====================================

0Real words needed     6034 from 600000
0Char words needed      631 from  40000
1
0Dimension No.  1
0Partial Least-Squares Parameter Estimation
0Change of Stop Criteria during Iteration
0Cycle No.     CR1          CR2          CR3          CR4          CR5

    1  0.6961E+00  0.4900E+00  0.7533E+00  0.7501E+00  0.3752E+00
    2  0.7064E-02  0.3879E-02  0.5397E-03  0.5493E-03  0.3519E-03
    3  0.3483E-03  0.2254E-03  0.2738E-04  0.2777E-04  0.1994E-04
    4  0.1763E-04  0.1239E-04  0.1374E-05  0.1394E-05  0.9881E-06
    5  0.8901E-06  0.6168E-06  0.6962E-07  0.7061E-07  0.4989E-07
0Convergence at Iteration Cycle No.   5


0B  .. Path coefficients
 ================================================
             Econ_inv  Gov_poli  Social_e  Behav_te
 ------------------------------------------------
 Econ_inv       0.000     0.856     0.000     0.000
 Gov_poli       0.000     0.000     0.000     0.000
 Social_e       0.000     0.820     0.000     0.000
 Behav_te       0.433     0.238     0.131     0.000
 ================================================
```

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

0R .. Correlations of latent variables

	Econ_inv	Gov_poli	Social_e	Behav_te
Econ_inv	1.000			
Gov_poli	0.856	1.000		
Social_e	0.736	0.820	1.000	
Behav_te	0.733	0.716	0.645	1.000

0Inner Model

Block	Mean	Location	Mult.RSq	AvResVar	AvCommun	AvRedund
Econ_inv	0.0000	0.0000	0.7322	0.2334	0.7666	0.5613
Gov_poli	0.0000	0.0000	0.0000	0.1490	0.8510	0.0000
Social_e	0.0000	0.0000	0.6723	0.1010	0.8990	0.6044
Behav_te	0.0000	0.0000	0.5718	0.3192	0.6808	0.3893
Average			0.4941	0.1988	0.8012	0.3671

0Outer Model

Variable	Weight	Loading	Location	ResidVar	Communal	Redundan
Econ_inv	outward					
Economic	0.4171	0.9261	0.0000	0.1423	0.8577	0.6280
Interest	0.4153	0.9337	0.0000	0.1282	0.8718	0.6383
Invest_t	0.2993	0.7552	0.0000	0.4297	0.5703	0.4176
Gov_poli	outward					
Money_fa	0.3579	0.9099	0.0000	0.1721	0.8279	0.0000
Tax_fact	0.3620	0.9385	0.0000	0.1192	0.8808	0.0000
Law_fact	0.3641	0.9188	0.0000	0.1558	0.8442	0.0000
Social_e	outward					
Infrastr	0.5358	0.9499	0.0000	0.0977	0.9023	0.6066
Environm	0.5188	0.9465	0.0000	0.1042	0.8958	0.6022
Behav_te	outward					
Type_te1	0.7324	0.9060	0.0000	0.1792	0.8208	0.4694
Type_te3	0.4575	0.7354	0.0000	0.4591	0.5409	0.3093

0Theta .. Outer residual covariance

	Economic	Interest	Invest_t	Money_fa	Tax_fact	Law_fact	Infrastr
Economic	0.142						
Interest	-0.024	0.128					
Invest_t	-0.165	-0.144	0.430				
Money_fa	0.015	0.001	-0.022	0.172			
Tax_fact	-0.017	0.011	0.008	-0.066	0.119		
Law_fact	0.002	-0.012	0.014	-0.104	-0.054	0.156	
Infrastr	0.022	-0.011	-0.015	0.022	-0.015	-0.007	0.098
Environm	-0.022	0.011	0.016	-0.023	0.015	0.007	-0.101
Type_te1	0.037	0.006	-0.060	0.014	0.004	-0.018	0.010
Type_te3	-0.059	-0.010	0.096	-0.023	-0.006	0.029	-0.015
Econ_inv	0.000	0.000	0.000	0.038	0.010	-0.047	0.020
Gov_poli	0.030	0.016	-0.065	0.000	0.000	0.000	0.004
Social_e	0.037	0.010	-0.066	-0.056	-0.026	0.081	0.000
Behav_te	0.018	0.014	-0.044	0.029	-0.021	-0.008	0.018

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

0Theta .. Outer residual covariance

	Environm	Type_te1	Type_te3	Econ_inv	Gov_poli	Social_e	Behav_te
Environm	0.104						
Type_te1	-0.010	0.179					
Type_te3	0.016	-0.287	0.459				
Econ_inv	-0.021	0.074	-0.119	1.000			
Gov_poli	-0.004	0.048	-0.076	0.856	1.000		
Social_e	0.000	0.001	-0.001	0.736	0.820	1.000	
Behav_te	-0.018	0.000	0.000	0.733	0.716	0.645	1.000

0 ==PLSW no prob, eh?
0CPU-Time = 0 min 0.00 sec
Total = 0 min 0.00 sec
0 No errors reported.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ผลการวิเคราะห์สมการโครงสร้างจากโปรแกรม PLS Graph: ไฟล์ .OUT

Output results with Construct Level sign change preprocessing:

Bootstrap raw data generated for Associated Professor Dr. Montree Piriyakul

Number of cases in full model: 301

Number of cases per sample: 301

Number of samples generated: 301

Number of good samples: 301

Outer Model Weights:

	Original sample estimate	Mean of subsamples	Standard error	T-Statistic
Econ_inv:				
Economic	0.4171	0.4167	0.0114	36.6834
Interest	0.4153	0.4157	0.0114	36.5894
Invest_t	0.2993	0.2986	0.0136	22.0179
Gov_poli:				
Money_fa	0.3579	0.3583	0.0058	61.6820
Tax_fact	0.3620	0.3619	0.0060	60.4369
Law_fact	0.3641	0.3640	0.0058	62.2524
Social_e:				
Infrastr	0.5358	0.5372	0.0118	45.5441
Environm	0.5188	0.5184	0.0107	48.6657
Behav_te:				
Type_te1	0.7324	0.7326	0.0362	20.2231
Type_te3	0.4575	0.4565	0.0328	13.9315

Outer Model Loadings:

	Original sample estimate	Mean of subsamples	Standard error	T-Statistic
Econ_inv:				
(Composite Reliability = 0.907 , AVE = 0.767)				
Economic	0.9261	0.9263	0.0066	140.0589
Interest	0.9337	0.9341	0.0077	120.6980
Invest_t	0.7552	0.7548	0.0329	22.9337
Gov_poli:				
(Composite Reliability = 0.945 , AVE = 0.851)				
Money_fa	0.9099	0.9102	0.0140	64.9166
Tax_fact	0.9385	0.9383	0.0080	116.9016
Law_fact	0.9188	0.9184	0.0090	102.4301
Social_e:				
(Composite Reliability = 0.947 , AVE = 0.899)				
Infrastr	0.9499	0.9493	0.0081	116.6865
Environm	0.9465	0.9454	0.0094	100.9496
Behav_te:				
(Composite Reliability = 0.808 , AVE = 0.681)				
Type_te1	0.9060	0.9063	0.0131	69.1547
Type_te3	0.7354	0.7331	0.0429	17.1335

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Path Coefficients Table (Original Sample Estimate):

	Econ_inv	Gov_poli	Social_e	Behav_te
Econ_inv	0.0000	0.8560	0.0000	0.0000
Gov_poli	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
Social_e	0.0000	0.8200	0.0000	0.0000
Behav_te	0.4330	0.2380	0.1310	0.0000

Path Coefficients Table (Mean of Subsamples):

	Econ_inv	Gov_poli	Social_e	Behav_te
Econ_inv	0.0000	0.8564	0.0000	0.0000
Gov_poli	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
Social_e	0.0000	0.8180	0.0000	0.0000
Behav_te	0.4307	0.2453	0.1262	0.0000

Path Coefficients Table (Standard Error):

	Econ_inv	Gov_poli	Social_e	Behav_te
Econ_inv	0.0000	0.0177	0.0000	0.0000
Gov_poli	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
Social_e	0.0000	0.0222	0.0000	0.0000
Behav_te	0.0836	0.1133	0.0756	0.0000

Path Coefficients Table (T-Statistic)

	Econ_inv	Gov_poli	Social_e	Behav_te
Econ_inv	0.0000	48.3856	0.0000	0.0000
Gov_poli	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
Social_e	0.0000	36.9508	0.0000	0.0000
Behav_te	5.1768	2.1011	1.7325	0.0000

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาคผนวก ง

รายชื่อผู้เชี่ยวชาญ ผู้ตรวจแบบสอบถาม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รายชื่อผู้เชี่ยวชาญ ผู้ตรวจแบบสอบถาม

ประกอบด้วยผู้เชี่ยวชาญ ผู้ตรวจสอบแบบสอบถามจำนวน 5 ท่าน มีรายชื่อดังต่อไปนี้

ประเภทของผู้เชี่ยวชาญ	จำนวน	รายชื่อผู้เชี่ยวชาญ/ตำแหน่ง
ผู้เชี่ยวชาญด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	2 ท่าน	1. คุณอานะวัฒน์ นาวินธรรม อุปนายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร
		2. คุณธำรง ปัญญาสกุลวงศ์ นายกสมาคมอาคารชุดไทย
ผู้เชี่ยวชาญด้านบริหารธุรกิจ	2 ท่าน	3. คุณพรนริศ ชวนไชยสิทธิ์ นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย
		4. นายกิตติ ตั้งศรีวงศ์ ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารและจัดการ บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทในเครือ
ผู้เชี่ยวชาญด้านการเจรจาความร่วมมือระหว่างประเทศ	1 ท่าน	5. นาย ภาณุทัต แนวจันทร์ รองเลขาธิการคณะอนุกรรมการความร่วมมือทางเศรษฐกิจกับประเทศเพื่อนบ้านด้านจีนตอนใต้ หอการค้าไทย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาคผนวก จ

ผู้เชี่ยวชาญ ผู้ตรวจสอบแบบสัมภาษณ์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ผู้เชี่ยวชาญ ผู้ตรวจสอบแบบสัมภาษณ์

ประกอบด้วยผู้เชี่ยวชาญผู้ตรวจสอบแบบสัมภาษณ์จำนวน 5 ท่าน มีรายชื่อดังต่อไปนี้

ประเภทของผู้เชี่ยวชาญ	จำนวน	รายชื่อผู้เชี่ยวชาญ/ตำแหน่ง
ผู้เชี่ยวชาญด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	2 ท่าน	1. คุณอานะวัฒน์ นาวินธรรม อุปนายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร
		2. คุณธำรง ปัญญาสกุลวงศ์ นายกสมาคมอาคารชุดไทย
ผู้เชี่ยวชาญด้านบริหารธุรกิจ	2 ท่าน	3. คุณพรนริศ ชวนไชยสิทธิ์ นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย
		4. นายกิตติ ตั้งศรีวงศ์ ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารและจัดการ บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทในเครือ
ผู้เชี่ยวชาญด้านการเจรจาความร่วมมือระหว่างประเทศ	1 ท่าน	5. นาย ภาณุทัต แนวจันทร์ รองเลขาธิการคณะอนุกรรมการความร่วมมือทางเศรษฐกิจกับประเทศเพื่อนบ้านด้านจีนตอนใต้ หอการค้าไทย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาคผนวก ฉ

ผู้เชี่ยวชาญ ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ผู้เชี่ยวชาญ ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์

จำนวน 10 ท่าน ประกอบด้วย

ประเภทของผู้ตอบแบบสัมภาษณ์	จำนวน	รายชื่อ/ตำแหน่งผู้ตอบแบบสัมภาษณ์
เจ้าหน้าที่ของรัฐที่มีส่วนในการกำหนดนโยบายด้านที่ดิน เช่น ด้านผังเมือง ด้านกรมที่ดิน	2 ท่าน	1. นายเชตวัน อนันตสมบูรณ์ รองอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง 2. ดร.สุจิต จงประเสริฐ รองอธิบดีกรมที่ดิน
เจ้าหน้าที่ของรัฐที่มีส่วนในการกำหนดนโยบายด้านเศรษฐกิจ	2 ท่าน	3. อดีตวุฒิสมาชิกสมบูรณ์ งามลักษณ์ อดีตประธานที่ปรึกษาคณะกรรมาธิการเศรษฐกิจ การพาณิชย์และอุตสาหกรรม 4. คุณชวลิต นิ่มลออ รองประธานสภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย
นักธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ ทั้งประเภทบ้านอยู่อาศัย คอนโดมิเนียม	2 ท่าน	5. นางสาวอัจฉราพร ศิริไพรวัน ประธานกรรมการบริษัท รสา พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) 6. คุณอิสระ บุญยัง นายกกิตติมศักดิ์และที่ปรึกษาสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร
นักธุรกิจชาวต่างชาติ ซึ่งมีตำแหน่งเป็นผู้บริหารองค์กร หรือเจ้าของธุรกิจ	2. ท่าน	7. Mr. Stephen James Smith, Director of Pratamnak Sands Co., Ltd. 8. Mr. Paul Eddershaw, Sales Manager of Town and Country Property Co., Ltd.
ผู้บริหารของ กทม.	1 ท่าน	9. คุณสุรเกียรติ ลิ้มเจริญ รองผู้อำนวยการสำนักป้องกันภัยและบรรเทาสาธารณะภัยกรุงเทพมหานคร เคยดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการเขตหลายเขต ผู้อำนวยการกองรายได้ กทม.
ผู้บริหารของเมืองพัทยา	1 ท่าน	10. ดร.วีรวัฒน์ ค้าขาย รองนายกเมืองพัทยา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาคผนวก ช
ผลการสัมภาษณ์ในแต่ละประเด็นของแต่ละบุคคล

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ผลการสัมภาษณ์ในแต่ละประเด็นของแต่ละบุคคล

ประเด็นที่ 1 ท่านคิดว่า เหตุผลใดที่ทำให้ชาวต่างชาติการถือครองอสังหาริมทรัพย์ในเขตปกครองพิเศษ และ แตกต่างจากการถือครองอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่อื่น หรือไม่ เพราะเหตุใด

ตารางผลการสัมภาษณ์ ประเด็นที่ 1

ผู้ให้สัมภาษณ์	ทัศนะผู้ให้สัมภาษณ์
คนที่ 1	มีความแตกต่าง เนื่องจากเป็นเมืองเศรษฐกิจ การลงทุน การทำธุรกิจ ทำการค้า หรือว่าทำด้านธุรกิจการเงิน แต่เมืองอื่นส่วนใหญ่จะเป็นเมืองเพื่อการอยู่อาศัย
คนที่ 2	น่าเป็นเรื่องของภาวะเศรษฐกิจ เพราะส่วนใหญ่จะเป็นการลงทุนในคอนโดมิเนียม เนื่องจากธุรกิจขายได้เฉพาะที่เป็นคอนโดมิเนียมขึ้นมาแห่งหนึ่ง หากสามารถขายได้มากกว่า ร้อยละ 70 ก็จัดว่า การลงทุนประสบผลสำเร็จ
คนที่ 3	ขึ้นอยู่กับข้อตกลง ขึ้นอยู่กับสนธิสัญญานานาประเทศ ต่อมาเลิกสนธิสัญญากับนานาประเทศ เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2514 ส่งผลให้คนต่างด้าวไม่สามารถที่ครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยได้ เว้นจะเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนโดยคนต่างด้าวถือหุ้นร่วมกับคนไทยในนิติบุคคลไม่เกินร้อยละสี่สิบเก้า นอกจากนี้คนต่างด้าวสามารถถือครองอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยโดยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในประเทศไทยได้รวมแล้วไม่เกินร้อยละสี่สิบเก้าของอาคาร
คนที่ 4	แตกต่างตามวัตถุประสงค์ของการลงทุน / การซื้อ นอกจากนี้ นโยบายภาครัฐจึงควรมีการจัดพื้นที่ (Zoning) เช่น เมืองพัทยาเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรม
คนที่ 5	ว่ากันว่าตามเกณฑ์การปกครองแต่ละลักษณะที่อาจจะแตกต่างจากพัทยาไม่มาก เพราะพัทยาก็เป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญของประเทศ ภูเก็ตก็เป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญแห่งหนึ่งของประเทศเช่นกัน ผมมองว่าความแตกต่างไม่มากเพียงแต่ฐานที่มาหรือเหตุผลในการถือครอง มันมาจากปัจจัยอื่นๆของสิ่งแวดล้อม คือ การลงทุนอุตสาหกรรมที่เน้นการท่องเที่ยว
คนที่ 6	เนื่องจากกรุงเทพเป็นเมืองหลวงและเป็นศูนย์กลางของนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติมาทำงานกันมากประกอบกับกรุงเทพมีคนญี่ปุ่นเข้ามาลงทุนในไทย บางทีอาจจะมาเช่า หรือ ซื้อเพื่อให้พนักงานเข้ามาอยู่ ส่งผลให้กรุงเทพเป็นตัวแทนของประเทศไทย ประกอบกับมีรูปแบบพิเศษที่มีนโยบายการบริหารและจัดการเอาใจประชาชนและเป็นสิ่งที่ทุกคนพึงพอใจยอมรับ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางผลการสัมภาษณ์ ประเด็นที่ 1

ผู้ให้สัมภาษณ์	ทัศนะผู้ให้สัมภาษณ์
คนที่ 7	เหตุผลที่ทำให้ชาวต่างชาติถือครองอสังหาริมทรัพย์ในเขตปกครองพิเศษ คือ 1. แหล่งท่องเที่ยวซึ่งแหล่งท่องเที่ยวมีเปอร์เซ็นต์ในเรื่องของชาวต่างชาติที่ไปเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์แค่พัทยา กรุงเทพมาหานคร และที่ภูเก็ตก็ไม่น้อยที่ไปเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือที่จังหวัดเชียงใหม่หรือเมืองหลักที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวซึ่งเป็นปัจจัยและขึ้นอยู่กับว่าเขาชอบส่วนไหนของประเทศไทย 2. กรณีการถือครองเพื่อที่อยู่อาศัย ขึ้นอยู่กับว่าภรรยาของชาวต่างชาติเป็นคนที่ไหน เช่น อำเภอหนองบัวสอ ในจังหวัดอุดรธานี มีเขยเป็นชาวต่างชาติเกือบทั้งหมู่บ้าน และโรงพยาบาลในอำเภอหนองบัวสอต้องมีการปรับเกร็ดเลือดให้เข้ากับชาวต่างชาติ ซึ่งนับว่าเป็นตัวอย่างที่ดี ซึ่งชาวต่างชาติแต่ละคนมีแนวทางที่ไม่เหมือนกัน 3. ชาวต่างชาติที่อยู่พัทยาก็เป็นหนึ่งรูปแบบ และชาวต่างชาติที่อยู่ภูเก็ตก็เป็นอีกหนึ่งรูปแบบเช่นกัน เพียงแต่ว่าในเรื่องคุณภาพของชาวต่างชาติ ชาวต่างชาติที่อยู่พัทยาอาจจะด้อยกว่าชาวต่างชาติที่อยู่ภูเก็ตหรือที่อื่นๆ แต่ว่าในปัจจุบันก็มีการเพิ่มในเรื่องของศักยภาพมากขึ้นเนื่องจากเมืองมีการพัฒนาในเรื่องต่างๆ มีห้างสรรพสินค้ามีอะไรต่างๆเกิดขึ้นมากมาย จึงกลายเป็นว่าได้ชาวต่างชาติที่มีศักยภาพ จึงทำให้ตรงนี้มีการพัฒนามากขึ้น และ ในเรื่องของความแตกต่างขึ้นอยู่กับในเรื่องของแหล่งท่องเที่ยวมากกว่า
คนที่ 8	เหตุผลที่เลือกเมือง คือ สังคม สภาพแวดล้อมต้องรู้สึกสะดวกสบาย ชาวต่างชาติโดยให้ความสำคัญกับเมืองพัทยามากขึ้น มีห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่และพวกเขาพูดภาษาในทางที่ไพเราะมากขึ้น มีความเป็นสากลมากพอ การสื่อสารที่พัทยาไม่ใช่ปัญหาแต่สิ่งใด นอกจากนี้ยังมีเพื่อนที่ซื้อคอนโดมิเนียมที่พัทยา ทำให้พวกเขามั่นใจที่จะซื้อ ชาวต่างชาติส่วนมากก็ต่อต้านกับการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นสำหรับพวกเขา ไม่ว่าจะเป็น เยอรมัน, อังกฤษ และ อเมริกา พวกเขายังต้องการที่จะกินแฮมเบอร์เกร์หรือสปาเก็ตตี้โบโลนี่ นี่เป็นคุณลักษณะที่ยิ่งใหญ่สำหรับชาวต่างชาติ พวกเขาสามารถได้รับสิ่งที่ต้องการในประเทศของตนเอง ดังนั้น นี่เป็นเหตุผลที่สำคัญ (ได้เปรียบ / ประโยชน์) การจัดเลี้ยงอาหารเป็นความต้องการของพวกเขา พวกเขาต้องการบ้านที่อยู่อาศัยที่มีความสะดวกสบายในการเดินทางไปในเมือง ข้อได้เปรียบเหล่านี้ทำให้คุณมีความสุข

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางผลการสัมภาษณ์ ประเด็นที่ 1

ผู้ให้สัมภาษณ์	ทัศนะผู้ให้สัมภาษณ์
คนที่ 9	เหตุผลที่เลือกซื้อพัทยา เนื่องจาก 1. การเดินทาง / การขนส่งได้สะดวก เห็นได้ชัดว่า จากพัทยา สู่ สุวรรณภูมิ เป็นไปได้ง่าย ในขณะที่อื่น เช่น ภูเก็ตเป็นไปค่อยข้างยากทั้งเข้าและออกสำหรับชาวต่างชาติ ทำให้ชาวต่างชาติชอบพัทยา, กรุงเทพ และอาจจะเป็นหัวหินในอนาคต ตัวอย่างเช่น เมื่อ 20 ปีที่แล้ว พัทยาเป็นที่นิยมของชาวตะวันตกเพื่อมาท่องเที่ยว และพวกเขาก็เริ่มที่จะซื้อคอนโด, ลงทุนในธุรกิจ หรือสิ่งอื่น ในประสบการณ์ของฉันคิดว่านั่นคือสาเหตุที่ทำให้ชาวต่างชาติชอบมาลงทุนในพัทยา โดยคนส่วนใหญ่ที่ซื้อ จะมาท่องเที่ยวก่อน ถ้าพวกเขาชอบ อาจจะกลับมาและตัดสินใจซื้อ 2. ชาวต่างชาติต้องการมีรีสอร์ทที่ริมชายหาด เพราะสถานที่ตั้ง, สภาพอากาศ และภูมิอากาศที่น่าสนใจ โดยเฉพาะผู้ชายสูงอายุที่ไม่ชอบอากาศเย็น สภาพอากาศอุ่น ๆ จะดีต่อสุขภาพ ทำให้สุขภาพแข็งแรง 3. สำหรับผู้ชายที่เกษียณอายุ สามารถอยู่ที่นี่ได้ เพราะในยุโรปเงินบำนาญไม่เพียงพอที่จะอาศัยอยู่ในยุโรปได้ แต่สามารถอยู่ในประเทศไทยได้ เพราะประเทศไทยถูกกว่า แน่แนอนเหตุผลแรกที่ชาวต่างชาติมาอาศัยที่นี่คือเกษียณอายุ รองลงมาเพื่อความบันเทิง และกอล์ฟ เพราะเล่นกอล์ฟที่นี่ราคาถูกมากๆ เมื่อคุณเป็นสมาชิกก็ยิ่งถูก ถ้าคุณเล่นกอล์ฟที่ยุโรปทุกครั้งที่คุณเล่นจะแพงมาก ๆ 4. มีทางเลือกที่มากกว่า โดยพัทยามีคอนโดมิเนียมมากกว่า 100,200 ยูนิต ซึ่งมากกว่าทุกที่ ไม่ว่าจะเป็นภูเก็ต สมุย นอกจากนี้ไม่ว่าจะซื้อที่ใดก็จะมีกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดถือกรรมสิทธิ์ได้ ไม่เกินร้อยละ 49 เหมือนกันทุกที่ ทั้งในภูเก็ต, เกาะสมุย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางผลการสัมภาษณ์ ประเด็นที่ 1

ผู้ให้สัมภาษณ์	ทัศนะผู้ให้สัมภาษณ์
คนที่ 10	ขึ้นอยู่กับวัตถุประสงค์ของเขตปกครองพิเศษก่อนว่ามีวัตถุประสงค์เพื่อที่จะสร้างจุดแข็งหรือดึงดูดให้เกิดการเปลี่ยนแปลงทางด้านเศรษฐกิจต้องมาก่อน เช่น เขตปกครองพิเศษสำหรับการค้าและอุตสาหกรรมแน่นอนมันก็คงต้องดึงนักอุตสาหกรรมเข้ามา ดึงแรงงานต่างด้าวเข้ามาอยู่เพื่อสามารถควบคุมได้และนั่นคือวัตถุประสงค์อีกอย่าง สำหรับการถือครองอสังหาริมทรัพย์เข้าใจว่าเรื่องของการที่เราพยายามที่จะให้ต่างชาติซึ่งมีความสนใจที่จะถือครองอสังหาในประเทศไทยสามารถจะถือครองได้เป็นในลักษณะระยะยาว ในลักษณะที่จะเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเองได้ นอกจากนี้จุดสนใจที่ต่างชาติจะเข้ามาถือครองเพราะเล็งเห็นประโยชน์ของการที่จะมีทรัพย์สินในทั้งสองเขตปกครองเพราะว่าอสังหาริมทรัพย์ คือ การซื้อมาขายไป ต้องยอมรับว่า มีมูลค่าเพิ่ม ถ้าพื้นที่ใดมีการพัฒนาและมีความเจริญแล้ว จะมีแนวโน้มว่า คนจะมาซื้อทรัพย์สินประเทศนี้มากขึ้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประเด็นที่ 2 ท่านคิดว่า พฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติในเขตปกครองพิเศษ เป็นเช่นไร (เช่น การซื้อ การเช่า การเช่าระยะยาว การใช้ชื่อผู้อื่นถือครอง การถือครองในรูปนิติบุคคล หรือ การมีภรรยาเป็นคนไทย หรือ รูปแบบอื่นใด)

ตารางผลการสัมภาษณ์ ประเด็นที่ 2

ผู้ให้สัมภาษณ์	ทัศนะผู้ให้สัมภาษณ์
คนที่ 1	มันเป็นธรรมชาติของคนทั่วโลก เมื่อเข้าไปอยู่ในที่ใด ก็จะมีความประสงค์ด้านกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ แต่จะขึ้นกับ นโยบายกำกับดูแลในเรื่องการถือกรรมสิทธิ์ของคนต่างด้าวในแต่ละประเทศ ซึ่งความเห็นส่วนตัวแล้ว คิดว่า ถ้าให้กรรมสิทธิ์เลยเกรงจะได้รับการต่อต้านจากหลายฝ่าย เกรงว่าจะสำเร็จยาก แต่ถ้าเช่าระยะยาวเป็นไปได้
คนที่ 2	ถ้าเป็นนิติบุคคลกับคนไทยก็ซื้อเลยแต่ก็ต้องไว้วางใจกันมากๆเป็นนอมินี โดยการหาผู้ร่วมหุ้นให้ได้ที่ไว้วางใจจะเป็นหุ้นส่วนหรือว่าห้างที่เป็นนิติบุคคลและเขาจะซื้อในนามนิติบุคคล แต่กฎหมายของไทยเกี่ยวกับนิติบุคคล กำหนดให้ชาวต่างชาติถือหุ้นได้ไม่เกิน ร้อยละ49 แต่ความเป็นจริงแล้วทุนเกือบจะ100% ของชาวต่างชาติ แต่ชาวต่างชาติ ก็จะไม่ยอมให้คนไทยถือหุ้นถึงร้อยละ 51 ดังนั้น จึงเกิดการดำเนินการที่แยกออกเพื่อที่จะได้บริหารจัดการได้ และดำเนินการดัดแปลง (ซิกแซ็ก) กันเป็นระดับหลายขั้นตอน กรมอสังหาริมทรัพย์จะเข้าใจประเด็นพวกนี้ดีแต่ก็แก้กฎหมายไม่ได้ ในกรณีที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์มาพัฒนา ก็ต้องดูด้วยว่าจะนำมาทำอะไร
คนที่ 3	ส่วนใหญ่คนต่างด้าว จะพยายามหลีกเลี่ยงกฎหมายเพื่อจะถือครองอสังหาริมทรัพย์โดยให้มีตัวแทนในการถืออสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าจะเป็นการเช่าระยะยาว การจดทะเบียนกับคนไทยถือแทนในนามคู่สมรส หรือ การจดทะเบียนบริษัทหรือนิติบุคคลจัดสรรอสังหาริมทรัพย์แล้วเอาให้คนต่างด้าวเช่าเป็นระยะเวลายาวนาน เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม โดยให้ถือครองได้ 50 ปี ถ้าทำบ้านจัดสรรแล้วไม่จัดจำหน่ายเอาไปให้ต่างด้าวเช่า ถือว่าหลีกเลี่ยงกฎหมายมีบทลงโทษโดยเพิกถอนใบอนุญาตจัดสรร
คนที่ 4	เขตปกครองพิเศษควรให้สิทธิได้ อย่างแรกคือ ใช้ชื่อของเขาได้ แต่ปัจจุบันจะถือครองได้เฉพาะคอนโดมิเนียมเท่านั้น ในสัดส่วนไม่เกินร้อยละ 49 แต่ถ้าเป็นบ้านควรให้เป็นสัญญาเช่าได้ระยะยาวถึง 90 ปี (ปัจจุบันได้เพียง 30 ปี) โดยที่ต้องเป็นเงินจากต่างประเทศ 100%

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางผลการสัมภาษณ์ ประเด็นที่ 2

ผู้ให้สัมภาษณ์	ทัศนะผู้ให้สัมภาษณ์
คนที่ 5	มีทุกแบบ จริงๆแล้วเป็นข้อมูลจากกระทรวงพาณิชย์ ชาวต่างชาติก็ล้วนต้องการถือครองทั้งนั้น ต้องการมีกรรมสิทธิ์แต่ว่าติดเรื่องกฎหมาย เพราะฉะนั้นเขาคงต้องการซื้อโดยกลุ่มที่ลงทุนระยะยาว แต่กลุ่มที่มาจากหน่วยงาน เช่น เป็นพนักงานของหน่วยต่างๆที่เข้ามาประเทศไทย เพื่อการทำงาน จะถือครองในรูปแบบเช่าอยู่โดยที่ไม่ต้องการซื้อ
คนที่ 6	มีทุกรูปแบบ ซึ่งการเช่ามีจำนวนมาก โดยเฉพาะแถวๆทองหล่อ ชาวต่างประเทศเข้ามาซื้อเช่ากันจำนวนมาก เช่าแบบระยะยาว ซึ่งรูปแบบการถือครองอสังหาริมทรัพย์มีหลากหลาย เช่น การซื้อ การเช่า คนอื่นถือแทน
คนที่ 7	พฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติในเขตปกครองพิเศษนั้นมีปัญหาทุกรูปแบบซึ่งในอดีตเป็นเรื่องของชาวต่างชาติที่มาถือครองอสังหาริมทรัพย์ ซึ่ง2-3ปีที่ผ่านมามีคอนโดมิเนียมเกิดขึ้นในพัทยาซึ่งเจ้าของเป็นชาวต่างชาติมากกว่า 50% ซึ่งในบางส่วนอาจจะมีหุ้นกับคนไทยบ้าง ในเรื่องของนิติบุคคลนั้นส่วนใหญ่แล้วชาวต่างชาติจะเป็นในรูปแบบของบริษัท และในเรื่องการขอใบอนุญาตนั้นจะเป็นนักพัฒนาที่ขายต่อกับชาวต่างชาติ ประเด็นในการเลือกลงทุน คือ สถานที่(location) และ ราคา(price) ที่เหมาะสม ซึ่งในพัทยาเกิดการสร้างมากเกินไป แต่ก็ยังขายได้และมีการขอใบอนุญาตกันมากขึ้น เนื่องจากจะมีกฎหมายเกี่ยวกับเรื่องเขตพื้นที่สีเขียวออกมาใหม่ ซึ่งนี่ก็คือปัจจัยสำคัญปัจจัยหนึ่งเช่นกัน ในเรื่องของ AEC นั้นในอนาคตก็ต้องมีคิดกันบ้าง เพราะขึ้นอยู่กับกฎเกณฑ์ของประเทศ ซึ่งคนต่างชาติจะจับกลุ่มลูกค้า เป็นกลุ่มคนรุ่นใหม่ ดังนั้น จึงขึ้นอยู่กับว่าเค้าจะจับกลุ่มตัวไหน
คนที่ 8	ไม่น่าจะแตกต่างกัน แต่ชาวต่างชาติเข้ามาถือครองเพราะเล็งเห็นประโยชน์ของการที่จะมีทรัพย์สินในทั้งสองเขตปกครองเพราะว่าอสังหาริมทรัพย์คือการซื้อมาขายไปต้องยอมรับว่ามีมูลค่าเพิ่มถ้าพื้นที่ใดมีทางพัฒนาและมีความเจริญแล้วมีแนวโน้มว่าคนจะมาซื้อทรัพย์สินประเทศนี้มากขึ้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางผลการสัมภาษณ์ ประเด็นที่ 2

ผู้ให้สัมภาษณ์	ทัศนะผู้ให้สัมภาษณ์
คนที่ 9	รูปแบบในการถือครอง คือ 1. จะซื้อในชื่อของชาวต่างชาติก่อนในอันดับแรกจะมีผลกับเฉพาะคอนโดมิเนียม 2. ถ้ามีภรรยาก็ซื้อในชื่อของภรรยา 3. ซื้อในนามบริษัทและนามบุคคลอื่น 4. ระบบการเช่ากรณีผู้ให้สัมภาษณ์ไม่ค่อยมีลูกค้าที่ทำระบบนี้มากเท่าไร แต่การซื้อคอนโดมิเนียม จะมีปัญหาด้านกฎหมายที่กำหนดให้ชาวต่างชาติถือครองได้ไม่เกินร้อยละ 49 ซึ่งเป็นปัญหาในด้านการดำเนินธุรกิจ ซึ่งรัฐบาลน่าจะนำไปพิจารณาให้เกิดการเปลี่ยนแปลง ตัวอย่างเช่น ถ้าคุณต้องการซื้อบ้านที่ประเทศอังกฤษ คุณซื้อบ้าน และแน่นอนคุณไม่สามารถนำบ้านกลับมาที่ประเทศไทยด้วย
คนที่ 10	ชาวต่างชาติส่วนใหญ่จะไม่ให้ความสนใจในการเช่า จริง ๆ ในประเทศของเราเราจะไม่ทำสัญญาเช่า เราเป็นเจ้าของ ดังนั้นเมื่อชาวต่างชาติต้องการเป็นเจ้าของก็มี 2 ทางเลือก คือ 1. ซื้อคอนโดมิเนียม สามารถเป็นเจ้าของ 49% 2. ถ้าต้องการครอบครองบ้าน แต่ไม่สามารถครองครองอสังหาริมทรัพย์ได้ จึงต้องใช้ในรูปบริษัท, ภรรยา , แฟน หรือ อะไรก็ตาม ชาวต่างชาติซื้อบ้านโดยที่เขาไม่มีทางเลือก พวกเขาสามารถซื้อบ้านด้วยชื่อของพวกเขา แต่ไม่สามารถครอบครองอสังหาริมทรัพย์ได้ สำหรับอันนี้พวกเขาไม่เห็นด้วย เป็นเจ้าของบ้านแต่ไม่ใช่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เป็นเพียงสัญญาเช่า 30 ปี บ้านและอสังหาริมทรัพย์สำหรับชาวต่างชาติกับบริษัทของคนไทย ถ้าพวกเขามีหุ้นส่วนหรือภรรยาที่เป็นคนไทยก็จะไม่มีปัญหา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประเด็นที่ 3 ท่านคิดว่า วัตถุประสงค์ในการถือครองอสังหาริมทรัพย์ในเขตปกครองพิเศษของชาวต่างชาติ คืออะไร (เพื่ออยู่อาศัย เพื่อการลงทุน เพื่อการดำเนินธุรกิจ หรือเพื่อการลงทุน เพื่อการดำเนินธุรกิจ เพื่อการเก็งกำไร หรือ อื่นๆ)

ตารางผลการสัมภาษณ์ ประเด็นที่ 3

ผู้ให้สัมภาษณ์	ทัศนะผู้ให้สัมภาษณ์
คนที่ 1	ในเขตปกครองพิเศษจะเป็นเรื่องธุรกิจ เพื่อการลงทุน บางคนซื้อหุ้นขายหุ้น ถ้าเปิดเศรษฐกิจประชาคมอาเซียน (AEC) ขึ้น จะมีการไหลเวียนของการลงทุนมากขึ้น ควรจะเปิดโอกาสให้ชาวต่างชาติเข้ามาซื้อเพื่อการลงทุน เพื่อการทำธุรกิจจะมากกว่าการซื้อเพื่อที่อยู่อาศัย
คนที่ 2	ส่วนใหญ่เป็นภาคธุรกิจอย่างเดียว เป็นผู้พัฒนาเฉพาะอาคารสูง เนื่องจากชาวต่างชาติที่เป็นนักลงทุนจะมีความเชี่ยวชาญด้านอาคารสูงเป็นพิเศษ ส่วนอาคารบ้านเดี่ยวๆจะมีจำนวนไม่มากนัก
คนที่ 3	เพื่อการประกอบกิจการทุกๆอย่าง ทั้งเพื่ออยู่อาศัย เพื่อการลงทุน เพื่อการดำเนินธุรกิจ หรือ เพื่อการลงทุน เพื่อการเก็งกำไร เช่น การซื้อมาเพื่อขายต่อโดยการนำคนต่างชาติเข้ามา แล้วขายต่อ
คนที่ 4	สัดส่วนของเปอร์เซ็นต์ พัทยาส่วนใหญ่เป็นนักธุรกิจ ดังนั้น วัตถุประสงค์ในการถือครองอสังหาริมทรัพย์เมืองพัทยา คือ เพื่อการดำเนินธุรกิจ แต่กฎหมายระบุว่าคนต่างชาติมีสิทธิ์คือ ครองได้ไม่เกินร้อยละ 49 ส่วนที่เหลือต้องเป็นคนไทยเท่านั้น จึงส่งผลให้มีการหลีกเลี่ยงกฎหมาย โดยให้คนไทยถือครอง แต่คนต่างด้าว หรือ คนต่างชาติ เป็นผู้จ่ายเงิน
คนที่ 5	เห็นชัดว่ามีหลายรูปแบบส่วนหนึ่งเพื่อการลงทุน ส่วนการอยู่อาศัยเป็นแปลงย่อย ไม่ใช่แปลงใหญ่ พัทยามีกรณีของคอนโดมิเนียม แต่มีปัญหา คือ กฎหมายกำหนดสัดส่วนการถือครองโดยคนต่างด้าว หรือ คนต่างชาติ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 49 ซึ่งมีความแตกต่างกันที่ความมั่นคงของประเทศ
คนที่ 6	สำหรับในกรุงเทพเพื่ออยู่อาศัย เพื่อการลงทุนไม่น่าจะมีมาก แต่สำหรับเมืองพัทยา เพื่อการลงทุน
คนที่ 7	ในภาพรวมก็คือเพื่อการอยู่อาศัยมากที่สุด และ การลงทุนก็คือคอนโดมิเนียม (condominium)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางผลการสัมภาษณ์ ประเด็นที่ 3

ผู้ให้สัมภาษณ์	ทัศนะผู้ให้สัมภาษณ์
คนที่ 8	มีทั้งเพื่อการอยู่อาศัย และเพื่อการลงทุนทางธุรกิจ ซึ่งจะมีขนาดที่แตกต่างกัน
คนที่ 9	จะมีทั้งเพื่อที่อยู่อาศัยและการลงทุน ฉันคิดว่าหลายคน 50/50 คนชอบที่จะอาศัยอยู่ที่ใดที่หนึ่งสำหรับมาพักผ่อนหรือท่องเที่ยว ที่ที่สามารถให้เพื่อนมาและสามารถมาพักที่คอนโดได้ แต่มีชาวต่างชาติหลายคนที่ซื้อเพื่อการลงทุนโดยการให้เช่า ซึ่งผลตอบแทนได้ดีมาก ดีกว่าที่ อังกฤษและยุโรป
คนที่ 10	มีทั้งการอยู่อาศัย การทำธุรกิจ การลงทุน บางที่ชาวต่างชาติที่ทำงานอยู่ที่อื่นๆเข้ามาลงทุนแต่ไม่ได้อยู่อาศัย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประเด็นที่ 4 ท่านคิดว่า นโยบายภาครัฐส่งผลต่อ พฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติในเขตปกครองพิเศษ หรือไม่เพราะเหตุใด

ตารางผลการสัมภาษณ์ ประเด็นที่ 4

ผู้ให้สัมภาษณ์	ทัศนะผู้ให้สัมภาษณ์
คนที่ 1	นโยบายภาครัฐจะส่งผลต่อการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าว เพราะนโยบายภาครัฐเป็นเหมือนแม่บทในการกำหนดทิศทางในการพัฒนาประเทศในการส่งเสริมการลงทุน ในการยอมรับทุนต่างชาติหรือปิดกั้นทุนต่างชาติ นโยบายรัฐจะเป็นสิ่งที่นักลงทุนมองก่อน ว่าสมควรมีการลงทุนหรือไม่ การที่จะลงทุนประเทศไทย ควรพิจารณา 2 เรื่อง 1.กติกากฎหมายรัฐประเทศไทย 2.กติกาด้านการเงินของประเทศนั้นเป็นยังไง
คนที่ 2	นโยบายภาครัฐจะส่งผลต่อการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าว โดยปัจจุบันผังเมืองจะกำหนดไว้เป็นย่านแต่ละย่านโดยแทนด้วยสี มีด้านพาณิชย์กรรม ด้านการอยู่อาศัย และ ด้านเกษตรกรรม และผังเมืองดังกล่าวจะมีการปรับปรุงเมื่อมีความจำเป็น แต่การปรับปรุงต้องพิจารณาสอบถามทั้งนักธุรกิจและประชาชน ถ้ากฎหมายบ้านเมืองยังอยู่ก็ต้องทำตามกฎหมายของผังเมือง
คนที่ 3	นโยบายภาครัฐส่งผลต่อการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าว บางครั้งนโยบายที่เข้มงวด หรือ มีเงื่อนไขมากเกินไป เท่ากับ ไม่ส่งเสริมให้ต่างชาติเข้ามาลงทุน แต่จะกลายเป็นสิ่งที่ให้คนต่างด้าวดำเนินการโดยการหลีกเลี่ยงกฎหมาย ดังนั้น การออกกฎหมายจึงต้องมองให้ครอบคลุมทุกด้าน มิเช่นนั้นแล้ว จะกลายเป็นว่า รัฐออกกฎหมาย บ้านเมืองมีแต่เจ้งกับเจ้ง
คนที่ 4	นโยบายภาครัฐส่งผลต่อ พฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ เช่น กรณีคอนโดมิเนียมให้คนต่างชาติถือครองได้ไม่เกินร้อยละ 49 ดังนั้น จึงเกิดการหลบเลี่ยงกฎหมายโดยการใช้ นอมินี และปัจจุบันกฎหมายก็ยังไม่สามารถแก้ไขได้ทันต่อการหลักเลี่ยงกฎหมายดังกล่าว
คนที่ 5	นโยบายภาครัฐส่งผลต่อ พฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าว ตัวอย่างเช่น ถ้าเป็นพื้นที่ที่ห้ามมีสถานบันเทิง ในกรณีของชาวมุสลิมที่มีความเข้มงวด ส่งผลต่อการลงทุน นอกจากนโยบายภาครัฐยังส่งผล คือ การมีอสังหาริมทรัพย์คนละ1ไร่หรือข้อกำหนดอื่นๆที่จะส่งผลทั้งหมด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางผลการสัมภาษณ์ ประเด็นที่ 4

ผู้ให้สัมภาษณ์	ทัศนะผู้ให้สัมภาษณ์
คนที่ 6	มีผลมาก ตัวอย่างเช่น นโยบายให้คนต่างชาติ ถือครองได้ไม่เกินร้อยละ 49 จากเดิมที่ไม่สามารถถือครองได้เลย แต่หากคอนโดมิเนียมมีชาวต่างชาติเข้ามาซื้อมากจะส่งผลต่อเรื่องของความมั่นคง เพราะว่าตามหลักแล้วทรัพย์สินหรือว่ากรรมสิทธิ์ไม่ควรให้ชาวต่างชาติเข้ามายึดครอง จะทำให้มีอันตรายถึงความมั่นคงของรัฐ
คนที่ 7	ส่งผล แต่นโยบายภาครัฐไม่สามารถส่งผลได้นานเพราะมีการหาช่องว่าง หรือช่องโหว่ให้กับคนต่างด้าว และหน่วยราชการเองที่เป็นหน่วยแนะนำในการหาช่องว่าง หรือ ช่องโหว่ให้กับคนต่างด้าว
คนที่ 8	นโยบายภาครัฐส่งผลต่อ พฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าว เช่น กฎหมายว่าด้วยการถือครองคอนโดมีเนียมไม่เกินร้อยละ 49 ซึ่งส่งผลให้ชาวต่างชาติจำนวนมากที่เขาไม่สามารถซื้อในนามของเขาได้ก็จะหันไปซื้อที่อื่นแทน ซึ่งเกิดผลกับนักพัฒนาคอนโดมีเนียม ไม่ว่าจะเป็นนักพัฒนาชาวไทยหรือบริษัทต่างประเทศ อาจทำให้มีคอนโดมีเนียมเหลือ ไม่สามารถขายได้หมด แต่ถ้าไม่มีเงื่อนไขนี้ หรือ กำหนดสัดส่วนที่มากขึ้น จะช่วยให้นักพัฒนาคอนโดมีเนียมขายได้มากขึ้นด้วย สำหรับอสังหาริมทรัพย์ ปัจจุบันประเทศไทยสามารถทำสัญญาเช่าสูงสุด 30 ปี มันจะมีประสิทธิภาพมากขึ้นหากมีการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็น 90 ปี และชาวต่างชาติสามารถซื้อบ้านและเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้ถึง 90 ปี ฉันคิดว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงครั้งใหญ่จากคอนโดมีเนียมไปเป็นบ้าน
คนที่ 9	การที่ชาวต่างชาติจะถือครองอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างไรนั้น จะต้องเป็นไปตามกฎหมายซึ่งออกไปตามนโยบาย ฉะนั้นนโยบายภาครัฐจึงส่งผลโดยตรงต่อการถือครอง 100% รัฐและสภาจะต้องมีนโยบายในเรื่องนี้อย่างชัดเจน ถึงจะสามารถทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงได้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางผลการสัมภาษณ์ ประเด็นที่ 4

ผู้ให้สัมภาษณ์	ทัศนะผู้ให้สัมภาษณ์
คนที่ 10	นโยบายภาครัฐส่งผลต่อ พฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าว ตัวอย่างเช่น 1. กฎหมายกำหนดให้ชาวต่างชาติถือครองคอนโดมิเนียมในสัดส่วนไม่เกินร้อยละ 49 ดังนั้นหากต้องการให้ธุรกิจสามารถดำเนินไปได้ด้วยดี จะต้องแก้ไขหรือ เปลี่ยนข้อกำหนดดังกล่าว เพื่อให้เป็นไปตามกลไกตลาด เพราะถึงอย่างไรก็ตาม คนต่างด้าวก็ไม่สามารถนำอสังหาริมทรัพย์กลับประเทศของเขาได้ นอกจากนี้จะทำให้เกิดกรณีการหาช่องโหว่ของกฎหมาย เพื่อการหลีกเลี่ยงกฎหมาย นอกจากนี้ข้อกำหนดดังกล่าว จะเป็นการไม่ได้ดึงดูดการลงทุนจากชาวต่างชาติ ในขณะที่ประเทศเพื่อนบ้านของไทย เช่น พม่า กัมพูชา มีความพยายามแย่งชิงนักท่องเที่ยวไปจากคุณ พวกเขาต้องการอย่างนั้น และเขาจะทำยังไงเพื่อดึงนักท่องเที่ยวไปจากไทย การมีข้อกำหนดดังกล่าวเพื่อป้องกันเรื่องความมั่นคง ก็เป็นสิ่งที่ดี แต่ต้องพิจารณาด้วยว่า ปัจจุบันโลกมีการสื่อสารได้อย่างรวดเร็ว ประเทศอื่นมีการดำเนินการเช่นไรบ้าง เช่น ในประเทศจีน รัฐบาลเปลี่ยนแปลงในสิ่งที่คุณต้องการ มีการขยายระยะเวลาให้เช่าถึง 50 - 100 ปี ในขณะที่ประเทศไทยให้เช่าเพียงระยะเวลา 30 ปี หากมีการแก้ไขข้อกำหนดดังกล่าว จะก่อให้เกิดความคุ้มค่าทั้งคนไทย ชาวต่างชาติ และรัฐบาล โดย คนไทยสามารถขายอสังหาริมทรัพย์ได้ในราคาที่สูงขึ้น ชาวต่างชาติสามารถลงทุนได้ในไทย รัฐบาลสามารถเก็บค่าธรรมเนียมในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ได้เพิ่มขึ้น ซึ่งการกำหนดให้ชาวต่างชาติถืออสังหาริมทรัพย์นั้น อาจมีข้อกำหนดอื่นประกอบ เช่น ให้ชาวต่างชาติสามารถถือครองอสังหาริมทรัพย์สามารถถือครองอสังหาริมทรัพย์ ขนาด น ขนาด 1-2 ไร่ เพื่อการสร้างที่อาศัย การสร้างที่อยู่อาศัย และ จะอยู่ และ จะต้องอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งในอาที่ตั้งในอาณาเขต (โซน) ที่ภาครัฐกำหนด เช่น โซนที่เรียกว่า “อสังหาริมทรัพย์นักท่องเที่ยว” แต่ในกรุงเทพฯ ไม่จำเป็น ทำได้ยากมากสำหรับอสังหาริมทรัพย์ 1 ไร่ 2. ระบบวีซ่า ปัจจุบันประเทศไทยให้วีซ่าเพียง 30 วัน ซึ่งจะเป็นการสร้างความยุ่งยากให้กับนักลงทุนอย่างมาก จึงมีความเห็นว่า ไทยควรให้วีซ่าตามมูลค่าการลงทุนของชาวต่างชาติ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประเด็นที่ 5 ท่านคิดว่า นโยบายด้านการเงิน (เช่น นโยบายเกี่ยวกับสินเชื่อ) ด้านภาษี ด้านกฎหมาย มีส่วนในการตัดสินใจถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติในเขตปกครองพิเศษหรือไม่และส่งผลต่อการถือครองในรูปแบบใด (เพื่อการลงทุน เพื่อการอยู่อาศัย เพื่อการดำเนินธุรกิจ หรืออื่นๆ) เพราะเหตุใด

ตารางผลการสัมภาษณ์ ประเด็นที่ 5

ผู้ให้สัมภาษณ์	ทัศนะผู้ให้สัมภาษณ์
คนที่ 1	การกำหนดกรอบกติกาด้านภาษี และด้านกฎหมายเกี่ยวกับการถือครองอสังหาริมทรัพย์ จัดเป็นเรื่องจำเป็นอย่างยิ่งต้องมีความชัดเจน เพื่อจูงใจในการลงทุน เนื่องจากส่งผลต่อการดำเนินธุรกิจสูง เพราะว่าถ้าไม่เข้าใจระบบภาษีของประเทศนั้น การลงทุนอาจจะพลาดได้
คนที่ 2	ส่งผลต่อ พฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าว เช่น เรื่องภาษี จะเป็นเรื่องของกรมสรรพากร เคยมีการเสนอว่า ถ้าอสังหาริมทรัพย์ของใครถูกกำหนดพื้นที่ไว้เพื่อใช้ประโยชน์ในการสาธารณะมากๆ ควรลดภาษี เช่น ภาษีรายได้ ภาษีต่างๆ และต้องแก้อีกหลายตัวถ้าเรานึกถึงใจเขาใจเรา
คนที่ 3	ไม่มีส่วนที่จะส่งผลต่อการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของตนต่างด้าวไม่ว่าจะรูปแบบใดๆก็ตามนโยบายการเงินในประเทศไทยไม่สำคัญสำหรับคนต่างด้าว ข้อสำคัญ คือ ทำอย่างไรให้สามารถบริหารจัดการได้ เช่น การจัดตั้งบริษัทที่มีคนต่างด้าวเป็นประธาน เพื่อทำการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์
คนที่ 4	ส่งผลทั้งการถือครองเพื่อการลงทุน หรือ การอยู่อาศัย
คนที่ 5	นโยบายด้านการเงินและภาษี ส่งผลน้อยเพราะว่าภาษีก็เสียเหมือนกันหรืออาจจะไม่เกี่ยวกันกับรัฐ และในขณะนี้ต่างชาติซื้อคอนโดมิเนียมด้วยเงินสดและส่งมาจากต่างประเทศ การจะซื้อคอนโดหรือว่าอะไรก็ตามแต่จะมีธนาคารเพียงแห่งเดียวที่สามารถโอนเงินจากต่างประเทศได้นั่นคือธนาคารกรุงเทพ แต่ไม่ได้ส่งเสริมมากนัก แต่ด้านกฎหมายจะส่งผลมากเพราะเป็นสิ่งที่กำหนดขอบเขตของการถือครองฯ
คนที่ 6	ในเรื่องของนโยบายด้านการเงินนั้นไม่ค่อยมีผลเท่าไหร่เพราะนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่จะนำเงินสดมาซื้อ (นอกจากพวก investorที่มีช่องทาง) ส่วนผลกระทบนั้นจะส่งผลต่อผู้มาซื้อรายย่อยก็คือคนไทย มากกว่า ชาวต่างชาติ เพราะผู้ขายจะเป็นผู้หาช่องทางให้กับผู้ซื้อ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางผลการสัมภาษณ์ ประเด็นที่ 5

ผู้ให้สัมภาษณ์	ทัศนะผู้ให้สัมภาษณ์
คนที่ 7	นโยบายด้านการเงิน ด้านภาษี ด้านกฎหมายมีส่วนในการตัดสินใจแน่นอน เพราะว่าเขาจะมาซื้อหรือเช่าเพื่อการลงทุนหรืออาศัย ทำธุรกิจ คือ การลงทุนอย่างหนึ่ง ด้านกฎหมายคุ้มครอง เพราะถ้าซื้อแล้วไม่ถูกโกงหรือขายต่อได้ เขาจะลงทุน ด้านภาษี ก็ต้องได้รับการดูแล คือ คนไทยเสียภาษีอย่างหนึ่ง ชาวต่างชาติเสียภาษีอีกอย่างหนึ่ง เขาก็ไม่เข้ามาลงทุน เพราะฉะนั้น ด้านการเงิน กฎหมาย ภาษีก็มีผลในการตัดสินใจมาก พวกเขาอยากจะเข้ามาลงทุน แต่กฎหมายไม่แน่นอน
คนที่ 8	ไม่ส่งผล เพราะชาวต่างชาติไม่ได้อยู่ในระบบสินเชื่อ แม้ว่าจะมีทรัพย์สินมูลค่า 100 ล้านบาท ก็ไม่สามารถขอสินเชื่อธนาคารได้ แต่ถ้าหากสามารถให้สินเชื่อได้ จะทำให้ธนาคารมีรายได้จำนวนมาก
คนที่ 9	ส่งผลเล็กน้อย โดยทำให้ค่าใช้จ่ายสูงขึ้นมาก เช่น ในแง่ของภาษีที่สำนักงานอสังหาริมทรัพย์ตั้งไว้ 6.3% ในขณะที่ประเทศอังกฤษทรัพย์สินต่ำกว่า 100,000 ปอนด์ หรือประมาณ 5 ล้านบาทเป็นค่าธรรมเนียมการโอน 1% นอกจากนี้ยังมีค่าภาษีทนาย และ อื่นๆ ส่วนการกู้ยืมเงินนั้น ปรากฏว่า ไม่มีการให้กู้ยืมเงินกับชาวต่างชาติ ส่วนมากจะนำเงินจากต่างประเทศเข้ามา มีบริษัทไม่มากนักในประเทศไทยที่ให้ชาวต่างชาติกู้ยืมเงิน
คนที่ 10	นโยบายการเงินในเรื่องของสินเชื่อก็แน่นอนเพราะว่าต่างชาติเขาจะมาซื้ออสังหาริมทรัพย์ในไทย ซึ่งเข้าใจว่าธนาคารของคนไทยคงไม่สามารถให้กู้ได้ ในหลักการเขาต้องไปกู้ในต่างชาติ แต่ถ้าสมมุติต่างชาติสามารถมาผ่อนได้นโยบายทางด้านการถือครองเป็นสินเชื่อที่ให้กับการเช่า ฉะนั้นในการประเมินค่าทรัพย์สินต่างๆเวลาเปลี่ยนไป ทรัพย์สินก็เปลี่ยนไปต่างจากการถือครอง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประเด็นที่ 6 ท่านคิดว่า ภาวะเศรษฐกิจ ส่งผลต่อ พฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติในเขตปกครองพิเศษ หรือไม่ และส่งผลต่อการถือครองในรูปแบบใด (เพื่อการลงทุน เพื่อการอยู่อาศัย เพื่อการดำเนินธุรกิจ หรืออื่นๆ) เพราะเหตุใด

ตารางผลการสัมภาษณ์ ประเด็นที่ 6

ผู้ให้สัมภาษณ์	ทัศนะผู้ให้สัมภาษณ์
คนที่ 1	ส่งผลอย่างยิ่ง เพราะว่าถ้าเศรษฐกิจเดินหน้าไปด้วยดี มีการเจริญเติบโตด้วยดี ก็จะเป็นสิ่งจูงใจให้ผู้ที่เข้ามาทำธุรกิจได้ตัดสินใจง่ายขึ้น เพราะถ้าหากว่า ไปลงทุนในประเทศที่ไม่มีความเติบโต โอกาสที่จะขยายการลงทุน โอกาสที่จะสร้างเครือข่ายการลงทุน โอกาสที่จะสัมพันธ์กับเครือข่ายธุรกิจมันก็จะแคบลง เพราะผู้ที่อยู่อาศัยเลือกที่จะอยู่แบบสะดวกสบาย เนื่องจากเศรษฐกิจดี ประชาชนก็จะมีความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น
คนที่ 2	ส่งผลต่อการถือครองอสังหาริมทรัพย์ ดังเช่น เศรษฐกิจบ้านเราตอนก่อนปฏิวัติ นักลงทุนจะหยุดหมด เพราะไม่มีความมั่นใจว่า เศรษฐกิจจะเป็นเช่นใดในอนาคต ถึงแม้ว่าบางคนซื้ออสังหาริมทรัพย์ถูกต้องตามผังเมืองแล้วแต่ก็ยังไม่กล้าลงทุน นั่นหมายถึง การส่งผลกระทบไปทั้งหมด
คนที่ 3	ส่งผลแน่นอน เช่น ในช่วงภาวะเศรษฐกิจบูม การก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์จะขายได้ดี ก่อสร้างเท่าไรก็สามารถขายได้หมด ส่งผลให้คนต่างด้าว คนต่างชาติต้องหาทางลงทุนสร้างตึกขึ้น โดยใช้วิธีการหลีกเลี่ยง ตัวอย่างเช่น การให้เช่าเป็นพื้นที่ประกอบการอื่นๆ ที่ไม่ใช่เพื่ออยู่อาศัย และจะส่งผลต่อไปยังภาวะเศรษฐกิจด้วย
คนที่ 4	ถ้าภาวะเศรษฐกิจไม่ส่งผลมากนัก แต่ถ้าเรื่องการเมืองจะส่งผลอย่างชัดเจน เช่น ในช่วงที่ประเทศไทยมีปัญหาด้านการเมือง นักลงทุน นักท่องเที่ยวหยุดชะงักหมด
คนที่ 5	ส่งผลมาก โดยเศรษฐกิจส่งผลทั้งบวกและลบ เช่น เศรษฐกิจที่พัทยาช่วงที่เกิดวิกฤตในยุโรป จะต้องก่อสร้างให้ราคาต่อหน่วยลดลง เช่น จากการสร้างยูนิตละ 150 ตารางเมตร ก็ต้องหาร 2 เหลือ ยูนิตละ 75 ตารางเมตร ปัจจัยที่เป็นตัวอย่างที่ดี คือ ถ้าต่างชาติไม่เชื่อมั่นในเศรษฐกิจของประเทศต่อให้ถูกยังไงก็ไม่ซื้อและถ้าดูแล้วไม่มีเหตุการณ์อะไรก็อยากจะอยู่ ถึงแพงก็จะซื้อ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางผลการสัมภาษณ์ ประเด็นที่ 6

ผู้ให้สัมภาษณ์	ทัศนะผู้ให้สัมภาษณ์
คนที่ 6	เรื่องภาวะเศรษฐกิจส่งผลต่อการตัดสินใจ ภาวะเศรษฐกิจไม่ดี ค่าเช่าถูก ฝรั่งก็จะเข้ามาซื้อหุ้นจะมีผลมากเรื่องการลงทุน ต้องการหากำไร ภาวะเศรษฐกิจไม่ดี ราคาถูกซื้อเอาไว้เลย
คนที่ 7	เรื่องของภาวะเศรษฐกิจต้องดูว่าเป็นที่เกิดกับประเทศไทยหรือกับตลาดโลก เพราะถ้าเป็นตลาดโลกอาจจะมีผลกระทบในภาพรวม สำหรับชาวต่างประเทศนั้นไม่ส่งผลกระทบเท่าไหร่ แต่สำหรับคนไทยนั้นส่งผลกระทบเป็นอย่างมาก ซึ่งในปี พ.ศ.2552 นั้นเศรษฐกิจโลกเกิดวิกฤตฟองสบู่เงินดอลล่ามีปัญหา อัตราค่าเงินของไทยเกิดการแข็งตัว แต่พัทยามีรายได้เพิ่มขึ้น 30% เพราะค่าเงินซื้อได้มากกว่า เพราะมีการนำเงินออกนอกประเทศ(ยุโรป และ สหรัฐอเมริกา) และนำเข้ามาในประเทศไทยเพราะคิดว่าประเทศไทยจะมีการลงทุนที่ปลอดภัยกว่าประเทศของตนเอง โดยเฉพาะนักลงทุนในการให้เช่าที่ พวกเขาได้รับผลตอบแทนที่ดีในประเทศไทย
คนที่ 8	จะส่งผลต่อชาวต่างชาติที่มีวัตถุประสงค์ต้องการถือครองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน หรือ เพื่อการดำเนินธุรกิจ แต่หากมีวัตถุประสงค์ เพื่ออยู่อาศัย จะไม่ส่งผลต่อการถือครอง
คนที่ 9	ต้องพิจารณาวัตถุประสงค์ของการถือครองอสังหาริมทรัพย์ หากเพื่อการอยู่อาศัย จะไม่ส่งผลกระทบ แต่จะส่งผลในกรณีถือครองเพื่อการดำเนินธุรกิจ โดยจะพิจารณาเปรียบเทียบกับภาวะเศรษฐกิจของประเทศอื่นประกอบด้วย ทั้งนี้เพื่อเปรียบเทียบความคุ้มค่าจากการลงทุนในแต่ละแห่ง
คนที่ 10	ภาวะเศรษฐกิจในระยะยาวที่อยู่อาศัยก็จะไม่กระทบโดยตรง แต่ก็กระทบการที่เข้ามาอยู่เพื่อการลงทุน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประเด็นที่ 7 ท่านคิดว่า อัตราดอกเบี้ย ส่งผลต่อ พฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติในเขตปกครองพิเศษ หรือไม่ และส่งผลต่อการถือครองในรูปแบบใด (เพื่อการลงทุน เพื่อการอยู่อาศัย เพื่อการดำเนินธุรกิจ หรืออื่นๆ) เพราะเหตุใด

ตารางผลการสัมภาษณ์ ประเด็นที่ 7

ผู้ให้สัมภาษณ์	ทัศนะผู้ให้สัมภาษณ์
คนที่ 1	อัตราดอกเบี้ยเป็นต้นทุนของธุรกิจ ต้องมองภาพรวม สำหรับประเทศไทยมีผู้เชี่ยวชาญด้านต่างๆเป็นคณะกรรมการเรื่องนี้โดยเฉพาะในการกำหนดกรอบด้านดอกเบี้ย เพราะดอกเบี้ยจะส่งผลเรื่องต่างๆ ทั้งนี้นักธุรกิจจะได้รับผลกระทบมากกว่า เพราะนักลงทุนต้องกู้เพื่อกรลงทุนด้วย ส่วนผู้อยู่อาศัยธรรมดามีส่วนเรื่องนี้น้อย
คนที่ 2	ดอกเบี้ยเป็นเรื่องของธุรกิจไม่ค่อยส่งผลเท่าไหร่ เพราะที่ผ่านมาอัตราดอกเบี้ยของไทยคงที่มานาน และส่วนใหญ่จะเป็นเงินทุนจากต่างประเทศเข้ามาลงทุนในประเทศไทย ไม่ใช่การกู้เงินในประเทศไทย
คนที่ 3	อัตราดอกเบี้ยก็ส่งผลต่อเศรษฐกิจเหมือนกันเพราะภาวะเศรษฐกิจดีหรือไม่ดีก็ส่งผลต่อการลงทุนเหมือนกัน เมื่อมีการขยายตัวในเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ยขยายตัวหรือลดลงกำลังซื้อของคนในชาติก็มีมากขึ้น
คนที่ 4	ส่งผลอย่างมาก เวลาดอกเบี้ยลงคนจะไม่เห็นด้วย ส่วนมากของนักลงทุนจะเห็นด้วย เช่น นักลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ ทองคำ หุ้น และที่อยู่อาศัย
คนที่ 5	ต่างจากข้อที่แล้วเพราะว่าต่างชาติไม่สามารถกู้เงินได้ แต่ถ้าเป็นคนไทยจะมีผลกระทบมาก อัตราดอกเบี้ยส่งผลต่อการผ่อนที่อยู่อาศัย โดยกำหนดอัตราผ่อนร้อยละ10 กว่า ดังนั้น อัตราดอกเบี้ยจะส่งผลต่อคนไทยในการถือครองอสังหาริมทรัพย์
คนที่ 6	คล้ายกับประเด็นที่ 6 เพราะอัตราดอกเบี้ย เป็นเครื่องมือบ่งชี้ถึงภาวะเศรษฐกิจ
คนที่ 7	ในเรื่องของอัตราดอกเบี้ยก็ส่งผลกระทบกับคนไทยมากกว่า คนต่างชาติ เพราะชาวต่างชาตินำเงินของเขาเข้ามา โดยไม่ได้กู้เงินในประเทศไทย
คนที่ 8	ไม่ได้ส่งผลต่อชาวต่างชาติ เพราะชาวต่างชาติไม่ได้อยู่ในระบบสินเชื่อ แต่จะส่งผลต่อยอดขายของนักลงทุนต่างชาติที่ลงทุนเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากปัจจุบันความแตกต่างระหว่างดอกเบี้ยเงินออม กับ ดอกเบี้ยเงินกู้ สูงมาก และสูงกว่าในประเทศตะวันตก เช่นอังกฤษ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางผลการสัมภาษณ์ ประเด็นที่ 7

ผู้ให้สัมภาษณ์	ทัศนะผู้ให้สัมภาษณ์
คนที่ 9	ชาวต่างชาติไม่สามารถขอสินเชื่อได้ ไม่ส่งผลกระทบต่อชาวต่างชาติ แต่จะส่งผลกระทบ 2 กรณี คือ กรณีการถือครองอสังหาริมทรัพย์ในนามภรรยาและจำเป็นต้องกู้ยืมเงิน และกรณีเพื่อการลงทุน เพราะจะทำให้ต้นทุนของธุรกิจเพิ่มขึ้น
คนที่ 10	ในเชิงอัตราดอกเบี้ยถ้าจะมีผลกระทบโดยตรงก็น่าจะเป็นเพื่อการลงทุนว่าต่างชาติคนนั้นต้องมีสินทรัพย์ในลักษณะที่ถือครองโดยบริษัทโดยนิติบุคคลฉะนั้นมีอยู่กลุ่มหนึ่งที่กระทบแน่นอน เพราะว่าถ้าดอกเบี้ยขึ้น เงินลงทุนก็สูงขึ้นเขาก็สามารถมาถือครองสิทธิ์นั้นอาจจะใช้เงินกู้สำหรับกลุ่มที่ใช้เงินกู้ได้และถือครองได้ตามจริงแล้วกู้ได้แต่จะเสียเปรียบ คือ ยิ่งถือนาน คุณค่ายิ่งลดไปเรื่อยๆ และค่าเงินต่ำด้วยอาจจะไม่เพียงพอต่อการทำธุรกิจ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประเด็นที่ 8 ท่านคิดว่า รูปแบบการลงทุนระหว่างประเทศ (เช่น การมีข้อตกลงทางการค้าและการลงทุน ข้อตกลงทวิการลงทุน ข้อตกลงทวิภาคี ข้อตกลงไตรภาคี ข้อตกลงเขตการค้าเสรี) ส่งผลต่อ พฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติในเขตปกครองพิเศษหรือไม่ เพราะเหตุใด และ รูปแบบการลงทุนระหว่างประเทศ ประเภทใดมีอิทธิพลสูงสุดและส่งผลต่อการถือครองในรูปแบบใด (เพื่อการลงทุน เพื่อการอยู่อาศัย เพื่อการดำเนินธุรกิจ หรืออื่นๆ)

ตารางผลการสัมภาษณ์ ประเด็นที่ 8

ผู้ให้สัมภาษณ์	ทัศนะผู้ให้สัมภาษณ์
คนที่ 1	ส่งผล ถ้าเป็นเรื่องของการเสรีจะจูงใจคนมากกว่า ซึ่งขณะนี้ประเทศไทยกำลังทำ FTA กับประเทศต่างๆ ซึ่งจะส่งผลต่อการจูงใจมากกว่า แม้ว่า เขตการค้าเสรีจะทำให้เราไม่ได้ภาษีในจุดนั้น แต่จะได้ภาษีทางอ้อมมากขึ้นจากเขตการค้าเสรี
คนที่ 2	ปกติเรื่องของอสังหาริมทรัพย์จะไม่มีการตกลงเรื่องการค้าเสรี ส่วนใหญ่เขตการค้าเสรีจะเป็นเรื่องผลผลิตทางการเกษตรมากกว่า
คนที่ 3	มีผล เพราะถ้าเปิดประเทศเป็นอาเซียน หรือ มีการลงทุนระหว่างประเทศ เช่น ไทย-พม่า เศรษฐกิจระหว่างประเทศจะมีมูลค่าเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ส่งผลให้ภาวะอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยอยู่ในช่วงขาขึ้น โดยรูปแบบการลงทุนระหว่างประเทศส่วนใหญ่เป็นการลงทุนแบบทวิภาคี ถ้าเป็นอาเซียนเป็นการลงทุนแบบไตรภาคี
คนที่ 4	มีผลมากขึ้นแน่นอน เพราะอนาคตโลกเชื่อมต่อกันหมด การลงทุนสามารถเคลื่อนย้ายได้อย่างเสรี จะกลายเป็นแผ่นดินเดียวกัน เลิกการปิดกั้นระหว่างประเทศ เช่น คนไทยไปอยู่อาศัยในต่างประเทศ หรือ คนต่างชาติมาอยู่ในประเทศไทย
คนที่ 5	ต่างชาติล้วนต้องการถือครองอสังหาริมทรัพย์ทั้งสิ้น ดังนั้น ในรูปแบบการลงทุนระหว่างประเทศส่งผลมากต่อการถือครองอสังหาริมทรัพย์ ขึ้นอยู่ที่ว่าทำได้มากน้อยเพียงใด ที่อยู่อาศัยก็เช่นเดียวกัน
คนที่ 6	ส่งผล เพราะการลงทุนระหว่างประเทศจะมีกันทั่วโลก คนไทยจะไปซื้อหุ้นของต่างประเทศ ส่วนชาวต่างชาติก็เข้ามาลงทุนในไทย เพราะฉะนั้นการลงทุนจึงมีหลากหลายทั้งการดำเนินธุรกิจ การอยู่อาศัย มาเช่ามาซื้อเพื่อการทำธุรกิจในไทย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางผลการสัมภาษณ์ ประเด็นที่ 8

ผู้ให้สัมภาษณ์	ทัศนะผู้ให้สัมภาษณ์
คนที่ 7	ไม่มีผลกระทบกับพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติในเขตปกครองพิเศษ ถ้าเปิด AEC ก็ไม่ได้ส่งผลทำให้เกิดปัญหามากเพราะต่างประเทศมีการลงทุนมานานแล้วและรูปแบบการลงทุนระหว่างประเทศประเภทการท่องเที่ยว มีอิทธิพลสูงสุดและส่งผลต่อ การถือครองในรูปแบบการลงทุน การอยู่อาศัย เพื่อการดำเนินธุรกิจต่างๆ
คนที่ 8	ส่งผลกระทบต่อการลงทุน เช่น กรณี AEC ที่ทำให้สามารถเคลื่อนย้ายแรงงานในบางอาชีพได้อย่างเสรี แรงงานจากฟิลิปปินส์มีคุณสมบัติที่นักลงทุนชอบมากกว่าแรงงานไทยในหลายกรณี เช่น สามารถสื่อสารภาษาอังกฤษได้ดี สามารถประสานงานระหว่างประเทศได้ดีกว่าแรงงานไทย ในขณะที่แรงงานไทยที่มีคุณสมบัติที่ดี มีการศึกษาสูง อาจเคลื่อนย้ายไปประกอบอาชีพที่ประเทศที่ได้รับผลตอบแทนที่ดีกว่าประเทศไทย เพราะพวกเขาจะได้รับรายได้, ผลประโยชน์และเงื่อนไขที่ดีกว่า กลุ่มอาเซียนจะเป็นเชิงลบสำหรับประเทศไทย
คนที่ 9	ฉันคิดว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้รับผลกระทบจากข้อตกลงการค้าเสรี คนจะซื้อไม่ว่าพวกเขามีข้อตกลงใด ๆ หรือไม่ แต่ข้อตกลงเหล่านี้สำหรับธุรกิจในแต่ละภาคธุรกิจ เช่น ภาคการผลิต หรือ ภาคการค้า หรือ ภาคบริการ เพราะอาจมีการเคลื่อนย้ายแรงงาน ตัวอย่างเช่น อาจจะมีผลกระทบต่อธุรกิจ โรงแรม
คนที่ 10	รูปแบบการลงทุนระหว่างประเทศมีผลกระทบ เพราะการที่ต่างชาติมาลงทุนในประเทศไทยในอดีตที่ผ่านมานั้น ผู้ที่มาลงทุนมีความเสี่ยงจากการไม่รู้กฎหมายเนื่องจากว่าเวลามาลงทุนแล้วเกิดนโยบายของรัฐเปลี่ยนแปลง ดังนั้น ข้อตกลงหนึ่งในAEC คือ ผู้ที่ลงทุนในประเทศ AEC รัฐบาลของประเทศใน AECจะต้องรับรองความเสียหายที่เกิดจากการลงทุนโดยภาครัฐเปลี่ยนแปลงนโยบาย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประเด็นที่ 9 ท่านคิดว่า โครงสร้างพื้นฐานของประเทศ เช่น ระบบการคมนาคม ระบบสาธารณูปโภค ระบบการป้องกันภัยพิบัติ ส่งผลต่อ พฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติในเขตปกครองพิเศษ หรือไม่ เพราะเหตุใดและส่งผลต่อการถือครองในรูปแบบใด (เพื่อการลงทุน เพื่อการอยู่อาศัย เพื่อการดำเนินธุรกิจ หรืออื่นๆ)

ตารางผลการสัมภาษณ์ ประเด็นที่ 9

ผู้ให้สัมภาษณ์	ทัศนะผู้ให้สัมภาษณ์
คนที่ 1	เป็นปัจจัยสำคัญ เพราะเหตุว่าการไปมาหาสู่ของประเทศเรากับประเทศเพื่อนบ้านจะง่ายขึ้น เครือข่ายโครงสร้างพื้นฐานก็จะทำให้ติดต่อกันได้ สะดวกยิ่งกว่านั้นสินค้าบางชนิด ถ้าหากว่าช้ามันจะเกิดความเสียหายได้ ถ้าโครงสร้างพื้นฐานดีสินค้าบางชนิดเชื่อมโยงต่อกันดี
คนที่ 2	จะส่งผล เพราะภาครัฐจะมีหน้าที่วางรากฐานเกี่ยวกับผังเมือง อาทิเช่น กรณีรถไฟฟ้า ภาครัฐจะกำหนดเส้นทางและวางฐานตรงสถานีที่จะจอด ซึ่งจะส่งผลต่อการดำเนินธุรกิจบริเวณรอบเส้นทางรถไฟฟ้า หรือ ในกรณีการขยายถนนทางหลวงไปยังต่างจังหวัด ก็จะส่งผลให้ความเจริญเติบโตกระจายไปยังต่างจังหวัดด้วยเช่นกัน แต่ถ้าเรื่องภัยพิบัติยังไม่มีความชัดเจนเท่าที่ควร โดยปัจจุบันหน่วยงานภาครัฐ เช่น กรมผังเมือง จะเตรียมเสนอสร้างอาคารในพื้นที่ที่คาดว่าจะเกิดภัยพิบัติจากธรรมชาติให้มีความมั่นคงแข็งแรงกว่าปกติ
คนที่ 3	โครงสร้างพื้นฐานมีผลต่อการถือครองอสังหาริมทรัพย์อย่างมาก ความเจริญไปที่ไหน การคมนาคมขนส่งไปถึงที่ไหน ราคาอสังหาริมทรัพย์จะเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วและระบบสาธารณูปโภคส่งผลในรูปแบบอัตราก้าวหน้า
คนที่ 4	ส่งผลต่อการลงทุน โดยมีผลต่อต้นทุนของการลงทุน เพราะส่วนใหญ่แล้วชาวต่างชาติรายใหญ่จะเข้ามาลงทุนก่อนที่โครงสร้างพื้นฐานจะสมบูรณ์ หรือครบถ้วน เพราะว่า จะทำให้ต้นทุนต่ำ สามารถทำกำไรได้สูง แต่ถ้าโครงสร้างพื้นฐานครบถ้วน จะทำให้ได้กำไรน้อยลง ดังนั้น ในเชิงธุรกิจจะมาก่อนปานกลางและเล็กๆ มาหมด
คนที่ 5	การคมนาคมส่งผลต่อการพัฒนาโดยตรง คือ ทำให้เกิดการกระจายความเจริญและเขตที่ต้องอยู่อุตสาหกรรมจะได้เป็นเขตปกครองพิเศษ ที่ผ่านมาของไทยมองในแง่ของเศรษฐศาสตร์ของการพัฒนาเมือง คือ ประเทศมีศูนย์กลางเดียว โครงข่ายคมนาคมมีผลแน่นอน มีผลต่อชาวต่างชาติ ส่วนเพื่อการลงทุนอันนั้นขึ้นอยู่กับเงื่อนไขอื่นๆมากกว่า

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางผลการสัมภาษณ์ ประเด็นที่ 9

ผู้ให้สัมภาษณ์	ทัศนะผู้ให้สัมภาษณ์
คนที่ 6	จะส่งผลต่อการถือครองเพื่อการอยู่อาศัยมากที่สุดเพราะว่าโครงสร้างการคมนาคมสาธารณูปโภค เช่นเดินทางสะดวก มีน้ำ มีไฟ โทรศัพท์ และ Wifi ระบบการป้องกันภัยจากธรรมชาติ ปัญหาคือ เราจะสร้างคอนโดมิเนียมให้มีความแข็งแรง ต้องลงทุนในการสร้างเรื่องความปลอดภัย กรุงเทพต้องให้ความสำคัญมาก
คนที่ 7	ส่งผลไม่มากนัก เพราะพัทยาและกรุงเทพมหานครมีระบบการคมนาคม ระบบสาธารณูปโภค ระบบการป้องกันภัยพิบัติ อาจจะไม่เหมือนกับที่ประเทศของชาวต่างชาติ ดังนั้น อาจจะมีบ่นบ้างแต่ส่วนใหญ่แล้วรับได้ เพราะเหตุผลที่ชาวต่างชาติมาที่ประเทศไทยเพราะว่ารู้สึกอิสระ ส่วนระบบการคมนาคม ระบบสาธารณูปโภค ระบบการป้องกันภัยพิบัติอยู่ในเกณฑ์พอรับได้ เพียงแต่มีสิ่งอำนวยความสะดวกไม่เกี่ยวกับเทคโนโลยีก็น่าจะเพียงพอแล้วเพราะชาวต่างชาติมาดูวิถีชีวิตไม่ได้ต้องการที่จะมาดูเทคโนโลยี
คนที่ 8	ส่งผลจะเห็นได้จาก บริษัทขนาดใหญ่กำลังที่จะย้ายไปนครราชสีมา เพราะปัญหาภัยธรรมชาติ มีการย้ายถิ่นฐานการดำเนินงานของพวกเขา หรือ ย้ายฐานการลงทุนในโรงงานใหม่ในประเทศอื่น ๆ พวกเขาได้ออกไปยังประเทศมาเลเซีย นั่นคือประเด็นที่สำคัญสำหรับกรุงเทพฯ
คนที่ 9	ส่งผล เพราะ ผู้ซื้อต้องการการเดินทางที่สะดวก เช่น การขนส่ง/เดินทาง จากสนามบินไปยังสถานที่ที่พวกเขาจะเป็นซื้อทรัพย์สิน นั้นเป็นเหตุผลอันดับหนึ่งรองลงมาคือ ไม่ต้องการอยู่ในพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบจากน้ำท่วม แต่ฉันคิดว่าพัทยาเป็นเมืองที่ดี ถึงบางครั้งฝนตกหนักน้ำท่วมแต่ก็แค่ชั่วคราว เรื่องการขนส่ง/เดินทางเป็นกุญแจสำคัญ ทั้งในและนอกในสถานที่ทั้งไปกลับ
คนที่ 10	จะส่งผลโดยตรงต่อทุกๆกลุ่มที่ถือครองอสังหาริมทรัพย์ ทั้งการถือครองเพื่อการลงทุน เพื่อการอยู่อาศัย เพื่อการดำเนินธุรกิจ โดยต้องมีเรื่องระบบสาธารณูปโภค ระบบป้องกันภัย ทั้งนี้ชาวต่างชาติที่จะมาถือครองอสังหาริมทรัพย์แล้วให้เกิดประโยชน์ ก็ต้องใช้ประโยชน์ของระบบสาธารณะนั้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประเด็นที่ 10 ท่านคิดว่า สภาพสิ่งแวดล้อม (เช่น ด้านสุขอนามัย ระบบความปลอดภัย ระบบมลภาวะ) ส่งผลต่อ พฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติในเขตปกครองพิเศษ หรือไม่ เพราะเหตุใดและส่งผลต่อการถือครองในรูปแบบใด (เพื่อการลงทุน เพื่อการอยู่อาศัย เพื่อการดำเนินธุรกิจ หรืออื่นๆ)

ตารางผลการสัมภาษณ์ ประเด็นที่ 10

ผู้ให้สัมภาษณ์	ทัศนะผู้ให้สัมภาษณ์
คนที่ 1	ส่งผล เพราะโลกปัจจุบันให้ความสำคัญกับสภาพสิ่งแวดล้อมมาก ดังนั้นหากประเทศใดต่างๆ ที่ลืม หรือ ไม่ใส่ใจต่อเรื่องสิ่งแวดล้อม เรื่องสุขอนามัยและความปลอดภัย ประเทศนั้นจะกลายเป็นประเทศล้าหลัง เพราะคนปัจจุบันมีความรู้สึกเรื่องนี้มาก เป็นสิ่งที่ผูกพัน เพราะฉะนั้นเราจำเป็นต้องสร้างแวดล้อมดี สุขอนามัยดีจะเป็นตัวดึงดูด
คนที่ 2	ส่งผล เพราะที่ผ่านมา คนต่างด้าวในไทย มักจะใช้ประโยชน์จากช่องว่างทางกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อม เพื่อดำเนินการทางธุรกิจมากกว่า ดังนั้น ควรจะเป็นการสร้างความตระหนักในเรื่องเรื่องสิ่งแวดล้อมให้เกิดกับคนรุ่นใหม่เพื่อเป็นการป้องกันควรฉวยโอกาส หรือ การใช้ประโยชน์ของคนต่างด้าวจากช่องโหว่ทางกฎหมาย
คนที่ 3	สภาพสิ่งแวดล้อมไม่ว่าจะเป็นด้านสุขอนามัย ด้านระบบความปลอดภัย หรือด้านระบบมลภาวะจะส่งผลต่อการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวแน่นอน
คนที่ 4	ส่งผลต่อการถือครองฯ เพราะถ้าสิ่งแวดล้อม สภาวะบ้านเมืองดี จะส่งผลให้มีความต้องการถือครองสูง ตัวอย่างเช่น ย่างกุ้งซึ่งเคยเป็นเมืองขึ้นของประเทศอังกฤษ ได้มีการสร้างระบบไว้อย่างดี ขนาดไม่ได้ดูแลนาน แต่ระบบก็ยังคงดีเหมือนเดิม ดังนั้น กทม.จะต้องมีการลงทุนด้านพื้นฐานและรักษาให้ได้อย่างเช่นย่างกุ้ง
คนที่ 5	ส่งผล โดยการส่งผลจะมีหลายลักษณะหรือถูกบังคับอยู่แล้ว เช่น เงื่อนไข หรือ ข้อบังคับต่อองค์กร หรือ ภาคธุรกิจ และที่เห็นได้ชัด คือ เมื่อเกิดน้ำท่วมต้องส่งญี่ปุ่นกลับบ้าน ปรากฏว่า คนญี่ปุ่นนั่งร้องไห้ เพราะที่อยู่ในไทย มีความสะดวกสบาย ดังนั้น เรื่องของสภาพแวดล้อมส่งผลต่อการถือครองส่วนด้านสุขอนามัยเข้าถึงการรักษาพยาบาลได้ง่าย หรือ การที่จะสร้างเป็นศูนย์การเรียนรู้ดูแลสุขภาพ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางผลการสัมภาษณ์ ประเด็นที่ 10

ผู้ให้สัมภาษณ์	ทัศนะผู้ให้สัมภาษณ์
คนที่ 6	ส่งผลอย่างมาก เพราะคนต่างชาติชอบและให้ความใจใส่ต่อเรื่องสุขภาพมาก ดังนั้น ระบบหมู่บ้านความปลอดภัย มียามมีการ์ด และมีระบบป้องกันมลภาวะ เพราะการอยู่อาศัยต้องการที่จะอยู่นาน เรื่องการลงทุนพวกเขาไม่ได้อยู่ตลอด อาจมีความต้องการน้อยกว่า การถือครองเพื่อการอยู่อาศัย
คนที่ 7	ส่งผล เพราะถ้าสามารถพัฒนาให้ได้มาตรฐานได้ก็น่าจะเป็นปัจจัยหนึ่งที่จะส่งผลให้คนมาอาศัยและลงทุนเพิ่มมากขึ้น
คนที่ 8	ส่งผล เพราะหากสภาพแวดล้อมไม่ดี ความต้องการถือครองอสังหาริมทรัพย์ย่อมจะลดลง นอกจากนี้เมื่อโครงสร้างพื้นฐาน เช่น ถนนมีการขยายไปต่างจังหวัดมากขึ้น การเดินทางสะดวกมากขึ้น เช่น พัทยา ปัจจุบันเดินทางจากกรุงเทพได้อย่างสะดวกสบาย ส่งผลให้คนเดินทางมาพัทยามากขึ้น เช่น กรณีต้องการที่จะพักผ่อนและมาเล่นน้ำทะเลในสุดสัปดาห์ ในวันศุกร์, เสาร์ และ อาทิตย์ ทำให้ทางหลวงของเมืองพัทยาแออัดมาก ส่งผลต่อสภาพแวดล้อมในเมืองพัทยาตามมาด้วย และจะส่งผลต่อการถือครองในรูปแบบการอยู่อาศัย
คนที่ 9	ส่งผลกระทบโดยเฉพาะเรื่อง คุณภาพของอากาศ , น้ำ และไม่มีเสียงรบกวน เพราะเหตุผลในการซื้อ คือ สถานที่เหมาะสม (ชอบในความแตกต่างจากประเทศของตนเอง) ราคาที่ถูกต้อง และ ปลอดภัย
คนที่ 10	ผลกระทบต้องแบ่งเป็นสองกลุ่ม คือ กลุ่มที่ถือครองเพื่ออยู่อาศัย เชื่อว่าน่าจะมีผลกระทบมากกว่า เพราะเป็นผู้ที่อยู่อาศัยโดยตลอด ส่วนกลุ่มที่ถือครองเพื่อการลงทุน เพื่อการดำเนินธุรกิจ จะส่งผลกระทบ แต่อาจไม่กระทบเท่ากับคนที่อยู่อาศัย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประเด็นที่ 11 ท่านคิดว่า ความสัมพันธ์ของชุมชน เช่น ด้านศาสนา / ความเชื่อของชุมชน ด้านวัฒนธรรม ประเพณีของชุมชน ด้านความรุนแรงด้านการเมืองของชุมชนส่งผลต่อพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติในเขตปกครองพิเศษ หรือไม่ เพราะเหตุใดและส่งผลต่อการถือครองในรูปแบบใด (เพื่อการลงทุน เพื่อการอยู่อาศัย เพื่อการดำเนินธุรกิจ หรืออื่นๆ)

ตารางผลการสัมภาษณ์ ประเด็นที่ 11

ผู้ให้สัมภาษณ์	ทัศนะผู้ให้สัมภาษณ์
คนที่ 1	ส่งผล ประเทศไทยได้เปรียบคนไทยเข้ากับใครก็ได้ คนไทยนับมิตรนับญาติไม่ถือเชื้อชาติใด ถึงฝ่ายไหนมากก็จะเอาฝั่งนั้นมาผสม แม้ว่าจะตั้งรัฐบาลโดด เข้าให้มาร่วมด้วยนี้คือการแก้ลูกผสมทางการเมือง แต่ความกลมกลืนสู้ไทยไม่ได้ เราได้เปรียบเรื่องวัฒนธรรม
คนที่ 2	ส่งผล แต่เป็นด้านที่ดี เพราะประเทศไทยมีความยืดหยุ่นด้านนี้สูง ไม่มีการกีดกันเรื่องศาสนา มีวัฒนธรรมเปิดรับเพื่อนบ้านใหม่ ดังจะเห็นได้จากกรณีคนในชุมชนสามารถนับถือศาสนาใดก็ได้ ก็สามารถอยู่ร่วมชุมชนเดียวกันได้ จึงเป็นจุดเด่นที่สร้างความพึงพอใจให้กับชาวต่างชาติที่จะเลือกลงทุน หรือ เลือกอยู่อาศัยในไทย ส่วนในกรณีเรื่องการเมืองนั้น จะเป็นการส่งผลระยะสั้น เพราะเมื่อถึงยามคับขัน คนไทยสามารถหันหน้าแก้ปัญหาได้ทันที โดยสามารถลืมในบางเรื่องในบางเวลาได้
คนที่ 3	ด้านศาสนาส่งผลต่อการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวน้อย แต่ภาวะการเมืองส่งผลอย่างแน่นอน เช่น ช่วงที่ผ่านมาส่งผลทำให้ชาวต่างชาตินิ่งไม่มีการลงทุน
คนที่ 4	ส่งผล เพราะประเทศไทยไม่มีความรุนแรงเรื่องศาสนามาก่อน (ไม่เหมือนในบางประเทศ) ดังนั้น ชาวต่างชาติจึงมักนิยมอยู่อาศัยในไทยในวัยหลังเกษียณ
คนที่ 5	ส่งผล เพราะประเทศไทยนั้น ความสัมพันธ์ของชุมชนมีการผสมผสาน เป็นเรื่องของความศรัทธาและความเชื่อ ส่งผลต่อความกลมกลืน และส่งผลดีในแง่ของการยอมรับชาวต่างชาติ วัฒนธรรมอื่นๆ ทำให้ชาวต่างชาติ หรือ คนต่างด้าว ต้องการถือครอง หรือ อยู่อาศัยในไทย
คนที่ 6	มีผลต่อการตัดสินใจ ซึ่งกรุงเทพโชคดีที่ด้านศาสนาไม่มีข้อขัดแย้ง ไม่มีความเชื่อชุมชนยกพวกตีกัน ก็มีนิดหน่อยคือเสื้อต่างสียกพวกตีกัน วัฒนธรรมประเพณีคือพวกเขาชอบเพราะเป็นศาสนาพุทธเรายิ้มเก่ง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางผลการสัมภาษณ์ ประเด็นที่ 11

ผู้ให้สัมภาษณ์	ทัศนะผู้ให้สัมภาษณ์
คนที่ 7	วัฒนธรรม ความเชื่อ ประเพณี ชาวต่างชาติสามารถปรับเข้ากับคนไทยได้ง่าย และคนไทยก็ให้เกียรติชาวต่างชาติมาก คนไทยมีพื้นฐานจิตใจที่ต้อนรับมากกว่าหลายๆประเทศ จึงเป็นจุดเด่นที่ทำให้ชาวต่างชาติปรับเข้าหาคนไทยได้ง่ายกว่าคนไทยปรับเข้าหาชาวต่างชาติ โดยชาวต่างชาติเข้ามาประเทศไทยเพื่อที่จะมาดูวิถีชีวิต ขอเพียงแค่ในเรื่องของความปลอดภัยเพราะเขาไม่ได้เข้ามาเพื่อมาดูเทคโนโลยี แต่ปัญหาของประเทศไทย คือ กฎหมายที่ถูกออกแบบมาใช้ในภาพรวมของประเทศซึ่งไม่ได้แบ่งไปในแบบของลักษณะเมืองซึ่งระบบนี้อาจจะนำไปสู่การโกงได้
คนที่ 8	ส่งผล อย่างเช่น วัฒนธรรมสำคัญมากสำหรับชาวต่างชาติ ชาวต่างชาติก็จะเช่นกันกับคนไทย พวกเขาโอบกอดวัฒนธรรม แต่ที่นี่ (เมืองพัทยา)มีให้ครบชาวต่างชาติมีเพื่อน และมีทนายความชาวต่างชาติอยู่ที่นี่ คุณไม่ต้องไปหาที่อื่นอีก มีปัจจัยที่พวกเขาไว้วางใจที่นี่ ดังนั้นเมื่อมีลูกค้ามาซื้อกับเรา ชาวต่างชาติให้ความอบอุ่นกับชาวต่างชาติ ทำให้รู้สึกอบอุ่น หรือ พัทยามีอาหารของหลายประเทศจำหน่าย ทำให้สามารถเลือกซื้อได้ตามต้องการ นอกจากนี้ยังมีปัญหาของความมั่นคงทางการเมืองจะมีผล เนื่องจากชาวต่างชาติไม่เคยมีประสบการณ์เช่นนี้ เช่น กรณีมีหน่วยทหารตามถนนอย่างที่ผ่านมา ส่งผลให้มีการยกเลิกการเดินทางที่จะมาท่องเที่ยว สำหรับคนที่ไม่เคยมาประเทศไทย แต่ชาวต่างชาติมีปฏิกิริยาแตกต่างกันเมื่อพวกเขาได้ยินรัฐบาลของพวกเขาได้ออกคำเตือนไม่ให้เดินทางไปยังประเทศไทย จำนวนมากได้ยกเลิกเงินมัดจำของพวกเขาแม้หลังจากที่พวกเขาได้จ่ายให้กับหน่วยงานใหม่ สิ่งนี้มีผลกระทบใหญ่ที่พวกเขาจะเห็นเพียงสิ่งเล็ก ๆ พวกเขาเห็นทหารและรถถังตามถนน โอ้พระเจ้า! พวกเขาจะฆ่ากัน อย่าเข้าไป ซึ่งส่งผลต่อการดำเนินธุรกิจ การลงทุนของชาวต่างชาติในไทย
คนที่ 9	ส่งผลกระทบ โดยกลุ่มอยู่อาศัยมีผลกระทบมากกว่าธุรกิจ แต่ถ้าคนที่มาอยู่อาศัยต้องร่วมกับศาสนา ความเชื่อต่างๆและพวกเขามาอยู่กันอย่างมีความสุข

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางผลการสัมภาษณ์ ประเด็นที่ 11

ผู้ให้สัมภาษณ์	ทัศนะผู้ให้สัมภาษณ์
คนที่ 10	ส่งผล เพราะประเทศไทยเกือบจะอยู่ในภาวะถดถอย เนื่องจากสถานการณ์ทางการเมือง คนไม่สนใจว่าใครจะมีอำนาจในขณะนั้น แต่เมื่อเขาเห็นรถถังที่กรุงเทพ ทำให้พวกเขากลัวและไม่กล้าที่จะมาลงทุน เรามีลูกค้าจำนวนมากที่บอกว่าชอบประเทศไทยและอยากที่จะลงทุน แต่ไม่ใช่ตอนนี้ พวกเขาต้องการรอดูว่าสถานการณ์จะเป็นอย่างไร และจะกลับมาในปีหน้า และลูกค้าหลายคนที่ยกเลิก พวกเขายกเลิกมาท่องเที่ยว พวกเขาทำสัญญาและบางคนจ่ายเงินมัดจำ พวกเขาบอกว่าพวกเขาค่อนข้างเสี่ยงในการสูญเสียเงินมัดจำไปถ้าซื้อในตอนนี้ ฉันคิดว่าสิ่งที่สำคัญที่สุดที่มี (จากรายการที่ได้กล่าวถึงมาแล้ว) คือความมั่นคงทางการเมือง เป็นเรื่องอันดับหนึ่งในรายการ ในประเทศของฉันไม่เคยเห็นทหารหรือรถถัง ไม่เคย มันไม่เคยเกิดขึ้น เว้นแต่จะมีสงครามใหญ่ แต่เหมือนที่ถนนสุขุมวิทเมื่อคุณเห็นทหารก็ทำให้รู้สึกกลัวนิดหน่อย เรารู้ว่าทำไมพวกเขาถึงต้องอยู่ที่นั้นเพื่อจะปกป้องประชาชนและหยุดปัญหาที่เกิดขึ้น แต่ก็ยังทำให้คนคิดว่ามัน ไม่ถูกต้องทั้งหมด เมื่อทางการเมืองมั่นคง คนจะเริ่มที่จะกลับมาลงทุน แน่นอน และแน่นอนโรงเรียนมีความสำคัญเช่นกันถ้าคุณมีลูกที่จะต้องศึกษา และการดูแลสุขภาพและการเข้าถึงโรงพยาบาลเป็นสิ่งที่ดีเกี่ยวกับพัทยา มีโรงพยาบาลกรุงเทพพัทยา เมื่อพวกเขาเกิดอุบัติเหตุก็สามารถนำส่งที่ รพ.ได้เลย และได้รับการดูแล เป็น โรงพยาบาลนานาชาติและโรงเรียนนานาชาติ เช่น โรงเรียนรีเจ้นท์ เป็นปัจจัยที่สำคัญเช่นกัน แต่เสถียรภาพทางการเมืองเป็นสิ่งที่สำคัญมากที่สุด มันเป็นสิ่งที่ดีที่มีการผสมผสานวัฒนธรรม ไม่ว่าจะเป็นศาสนาพุทธ, มุสลิม หากพวกเขาอยู่ด้วยกันด้วยกฎและระเบียบ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประเด็นที่ 12 ท่านคิดว่าปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติในเขตปกครองพิเศษ คืออะไร

ตารางผลการสัมภาษณ์ ประเด็นที่ 12

ผู้ให้สัมภาษณ์	ทัศนะผู้ให้สัมภาษณ์
คนที่ 1	ปัจจัยคือสิ่งจูงใจ โดยเฉพาะอย่างยิ่งทุกคนต้องการมีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ หากประเทศดี มีเศรษฐกิจที่ดี สังคม วัฒนธรรมดี สิ่งแวดล้อมดี ใครก็อยากได้กรรมสิทธิ์ เพราะเป็นที่ได้รับการยอมรับ แต่ในขณะเดียวกันบางครั้งก็จะเป็นอุปสรรคในส่วนของกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากมีเรื่องของข้อกฎหมาย บางทีเราคิดในแง่ถูก แม่คนไม่ยอมรับ ก็ไม่สำเร็จ ต่อไปอีกสักระยะ สัก20ปีถึงจะได้กรรมสิทธิ์ได้
คนที่ 2	นโยบายภาครัฐจะเป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลสูงสุด เนื่องจากเป็นการกำหนดกฎหมายและสิทธิต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการถือครองอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งทุกคนต้องปฏิบัติตาม ส่วนปัจจัยอื่นๆ เช่น ภาวะเศรษฐกิจ และสังคมนั้น จะเป็นเครื่องจูงใจในมุมมองด้านผลตอบแทนจากการลงทุน และ ความมีเสถียรภาพในการอยู่อาศัย
คนที่ 3	ปัจจัยที่มีผล คือ ความเป็นอิสระของการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ความมีอัธยาศัยไมตรีของคนไทยที่มีต่อคนต่างด้าว ในด้านกฎหมายก็เป็นไปตามหลักกฎหมาย แต่ความยืดหยุ่นระหว่างการประสานงานระหว่างองค์กรภาครัฐและระหว่างผู้ดำเนินกิจการสามารถสร้างความยืดหยุ่นที่มีหลักเกณฑ์แตกต่างไปจากกฎหมาย ขาดการนำกฎหมายมาปฏิบัติอย่างจริงจัง มีการวางแผนโดยใช้ช่องโหว่ของกฎหมาย
คนที่ 4	คิดว่าควรเป็นองค์ประกอบทั้ง 3 ปัจจัย คือ นโยบายภาครัฐ ภาวะเศรษฐกิจ และสภาพสังคมสิ่งแวดล้อม เพราะหากนโยบายรัฐเอื้อต่อการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติ แต่เศรษฐกิจไม่ดี หรือ สังคมไม่มีความปลอดภัย ก็คงไม่มีผู้ใดประสงค์จะถือครองอสังหาริมทรัพย์ แต่ถ้าพิจารณาว่าปัจจัยใดสำคัญสุด คิดว่า น่าจะเป็นนโยบายภาครัฐ เพราะเป็นเรื่องเกี่ยวกับกฎหมายที่ทุกคนต้องถือปฏิบัติ
คนที่ 5	ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการคุ้มครอง คือ สภาพเศรษฐกิจ สังคม การเมือง ประเพณีวัฒนธรรมและปัจจัยพื้นฐาน การเดินทางมีผลต่อๆกัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางผลการสัมภาษณ์ ประเด็นที่ 12

ผู้ให้สัมภาษณ์	ทัศนะผู้ให้สัมภาษณ์
คนที่ 6	ปัจจัยที่ส่งผลต่อการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติสูงสุด คือ กฎระเบียบ เช่น กรณีคอนโดมิเนียมที่มีการกำหนดอัตราส่วนในการถือครองของชาวต่างชาติได้ไม่เกิน 49% หากมีความต้องการมาก จะทำให้ราคาเพิ่มสูงขึ้น หรือ เกิดการลงทุนในพื้นที่ใกล้เคียงมากขึ้น เพราะนักลงทุนพิจารณาแล้วว่า มีความคุ้มค่าจากการลงทุน ซึ่งการลงทุนก็พิจารณาอีกว่า ลงทุนโดยคนไทย หรือต่างชาติ หากเป็นในนามนิติบุคคล ต่างชาติก็ไม่สามารถถือหุ้นได้เกิน 50% อีกเช่นกัน ดังนั้นจะเห็นได้ว่า กฎหมายจะเป็นสิ่งที่สำคัญสุด และจะเป็นสิ่งที่กำหนดปัจจัยด้านอื่นตามมาภายหลัง
คนที่ 7	ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติในเขตปกครองพิเศษ คือ เรื่องของสภาวะการเงินของต่างประเทศและปัจจัยที่มีอิทธิพลมากกว่าปัจจัยอื่นๆ เช่น 1.เรื่องของความรุนแรง 2.เรื่องความปลอดภัย และการที่สื่อเผยแพร่ออกไปแบบในแง่ลบซึ่งในหลายๆประเทศมีการสกรีนข่าวก่อนที่จะนำมาเผยแพร่ว่าหากข่าวนี้ถูกเผยแพร่ออกไปจะส่งผลกระทบอย่างไรกับประเทศซึ่งสื่อของประเทศไทยไม่เป็นระบบอย่างสื่อต่างประเทศซึ่งเนื้อหาข่าวบางอย่างก็มาจากสื่อที่ไม่ใช่สื่อที่แท้จริงซึ่งจะส่งผลกระทบกับการใช้ศัพท์ภาษาที่บิดเบือนไปจากความจริง เช่น มีเหตุเกิดที่ใกล้กับเมืองพัทยาแต่สื่อเขียนว่ามีเหตุเกิดที่เมืองพัทยา เป็นต้น
คนที่ 8	คิดว่า คือ กฎระเบียบ ในการให้สิทธิชาวต่างชาติถือครองอสังหาริมทรัพย์ในไทย เช่น สัดส่วนในการซื้อพื้นที่ของคอนโดมิเนียม น่าจะมากกว่า 49% หรือ สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควรมากกว่า 30 ปี เหมือนหลายประเทศที่ให้ได้ถึง 90-100 ปี เพราะจะเพิ่มความน่าสนใจในการลงทุนให้มากขึ้น
คนที่ 9	ความเห็นของผมปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อพฤติกรรมการถือครอง อันดับที่หนึ่ง คือ สิทธิ์ในการถือครองเพราะคือการลงทุน ฉะนั้นอีกอันหนึ่งคือการถือครองอีกอันหนึ่งสำคัญไม่แพ้กันคือในเรื่องของการที่ใช้อสังหาริมทรัพย์ในการที่จะกู้เงินเป็นขั้นหลักในการค้ำประกันกับธนาคารถ้าสามารถใช้ได้ทำให้การซื้อขายอสังหาเพิ่มขึ้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางผลการสัมภาษณ์ ประเด็นที่ 12

ผู้ให้สัมภาษณ์	ทัศนะผู้ให้สัมภาษณ์
คนที่ 10	คิดว่า เป็นนโยบายของรัฐในการกำหนดสิ่งต่างๆ เช่น 1.วีซ่าที่ปัจจุบันยุ่งยากสำหรับชาวต่างชาติที่ต้องต่ออายุ หรือ ขยายระยะเวลาออกไป ดังนั้น สำหรับชาวต่างชาติคิดว่า วีซ่าน่าจะเป็นสิ่งสำคัญที่สุดในตอนนี้ พวกเขาทำได้ยากและซับซ้อน ดังนั้นผมคิดว่าการขอวีซ่าจะต้องได้รับการทบทวนอย่างสมบูรณ์ 2. ขนาดพื้นที่ของการถือครองในรูปแบบของการซื้อ มิใช่การเช่า โดยควรจำกัดจำนวนของอสังหาริมทรัพย์สำหรับชาวต่างชาติที่จะเป็นเจ้าของ เพราะไม่สามารถทำอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นได้อีก ดังนั้นในประเทศใด ๆ อสังหาริมทรัพย์มีน้อยหรือจำนวนจำกัด ราคาก็จะสูงขึ้น ตามหลักเศรษฐศาสตร์ขั้นพื้นฐานเรื่องอุปทานและอุปสงค์ เช่น สำหรับที่อยู่อาศัย สามารถซื้อได้ 1 ไร่สูงสุดและบ้านหนึ่งหลัง และเป็นชื่อของชาวต่างชาติ ฉันคิดว่ามันเป็นสิ่งที่ดี จะเป็นสิ่งดึงดูดผู้คนอีกมากมายที่จะซื้อบ้านได้มากขึ้น ซึ่งจะดีกว่าการเช่า 90 ปี เพราะพวกเขายังคงต้องการที่จะเป็นเจ้าของบ้านและอสังหาริมทรัพย์ ไม่ใช่ที่จะถือสัญญาเช่าที่คุณไม่เคยรู้ว่ามีการให้เช่าต่อไปหรือไม่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาคผนวก ซ

ประวัติผู้เขียน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประวัติผู้เขียน

ชื่อ – นามสกุล	นายณัฏฐพัฒน์ ธีรนันทวาณิช
วัน เดือน ปี เกิด	วันจันทร์ที่ 29 สิงหาคม 2509
สถานที่เกิด	เขตพระโขนง จ.กรุงเทพมหานคร
สถานที่อยู่ปัจจุบัน	103 ซ.เฉลิมพระเกียรติ ร.๙ ซอย 30 แยก 2 แขวงหนองบอน เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร 10260
สถานที่ทำงาน	บริษัท ภูชวิน จำกัด 99/9 หมู่ 13 ถนนพัฒนาการ ซอยทุ่งกลม – ตาลหมัน 9 ต.หนองปรือ อ.บางละมุง จ.ชลบุรี 20160 โทร : +38 224 509 E-mail Address: natthapattee@gmail.com
ประวัติการศึกษา	พ.ศ. 2535 สาขาบริหารธุรกิจ (การบัญชี) บริหารธุรกิจบัณฑิต (การบัญชี) คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยรามคำแหง
	พ.ศ. 2544 สาขาวิชาบริหารธุรกิจ บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต คณะบริหารธุรกิจ
	มหาวิทยาลัยรามคำแหง
ประวัติการทำงาน	พ.ศ 2539 – 2545 ที่ปรึกษาทางธุรกิจ และวางระบบงานด้วยระบบซอฟแวร์ Oracle, Symix เป็นการวางระบบผลิต ระบบจัดซื้อ ระบบเจ้าหนี้ ระบบขาย ระบบลูกหนี้ ระบบควบคุมวัตถุดิบ และระบบบัญชี บริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน) บริษัท บ้านปู จำกัด (มหาชน) บริษัท สยามไดกิ้นเซล์ จำกัด (มหาชน) บริษัท ชัยวัฒนาแทนเนอร์รี่ จำกัด (มหาชน) บริษัท โมเดิร์นฟอร์มกรุ๊ฟ จำกัด (มหาชน)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประวัติผู้เขียน(ต่อ)

ประวัติการทำงาน	พ.ศ. 2545 – ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ บริษัท ภูชวิน จำกัด อสังหาริมทรัพย์ด้านรีสอร์ท วางแผนงาน วางแผนการตลาด บริหารงาน และตัดสินใจ ที่ปรึกษาทางธุรกิจ
	บริษัท โอ เอส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด การให้คำปรึกษา และวางระบบงานด้านอสังหาริมทรัพย์ การจัดสรรที่ดินเพื่อจำหน่าย การบัญชี และระบบงานอื่นๆที่เกี่ยวข้อง ที่ปรึกษาทางธุรกิจ
	บริษัท ที อาร์ เอ็น ดิเวลล็อปเม้นท์ จำกัด การให้คำปรึกษา และวางระบบงานด้านการตลาดและการขายอสังหาริมทรัพย์ และระบบงานอื่นๆที่เกี่ยวข้อง ที่ปรึกษาทางธุรกิจ
	บริษัท ฮิลลี่ ไฮท์ จำกัด การให้คำปรึกษา และวางระบบงานด้านการก่อสร้างอาคาร อาคารพาณิชย์ อาคาร ที่อยู่อาศัยอสังหาริมทรัพย์ และระบบงานอื่นๆที่เกี่ยวข้อง
ผลงานวิจัย	**1. A Structural Equation Model of Factors that Affect the Behavior Patterns of Real Estate Holdings of Foreigners in Thailandâ€™s Special Administration Region (SAR) of Bangkok and Pattaya: Conceptual Perspective** Mr. Natthapat Teeranantawanich and Dr. Wanno Fongsuwan (June 23, 2014) Research Journal of Business Management , 8 (4): 538-551, 2014 ISSN 1819 – 1932 / DOI: 10.3923/rjbm.2014.538.551 http://www.scialert.net/abstract/?doi=rjbm.2015. 88.105 http://docsdrive.com/pdfs/academicjournals/rjbm/0000/59764-59764.pdf

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประวัติผู้เขียน(ต่อ)

ผลงานวิจัย	**2. Determinates of Foreign Real Estate Investment within Thailandâ€™s Special Autonomous Systems of Bangkok and Pattaya City** Mr. Natthapat Teeranantawanich and Dr. Wanno Fongsuwan (October 15, 2014) Research Journal of Business Management , 9 (1): 88-105, 2015 ISSN 1819 – 1932 / DOI: 10.3923/rjbm.2015.88.105 http://www.scialert.net/abstract/?doi=rjbm.2015. 88.105 http://docsdrive.com/pdfs/academicjournals/rjbm/0000/59764-59764.pdf

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

A STRUCTURAL EQUATION MODEL DEVELOPMENT OF VARIABLE AFFECTING THE BEHAVIOR PATTERNS OF REAL ESTATE HOLDINGS FOR INVESTMENT OF FOREIGNERS IN THAILAND'S SPECIAL ADMINISTRATION REGION (SAR)

NATTHAPAT TEERANANTAWANICH

A DISSERTATION SUBMITTED IN PARTIAL FULFILLMENT

OF THE REQUIREMENTS FOR THE DEGREE OF

DOCTOR OF PHILOSOPHY IN INDUSTRIAL BUSINESS ADMINISTRATION

ADMINISTRATION AND MANAGEMENT COLLEGE

KING MONGKUT'S INSTITUTE OF TECHNOLOGY LADKRABANG

2015

KMITL-2015-AMC-D-011-028

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

COPYRIGHT 2015

ADMINISTRATION AND MANAGEMENT COLLEGE

KING MONGKUT'S INSTITUTE OF TECHNOLOGY LADKRABANG

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

วิทยาลัยการบริหารและจัดการ

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

ใบรับรองดุษฎีนิพนธ์

หัวข้อดุษฎีนิพนธ์ การพัฒนาแบบจำลองสมการโครงสร้างของปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อรูปแบบพฤติกรรมของการถือครองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ

A STRUCTURAL EQUATION MODEL DEVELOPMENT OF VARIABLE AFFECTING THE BEHAVIOR PATTERNS OF REAL ESTATE HOLDINGS FOR INVESTMENT OF FOREIGNERS IN THAILAND'S SPECIAL ADMINISTRATION REGION (SAR)

นักศึกษา นายณัฏฐพัฒน์ ธีรนันทวาณิช

รหัสประจำตัว 55671161

ปริญญา ปรัชญาดุษฎีบัณฑิต

สาขาวิชา บริหารธุรกิจอุตสาหกรรม

อาจารย์ที่ปรึกษาดุษฎีนิพนธ์ ดร.วรรณโณ ฟองสุวรรณ

คณะกรรมการสอบดุษฎีนิพนธ์		ลายมือชื่อ
รศ.ดร.อำนวย	แสงโนรี	
ดร.วรรณโณ	ฟองสุวรรณ	
ผศ.ดร.อุรสา	นัวตะมะ	
ดร.วินัย	ปัญจขจรศักดิ์	
ดร.สุนันทา	เสถียรมาศ	

วัน / เดือน/ ปี ที่สอบ 17 มิถุนายน 2558 เวลา 13.00 น. เป็นต้นไป

สถานที่สอบ ณ ห้องประชุม 2 ชั้น 4 วิทยาลัยการบริหารและจัดการ

อาคารสำนักบริการคอมพิวเตอร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

วิทยาลัยรับรองแล้ว

(รองศาสตราจารย์ ดร.อำนวย แสงโนรี)

คณบดีวิทยาลัยการบริหารและจัดการ

วันที่ 24 เดือน กรกฎาคม พ.ศ. 2558

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ชื่อดุษฎีนิพนธ์	การพัฒนาแบบจำลองสมการโครงสร้างของปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อรูปแบบพฤติกรรมของการถือครองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของคนต่างด้าว ในเขตปกครองพิเศษ
นักศึกษา	นายณัฏฐพัฒน์ ธีรนันทวาณิช
รหัสประจำตัว	55671161
ปริญญา	ปรัชญาดุษฎีบัณฑิต
สาขาวิชา	บริหารธุรกิจอุตสาหกรรม
พ.ศ.	2558
อาจารย์ที่ปรึกษาดุษฎีนิพนธ์	ดร.วรรณโณ พ่องสุวรรณ

บทคัดย่อ

การศึกษาครั้งนี้เป็นการศึกษาเรื่องการพัฒนาแบบจำลองสมการโครงสร้างของปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อรูปแบบพฤติกรรมของการถือครองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของคนต่างด้าว ในเขตปกครองพิเศษเนื่องจากประเทศไทยเป็นประเทศกำลังพัฒนา ดังนั้น การพัฒนาประเทศให้เจริญก้าวหน้าขึ้น จำเป็นต้องอาศัยเงินทุนจากต่างประเทศ ประกอบกับปัจจุบันการเคลื่อนย้ายแหล่งเงินทุนระหว่างประเทศสามารถดำเนินการได้ง่ายขึ้น ทำให้เกิดการแข่งขันในการส่งเสริมการลงทุนระหว่างประเทศ ซึ่งการถือครองอสังหาริมทรัพย์ จัดเป็นการลงทุนประเภทหนึ่ง สำหรับเขตปกครองพิเศษนั้น เป็นพื้นที่ที่มีบทบัญญัติของกฎหมายพิเศษที่ใช้ในการปกครอง เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการบริหารประเทศ จึงเป็นสาเหตุให้ผู้วิจัยดำเนินการวิจัยในครั้งนี้ โดยเลือกพื้นที่วิจัยเป็นพื้นที่เขตปกครองพิเศษของไทย ซึ่งได้แก่ กรุงเทพมหานคร และเมืองพัทยา มีขนาดตัวอย่างของงานวิจัย เท่ากับ 301 ราย เป็นการวิจัยทั้งการวิจัยเชิงปริมาณและการวิจัยเชิงคุณภาพ ดำเนินการวิจัยเชิงปริมาณดำเนินการวิเคราะห์ใช้สถิติโปรแกรมสำเร็จรูป PLS-Graph

ผลงานวิจัยพบว่า การวิจัยเชิงปริมาณสอดคล้องกับการวิจัยเชิงคุณภาพ โดยพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษจะเป็นรูปแบบของ การซื้อ และ การเช่าระยะยาว โดยปัจจัยที่มีอิทธิพลสูงสุดต่อพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ ได้แก่ นโยบายภาครัฐ ประกอบด้วยองค์ประกอบที่สำคัญ คือ มาตรการภาษี มาตรการด้านกฎหมาย ทั้งนี้เพราะนโยบายภาครัฐ จะส่งผลต่อสภาวะทางเศรษฐกิจและการลงทุน สภาวะสังคมและสิ่งแวดล้อม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Dissertation Title	A Structural Equation Model Development of Variable Affecting the Behavior Patterns of Real Estate Holdings for Investment of Foreigners in Thailand's Special Administration Region (SAR)
Student	Natthapat Teeranantawanich
Student ID	55671161
Degree	Doctor of Philosophy
Major	Industrial Business Administration
Year	2015
Dissertation Advisor	Dr. Wanno Fongsuwan

ABSTRACT

This study was concerned with a structural equation model development of variable affecting the behavior patterns of real estate holdings for investment of foreigners in Thailand's special administration region (SAR). Since Thailand is a developing country, access to foreign investment capital is a prerequisite for continued growth. Moreover, international capital mobility can be implemented easier than in past years with regional promotion for foreign investment more competitive than before. Therefore, Thailand's establishment of special zones for foreign real estate holdings allows certain privileges and laws for foreign owners, thereby increasing holdings flexibility within Thailand. For these reasons, research was conducted by use of a structural equation model which used Partial Least Squares (PLS-Graph) as an analysis of quantitative data with data collected from 301 foreigners in both Bangkok and Pattaya's Special Autonomous Systems. Research has shown that the quantitative research is consistent with the qualitative research and foreigners use a form of purchase and long-term rental to obtain real estate holdings. The factors that most influence foreigner's desire to hold real estate in Bangkok and Pattaya's Special Autonomous Systems include government policies which include measures include tax incentives and legal measure. Therefore, government policy, economic factors and investment as well as social and environmental conditions played key roles in foreign investment decisions.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กิตติกรรมประกาศ

ดุษฎีนิพนธ์เรื่อง “การพัฒนาแบบจำลองสมการโครงสร้างของปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อรูปแบบพฤติกรรมของการถือครองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของคนต่างด้าว ในเขตปกครองพิเศษ” ฉบับนี้สำเร็จเสร็จลงได้ด้วยความปรารถนาดีและได้รับการอนุเคราะห์โดยการให้คำชี้แนะให้คำปรึกษา และการถ่ายทอดองค์ความรู้ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัย โดยการให้ความสนับสนุนและเป็นกำลังใจอย่างดียิ่งจนทำให้งานวิจัยในครั้งนี้สำเร็จได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ทำให้เกิดงานวิจัยที่ดีมีคุณภาพ

ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณ ดร.วรรณโณ ฟองสุวรรณ ที่ได้ให้องค์ความรู้ในเรื่องของงานวิจัย ทั้งเนื้อหา กรอบแนวความคิดและทฤษฎี การทบทวนวรรณกรรม ระเบียบงานวิจัย และการลงตีพิมพ์วารสารในต่างประเทศ ที่ทำให้งานวิจัยออกมามีความสมบูรณ์ ประธานฯ และคณะกรรมการสอบป้องกันดุษฎีนิพนธ์ ได้แก่ รองศาสตราจารย์ ดร.อำนวย แสงโนรี, ดร.วรรณโณ ฟองสุวรรณ, ดร.วินัย ปัญจขจรศักดิ์, ดร.สุนันทา เสถียรมาศ และ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.อุรสา บัวตะมะ ที่ได้ให้ข้อเสนอแนะรูปแบบแนวทางการแก้ไข และการปรับปรุงข้อบกพร่องและเพิ่มเติมและการจัดการเพื่อให้งานวิจัยนี้มีคุณภาพและสมบูรณ์จนทำให้เกิดประโยชน์ต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เกี่ยวกับพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ

ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณ ผู้ทรงคุณวุฒิทุกท่านที่กรุณาให้คำแนะนำ ปรับปรุงแก้ไขข้อบกพร่องต่างๆ ของเครื่องมือ รวมถึงผู้ที่ให้ข้อมูลสำหรับงานวิจัยนี้ทุกท่าน และผู้เชี่ยวชาญทุกท่านที่กรุณาให้คำแนะนำทำให้ดุษฎีนิพนธ์มีความสมบูรณ์มากขึ้น และขอขอบคุณว่าที่ร้อยตรี ดร.เอกชัย ไชยดา ที่ให้คำแนะนำด้านเนื้อหา ที่ช่วยในการจัดพิมพ์ดุษฎีนิพนธ์ฉบับนี้

สำหรับคุณงามความดีอันใดที่เกิดจากดุษฎีนิพนธ์เล่มนี้ ข้าพเจ้าขอมอบให้กับคุณย้ง ธีรนันทวาณิช และ คุณนันทนา ธีรนันทวาณิช (บิดา-มารดาของข้าพเจ้า) ตลอดจนครู-อาจารย์ที่เคารพทุกท่านที่ได้มอบความรู้และประสบการณ์ที่ดีแก่ข้าพเจ้าด้วยดีตลอดมา

ณัฏฐพัฒน์ ธีรนันทวาณิช

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย..... I

บทคัดย่อภาษาอังกฤษ..... II

กิตติกรรมประกาศ..... III

สารบัญ..... IV

สารบัญตาราง..... VII

สารบัญภาพ..... IX

บทที่ 1 บทนำ..... 1

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา..... 1

1.2 คำถามการวิจัย..... 12

1.3 วัตถุประสงค์ของการวิจัย..... 12

1.4 ขอบเขตของการวิจัย..... 13

1.4.1 ด้านประชากรและกลุ่มตัวอย่าง..... 13

1.4.2 ด้านขอบเขตเนื้อหา..... 13

1.4.3 ระยะเวลาในการวิจัย..... 13

1.4.4 ขอบเขตด้านสถานที่..... 13

1.5 ประโยชน์ของการวิจัย..... 13

1.6 นิยามศัพท์เฉพาะ..... 14

บทที่ 2 การทบทวนวรรณกรรม..... 15

2.1 แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัย..... 15

2.1.1 ทฤษฎีพฤติกรรมผู้บริโภค..... 15

2.1.2 ทฤษฎีแรงจูงใจ..... 19

2.1.3 ทฤษฎีขั้นของความต้องการ..... 21

2.1.4 ทฤษฎีการลงทุน..... 22

2.2 สรุปการทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง..... 29

2.3 กรอบแนวคิดการวิจัย..... 59

2.4 สมมุติฐานการวิจัย..... 62

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย	63
3.1 แนวทางที่ใช้ในการศึกษา	63
3.2 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง	64
3.2.1 ขนาดกลุ่มตัวอย่าง	64
3.3 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย	65
3.3.1 การจัดทำเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย	65
3.3.2 การตรวจสอบคุณภาพเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย	66
3.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล	68
3.5 การวิเคราะห์ข้อมูลและสถิติที่ใช้	68
3.5.1 การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงปริมาณ	68
3.5.2 การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพ	68
บทที่ 4 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล	70
4.1 ผลความเชื่อมั่นและความเที่ยงของข้อมูล	71
4.2 ผลของข้อมูลเชิงพรรณนา	77
4.3 การวิเคราะห์และผลจากศึกษา	89
4.4 ผลการทดสอบโมเดลสมการโครงสร้าง	92
4.5 ผลการทดสอบสมมติฐาน	95
4.6 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพ	98
4.7 บทสรุป	114

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

บทที่ 5 การวิเคราะห์ อภิปรายผลและข้อเสนอแนะ 115

5.1 การวิเคราะห์และอภิปรายผลตามคำถามวิจัย 116

5.2 การนำผลวิจัยและ/หรือโมเดลที่ได้ไปประยุกต์ใช้ 117

5.3 การค้นพบความสัมพันธ์ใหม่ของตัวแปร (New Contribution) 117

5.4 การวิเคราะห์และอภิปรายผลตามงานวิจัยที่มีอิทธิพลต่อตัวแปรแฝง 118

5.5 ข้อเสนอแนะ 121

บรรณานุกรม 124

ภาคผนวก ก แบบสอบถาม 132

ภาคผนวก ข แบบสัมภาษณ์เชิงลึก 148

ภาคผนวก ค ผลการวิเคราะห์สมการโครงสร้างจากโปรแกรม PLS Graph 153

ภาคผนวก ง รายชื่อผู้เชี่ยวชาญ ผู้ตรวจแบบสอบถาม 159

ภาคผนวก จ ผู้เชี่ยวชาญ ตรวจสอบแบบสัมภาษณ์ 161

ภาคผนวก ฉ ผู้เชี่ยวชาญ ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ 163

ภาคผนวก ช ผลการสัมภาษณ์ในแต่ละประเด็นของแต่ละบุคคล 165

ภาคผนวก ซ ประวัติผู้เขียน 196

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญตาราง

ตารางที่		หน้า
1.1	มูลค่าการลงทุนทางตรงจากต่างประเทศในไทย ปี 2554-2555 จำแนกตามแหล่งที่มาของเงินลงทุน.....	6
1.2	GRP per capita และ อัตราเพิ่มในปี 2555 – 2556.....	9
1.3	ผลิตภัณฑ์จังหวัดต่อหัวปี 2556.....	9
2.1	อัตราเงินเฟ้อและอัตราดอกเบี้ยของประเทศไทยและประเทศที่เปิด FTA กับไทยในช่วง ปี 2546-2550.....	36
2.2	อัตราแลกเปลี่ยนเงินบาทเทียบกับเงินตราสกุลต่างประเทศที่เปิด FTA กับไทยในช่วงปี 2546-2550.....	39
2.3	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงของประเทศไทยและประเทศที่เปิด FTA กับไทยในช่วงปี 2546-2550.....	40
2.4	การเปิดตลาดตามเป้าหมาย AEC Blueprint ในสาขาอสังหาริมทรัพย์.....	44
2.5	CSR Issues – Company Summaries.....	51
2.6	สรุปผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	53
2.7	ตัวแปรที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัย.....	61
2.8	สมมุติฐานการวิจัย.....	62
3.1	รายชื่อผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้าน 5 ท่าน.....	66
3.2	เกณฑ์การแปลผลระดับของการวิเคราะห์เชิงปริมาณ.....	67
3.3	รายชื่อผู้ให้สัมภาษณ์เชิงลึก.....	69
4.1	ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้าน 5 ท่าน.....	72
4.2	ค่าแสดงอำนาจจำแนกและค่าเชื่อถือได้ของตัวแปรรูปแบบการถือครองอสังหาริมทรัพย์.....	73
4.3	ค่าแสดงอำนาจจำแนกและค่าเชื่อถือได้ของตัวแปรด้านเศรษฐกิจและการลงทุน	74
4.4	ค่าแสดงอำนาจจำแนกและค่าเชื่อถือได้ของตัวแปรด้านนโยบายภาครัฐ.....	75
4.5	ค่าแสดงอำนาจจำแนกและค่าเชื่อถือได้ของตัวแปรด้านสภาพสังคมและสิ่งแวดล้อม.....	76

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญตาราง(ต่อ)

ตารางที่		หน้า
4.6	ข้อมูล เพศ อายุ สถานภาพสมรส จำนวนบุตร ระดับการศึกษา ตำแหน่งของผู้ตอบ แบบสอบถาม ที่พักอาศัยในไทย.....	77
4.7	ตัวชี้วัดรูปแบบการถือครองอสังหาริมทรัพย์.....	79
4.8	ตัวชี้วัดด้านเศรษฐกิจและการลงทุน.....	80
4.9	ตัวชี้วัดด้านนโยบายภาครัฐ.....	83
4.10	ตัวชี้วัดด้านสภาพสังคมและสิ่งแวดล้อม.....	86
4.11	ความเที่ยงตรงเชิงเหมือน (Convergent Validity)	89
4.12	ค่าสถิติแสดงความเที่ยงตรงเชิงจำแนก(Discriminant Validity).....	91
4.13	ค่าอิทธิพลทางตรงและอิทธิพลทางอ้อม.....	94
4.14	ผลการทดสอบสมมุติฐาน.....	96
4.15	รายชื่อ/ตำแหน่งผู้ตอบแบบสัมภาษณ์.....	98
4.16	การเปรียบเทียบผลการวิจัยเชิงปริมาณ และการวิจัยเชิงคุณภาพ.....	110

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สารบัญภาพ

ภาพที่		หน้า
1.1	องค์ประกอบของแผนยุทธศาสตร์ ตามภารกิจเฉพาะด้านที่ดินของกระทรวงมหาดไทย 10 ปี.....	3
2.1	ขอบเขตของพฤติกรรมผู้บริโภค ตามแนวคิดของ Kardes, Cronley and Cline, 2011.....	16
2.2	ขั้นตอนการตัดสินใจซื้อ.....	16
2.3	Hierarchy of Effects Model.....	17
2.4	ทฤษฎีขั้นของความต้องการของ Maslow.....	21
2.5	ความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาที่ดิน ผลผลิตมวลรวมประชาติ (GDP) และ ค่าจ้างแรงงาน.....	34
2.6	Trends in farmland tenure on Illinois FBFM cooperator farms, 1997-2012.....	37
2.7	Farmland returns and cash rent levels in Illinois, 2000-2012.....	38
2.8	ประเภทต่างๆของการรวมตัวทางเศรษฐกิจระหว่างประเทศ.....	42
2.9	การเปิดเสรีการค้าบริการ.....	43
2.10	Domains for Evaluating a Knowledge City.....	50
2.11	กรอบแนวคิดการวิจัย.....	60
4.1	ผลการวิเคราะห์ที่ยังไม่ได้ตัดตัวแปร.....	92
4.2	Final Model.....	93
4.3	ผลการวิเคราะห์สมมุติฐาน.....	95

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 1
บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ทรัพยากรที่ดิน จัดเป็นทรัพยากรที่ประเทศไทยมีมาก และ อุดมสมบูรณ์เมื่อเปรียบเทียบกับหลายประเทศในภูมิภาคเดียวกัน จากข้อมูลของสำนักงานเศรษฐกิจการเกษตร การใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรของประเทศไทย ปี 2553 เนื้อที่ประเทศไทยประมาณ 320.69 ล้านไร่ เมื่อจำแนกตามประเภทการใช้ที่ดิน พบว่าเป็นเนื้อที่ถือครองทางการเกษตร 152.33 ล้านไร่ คิดเป็นร้อยละ 47.50 รองลงมาคือ เนื้อที่ป่าไม้ 107.24 ล้านไร่ คิดเป็นร้อยละ 33.44 และเนื้อที่นอกการเกษตร 61.12 ล้านไร่ คิดเป็นร้อยละ 19.06 ในพื้นที่ดังกล่าวโดยเฉพาะเนื้อที่ถือครองทางการเกษตร 152.33 ล้านไร่ พบว่า เป็นที่นา 71.88 ล้านไร่ ที่พืชไร่ 32.06 ล้านไร่ ที่ไม้ผลและไม้ยืนต้น 33.21 ล้านไร่ ที่สวนผักไม้ดอก และทุ่งหญ้าเลี้ยงสัตว์รวม 2.49 ล้านไร่ ที่ทำการเกษตรอื่นๆ 5.53 ล้านไร่ ที่รกร้าง 2.88 ล้านไร่ และที่อาศัย 4.28 ล้านไร่ ที่ดินจัดเป็นทรัพยากรที่สำคัญของการดำเนินชีวิต และ เป็นหลักทรัพย์ที่มั่นคงที่สุดในการที่เป็นหลักประกันในการลงทุน และเป็นทรัพยากรที่มีค่าซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงเป็นไปในลักษณะที่เพิ่มมูลค่าเสมอ ประเทศไทยเป็นประเทศที่มีการส่งเสริมและให้โอกาสแก่คนต่างด้าวเข้ามาลงทุน ในประเทศไทย ดังจะเห็นได้จากการจัดตั้งสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (Board of Investment) ที่มีภารกิจ คือ

1.1.1 เพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันและอำนวยความสะดวกด้านการลงทุน โดย

1.1.1.1 ให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีอากรที่จูงใจและสามารถแข่งขันกับประเทศอื่นๆ ได้

1.1.1.2 ไม่กำหนดเงื่อนไขการถือหุ้นต่างชาติในอุตสาหกรรมการผลิตและในบางสาขาของอุตสาหกรรมบริการ

1.1.1.3 ให้ความช่วยเหลือในการยื่นขอวีซ่าและใบอนุญาตทำงานเพื่ออำนวยความสะดวกสำหรับการเข้ามาจัดตั้งและดำเนินธุรกิจของชาวต่างชาติ

1.1.1.4 ยกเว้นข้อจำกัดการถือครองที่ดินของชาวต่างชาติ

1.1.2 บริการสนับสนุนธุรกิจ

1.1.2.1 ให้ข้อมูลและคำปรึกษาเกี่ยวกับการจัดตั้งธุรกิจในประเทศไทย

1.1.2.2 จัดการเยี่ยมชมเพื่อศึกษาความเหมาะสมของสถานที่ตั้งโรงงาน

1.1.2.3 จัดหาผู้ผลิตชิ้นส่วน ผู้รับจ้างผลิต และผู้สนใจร่วมทุน

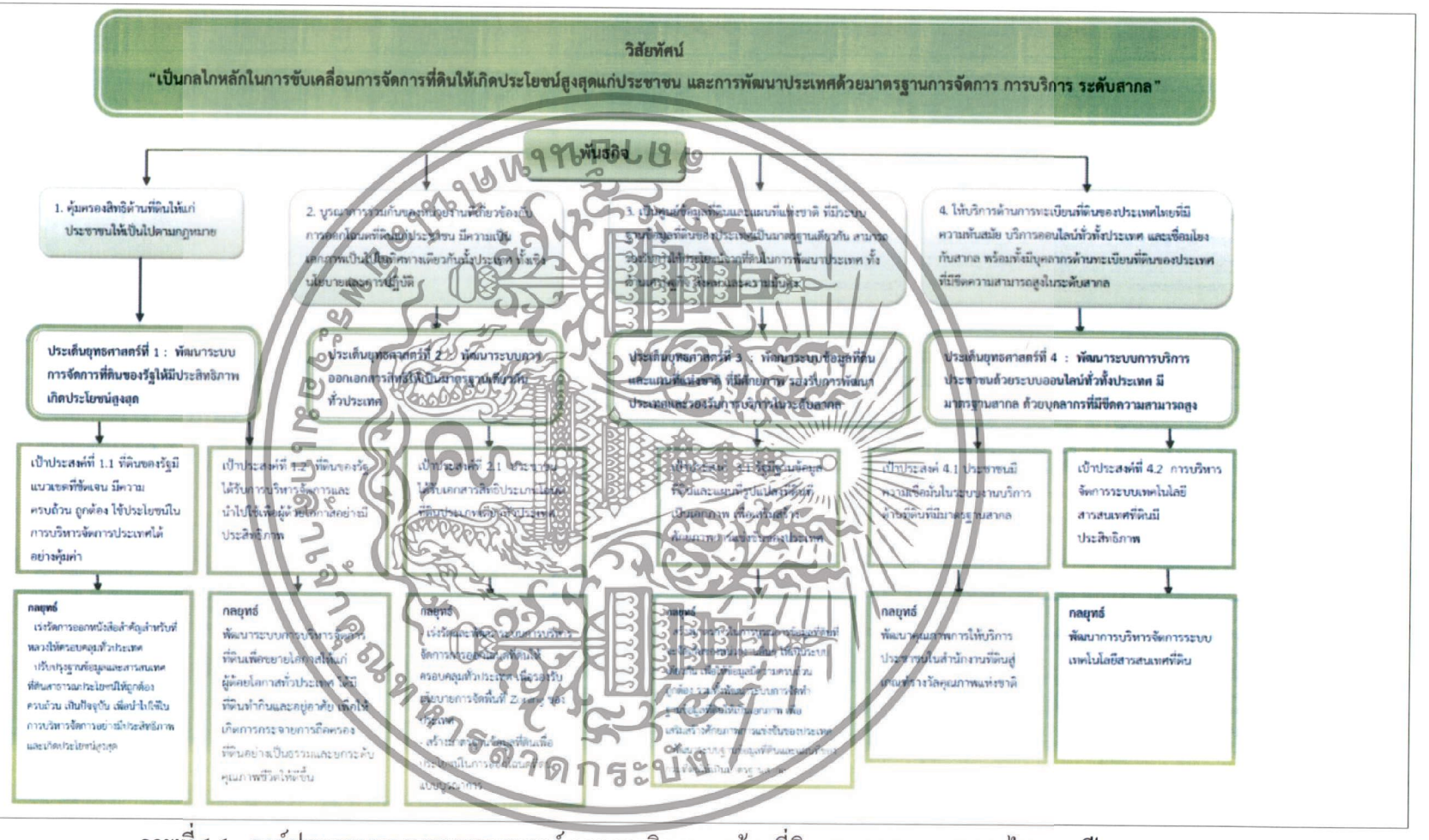
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.1.2.4 ให้รายละเอียดผู้ติดต่อของหน่วยงานหลักทั้งภาครัฐและภาคเอกชนที่เป็นประโยชน์

1.1.2.5 ประสานร่วมมือกับกลุ่มนักธุรกิจต่างชาติและหน่วยงานภาครัฐอื่น

นอกจากนี้ สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนยังมีหน้าที่ด้านการตลาดในการประชาสัมพันธ์ประเทศไทยในฐานะแหล่งรองรับการลงทุนที่ดีที่สุดแห่งหนึ่งของภูมิภาคเอเชีย และได้รับมอบหมายให้จัดทำและดำเนินแผนยุทธศาสตร์ซึ่งกำหนดกิจกรรมส่งเสริมและชักจูงการลงทุนทั่วโลกตลอดปี และจากงานวิจัยของ ศิริพร สัจจานนท์ และคณะ (2552) ได้กล่าวว่า ปัจจุบันมีคนต่างด้าวใช้และครอบครองอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่างๆในประเทศไทย ทั้งที่ถูกต้องตามกฎหมายและในลักษณะที่ให้คนไทยเป็นผู้ถือครองกรรมสิทธิ์ตามกฎหมาย แต่ในทางพฤตินัยอสังหาริมทรัพย์เหล่านั้นมีการใช้ประโยชน์และครอบครองโดยคนต่างด้าว ซึ่งทำให้เกิดผลกระทบทั้งทางบวกและลบ ทั้งนี้เนื่องจากโลกปัจจุบันเป็นโลกแห่งโลกาภิวัตน์ที่มีการลื่นไหลของการลงทุนได้อย่างเสรี มีการรวมกลุ่มเพื่อสร้างข้อตกลงทั้งด้านเศรษฐกิจ สังคม การเมือง ดังเช่นประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) ซึ่งเป็นหนึ่งสามของเสาหลักประชาคมอาเซียน ที่กำลังเป็นจุดสนใจของประชากรทั่วโลก ที่มีเงื่อนไขการรวมลงทุน หรือ การแลกเปลี่ยนการลงทุนซึ่งกันและกันได้ และประเทศไทยเป็นประเทศหนึ่งที่ชาวต่างชาติได้เข้ามาลงทุนให้มากขึ้น ซึ่งการลงทุนนี้รวมถึงการมีสิทธิซื้อทรัพย์สินต่างๆทั้งประเภทสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น จึงมีความจำเป็นที่ประเทศไทยต้องมีการบริหารจัดการเรื่องการใช้ประโยชน์จากที่ดินอย่างเป็นระบบ ซึ่งกระทรวงมหาดไทย ได้ดำเนินการจัดทำแผนยุทธศาสตร์ตามภารกิจเฉพาะด้านของกระทรวงมหาดไทย 10 ปี (พ.ศ.2557 – 2566) ด้านที่ดิน ปรากฏดังภาพที่ 1.1

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 1.1 องค์ประกอบของแผนยุทธศาสตร์ ตามภารกิจเฉพาะด้านที่ดินของกระทรวงมหาดไทย 10 ปี

ที่มา : กระทรวงมหาดไทย (2557)

การจัดทำร่างยุทธศาสตร์ดังกล่าว (ภาพที่ 1.1) ได้มีการแบ่งภารกิจออกเป็น 8 ด้าน ได้แก่ ด้านการจัดระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน ด้านการรักษาความสงบเรียบร้อยของประชาชน ด้านอำนวยความเป็นธรรมของสังคม ด้านทะเบียนราษฎร์และทะเบียนอื่นๆ ด้านพัฒนาชุมชน ด้านวางผังเมือง ด้านที่ดิน และ ด้านกิจการสาธารณภัย โดยกระทรวงมหาดไทยได้ให้กรมที่ดินจัดทำแผนยุทธศาสตร์ตามภารกิจเฉพาะด้าน ด้วยการวิเคราะห์สถานการณ์ กำหนดจุดยืนการพัฒนา และกำหนดกลยุทธ์จากจุดยืนทางยุทธศาสตร์ โดยใช้เทคนิค Scenario Planning ทั้งหมด 8 ภารกิจ ซึ่งกรมที่ดินได้รับมอบหมายให้จัดทำแผนยุทธศาสตร์ตามภารกิจด้านที่ดิน ซึ่งเกี่ยวกับการคุ้มครองสิทธิในที่ดินของบุคคลและจัดการที่ดินของรัฐ ในช่วง 10 ปีข้างหน้า (พ.ศ.2557 – 2566) สรุปจุดยืนการพัฒนาของภารกิจด้านที่ดิน ได้ดังนี้

1) เร่งรัดจัดที่ดินให้แก่ประชาชนผู้ด้อยโอกาสทางสังคมทั่วประเทศ

2) ระบบการจัดการที่ดินของรัฐมีแนวเขตที่ดินที่ชัดเจน มั่นคงถาวร มีความครบถ้วนถูกต้อง ใช้ประโยชน์ในการบริหารจัดการประเทศได้อย่างคุ้มค่าสูงสุด

3) มีเอกสารสิทธิประเภทโฉนดที่ดินระบบเดียวกันทั่วประเทศ

4) เป็นศูนย์ข้อมูลที่ดินและแผนที่แห่งชาติ ที่มีศักยภาพ รองรับการพัฒนาประเทศและรองรับการบริการในระดับสากล

5) ระบบการบริการประชาชนมีมาตรฐานสากล และบุคลากรมีขีดความสามารถสูง

6) ให้บริการด้านที่ดินด้วยระบบออนไลน์ทั่วทั้งประเทศ

ทั้งนี้ ประเด็นยุทธศาสตร์ตามภารกิจ ประกอบด้วย 5 ประเด็นยุทธศาสตร์ คือ การพัฒนาระบบกรจัดการที่ดินของรัฐให้มีประสิทธิภาพ เกิดประโยชน์สูงสุด รวมทั้งการนำไปใช้เพื่อผู้ด้อยโอกาสอย่างประสิทธิภาพ การพัฒนาระบบการออกเอกสารสิทธิให้เป็น การพัฒนาระบบการออกเอกสารสิทธิให้เป็นมาตรฐานเดียวกันทั่วประเทศ การพัฒนาระบบข้อมูลที่ดินและแผนที่แห่งชาติที่มีศักยภาพ รองรับการพัฒนาประเทศและรองรับการบริการในระดับสากล การพัฒนาระบบการบริการประชาชนด้วยระบบออนไลน์ทั่วทั้งประเทศ โดยมาตรการในการขับเคลื่อนแผนยุทธศาสตร์ 10 ปี สู่การปฏิบัติ 1) จะเป็นการสร้างความรู้ความเข้าใจให้ทุกภาคส่วนตระหนักถึงความสำคัญและพร้อมร่วมในการผลักดันแผนยุทธศาสตร์ฯ 10 ปีไปสู่การปฏิบัติด้วยการสื่อสารประชาสัมพันธ์ที่เหมาะสม เข้าถึงกลุ่มเป้าหมายรวมทั้งกระจายไปยังพื้นที่ต่างๆอย่างกว้างขวางและต่อเนื่อง และให้ความสำคัญกับบุคลากรให้มีขีดความสามารถสูง 2) จะเป็นการสร้างสภาพแวดล้อมให้เอื้อต่อการขับเคลื่อนแผนยุทธศาสตร์ฯ 10 ปี โดยกำหนดให้มีการปรับเปลี่ยนปัจจัยหลัก เพื่อเป็นเครื่องมือการขับเคลื่อนที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงการปรับปรุงกฎ ระเบียบ กฎหมายต่างๆ การนำเทคโนโลยีสารสนเทศมาใช้ในการสื่อสารและเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารจัดการ การจัดทำฐานข้อมูลการพัฒนาด้านต่างๆให้ครบถ้วน ถูกต้อง ทันสมัยและครอบคลุมทุกพื้นที่ และ การสร้างช่องทางให้ประชาชนและผู้มีส่วนได้เสียสามารถมีส่วนร่วมในกิจกรรมการพัฒนาอย่างกว้างขวาง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

และครอบคลุมทุกพื้นที่ ทุกภารกิจด้านที่ดิน 3) การให้มีการบริหารยุทธศาสตร์ตามแผนยุทธศาสตร์ฯ 10 ปีอย่างจริงจัง พร้อมไปกับการพัฒนากระบวนการจัดทำแผนปฏิบัติการประจำปีที่มีความเชื่อมโยงกัน รวมทั้งการสร้างกลไกการบริหารงบประมาณให้มีความชัดเจนและเชื่อมโยงระหว่างกระทรวง หน่วยงานส่วนกลาง และหน่วยงานระดับจังหวัด เพื่อให้การใช้จ่ายงบประมาณเป็นไปอย่างคุ้มค่าและเกิดประสิทธิผลมากสุด

สถาบันพัฒนาเพื่อการพัฒนาประเทศไทย ได้ทำการศึกษาโครงการจัดทำยุทธศาสตร์การบริหารจัดการที่ดิน การวางแผนกาถือครองที่ดิน การสงวนและพัฒนาที่ดินและการสงวนหรือหวงห้ามที่ดินของรัฐได้อธิบายสภาพปัญหาการบริหารจัดการที่ดิน ไว้ 7 ประเด็น คือ 1) การบุกรุกพื้นที่สงวนหวงห้ามของรัฐ 2) ความขัดแย้งเรื่องแนวเขตที่ดิน 3) การจัดการที่ดินทำกินและการไร้ที่ดินทำกิน 4) การกระจายการถือครองที่ดิน 5) การไม่ทำประโยชน์ในที่ดิน 6) การถือครองที่ดินขนาดใหญ่ 7) การบริหารจัดการที่ดิน โดยมีประเด็นเรื่องปัญหาการกระจายการถือครองที่ดิน และปัญหาการถือครองที่ดินขนาดใหญ่รวมอยู่ด้วย ทั้งนี้มีสาเหตุมาจากสถานการณ์ปัญหาของระบบการบริหารจัดการที่ดินของรัฐ คือ หน่วยงานบริหารจัดการที่ดินที่กระจายอยู่ในส่วนราชการต่างๆ ขาดความเป็นเอกภาพ เครื่องมือที่มีอยู่มีข้อจำกัดต่อการบริหารจัดการที่ดินที่มีประสิทธิภาพและสร้างความเป็นธรรมในสังคม เนื่องจากยังมีผู้ไร้ที่ดินทำกินและมีที่ดินเพียงเล็กน้อยจำนวนมาก ดังนั้น ยุทธศาสตร์การวางแผนการถือครองที่ดินที่วางไว้เดิมเริ่มต้นด้วยการจำแนกประเภทที่ดิน จำกัดขนาดการถือครองที่ดิน กระจายการถือครองที่ดินโดยการจัดที่ดินทำกิน แก้ไขการเช่าที่ดิน สงวนที่ดินไว้เป็นของรัฐเพื่อให้ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน สงวนและพัฒนาที่ดินเพื่อจัดให้ประชาชนเพื่อให้เป็นตามยุทธศาสตร์ดังกล่าว ได้มีการตรากฎหมายหลายฉบับเพื่อให้มีที่มาของอำนาจในการวางแผนการถือครองที่ดิน รัฐบาลได้มีนโยบายที่เห็นได้จากคำแถลงนโยบายของคณะรัฐมนตรีต่อรัฐสภา มติคณะรัฐมนตรี มติคณะกรรมการที่เกี่ยวข้องกับที่ดิน ตลอดจนการกำหนดแผนพัฒนาไว้ในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติทุกฉบับ และจากนโยบายการส่งเสริมการลงทุนให้ชาวต่างชาติมาลงทุนให้ประเทศไทย จึงมีกฎหมายในส่วนของการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวใช้บังคับอยู่ 4 ฉบับ คือ ประมวลกฎหมายที่ดิน พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 และ พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522 สำหรับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดเขตการใช้ที่ดินนั้นมีจำนวนมากถึง 19 ฉบับ

ประเทศไทยมีนโยบายการส่งเสริมการลงทุนและมีข้อตกลงเจรจาการค้าระหว่างประเทศให้ชาวต่างชาติมาลงทุนให้ประเทศไทยได้ในรูปแบบต่างๆ ทั้งการลงทุนทางตรง และ การลงทุนทางอ้อม ปรากฏจากสถิติของธนาคารแห่งประเทศไทย พบว่า มูลค่าการลงทุนทางตรงจากต่างประเทศของไทย มีแนวโน้มที่เปลี่ยนแปลงไปจากเดิม ทั้งแหล่งที่มาของเงินลงทุน มูลค่าการลงทุน ปรากฏดังตารางที่ 1.1

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 1.1 มูลค่าการลงทุนทางตรงจากต่างประเทศในไทย ปี 2554 และปี 2555 จำแนกตามแหล่งที่มาของเงินลงทุน

รายการ	ปี 2554		ปี 2555	
	แหล่งที่มา	มูลค่า (ล้านบาท)	แหล่งที่มา	มูลค่า (ล้านบาท)
อันดับที่ 1	ญี่ปุ่น	135,082.4	ญี่ปุ่น	110,735.6
อันดับที่ 2	หมู่เกาะเคย์แมน	14,652.8	สหรัฐอเมริกา	27,646.4
อันดับที่ 3	สวิตเซอร์แลนด์	14,413.9	สหราชอาณาจักร	22,404.4
อันดับที่ 4	สหรัฐอเมริกา	13,720.6	ฮ่องกง	16,643.9
อันดับที่ 5	ฮ่องกง	13,584.4	เนเธอร์แลนด์	13,801.5
อันดับที่ 6	เดนมาร์ก	10,253.4	ฝรั่งเศส	12,336.2
อันดับที่ 7	จีน	9,866.7	หมู่เกาะเคย์แมน	10,651.0
อันดับที่ 8	ฝรั่งเศส	8,398.5	จีน	10,329.1
อันดับที่ 9	สิงคโปร์	6,931.7	เดนมาร์ก	9,891.0
อันดับที่ 10	มอริเชียส	6,106.6	สวิสเซอร์แลนด์	8,218.5
	รวม	237,185.2	รวม	276,353.9

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน. (2555)

จากตารางที่ 1.1 จะเห็นได้ว่า มูลค่าการลงทุนมีแหล่งที่มาจากประเทศที่แตกต่างกัน มีอัตราการเปลี่ยนแปลงแตกต่างกัน ขึ้นอยู่กับปัจจัยภายในและภายนอกหลายประการของประเทศไทย ประเทศเจ้าของเงินทุนและสถานการณ์ของโลก โดยปัจจัยภายในของไทยที่สำคัญได้แก่ ภาวะเศรษฐกิจไทย ทิศทางนโยบายเศรษฐกิจและการลงทุนของรัฐบาล และประเด็นทางการเมือง ส่วนปัจจัยภายนอกที่สำคัญคือ ภาวะเศรษฐกิจและการค้าโลก รวมทั้งการแข่งขันดึงดูดการลงทุนของประเทศต่างๆ บริษัท ศูนย์วิจัยกสิกรไทย จำกัด (2549) เพราะจากงานวิจัยเรื่อง มาตรการส่งเสริมการลงทุนทางตรงจากต่างประเทศ ของสถาบันวิจัยและให้คำปรึกษาแห่งมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เสนอต่อ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา กล่าวว่า การลงทุนทางตรงจากต่างประเทศนับเป็นแหล่งเงินทุนที่สำคัญในการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศผู้รับทุน รวมถึงการลงทุนของบรรษัทข้ามชาติ (Multinational Corporations : MNCS) ประเทศกำลังพัฒนาได้ตระหนักถึงความสำคัญดังกล่าว จึงมีนโยบายการดึงดูดการลงทุนจากต่างประเทศให้เข้ามาลงทุนในประเทศของตน โดยใช้นโยบายส่งเสริมการลงทุนนอกเหนือไปจากปัจจัยต่างๆที่ประเทศมีความได้เปรียบอยู่แล้ว เพื่อดึงดูดการลงทุนจากต่างประเทศ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

การลงทุนทางตรง คือ การนำเงินทุนมาลงทุนโดยการซื้อสินทรัพย์ต่างๆตามวัตถุประสงค์ของผู้ลงทุน โดยอาจเป็นการลงทุนเพื่อการบริโภค เพื่อธุรกิจ และที่ดิน จัดเป็นสินทรัพย์ประเภทหนึ่งที่นักลงทุนจำเป็นต้องมีไว้เพื่อการประกอบการ โดยความหมายของที่ดิน ตามที่ระบุในพระราชบัญญัติประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 หมวด 1 บทเบ็ดเสร็จทั่วไป กล่าวว่า

ที่ดิน หมายความว่า พื้นที่ดินทั่วไป และให้หมายความรวมถึง ภูเขา ห้วย หนอง คลอง บึง บาง ลำน้ำ ทะเลสาบ เกาะ และที่ชายทะเลด้วย

สิทธิในที่ดิน หมายความว่า กรรมสิทธิ์ และให้ความหมายรวมถึงสิทธิครอบครองด้วย

ประโยชน์ของการใช้ที่ดินมีในหลากหลายรูปแบบ เช่น ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ใช้เป็นที่สำหรับการดำเนินธุรกิจ ใช้เป็นทรัพย์สินเพื่อการเก็งกำไร หรือ เพื่อเป็นมรดกตกทอดไปยังชนรุ่นหลัง ดังนั้น สิทธิในที่ดิน หรือ การถือครองที่ดินจึงสามารถแบ่งได้เป็น ผู้ที่เป็นไทย หรือถือสัญชาติไทย กับ ผู้ที่มิใช่คนไทย หรือมิได้ถือสัญชาติไทย หรือที่เรียกว่า คนต่างด้าว โดยสำหรับคนต่างด้าวนั้น กฎหมายไทยได้ให้สิทธิการถือครองที่ดินภายใต้เงื่อนไขที่ระบุไว้ในพระราชบัญญัติประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 และพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 8 พ.ศ. 2542) โดยระบุว่า คนต่างด้าวจะสามารถถือครองที่ดิน ดังนี้

1) ที่อยู่อาศัย ครอบครัวละไม่เกิน 1 ไร่
2) ที่ใช้เพื่อพาณิชยกรรม ไม่เกิน 1 ไร่
3) ที่ใช้เพื่ออุตสาหกรรม ไม่เกิน 10 ไร่
4) ที่ใช้เพื่อเกษตรกรรม ครอบครัวละไม่เกิน 10 ไร่
5) ที่ใช้เพื่อการศาสนา ไม่เกิน 1 ไร่
6) ที่ใช้เพื่อการกุศลสาธารณะ ไม่เกิน 5 ไร่
7) ที่ใช้เพื่อการสุสาน ตระกูลละไม่เกิน ½ ไร่

การได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว ให้เป็นเป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง โดยในกฎกระทรวงอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

1) ประเภทของธุรกิจที่คนต่างด้าวลงทุนซึ่งต้องเป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจ และสังคมของประเทศ หรือ เป็นกิจกรรมที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้ประกาศให้เป็นกิจการที่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนได้

2) ระยะเวลาการดำรงการลงทุนต้องไม่น้อยกว่า 3 ปี

3) บริเวณที่ดินที่อนุญาตให้คนต่างด้าวได้มาต้องอยู่ภายในเขตกรุงเทพมหานคร เขตเมืองพัทยา เขตเทศบาลหรืออยู่ภายในบริเวณที่กำหนดเป็นเขตที่อยู่อาศัยตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

4) สำหรับนิติบุคคลที่ให้สิทธิเสมือนคนต่างด้าว ได้แก่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.1) บริษัทจำกัด หรือบริษัทมหาชนจำกัด ที่มีหุ้นอันเป็นทุนจดทะเบียน ถือโดยคนต่างด้าวเกินกว่าร้อยละ 49 ของทุนจดทะเบียน หรือ ผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณี เพื่อประโยชน์แห่งหมวดนี้ บริษัทจำกัดใดออกใบหุ้นชนิดออกให้แก่ผู้ถือ ให้ถือว่า ใบหุ้นนั้นคนต่างด้าวเป็นผู้ถือ

4.2) ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือ ห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว ที่มีคนต่างด้าวลงหุ้นมีมูลค่าเกินกว่าร้อยละ 49 ของทุนทั้งหมด หรือ ผู้เป็นหุ้นส่วนเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนของผู้เป็นหุ้นส่วน แล้วแต่กรณี

4.3) สมาคมรวมทั้งสหกรณ์ที่มีสมาชิกเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวน หรือ ดำเนินกิจการเพื่อประโยชน์คนต่างด้าวโดยเฉพาะ หรือ เป็นส่วนใหญ่

4.4) มูลนิธิที่มีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์คนต่างด้าวโดยเฉพาะ หรือเป็นส่วนใหญ่

จะเห็นได้ว่า จากกฎหมายดังกล่าวมีการจำกัดสิทธิของคนต่างด้าวในการถือครองที่ดิน ทั้งนี้เพราะการถือครองที่ดินของคนต่างด้าว จะส่งกระทบต่อสิทธิในที่ดิน ภาวะเศรษฐกิจของประเทศ ภาวะทางสังคม แต่ปรากฏว่า ในบางจังหวัดของไทยมีคนต่างด้าวอาศัยอยู่เป็นจำนวนมาก โดยเฉพาะอย่างในจังหวัดที่เรียกว่า เขตปกครองพิเศษ เช่น กรุงเทพมหานคร เมืองพัทยา เพราะเขตปกครองพิเศษจะมีโครงสร้างการจัดระเบียบการบริหารราชการแผ่นดินที่แตกต่างจากรูปแบบทั่วไป

เขตปกครองพิเศษ ได้แก่ กรุงเทพมหานคร (กทม.) และเมืองพัทยา ซึ่งตามพระราชบัญญัติกำหนดแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ.2542 ได้บัญญัติให้ กรุงเทพมหานครมีฐานะเป็นหน่วยการปกครองท้องถิ่นขนาดใหญ่มีอำนาจหน้าที่เทียบเท่ากับองค์การบริหารส่วนจังหวัด ในขณะที่เมืองพัทยามีฐานะเป็นหน่วยการปกครองท้องถิ่นขนาดเล็กที่มีพื้นที่อยู่ในเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัด อำนาจหน้าที่ของเมืองพัทยาจึงเทียบเท่ากับเทศบาลและองค์การบริหารส่วนตำบล (คณะกรรมการพัฒนากฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา. 2556)

นอกจากนี้ หากจะพิจารณาสถานการณ์เศรษฐกิจของจังหวัดในเขตปกครองพิเศษ จะพบว่า สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ได้จัดทำรายงานผลิตภัณฑ์ภาคและจังหวัดแบบปริมาณลูกโซ่ ฉบับ พ.ศ.2556 เกี่ยวกับการจัดลำดับค่าเฉลี่ยผลิตภัณฑ์ภาคต่อหัว (GRP per capita) จากค่าสูงสุด ลงมาต่ำสุด มีลำดับดังนี้ ภาคตะวันออก เขตกรุงเทพฯและปริมณฑล ภาคกลาง ภาคตะวันตก ภาคใต้ ภาคเหนือ และ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และเมื่อพิจารณาผลิตภัณฑ์จังหวัดต่อหัว (GPP per capita) พบว่า ในปี 2556 จังหวัดที่มีผลิตภัณฑ์จังหวัดต่อหัวสูงสุด 5 อันดับแรก ได้แก่ ระยอง กรุงเทพฯ ชลบุรี พระนครศรีอยุธยา และ ฉะเชิงเทรา ตามลำดับ ดังนั้น จะเห็นได้ว่า จังหวัดกรุงเทพมหานคร และ จังหวัดชลบุรี จะเป็นจังหวัดที่มีสภาวะเศรษฐกิจที่ดี ไม่ว่าจะพิจารณาเป็นรายภาค หรือ รายจังหวัดก็ตาม รายละเอียดปรากฏดังตารางที่ 1.2 และ ตารางที่ 1.3

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 1.2 GRP per capita และ อัตราเพิ่มในปี 2555 – 2556

ภาค	GRP per capita (บาท/ปี)		อัตราเพิ่ม (ร้อยละ)	
	2555	2556	2555	2556
ภาคตะวันออก	423,537	430,584	9.6	1.7
กรุงเทพฯและปริมณฑล	361,639	376,463	8.9	4.1
ภาคกลาง	228,548	239,078	8.5	4.6
ภาคตะวันตก	125,833	127,294	4.8	1.2
ภาคใต้	126,178	123,270	-5.1	-2.3
ภาคเหนือ	93,067	98,268	16.5	5.6
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	68,514	74,532	12.2	8.8
เฉลี่ยทั้งประเทศ	185,807	193,394	8.9	4.1

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (2558)

ตารางที่ 1.3 ผลิตภัณฑ์จังหวัดต่อหัวปี 2556

10 อันดับแรกสูงสุด		10 อันดับสุดท้ายต่ำสุด	
จังหวัด	บาท/ปี	จังหวัด	บาท/ปี
1. ระยอง	1,058,293	1. หนองบัวลำภู	46,804
2. กรุงเทพมหานคร	466,844	2. แม่ฮ่องสอน	50,924
3. ชลบุรี	457,845	3. สระแก้ว	57,116
4. พระนครศรีอยุธยา	422,421	4. น่าน	57,901
5. ฉะเชิงเทรา	421,597	5. กาฬสินธุ์	58,106
6. สมุทรปราการ	352,296	6. ยโสธร	58,541
7. สมุทรสาคร	344,938	7. ชัยภูมิ	60,992
8. ปราจีนบุรี	317,520	8.อำนาจเจริญ	62,524
9. สระบุรี	283,771	9.มหาสารคาม	63,001
10.ภูเก็ต	250,952	10. บุรีรัมย์	63,889

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (2558)

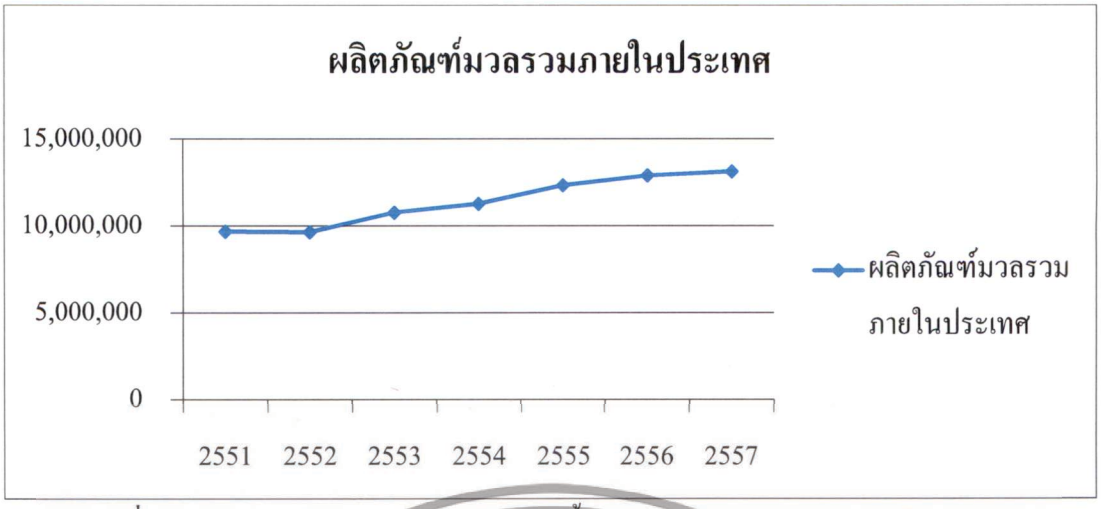
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

อนึ่ง จากรายงานดังกล่าวยังพบข้อมูลเพิ่มเติมว่า ภาคตะวันออก จะมีการผลิตภาคนอกเกษตร ขยายตัวร้อยละ 1.8 ชะลอลงเมื่อเทียบกับที่ขยายตัวร้อยละ 10.4 ในปีที่ผ่านมา โดยสาขาบริการด้านอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวลง แต่สาขาที่ยังขยายตัวได้ดี ได้แก่ สาขาโรงแรมและภัตตาคาร สาขาการก่อสร้าง และ สาขาการขายส่ง ขายปลีกฯ ขยายตัวร้อยละ 17.3 17.2 และ 3.1 ตามลำดับ แต่จังหวัดกรุงเทพฯและปริมณฑล พบว่า การผลิตภาคนอกเกษตร ขยายตัวร้อยละ 4.2 ชะลอลงจากที่ขยายตัวร้อยละ 8.4 ในปีที่แล้ว โดยสาขาที่ขยายตัวชะลอลง ได้แก่ สาขาโรงแรมและภัตตาคาร สาขาการขนส่งและการคมนาคม สาขาการบริหารราชการและการป้องกันประเทศฯ และ สาขาบริการด้านอสังหาริมทรัพย์ ขยายตัวร้อยละ 9.5 7.6 7.5 และ 4.3 ชะลอลงจากร้อยละ 15.1 9.0 10.4 และ 12.2 ตามลำดับ ในขณะที่สาขาตัวกลางทางการเงิน และสาขาการก่อสร้างขยายตัวสูงขึ้นร้อยละ 13.2 และ 4.7 ตามลำดับ

จะเห็นได้ว่า ภาวะเศรษฐกิจของภาคตะวันออกและจังหวัดกรุงเทพมหานครและปริมณฑลยังคงมีการขยายตัว แม้จะเป็นการขยายตัวในอัตราที่ลดลงก็ตาม แต่เมื่อพิจารณาอัตราขยายตัวของ GPP เฉพาะจังหวัดชลบุรี และ จังหวัดกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จะพบว่า จังหวัดชลบุรี มีอัตราการขยายตัวที่แท้จริงเพิ่มขึ้นในปี 2556 เป็น ร้อยละ 6.5 จาก ร้อยละ 3.3 ในปี 2555 ส่วนจังหวัดกรุงเทพมหานครและปริมณฑล มีอัตราการขยายตัวที่แท้จริงลดลงในปี 2556 เป็น ร้อยละ 5.9 จาก ร้อยละ 8.4 ในปี 2555 ดังนั้น จึงเป็นที่น่าสนใจสำหรับจังหวัดกรุงเทพมหานคร และ เมืองพัทยา ซึ่งอยู่ในจังหวัดชลบุรี ซึ่งเป็นเขตปกครองพิเศษที่มีกฎระเบียบในการบริหารราชการที่แตกต่างจากจังหวัดทั่วไป จะมีความประเด็นที่นักลงทุนชาวต่างด้าวให้ความสนใจในการลงทุนเกี่ยวกับการถือครองอสังหาริมทรัพย์เป็นเช่นไร

นอกจากนี้ยังพบว่า รายงานของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ กับ มูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งประเทศมีความสอดคล้องกัน ดังภาพที่ 1.2 จะเห็นได้ว่า มูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นไปในทิศทางเดียวกับมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ ดังนั้น หากมีนักลงทุนชาวต่างด้าวลงทุนถือครองอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น จะมีส่วนช่วยให้เศรษฐกิจของประเทศดีขึ้นได้ แต่ลักษณะพฤติกรรมการการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวย่อมมีความแตกต่างกับของคนไทย ทั้งนี้ด้วยเหตุปัจจัยที่แตกต่าง ทำให้ลักษณะการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวมีได้ในหลากหลายรูปแบบ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 1.2 ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศตั้งแต่ปี 2551 – 2557 (หน่วย : ล้านบาท)
ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ. (2557)

(หน่วย : ล้านบาท)

ภาพที่ 1.3 มูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งประเทศตั้งแต่ปี 2551 – 2557
ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย. (2557)

1.1.1 ลักษณะพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์

จากงานวิจัยของ ศิริพร สัจจานนท์ และคณะ (2552) ซึ่งศึกษาเรื่อง สภาพปัญหาการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในประเทศไทย ระยะที่ 2 พบว่า คนต่างด้าวใช้และครอบครองอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่างๆในหลายรูปแบบ ทั้งที่ถูกต้องตามกฎหมาย และที่มีลักษณะให้คนไทยเป็นผู้ถือครองกรรมสิทธิ์ตามกฎหมาย เช่น การใช้คนไทยถือครองแทนโดยผ่านความสัมพันธ์ทางครอบครัว (การสมรสกับคนไทย หรือ การถือครองโดยบุตร) การเช่า หรือ ซื้อผ่านผู้สัญชาติไทย การตั้งนิติบุคคลไทยแล้วถ่ายโอนในภายหลัง การใช้นิติบุคคลซื้อที่ดิน หรือ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

อสังหาริมทรัพย์สูงกว่าราคาทุนจดทะเบียน เป็นต้น ปิยะนุช โปตะวณิช (2554) แต่ในทางพฤตินัย อสังหาริมทรัพย์เหล่านั้นมีการใช้ประโยชน์และครอบครองโดยคนต่างด้าว หรือ รูปแบบการเช่าเพื่อการอยู่อาศัยของคนต่างด้าว โดยการทำเช่าที่ดินในระยะยาว เช่น ระยะเวลาเช่า 30 ปี หรือ การซื้อหรือเช่าอาคารชุดที่อยู่ภายใต้กฎหมาย หรือ ถือครองอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบธุรกิจ "ไทม์แชร์ริ่ง" โดยเป็นการเปิดโอกาสให้นักลงทุนอสังหาริมทรัพย์ต่างชาติ และนักท่องเที่ยวต่างชาติสามารถบริหารจัดการและหาผลประโยชน์ได้โดยผ่านการเช่าคอนโดมิเนียม หรือ ขายห้องพักในโครงการของนิติบุคคลไทยและชำระค่าสมาชิกตามช่วงเวลาที่ทางบริษัทเป็นผู้กำหนด

ด้วยสาเหตุดังกล่าวข้างต้น จึงเป็นที่มาของงานวิจัยครั้งนี้ ซึ่งผู้วิจัยให้ความสนใจว่า การพัฒนาแบบจำลองสมการโครงสร้างของปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อรูปแบบพฤติกรรมของการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ:กรุงเทพมหานครและพัทยา เป็นเช่นไร

1.2 คำถามการวิจัย

1.2.1 พฤติกรรมของการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ เป็นเช่นไร

1.2.2 ปัจจัยอะไรที่มีผลต่อพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ

1.2.3 รูปแบบพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษเป็นเช่นไร

1.3 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

ในการศึกษาเรื่องการพัฒนาแบบจำลองสมการโครงสร้างของปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อรูปแบบพฤติกรรมของการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ:กรุงเทพมหานครและพัทยา ได้กำหนดวัตถุประสงค์ของการศึกษาไว้ 3 ประเด็น ดังต่อไปนี้

1.3.1 เพื่อค้นหาพฤติกรรมของการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ

1.3.2 เพื่อวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ

1.3.3 เพื่อพัฒนาแบบจำลองสมการโครงสร้างพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.4 ขอบเขตการวิจัย

1.4.1 ขอบเขตด้านประชากร

ประชากรในการศึกษาครั้งนี้ คือ นักลงทุนประเภทการลงทุนทางตรงที่เป็นคนต่างด้าว ในเขตปกครองพิเศษ ได้แก่ กรุงเทพมหานคร และพัทยา ซึ่งไม่ทราบจำนวนที่แน่นอน โดยเป็นคนต่างด้าวที่ลงทุนในการถือครองอสังหาริมทรัพย์

1.4.2 ขอบเขตด้านเนื้อหา

ผู้วิจัยทำการศึกษารูปแบบพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ โดยปัจจัยที่ทำการศึกษา ประกอบไปด้วย เศรษฐกิจและการลงทุน นโยบายภาครัฐ และ สภาพสังคมและสิ่งแวดล้อม

1.4.3 ขอบเขตด้านเวลา

การศึกษาครั้งนี้ ผู้วิจัยเริ่มดำเนินการตั้งแต่เดือน กรกฎาคม 2556 โดยการรวบรวมปัญหา การทบทวนวรรณกรรม การเก็บรวบรวมข้อมูล การวิเคราะห์ และการแปรผลข้อมูลและงานเสร็จสิ้นสมบูรณ์ รวมระยะเวลาประมาณ 10 เดือน

1.4.4 ขอบเขตด้านพื้นที่

การศึกษาครั้งนี้ ผู้วิจัยเริ่มดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลจากนักลงทุนที่เป็นคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ ซึ่งได้แก่ จังหวัดกรุงเทพมหานคร และ เมืองพัทยา

1.5 ประโยชน์ของการวิจัย

1.5.1 เพื่อให้ทราบถึงปัจจัยพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ

1.5.2 เพื่อเป็นข้อมูลสำหรับผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ใช้ในการปรับกลยุทธ์ดำเนินการให้มีประสิทธิภาพ มีความสามารถแข่งขันกับคู่แข่งที่จะเพิ่มมากขึ้นตามข้อตกลงจากกลุ่มการค้าต่างๆ

1.5.3 เพื่อเป็นข้อมูลในการเสนอแนะแก่ภาครัฐในการออกกฎหมาย เพื่อการวางแผนการใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์อย่างรัดกุม และรอบคอบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตการปกครองพิเศษ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.6 คำนิยามศัพท์เฉพาะ

1.6.1 การถือครองอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง สิทธิต่าง ๆ ที่บุคคลมีต่ออสังหาริมทรัพย์ ซึ่งรวมถึงสิทธิในการใช้และเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง

1.6.2 คนต่างด้าว หมายถึง บุคคลที่มิได้มีสัญชาติไทย

1.6.3 เขตปกครองพิเศษ หมายถึง รูปแบบพิเศษของการปกครองส่วนท้องถิ่น โดยจัดตั้งขึ้นเนื่องจากความแตกต่างในด้าน เศรษฐกิจ สังคม วัฒนธรรม ของพื้นที่นั้นๆ โดยที่ส่วนกลางจะมอบอำนาจในการจัดการบริหารตัวเอง โดยการออกเป็นกฎหมาย ตราเป็นพระราชบัญญัติ โดยที่ไม่ขัดต่อกฎหมายสูงสุดในการปกครองประเทศ มีการเลือกตั้งผู้บริหารในท้องถิ่นของตนเอง

1.6.4 การลงทุน หมายถึง การที่เจ้าของเงินนำเงินมาใช้เพื่อสร้างผลตอบแทนที่คาดว่าจะสูงกว่าการออม ซึ่งการลงทุนจะมีความเสี่ยงทุกชนิดการลงทุน

1.6.5 สถานการณ์เศรษฐกิจ หมายถึง สภาพอันเกี่ยวข้องกับการผลิต การจำหน่าย จ่าย แจก และ การบริโภคใช้สอยสิ่งต่างๆของชุมชน เป็นการแลกเปลี่ยนสินค้าหรือบริการตามความต้องการซื้อและความต้องการขาย ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง

1.6.6 รูปแบบการเลือกลงทุนระหว่างประเทศ หมายถึง การที่เจ้าของเงินนำเงินมาใช้ในประเทศอื่นที่มิใช่ประเทศของตนเอง เพื่อสร้างผลตอบแทนจากการนำเงินมาใช้

1.6.7 สภาพสังคม หมายถึง ลักษณะความเป็นอยู่ของชุมชนนั้น ๆ ไม่ว่าจะเป็น ศาสนา ภาษา ประเพณี วัฒนธรรม ความมั่นคง ปลอดภัย

1.6.8 ระบบโครงสร้างพื้นฐาน หมายถึง สิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานต่าง ๆ ได้แก่ ถนน สะพาน ทางเดินเท้า ชลประทาน ระบบไฟฟ้าระบบน้ำประปา โทรคมนาคม ที่ให้บริการแก่ประชาชน

1.6.9 สิ่งแวดล้อม หมายถึง ทุกสิ่งทุกอย่างที่อยู่รอบตัวมนุษย์ทั้งที่มีชีวิตและไม่มีชีวิต รวมทั้งที่เป็นรูปธรรม (สามารถจับต้องและมองเห็นได้) และนามธรรม (ตัวอย่างเช่นวัฒนธรรมแบบแผน ประเพณี ความเชื่อ) มีอิทธิพลเกี่ยวโยงถึงกัน เป็นปัจจัยในการเกื้อหนุนซึ่งกันและกัน ผลกระทบจากปัจจัยหนึ่งจะมีส่วนเสริมสร้างหรือทำลายอีกส่วนหนึ่ง อย่างหลีกเลี่ยงมิได้ สิ่งแวดล้อมเป็นวงจรและวัฏจักรที่เกี่ยวข้องกันไปทั้งระบบ

1.6.10 การสร้างความสัมพันธ์กับชุมชน หมายถึง การสร้างความเกี่ยวข้องกันของคนในชุมชนอสังหาริมทรัพย์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 2

การทบทวนวรรณกรรม

การวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยได้ดำเนินการศึกษาทบทวนทฤษฎี ตำรา บทความทางวิชาการ เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ซึ่งประกอบด้วยหัวเรื่อง ดังนี้

2.1) ทฤษฎีเกี่ยวข้องกับงานวิจัย

2.1.1) ทฤษฎีพฤติกรรมผู้บริโภค

2.1.2) ทฤษฎีแรงจูงใจ

2.1.3) ทฤษฎีขั้นของความต้องการ

2.1.4) ทฤษฎีการลงทุน

2.2) ทฤษฎี และงานวิจัยเกี่ยวข้องกับงานวิจัยตาม

2.2.1) ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์

2.2.2) ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับเศรษฐกิจและการลงทุน

2.2.3) ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับนโยบายภาครัฐ

2.2.4) ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับสังคมและสิ่งแวดล้อม

2.3) กรอบแนวคิดการวิจัย

2.4) สมมุติฐานการวิจัย

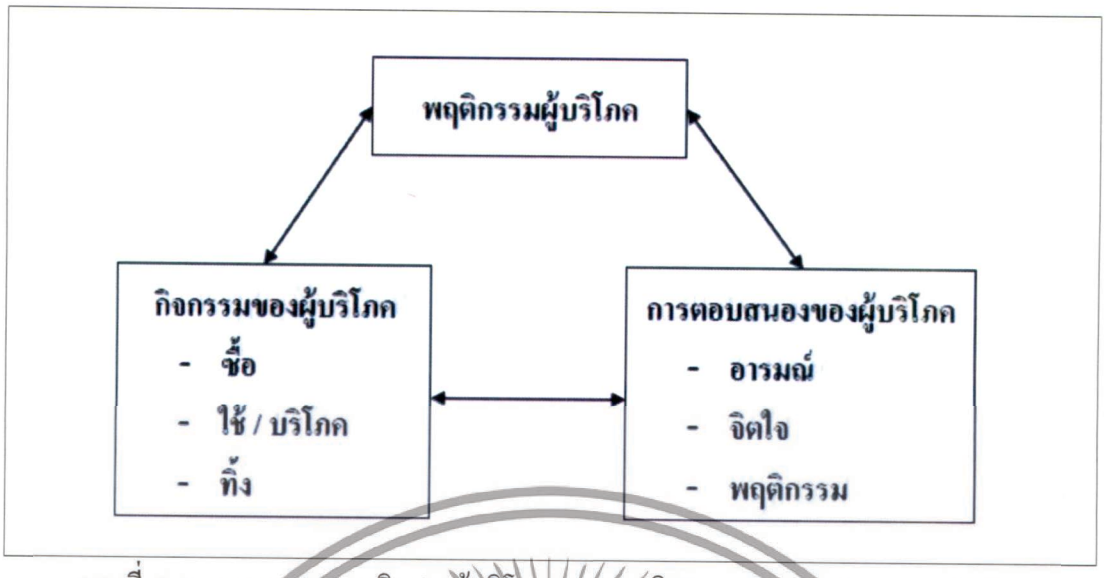
2.1 ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัย

2.1.1 ทฤษฎีพฤติกรรมผู้บริโภค

พฤติกรรมผู้บริโภค หมายถึง การกระทำของแต่ละบุคคลที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้รับและการใช้สินค้าและหรือบริการทางเศรษฐกิจ รวมถึงกระบวนการตัดสินใจที่เกิดขึ้นก่อนและที่เป็นตัวกำหนดให้เกิดการกระทำต่างๆขึ้น

พฤติกรรมผู้บริโภค หมายถึง กิจกรรมทั้งหมดของผู้บริโภคที่เกี่ยวข้องกับการซื้อ การใช้ การทิ้งสินค้าและบริการ รวมไปถึงอารมณ์ จิตใจ และการตอบสนองเชิงพฤติกรรมที่เกิดขึ้นล่วงหน้า ขณะใช้สินค้าหรือบริการ และภายหลังกิจกรรมนั้น ซึ่งสามารถแสดงขอบเขตของพฤติกรรมผู้บริโภคได้ ดังภาพที่ 2.1 (Kardes, Cronley and Cline. 2011 อ้างอิงใน วุฒิ สุขเจริญ. 2556)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 2.1 ขอบเขตของพฤติกรรมผู้บริโภค ตามแนวคิดของ Kardes, Cronley and Cline

ที่มา : Frank R.Kardes, Maria L.Cronley and Thomas Warren Cline (2011)

พฤติกรรมผู้บริโภค หมายถึง กิจกรรมของผู้คนในการพยายามเพื่อให้ได้มาบริโภค และทิ้งสินค้าหรือบริการ (Blackwell, Miniard and Engrl. 2006 อ้างอิงใน วุฒิ สุขเจริญ 2556)

ภาพที่ 2.2 ขั้นตอนการตัดสินใจซื้อ

ที่มา : วิทวัส รุ่งเรืองผล 2551

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สำนักหอสมุดกลาง พระจอมเกล้าลาดกระบัง

นอกจากนี้ วิทวัส รุ่งเรืองผล (2551) ได้กล่าวว่า พฤติกรรมผู้บริโภคในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ มีกระบวนการตัดสินใจซื้อ 5 ขั้นตอน คือ

1) ยอมรับความต้องการ (Problem Recognition)

การมีความเข้าใจในเหตุปัจจัยเบื้องต้น หรือ การเริ่มต้นของความต้องการที่อยู่อาศัย จะช่วยให้เข้าใจในความต้องการ และสามารถเลือกสินค้าและบริการได้ตรงกับความต้องการในด้านต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง ลักษณะทางกายภาพ

2) แสวงหาข้อมูล (Information Search)

โดยทั่วไป อสังหาริมทรัพย์ ถือว่าเป็นสินค้าที่มีราคาสูง ผู้บริโภคต้องเก็บเงินทั้งชีวิต หรือ ต้องมีการวางแผนการหาเงิน ซึ่งบางครั้งอาจต้องมีการกู้ยืมเงินมา เพื่อการนำมาซื้ออสังหาริมทรัพย์นั้น และก่อนการตัดสินใจซื้อ ผู้บริโภคจะต้องเชื่อมั่นและไว้วางใจในสินค้า ดังนั้นผู้บริโภคจึงให้ความสำคัญกับการหาข้อมูล จึงมีการเก็บรวบรวมข้อมูลอย่างเป็นระบบ ทั้งข้อมูลจากภายในและข้อมูลจากภายนอก ทำให้มีการใช้เวลามานก่อนการตัดสินใจซื้อ ทั้งนี้ทฤษฎีการสื่อสารจึงมีความสำคัญต่อกระบวนการตัดสินใจ เพื่อใช้ในการประเมินทางเลือก และแนวคิด Hierarchy of Effects Model ได้แบ่งระดับการสื่อสารของนักการตลาดสู่ผู้บริโภค ออกได้เป็น 6 ระดับ ดังนี้

ภาพที่ 2.3 Hierarchy of Effects Model

ที่มา : วิทวัส รุ่งเรืองผล (2552)

จากแผนภาพที่ 2.3 ดังกล่าว สามารถอธิบายได้ว่า

ขั้นที่ 1 ของกระบวนการหาข้อมูลเพื่อการซื้ออสังหาริมทรัพย์ ผู้บริโภคจะเริ่มจากการรับรู้ (Awareness) หรือ ทำความรู้จักโครงการ หรือ บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีอยู่หลายโครงการ ในอดีตที่ผ่านมาผู้ประกอบการนิยมใช้สื่อ ประเภทสื่อโฆษณานอกที่พักอาศัย (Out of Home Media) โทรทัศน์ หนังสือพิมพ์ และนิตยสาร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

141048

ขั้นที่ 2 เป็นขั้นที่ลูกค้าหาความรู้เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ลูกค้ารู้จักจากขั้นตอนแรกมากขึ้น สื่อที่เข้ามาเกี่ยวข้องในขั้นนี้ที่ได้รับความนิยมในอดีต ได้แก่ โบรชัวร์ นิตยสาร และพนักงานขาย (จากการโทรเข้าไปสอบถาม หรือเข้าไปชมโครงการ)

ขั้นที่ 3 เป็นขั้นที่ลูกค้าเริ่มสนใจหรือชื่นชอบโครงการ ดังนั้น จะมีโครงการเหลือน้อยลงในรายการความสนใจของลูกค้าในการหาข้อมูลเพิ่มเติม สื่อที่เข้ามาเกี่ยวข้องในอดีตที่ผ่านมา ได้แก่ โบรชัวร์ และพนักงานขาย

ขั้นที่ 4 เป็นขั้นที่ลูกค้ารู้สึกชอบโครงการมากกว่าของคู่แข่ง โครงการในใจที่ชอบมากที่สุดจะเหลือ 1-2 โครงการ ดังนั้น สื่อที่เข้ามาเกี่ยวข้อง ได้แก่ พนักงานขายโดยอาจมีภาพพจน์ของโครงการจากการโฆษณาผ่านสื่อสาธารณะอย่างโทรทัศน์ หรือ หนังสือพิมพ์ เข้ามาอิทธิพลร่วมด้วย

ขั้นที่ 5 เป็นขั้นที่ลูกค้าถูกชักจูงให้ซื้อบ้านในโครงการที่ตนเลือก สื่อที่มีอิทธิพลมากที่สุดในขั้นนี้ คือ พนักงานขาย ซึ่งเป็นแหล่งข้อมูลหลักในการเสนอเงื่อนไขและต่อรองกับลูกค้าและเป็นผู้ชักจูงลูกค้าให้เกิดกระบวนการขั้นสุดท้าย คือ การซื้อ (การวิจัยนี้ เป็นการศึกษาเรื่องสื่อเป็นหลักโดยไม่ได้นับรวมปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อด้านอื่นๆ เช่น ทำเล ราคา และคุณภาพของโครงการ โดยปัจจัยเหล่านี้อาจมีน้ำหนักมากกว่าพนักงานขาย)

ขั้นที่ 6 เป็นขั้นที่ลูกค้าตัดสินใจซื้อแล้ว แต่ยังมีความกังวลใจหลังการซื้อ เกรงว่าที่ตัดสินใจซื้อไปยังไม่เป็นการตัดสินใจที่ดีที่สุด อีกทั้งการซื้ออสังหาริมทรัพย์ โดยปกติแล้วลูกค้าจะวางเงินมัดจำ และทำการผ่อนเงินดาวน์เป็นงวดๆจนครบประมาณร้อยละ 20 ของราคา แล้วจึงทำการกู้เงินจากสถาบันการเงิน เพื่อชำระราคาที่เหลือ หลัง จากตัดสิน ใจซื้อ แล้วลูกค้าจึงยังทำการหาข้อมูลเกี่ยวกับ โครงการที่ซื้ออีกระยะหนึ่ง โดยจะติดตามจากข่าวสารต่างๆ เช่น โทรทัศน์ หนังสือพิมพ์นิตยสาร และพนักงานขาย

3) ประเมินทางเลือก (Evaluation of Alternation)

เมื่อผู้บริโภคแสวงหาข้อมูลจนเพียงพอต่อการตัดสินใจแล้ว จะดำเนินการประเมินทางเลือกที่เป็นไปได้ทั้งด้านการดำรงชีวิต เส้นทางคมนาคม องค์ประกอบของอสังหาริมทรัพย์ในการใช้ในชีวิตประจำวัน ด้านการเงิน และความพร้อมในด้านต่างๆ โดยการเปรียบเทียบตัวเลือกจากข้อมูลที่รวบรวมในมิติเดียวกัน เงื่อนไขแบบเดียวกัน เพื่อพิจารณาตัวเลือกที่มีความสมบูรณ์มากที่สุด สำหรับการตัดสินใจซื้อ

4) ตัดสินใจซื้อ (Purchase and Related Decisions)

หลังจากผู้บริโภคได้ทำการประเมินทางเลือกของอสังหาริมทรัพย์ในตัวเลือกที่สนใจหรือ ตามเกณฑ์ที่ต้องการแล้ว จึงทำการตัดสินใจซื้อ ทั้งนี้จะมีปัจจัยที่ช่วยเร่งการตัดสินใจได้เร็วขึ้น คือ ความสามารถในการซื้อ ซึ่งบางครั้งผู้บริโภคต้องการเครื่องมือในการช่วยให้การตัดสินใจได้เร็วขึ้น เช่น การมีสถาบันการเงินที่เสนอเงื่อนไขที่ตรงกับความต้องการของผู้บริโภค

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5) พฤติกรรมหลังการซื้อ (Post Purchase Behavior)

เมื่อผู้บริโภคตัดสินใจซื้อแล้ว และหากยังไม่ได้รับการส่งมอบสินค้า เนื่องจากอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง อาจมีปัจจัยภายนอกต่างๆที่ส่งผลกระทบการความพึงพอใจในสินค้าและส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงการตัดสินใจได้ เช่น แนวโน้มราคาที่สูงขึ้นอย่างรวดเร็ว อาจส่งผลให้การซื้อเพื่อการอยู่อาศัย เปลี่ยนเป็น การเก็งกำไร หรือ ความไม่ได้แน่ใจว่า จะได้รับการส่งมอบสินค้าตามระยะเวลาที่กำหนด ซึ่งอาจส่งให้มีการทิ้งจองซื้อได้

2.1.2 ทฤษฎีแรงจูงใจ

ความหมายของแรงจูงใจ

แมคคลีลแลนด์ McClelland (1985) ให้คำนิยามของแรงจูงใจว่า เป็นสิ่งที่เกิดขึ้นบ่อยครั้งสำหรับจุดมุ่งหมายขั้นพื้นฐานตามแรงกระตุ้นตามธรรมชาติ ซึ่งจะเกี่ยวกับพลังงานการเปลี่ยนแปลงและการเลือกแสดงพฤติกรรม

สปรินทอล Sprinthall (1991) ให้คำนิยามของแรงจูงใจว่า แรงจูงใจเป็นแรงขับหรือความต้องการที่จะแสดงออกที่ถูกชี้นำ ไปตามเส้นทางหรือหลีกเลี่ยงจากเป้าประสงค์บางประการจะเกิดขึ้นก็ต่อเมื่อสภาวะภายในมีความบกพร่องหรือเกิดความต้องการจะดึงให้บุคคลกระทำ ไปยังทิศทางหรือหลีกเลี่ยงจุดมุ่งหมายบางอย่าง

เวเทน Weiten (1997:379) ให้คำจำกัดความของแรงจูงใจว่าเป็นความต้องการ (Needs) ความอยาก (Wants) ความสนใจ (Interests) และความปรารถนา (Desire) ที่ชักจูงบุคคลในทิศทางที่แน่วแน่ หรือการกล่าวสั้น ๆ ว่า การจูงใจก่อให้เกิดพฤติกรรมที่มุ่งสู่จุดมุ่งหมาย

สมยศ นาวีการ (2543) ให้คำนิยามของแรงจูงใจว่า แรงจูงใจคือพลังที่ริเริ่ม กำกับ และค้ำจุนพฤติกรรมและการกระทำ ส่วนบุคคลและเป็นกระบวนการทางจิตวิทยาที่ให้ความมุ่งหมายหรือทิศทางแก่พฤติกรรม นอกจากนี้ ได้กล่าวถึงคุณลักษณะพื้นฐาน ของแรงจูงใจ 3 ประการ คือความพยายาม ความไม่หยุดยั้ง และทิศทาง

ราตรี พัฒนรังสรรค์ (2544) ให้คำนิยามของแรงจูงใจว่า แรงจูงใจ คือภาวะหรือองค์ประกอบที่กระตุ้นให้บุคคลแสดงพฤติกรรมอย่างใดอย่างหนึ่งออกมาอย่างมีจุดมุ่งหมายเพื่อไปสู่จุดหมายที่ตนเองต้องการหรือผู้ทำการชักจูงกำหนด

สุรางค์ โค้วตระกูล (2544:153) ให้คำนิยามของแรงจูงใจว่า แรงจูงใจ หมายถึงองค์ประกอบที่กระตุ้นให้เกิดพฤติกรรมที่มีจุดมุ่งหมาย

กมลรัตน์ หล้าสุวงศ์ (2528:227) ให้คำนิยามของแรงจูงใจว่า แรงจูงใจ หมายถึงการกระตุ้น หรือ ล่อให้เกิดพฤติกรรมเรียนรู้ขึ้นด้วยสิ่งเร้าสิ่งใดสิ่งหนึ่ง

ดังนั้น งานวิจัยครั้งนี้ นิยามความหมายของแรงจูงใจ ว่า พลัง หรือ องค์ประกอบที่ก่อให้เกิดความต้องการ และส่งผลต่อพฤติกรรมที่ตอบสนองความต้องการนั้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

องค์ประกอบของกระบวนการเกิดแรงจูงใจ (ที่มา : มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลศรีวิชัย

1) Input คือ ปัจจัยนำเข้าที่เป็นตัวเร้าและกระตุ้นให้เกิดกระบวนการจูงใจ ประกอบด้วย

1.1) สิ่งเร้า (Stimulus) อันได้แก่ สิ่งเร้าภายนอกร่างกายและสิ่งเร้าภายในร่างกาย

1.2) การเรียนรู้และประสบการณ์ เป็นปัจจัยเบื้องต้นที่เร้าให้บุคคลเกิดความต้องการที่แตกต่างกันออกไป

2) Process สามารถแบ่งออกได้เป็น 3 ขั้นตอน คือ

2.1) ความต้องการ (Needs) เมื่อบุคคลถูกเร้าทั้งจากสิ่งเร้าภายนอกร่างกายหรือสิ่งเร้าภายในร่างกายก็จะทำให้บุคคลเกิดความต้องการ

2.2) แรงขับ (Drive) เมื่อบุคคลเกิดความต้องการก็จะผลักดันให้เกิดเป็นแรงขับ อันได้แก่ แรงขับภายใน

2.3) การตอบสนอง (Response) เมื่อบุคคลมีแรงขับเกิดขึ้น แรงขับนี้ก็จะผลักดันให้บุคคลแสดงพฤติกรรมการตอบสนองไปตามการเรียนรู้และประสบการณ์เดิมที่ได้รับมา

3) Output ได้แก่ เป้าหมาย (Goal) ที่กำหนดไว้ เพื่อให้บุคคลแสดงพฤติกรรมการตอบสนองไปจนถึงเป้าหมาย ซึ่งเป้าหมายที่กำหนดไว้อาจจะสอดคล้องกับความต้องการของบุคคลหรืออาจจะไม่สอดคล้องก็ได้ การที่บุคคลแสดงพฤติกรรมแล้วเกิดความพึงพอใจตามที่ต้องการความต้องการก็จะลดลง เป็นการจบกระบวนการจูงใจ บุคคลก็จะไม่เกิดพฤติกรรมอีก

การแบ่งประเภทของแรงจูงใจ สามารถแบ่งได้หลายลักษณะด้วยกัน คือ แรงจูงใจตามลักษณะที่เกิด แบ่งได้เป็น 2 ประเภท คือ

1) แรงจูงใจภายใน (Intrinsic Motive) หมายถึง สภาพของบุคคลที่มองเห็นค่าที่จะกระทำด้วยความเต็มใจ และต้องการแสดงพฤติกรรมบางอย่างออกมาด้วยเหตุผล และความชอบ พอใจที่จะทำเพื่อบรรลุความสำเร็จ โดยมีกิจกรรมนั้นเป็นรางวัลอยู่ในตัว ไม่ต้องมีเครื่องล่อ หรือต้องกระทำเพราะถูกบังคับ

2) แรงจูงใจภายนอก (Extrinsic Motive) หมายถึง พฤติกรรมที่บุคคลแสดงออกมา เพราะต้องการหรือหวังผลจากสิ่งเร้า (Stimulus) ภายนอก หรือสิ่งล่อใจ (Incentive)

ส่วน Clifford T. Morgan and Richard A. King (1966) ได้แบ่งลักษณะของแรงจูงใจ ตามลักษณะความต้องการ เป็น 2 ประเภท คือ

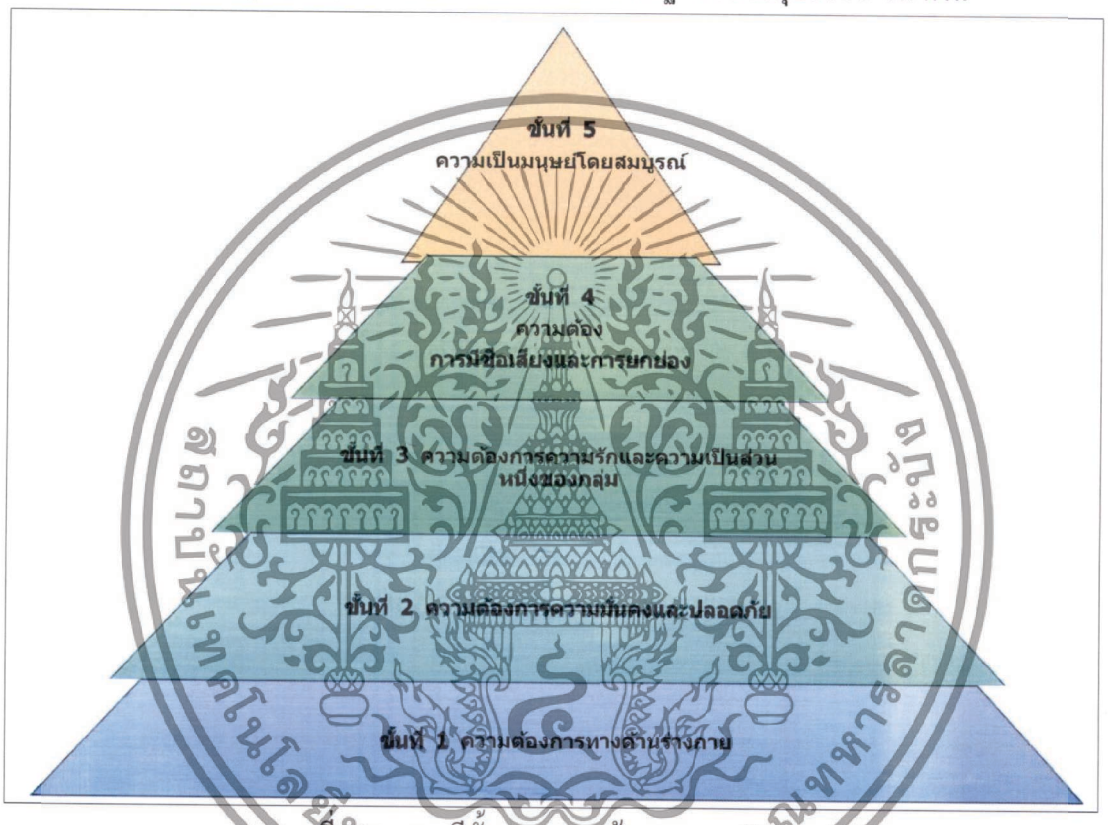
1) ความต้องการผูกพันกับผู้อื่น (Affiliation Needs) เพราะมนุษย์เป็นสัตว์สังคมซึ่งจำเป็นต้องอยู่ร่วมกันกับผู้อื่น นอกเหนือจากพ่อแม่ พี่น้อง ความผูกพันกันนั้นทำให้เกิดความพึงพอใจและสบายใจที่จะอยู่ร่วมกัน หรือทำงานเกี่ยวข้องกันเพื่อสนองความต้องการในด้านต่าง ๆ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2) ความต้องการฐานะ (Status Needs) ในกลุ่มชนที่อาศัยอยู่ด้วยกันเป็นจำนวนมาก การแบ่งแยกระดับชั้นจะเกิดขึ้นเสมอ คนส่วนมากจึงพยายามสร้างฐานะของตนเองให้ทัดเทียมหรือดีกว่าคนอื่นๆ ในสังคมเดียวกันซึ่งมีหลายรูปแบบ เช่น อยากได้ตำแหน่ง อยากได้เกียรติยศและอำนาจ

2.1.3 ทฤษฎีขั้นของความต้องการ

Maslow Theory (1987) ได้ลำดับความต้องการขั้นพื้นฐานของมนุษย์ไว้ 5 ขั้น ดังนี้



ภาพที่ 2.4 ทฤษฎีขั้นของความต้องการของ Maslow

ที่มา : มหาวิทยาลัยราชภัฏอุดรธานี (2011)

ขั้นที่ 1 ความต้องการทางด้านร่างกาย (Physiological Need) หมายถึง ความต้องการพื้นฐานของร่างกายที่ผลักดันรุนแรงและสำคัญที่สุด ซึ่งเป็นสิ่งจำเป็นที่บุคคลต้องการในการดำรงชีวิต ถ้าความต้องการขั้นนี้ขาดไป ความต้องการในลำดับขั้นต่อไปจะไม่เกิดขึ้น เช่น ความต้องการอาหาร น้ำ อากาศ เครื่องนุ่งห่ม ยารักษาโรค และความต้องการทางเพศ เป็นต้น

ขั้นที่ 2 ความต้องการความมั่นคง ปลอดภัย หรือ สวัสดิภาพ (Safety Need) หมายถึง ความต้องการความมั่นคงปลอดภัยทั้งด้านร่างกายและจิตใจในการดำรงชีวิต เช่น บุคคลต้องการบ้านที่ปลูกสร้างอย่างแข็งแรง เพื่อป้องกันแสงแดด สายฝน และโจรผู้ร้ายที่จะมาทำอันตราย หรือบุคคล

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ต้องการมีหน้าที่การงานเพื่อมีรายได้มาใช้จ่ายในการยังชีพ เพราะบุคคลไม่ต้องการเผชิญกับสถานภาพที่ไม่มั่นคงในชีวิต

ขั้นที่ 3 ความต้องการความรักและเป็นส่วนหนึ่งของกลุ่ม (Love and Belonging Need) หมายถึง ความต้องการความรัก การยอมรับ และต้องการมีสัมพันธภาพที่ดีกับบุคคลอื่นในสังคม เมื่อความต้องการในขั้นที่ 1 และ 2 ของบุคคลได้รับการตอบสนองเป็นที่พอใจแล้วบุคคลจะเริ่มนึกถึงผู้อื่น และต้องการเข้าสังคม มีเพื่อน มีหมู่คณะหรือกลุ่มของตน ต้องการให้ตนเป็นที่ยอมรับของกลุ่ม ต้องการที่จะมีความรู้สึกว่าตนเป็นเจ้าของและเป็นส่วนหนึ่งที่สำคัญของกลุ่ม เพราะบุคคลทุกคนย่อมต้องการเพื่อน ไม่ต้องการอยู่คนเดียว ไม่มีใครทนได้ ถ้ารู้สึกว่าไม่ได้รับการยอมรับจากกลุ่ม

ขั้นที่ 4 ความต้องการชื่อเสียง เกียรติยศ และการยกย่อง (Esteem Need) หมายถึง ความต้องการที่จะให้ผู้อื่นมองตนว่าเป็นบุคคลที่มีประโยชน์ มีความสามารถ มีคุณค่า มีเกียรติ มีศักดิ์ศรี และมีตำแหน่ง บุคคลที่มีความต้องการในขั้นนี้จะพยายามทำสิ่งต่างๆ ให้ประสบความสำเร็จเห็นประจักษ์แก่สายตาผู้อื่น หากความต้องการดังกล่าวถูกทำลายและไม่ได้รับการตอบสนอง บุคคลเหล่านี้ก็จะรู้สึกมีปมด้อย ท้อแท้ สิ้นหวัง และไม่อยากมีชีวิตอยู่ในโลกนี้

ขั้นที่ 5 ความต้องการที่จะรู้จักตนเองและพัฒนาตนเองตามศักยภาพอย่างแท้จริง (Self-Actualization Need) หมายถึง ความต้องการที่จะรู้จักและเข้าใจตนเองว่ามีความสามารถหรือศักยภาพที่แท้จริงเป็นอย่างไร และใช้ศักยภาพนั้นให้เกิดประโยชน์แก่สังคมอย่างแท้จริง กล่าวคือ บุคคลกล้าที่จะตัดสินใจเลือกทางเดินของชีวิต พิจารณาตนเองอย่างใจเป็นธรรม ยอมรับทั้งในส่วนที่เป็นข้อบกพร่องและข้อดีของตนเอง พร้อมที่จะรับฟังความคิดเห็นของผู้อื่นที่มีต่อตนเอง เป็นสภาพที่บุคคลพยายามใช้ความสามารถที่ตนเองมีอยู่อย่างเต็มที่ (พาสนา จุลรัตน์, 2548)

2.1.4 ทฤษฎีการลงทุน

2.1.4.1 ความหมายของการลงทุน

การลงทุน หมายถึง การนำเงินที่เก็บสะสมไปสร้างผลตอบแทนที่สูงกว่าการออม โดยการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล หรือ หลักทรัพย์ต่างๆ ซึ่งจะมีความเสี่ยงเพิ่มสูงขึ้น เมื่อตัดสินใจลงทุน แปลว่า ก็มีโอกาสที่จะขาดทุนรวมอยู่ด้วย ซึ่งแตกต่างจากการออม เพราะสิ่งที่ลงทุนไปไม่ได้มีการรับประกันในตัวต้นทุน ไม่ว่าจะเป็นการลงทุนเพื่อความพอใจในการได้ใช้ทรัพย์สินต่างๆ เช่น การซื้อทีวี ซื้อรถ การลงทุนด้วยการประกอบธุรกิจที่อาจจะเป็นเจ้าของ หรือ ร่วมลงทุนกับเพื่อนสนิท เพื่อก่อให้เกิดรายได้ หรือ เป็นการลงทุนซื้อหลักทรัพย์โดยคาดหมายว่า จะได้รับหรือไม่ได้รับทั้งความพอใจรายได้ หรือ ผลตอบแทนการลงทุน (Theory of Stock Investment and Speculator อ้างอิงใน สำนักงานส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม. 2555)

การลงทุน หมายถึง การซื้ออสังหาริมทรัพย์ หรือ หลักทรัพย์ของบุคคลหรือสถาบัน ซึ่งให้ผลตอบแทนเป็นสัดส่วนกับความเสี่ยงตลอดเวลาอันยาวนานประมาณ 10 ปี แต่อย่างต่ำไม่เกิน 3

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ปี (Institution of Data and Information Service อ้างอิงใน สำนักงานส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม. 2555)

การลงทุน หมายถึง การกันเงินไว้จำนวนหนึ่ง ในช่วงระยะเวลาหนึ่ง เพื่อก่อให้เกิดกระแสเงินสดรับในอนาคต ซึ่งจะชดเชยให้แก่ผู้กันเงิน โดยกระแสเงินสดรับนี้ควรคุ้มกับอัตราเงินเฟ้อ และคุ้มกับความไม่แน่นอนที่จะเกิดขึ้นกับกระแสเงินสดรับในอนาคต (จิรัตน์ สังข์แก้ว, 2544)

ดังนั้น ความหมายของการลงทุน สำหรับงานวิจัยครั้งนี้ ได้แก่ การนำเงินที่สะสมไว้ไปสร้างผลตอบแทนในอนาคตที่คาดว่าจะคุ้มกับ อัตราเงินเฟ้อ และ ความเสี่ยงของความไม่แน่นอนในช่วงระยะเวลาหนึ่ง โดยระยะเวลาในการลงทุนต้องไม่ต่ำกว่า 3 ปี

รูปแบบการลงทุน สามารถแบ่งได้เป็น

1) การลงทุนโดยตรง (Direct Investment) หมายถึง การลงทุนที่ผู้ลงทุนนำเงินทุนเครื่องมือเครื่องจักร วัสดุอุปกรณ์ต่างๆ ตลอดจนวิทยาการเข้าไปลงทุนทำการผลิตสินค้าและบริการในประเทศที่ทำการลงทุน บริหารกิจการที่ตนเข้าไปลงทุนด้วยตนเอง และได้รับผลตอบแทนในรูปของกำไร หรืออาจจะอยู่ในรูปของการลงทุนซื้อกิจการองค์การธุรกิจที่มีอยู่แล้วในประเทศที่จะเข้าไปลงทุน หรือซื้อหุ้นทุนหรือหุ้นสามัญในจำนวนมากพอที่จะเข้าไปมีส่วนร่วมในการบริหารงานและควบคุมการดำเนินงานได้ หรืออยู่ในรูปของการตั้งกิจการสาขาในต่างประเทศโดยมีบริษัทแม่จากต่างประเทศเข้ามาควบคุม หรือการเข้าร่วมลงทุนกับนักลงทุนในท้องถิ่น (Joint Venture) ฯลฯ

2) การลงทุนทางอ้อม (Indirect Investment or Portfolio Investment) หมายถึง การลงทุนที่มีผู้ลงทุน ลงทุนในรูปของการซื้อหลักทรัพย์ทางการเงิน เช่น พันธบัตร หุ้นกู้ หุ้นสามัญ ฯลฯ โดยการลงทุนในลักษณะที่ผู้ลงทุน จะไม่มีส่วนในการควบคุมการดำเนินงานหรือบริหารงาน ผลประโยชน์ที่ได้รับจะอยู่ในรูปของดอกเบี้ย และเงินปันผลเท่านั้น(อ้อทิพย์ ราษฎร์นิยม, 2556)

ก่อนการตัดสินใจลงทุนในเรื่องใดก็ตาม ผู้ลงทุนจะมีการกำหนดเป้าหมายของการลงทุนซึ่งสามารถแบ่งได้ ดังนี้

1) ความปลอดภัยของเงินลงทุน โดยจะต้องสามารถรักษาเงินลงทุนเริ่มแรกให้คงอยู่ และรวมถึงการป้องกันมูลค่าเงินลงทุนให้ลดลงตามภาวะเงินเฟ้อ

2) เสถียรภาพของรายได้ จะเป็นการลงทุนที่สามารถสร้างรายได้ให้กับเจ้าของเงิน หรือนักลงทุน ซึ่งหมายถึง ผลตอบแทนจากการลงทุน โดยมีในหลายรูปแบบ เช่น อัตราดอกเบี้ย เงินปันผล เป็นต้น

3) ความงอกเงยของเงินลงทุน หมายถึง เงินลงทุนได้เพิ่มพูนขึ้น เช่น ความงอกเงยจากการลงทุนในหุ้นของบริษัทที่กำลังขยายตัว ความงอกเงยของมูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุน ซึ่งความงอกเงยจะก่อให้เกิดประโยชน์ในรูปแบบต่างๆ คือ เพื่อปรับฐานะของผู้ลงทุนในระยะยาวให้ดีขึ้น เพื่อรักษาอำนาจซื้อให้คงไว้ และ เพื่อให้การจัดการความคล่องตัวขึ้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4) ความคล่องตัวในการซื้อขาย หมายถึง เป็นหลักทรัพย์ที่สามารถซื้อ หรือ ขายได้ง่าย และรวดเร็ว ทำให้สามารถเปลี่ยนเป็นเงินสดได้ง่าย ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับ ราคา และความสนใจของประชาชนทั่วไป

5) การกระจายการลงทุน เนื่องจากการลงทุนแต่ละประเภทย่อมมีความเสี่ยงเกิดขึ้น และจะเป็นความเสี่ยงที่ไม่เท่ากันในแต่ละประเภทของการลงทุน ซึ่งนักลงทุนจะบริหารจัดการเงินลงทุนด้วยการกระจายประเภทของการลงทุนในหลายประเภท ทั้งในรูปของการลงทุนทางตรง และการลงทุนการอ้อม (จิรัตน์ สังข์แก้ว, 2544)

2.1.4.2 ทฤษฎีการลงทุน การลงทุน จะสามารถแบ่งเป็น 3 ประเภท คือ

1) การลงทุนในการบริโภค (Consumer Investment) เป็นเรื่องเกี่ยวข้องกับการซื้อสินค้า ประเภทคงทนถาวรเช่น รถยนต์ รวมทั้งการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment) การลงทุนในลักษณะนี้ไม่ได้หวังกำไรในรูปตัวเงิน แต่หวังความพอใจในการใช้ทรัพยากรเหล่านั้น การซื้อทองคำเพื่อเป็นเครื่องประดับเป็นการลงทุนเพื่อการบริโภคอย่างหนึ่งของผู้บริโภค เงินที่จ่ายเป็นเงินที่ได้จากการออม การซื้อทองคำเพื่อเป็นเครื่องประดับให้ความพอใจแก่เจ้าของแล้ว ในกรณีที่ทองคำมีมูลค่าสูงขึ้นหากขายได้ ถือได้ว่าเป็นเพียงผลพลอยได้

นอกจากนี้ การซื้อบ้านเป็นที่อยู่อาศัย ถือได้ว่า เป็นการลงทุนอย่างหนึ่งของผู้บริโภค หรือที่เรียกว่า ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment) เงินที่จ่ายซื้อเป็นเงินที่ได้จากการออม การซื้อบ้านเป็นที่อยู่อาศัย นอกจากจะให้ความพอใจแก่เจ้าของแล้ว ในกรณีที่อุปสงค์ (Demand) ในที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นมากกว่าอุปทาน (Supply) มูลค่าบ้านที่ซื้อไว้อาจสูงขึ้น หากขายจะได้กำไรซึ่งถือได้ว่า เป็นเพียงผลพลอยได้ (สำนักงานส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม, 2555)

2) การลงทุนในธุรกิจ (Business or Economic Investment) หมายถึงการซื้อสินทรัพย์เพื่อประกอบธุรกิจหารายได้ โดยหวังว่ารายได้ที่ได้นี้จะเพียงพอที่จะชดเชยกับความเสี่ยงในการลงทุนได้แก่ การลงทุนในสินค้าประเภททุน เครื่องจักร โรงงาน เพื่อผลิตสินค้าและบริการเพื่อสนองความต้องการของผู้บริโภค การลงทุนลักษณะนี้มุ่งหวังกำไรจากการลงทุน กำไรจะเป็นตัวดึงดูดผู้ลงทุนนำเงินมาลงทุน การลงทุนตามความหมายนี้เป็นการนำเงินออม (Saving) หรือ เงินที่สะสมไว้ (Accumulated Fund) หรือกู้ยืมเงินจากธนาคาร (Bank Credit) มาลงทุนเพื่อจัดสร้างหรือจัดหาสินค้าประกอบด้วย เครื่องจักรและสินทรัพย์ ประเภทอสังหาริมทรัพย์ได้แก่ การลงทุนในที่ดิน อาคารสิ่งปลูกสร้างเพื่อนำมาใช้ผลิตสินค้าและบริการเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภค

3) การลงทุนในหลักทรัพย์ (Financial or Securities Investment) การลงทุนตามความหมายทางการเงินหรือการลงทุนในหลักทรัพย์ (Asset) ในรูปของหลักทรัพย์ (Securities) เช่น พันธบัตร หุ้นกู้ หุ้นทุน ตราสาร เป็นต้น การลงทุนในลักษณะนี้เป็นการลงทุนทางอ้อมที่แตกต่างจากการลงทุนทางธุรกิจ ผู้ที่มีเงินแม้เมื่อไม่ต้องการเป็นผู้ประกอบธุรกิจเอง เนื่องจากมีความเสี่ยง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

หรือผู้ออมยังมีเงินไม่มากพอ ผู้ลงทุนนำเงินที่ออมได้ไปซื้อหลักทรัพย์ลงทุนโดยให้ผลตอบแทนในรูปของอัตราดอกเบี้ยหรือเงินปันผล (Yield) และ ส่วนต่างราคา (Capital Gain) ซึ่งมากหรือน้อยจะขึ้นอยู่กับความเสี่ยงของหลักทรัพย์ที่ลงทุน

สำหรับปัจจุบันซึ่งเป็นยุคของโลกาภิวัฒน์ที่มีการเคลื่อนย้ายเงินลงทุนระหว่างประเทศได้อย่างง่าย เปรียบเสมือนเป็นโลกไร้พรมแดน ดังนั้น จึงมีทฤษฎีการลงทุนระหว่างประเทศ ดังนี้

Lall.S. and P.Streeten. (1977) ได้สร้าง ทฤษฎีการขยายตัวของบริษัทข้ามชาติ เป็นการพิจารณาความได้เปรียบจากอำนาจการผูกขาดจากการมีผู้แข่งขันน้อยราย (Oligopolistic Advantages) เพราะการได้เปรียบโดยเปรียบเทียบบางด้านของปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดการลงทุนระหว่างประเทศ แต่อาจเป็นเพียงปัจจัยสนับสนุนการลงทุนระหว่างประเทศ ทั้งนี้ความได้เปรียบสามารถแบ่งแยกได้เป็น

1) ความได้เปรียบที่เกิดจากต้นทุนการผลิตและการจัดการ
2) ความได้เปรียบที่เกิดจากเทคโนโลยี
3) ความได้เปรียบที่เกิดจากความสามารถในการควบคุมทรัพยากรการผลิต หรือ วัตถุดิบ
4) ความได้เปรียบที่เกิดจากการประหยัดของขนาดการผลิต
5) ความได้เปรียบที่เกิดจากอำนาจในการต่อรอง
6) ความได้เปรียบที่เกิดจากนโยบายของรัฐบาล
7) ความได้เปรียบที่เกิดจากวัฏจักรการผลิต
8) ความได้เปรียบที่เกิดจากการตลาดและการตอบโต้ของคู่แข่งขัน
9) ความได้เปรียบที่เกิดจากประเทศที่นอกเหนือการขายใบอนุญาต หรือสิทธิบัตร

ดังนั้น หลักการพิจารณาการลงทุนการขยายตัวทางเศรษฐกิจของทฤษฎีนี้ แบ่งเป็น 3 รูปแบบ คือ

1) การพิจารณาลักษณะของความได้เปรียบต่างๆที่ก่อให้เกิดอำนาจผูกขาด เนื่องจากมีผู้แข่งขันน้อยราย (Oligopolistic Advantages) ที่องค์กรธุรกิจต่างประเทศขนาดใหญ่ มีความได้เปรียบเหนือองค์กรธุรกิจภายในประเทศ

2) การพิจารณาถึงเหตุผลว่าความได้เปรียบดังกล่าวกระตุ้นให้เกิดการลงทุนจากต่างประเทศแทนการหาประโยชน์ด้วยวิธีการอื่น

3) การพิจารณาความได้เปรียบจากการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศที่มีความได้เปรียบเหนือสิทธิบัตรที่ได้รับจากการลงทุนในประเทศนั้นๆ

Dunning (1981) กล่าวว่า การที่องค์กรธุรกิจตัดสินใจลงทุนในต่างประเทศจะมิได้พิจารณาปัจจัยความได้เปรียบเพียงปัจจัยใดปัจจัยหนึ่ง แต่จะขึ้นอยู่กับ ปัจจัยหรือเงื่อนไข 3 ประการ คือ

1) ความได้เปรียบในการเป็นเจ้าของสินทรัพย์บางอย่าง (Ownership-specific Advantages)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2) ความได้เปรียบในการทำให้เป็นประโยชน์ต่อองค์กรของตนเอง(Internalization Incentive Advantages)

3) ความได้เปรียบที่เกิดจากแหล่งที่ตั้ง (Location-Specific Advantages)

ทั้งนี้ องค์กรธุรกิจจะเลือกการลงทุนด้านอื่นแทนการลงทุนโดยตรงระหว่างประเทศ หากไม่สามารถบรรลุเงื่อนไขทั้ง 3 ประการดังกล่าวข้างต้นได้

สำหรับหลักการลงทุนที่องค์กรธุรกิจ หรือ นักลงทุนควรนำมาใช้เป็นหลักในการพิจารณาเลือกลงทุนนั้น จำเป็นจะต้องมีการวิเคราะห์สภาวะเศรษฐกิจ และ สภาวะอุตสาหกรรม เพื่อทำให้สามารถพยากรณ์ทิศทางการขยายตัวทางเศรษฐกิจ และ อุตสาหกรรมที่มีส่วนรับประโยชน์จากการขยายตัวของเศรษฐกิจ โดยการวิเคราะห์สามารถแบ่งเป็น 3 ช่วง คือ เพชรรี ขุมทรัพย์ (2540)

1) Pioneering stage เป็นช่วงที่เกิดการพัฒนาสินค้าชนิดใหม่ๆ ลักษณะเบื้องต้นของช่วงนี้คือ การผลิตเพิ่มขึ้น ขณะเดียวกันความต้องการในสินค้าเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วด้วย เป็นเหตุจูงใจให้องค์กรอื่นๆจำนวนมากเข้ามาขอส่วนแบ่งการตลาด โดยเข้ามาทำการผลิตด้วย ทำให้ตลาดเกิดการแข่งขันอย่างรุนแรง องค์กรที่เข้ามาเป็นกลุ่มแรกเท่านั้นที่จะได้กำไรก้อนใหญ่ เมื่อภาวการณ์แข่งขันสูงขึ้น ราคาสินค้าจะลดลงอย่างรวดเร็ว ทำให้กำไรลดลง เป็นเหตุให้องค์กรที่ด้อยประสิทธิภาพด้อยคุณภาพกว่าต้องออกจากธุรกิจ การดำเนินธุรกิจในช่วงนี้ถือว่ามีความเสี่ยงสูงมาก เพราะราคาสินค้าขาดเสถียรภาพ ผู้ที่เข้ามาช่วงหลังมักมองการลงทุนในลักษณะของโอกาสเก็งกำไรมากกว่าความตั้งใจที่จะลงทุนอย่างจริงจัง ด้วยเหตุนี้ในตอนท้ายช่วงนี้จึงเหลือองค์กรที่เข้มแข็งจริงที่เป็นผู้นำเพียงไม่กี่ราย

2) Expansion Stage มีลักษณะสำคัญคือ ความต้องการสินค้าเพิ่มขึ้น แต่อัตราการขยายตัวกลับน้อยกว่าช่วงที่ผ่านมา ทำให้ปริมาณการผลิตและความต้องการสินค้าเข้าสู่ดุลยภาพราคาสินค้าตัวสินค้าและการผลิตมีเสถียรภาพมาก องค์กรใหญ่ที่สามารถอยู่ได้ และผ่านพ้นจากช่วงที่แล้ว (ระยะ Pioneering Stage) เป็นองค์กรที่ได้รับผลประโยชน์จากช่วงนี้ นอกจากนี้ในช่วงนี้จะเกิดการควบกิจการและซื้อกิจการเพื่อให้องค์กรเข้มแข็งและขยายตัวได้รวดเร็ว ในช่วงนี้ความต้องการเงินลงทุนทั้งที่ที่มีอยู่แล้วและที่ต้องการจัดหาเพิ่ม เพื่อมาเสริมฐานให้แข็งแกร่งขึ้น จึงเป็นจังหวะที่ดีมากสำหรับผู้ที่ลงทุนจะลงทุนในช่วงนี้

3) Stagnation Stage เป็นช่วงสุดท้ายของวงจรการขยายตัวของอุตสาหกรรมบางอุตสาหกรรมเกิดการชะงักตัวในการขยาย ขณะเดียวกันผลผลิตกลับลดลง เพราะเมื่ออุตสาหกรรมใหญ่มากขึ้นทำให้ทรัพยากรขาดแคลน ต้นทุนการผลิตจึงสูงขึ้น ตัวอย่างอุตสาหกรรมที่อยู่ได้ช่วงนี้ได้แก่ อุตสาหกรรมรถไฟที่เกี่ยวกับผู้โดยสารและการขนส่งเป็นเพราะในช่วงที่ผ่านมาเมื่อเกิดการขยายตัว ทำให้แรงงานวัตถุดิบที่มีอยู่อย่างจำกัด เกิดการแย่งกันทำให้ต้องจ่ายต้นทุนสูง เมื่อมาถึงช่วงนี้อุตสาหกรรมรถไฟมีบริการอย่างอื่นมาทดแทนได้และผู้โดยสารนิยมมากกว่า คือ โดยสารด้วยรถยนต์และเครื่องบิน เป็นต้น ทำให้ความนิยมในการใช้บริการรถไฟลดลง ขณะเดียวกันต้นทุน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สูงเป็นเหตุให้การขยายตัวของอุตสาหกรรมประเภทนี้หยุดชะงัก ผู้ลงทุนเองเกิดความระแวงว่าอาจเกิดการเปลี่ยนแปลงขึ้นกับอุตสาหกรรมประเภทนี้ เมื่อถึงจุดนี้ จะมีคำถามอยู่คำถามหนึ่งว่า เพราะเหตุในช่วง Stagnation Stage การขยายตัวของอุตสาหกรรมจึงถดถอย สาเหตุใหญ่เนื่องมาจากความต้องการในสินค้าประเภทนั้นลดลง ทั้งนี้เพราะมีสินค้าอื่นเข้ามาทดแทนได้ ทำให้กำไรลดซึ่งเป็นผลมาจากต้นทุนสูงขึ้น ทั้งต้นทุนด้านวัตถุดิบและแรงงานสูงขึ้น การเปลี่ยนแปลงรสนิยมของผู้บริโภค การเปลี่ยนแปลงตัวบทกฎหมาย การปรับปรุงด้านเทคนิคต่างๆหรือการนำเครื่องจักรอัตโนมัติมาใช้ มีผลิตภัณฑ์ใหม่และดีกว่าขึ้น มีการแข่งขันจากสินค้าต่างประเทศ เป็นต้น

ดังนั้น ช่วงการลงทุนที่เหมาะคือช่วง Expansion stage จากวงจรขยายตัวหรือวงจรชีวิตของอุตสาหกรรม เมื่อไปถึงจุดสูงสุดย่อมจะต้องกลับลงมาจุดต่ำสุดในเวลาต่อมา การลงทุนจึงต้องมองไปข้างหน้า และจำเป็นต้องมีการพยากรณ์ภาวะอุตสาหกรรมอยู่เสมอ

2.1.4.3 ทฤษฎีของ Stephen H.Hymer

Stephen H.Hymer กล่าวว่า เหตุที่มีการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศเนื่องมาจากความไม่สมบูรณ์ของตลาด เพราะถ้าเป็นตลาดแข่งขันโดยสมบูรณ์ ผู้ผลิตที่อยู่ในท้องถิ่นย่อมเป็นผู้ผลิตสินค้านั้นเสียเอง เพราะมีความได้เปรียบในแง่ของการอยู่ใกล้แหล่งตลาดและสามารถใช้ทรัพยากรที่มีอยู่ในประเทศของตน ไม่ว่าจะเป็นต้นทุนแรงงานและผู้ประกอบการได้อย่างเต็มที่ แต่การที่ต่างประเทศเข้าไปลงทุน แสดงว่าต่างประเทศเกิดความได้เปรียบ อันเนื่องมาจากความไม่สมบูรณ์ของตลาด เช่น อาจจะเกิดความได้เปรียบในเรื่องที่มีเงินทุนมากกว่า ความชำนาญในการผลิตมากกว่า หรือกฎหมายเอื้ออำนวยทำให้ผู้ผลิตรายอื่นไม่สามารถผลิตสินค้าชนิดนั้นขึ้นมาได้ (อ้อทิพย์ รายฎร์นิยม, 2556)

2.1.4.4 ทฤษฎีของ Richard E.Caves

แนวความคิดของ Richard E.Caves คือ การลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศเกิดจากการที่ผู้ผลิตต้องการขยายกิจการของตนออกไป ทั้งนี้ไม่ว่าจะเป็นการขยายกิจการในแนวดิ่ง หรือในแนวนอน โดยเฉพาะอย่างยิ่ง การขยายตัวในแนวนอน โดยปัจจัยที่ทำให้มีการขยายตัวในแนวนอนเพิ่มขึ้น ก็คือ

1) การทำให้สินค้ามีความแตกต่างกันในสายตาของผู้ซื้อ ทั้งนี้ Richard E.Caves พบว่า ในประเทศสหรัฐฯ อุตสาหกรรมที่ผลิตสินค้าที่มีความแตกต่างกันมากในสายตาของผู้ซื้อจะเป็นอุตสาหกรรมที่มีสาขาอยู่ในต่างประเทศค่อนข้างมาก เช่น อุตสาหกรรมรถยนต์ เคมีภัณฑ์ ยาง ฯลฯ ส่วนอุตสาหกรรมที่มีความแตกต่างกันน้อย ในสายตาของผู้ซื้อ เช่น อุตสาหกรรมกระดาษ ไม้ และผลิตภัณฑ์จากหนัง อุตสาหกรรมประเภทนี้จะมีสาขาอยู่ในต่างประเทศน้อย

2) ค่าใช้จ่ายในการวิจัยและพัฒนาสินค้าชนิดใหม่ Richard E.Caves พบว่า ค่าใช้จ่ายในการวิจัยและพัฒนาสินค้าชนิดใหม่จะมีส่วนสัมพันธ์กับการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศของสหรัฐฯ กล่าวคือ อุตสาหกรรมที่ไปลงทุนยังต่างประเทศนั้นมักจะเป็นอุตสาหกรรมที่มีการวิจัยและ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

พัฒนาขึ้นมาใหม่ ยังไม่มีคู่แข่งในการผลิต หรือมีน้อยมาก โอกาสที่จะทำให้ได้รับผลตอบแทนในการลงทุนก็ยิ่งสูงตามไปด้วย

หมายเหตุ

การขยายกิจการในแนวนอน หมายถึง การขยายกิจการผลิตสินค้าชนิดเดียวกันหรือแนวเดียวกันกับที่ผลิตในประเทศตน แต่อาจมีตราหรือรูปแบบหรือคุณภาพที่แตกต่างกันบ้าง

การขยายกิจการในแนวดิ่ง หมายถึง การขยายกิจการเพื่อผลิตสินค้าขั้นกลางหรือวัตถุดิบสำหรับใช้ในกระบวนการผลิตสินค้าของตนในต่างประเทศ ทั้ง นี้เพื่อควบคุมแหล่งวัตถุดิบ หรือสร้างอุปสรรคกีดขวางต่อผู้ผลิตรายใหม่ นอกจากนี้ยังเป็นการสร้างความมั่นใจให้แก่ผู้ผลิตอีกด้วยว่าจะมีแหล่งวัตถุดิบอยู่แน่นอน (อ้อทิพย์ ราษฎร์นิยม.2556)

2.1.4.5 ทฤษฎีของ John H.Dunning

แนวความคิดของ John H.Dunning ชี้ให้เห็นปัจจัยที่ทาให้มีการลงทุนในต่างประเทศได้แก่

1) การเป็นเจ้าของสินทรัพย์พิเศษบางอย่าง (Ownership-Specific Advantages) เช่น สิทธิบัตร สัมปทาน ความรู้ทางด้านเทคโนโลยีทักษะหรือประสบการณ์ของแรงงาน ฯลฯ หากธุรกิจใดมีเจ้าของสินทรัพย์พิเศษบางอย่าง ทำให้เกิดการกีดกันต่อผู้ผลิตรายอื่น ไม่ว่าจะเป็นผู้ลงทุนในต่างประเทศรายอื่น หรือผู้ลงทุนในประเทศไม่ให้เข้ามาลงทุน ทำให้เจ้าของสินทรัพย์พิเศษนี้สามารถแสวงหาผลประโยชน์ได้มากขึ้น หากไปลงทุนในประเทศนั้น

ความได้เปรียบจากแหล่งที่ตั้ง การที่ต่างประเทศจะเข้าไปลงทุนในแหล่งใดนั้น ผู้ลงทุนจะต้องคำนึงถึงความได้เปรียบแหล่งที่ตั้งด้วย อันได้แก่ แหล่งทรัพยากร คุณภาพของทรัพยากร ราคาของทรัพยากร ค่าใช้จ่ายในการขนส่ง นโยบายของรัฐบาล และระบบภาษีของแหล่งที่ตั้งนั้นๆ นอกจากนี้ John H.Dunning ยังได้นำระดับการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศว่า มีความสัมพันธ์กับการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศด้วย กล่าวคือ ในประเทศที่มีระดับการพัฒนาเศรษฐกิจตกต่ำการลงทุนในประเทศจะมีน้อย ทั้งนี้เนื่องจากขาดแคลนเงินทุน แรงงานที่มีฝีมือ และขาดแคลนสิ่งอำนวยความสะดวกขั้นพื้นฐานต่าง ๆ ต่อมาเมื่อมีการพัฒนาเศรษฐกิจในระดับที่สูงขึ้น ทำให้มีการสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกขั้นพื้นฐานเพิ่มขึ้น แรงงานมีการศึกษามากขึ้น ตลาดภายในประเทศจะขยายตัวมากขึ้น มีการลงทุนเพิ่มมากขึ้น ทำให้ผลตอบแทนจากการลงทุนน้อยลง นักลงทุนจะเริ่มออกไปลงทุนต่างประเทศมากขึ้น เพื่อหาแหล่งแรงงานที่มีค่าแรงงานต่ำ หรือหลีกเลี่ยงภาษี หรือเพื่อรักษาตลาดจนกระทั่งระดับการพัฒนาเศรษฐกิจจัดอยู่ในระดับของประเทศที่พัฒนาแล้ว การไปลงทุนโดยตรงยังต่างประเทศจะมากขึ้นกว่าเดิม เช่น ประเทศสหรัฐฯ และญี่ปุ่น (อ้อทิพย์ ราษฎร์นิยม. 2556)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.2 ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัย

2.2.1 ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์

รูปแบบการถือครองที่ดิน แบ่งเป็น การซื้อ หรือ การเช่าที่ดิน แต่การตัดสินใจจะเป็นรูปแบบการซื้อ หรือ การเช่านั้น มีสาเหตุจากหลายปัจจัย คือ ข้อกำหนดด้านกฎหมาย สถานะด้านการเงิน เพราะการเช่าจะส่งผลให้ไม่ต้องมีภาระหนี้สิน ลดค่าใช้จ่ายขององค์กรได้ Malcolm Dowden and Emma Humphreys (2013) เพราะการที่มีความต้องการสูงขึ้นด้วยสาเหตุต่างๆ ความต้องการมีบ้านหลังที่ 2 หรือ ความต้องการของชาวต่างชาติ จะทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้น เป็นผลให้มีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบจากการซื้อขาย เป็น รูปแบบของการเช่า แทน Denis Camilleri (2011) นอกจากนี้ จากข้อมูลในงานวิจัยของ Richard Ming Kirk Tan. (2004) พบว่า ในประเทศอินโดนีเซียมีนโยบายจำกัดการถือครองที่ดินของชาวต่างชาติ ทำให้เกิดรูปแบบการถือครองที่ดินโดยใช้ตัวแทน (Nominee) โดยให้ตัวแทนทำสัญญากู้ไว้กับชาวต่างชาติตามมูลค่าซื้อของที่ดิน นอกจากนี้ปัจจุบันมีข้อตกลงทางการค้าระหว่างประเทศ ซึ่งมีการให้โอกาสทั้งด้านการลงทุน การค้า ให้ชาวต่างชาติสามารถถือหุ้นและลงทุนในกลุ่มประเทศที่มีข้อตกลงกัน ดังนั้น จึงมีการจัดตั้งนิติบุคคลโดยชาวต่างชาติสามารถถือหุ้นตามข้อตกลงระหว่างประเทศ เช่น ข้อตกลงเปิดการลงทุนเสรีของ ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน เป็นต้น นอกจากนี้ Pholphirul (2006b อ้างอิงใน พิริยะ ผลวิรุฬห์. 2549) ได้ทำการจำแนกประเภทของการลงทุนทางตรงระหว่างประเทศในลักษณะที่แตกต่างกัน ไม่ว่าจะเป็นการจัดตั้งบริษัทลูก (Subsidiaries) การร่วมลงทุนกับบริษัทท้องถิ่น (Joint Venture with Local Firm) หรือการจัดตั้งในลักษณะของสาขาย่อยแต่ไม่มีการผลิตสินค้าและบริการ (Division) โดยผลจากการศึกษาพบว่าการลงทุนทางตรงที่อยู่รูปแบบของ “การร่วมลงทุน” (Joint Venture) จะส่งผลเสียต่อการลงทุนในประเทศมากที่สุดเนื่องจากการลงทุนทางตรงดังกล่าวเป็นการใช้อำนาจทางการตลาดและกำหนดราคามากกว่าการเพิ่มประสิทธิภาพในการผลิตอย่างแท้จริง ในขณะที่การลงทุนในลักษณะของการจัดตั้งหน่วยงานย่อย (Division) จะทำให้อำนาจตลาดนั้นลดลง ในขณะที่การลงทุนในลักษณะของการจัดตั้งบริษัทลูกจะส่งผลประโยชน์ต่อประเทศผู้รับการลงทุนมากกว่าประเภทอื่น ๆ ของการลงทุนทางตรงจากต่างประเทศ ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ สิริพร สัจจานนท์ ซึ่งได้ข้อค้นพบว่า คนต่างด้าวในประเทศไทย จะครอบครองที่ดินทั้งรูปที่ถูกกฎหมายและให้ผู้อื่นถือครอบครองแทน มีทั้งในรูปแบบการเช่าในระยะยาว หรือ การซื้อในนามบุคคลธรรมดาที่มีความสัมพันธ์กัน หรือในนามนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้น

มาตรวัดการถือครองที่ดินสำหรับงานวิจัยครั้งนี้ คือ การซื้อ การเช่า การให้ผู้อื่นถือแทน การถือหุ้นในนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้น การร่วมลงทุน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จากงานวิจัยของนักวิจัยหลายท่านกล่าวว่า ปัจจัยที่ส่งผลต่อพฤติกรรมการถือครองที่ดิน ประกอบด้วย ปัจจัยด้านผลผลิตจากการดำเนินธุรกิจ ปัจจัยด้านคุณลักษณะของการลงทุน (Lopez et al., 1988; Blanchet-Scalliet et al., 2005) ซึ่งได้แก่ ลักษณะด้านการตลาดในการใช้ที่ดิน Blanchet-Scalliet et al., (2005) โดยการลงทุนมีทั้งการลงทุนโดยตรง เพื่อการบริโภคที่มิได้หวังกำไรจากการลงทุน เช่น ลงทุนซื้อบ้านเพื่ออยู่อาศัย และเพื่อธุรกิจ จะเป็นการลงทุนเพื่อผลตอบแทนที่จะได้รับ เช่น กำไรจากการลงทุน และการลงทุนทางอ้อม จะเป็นการลงทุนผ่านหลักทรัพย์ประเภทต่างๆ เป็นการลงทุนที่หวังผลตอบแทนจากการลงทุน นอกจากนี้ รูปแบบของการลงทุนจะขึ้นอยู่กับปัจจัยด้านกฎระเบียบของการถือครองที่ดิน Denis Camilleri (2011) และปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับนักลงทุน Blanchet-Scalliet et al. (2005) เช่น ปัจจัยด้านนโยบายภาครัฐในการกำหนดการใช้ประโยชน์จากที่ดิน Ibrahim Mohd, Faizah Ahmad., et al (2009) แต่รูปแบบการลงทุนที่มีแนวโน้มสูงสุด คือ การลงทุนเพื่อการอุตสาหกรรม (Parker, 1999 อ้างอิงใน G.K. Babawale and C.A. Ajayi. 2011) ดังเช่น นโยบายของประเทศไทยที่มีการจัดตั้งสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (Board of Investment: BOI) เพื่อเป็นการส่งเสริมและสนับสนุนให้มีการลงทุนทั้งจากคนไทย และ คนต่างด้าว ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ เกษราภรณ์ สุตตาพงศ์และคณะ (2553) เรื่อง ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการเลือกทำเลที่ตั้งของผู้ประกอบการอุตสาหกรรมการผลิตในจังหวัดสุราษฎร์ธานี ได้ข้อสรุปว่า ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจประกอบด้วย ปัจจัยภายใน ได้แก่ โอกาสในการขยายธุรกิจ (ขยายธุรกิจเดิม ขยายธุรกิจใหม่ และร่วมลงทุนกับผู้ประกบการท้องถิ่น) ความคุ้มค่าด้านต้นทุน (วัตถุดิบ ค่าขนส่ง ค่าแรงงานและค่าเช่าที่ดิน) และขนาดกิจการ (ทุนจดทะเบียน และจำนวนคนงาน) และปัจจัยภายนอก ได้แก่ ทัศนคติของสังคม โครงสร้างพื้นฐาน สิทธิประโยชน์ทางภาษี และ ความสอดคล้องกับยุทธศาสตร์จังหวัด

จากงานวิจัยดังกล่าวข้างต้น จะพบได้ว่า สาเหตุของการถือครองอสังหาริมทรัพย์ มาจากด้านเศรษฐกิจ เนื่องจากเป็นโอกาสของการลงทุนด้านธุรกิจ โดยมีรูปแบบการลงทุนทั้งการลงทุนทางตรงและการลงทุนทางอ้อม หรือ ด้านนโยบายภาครัฐที่ต้องการสนับสนุนให้มีการใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ แต่สาเหตุทั้งสองประการดังกล่าวข้างต้น จะต้องมีส่วนเกี่ยวข้องกับสภาพแวดล้อมที่สนับสนุนให้โอกาสทางเศรษฐกิจ หรือ ภาครัฐต้องสร้างสภาพแวดล้อมที่เป็นปัจจัยเอื้อ หรือ ปัจจัยสนับสนุน ดังนั้น สำหรับงานวิจัยครั้งนี้ ได้กำหนดปัจจัยที่ส่งผลต่อการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าว ประกอบด้วย ด้านเศรษฐกิจและการลงทุน ด้านนโยบายของรัฐ ด้านสภาพสิ่งแวดล้อม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.2.2 ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับ เศรษฐกิจและการลงทุน

การลงทุนจากต่างประเทศเป็นปัจจัยสำคัญต่อการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจต่อประเทศที่รับการลงทุน โดยเฉพาะกับประเทศที่กำลังพัฒนาที่ระบบเศรษฐกิจยังจำเป็นที่จะต้องพึ่งพาการลงทุนจากต่างประเทศเป็นอย่างมาก ไม่ว่าจะเป็นประโยชน์ที่ได้จากการถ่ายทอดความรู้และเทคโนโลยีของบริษัทข้ามชาติ รวมไปถึงการช่วยเหลือทางด้านการเงินและข้อมูลข่าวสารต่าง ๆ ปัจจุบันมีการเจรจาเขตการค้าเสรี ที่พิจารณาถึงการลงทุนจากต่างประเทศในแต่ละสาขาการผลิตที่ช่วยการจ้างงานในประเทศที่รับการลงทุนนั้น ทำให้อัตราค่าจ้างสำหรับแรงงานในภาคการผลิตนั้นๆ สูงขึ้น ซึ่งส่งผลต่อสวัสดิการที่เพิ่มขึ้นของแรงงานในประเทศนั้นตามมา ดังนั้นการเปิดเสรีทางด้านการลงทุนจึงเป็นสิ่งสำคัญที่ควรจะพิจารณาทั้งผลได้และผลเสียที่ได้กล่าวไปแล้วข้างต้น โดยจำเป็นที่จะต้องเลือกกำหนดยุทธศาสตร์ที่เหมาะสมเพื่อที่จะให้ประเทศได้รับผลประโยชน์สุทธิจากการลงทุนจากต่างประเทศมากที่สุด และการสร้างการค้าที่เกิดจากการลงทุนสามารถเกิดขึ้นก็ต่อเมื่อการลงทุนระหว่างประเทศนั้นช่วยในการเปิดตลาดของบริษัทข้ามชาติ และช่วยสนับสนุนการส่งสินค้าไปในประเทศผู้รับการลงทุนนั้นๆได้อย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ช่วยในการลด “ความเสี่ยง” ที่เกิดขึ้นกับผู้เป็นเจ้าของเงินทุน (Owner of Capital) โดยที่เจ้าของปัจจัยทุนสามารถเลือกกระจายความเสี่ยง (Risk Diversification) ได้อย่างเหมาะสม (พิริยะ ผลพิรุฬห์, 2549) นอกจากนี้จากงานวิจัยของ บริษัทศูนย์วิจัยกสิกรไทย จำกัด (2555) เรื่อง ทิศทางธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ปี 2556 กล่าวว่า ปัจจัยด้านสถานการณ์เศรษฐกิจโลก อัตราดอกเบี้ย รายได้ของประชากร การขยายตัวของเมืองเศรษฐกิจ ส่งผลต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ Adesoji O. Adelaja, et al. (2010) ที่ได้ข้อค้นพบว่า อัตราดอกเบี้ย กำไรจากการดำเนินธุรกิจการเกษตร ราคาที่ดิน มีความสัมพันธ์กับ ความต้องการถือครองที่ดิน โดยการลงทุนทางตรงจากต่างประเทศสามารถเป็นได้ทั้งปัจจัยที่สนับสนุนในการสร้างการค้า หรือ ทดแทนปริมาณการค้าได้

2.2.2.1 สถานการณ์เศรษฐกิจ

ปัจจุบันระบบเศรษฐกิจโลกเป็นแบบเศรษฐกิจโลกาภิวัตน์ ที่เน้นการขยายตัวของตลาดของประเทศที่กำลังเจริญเติบโต หรือ ประเทศที่กำลังพัฒนาที่จำนวนประชากรยังมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น ความต้องการบริโภคก็จะเพิ่มตามไปด้วย แต่สำหรับประเทศที่พัฒนาแล้ว ตัวอย่างเช่น ประเทศญี่ปุ่น ที่ปัจจุบันจำนวนประชากรลดลง ความต้องการในประเทศมีแนวโน้มลดลงเรื่อยๆ เพราะการย้ายฐานการลงทุนในต่างประเทศของนักลงทุนชาวญี่ปุ่นในปัจจุบัน เป็นไปเพื่อการแสวงหาความต้องการในตลาดท้องถิ่นนั้นๆ และยังรวมถึงตลาดในอนาคตด้วย ทำให้ธุรกิจสามารถเพิ่มยอดขาย รวมถึงการนำเข้าสินค้านั้นที่ผลิตในต่างประเทศ เข้าสู่ญี่ปุ่น และสร้างฐานการบริหารจัดการให้เข้มแข็ง เพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันให้สูงขึ้น เพราะการส่งสินค้ากลับไปขายในญี่ปุ่นมีผลทำให้ราคาขายลดลง มีสินค้าที่หลากหลายมากขึ้น รวมถึงสามารถผลิตสินค้าที่มีคุณลักษณะพิเศษได้มากขึ้นอีกด้วย ทั้งนี้จากข้อมูลสำรวจในปี 2007 ของกระทรวงเศรษฐกิจ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

อุตสาหกรรมญี่ปุ่น พบว่า นักลงทุนของญี่ปุ่นย้ายฐานการลงทุนไปยังต่างประเทศด้วยปัจจัยดังนี้ ที่มา : สำนักงานส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (2555)

1) เน้นการขยายตลาดร้อยละ 17
2) เน้นแสวงหาแรงงานร้อยละ 10.3
3) เน้นประสิทธิภาพของ Supply Chain ร้อยละ 17.2
4) เน้นการผลิตเพื่อส่งกลับไปยังญี่ปุ่นร้อยละ 18.7
5) อื่นๆร้อยละ 36.7

ผลสรุปของงานวิจัยเรื่อง การศึกษาสถานภาพและแนวโน้มการย้ายฐานธุรกิจของบริษัทสัญชาติญี่ปุ่นมายังประเทศไทย พบว่า เหตุผลหรือปัจจัยในการย้ายฐานการผลิตมายังประเทศไทย เนื่องจาก ด้านทำเลที่ตั้งทางภูมิศาสตร์ของประเทศไทย ด้านการสนับสนุนการลงทุนจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (The Board of Investment of Thailand – BOI) และ ความต้องการหาตลาดใหม่ นอกจากนี้ จากรายงานสถานการณ์วิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม ปี 2556 ของสำนักงานส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม กล่าวว่า การลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศของไทย (Foreign Direct Inyestment: FDI) ในภาวะเศรษฐกิจปกติ ปริมาณกระแสเงินทุนเข้าจากการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศสามารถบ่งบอกถึงภาวะเศรษฐกิจของประเทศได้ ในขณะนั้น คือ เมื่อเศรษฐกิจของประเทศมีการขยายตัวเพิ่มขึ้น มีปัจจัยบวกต่างๆ คอยผลักดันให้การเจริญเติบ โตทางเศรษฐกิจเป็นไปด้วยดี นักลงทุนต่างชาติมีความมั่นใจในการลงทุน ทำให้มีกระแสเงินทุนไหลเข้ามาก ในทางตรงกันข้าม หากภาวะเศรษฐกิจเริ่มชะลอตัว และมีแนวโน้มตกต่ำในอนาคต การลงทุนจากต่างประเทศก็จะลดลง ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ Alina Oprea (2010) ที่กล่าวเสริมอีกด้วยว่า นักลงทุนจะทำการลงทุน เมื่อรับรู้ถึงความปลอดภัยและมีความเชื่อมั่นต่อการลงทุน ไม่ต้องมีความเสี่ยงด้านการหาผู้ซื้อรายใหม่ เพราะเหตุผลหนึ่งของการลงทุนในธุรกิจในต่างประเทศ คือ มีความต้องการสินค้าในตลาดนั้นแล้วและจากงานวิจัยของ Elirehema Doriye (2010) กล่าวว่า รัฐบาลของประเทศจีนจะตัดสินใจเลือกการลงทุนในต่างประเทศจากปัจจัยด้านความมั่นคงของเศรษฐกิจของประเทศในอนาคต โดยปัจจัยที่จะกระทบต่อความมั่นคงของเศรษฐกิจ คือ ปัจจัยด้านพลังงาน เหมืองแร่ และอาหาร ทั้งนี้ Borenzstein, De Gregorio, and Lee (1998) ได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับการลงทุนระหว่างประเทศ พบว่า การลงทุนจากต่างประเทศ จะส่งผลกระทบทางบวกต่อการเจริญเติบโตในประเทศนั้น ต่อเมื่อประชากรในประเทศนั้นมีระดับการศึกษาสูง เพราะปริมาณการลงทุนในประเทศนั้น จะพึ่งพาเงินทุนจากต่างประเทศทดแทนเงินทุนในประเทศ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในประเทศที่กำลังพัฒนาที่จะต้องพึ่งพาปัจจัยการผลิตจากต่างประเทศ เช่น เทคโนโลยี มิฉะนั้น อาจเกิดการบิดเบือนการใช้ทรัพยากรของประเทศผู้รับการลงทุน เนื่องจากเกิดอำนาจการผูกขาดขึ้น แต่แนวคิดทางเศรษฐศาสตร์ค่อนข้างที่จะสนับสนุนให้ประเทศเลือกที่จะผู้เปิดรับการลงทุนโดยเสรีจากต่างประเทศมากกว่าการปกป้อง (Protectionism)

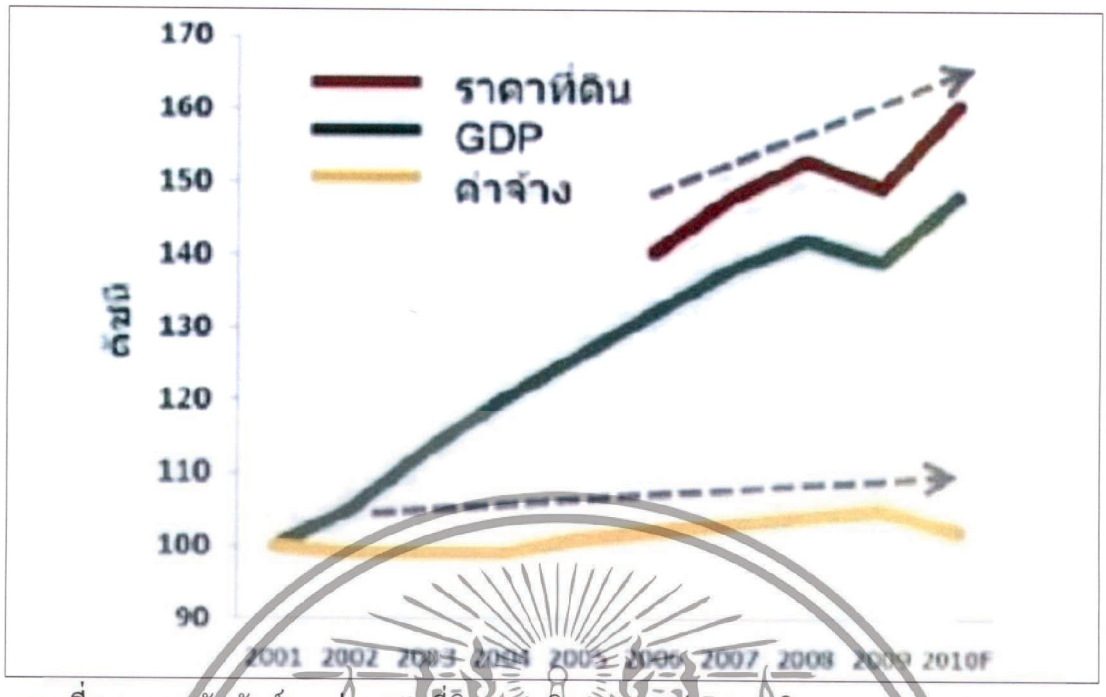
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เนื่องจากการเปิดการลงทุนโดยเสรีจะส่งผลทำให้การไหลเวียนของเงินทุนโลก สามารถเคลื่อนย้ายไปสู่ตลาดที่ได้รับผลตอบแทนสูงกว่า และส่งผลทำให้ตลาดการเงินและการลงทุนเป็นไปตามกลไกของตลาดที่สมดุล (Market Equilibrium) พิริยะ ผลวิรุฬห์ (2549) ซึ่งปัจจัยที่ทำให้มีนักลงทุนจากต่างประเทศนั้น ประกอบด้วย ประเทศผู้รับการลงทุนเป็นแหล่งทรัพยากรและวัตถุดิบ เป็นแหล่งแรงงานราคาถูก เป็นแหล่งตลาดที่จะระบายสินค้าของประเทศเจ้าของทุน อ้อทิพย์ ราษฎร์นิยม (2556) และจากการเพิ่มขึ้นของการลงทุนจากต่างประเทศ ก่อให้เกิดการจ้างงานเพิ่มขึ้น ผลผลิตมวลรวมประชาชาติเพิ่มสูงขึ้น จากหลักการของเศรษฐศาสตร์กล่าวว่า ผลผลิตมวลรวมประชาชาติมาจาก การบริโภคของประชาชน การลงทุนของภาคเอกชน การลงทุนของภาครัฐ และมูลค่าการส่งออกสุทธิ (หลังจากหักมูลค่าการนำเข้าแล้ว) ดังสมการ

$$GDP = C + I + G + (X - M) \quad (2.1)$$

ดังนั้น การที่ประชาชนบริโภคเพิ่มขึ้น มีสภาพความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น การซื้อบ้านที่อยู่อาศัยก็จะเพิ่มขึ้นตามไปด้วย ดังจะเห็นได้จาก สังคมเมืองในทุกประเทศ สภาพครอบครัวจะกลายเป็นครอบครัวเดี่ยวมากขึ้น แสดงว่า ความต้องการบ้านที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ราคาที่ดินก็จะเพิ่มสูงขึ้นตามไปด้วย หรือ ในกรณีความต้องการถือครองที่ดินจะมีปริมาณเพิ่มขึ้นเป็นลำดับ โดยเป็นความต้องการที่เกิดจาก ประชากรในพื้นที่ที่มีความต้องการบ้านหลังที่ 2 แล้ว ยังเกิดจากความต้องการของชาวต่างชาติ ซึ่งความต้องการดังกล่าวส่งผลให้ราคาดินที่มีมูลค่าสูงขึ้นเป็นลำดับด้วยเช่นกัน Denis Camilleri (2011) นอกจากนี้ข้อมูลของคณะกรรมการปฏิรูป สำนักงานปฏิรูปเพื่อสังคมไทยที่เป็นธรรม ที่ดำเนินการสำรวจเรื่อง การจัดการที่ดินเพื่อการเกษตร : สภาพปัญหาและข้อเสนอปฏิรูป ที่ดำเนินการสำรวจและวิจัย พบว่า ทุกร้อยละ 1 ของการเติบโตผลผลิตมวลรวมประชาชาติ (Gross Domestic Product: GDP) ราคาที่ดินจะสูงขึ้นร้อยละ 1.26 นั่นเอง ปรากฏดังภาพที่ 2.5 และสำหรับโอกาสการลงทุนนั้น ธุรกิจประเภทต่างๆ จะส่งผลต่อโครงสร้างเงินทุนขององค์กร โดยธุรกิจประเภทอุตสาหกรรมหนัก จำเป็นต้องมีการลงทุนในทรัพย์สินระยะยาว เช่น ที่ดิน แต่จะไม่ส่งผลต่อธุรกิจประเภทการค้า Mohammad M. Omran and John Pointon (2009)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 2.5 ความสัมพันธ์ระหว่าง ราคาที่ดิน ผลผลิตมวลรวมประชาชาติ (Gross Domestic Product: GDP) และ ค่าจ้างแรงงาน

ที่มา : คณะกรรมการปฏิรูป สำนักงานปฏิรูปเพื่อสังคมไทยที่เป็นธรรม (2554)

ดังนั้น มาตรวัดสถานการณ์เศรษฐกิจ ประกอบด้วยผลผลิตมวลรวมประชาชาติ (Gross Domestic Product:GDP) อัตราค่าแรงงาน ราคาวัตถุดิบในการผลิต ราคาที่ดิน จำนวนประชากรในประเทศที่จะลงทุน ประเภทของธุรกิจที่จะลงทุน

2.2.2.2 อัตราดอกเบี้ย

เนื่องจากการลงทุนเป็นการชะลอการใช้จ่ายเงินในวันนี้ เพื่อมุ่งหวังใช้จ่ายในวันหน้า มูลค่าของเงินที่จะได้รับในวันหน้าจึงควรสูงขึ้น นั่นคือมีผลตอบแทนจากการลงทุน และเนื่องจากเป็นมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตซึ่งอาจมีความไม่แน่นอน จึงมีปัจจัยด้านความเสี่ยงเข้ามาเกี่ยวข้องบุคคลซึ่งเก็บเงินได้ในปัจจุบันของเขาไว้และชะลอการบริโภคในปัจจุบันลง ย่อมต้องการเงินที่จะได้รับในอนาคตเป็นจำนวนที่สูงกว่าจำนวนเงินที่อดออมไว้ในปัจจุบัน ในขณะเดียวกันบุคคลที่พยายามจะบริโภคหรือลงทุนในปัจจุบันในระดับที่สูงกว่าระดับรายได้ปัจจุบันของเขาจะต้องจ่ายเงินกู้คืนเป็นจำนวนที่สูงกว่าเงินที่กู้ยืมมาในปัจจุบัน อัตราของการแลกเปลี่ยนระหว่างการบริโภคในอนาคต (หรือเงินที่จะได้รับอย่างแน่นอนในอนาคต) กับการบริโภคที่ชะลอไว้ในปัจจุบัน (หรือเงินที่เก็บออมและลงทุนในปัจจุบัน) ก็คือ “อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง” (Pure Rate of Interest หรือ Pure Time Value of Money) นั่นเอง อัตราของการแลกเปลี่ยนระหว่างการบริโภคในปัจจุบันกับในอนาคตนี้ ถูกกำหนดขึ้นโดยตลาดการเงิน และได้รับอิทธิพลจากอุปทานของรายได้ส่วนเกินที่จะนำมาลงทุน ณ เวลาใดเวลาหนึ่งกับอุปสงค์ของการบริโภคส่วนเกิน (สำนักงาน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม. 2555) ซึ่งตามหลักทางเศรษฐศาสตร์ได้กล่าวถึงอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ว่า อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง คือ อัตราดอกเบี้ยที่หักอัตราเงินเฟ้อแล้ว (ธนาคารแห่งประเทศไทย. 2556; มหาวิทยาลัยเชียงใหม่. 2556) และจากเอกสารของกรมควบคุมมลพิษ (2551) เรื่อง ผลกระทบด้านการเงินระหว่างประเทศจากการทำความตกลงการค้าเสรีของประเทศไทย กล่าวว่า เมื่อพิจารณาส่วนต่างอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงกับอัตราเงินเฟ้อที่เกิดขึ้นในแต่ละประเทศช่วงปี 2546 – 2550 (ตามตารางที่ 2.1) แล้วโดยภาพรวมจะเห็นว่าอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงของประเทศไทย สหรัฐอเมริกา ประเทศกลุ่มยูโรโซน สหราชอาณาจักร ญี่ปุ่น ออสเตรเลีย และนิวซีแลนด์ มีระดับอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงที่เพิ่มสูงขึ้น ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับอัตราเงินเฟ้อที่เพิ่มขึ้น เช่น อัตราดอกเบี้ยของประเทศไทยมีการปรับเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 1.31 ต่อปี มาอยู่ที่ระดับอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.75 ต่อปี และ อัตราเงินเฟ้อมีการปรับเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 1.80 ต่อปี มาอยู่ที่ระดับอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.23

ต่อปี อย่างไรก็ตาม แม้ว่าระดับอัตราเงินเฟ้อของประเทศจีนมีการปรับเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 1.17 ต่อปี มาอยู่ที่ระดับอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.75 และระดับอัตราเงินเฟ้อของประเทศอินเดียมีการปรับเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 3.81 ต่อปี มาอยู่ที่ระดับอัตราดอกเบี้ย 6.37 หากแต่ระดับอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงของประเทศจีนและอินเดียที่เกิดขึ้นอยู่ในอัตราคงที่ประมาณร้อยละ 3 และร้อยละ 6 ต่อปี ตามลำดับ ทั้งนี้เนื่องมาจากนโยบายการตรึงระดับอัตราดอกเบี้ยของทั้ง 2 ประเทศ ดังนั้นอาจกล่าวได้ว่า อัตราดอกเบี้ยที่เป็นตัวเงินจะแปรผันโดยตรงตามอัตราเงินเฟ้อ สอดคล้องกับหลักการ The Fisher Effect

หมายเหตุ ทฤษฎี The Fisher Effect กล่าวว่า “อัตราดอกเบี้ยที่เป็นตัวเงิน (Nominal Interest Rate) ของแต่ละประเทศ จะเท่ากับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (Real Interest Rate) บวกด้วยอัตราเงินเฟ้อที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (Expected Inflation) ในประเทศนั้นๆ”

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 2.1 อัตราเงินเฟ้อและอัตราดอกเบี้ยของประเทศไทยและประเทศที่เปิด FTA กับไทย ในช่วง ปี 2546-2550

ประเทศ	อัตรา	2546	2547	2548	2549	2550	ค่าเฉลี่ย
ไทย	เงินเฟ้อ	1.80	2.77	4.54	4.64	2.23	3.20
	ดอกเบี้ย	1.31	1.23	2.62	4.64	3.75	2.71
สหรัฐอเมริกา	เงินเฟ้อ	2.30	2.67	3.38	3.23	2.86	2.89
	ดอกเบี้ย	0.98	2.16	4.16	5.24	4.24	3.36
กลุ่มยูโรโซน	เงินเฟ้อ	2.20	2.35	2.30	2.32	2.39	2.31
	ดอกเบี้ย	2.06	2.05	2.28	3.50	3.88	2.75
สหราชอาณาจักร	เงินเฟ้อ	1.36	1.34	2.04	2.30	2.35	1.88
	ดอกเบี้ย	3.81	4.75	4.64	5.08	5.60	4.78
ญี่ปุ่น	เงินเฟ้อ	-0.30	0.00	-0.30	0.30	0.00	-0.06
	ดอกเบี้ย	0.001	0.001	0.001	0.26	0.50	0.15
จีน	เงินเฟ้อ	1.17	3.90	1.80	1.47	4.75	2.62
	ดอกเบี้ย	2.70	3.33	3.33	3.33	3.33	3.20
อินเดีย	เงินเฟ้อ	3.81	3.77	4.25	6.18	6.37	4.87
	ดอกเบี้ย	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
ออสเตรเลีย	เงินเฟ้อ	2.77	2.34	2.67	3.54	2.33	2.73
	ดอกเบี้ย	5.23	5.25	5.50	6.25	6.75	5.80
นิวซีแลนด์	เงินเฟ้อ	1.75	2.32	3.04	3.36	2.38	2.57
	ดอกเบี้ย	5.00	6.50	7.19	7.51	8.18	6.87

ที่มา : กรมควบคุมมลพิษ (2551)

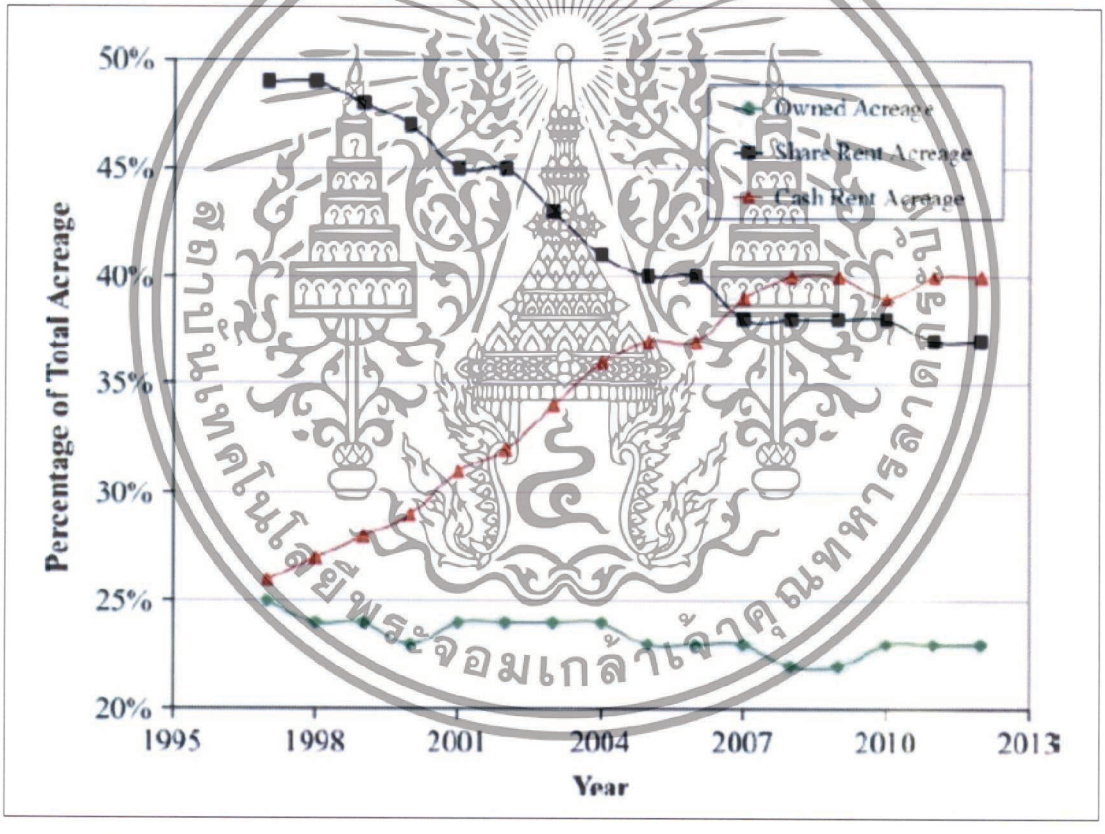
รูปแบบการลงทุนทางตรง นักลงทุนจะตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่า จะเป็นการลงทุนในการบริโภค เช่น การซื้อบ้านเป็นที่อยู่อาศัยถือได้ว่าเป็นการลงทุนอย่างหนึ่งของผู้บริโภค หรือที่เรียกว่า ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment) เงินที่จ่ายซื้อเป็นเงินที่ได้จากการออม การซื้อบ้านเป็นที่อยู่อาศัยนอกจากจะให้ความพอใจแก่เจ้าของแล้ว ในกรณีที่อุปสงค์ (Demand) ในที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นมากกว่าอุปทาน (Supply) มูลค่าของบ้านที่ซื้อไว้อาจสูงขึ้น หากขายจะได้กำไรซึ่งถือได้ว่าเป็นเพียงผลพลอยได้ หรือ การลงทุนในธุรกิจ เช่น การซื้อที่ดินเพื่อการก่อสร้างโรงงานเป็นต้น (สำนักงานส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม. 2555) จะต้องมีการจัดทำงบประมาณด้านการเงิน เพื่อประกอบการพิจารณาว่า ผลตอบแทนจากการลงทุนในที่ดิน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

จะต้องคุ้มค่า หรือมีมูลค่ามากกว่าอัตราดอกเบี้ยที่ต้องจ่าย Alina Oprea (2010) เพราะอัตราดอกเบี้ยมีผลต่อโครงสร้างด้านการเงินทุนของนักลงทุน เช่น การตัดสินใจด้านการกู้ยืม หรือ การตัดสินใจลงทุนในทรัพย์สิน (Mohammad M. Omran and John Pointon. 2009)

นอกจากอัตราดอกเบี้ยที่มีผลต่อการตัดสินใจในการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์แล้ว ค่าเช่าก็เป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่นำมาพิจารณาด้วย เพราะค่าเช่าเป็นต้นทุนของธุรกิจ โดยเฉพาะธุรกิจด้านการเกษตร ทั้งนี้เป็นผลจากงานวิจัยของ Nicholas D. Paulson and Gary D. Schnitkey. (2013) ที่ค้นพบว่า ธุรกิจการเกษตรในรัฐอิลลินอยส์ เลือกที่จะลงทุนด้านที่ดินด้วยการเช่า มากกว่าการซื้อที่ดิน (ปรากฏดังภาพที่ 2.6)

อนึ่ง ทั้งอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง และ ค่าเช่านั้น จะเป็นต้นทุนของการลงทุน และมีผลต่อผลตอบแทนจากการลงทุน

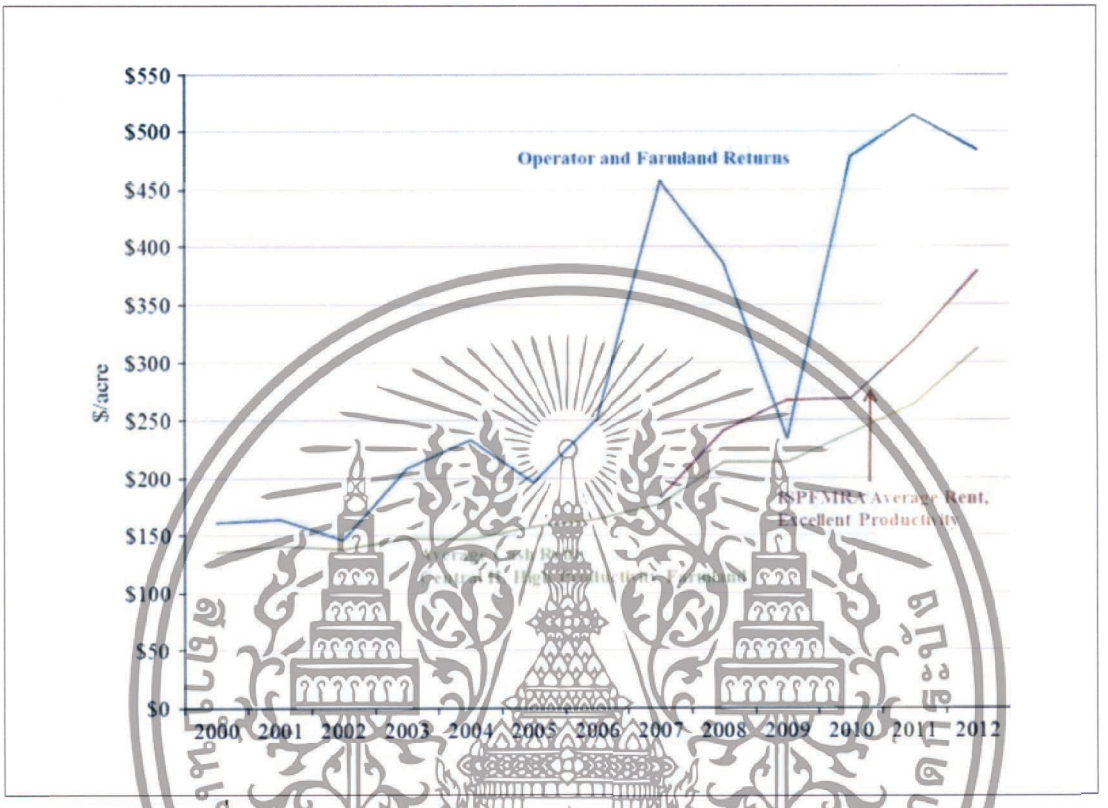


ภาพ 2.6 Trends in farmland tenure on Illinois FBFM cooperator farms, 1997-2012

ที่มา : Nicholas D. Paulson and Gary D. Schnitkey (2013)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แม้ว่าอัตราค่าเช่าจะเพิ่มสูงขึ้น แต่เป็นอัตราเพิ่มที่น้อยกว่า รายได้จากธุรกิจการเกษตร (ดังภาพที่ 2.7) โดยค่าเช่าจะถูกกำหนดทั้งจากปัจจัยภายในและปัจจัยภายนอกรัฐอิลลินอยส์ และผลผลิตทางการเกษตร



ภาพที่ 2.7 Farmland returns and cash rent levels in Illinois, 2000-2012

ที่มา : Nicholas D. Paulson and Gary D. Schnitkey (2013)

สำหรับการลงทุนทางอ้อม คือ การลงทุนในหลักทรัพย์ นั้น ผู้ลงทุนจะนำเงินซื้อ หุ้นกู้ของธุรกิจ หรือ พันธบัตร หรือ หุ้นสามัญ จะพิจารณาจากอัตราดอกเบี้ยที่กำหนดและเวลาของอายุพันธบัตรหรือ อายุหุ้นกู้นั้น เปรียบเทียบกับอัตราผลตอบแทนในการลงทุนในรูปแบบอื่น เช่น การเพิ่มขึ้นของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (หักส่วนของภาษีที่ต้องจ่ายแล้ว เป็นต้น (เพชรี ขุมทรัพย์. 2544; Alina Oprea. 2010)

นอกจากนี้ การลงทุนที่กล่าวมาแล้วนั้นเป็นการลงทุนจากต่างประเทศ ดังนั้น ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับอัตราดอกเบี้ยอีกปัจจัย คือ อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราระหว่างประเทศ ทั้งนี้ เนื่องจากสกุลเงินตราของแต่ละประเทศจะแตกต่างกัน การลงทุนในประเทศใด จำเป็นต้องใช้เงินตราสกุลของประเทศนั้น และ จากเอกสารของกรมควบคุมมลพิษ เรื่อง ผลกระทบด้านการเงินระหว่างประเทศจากการทำความตกลงการค้าเสรีของประเทศไทย กล่าวว่า เมื่อพิจารณาส่วนต่างอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงของประเทศไทย กับดอกเบี้ยอ้างอิงของประเทศต่างๆ ที่เปิด FTA กับไทยแล้ว โดย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาพรวมจะเห็นว่าอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงของประเทศไทยมีระดับค่าต่ำกว่า ดังจะเห็นได้จากข้อมูลในตารางที่ 2.2 ที่อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงเฉลี่ยของไทยต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงเฉลี่ยของประเทศสหรัฐอเมริการ้อยละ 0.65 ต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงเฉลี่ยของสหราชอาณาจักรร้อยละ 2.07 และต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงเฉลี่ยของประเทศออสเตรเลียถึงร้อยละ 3.09 เป็นต้น ดังนั้นตามหลักการของทฤษฎี The International Fisher Effect ค่าเงินบาทควรจะแข็งค่าขึ้นเมื่อเทียบ กับเงินสกุลต่างประเทศ ซึ่งสอดคล้องกับอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดขึ้นจริงในแต่ละปี ที่ค่าเงินบาทมีการแข็งค่าขึ้นเมื่อเทียบกับเงินสกุลต่างประเทศ ตัวอย่างเช่น ตารางที่ 2.2 และ 2.3 อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงของประเทศไทยมีค่าต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงของสหรัฐอเมริกาโดยเฉลี่ยประมาณร้อยละ 0.65 ในขณะที่ค่าเงินบาทเทียบกับเงินสกุลดอลลาร์สหรัฐอเมริกามีการแข็งค่าขึ้นจากระดับประมาณ 40 บาท/ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา มาอยู่ที่ระดับประมาณ 35 บาท/ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา ดังนั้น จึงสามารถสรุปได้ว่า ปัจจัยอัตราดอกเบี้ยซึ่งเป็นปัจจัยที่อธิบายเงินทุนเคลื่อนย้ายระหว่างประเทศส่งผลต่อทิศทางการเปลี่ยนแปลงของค่าเงินบาทสอดคล้องกับหลักการของ The International Fisher Effect ที่ว่า "ความแตกต่างของอัตราดอกเบี้ยที่เป็นตัวเงิน (Nominal Interest Rate) ในตลาดเงินสองประเทศ จะเท่ากับเปอร์เซ็นต์การเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนระหว่างเงินสองสกุลนั้น แต่มีเครื่องหมายหรือทิศทางตรงกันข้าม"

ตารางที่ 2.2 อัตราแลกเปลี่ยนเงินบาทเทียบกับเงินตราสกุลต่างประเทศที่เปิด FTA กับไทยในช่วงปี 2546-2550 (หน่วย : บาทต่อ 1 หน่วยเงินตราสกุลต่างประเทศ)

ประเทศ	สกุลเงิน	2546	2547	2548	2549	2550	ค่าเฉลี่ย
สหรัฐอเมริกา	ดอลลาร์	41.4846	40.2224	40.2201	37.8820	34.5182	38.8665
กลุ่มยูโรโซน	ยูโร	46.8944	49.9860	50.0214	47.5531	47.2618	48.3433
สหราชอาณาจักร	ปอนด์	67.7657	73.6719	73.1304	69.7373	69.0678	70.6747
ญี่ปุ่น (100 เยน)	เยน	35.7981	37.1890	36.5726	32.5850	29.3328	34.2955
จีน	หยวน	5.0103	4.8577	4.9009	4.7485	4.5395	4.8114
อินเดีย	รูปี	0.8946	0.8914	0.9126	0.8433	0.8391	0.8762
ออสเตรเลีย	ดอลลาร์	27.0024	29.6011	30.6349	28.5263	28.9150	28.9360
นิวซีแลนด์	ดอลลาร์	24.1227	26.6964	28.2929	24.6065	25.3838	25.8205

ที่มา : กรมควบคุมมลพิษ (2551)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 2.3 อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงของประเทศไทยและประเทศที่เปิด FTA กับไทยในช่วงปี 2546-2550

ประเทศ	สกุลเงิน	2546	2547	2548	2549	2550	ค่าเฉลี่ย
ไทย	ร้อยละ	1.31	1.23	2.62	4.64	3.75	2.71
สหรัฐอเมริกา	ร้อยละ	0.98	2.16	4.16	5.24	4.24	3.36
	ส่วนต่าง	0.33	-0.93	-1.54	-0.60	-0.49	-0.65
กลุ่มยูโรโซน	ร้อยละ	2.06	2.05	2.28	3.50	3.88	2.75
	ส่วนต่าง	-0.75	-0.82	0.34	1.14	-0.13	-0.04
สหราชอาณาจักร	ร้อยละ	3.81	4.75	4.64	5.08	5.60	4.78
	ส่วนต่าง	-2.50	-3.52	-2.02	-0.44	-1.85	-2.07
ญี่ปุ่น	ร้อยละ	0.001	0.001	0.001	0.26	0.50	0.15
	ส่วนต่าง	1.31	1.23	2.62	4.39	3.25	2.56
จีน	ร้อยละ	2.70	3.33	3.33	3.33	3.33	3.20
	ส่วนต่าง	-1.39	-2.10	-0.71	1.31	0.42	-0.49
อินเดีย	ร้อยละ	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	ส่วนต่าง	-4.69	-4.77	-3.38	-1.36	-2.25	-3.29
ออสเตรเลีย	ร้อยละ	5.23	5.25	5.50	6.25	6.75	5.80
	ส่วนต่าง	-3.92	-4.02	-2.88	-1.61	-3.00	-3.09
นิวซีแลนด์	ร้อยละ	5.00	6.50	7.19	7.51	8.18	6.87
	ส่วนต่าง	-3.65	-5.27	-4.57	-2.87	-4.43	-4.16

ที่มา : กรมควบคุมมลพิษ (2551)

ดังนั้น มาตรวัดด้านอัตราดอกเบี้ยของงานวิจัยครั้งนี้ ได้แก่ อัตราดอกเบี้ยของประเทศเจ้าของเงินลงทุน อัตราดอกเบี้ยของประเทศที่จะได้รับการลงทุน อัตราเงินเฟ้อของประเทศที่จะได้รับการลงทุน อัตราค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ของประเทศที่จะได้รับการลงทุน อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนสุทธิ อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.2.2.3 รูปแบบการเลือกการลงทุนระหว่างประเทศ

นโยบายด้านการรวมกลุ่มเศรษฐกิจ

ปัจจุบันรัฐบาลแต่ละประเทศมีนโยบายด้านการรวมกลุ่มเศรษฐกิจ เพื่อเป็นพลังความร่วมมือระหว่างประเทศ ซึ่งการรวมกลุ่มเศรษฐกิจนี้ สามารถแบ่งประเภทของการรวมกลุ่มออกเป็น 5 ประเภท เรียงตามลำดับขั้นของการยกระดับการรวมกลุ่ม ดังนี้

ประเภทที่ 1 : เป็นการพัฒนาการรวมกลุ่มในระดับเริ่มต้น โดยมีการให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีภายในกลุ่ม (Preferential Trading Club) เพื่อลดภาษีศุลกากรเป็นพิเศษให้แก่สมาชิกในกลุ่ม

ประเภทที่ 2 : การจัดตั้งเขตการค้าเสรี (Free Trade Area) เพื่อยกเลิกภาษีศุลกากรให้แก่ประเทศภาคีคู่เจรจาที่เข้าร่วมจัดตั้งเขตการค้าเสรี

ประเภทที่ 3 : การจัดตั้งสหภาพศุลกากร (Customs Union) เพื่อยกเลิกภาษีศุลกากรภายในสหภาพ และกำหนดอัตราภาษีศุลกากรเดียวกันเพื่อเรียกเก็บจากประเทศนอกสหภาพ

ประเภทที่ 4: การจัดตั้งตลาดร่วม (Common Market) โดยมีการยกเลิกภาษีศุลกากรพร้อมกับเปิดเสรีปัจจัยการผลิต (บริการและการลงทุน) ให้เคลื่อนย้ายภายในตลาดร่วมได้อย่างสะดวก

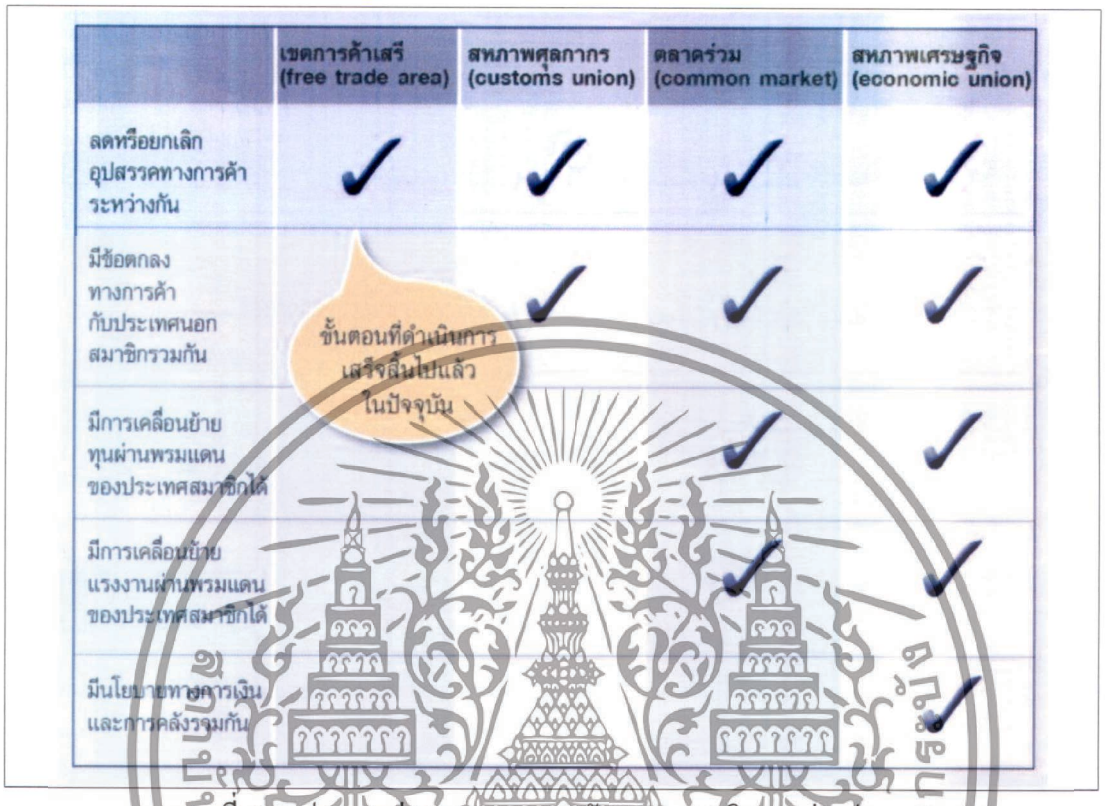
ประเภทที่ 5: สหภาพทางเศรษฐกิจ (Economic Union) เป็นระดับการพัฒนาการรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจอย่างสมบูรณ์ โดยภายในสหภาพนอกจากจะรวมกันเป็นตลาดร่วมแล้ว ยังกำหนดนโยบายด้านการเงิน การคลัง และเศรษฐกิจสังคมร่วมกันอีกด้วย (พรวสา ศิรินุพงษ์และคณะ, 2554)

ในการรวมกลุ่มเศรษฐกิจนี้จะมีประเด็นที่พึงพิจารณา คือ จะเกิดการค้าระหว่างประเทศภายในกลุ่มประเทศนี้มีต่างก็มีความได้เปรียบ หรือ ความถนัดในการผลิตสินค้าและบริการประเภทเดียวกันได้หรือไม่ ซึ่ง Krugman (1979) ได้นำเอาทฤษฎีการแข่งขันไม่สมบูรณ์ (Imperfect Competition) มาใช้อธิบายการเกิดการค้าระหว่างประเทศในสินค้าชนิดเดียวกัน สู่การสนับสนุนการรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจในประเทศที่อยู่ในภูมิภาคเดียวกัน ว่า ประเทศสมาชิกภายในกลุ่มสามารถจะทำการค้าระหว่างกันได้ถึงแม้ว่าสินค้าที่ค้าขายกันจะเป็นสินค้าในหมวดอุตสาหกรรมเดียวกัน (Intra-Industry Trade) สาเหตุหลักเป็นเพราะสินค้าในอุตสาหกรรมเดียวกันนี้อาจมีความแตกต่างในตัวผลิตภัณฑ์ (Differential Products) ซึ่งความแตกต่างของสินค้าจะทำให้ผู้บริโภคสามารถเลือกบริโภคสินค้าได้อย่าง “หลากหลาย” มากยิ่งขึ้น (Gain from Variety) นั่นเอง ทั้งนี้ เพื่อนำไปสู่ความเชื่อมั่นในการดำเนินนโยบายจัดทำความตกลงการรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจและการค้าภายในภูมิภาคมากยิ่งขึ้น

การรวมกลุ่มเศรษฐกิจ มีทั้งประเภทที่สนับสนุนด้านการค้า สนับสนุนด้านการลงทุน โดย Cantwell, J.A.. (1987) กล่าวว่า การลงทุนในต่างประเทศ ก็เป็นปัจจัยที่ทำให้เกิดการค้าระหว่างประเทศตามมาด้วย เช่นกัน ยิ่งมีการลงทุนมากขึ้นเท่าไร ปริมาณการค้าระหว่างประเทศนั้นจะยิ่ง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เพิ่มขึ้น ปัจจุบันประเทศไทยเป็นสมาชิกประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนของไทย และจะเริ่มมีผลในปี 2558 นี้ จะทำให้มีการรวมตัวทางเศรษฐกิจระหว่างประเทศในรูปแบบต่างๆ ดังภาพที่ 2.8

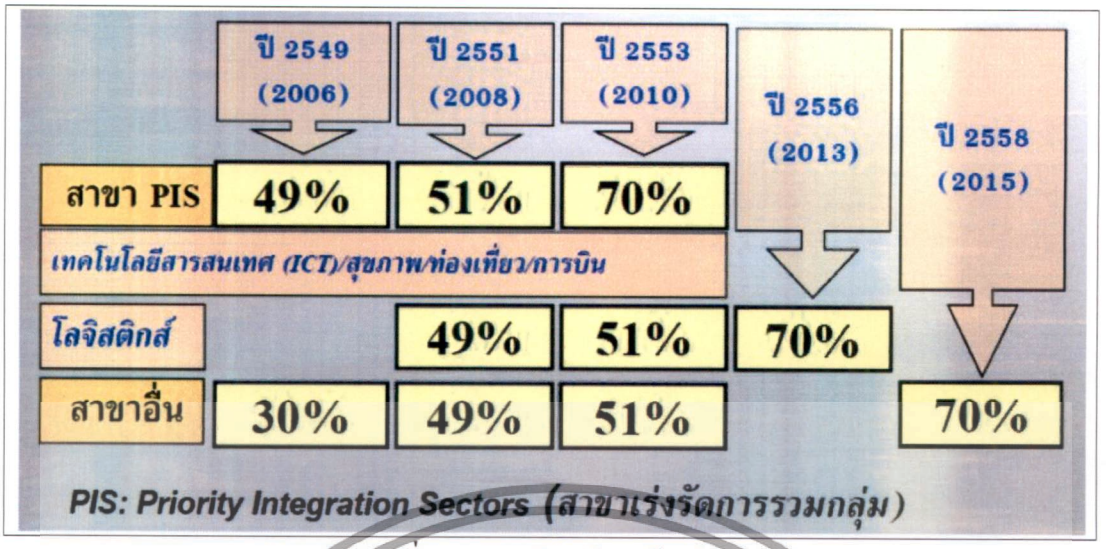


ภาพที่ 2.8 ประเภทต่างๆของการรวมตัวทางเศรษฐกิจระหว่างประเทศ

ที่มา : ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (2011)

การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะมีผลต่อไทยทั้งด้าน Demand และ Supply แต่ในที่นี้จะขอกล่าวเฉพาะด้านของการเป็นแหล่ง Supply เพราะบริษัทต่างชาติ หรือ นักลงทุนต่างชาติจะเข้ามาถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากเดิมร้อยละ 49 เป็นร้อยละ 70 (ดังภาพ 2.9) แต่คาดว่า กลุ่มต่างชาติที่เข้ามาถือหุ้นเพิ่มน่าจะเป็นกลุ่ม Property ที่อยู่ใจกลางเมือง โดยเฉพาะพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ ศูนย์กลางการท่องเที่ยว หรือ อุตสาหกรรมเป็นหลัก ส่วนที่อยู่อาศัยทั่วไป น่าจะเป็นตลาดที่ชาวต่างชาติให้ความสนใจไม่มากนัก เพราะการทำธุรกิจที่อยู่อาศัย Local Partner เป็นเรื่องสำคัญ และยังมีเรื่องของกฎระเบียบของแต่ละประเทศที่แตกต่างกัน เพราะกระบวนการออกแบบและก่อสร้างมีขั้นตอนและกระบวนการตามกฎหมายที่เจ้าของโครงการจะต้องติดต่อขออนุญาตจำนวนมาก ทั้งในขั้นของการก่อสร้างเอง ก็ต้องอาศัยปัจจัยการผลิตที่เป็น Local Content ค่อนข้างสูง ดังนั้น การที่ต่างชาติจะมาทำตลาดในบ้านเราคงจะไม่ใช่เรื่องง่ายในระยะเริ่มแรก แต่ทั้งนี้ ก็ต้องขึ้นกับว่าเมื่อเกิด AEC ขึ้นจะมีการลดกฎระเบียบที่เป็นอุปสรรค หรือมีการปรับกฎระเบียบต่างๆ ให้เป็นมาตรฐานเดียวกันมากน้อยเพียงใด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 2.9 การเปิดเสรีการค้าบริการ

ที่มา : ฉัตรชัย เลื่อมประเสริฐ (2556)

สำหรับการเปิดเสรีภาคอสังหาริมทรัพย์ของอาเซียนตามข้อผูกพัน AFAS ชุดที่ 7 ภายใต้กรอบการเจรจาของอาเซียน กำหนดพันธกรณีให้ประเทศสมาชิกต้องเปิดเสรีการค้าบริการตามความตกลง ASEAN Framework Agreement on Services (AFAS) ซึ่งรวมถึงบริการอสังหาริมทรัพย์ โดยต้องอนุญาตให้นักลงทุนอาเซียนสามารถถือหุ้นได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 70 ภายในปี พ.ศ. 2558 แต่ทั้งนี้ สมาชิกได้ตกลงร่วมกันว่าสามารถเลือกกิจกรรมภายใต้การจำแนกประเภทธุรกิจบริการ (Central Product Classification-CPC) CPC 8210 และ CPC 8220 เพียงอย่างละ 1 กิจกรรม มาผูกพันการเปิดตลาดก็ถือว่าบรรลุตามเป้าหมาย AEC Blueprint ในสาขาอสังหาริมทรัพย์ โดยที่ประเทศที่มีความพร้อมในภาคอสังหาริมทรัพย์และเปิดเสรีในบางสาขาได้แก่ ไทย ฟิลิปปินส์ และสิงคโปร์ ขณะที่ประเทศในอาเซียนอื่นๆอาจยังไม่มีความพร้อมในการเปิดเสรีในภาคดังกล่าว อย่างไรก็ดี นักลงทุนต่างชาติที่มีศักยภาพเพียงพอก็สามารถเข้าไปลงทุนได้ตามข้อกำหนดกฎหมายการลงทุนในแต่ละประเทศ (บริษัท ศูนย์วิจัยกสิกรไทย จำกัด. 2555)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 2.4 การเปิดตลาดตามเป้าหมาย AEC Blueprint ในสาขาอสังหาริมทรัพย์

สาขาอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อผูกพัน AFAS ชุดที่ 7 ต่างชาติเข้าไปดำเนินธุรกิจได้	ไทย	ฟิลิปปินส์	สิงคโปร์	หมายเหตุ
บริการเช่าหรือทำสัญญาเช่าเกี่ยวกับการเป็นเจ้าของหรือการเช่าสินทรัพย์ที่เป็นที่พักอาศัย (CPC 82101)	✓	✓	✗	ประเทศอาเซียนอื่นๆแม้ไม่ได้บรรจุในกรอบการเปิดเสรีภายใต้กรอบ AFAS แต่นักลงทุนสามารถเข้าไปลงทุนได้ภายใต้กฎหมายการลงทุนในแต่ละประเทศ
บริการการจัดการสินทรัพย์ที่พักอาศัยบนพื้นฐานของค่าธรรมเนียมหรือสัญญา (CPC 82201)	✓	✓	✓	
บริการการจัดการสินทรัพย์ที่ไม่ใช่ที่พักอาศัยบนพื้นฐานของค่าธรรมเนียมหรือสัญญา (CPC 82202)	✗	✗	✓	

หมายเหตุ ✓ เปิดเสรีให้คนต่างชาติเข้าทำธุรกิจ ✗ ยังไม่นำมาร่วมในการเจรจาใน AFAS ชุดที่ 7

ที่มา : บริษัท ศูนย์วิจัยกสิกรไทย จำกัด (2555)

ดังนั้น จะเห็นได้ว่า เมื่อมีการเจรจาระหว่างประเทศในรูปแบบต่างๆ จะทำให้เป็นการเปิดให้การการค้า การลงทุนได้มากขึ้นกว่าเดิม และจากบทความของ พิรียะ ผลวิรุฬห์ (2549) กล่าวว่า จากผลการศึกษาในหลาย ๆ ชิ้น ได้อธิบายถึงผลดีของการรวมกลุ่มการเศรษฐกิจ ว่าเป็นปัจจัยสนับสนุนเกื้อกูลการลงทุนจากต่างประเทศมากกว่า เนื่องจากการรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจระหว่างประเทศจะช่วยในการสร้างประสิทธิภาพของระบบเศรษฐกิจของประเทศนั้น ๆ โดยภาพรวม (Overall Economic Efficiency) ไม่ว่าจะเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพทุนและประสิทธิภาพแรงงาน แนวโน้มของผลตอบแทนที่สูงขึ้น รวมไปถึงการมาตรการการลดความเสี่ยง อันเป็นปัจจัยที่สำคัญที่ดึงดูดการลงทุนจากประเทศเข้ามาประเทศในกลุ่มสมาชิกนั้น ๆ ดังนั้น การรวมกลุ่มทางการค้าสามารถเป็นปัจจัยสำคัญที่จะกระตุ้นการลงทุนระหว่างประเทศสมาชิก

ดังนั้น มาตรวัดรูปแบบการเลือกลงทุนระหว่างประเทศ ได้แก่ การเลือกลงทุนในประเทศที่มีข้อตกลงทางการค้าการลงทุน การเลือกลงทุนในประเทศที่ไม่มีข้อตกลงทางการค้าการลงทุน การพิจารณาข้อตกลงทางการค้าการลงทุนระหว่างประเทศก่อนการตัดสินใจ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.2.3 นโยบายภาครัฐ

จากงานวิจัยของ บริษัทศูนย์วิจัยกสิกรไทย จำกัด (2555) พบว่า นโยบายภาครัฐด้านมาตรการกำหนดวงเงินสินเชื่อ ราคาประเมินที่ดิน มาตรการด้านภาษีสำหรับผู้ซื้อที่อยู่อาศัย กฎหมายการให้สิทธิในที่ดิน มีผลต่อทิศทางธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และมีผลต่อนโยบายของรัฐที่เกี่ยวข้องกับระบบการค้าและการลงทุนระหว่างประเทศ เพราะรัฐบาลจะเป็นผู้กำหนดนโยบายการเงิน นโยบายการคลัง รวมถึงนโยบายเสริมต่างๆที่สามารถตอบสนองเป้าหมายของการบริหาร

2.2.3.1 มาตรการด้านการเงิน

ในการลงทุนดำเนินธุรกิจ หรือ การตัดสินใจซื้อทรัพย์สิน นั้น จะมีผลกระทบต่อสถานะด้านการเงิน รวมทั้งการบริหารจัดเพื่อให้ได้ผลผลิตจากการดำเนินงานตามเป้าหมาย ซึ่งองค์กรจะต้องมีการใช้กลยุทธ์ เพื่อการพัฒนาศักยภาพและพัฒนาความสามารถในการแข่งขันให้สูงขึ้น และ กลยุทธ์หนึ่งที่นำมาใช้ในการดำเนินธุรกิจ คือ กลยุทธ์การควบรวมกิจการ หรือ การซื้อกิจการ เพราะกลยุทธ์ดังกล่าวส่งผลต่อสถานะด้านการเงิน และ การพัฒนาศักยภาพขององค์กรด้วย (Linda M. Cohen. 2010) หรือ หากภาครัฐมีนโยบายในการกำหนดวงเงินสินเชื่อในบางธุรกิจ จะเป็นวิธีการหนึ่งของการเข้าถึงแหล่งเงินทุนได้เช่นกัน ทั้งนี้มาตรการด้านการเงินที่ภาครัฐให้การสนับสนุน จะส่งผลต่อรูปแบบการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์ และมีส่วนช่วยในการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ได้เร็วขึ้น เกิดกระแสเงินไหลสู่ตลาดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (Sherif Roubi and Ashraf Ghazaly. 2007) นอกจากนี้หลังจากการเข้าสู่ AEC จึงขึ้นอยู่กับว่าหากธนาคารพาณิชย์ของไทยกับรัฐบาลไทยเอื้อให้ชาวต่างชาติเข้ามากู้ยืมเงินเพื่อซื้อบ้านได้ ก็จะทำให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยในกลุ่มลูกค้าอาเซียนมีโอกาสในการเติบโตขยายตัวเพิ่มมากขึ้น อีกทั้งตลาดใหม่นี้น่าจะมีความหลากหลายมากขึ้น เกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์ (2556) สอดคล้องกับงานวิจัยของ United States Ganeral Accounting Office : GAO (2004) ซึ่งอ้างอิงในงานวิจัยของ เกษราภรณ์ สุตตาพงศ์ และคณะ (2553) โดยเป็นการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจลงทุนด้านการคมนาคมขนส่งทางน้ำและทางบก ได้ข้อสรุปว่า ปัจจัยหนึ่งที่มีผลต่อการตัดสินใจ คือ แหล่งเงินทุน และโครงการระยะยาวมีความได้เปรียบด้านการจัดหาแหล่งเงินทุน

ดังนั้น มาตรวัดด้านมาตรการด้านการเงิน สำหรับงานวิจัยครั้งนี้ ได้แก่ กระบวนการเข้าถึงแหล่งเงินทุน การให้วงเงินสินเชื่อสำหรับการกู้ยืมเงิน หลักประกันสำหรับใช้ค้ำประกันวงเงินสินเชื่อ ระยะเวลาในการพิจารณาอนุมัติวงเงินสินเชื่อ

2.2.3.2 มาตรการด้านภาษี

จะเป็นปัจจัยหนึ่งในหลายปัจจัยที่ส่งผลต่อพฤติกรรมการถือครองที่ดิน ได้แก่ ภาษีที่ดิน (Adesoji O. Adelaja, et al., 2010) เนื่องจากอัตราภาษีที่ดินและค่าธรรมเนียมต่างๆที่เกี่ยวข้องกับที่ดินส่งผลต่อราคาที่ดิน เพราะจากงานวิจัยของ Nelson Chan and Fong-yao Chen. (2011) เป็นงานวิจัยเปรียบเทียบภาษีและค่าธรรมเนียมใน 2 เมือง คือ ซิดนีย์ และ ไทเป พบว่า ราคาที่ดินคิด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 30 ของมูลค่ารวมของบ้านและที่ดิน แต่อัตราภาษีของ 2 เมืองดังกล่าวแตกต่างกัน โดยซิดนีย์ มีอัตราภาษีและค่าธรรมเนียมสูงถึงร้อยละ 20-35 ในขณะที่เมืองไทเป มีอัตราภาษีที่ดินและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวกับที่ดินเพียงร้อยละ 2 ซึ่งส่งผลต่อกำไรของนักพัฒนาที่ดินของเมืองไทเปจะมีกำไรมากถึงร้อยละ 25 หรือ สูงกว่าเมืองซิดนีย์ถึง 3 เท่า ดังนั้น เมื่ออัตราภาษีและค่าธรรมเนียมดังกล่าว ส่งผลต่อการดำเนินธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ ทำให้มีปริมาณอสังหาริมทรัพย์ออกสู่ตลาดได้มาก ซึ่งจะส่งผลต่อราคาอสังหาริมทรพย์ และการตัดสินใจซื้อด้วย (Nelson Chan and Fong-yao Chen, 2011) สอดคล้องกับงานวิจัยของ Stephen Nicholas, Sid Gray และ William Purcellb (1999) ซึ่งอ้างอิงในงานวิจัยของ เกษราภรณ์ สุตตาพงศ์ และคณะ (2553) โดยเป็นการศึกษา Australia as an Investment Location in the Asia Region What Business and Government can learn from Japanese Investor เป็นการศึกษา 2 ปัจจัย คือ ปัจจัยด้านนโยบาย และปัจจัยที่ไม่เกี่ยวข้องกับนโยบาย ผลการศึกษาพบว่า ในมุมมองของนักลงทุนชาวญี่ปุ่น จะพิจารณาปัจจัยด้านนโยบาย คือ ความสำคัญของพิกัดภาษีศุลกากร และอุปสรรคการค้าต่างๆ การได้รับยกเว้นภาษี การลดหย่อนภาษี

จากการที่รูปแบบการส่งเสริมการลงทุนทางตรงระหว่างประเทศ มีได้หลายรูปแบบ ซึ่ง พิริยะ ผลพิรุฬห์ (2006) ได้กล่าวถึงการรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจว่า เป็นการส่งเสริมให้มีการลงทุนทางตรงระหว่างประเทศสูงขึ้น เพราะจะเป็นการลดการกีดกันทางการค้า เช่น การลดภาษีระหว่างสมาชิกในกลุ่มเดียวกัน เป็นการเครื่องมือในการสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทข้ามชาติให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น มีแนวโน้มของผลตอบแทนจากการลงทุนที่สูงขึ้น เนื่องจากมีต้นทุนที่ต่ำกว่าการลงทุนในประเทศของเจ้าของเงินทุน (สุภาพร พิศาลบุตร; บุญเลิศ เย็นกงกา; และ ทิพย์สุดา กันตา. 2534)

ดังนั้น มาตรวัดด้านมาตรการด้านภาษีสำหรับงานวิจัยครั้งนี้ ได้แก่ อัตราภาษีเงินได้ อัตราภาษีที่ดิน อัตราค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับที่ดิน การได้รับยกเว้นภาษี และการลดหย่อนภาษี

2.2.3.3 มาตรการด้านกฎหมายที่เกี่ยวกับที่ดิน

Ibrahim Mohd, Faizah Ahmad., et al. (2009) กล่าวว่า ภาครัฐได้มีการกำหนดแผนงานการใช้ประโยชน์จากที่ดิน โดยพิจารณาจาก ภาวะเศรษฐกิจ กฎหมายที่ใช้บังคับ ผังเมือง ระบบการเงินที่เกี่ยวข้องการให้สินเชื่อ

แผนงานการใช้ประโยชน์จากที่ดินจะเป็นส่วนหนึ่งของนโยบายของภาครัฐที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการที่ดินของภาครัฐ ที่ดำเนินการขึ้น เพื่อวัตถุประสงค์ให้มีการใช้ที่ดินเป็นอันหนึ่งอันเดียวกัน มีการพิจารณาให้เหมาะสมกับประโยชน์ที่จะได้รับจากการใช้ที่ดิน (สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2551) ซึ่งนโยบายดังกล่าว จะส่งผลกระทบการลงทุนจากภาคเอกชน เพราะนักลงทุนจากต่างประเทศที่โยกย้ายเงินลงทุนนั้น มีเป้าหมายเพื่อการถึงเข้าแหล่งปัจจัยการผลิต การลดต้นทุนการผลิต ดังนั้น ทำเลที่ตั้งของโรงงาน จะต้องเป็น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ที่ดินและคุณสมบัติของที่ดิน ที่เหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจประเภทนั้นๆ เช่น อุตสาหกรรมสิ่งทอ จะเลือกทำเลที่ตั้งใกล้แหล่งน้ำ เพราะต้องอาศัยพลังน้ำมาใช้ในการผลิต เป็นต้น (อ้อทิพย์ ราษฎร์นิยม, 2556) ดังนั้น นโยบายการกำหนดแผนการใช้ประโยชน์จากที่ดินโดยแบ่งเป็นโซนเขตนิคมอุตสาหกรรมจะส่งผลต่อการลงทุนจากภาคเอกชน เช่นเดียวกับงานวิจัยของ United States General Accounting Office : GAO (2004) ซึ่งอ้างอิงในงานวิจัยของ เกษราภรณ์ สุตตาพงศ์ และคณะ (2553) โดยเป็นการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจลงทุนด้านการคมนาคมขนส่งทางน้ำและทางบก ได้ข้อสรุปว่า ปัจจัยหนึ่งที่มีผลต่อการตัดสินใจ คือ ข้อกำหนดทางกฎหมาย และกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อมจะเป็นปัญหาหลักของการดำเนินธุรกิจในอินเดีย (Muthukumara Mani., et al, 1996 อ้างอิงใน เกษราภรณ์ สุตตาพงศ์ และคณะ. 2553)

กฎหมายการให้สิทธิในที่ดิน

ในหลักการประเทศไทยไม่อนุญาตให้คนต่างด้าวถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดิน เว้นแต่จะเข้าข้อยกเว้นบางประการ เช่น การถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ผ่านกฎหมายส่งเสริมการลงทุน หรือกฎหมายการนิคมแห่งประเทศไทย หรือหากเป็นที่อยู่อาศัย ก็อนุญาตให้คนต่างด้าวถือที่ดินได้ครอบครัวละไม่เกิน 1 ไร่ โดยต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยก่อน เป็นต้น ส่วนกฎหมายอาคารชุดอนุญาตให้คนต่างด้าวสามารถถือครองกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้ไม่เกินร้อยละ 49 ของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด ทั้งนี้ การจำกัดการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวดังกล่าวก็เพื่อให้คนไทยโดยส่วนใหญ่ยังคงเป็นเจ้าของที่ดิน แต่จากนิยามของคำว่า "อาคารชุด" ตามกฎหมายอาคารชุด ประกอบกับหลักเกณฑ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องนั้น ไม่ได้กำหนดไว้ว่าอาคารชุดต้องมีลักษณะหรือรูปแบบเป็นอย่างไร ดังนั้น ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่าอาคาร ใดสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ ออกเป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล ได้แก่ ห้องชุด สิ่งปลูกสร้าง หรือ ที่ดินที่จัดให้เจ้าของห้องชุดแต่ละราย และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง ได้แก่ ส่วนของอาคารชุดที่ไม่ใช่ห้องชุด เช่น ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด เป็นต้นแล้ว และเจ้าของโครงการได้ดำเนินการถูกต้องตามกฎหมายอาคารชุด พนักงานเจ้าหน้าที่ก็มีอำนาจจดทะเบียนอาคารนั้นเป็นอาคารชุดได้ (กุลชา จรุงกิจอนันต์. 2553)

ส่วนงานวิจัยของ Ray Russell (1997) ซึ่งเป็นงานวิจัยที่ศึกษาเกี่ยวกับกฎหมายที่ดินของประเทศกัมพูชา กล่าวว่า เนื่องจากประเทศกัมพูชาเป็นอาณานิคมของประเทศฝรั่งเศสมาก่อน และเมื่อหลุดจากการเป็นอาณานิคม จำเป็นต้องมีการพัฒนาและเปลี่ยนแปลงกฎหมายเพื่อให้เหมาะสมกับสถานการณ์ โดยกฎหมายที่ดินเป็นกฎหมายที่ได้รับการเปลี่ยนแปลงด้วยเช่นกัน เพื่อสามารถใช้บังคับได้ตามเป้าหมายของภาครัฐในการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ สอดคล้องกับงานวิจัยของ Richard Ming Kirk Tan. (2004) เป็นงานวิจัยที่ทำการเปรียบเทียบการถือครองที่ดินของคนต่างชาติในประเทศอินโดนีเซียและ ฮ่องกง พบว่า แม้ว่าทั้ง 2 ประเทศจะมีวิธีการในการบริหารจัดการที่แตกต่างกัน แต่จะมีนำกฎหมายมาใช้ในควบคุมบังคับเช่นเดียวกัน และ กรมเจรจาการค้า

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ระหว่างประเทศ. (2556) ได้กล่าวในรายงานฉบับสมบูรณ์เรื่อง การลงทุนโดยตรงระหว่างประเทศ ว่า ประเทศเกาหลีใต้ กำหนดว่า การลงทุนของนักลงทุนต่างชาติในเกาหลีใต้จะอยู่ภายใต้กฎหมาย Foreign Investment Promotion Act (FIPA) และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการจำแนกประเภทธุรกิจ (Regulation Categorizing Business Activities) โดย FIPA ได้กำหนดประเภทธุรกิจออก เป็น 3 ประเภท คือ (i) ประเภทที่เปิดให้ลงทุน (Open) (ii) ประเภทที่เปิดให้ลงทุนอย่างมีเงื่อนไขหรือเปิดให้ลงทุนได้บางส่วน (Conditionally or Partly Restricted) ซึ่งการลงทุนประเภทนี้ นักลงทุนต่างชาติยังคงต้องขออนุญาตจากกระทรวงที่เกี่ยวข้องกับกิจการประเภทที่ลงทุนนั้นอยู่ และ (iii) ประเภทที่ไม่เปิดให้ลงทุน (Closed)

ประเทศญี่ปุ่นได้กำหนดให้นักลงทุนจากต่างประเทศจะต้องอยู่ภายใต้กฎหมาย Foreign Exchange and Foreign Trade Act (FEFTA) ซึ่งรัฐบาลยังคงมีอำนาจจำกัดการลงทุนของต่างชาติ หรือกำหนดเงื่อนไขในการลงทุนอื่นใด ในกรณีที่เห็นว่าการลงทุนของต่างชาตินั้น เป็นอันตรายต่อความมั่นคงของประเทศ หรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยของประชาชน หรือเป็นอันตรายต่อการบริหารจัดการเศรษฐกิจของประเทศ

ประเทศออสเตรเลีย ระบุว่า การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือหุ้นในบริษัทออสเตรเลีย หรือการทำธุรกิจใหม่โดยคนต่างชาติในออสเตรเลียนั้น จะอยู่ภายใต้กฎหมาย Foreign Acquisitions and Takeovers Act 1975 (FATA) ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อปกป้องผลประโยชน์ของประเทศชาติ โดยกฎหมายจะเปิดโอกาสให้รัฐบาลได้พิจารณาแผนการเข้าซื้ออสังหาริมทรัพย์ การเข้าซื้อหุ้น การทำธุรกิจใหม่ของคนต่างด้าว ที่มีมูลค่าเกินกว่าที่รัฐบาล

จะเห็นได้ว่า ทุกประเทศที่กล่าวมามีการกำหนดเป็นกฎหมายในการควบคุมการลงทุนจากต่างประเทศทั้งสิ้น

ดังนั้น มาตรการด้านกฎหมายที่เกี่ยวกับที่ดินสำหรับงานวิจัยครั้งนี้ ได้แก่ การแบ่งโซนการใช้ประโยชน์จากที่ดิน ข้อกำหนดการให้สิทธิในการถือครองที่ดิน กฎหมายที่เกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม

2.2.4 สภาพสังคมและสิ่งแวดล้อม

วิทวัส รุ่งเรืองผล (2555) กล่าวในรายงานผลการวิจัยเรื่อง การเปลี่ยนแปลงทัศนคติที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของคนกรุงเทพฯและปริมณฑล ภายหลังวิกฤติอุทกภัยปี 2554 ว่า อสังหาริมทรัพย์เป็นผลิตภัณฑ์ที่มีความเฉพาะตัวและลักษณะพิเศษที่แตกต่างจากผลิตภัณฑ์ทั่ว ๆ ไป เป็นอย่างมาก เช่น การที่ไม่สามารถเคลื่อนที่ได้ การที่ไม่สามารถทดแทนได้ การที่คุณค่าถูกกำหนดจากสิ่งแวดล้อม ตลอดจนคุณค่าที่ขึ้นอยู่กับการให้ค่าของแต่ละบุคคล โดยผู้ที่ประสบอุทกภัยโดยส่วนมากล้วนมีทัศนคติในเชิงลบต่อวิกฤติอุทกภัยที่มีผลกระทบในแง่มุมต่าง ๆ ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เช่น การย้ายถิ่นฐาน การชะลอการซื้อ ประเภทที่อยู่อาศัยที่สนใจ ตลอดจนที่พักอาศัยสำรอง และ ควรจัดทำแผนเพื่อรองรับ ป้องกัน ดูแลและแก้ไขภัยพิบัติต่าง ๆ อย่างเป็นระบบ

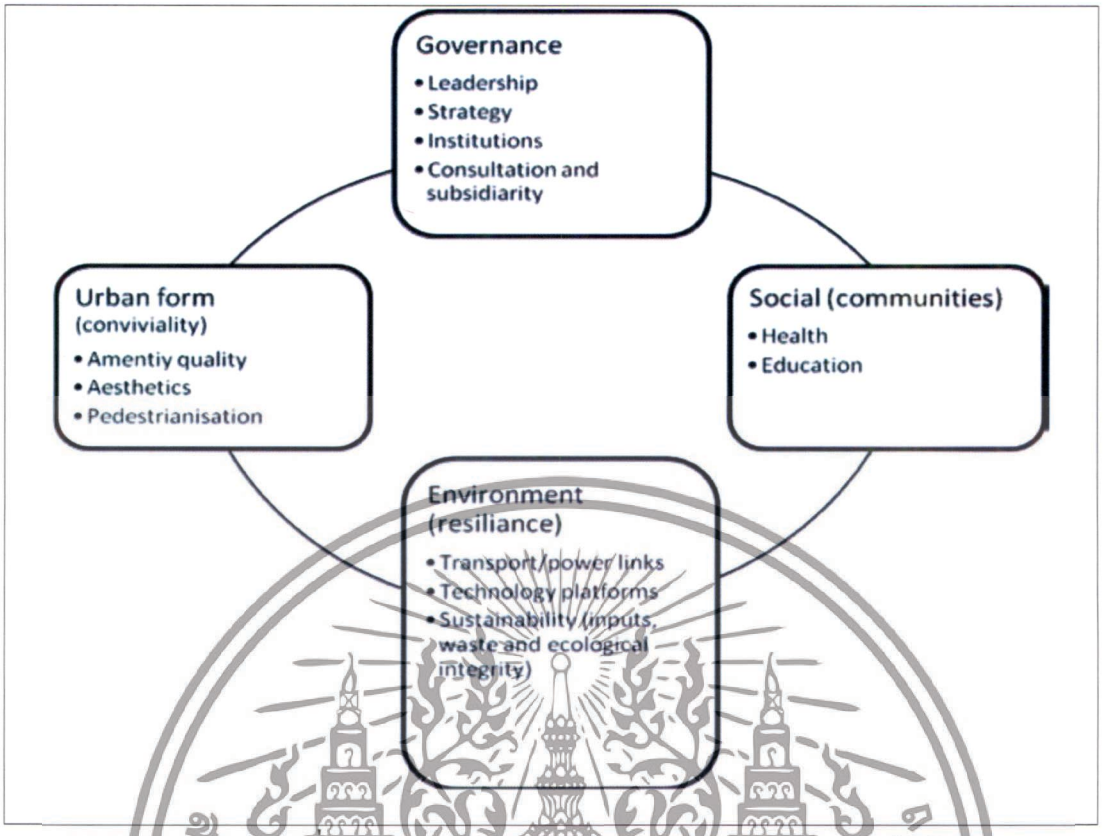
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กำหนดผู้รับผิดชอบงบประมาณและแนวทางปฏิบัติที่ชัดเจน หากเกิดภัยพิบัติต่าง ๆ ขึ้นในอนาคต ผู้ประกอบการที่ดำเนินการในเรื่องดังกล่าวได้ดีกว่าจะได้รับชื่อเสียงในด้านบวก จากการกระจายข่าวสารผ่านเครือข่ายออนไลน์ของผู้บริโภค ขณะที่ผู้ประกอบการที่ดำเนินการล้มเหลว จะเกิดผลในการตรงกันข้ามและแผนรับมือกับภัยพิบัติของผู้ประกอบการในอนาคตอาจเป็นปัจจัยสำคัญในการสร้างแบรนด์และเป็นจุดขาย

2.2.4.1 ระบบโครงสร้างพื้นฐาน

งานวิจัยของ Eddie Chi-Man Hui., et al. (2004) เป็นการศึกษาเปรียบเทียบกลไกของมูลค่าที่ดินของฮ่องกงและสิงคโปร์ พบว่า การพัฒนาเศรษฐกิจทั้งของฮ่องกงและสิงคโปร์เป็นไปอย่างรวดเร็ว สืบเนื่องมาจากรายได้ของรัฐที่มาจากที่ดิน นำไปใช้ในการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและบริการสาธารณะ ซึ่งวิธีการนี้มีทั้งข้อดีและข้อเสีย ขึ้นอยู่กับว่า เป้าหมายของภาครัฐจะรับผิดชอบเงื่อนไขด้านเศรษฐกิจและสังคม เพราะการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและบริการสาธารณะจัดเป็นสิ่งสำคัญ (Denis Camilleri. 2011) นอกจากนี้ Simon Huston and Clive Warren (2013) กล่าวว่า ในการศึกษาถึงการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น จะมีปัจจัยที่นำมาพิจารณาประการหนึ่ง คือ จะต้องมีเส้นทางคมนาคมที่เชื่อมโยงอย่างทั่วถึง (ภาพที่ 2.10) ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ บริษัทศูนย์วิจัยกสิกรไทย จำกัด (2555) พบว่า โครงการที่เกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม ซึ่งประกอบด้วย โครงสร้างพื้นฐานทั้งในประเทศและการพัฒนาเส้นทางเชื่อมโยงระหว่างประเทศ เช่น การพัฒนาระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน ระบบป้องกันน้ำท่วม หรือ แผนการบริหารจัดการน้ำในระยะยาวของรัฐ ส่งผลต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 2.10 Domains for evaluating a knowledge city

ที่มา : Simon Huston and Clive Warren (2013)

ดังนั้น มาตรวัดด้านโครงสร้างพื้นฐานสำหรับงานวิจัยครั้งนี้ ได้แก่ สาธารณูปโภคทั้ง ไฟฟ้า ประปา การคมนาคมที่เพียงพอและ ได้มาตรฐาน เส้นทางเชื่อมโยงระหว่างประเทศ ระบบป้องกันภัยพิบัติ

2.2.4.2 สิ่งแวดล้อม

งานวิจัยของ เกษราภรณ์ สุตตาพงศ์ และคณะ (2553) ที่ค้นพบว่า ทัศนคติของสังคม เป็นปัจจัยภายนอกที่ส่งผลต่อการเลือกทำเลที่ตั้งของผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมการผลิตในจังหวัดสุราษฎร์ธานี ซึ่งทัศนคติของสังคม ประกอบด้วย การรักษาสิ่งแวดล้อม การติดตั้งระบบบำบัดมลภาวะ ซึ่งสอดคล้องกับ งานวิจัยของ Denis Camilleri (2011) ที่กล่าวว่า การลงทุนจะต้องคำนึงถึงการสร้างบรรยากาศของสภาพแวดล้อมที่ดี ดังเช่นธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศอังกฤษได้ให้ความสำคัญด้านสิ่งแวดล้อม (Peter Jones and David Hillier, 2009) ทั้งด้านการบริหารจัดการด้านพลังงาน ระบบบำบัดน้ำเสีย ปรากฏตามตารางที่ 2.5

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 2.5 CSR Issues – Company Summaries

	CB Richard Ellis	Jones Lang LaSalle	Cushman and Wakefield	Savills	DTZ	Knight Frank	Colliers CRE	King Sturge
Environment								
Energy consumption and management	✓	✓	✓	✓	✓	X	X	✓
Climate change	✓	✓	X	X	✓	X	✓	✓
Water use	✓	✓	✓	X	X	X	X	✓
Waste management	✓	✓	✓	✓	✓	X	✓	✓
Sustainable real estate	✓	✓	✓	X	✓	✓	✓	✓
Reducing environmental impact	✓	✓	✓	✓	X	✓	X	✓
Marketplace								
Suppliers and clients	✓	X	✓	✓	✓	X	✓	✓
Ethics and governance	✓	✓	X	X	X	X	✓	✓
Workplace								
Employees	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Diversity	✓	✓	✓	X	X	✓	X	✓
Training and development	✓	✓	✓	✓	X	✓	✓	✓
Communication	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	✓
Health and safety	✓	✓	X	✓	✓	✓	✓	✓
Community								
Charitable donations	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Local community links	✓	✓	✓	✓	✓	X	✓	✓

ที่มา : Peter Jones and David Hillier (2009: 526)

จากตารางข้างต้นจะพบว่า นักลงทุนด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้ให้ความสำคัญกับความรับผิดชอบต่อสังคม (Corporate Social Responsibility- CSR) ในด้านสภาพแวดล้อมในพื้นที่ เช่น ด้านสุขอนามัยและความปลอดภัย ด้านการสื่อสารเพื่อเชื่อมโยงภายในพื้นที่ เพราะหากประชาชนรักษาสภาพแวดล้อมให้คงอยู่ในสภาพที่ดี ส่งผลต่อความต้องการเป็นเจ้าของพื้นที่นั้นๆเพิ่มมากขึ้น ดังนั้น มูลค่าที่ดิน หรือ ค่าเช่า จึงมีปัจจัยที่นำมาพิจารณา ประกอบด้วย (Denis Camilleri. 2011)

1) การบำรุงรักษาของเจ้าของที่ดิน
2) อัตราการเช่าระยะยาว
3) ปริมาณที่ดินที่ให้เช่า
4) ปัจจัยอื่นๆที่อยู่นอกเหนือการควบคุม
5) ปัญหาด้านสังคมที่เกี่ยวกับการเช่าบ้าน

ดังนั้น มาตรวัดด้านสิ่งแวดล้อมสำหรับงานวิจัยครั้งนี้ ได้แก่ การใส่ใจในสภาพแวดล้อม การมีระบบบำบัดมลภาวะ การมีระบบรักษาความปลอดภัยของชุมชน การลงทุนหรือมีกิจกรรมเกี่ยวกับด้านสุขอนามัย

2.2.4.5 ด้านการสร้างความสัมพันธ์ต่อชุมชน

Balbir B. Bhasin. (2007) กล่าวว่า ในการเริ่มต้นธุรกิจในต่างแดน จำเป็นต้องคำนึงถึงปัจจัยด้านขนบธรรมเนียมประเพณี ภาษา และศาสนาด้วย เพราะทั้ง 3 ปัจจัยจะส่งผลต่อความชอบค่านิยมของปัจเจกชนที่แตกต่างกัน และเกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์ (2556) ยังกล่าวเสริมด้วยว่า นอกจากนักลงทุนที่เป็นชาวต่างชาติ แล้ว เจ้าของพื้นที่ หรือ ชาวท้องถิ่นจำเป็นต้องศึกษาซึ่งกันและ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กัน และพัฒนารูปแบบวัฒนธรรม เพื่อการยอมรับซึ่งกันและกัน (Ginger Jones and Kevin Ells. 2009) ทำให้ผลของการดำเนินธุรกิจตามเป้าหมาย หรือ หากเป็นการลงทุนเพื่ออยู่อาศัย จะสามารถอยู่อาศัยร่วมกัน สื่อสารกันได้อย่างราบรื่น อีกทั้งต้องการตอบแทนชุมชน การสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับชุมชน (เกษราภรณ์ สุตตาพงศ์ และคณะ. 2553) เช่นเดียวกับ Peter Jones and David Hillier (2009) กล่าวว่า ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศอังกฤษได้ให้ความสำคัญชุมชนด้วยการสร้างสัมพันธ์ที่ดีกับชุมชน มีการสื่อสารกับชุมชน เพื่อให้เกิดความเข้าใจซึ่งกันและกันมีการบริจาคเพื่อชุมชน (ตาราง 2.6) และสำหรับการลงทุนและพัฒนาธุรกิจได้อย่างยั่งยืน จำเป็นจะต้องพัฒนาทั้งด้านเทคนิคและด้านสังคมควบคู่กัน โดยการสร้างโครงสร้างพื้นฐาน สภาพแวดล้อมที่ปลอดภัย และภาครัฐจะต้องให้การสนับสนุนด้านนโยบายด้านการเงิน เพื่อให้ราคาของอสังหาริมทรัพย์อยู่ในเกณฑ์ที่เหมาะสม เปิดกว้างสำหรับตลาดเป้าหมาย (R. Kasim Kasanga. 1995)

มาตรวัดด้านการสร้างความสัมพันธ์ต่อชุมชน ของงานวิจัยครั้งนี้ ประกอบด้วย ความเข้าใจในวัฒนธรรมชุมชน การเข้าใจในภาษา การเข้าใจในศาสนา การร่วมกิจกรรม หรือ สร้างกิจกรรมกับชุมชน การสื่อสารกับคนในชุมชน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 2.6 สรุปผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง		
ตัวแปรแฝงภายนอกและตัวแปรสังเกตได้	นักวิชาการ	ข้อค้นพบ
เศรษฐกิจและการลงทุน -สถานการณ์เศรษฐกิจ	สำนักงานส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม, 2555 อ้อทิพย์ รายฎร์นิยม, 2556 Elirehema Doriye, 2010 คณะกรรมการปฏิรูปสำนักงานปฏิรูปเพื่อสังคมไทยที่เป็นธรรม สำนักงานส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม, 2555 Alina Oprea, 2010 Mohammad M. Omran and John Pointon, 2009 Nicholas D. Paulson and Gary D. Schnitkey, 2013	-นักลงทุนต่างชาติมีความมั่นใจในการลงทุน เมื่อเศรษฐกิจของประเทศมีการขยายตัวเพิ่มขึ้น -ปัจจัยที่ทำให้มีนักลงทุนจากต่างประเทศนั้นประกอบด้วย ประเทศผู้รับการลงทุนเป็นแหล่งทรัพยากรและวัตถุดิบ เป็นแหล่งแรงงานราคาถูก เป็นแหล่งตลาดที่จะระบายสินค้าของประเทศเจ้าของทุน -รัฐบาลของประเทศจีนจะตัดสินใจเลือกการลงทุนในต่างประเทศจากปัจจัยด้านความมั่นคงของเศรษฐกิจของประเทศในอนาคต โดยปัจจัยที่จะกระทบต่อความมั่นคงของเศรษฐกิจ คือ ปัจจัยด้านพลังงาน เหมืองแร่ และอาหาร -ทุก 1ร้อยละของการเติบโตผลผลิตมวลรวมประชาชาติ (GDP) ราคาที่ดินจะสูงขึ้น 26.1ร้อยละ -อัตราของการแลกเปลี่ยนระหว่างการบริโภคในปัจจุบันกับในอนาคตนี้ ถูกกำหนดขึ้นโดยตลาดการเงิน และได้รับอิทธิพลจากอุปทานของรายได้ส่วนเกินที่จะนำมาลงทุน ณ เวลาใดเวลาหนึ่งกับอุปสงค์ของการบริโภคส่วนเกิน -การซื้อบ้านเป็นที่อยู่อาศัยนอกจากจะให้ความพอใจแก่เจ้าของแล้ว ในกรณีที่อุปสงค์ (Demand) ในที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นมากกว่าอุปทาน (Supply) มูลค่าของบ้านที่ซื้อไว้อาจสูงขึ้น หากขายจะได้กำไรซึ่งถือได้ว่าเป็นเพียงผลพลอยได้ หรือ การลงทุนในธุรกิจ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 2.6(ต่อ) สรุปผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง		
ตัวแปรแฝงภายนอกและตัวแปรสังเกตได้	นักวิชาการ	ข้อค้นพบ
-อัตราดอกเบี้ย	ธนาคารแห่งประเทศไทย2 ,556; มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ 2 ,556 กรมควบคุมมลพิษ, 2551 เพชรี ขุมทรัพย์, 2544; Alina Oprea, 2010 Krugman , 1979 Cantwell, J.A.. , 1987	- ผลตอบแทนจากการลงทุนในที่ดินจะต้องคุ้มค่า หรือมีมูลค่ามากกว่าอัตราดอกเบี้ยที่ต้องจ่าย -อัตราดอกเบี้ยมีผลต่อโครงสร้างด้านการเงินทุนของนักลงทุน เช่น การตัดสินใจด้านการกู้ยืม หรือ การตัดสินใจลงทุนในทรัพย์สิน -ธุรกิจการเกษตรในรัฐอิลลินอยส์ เลือกที่จะลงทุนด้านที่ดินด้วยการเช่า มากกว่าการซื้อที่ดิน -อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง คือ อัตราดอกเบี้ยที่หักอัตราเงินเฟ้อแล้ว -อัตราดอกเบี้ยที่เป็นตัวเงินจะแปรผันโดยตรงตามอัตราเงินเฟ้อ -ปัจจัยอัตราดอกเบี้ยซึ่งเป็นปัจจัยที่อธิบายเงินทุนเคลื่อนย้ายระหว่างประเทศส่งผลต่อทิศทางการเปลี่ยนแปลงของค่าเงินบาท สอดคล้องกับหลักการของ The International Fisher Effect ที่ว่า “ความแตกต่างของอัตราดอกเบี้ยที่เป็นตัวเงิน (Nominal Interest Rate) ในตลาดเงินสองประเทศ จะเท่ากับเปอร์เซ็นต์การเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนระหว่างเงินสองสกุลนั้น แต่มีเครื่องหมายหรือทิศทางตรงกันข้าม” -การลงทุนทางอ้อม คือ การลงทุนในหลักทรัพย์ นั้น ผู้ลงทุนจะนำเงินซื้อ หุ้นกู้ของธุรกิจ หรือ พันธบัตร หรือ หุ้นสามัญ จะพิจารณาจากอัตราดอกเบี้ยที่กำหนดและเวลาของอายุพันธบัตรหรือ อายุหุ้นกู้นั้น เปรียบเทียบกับอัตราผลตอบแทนในการลงทุนในรูปแบบอื่น เช่น การเพิ่มขึ้นของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ห้)กส่วนของภาษีที่ต้องจ่ายแล้ว

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 2.6(ต่อ) สรุปผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง		
ตัวแปรแฝงภายนอกและตัวแปรสังเกตได้	นักวิชาการ	ข้อค้นพบ
-อัตราดอกเบี้ย	บริษัท ศูนย์วิจัยกสิกรไทย จำกัด , 2555	-ประเทศสมาชิกภายในกลุ่มสามารถจะทำการค้าระหว่างกันได้ถึงแม้ว่าสินค้าที่ค้าขายกันจะเป็นสินค้าในหมวดอุตสาหกรรมเดียวกัน (Intra-Industry Trade) สาเหตุหลักเป็นเพราะสินค้าในอุตสาหกรรมเดียวกันนี้อาจมีความแตกต่างในตัวผลิตภัณฑ์ (Differential Products) ซึ่งความแตกต่างของสินค้าจะทำให้ผู้บริโภคสามารถเลือกบริโภคสินค้าได้อย่าง "หลากหลาย" มากยิ่งขึ้น (Gain from Variety) นั่นเอง ทั้งนี้ เพื่อนำไปสู่ความเชื่อมั่นในการดำเนินนโยบายจัดทำความตกลงการรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจและการค้าภายในภูมิภาค
-รูปแบบการเลือกการลงทุนระหว่างประเทศ	พิริยะ ผลวิรุฬห์, 2549	-การลงทุนในต่างประเทศ ก็เป็นปัจจัยที่ทำให้เกิดการค้าระหว่างประเทศตามมาด้วย เช่นกัน ยิ่งมีการลงทุนมากขึ้นเท่าไร ปริมาณการค้าระหว่างประเทศนั้นจะยิ่งเพิ่มขึ้น -นักลงทุนต่างชาติที่มีศักยภาพเพียงพอก็สามารถเข้าไปลงทุนได้ตามข้อกำหนดกฎหมายการลงทุนในแต่ละประเทศและตามข้อผูกพันในแต่ละกลุ่มความร่วมมือ -ผลดีของการรวมกลุ่มการเศรษฐกิจ ว่าเป็นปัจจัยสนับสนุนเกื้อกูลการลงทุนจากต่างประเทศมากกว่า เนื่องจากการรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจระหว่างประเทศจะช่วยในการสร้างประสิทธิภาพของระบบเศรษฐกิจของประเทศนั้น ๆ โดยภาพรวม (Overall Economic Efficiency) ไม่ว่าจะเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพทุนและประสิทธิภาพแรงงาน แนวโน้มของผลตอบแทนที่สูงขึ้น รวมไปถึงการมาตรการการลดความเสี่ยง อันเป็นปัจจัยที่สำคัญที่ดึงดูดการลงทุนจากประเทศเข้ามาประเทศในกลุ่มสมาชิกนั้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 2.6(ต่อ) สรุปผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง		
ตัวแปรแฝงภายนอกและตัวแปรสังเกตได้	นักวิชาการ	ข้อค้นพบ
นโยบายภาครัฐ -มาตรการด้านการเงิน	Linda M. Cohen, 2010 Sherif Roubi and Ashraf Ghazaly, 2007 เกษราธัญลักษณ์ ภาคย์2 ,556 United States Ganeral Accounting Office : GAO (2004) ซึ่งอ้างอิงในงานวิจัยของ เกษรา ภรณ์ สุตตาพงศ์ และคณะ,2 553 Adesoji O. Adelaja, et al., 2010	-กลยุทธ์การควบรวมกิจการ หรือ การซื้อกิจการ เพราะกลยุทธ์ดังกล่าวส่งผลต่อสถานะด้านการเงิน และ การพัฒนาศักยภาพขององค์กรด้วย -หากภาครัฐมีนโยบายในการกำหนดวงเงินสินเชื่อในบางธุรกิจ จะเป็นวิธีการหนึ่งของการเข้าถึงแหล่งเงินทุนได้เช่นกัน ทั้งนี้มาตรการด้านการเงินที่ภาครัฐให้การสนับสนุน จะส่งผลต่อรูปแบบการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์ และมีส่วนช่วยในการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ได้เร็วขึ้น เกิดกระแสเงินไหลสู่ตลาดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ -หากธนาคารพาณิชย์ของไทยกับรัฐบาลไทยเอื้อให้ชาวต่างชาติเข้ามากู้ยืมเงินเพื่อซื้อบ้านได้ ก็จะทำให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยในกลุ่มลูกค้าอาเซียนมีโอกาสในการเติบโตขยายตัวเพิ่มมากขึ้น อีกทั้งตลาดใหม่นี้น่าจะมีความหลากหลายมากขึ้น -ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจลงทุนด้านการคมนาคมขนส่งทางน้ำและทางบก ได้ข้อสรุปว่า ปัจจัยหนึ่งที่มีผลต่อการตัดสินใจ คือ แหล่งเงินทุน และโครงการระยะยาวมีความได้เปรียบด้านการจัดหาแหล่งเงินทุน -ปัจจัยหนึ่งในหลายปัจจัยที่ส่งผลต่อพฤติกรรมการถือครองที่ดิน ได้แก่ ภาษีที่ดิน -อัตราภาษีและค่าธรรมเนียม ส่งผลต่อการดำเนินธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ ทำให้มีปริมาณอสังหาริมทรัพย์ออกสู่ตลาดได้มาก ซึ่งจะส่งผลต่อราคาอสังหาริมทรพย์และการตัดสินใจ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 2.6(ต่อ) สรุปผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง		
ตัวแปรแฝงภายนอกและตัวแปรสังเกตได้	นักวิชาการ	ข้อค้นพบ
มาตรการด้านกฎหมาย	อ้อทิพย์ ราษฎร์นิยม2 ,556 Muthukumara Mani., et al, 1996 อ้างอิงใน เกษราภรณ์ สุตตาพงศ์ และคณะ2 ,553 Richard Ming Kirk Tan, 2004	-ทำเลที่ตั้งของโรงงาน จะต้องเป็นที่ดินและคุณสมบัติของที่ดิน ที่เหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจประเภทนั้นๆ -ปัจจัยหนึ่งที่มีผลต่อการตัดสินใจ คือ ข้อกำหนดทางกฎหมาย และกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อมจะเป็นปัญหาหลักของการดำเนินธุรกิจในอินเดีย -แม้ว่า ประเทศอินโดนีเซียและฮ่องกงจะมีวิธีการในการบริหารจัดการที่แตกต่างกัน แต่จะมีนำกฎหมายมาใช้ในควบคุมบังคับเช่นเดียวกัน
สภาพสังคมและสิ่งแวดล้อม -ระบบโครงสร้างพื้นฐาน	Eddie Chi-Man Hui., et al., 2004 Denis Camilleri, 2011 บริษัท ศูนย์วิจัยกสิกรไทย จำกัด, 2555 เกษราภรณ์ สุตตาพงศ์ และคณะ, 2553 Denis Camilleri, 2011	-การพัฒนาเศรษฐกิจทั้งของฮ่องกงและสิงคโปร์เป็นไปอย่างรวดเร็ว สืบเนื่องมาจากรายได้ของรัฐที่มาจากที่ดินนำไปใช้ในการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและบริการสาธารณะ -การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและบริการสาธารณะจัดเป็นสิ่งสำคัญ -โครงการที่เกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม ซึ่งประกอบด้วยโครงสร้างพื้นฐานทั้งในประเทศและการพัฒนาเส้นทางเชื่อมโยงระหว่างประเทศ เช่น การพัฒนาระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน ระบบป้องกันน้ำท่วม หรือแผนการบริหารจัดการน้ำในระยะยาวของรัฐ ส่งผลต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ -ทัศนคติของสังคม เป็นปัจจัยภายนอกที่ส่งผลต่อการเลือกทำเลที่ตั้งของผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมการผลิตในจังหวัดสุราษฎร์ธานี ซึ่งทัศนคติของสังคมประกอบด้วย การรักษาสิ่งแวดล้อม การติดตั้งระบบบำบัดมลภาวะ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 2.6(ต่อ) สรุปผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง		
ตัวแปรแฝงภายนอกและตัวแปรสังเกตได้	นักวิชาการ	ข้อค้นพบ
-สิ่งแวดล้อม	Peter Jones and David Hillier2 ,009 Balbir B. Bhasin, 2007 เกษรา ธัญลักษณ์ภาคย,2556	-การลงทุนจะต้องคำนึงถึงการสร้างบรรยากาศของสภาพแวดล้อมที่ดี -หากประชาชนรักษาสภาพแวดล้อมให้คงอยู่ในสภาพที่ดี ส่งผลต่อความต้องการเป็นเจ้าของพื้นที่นั้นๆเพิ่ม -ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศอังกฤษได้ให้ความสำคัญด้านสิ่งแวดล้อม ทั้งด้านการบริหารจัดการด้านพลังงาน ระบบบำบัดน้ำเสีย -ในการเริ่มต้นธุรกิจในต่างแดน จำเป็นต้องคำนึงถึงปัจจัยด้านขนบธรรมเนียมประเพณี ภาษา และศาสนาด้วย เพราะทั้ง 3 ปัจจัยจะส่งผลต่อความชอบ ค่านิยมของปัจเจกชนที่แตกต่างกัน
-ด้านการสร้างความสัมพันธ์ต่อชุมชน	เกษราภรณ์ สุตตาพงศ์ และคณะ, 2553 R. Kasim Kasanga, 1995	-นักลงทุนที่เป็นชาวต่างชาติ และ เจ้าของพื้นที่ หรือชาวท้องถิ่นจำเป็นต้องศึกษาซึ่งกันและกัน -ผลของการดำเนินธุรกิจตามเป้าหมาย หรือ หากเป็นการลงทุนเพื่ออยู่อาศัย จะสามารถอยู่อาศัยร่วมกันสื่อสารกันได้อย่างราบรื่น อีกทั้งต้องการตอบแทนชุมชน การสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับชุมชน -สำหรับการลงทุนและพัฒนาธุรกิจได้อย่างยั่งยืนจำเป็นจะต้องพัฒนาทั้งด้านเทคนิคและด้านสังคมควบคู่กัน โดยการสร้างโครงสร้างพื้นฐาน สภาพแวดล้อมที่ปลอดภัย และภาครัฐจะต้องให้การสนับสนุนด้านนโยบายด้านการเงิน เพื่อให้ราคาของอสังหาริมทรัพย์อยู่ในเกณฑ์ที่เหมาะสม เปิดกว้างสำหรับตลาดเป้าหมาย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 2.6(ต่อ) สรุปผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง		
ตัวแปรแฝงภายใน	นักวิชาการ	ข้อค้นพบ
พฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์	Malcolm Dowden and Emma Humphreys, 2013 Denis Camilleri , 2011 Richard Ming Kirk Tan,. 2004 Pholphirul , 2006b	-การเช่าจะส่งผลให้ไม่ต้องมีภาระหนี้สิน ลดค่าใช้จ่ายขององค์กรได้ -ราคาที่ดินสูงขึ้น เป็นผลให้มีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบจากการซื้อขาย เป็น รูปแบบของการเช่า แทน -ในประเทศอินโดนีเซียมีนโยบายจำกัดการถือครองที่ดินของชาวต่างชาติ ทำให้เกิดรูปแบบการถือครองที่ดินโดยใช้ตัวแทน(Nominee) -การลงทุนทางตรงระหว่างประเทศในลักษณะที่แตกต่างกัน เช่น การจัดตั้งบริษัทลูก (Subsidiaries) การร่วมลงทุนกับบริษัทท้องถิ่น (Joint Venture with Local Firm)

2.3 กรอบแนวคิดการวิจัย

จากการทบทวนวรรณกรรม พบว่า ตัวแปรที่เกี่ยวข้องกับ การพัฒนาแบบจำลองสมการโครงสร้างของปัจจัยที่ส่งผลต่อรูปแบบพฤติกรรมของการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของเพื่อการลงทุนของคนต่างด้าว ในเขตปกครองพิเศษ ดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาพที่ 2.11 กรอบแนวคิดการวิจัย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตัวแปรที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัยครั้งนี้ ประกอบด้วย

ตารางที่ 2.7 ตัวแปรที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัย

	ตัวแปรแฝงภายนอก	ตัวแปรสังเกตได้
ตัวแปรแฝงภายนอก	ด้านเศรษฐกิจและการลงทุน	-สถานการณ์เศรษฐกิจ -อัตราดอกเบี้ย -รูปแบบการเลือกลงทุนระหว่างประเทศ
	ด้านนโยบายภาครัฐ	-มาตรการด้านการเงิน -มาตรการด้านภาษี -มาตรการด้านกฎหมาย
	ด้านสภาพสังคมและสิ่งแวดล้อม	-ระบบโครงสร้างพื้นฐาน -สิ่งแวดล้อม -การสร้างความสัมพันธ์ต่อชุมชน
ตัวแปรแฝงภายใน	พฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์	-การซื้อ -การเช่า -การเช่าระยะยาว -การให้ผู้อื่นถือแทน -การร่วมลงทุน -การถือหุ้นในนิติบุคคล

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2.4 สมมุติฐานการวิจัย

จากกรอบแนวคิดการวิจัยในภาพที่ 2.11 ของงานวิจัยครั้งนี้ ทำให้ผู้วิจัยตั้งสมมุติฐานการวิจัยได้ ดังนี้

ตารางที่ 2.8 สมมุติฐานการวิจัย

สมมุติฐานที่ 1 (H1) :	เศรษฐกิจและการลงทุน มีอิทธิพลทางตรงเชิงบวก ต่อ พฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์
สมมุติฐานที่ 2 (H2) :	นโยบายภาครัฐ มีอิทธิพลทางตรงเชิงบวก ต่อ พฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์
สมมุติฐานที่ 3 (H3) :	นโยบายภาครัฐ มีอิทธิพลทางตรงเชิงบวก ต่อ เศรษฐกิจและการลงทุน
สมมุติฐานที่ 4 (H4) :	นโยบายภาครัฐ มีอิทธิพลทางตรงเชิงบวก ต่อ สภาพสังคมและสิ่งแวดล้อม
สมมุติฐานที่ 5 (H5) :	สภาพสังคมและสิ่งแวดล้อม มีอิทธิพลทางตรงเชิงบวก ต่อ พฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 3
วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษา การพัฒนาแบบจำลองสมการโครงสร้างของปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อรูปแบบพฤติกรรมของการถือครองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของคนต่างด้าว ในเขตปกครองพิเศษ ดังนั้น ผู้วิจัยได้กำหนดรายละเอียดของวิธีดำเนินการวิจัย ดังนี้

1) แนวทางที่ใช้ในการศึกษา
2) ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง
3) เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย
4) การเก็บรวบรวมข้อมูล
5) การวิเคราะห์ข้อมูลและสถิติที่ใช้

3.1 แนวทางที่ใช้ในการศึกษา

สำหรับการวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยจะดำเนินการวิจัยทั้งการวิจัยเชิงปริมาณและการวิจัยเชิงคุณภาพ ด้วยการใช้ข้อมูลทั้งประเภทข้อมูลปฐมภูมิ และ ข้อมูลทุติยภูมิ โดยมีขั้นตอนในการวิจัย ดังนี้

3.1.1 แนวทางการศึกษาจากข้อมูลปฐมภูมิ

สำหรับการศึกษาข้อมูลปฐมภูมิ จะดำเนินการวิจัยทั้งการวิจัยเชิงปริมาณและเชิงคุณภาพ ดังนี้

3.1.1.1 การวิจัยเชิงปริมาณ เป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลด้วยแบบสอบถามที่ผ่านตรวจสอบแล้ว โดยวัตถุประสงค์ของการตรวจสอบแบบสอบถามเพื่อการปรับปรุงข้อคำถามให้มีความชัดเจน ตรงกับวัตถุประสงค์ของการวิจัยในครั้งนี้ หลังจากนั้นจึงดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูล วิเคราะห์ข้อมูล ทางสถิติ ทั้งนี้ขั้นตอนในการตรวจสอบ ประกอบด้วย

1) การตรวจสอบจากนักวิชาการ ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านที่ตรงกับปัจจัยที่ต้องการตรวจสอบ เพื่อตรวจสอบเนื้อหา ความสมบูรณ์ของข้อคำถาม

2) การตรวจสอบด้วยการทดลองใช้ (Try out)

3.1.1.2 การวิจัยเชิงคุณภาพ เป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลด้วยการสัมภาษณ์ผู้บริหารระดับสูงขององค์กรต่างชาติขนาดใหญ่ ผู้บริหารระดับสูงของหน่วยงานส่งเสริมการลงทุนของไทย ซึ่งบุคคลดังกล่าว จะเป็นผู้ที่มีหน้าที่ในการกำหนดทิศทาง นโยบาย กลยุทธ์ขององค์กร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.1.2 แนวทางการศึกษาจากข้อมูลทุติยภูมิ

เป็นการศึกษาจากการทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องทั้งจากทฤษฎี ตำราวิชาการงานวิจัย เอกสาร บทความต่างๆ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการกลั่นกรองให้ได้กรอบแนวคิดการวิจัยสำหรับงานวิจัยครั้งนี้

3.2 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ประชากรที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้ คือ นักลงทุนประเภทการลงทุนทางตรงที่เป็นคนต่างด้าว ในเขตปกครองพิเศษ คือ กรุงเทพมหานคร และ เมืองพัทยา โดยเป็นนักลงทุนเพื่อการบริโภค ได้แก่ การถือครองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

3.2.1 ขนาดกลุ่มตัวอย่าง

3.2.1.1 สำหรับการวิจัยเชิงปริมาณ เนื่องจากไม่ทราบจำนวนประชากรที่แน่นอน จึงทำการคำนวณจำนวนกลุ่มตัวอย่าง โดยวิธีคำนวณขนาดกลุ่มตัวอย่างพิจารณาจาก อัตราส่วนระหว่างจำนวนตัวอย่าง กับ ตัวแปรสังเกตได้ เท่ากับ 10-20 ต่อ 1 (นงลักษณ์ วิรัชชัย, 2542) ดังนั้น จากตัวแปรสังเกตได้ จำนวน 14 ตัวแปร ทำให้คำนวณขนาดตัวอย่าง เท่ากับ 280 ตัวอย่าง ส่วนวิธีการจัดเก็บ จะใช้วิธีการจัดเก็บแบบสัดส่วน (Proportion Sampling) จากจำนวนประชากรในเขตปกครองพิเศษทั้ง 2 แห่ง โดยการจัดเก็บจากกลุ่มตัวอย่าง 3 แห่ง คือ

1) สมาชิกสโมสรชาวต่างชาติ จะเป็นกลุ่มคนวัยทำงานทั้งธุรกิจของตนเอง หรือ ตัวแทนของธุรกิจภาคเอกชน

2) ผู้ปกครองของนักเรียนโรงเรียนนานาชาติ จะเป็นกลุ่มคนวัยสร้างครอบครัว และอยู่ในวัยทำงานเช่นกัน

3) สมาคมทหารผ่านศึกอเมริกัน ซึ่งปลดเกษียณแล้ว และมาตั้งถิ่นฐานในประเทศไทย จะเป็นกลุ่มคนวัยที่ต้องการแหล่งพักอาศัยที่ถาวร มิใช่การเก็งกำไร หรือ หาผลประโยชน์ระยะสั้น

ดังนั้น จะเห็นได้ว่า การเลือกกลุ่มตัวอย่างทั้ง 3 กลุ่ม เพราะจะสามารถเป็นตัวแทนของชาวต่างชาติได้ทุกวัยที่มีความสามารถด้านกำลังซื้อ มิใช่นักท่องเที่ยวที่มิได้มีความประสงค์จะพักอาศัยในระยะยาว ซึ่งขนาดตัวอย่างของงานวิจัยครั้งนี้ กับ 301 ราย โดยการจัดเก็บในเขตปกครองพิเศษ 2 แห่งในสัดส่วนที่เท่ากัน

วิธีการจัดเก็บแต่ละแห่งจะใช้วิธีการแบบบังเอิญ (Accidental Sampling) ในแต่ละกลุ่มตัวอย่าง เพราะถือว่าทุกสมาชิกในประชากรแต่กลุ่มมีโอกาสจะถูกเลือกเท่าๆกัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สำหรับการวิจัยเชิงคุณภาพ ซึ่งเป็นการสัมภาษณ์เชิงลึกผู้บริหารระดับสูงขององค์กรต่างชาติขนาดใหญ่ ผู้บริหารระดับสูงของหน่วยงานส่งเสริมการลงทุนของไทย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นการยืนยันโมเดลที่ได้จากการวิจัยเชิงปริมาณ ขนาดตัวอย่างของการศึกษาจะมีจำนวน 10 ราย

3.3 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

สำหรับเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย จะมีขั้นตอนในการดำเนินการ ดังนี้

3.3.1 การจัดทำเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

ซึ่งได้แก่ แบบสอบถาม เพื่อการเก็บรวบรวมข้อมูล โดยแบบสอบถามที่จัดทำขึ้นนี้ได้จากการทบทวนวรรณกรรม โดยให้ลูกค้ากรอกแบบสอบถามเอง (Self-Administered Questionnaire) โดยมีส่วนประกอบที่สำคัญ 3 ส่วน รวม 63 ข้อ ดังนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลของผู้ตอบแบบสอบถาม จำนวน 7 ข้อ

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับรูปแบบของการถือครองที่ดิน จำนวน 6 ข้อ

ส่วนที่ 3 ข้อมูลของคนต่างด้าวที่ประเมินปัจจัยที่ส่งผลต่อรูปแบบพฤติกรรมของการถือครองอสังหาริมทรัพย์ จำนวนรวม 50 ข้อ โดยแบ่งออกเป็น

2.1) คำถามเกี่ยวกับเศรษฐกิจและการลงทุน จำนวน 18 ข้อ

2.2) คำถามเกี่ยวกับนโยบายภาครัฐ จำนวน 18 ข้อ

2.3) คำถามเกี่ยวกับสภาพสังคม ชุมชนและสิ่งแวดล้อม จำนวน 14 ข้อ

ลักษณะคำถามเป็นแบบประมาณค่า (Likert Rating Scale) แต่ละข้อมีมาตรวัด 7 หน่วย โดยได้กำหนดเกณฑ์การให้คะแนนไว้ดังนี้

เห็นด้วยอย่างยิ่ง	ใช้เลข 7	หมายถึง 7 คะแนน
เห็นด้วย	ใช้เลข 6	หมายถึง 6 คะแนน
ค่อนข้างเห็นด้วย	ใช้เลข 5	หมายถึง 5 คะแนน
เฉยๆ	ใช้เลข 4	หมายถึง 4 คะแนน
ไม่ค่อยเห็นด้วย	ใช้เลข 3	หมายถึง 3 คะแนน
ไม่เห็นด้วย	ใช้เลข 2	หมายถึง 2 คะแนน
ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง	ใช้เลข 1	หมายถึง 1 คะแนน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.3.2 การตรวจสอบคุณภาพเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

ผู้วิจัยจะดำเนินการตรวจสอบคุณภาพของเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย เพื่อเป็นเครื่องมือที่ใช้เป็นมาตรวัดที่มีคุณภาพ โดยมีทั้งความเที่ยงตรงเชิงเนื้อหา (Content Validity) และ ความเชื่อถือได้ (Reliability) โดยแบ่งเป็น 2 ขั้นตอน คือ

1) การตรวจสอบโดยผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้าน รวม 5 ท่าน ประกอบด้วย

ตารางที่ 3.1 รายชื่อผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้าน 5 ท่าน

ประเภทของผู้เชี่ยวชาญ	จำนวน	รายชื่อผู้เชี่ยวชาญ/ตำแหน่ง
ผู้เชี่ยวชาญด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	2 ท่าน	1. คุณอานะวัฒน์ นาวินธรรม อุปนายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร
		2. คุณธำรง ปัญญาสกุลวงศ์ นายกสมาคมอาคารชุดไทย
ผู้เชี่ยวชาญด้านบริหารธุรกิจ	2 ท่าน	3. คุณพรนริศ ชานไชยสิทธิ์ นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย
		4. นายภาณุทัต แนวจันทร์ รองเลขาธิการคณะอนุกรรมการความร่วมมือทางเศรษฐกิจกับประเทศเพื่อนบ้านด้านจีนตอนใต้ หอการค้าไทย
ผู้เชี่ยวชาญด้านการเจรจาความร่วมมือระหว่างประเทศ	1 ท่าน	5. นายกิตติ ตั้งศรีวงศ์ ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารและจัดการ บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทในเครือ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

2) การตรวจสอบคุณภาพมาตรวัดจากแบบสอบถาม ในการวิจัยครั้งนี้ เป็นการตรวจสอบความเที่ยงตรงเชิงเนื้อหา (Context Validity) เพื่อตรวจสอบความครอบคลุมของเนื้อหา ตลอดจนภาษาที่ใช้ โดยการหาค่าดัชนีความสอดคล้องของเนื้อหา กับ วัตถุประสงค์ของการวิจัย (Index of item – Objective Congruence : IOC) แล้วดำเนินการคัดเลือกข้อคำถามเฉพาะข้อที่มีค่า IOC มากกว่า 0.5 เท่านั้น

สูตรที่ใช้ในการคำนวณ

$$IOC = \frac{\sum R}{n} \qquad (3.1)$$

R = ค่าคะแนนความสอดคล้อง

N = จำนวนผู้เชี่ยวชาญ

โดยการให้ค่าคะแนน เป็นดังนี้

1 = สอดคล้อง

0 = ไม่แน่ใจ

-1 = ไม่สอดคล้อง

3. การแปลผลระดับความพึงพอใจของงานวิจัยครั้งนี้ กำหนดเกณฑ์การจัดลำดับคะแนนเฉลี่ยตามหลักสถิติ ดังนี้

อันตรภาคชั้น (Interval Scale) = ค่าสูงสุด - ค่าต่ำสุด / จำนวนชั้น

= (7-1)/7 = 0.86

ตารางที่ 3.2 เกณฑ์การแปลผลระดับของการวิเคราะห์เชิงปริมาณ

ระดับคะแนนเฉลี่ย	ระดับความเห็น
1.00 – 1.86	ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง
1.87 – 2.72	ไม่เห็นด้วย
2.73 – 3.58	ไม่ค่อยเห็นด้วย
3.59 – 4.44	เฉยๆ
4.45 – 5.30	ค่อนข้างเห็นด้วย
5.31 – 6.16	เห็นด้วย
6.17 – 7.00	เห็นด้วยอย่างยิ่ง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

3.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล

3.4.1 ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data)

เป็นการรวบรวมข้อมูลปัจจัยที่ส่งผลต่อรูปแบบพฤติกรรมของการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ โดยใช้วิธีแบบง่าย (Sampling Random Sample)

3.4.2 ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data)

โดยการศึกษาแนวคิด ทฤษฎี งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง จากแหล่งข้อมูลต่าง ๆ ได้แก่ หนังสือ เอกสาร บทความ งานวิจัย เป็นต้น เพื่อกำหนดกรอบแนวความคิดและทฤษฎีที่ใช้ในการศึกษา

3.5 การวิเคราะห์ข้อมูลและสถิติที่ใช้

3.5.1 การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงปริมาณ

ผู้วิจัยจะดำเนินการวิเคราะห์โดยใช้สถิติ

1) การวิเคราะห์ประเภทนักลงทุน และ การถือครองที่ดิน โดยการใช้สถิติเชิงพรรณนา (Descriptive Statistics) โดยอธิบายลักษณะ

1.1) ค่าความถี่ (Frequency)

1.2) ค่าร้อยละ (Percentage)

1.3) ค่าเฉลี่ยเลขคณิต (Mean)

1.4) ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (Standard Deviation)

2) การวิเคราะห์โดยใช้เทคนิคการวิเคราะห์สมการโครงสร้าง (SEM) เพื่อหาความสัมพันธ์จากตัวแปรเชิงเหตุ ไปสู่ ตัวแปรผล ซึ่งสำหรับงานวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยได้ทำการทบทวนวรรณกรรมได้ตัวแปรเชิงสาเหตุ 3 ตัวแปร ได้แก่ นโยบายภาครัฐ เศรษฐกิจและการลงทุน และสภาพสังคมและสิ่งแวดล้อม ซึ่งเป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อตัวแปรผล ซึ่งได้แก่รูปแบบพฤติกรรมของการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ

3.5.2 การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพ

เพื่อเป็นการยืนยันผลการวิเคราะห์เชิงปริมาณ ผู้วิจัยจึงดำเนินการสัมภาษณ์ตัวแทนของหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดนโยบายด้านการถือครองอสังหาริมทรัพย์ ตัวแทนของผู้บริหารของเขตปกครองพิเศษ ตัวแทนของนักธุรกิจชาวไทย และนักธุรกิจชาวต่างชาติในเขตปกครองพิเศษ ซึ่งบุคคลดังกล่าว จะเป็นผู้ที่มีหน้าที่ในการกำหนดทิศทาง นโยบาย กลยุทธ์ของ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

องค์กร แล้วจะดำเนินการแปลผลข้อมูลเชิงคุณภาพตามแนวทางของสุภางค์ จันทวานิช (2550) ได้แก่ การจำแนกข้อมูล การเปรียบเทียบข้อมูล การเชื่อมโยงความสัมพันธ์ และการสรุปตีความ ทั้งนี้ดำเนินการวิธีการการบรรยายผลและนำเสนอผลการวิจัยไปสู่การค้นพบข้อเท็จจริง เพื่อเป้าหมายให้ผลการวิจัยมีความน่าเชื่อถือ และมีความเที่ยงตรงมากที่สุด โดยผู้ให้สัมภาษณ์ประกอบด้วยรายชื่อ ในตารางที่ 3.3

ตารางที่ 3.3 รายชื่อผู้ให้สัมภาษณ์เชิงลึก

กลุ่มธุรกิจ	ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง
1) เจ้าหน้าที่ของรัฐที่มีส่วนในการกำหนดนโยบายด้านที่ดิน เช่น ด้านผังเมือง ด้านกรมที่ดิน จำนวน 2 ท่าน ได้แก่	1.1) นายเชตวัน อนันตสมบูรณ์	รองอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง
	1.2) ดร.สุจิต จงประเสริฐ	รองอธิบดีกรมที่ดิน
2) เจ้าหน้าที่ของรัฐที่มีส่วนในการกำหนดนโยบายด้านเศรษฐกิจ จำนวน 2 ท่าน ได้แก่	2.1) นายสมบูรณ์ งามลักษณ์	อดีตประธานที่ปรึกษาคณะกรรมาธิการ เศรษฐกิจ การพาณิชย์และอุตสาหกรรม
	2.2) นายชวลิต นิ่มลออ	รองประธานสภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย
3) นักธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ ทั้งประเภทบ้านอยู่อาศัย คอนโดมิเนียม จำนวน 2 ท่าน ได้แก่	3.1) นางสาวอัจฉราพร ศิริไพรวัน	ประธานกรรมการบริษัท รสา พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
	3.2) นายอิสระ บุญยัง	นายกกิตติมศักดิ์และที่ปรึกษาสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร
4) นักธุรกิจชาวต่างชาติ ซึ่งมีตำแหน่งเป็นผู้บริหารองค์กรหรือเจ้าของธุรกิจ จำนวน 2 ท่าน ได้แก่	4.1) Mr. Stephen James Smith	Director of Pratamnak Sands Co., Ltd.
	4.2) Mr. Paul Eddershaw	Sales Manager of Town and Country Property Co., Ltd.
5) ผู้บริหารของเขตปกครองพิเศษ จำนวน 2 ท่าน ได้แก่	5.1) นายสุรเกียรติ ลิ้มเจริญ	รองผู้อำนวยการสำนักป้องกันภัยและบรรเทาสาธารณะภัย กรุงเทพมหานคร เคยดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการเขตหลายเขต ผู้อำนวยการกองรายได้ กทม.
	5.2) ดร.วีรวัฒน์ ค้าขาย	รองนายกเมืองพัทยา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 4
การวิเคราะห์ข้อมูล

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์การวิจัย คือ 1) เพื่อศึกษาพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ 2) เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ 3) เพื่อศึกษารูปแบบพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ ในบทนี้ผู้วิจัยได้พัฒนาเครื่องมือที่ใช้ในการดำเนินการวิจัย โดยใช้ระเบียบวิธีวิจัยเชิงปริมาณ (Quantitative Research) และการวิจัยเชิงคุณภาพ ซึ่งตัวแปรที่ใช้ในการศึกษา มี 3 ประเภทตัวแปร คือ ตัวแปรแฝงภายนอก ตัวแปรคั่นกลาง และ ตัวแปรแฝงภายใน ดังมีรายละเอียดแสดงไว้ในบทที่ 3

ผู้วิจัยได้ทดสอบเครื่องมือที่นำมาใช้ในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ด้วยค่าสถิติต่างๆ เพื่อสนับสนุนและยืนยันคุณภาพของเครื่องมือในการวิจัยให้เป็นไปตามมาตรฐานของระเบียบวิธีวิจัยและการวิจัยระดับนานาชาติ ผู้วิจัยขอนำเสนอผลการวิเคราะห์ข้อมูลตามลำดับ ดังนี้

4.1) ผลความเชื่อมั่นและความเที่ยงของข้อมูล
4.2) ผลของข้อมูลเชิงพรรณนา
4.3) การวิเคราะห์และผลจากการศึกษา
4.4) ผลการทดสอบโมเดลสมการโครงสร้าง
4.5) ผลการทดสอบสมมุติฐาน
4.6) ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพ
4.7) บทสรุป

การวิจัยครั้งนี้ ได้นำเสนอผลการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงปริมาณ ประกอบด้วย ผลความเชื่อมั่นและความเที่ยงของข้อมูล ผลของข้อมูลเชิงพรรณา ผลการทดสอบสมมุติฐาน ผลการวิเคราะห์องค์ประกอบเชิงยืนยัน ผลการทดสอบโมเดลสมการโครงสร้าง รวมทั้งการวิเคราะห์ความสอดคล้องของแต่ละตัวแปรในกรอบแนวคิด โดยมีสาระสำคัญดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.1 ผลความเชื่อมั่นและความเที่ยงของข้อมูล

การวิจัยครั้งนี้ ได้ดำเนินการพัฒนามาตรวัดจากการทบทวนวรรณกรรมดังปรากฏในบทที่ 2 ประกอบด้วย

4.1.1) มาตรวัดของ รูปแบบการถือครองอสังหาริมทรัพย์ พัฒนาจากทฤษฎีพฤติกรรมผู้บริโภค ทฤษฎีแรงจูงใจ ทฤษฎีการลงทุน รวมทั้งงานวิจัยของ ศิริพร สัจจานนท์ และคณะ (2552);วิทวัส รุ่งเรืองผล (2551);Malcolm Dowden and Emma Humphreys (2013);Richard Ming Kirk Tan (2004)

4.1.2) มาตรวัดของเศรษฐกิจและการลงทุน พัฒนาจากทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องของ Lopez et al., (1988) ; เกษราภรณ์ สุตตาพงศ์และคณะ (2553) ; Adesoji O. Adelaja, et al., (2010); สำนักงานส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (2555); Alina Oprea (2010) ; อ้อทิพย์ ราษฎร์นิยม (2556) ; Mohammad M. Omran and John Pointon (2009) ; Krugman (1979) บริษัท ศูนย์วิจัยกสิกรไทย จำกัด (2555)

4.1.3) มาตรวัดของนโยบายภาครัฐพัฒนาจากทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องของ Ibrahim Mohd, Faizah Ahmad., et al. (2009); Denis Camilleri (2011) ; เกษราภรณ์ สุตตาพงศ์และคณะ (2553) ; บริษัท ศูนย์วิจัยกสิกรไทย จำกัด (2555) ; United States Ganeral Accounting Office : GAO (2004) ซึ่งอ้างอิงในงานวิจัยของ เกษราภรณ์ สุตตาพงศ์ และคณะ (2553) ; Linda M. Cohen (2010) ; Sherif Roubi and Ashraf Ghazaly, (2007) ; Adesoji O. Adelaja, et al., (2010) ; Nelson Chan and Fong-yao Chen (2011); อ้อทิพย์ ราษฎร์นิยม (2556) ; (Muthukumara Mani., et al., 1996 อ้างอิงใน เกษราภรณ์ สุตตาพงศ์ และคณะ. 2553)

4.1.4) มาตรวัดของสภาพสังคมและสิ่งแวดล้อม พัฒนาจากทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องของ เกษราภรณ์ สุตตาพงศ์และคณะ (2553); วิทวัส รุ่งเรืองผล (2555) ; Denis Camilleri (2011) ; บริษัทศูนย์วิจัยกสิกรไทย จำกัด (2555) ; Peter Jones and David Hillier (2009); Balbir B. Bhasin (2007) ; Ginger Jones and Kevin Ells (2009)

สำหรับการสร้างเครื่องมือวัดหรือแบบสอบถามจะใช้มาตรวัดแบบ 7-Point Likert Scale Likert (1970) ซึ่งผู้วิจัยได้ดำเนินการพัฒนาให้เป็นเครื่องมือ โดยดำเนินการทำ Try-Out จำนวน 30 ตัวอย่างพร้อมทั้งให้ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะทางที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการตรวจสอบแบบสอบถามรวมทั้งภาษาที่ใช้ในแบบสอบถาม ทั้งนี้เพื่อให้แบบสอบถามมีคุณภาพ สามารถสื่อสารได้อย่างถูกต้องตรงกับวัตถุประสงค์ของงานวิจัย ส่งผลให้มีความเที่ยงตรงของข้อมูล และ มีความเชื่อมั่นเพียงพอที่ใช้สำหรับการเก็บข้อมูลในงานวิจัยครั้งนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

โดยผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านทั้ง 5 ท่าน ประกอบด้วย

ตารางที่ 4.1 ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้าน 5 ท่าน

ประเภทของผู้เชี่ยวชาญ	จำนวน	รายชื่อผู้เชี่ยวชาญ/ตำแหน่ง
ผู้เชี่ยวชาญด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	2 ท่าน	1. คุณอานะวัฒน์ นาวินธรรม อุปนายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร
		2. คุณธำรง ปัญญาสกุลวงศ์ นายกสมาคมอาคารชุดไทย
ผู้เชี่ยวชาญด้านบริหารธุรกิจ	2 ท่าน	3. คุณพรนริศ ชวนไชยสิทธิ์ นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย
		4. นายกิตติ ตั้งศรีวงศ์ ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารและจัดการ บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทในเครือ
ผู้เชี่ยวชาญด้านการเจรจาความร่วมมือระหว่างประเทศ	1 ท่าน	5. นาย ภาณุทัต แนวจันทร์ รองเลขาธิการคณะอนุกรรมการความร่วมมือทางเศรษฐกิจกับประเทศเพื่อนบ้านด้านจีนตอนใต้ หอการค้าไทย

ดังนั้นรายละเอียดการหาค่าความเที่ยงตรงและความเชื่อถือได้ของมาตรวัดตามวิธีครอนบัคของแต่ละกลุ่มตัวแปรของงานวิจัยครั้งนี้ ปรากฏดังตารางที่ 4.2 ถึง 4.5 โดยผู้วิจัยได้คำนวณหาค่าความเชื่อถือได้ของข้อคำถามที่เป็นมาตรวัดตัวแปร โดยแสดงค่าแสดงอำนาจจำแนก (Corrected Item-Total Correlation) และค่า Cronbach's alpha ของแต่ละกลุ่มตัวแปร เพื่อเป็นการแสดงและยืนยันว่า ข้อมูลที่เก็บจากกลุ่มตัวอย่างโดยใช้แบบสอบถามในงานวิจัยครั้งนี้มีความเชื่อถือได้ โดยผลการวิเคราะห์ค่าความเที่ยงตรงและความเชื่อถือได้ของมาตรวัดตามวิธีของครอนบาคมีค่าความเที่ยงตรง (Validity) และค่าความเชื่อถือได้ (Reliability) ของข้อมูลตามรายข้อของแต่ละตัวแปร อยู่ในระดับยอมรับได้ มีความเชื่อถือได้ค่อนข้างสูง ดังตารางที่ 4.2 ถึง 4.5

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.2 ค่าแสดงอำนาจจำแนกและค่าเชื่อถือได้ของตัวแปรรูปแบบการถือครองอสังหาริมทรัพย์

ตัวแปรแฝง	ตัวแปรสังเกตได้	องค์ประกอบของมาตรวัด	ค่าแสดงอำนาจจำแนก (Corrected Item-Total Correlation)	Cronbach's alpha
รูปแบบการถือครองอสังหาริมทรัพย์				.640
	-การถือครองด้วยการซื้อ	Type_te1	.548	
	-การถือครองด้วยการเช่า	Type_te2	.515	
	-การถือครองด้วยการเช่าระยะยาว	Type_te3	.524	
	-การถือครองด้วยการให้ผู้อื่นถือแทน	Type_te4	.505	
	-การถือครองด้วยการร่วมลงทุน	Type_te5	.500	
	-การถือครองด้วยการถือในนามนิติบุคคล	Type_te6	.508	

จากตารางที่ 4.2 พบว่า

1) การวัดค่าสหสัมพันธ์ระหว่างคะแนนตัวชี้วัด (Corrected Item-Total Correlation) มีค่าระหว่าง .500 - .548

2) ส่วนค่าสัมประสิทธิ์ Cronbach's alpha รวมของตัวแปรแฝงด้านรูปแบบการถือครองอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ .640 ถือว่า เป็นมาตรวัดที่มีระดับความเชื่อถือได้ในระดับสูง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.3 ค่าแสดงอำนาจจำแนกและค่าเชื่อถือได้ของตัวแปรด้านเศรษฐกิจและการลงทุน

ตัวแปรแฝง	ตัวแปรสังเกตได้	องค์ประกอบของมาตรวัด	ค่าแสดงอำนาจจำแนก (Corrected Item-Total Correlation)	Cronbach's alpha
ด้านเศรษฐกิจและการลงทุน				.810
	-สถานการณ์เศรษฐกิจ	econ 1	.624	.871
		econ 2	.600	
		econ 3	.720	
		econ 4	.726	
		econ 5	.664	
		econ 6	.550	
		econ 7	.655	
	-อัตราดอกเบี้ย	interest 1	.751	.923
		interest 2	.758	
		interest 3	.782	
		interest 4	.761	
		interest 5	.768	
		interest 6	.763	
		interest 7	.734	
	-รูปแบบการเลือกลงทุนระหว่างประเทศ	invest 1	.715	.867
		invest 2	.802	
		invest 3	.725	

จากตารางที่ 4.3 พบว่า

1) การวัดค่าสหสัมพันธ์ระหว่างคะแนนตัวชี้วัด (Corrected Item-Total Correlation) มีค่าระหว่าง .550 - .802

2) การทดสอบค่าสัมประสิทธิ์รวมของตัวแปรสังเกตได้คะแนนรวมมาตรวัดเท่ากับ มีค่าระหว่าง .867 - .923

ส่วนค่าสัมประสิทธิ์ Cronbach's alpha รวมของตัวแปรแฝงด้านเศรษฐกิจและการลงทุนเท่ากับ .810 ถือว่า เป็นมาตรวัดที่มีระดับความเชื่อถือได้ในระดับสูง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.4 ค่าแสดงอำนาจจำแนกและค่าเชื่อถือได้ของตัวแปรด้านนโยบายภาครัฐ

ตัวแปรแฝง	ตัวแปรสังเกตได้	องค์ประกอบของมาตรวัด	ค่าแสดงอำนาจจำแนก (Corrected Item-Total Correlation)	Cronbach's alpha
นโยบายภาครัฐ				.837
	-มาตรการด้านการเงิน	money 1	.778	.929
		money 2	.804	
		money 3	.783	
		money 4	.735	
		money 5	.735	
		money 6	.798	
		money 7	.791	
	-มาตรการด้านภาษีและค่าธรรมเนียม	tax 1	.816	.928
		tax 2	.784	
		tax 3	.852	
		tax 4	.819	
		tax 5	.791	
	-มาตรการด้านกฎหมายที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์	law 1	.707	.927
		law 2	.827	
		law 3	.780	
		law 4	.764	
		law 5	.834	
		law 6	.829	

จากตารางที่ 4.4 พบว่า

1) การวัดค่าสหสัมพันธ์ระหว่างคะแนนตัวชี้วัด (Corrected Item-Total Correlation) มีค่าระหว่าง .707 - .852

2) การทดสอบค่าสัมประสิทธ์รวมของตัวแปรสังเกตได้คะแนนรวมมาตรวัดเท่ากับ มีค่าระหว่าง .927 - .929

ส่วนค่าสัมประสิทธิ์ Cronbach's alpha รวมของตัวแปรแฝงด้านนโยบายภาครัฐ เท่ากับ .837 ถือว่า เป็นมาตรวัดที่มีระดับความเชื่อถือได้ในระดับสูง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.5 ค่าแสดงอำนาจจำแนกและค่าเชื่อถือได้ของตัวแปรด้านสภาพสังคมและสิ่งแวดล้อม

ตัวแปรแฝง	ตัวแปรสังเกตุได้	องค์ประกอบของมาตรวัด	ค่าแสดงอำนาจจำแนก (Corrected Item-Total Correlation)	Cronbach's alpha
ด้านสภาพสังคมและสิ่งแวดล้อม				.724
	-ระบบโครงสร้างพื้นฐาน	struc 1	.830	.924
		struc 2	.828	
		struc 3	.817	
		struc 4	.784	
		struc 5	.758	
	-สิ่งแวดล้อม4	envi 1	.734	.885
		envi 2	.751	
		envi 3	.759	
		envi 4	.755	
	-การสร้างความสัมพันธ์ต่อชุมชน	CSR_1	.699	.831
		CSR_2	.586	
		CSR_3	.577	
		CSR_4	.564	
		CSR_5	.735	

จากตารางที่ 4.5 พบว่า

1) การวัดค่าสหสัมพันธ์ระหว่างคะแนนตัวชี้วัด (Corrected Item-Total Correlation) มีค่าระหว่าง .564 - .830

2) การทดสอบค่าสัมประสิทธ์รวมของตัวแปรสังเกตได้คะแนนรวมมาตรวัดเท่ากับ มีค่าระหว่าง .831 - .924

ส่วนค่าสัมประสิทธิ์ Cronbach's alpha รวมของตัวแปรแฝงด้านสภาพสังคมและสิ่งแวดล้อม เท่ากับ .724 ถือว่า เป็นมาตรวัดที่มีระดับความเชื่อถือได้ในระดับสูง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.2 ผลของข้อมูลเชิงพรรณนา

ในส่วนของการวิจัยเชิงปริมาณ ผู้วิจัยได้ดำเนินการอธิบายถึงตัวแปรที่ส่งผลต่อรูปแบบพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของคนต่างด้าว ในเขตปกครองพิเศษตามแบบ โครงสร้างของกรอบแนวคิดการวิจัย และแผนภาพเส้นทางตามทฤษฎีที่ได้เสนอไว้ในบทที่ 3 โดยใช้การวิเคราะห์กำลังน้อยที่สุดบางส่วน (Partial Least Squares) เพื่อทดสอบสมมุติฐานการวิจัยโดยแสดงเป็นแบบจำลองสมการโครงสร้าง ซึ่งวิเคราะห์โดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูป PLS-Graph Chin (2001) ในการตรวจสอบมาตรวัด และใช้โปรแกรมสำเร็จรูป SPSS for Windows ในการวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปด้วยสถิติเชิงพรรณนา (Descriptive Statistic) ซึ่งปรากฏผลการวิเคราะห์ ตามรายละเอียดดังนี้

4.2.1 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง

ผู้วิจัยได้ดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลจำนวน 301 ตัวอย่าง ด้วยการสำรวจข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับผู้ตอบแบบสอบถาม ได้แก่ เพศ อายุ ระดับการศึกษา ตำแหน่ง โดยมีรายละเอียดข้อมูลทั่วไปดังตารางที่ 4.6

ตารางที่ 4.6 ข้อมูล เพศ อายุ สถานภาพสมรส จำนวนบุตร ระดับการศึกษา ตำแหน่งของผู้ตอบ แบบสอบถาม ที่พักอาศัยในไทย

	ข้อมูลทั่วไป	จำนวน	ร้อยละ
เพศ	ชาย	238	79.1
	หญิง	63	20.9
อายุ	ต่ำกว่า 30 ปี	45	15.0
	30 – 50 ปี	100	33.2
	51 – 60 ปี	56	18.6
	มากกว่า 60 ปีขึ้นไป	100	33.2
สถานภาพสมรส	โสด	87	28.9
	สมรส	148	49.2
	หย่าร้าง	46	15.3
	หม้าย	20	6.6

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.6(ต่อ) ข้อมูล เพศ อายุ สถานภาพสมรส จำนวนบุตร ระดับการศึกษา ตำแหน่งของผู้ตอบ แบบสอบถาม ที่พักอาศัยในไทย

	ข้อมูลทั่วไป	จำนวน (n = 301)	ร้อยละ
จำนวนบุตร	1 คน	34	1.3
	2 คน	139	46.2
	3 คน	26	8.6
	ตั้งแต่ 4 คนขึ้นไป	6	2.0
	ไม่แจ้ง	96	31.9
ระดับการศึกษา	ต่ำกว่าปริญญาตรี	66	21.9
	ปริญญาตรี	194	64.5
	ปริญญาโท	35	11.6
	สูงกว่าปริญญาโท	6	2.0
อาชีพ	ธุรกิจส่วนตัว	54	17.9
	พนักงานบริษัท	104	34.6
	เกษียณอายุ	96	31.9
	อื่นๆ	47	15.6
ที่พักอาศัยในไทย	เช่า	86	28.6
	ซื้อในนามนิติบุคคล	86	28.6
	พักกับคนไทย	17	5.6
	พักกับภรรยาคนไทย	99	32.9
	อื่นๆ	13	4.3

ตารางที่ 4.6 แสดงให้เห็นว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นเพศชาย จำนวน 238 ราย คิดเป็นร้อยละ 79.1 โดยส่วนมากเป็นผู้ที่มีอายุระหว่าง 30 - 50 ปี และอายุมากกว่า 60 ปีขึ้นไป กลุ่มละจำนวน 100 ราย คิดเป็นร้อยละ 33.2 ระดับการศึกษาปริญญาตรี จำนวน 194 ราย คิดเป็นร้อยละ 64.5 เป็นผู้มีอาชีพเป็นพนักงานบริษัท จำนวน 104 ราย คิดเป็นร้อยละ 34.6 เป็นผู้ที่สมรสแล้ว จำนวน 148 ราย คิดเป็นร้อยละ 49.2 มีบุตรแล้ว 2 คน จำนวน 139 ราย คิดเป็นร้อยละ 46.2 ส่วนใหญ่มีที่พักอาศัยโดยพักกับภรรยาคนไทย จำนวน 99 ราย คิดเป็นร้อยละ 32.9 รองลงมา คือ การเช่า และซื้อในนามนิติบุคคล กลุ่มละ 86 ราย คิดเป็นร้อยละ 28.6

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.2.2 ค่าสถิติพื้นฐานของตัวแปร

ผู้วิจัยได้ดำเนินการวิเคราะห์กลุ่มตัวอย่างเกี่ยวกับตัวชี้วัดของแต่ละตัวแปร โดยมีเกณฑ์ของระดับความสำคัญของการวิจัยครั้งนี้ ตามตาราง ดังนี้

1.00 – 1.86	เท่ากับ	ระดับไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง
1.87 – 2.72	เท่ากับ	ระดับไม่เห็นด้วย
2.73 – 3.58	เท่ากับ	ระดับไม่ค่อยเห็นด้วย
3.59 – 4.44	เท่ากับ	ระดับเฉยๆ
4.45 – 5.30	เท่ากับ	ระดับค่อนข้างเห็นด้วย
5.31 – 6.16	เท่ากับ	ระดับเห็นด้วย
6.17 – 7.00	เท่ากับ	ระดับเห็นด้วยอย่างยิ่ง

ซึ่งผลการวิเคราะห์ข้อมูล ปรากฏรายละเอียด ปรากฏดังนี้

ตารางที่ 4.7 ตัวชี้วัดรูปแบบการถือครองอสังหาริมทรัพย์

ปัจจัย	$\overline{X}$	S.D.	ระดับ
1) หากท่านต้องการถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ท่านจะเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ด้วยการซื้อ	5.5748	1.54873	เห็นด้วย
2) หากท่านต้องการถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ท่านจะเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ด้วยการเช่า	4.6246	1.12038	ค่อนข้างเห็นด้วย
3) หากท่านต้องการถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ท่านจะเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ด้วยการเช่าระยะยาว (Lease)	5.9037	1.17219	เห็นด้วย
4) หากท่านต้องการถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ท่านจะเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ด้วยการให้ผู้อื่นถือแทน	3.8073	1.27909	เฉยๆ
5) หากท่านต้องการถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ท่านจะเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ด้วยการร่วมลงทุน	3.7874	1.18939	เฉยๆ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.7(ต่อ) ตัวชี้วัดรูปแบบการถือครองอสังหาริมทรัพย์

ปัจจัย	$\overline{X}$	S.D.	ระดับ
6) หากท่านต้องการถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ท่านจะเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ด้วยการถือหุ้นในนิติบุคคล	3.9236	1.28743	เฉยๆ
รวม	4.6035	.70138	ค่อนข้างเห็นด้วย

จากตารางที่ 4.7 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามได้ให้ความสำคัญเรื่อง รูปแบบการถือครองอสังหาริมทรัพย์ ในระดับ ค่อนข้างเห็นด้วย มีคะแนนเฉลี่ย เท่ากับ 4.6035 ($\overline{X}$ = 4.6035, SD. = 0.70138) พบว่า รูปแบบการถือครองอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความเห็นด้วยมากสุด 3 อันดับแรก คือ การเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ด้วยการเช่าระยะยาว (Lease) ในระดับ เห็นด้วย มีคะแนนเฉลี่ย 5.9037 ($\overline{X}$ = 5.9037, S.D. = 1.17219) รองลงมาได้แก่ การเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ด้วยการซื้อ ในระดับ เห็นด้วย มีคะแนนเฉลี่ย 5.5748 ($\overline{X}$ = 5.5748, S.D. = 1.54873) และ การเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ด้วยการเช่า ในระดับ ค่อนข้างเห็นด้วย มีคะแนนเฉลี่ย 4.6246 ($\overline{X}$ = 4.6246, S.D. = 1.12038)

ดังนั้น สามารถกล่าวสรุปได้ว่า คนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษของไทย ให้ความเห็นด้วยกับรูปแบบถือครองอสังหาริมทรัพย์ด้วยการเช่าระยะยาว (Lease) และ รูปแบบถือครองอสังหาริมทรัพย์ด้วยการซื้อ และ ค่อนข้างเห็นด้วยกับรูปแบบถือครองอสังหาริมทรัพย์ด้วยการเช่า

ตารางที่ 4.8 ตัวชี้วัดด้านเศรษฐกิจและการลงทุน

ปัจจัย	$\overline{X}$	S.D.	ระดับ
สถานการณ์เศรษฐกิจ	5.1462	.88020	ค่อนข้างเห็นด้วย
1) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเศรษฐกิจกำลังเจริญเติบโต	5.0465	1.09140	ค่อนข้างเห็นด้วย
2) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีแนวโน้มผลผลิตมวลรวมประชาชาติสูงขึ้น	4.9269	.96677	ค่อนข้างเห็นด้วย
3) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีอัตราค่าแรงงานต่ำ	5.3289	1.31458	เห็นด้วย
4) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่ มีค่าครองชีพต่ำ	5.5017	1.36534	เห็นด้วย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.8(ต่อ) ตัวชี้วัดด้านเศรษฐกิจและการลงทุน

ปัจจัย	$\overline{X}$	S.D.	ระดับ
5) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่ราคาวัตถุดิบที่ใช้ในธุรกิจอยู่ในระดับต่ำ เพื่อลดต้นทุนการผลิต	5.2757	1.21671	ค่อนข้างเห็นด้วย
6) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีจำนวนประชากรสูง	4.8937	1.05293	ค่อนข้างเห็นด้วย
7) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีคู่แข่งในธุรกิจเดียวกันน้อย	5.0498	1.15218	ค่อนข้างเห็นด้วย
อัตราดอกเบี้ย	5.2734	1.00088	ค่อนข้างเห็นด้วย
1) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าผลตอบแทนจากการลงทุนที่ท่านต้องการ	5.3488	1.31956	เห็นด้วย
2) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าประเทศของท่าน	5.3123	1.19254	เห็นด้วย
3) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีอัตราเงินเฟ้อ ต่ำ	5.279	1.2173	ค่อนข้างเห็นด้วย
4) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีอัตราเงินเฟ้อต่ำกว่าประเทศของท่าน	5.1096	1.17101	ค่อนข้างเห็นด้วย
5) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีอัตราค่าเช่าต่ำ	5.2691	1.18209	ค่อนข้างเห็นด้วย
6) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีอัตราค่าเช่าต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยและมีความสามารถจ่ายได้(affordable)	5.4120	1.15024	เห็นด้วย
7) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีค่าเงินต่ำ	5.1827	1.23146	ค่อนข้างเห็นด้วย
รูปแบบการเลือกลงทุนระหว่างประเทศ	4.9347	.97096	ค่อนข้างเห็นด้วย
1) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีข้อตกลงทางการค้าและการลงทุนกับประเทศของท่านแบบทวิภาคี เช่น FTA	4.9003	1.11805	ค่อนข้างเห็นด้วย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.8(ต่อ) ตัวชี้วัดด้านเศรษฐกิจและการลงทุน

ปัจจัย	$\overline{X}$	S.D.	ระดับ
2) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่ประเทศของท่านเป็นสมาชิกและมีข้อตกลงในการสนับสนุนการค้าการลงทุนแบบไตรภาคี เช่น ไตรภาคี ไทย-เยอรมัน-ประเทศเพื่อนบ้านของไทย , ไตรภาคี ไทย-เยอรมัน-ชิลี	4.8638	1.06053	ค่อนข้างเห็นด้วย
3) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มประเทศที่ประเทศของท่านเป็นสมาชิกและมีข้อตกลงในการสนับสนุนการค้าการลงทุน เช่น AEC	5.0399	1.09776	ค่อนข้างเห็นด้วย
รวม	5.1181	.83028	ค่อนข้างเห็นด้วย

จากตารางที่ 4.8 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามได้ให้ความเห็นเกี่ยวกับปัจจัยด้านเศรษฐกิจและการลงทุนมีผลต่อพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษในระดับ ค่อนข้างเห็นด้วย มีคะแนนเฉลี่ยเท่ากับ 5.1181 ($\overline{X}$ = 5.1181, SD. = .83028) เมื่อพิจารณาองค์ประกอบของปัจจัยด้านเศรษฐกิจและการลงทุน พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถาม ให้ความสำคัญเรื่อง ปัจจัยด้านอัตราดอกเบี้ย ในระดับ ค่อนข้างเห็นด้วย มีคะแนนเฉลี่ย 5.2734 ($\overline{X}$ = 5.2734, S.D. = 1.00088) โดยองค์ประกอบของปัจจัยด้านชุมชน 3 ลำดับแรกได้แก่ เลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีอัตราค่าเช่าต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยและมีความสามารถจ่ายได้ (affordable) ในระดับ เห็นด้วย มีคะแนนเฉลี่ย 5.4120 ($\overline{X}$ = 5.4120, S.D. = 1.15024) รองลงมาได้แก่ เลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าผลตอบแทนจากการลงทุนที่ท่านต้องการอยู่ในระดับ เห็นด้วย มีคะแนนเฉลี่ย 5.3488 ($\overline{X}$ = 5.3488, S.D. = 1.31956) และ เลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าประเทศของท่าน อยู่ในระดับ เห็นด้วย มีคะแนนเฉลี่ย 5.3123 ($\overline{X}$ = 5.3123, S.D. = 1.19254)

ตัวแปรรองลงมา ได้แก่ ปัจจัยด้านสถานการณ์เศรษฐกิจ อยู่ในระดับ ค่อนข้างเห็นด้วย มีคะแนนเฉลี่ย 5.1462 ($\overline{X}$ = 5.1462, S.D. = .88020) โดยองค์ประกอบของปัจจัยด้านสถานการณ์เศรษฐกิจ 3 ลำดับแรกได้แก่ เลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่ มีค่าครองชีพต่ำ ในระดับ เห็นด้วย มีคะแนนเฉลี่ย 5.5017 ($\overline{X}$ = 5.5017, S.D. = 1.36534) รองลงมาได้แก่ เลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีอัตราค่าแรงงานต่ำ อยู่ในระดับ เห็นด้วย มีคะแนนเฉลี่ย 5.3289 ($\overline{X}$ = 5.3289, S.D. = 1.31458) และ เลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่ราคาวัตถุดิบที่ใช้ในธุรกิจอยู่ในระดับต่ำ เพื่อลดต้นทุนการผลิต อยู่ในระดับ ค่อนข้างเห็นด้วย มีคะแนนเฉลี่ย 5.2757 ($\overline{X}$ = 5.2757, S.D. = 1.21671)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตัวแปรลำดับสุดท้ายของปัจจัยด้านเศรษฐกิจและการลงทุน ได้แก่ รูปแบบการเลือกลงทุนระหว่างประเทศ อยู่ในระดับ ค่อนข้างเห็นด้วย มีคะแนนเฉลี่ย 4.9347 ($\overline{X}$ = 4.9347, S.D. = .97096) โดยองค์ประกอบของรูปแบบการเลือกลงทุนระหว่างประเทศ เรียงลำดับดังนี้ เลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มประเทศที่ประเทศของท่านเป็นสมาชิกและมีข้อตกลงในการสนับสนุนการค้าการลงทุน เช่น AEC อยู่ในระดับ ค่อนข้างเห็นด้วย มีคะแนนเฉลี่ย เท่ากับ 5.0399 ($\overline{X}$ = 5.0399, S.D. = 1.09776) เลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีข้อตกลงทางการค้าและการลงทุนกับประเทศของท่านแบบทวิภาคี เช่น FTA (Free Trade Agreement : FTA) อยู่ในระดับ ค่อนข้างเห็นด้วย มีคะแนนเฉลี่ย เท่ากับ 4.9003 ($\overline{X}$ = 4.9003, S.D. = 1.11805) และเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่ประเทศของท่านเป็นสมาชิกและมีข้อตกลงในการสนับสนุนการค้าการลงทุนแบบไตรภาคี เช่น ไตรภาคี ไทย-เยอรมัน-ประเทศเพื่อนบ้านของไทย , ไตรภาคี ไทย-เยอรมัน-ชิลี อยู่ในระดับ ค่อนข้างเห็นด้วย มีคะแนนเฉลี่ย เท่ากับ 4.8638 ($\overline{X}$ = 4.8638, S.D. = 1.06053)

ดังนั้น สามารถกล่าวสรุปความเห็นของผู้ตอบแบบสอบถามได้ว่า ปัจจัยด้านเศรษฐกิจและการลงทุนมีผลต่อพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษในระดับค่อนข้างเห็นด้วย โดยให้ความสำคัญกันแต่ละปัจจัยเรียงตามลำดับ ดังนี้ ปัจจัยด้านอัตราดอกเบี้ย โดยจะเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศแบบการเช่าที่มีอัตราค่าเช่าต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยและมีความสามารถจ่ายได้ (Affordable) ปัจจัยด้านสถานการณ์เศรษฐกิจ โดยจะเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่ มีค่าครองชีพต่ำ และปัจจัยด้านรูปแบบการเลือกลงทุนระหว่างประเทศ โดยจะเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มประเทศที่ประเทศของท่านเป็นสมาชิกและมีข้อตกลงในการสนับสนุนการค้าการลงทุน เช่น AEC

ตารางที่ 4.9 ตัวชี้วัดด้านนโยบายภาครัฐ

ปัจจัย	$\overline{X}$	S.D.	ระดับ
มาตรการด้านการเงิน	5.3958	.96951	เห็นด้วย
1) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่เข้าถึงแหล่งเงินทุนได้ง่าย	5.2890	1.18582	ค่อนข้างเห็นด้วย
2) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีนโยบายสนับสนุนวงเงินสินเชื่อธุรกิจแก่ชาวต่างชาติ	5.5880	1.18451	เห็นด้วย
3) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีนโยบายสนับสนุนวงเงินสินเชื่อที่อยู่อาศัย	5.4020	1.11109	เห็นด้วย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.9(ต่อ) ตัวชี้วัดด้านนโยบายภาครัฐ

ปัจจัย	$\overline{X}$	S.D.	ระดับ
4) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่ใช้หลักประกันวงเงินสินเชื่อต่ำ	5.2691	1.16505	ค่อนข้างเห็นด้วย
5) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่ใช้ระยะเวลาในการพิจารณาสินเชื่อสั้น	5.2724	1.16284	ค่อนข้างเห็นด้วย
6) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสินเชื่อต่ำ	5.4817	1.07881	เห็นด้วย
7) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีบริษัท / สถาบันการเงินที่เป็น International เพื่ออำนวยความสะดวกสำหรับเรื่องสินเชื่อ	5.4684	1.20686	เห็นด้วย
มาตรการด้านภาษีและค่าธรรมเนียม	5.6757	.97617	เห็นด้วย
1) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีอัตราภาษีเงินได้ต่ำ	5.6944	1.14292	เห็นด้วย
2) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีอัตราภาษีอสังหาริมทรัพย์ต่ำ เช่น ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีบำรุงท้องที่	5.6645	1.14762	เห็นด้วย
3) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีอัตราค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ต่ำ	5.6844	1.05359	เห็นด้วย
4) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่ได้รับการยกเว้นเรื่องภาษี	5.6578	1.11916	เห็นด้วย
5) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่ได้รับการลดหย่อนภาษี	5.6777	1.07042	เห็นด้วย
มาตรการด้านกฎหมายที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์	5.7442	.97349	เห็นด้วย
1) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ใน เมืองที่มีการแบ่งโซนการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์	5.4850	1.23448	เห็นด้วย
2) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ใน เมืองที่ให้สิทธิและปกป้องการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของท่าน	5.7674	1.13977	เห็นด้วย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.9(ต่อ) ตัวชี้วัดด้านนโยบายภาครัฐ

ปัจจัย	$\overline{X}$	S.D.	ระดับ
3) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ใน เมืองที่ให้สิทธิและปกป้องในการลงทุนแก่คนต่างด้าว	5.8638	1.10365	เห็นด้วย
4) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ใน เมืองที่มีกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม	5.6645	1.11521	เห็นด้วย
5) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ใน เมืองที่มีกฎหมายสนับสนุนการลงทุนในธุรกิจเดียวกับธุรกิจของท่าน	5.7575	1.12738	เห็นด้วย
6) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโภค	5.9269	1.09604	เห็นด้วย
รวม	5.6053	.89761	เห็นด้วย

จากตารางที่ 4.9 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามได้ให้ความเห็นเกี่ยวกับปัจจัยด้านนโยบายภาครัฐมีผลต่อพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษในระดับ เห็นด้วย มีคะแนนเฉลี่ย 5.6053 ($\overline{X}$ =5.6053, S.D.= .89761) เมื่อพิจารณาองค์ประกอบของปัจจัยด้านนโยบายภาครัฐ พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถาม ให้ความสำคัญเรื่อง ปัจจัยด้านกฎหมายที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ในระดับ เห็นด้วย มีคะแนนเฉลี่ย 5.7442 ($\overline{X}$ = 5.7442, S.D. = .97349) โดยองค์ประกอบของปัจจัยด้านกฎหมายที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ 3 ลำดับแรกได้แก่ เลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโภค ในระดับเห็นด้วย มีคะแนนเฉลี่ย 5.9269 ($\overline{X}$ = 5.9269, S.D. = 1.09604) รองลงมาได้แก่ เลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ใน เมืองที่ให้สิทธิและปกป้องในการลงทุนแก่คนต่างด้าว อยู่ในระดับ เห็นด้วย มีคะแนนเฉลี่ย 5.8638 ($\overline{X}$ =5.8638, S.D. = 1.10365) และ เลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในเมืองที่ให้สิทธิและปกป้องการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของท่าน อยู่ในระดับ เห็นด้วย มีคะแนนเฉลี่ย 5.7674 ($\overline{X}$ = 5.7674, S.D. = 1.13977)

ตัวแปรรองลงมา ได้แก่ ปัจจัยด้านด้านภาษีและค่าธรรมเนียม อยู่ในระดับ เห็นด้วย มีคะแนนเฉลี่ย 5.6757 ($\overline{X}$ = 5.6757, S.D. = .97617) โดยองค์ประกอบของปัจจัยด้านภาษีและค่าธรรมเนียม 3 ลำดับแรกได้แก่ เลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีอัตราภาษีเงินได้ต่ำในระดับ เห็นด้วย มีคะแนนเฉลี่ย 5.6944 ($\overline{X}$ = 5.6944, S.D. = 1.14292) รองลงมาได้แก่ เลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีอัตราค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ต่ำ อยู่ในระดับ เห็นด้วย มีคะแนนเฉลี่ย 5.6844 ($\overline{X}$ =5.6844, S.D. = 1.05359) และ เลือกถือครอง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

อสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่ได้รับการลดหย่อนภาษี อยู่ในระดับ เห็นด้วย มีคะแนนเฉลี่ย 5.6777 ($\overline{X}$ = 5.6777, S.D. = 1.07042)

ตัวแปรลำดับสุดท้ายของปัจจัยด้านนโยบายภาครัฐ ได้แก่ ด้านการเงิน อยู่ในระดับ เห็นด้วย มีคะแนนเฉลี่ย 5.3958 ($\overline{X}$ = 5.3958, S.D. = .96951) โดยองค์ประกอบของปัจจัยด้านการเงิน 3 ลำดับแรกได้แก่ เลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีนโยบายสนับสนุนวงเงินสินเชื่อธุรกิจแก่ชาวต่างชาติ อยู่ในระดับ เห็นด้วย มีคะแนนเฉลี่ย เท่ากับ 5.5880 ($\overline{X}$ = 5.5880, S.D. = 1.18451) เลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสินเชื่อต่ำ อยู่ในระดับ เห็นด้วย มีคะแนนเฉลี่ย เท่ากับ 5.4817 ($\overline{X}$ = 5.4817, S.D. = 1.07881) และ เลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีบริษัท / สถาบันการเงินที่เป็นระดับนานาชาติ (International) เพื่ออำนวยความสะดวกสำหรับเรื่องสินเชื่อ อยู่ในระดับ เห็นด้วย มีคะแนนเฉลี่ย เท่ากับ 5.4684 ($\overline{X}$ = 5.4684, S.D. = 1.20686)

ดังนั้น สามารถกล่าวสรุปความเห็นของผู้ตอบแบบสอบถามได้ว่า ปัจจัยด้านนโยบายภาครัฐมีผลต่อพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ ในระดับ เห็นด้วย โดยให้ความสำคัญกับแต่ละปัจจัยเรียงตามลำดับ ดังนี้ ปัจจัยด้านกฎหมายที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ โดยจะเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโภค ปัจจัยด้านภาษีและค่าธรรมเนียม โดยจะเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีอัตราภาษีเงินได้ต่ำ และปัจจัยด้านการเงิน โดยจะเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีนโยบายสนับสนุนวงเงินสินเชื่อธุรกิจแก่ชาวต่างด้าว

ตารางที่ 4.10 ตัวชี้วัดด้านสภาพสังคมและสิ่งแวดล้อม

ปัจจัย	$\overline{X}$	S.D.	ระดับ
ระบบโครงสร้างพื้นฐาน	5.6937	.91411	เห็นด้วย
1) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ใน เมืองที่มีระบบสาธารณูปโภคเพียงพอ	5.7508	1.10802	เห็นด้วย
2) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ใน เมืองที่มีระบบสาธารณูปโภคได้มาตรฐาน	5.7508	1.01704	เห็นด้วย
3) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ใน เมืองที่มีเส้นทางคมนาคมเชื่อมโยงระหว่างประเทศ	5.6213	1.05645	เห็นด้วย
4) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ใน เมืองที่มีระบบป้องกันภัยพิบัติ	5.6711	1.03672	เห็นด้วย
5) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ใน เมืองที่มีระบบขนส่งมวลชน	5.6744	.99347	เห็นด้วย

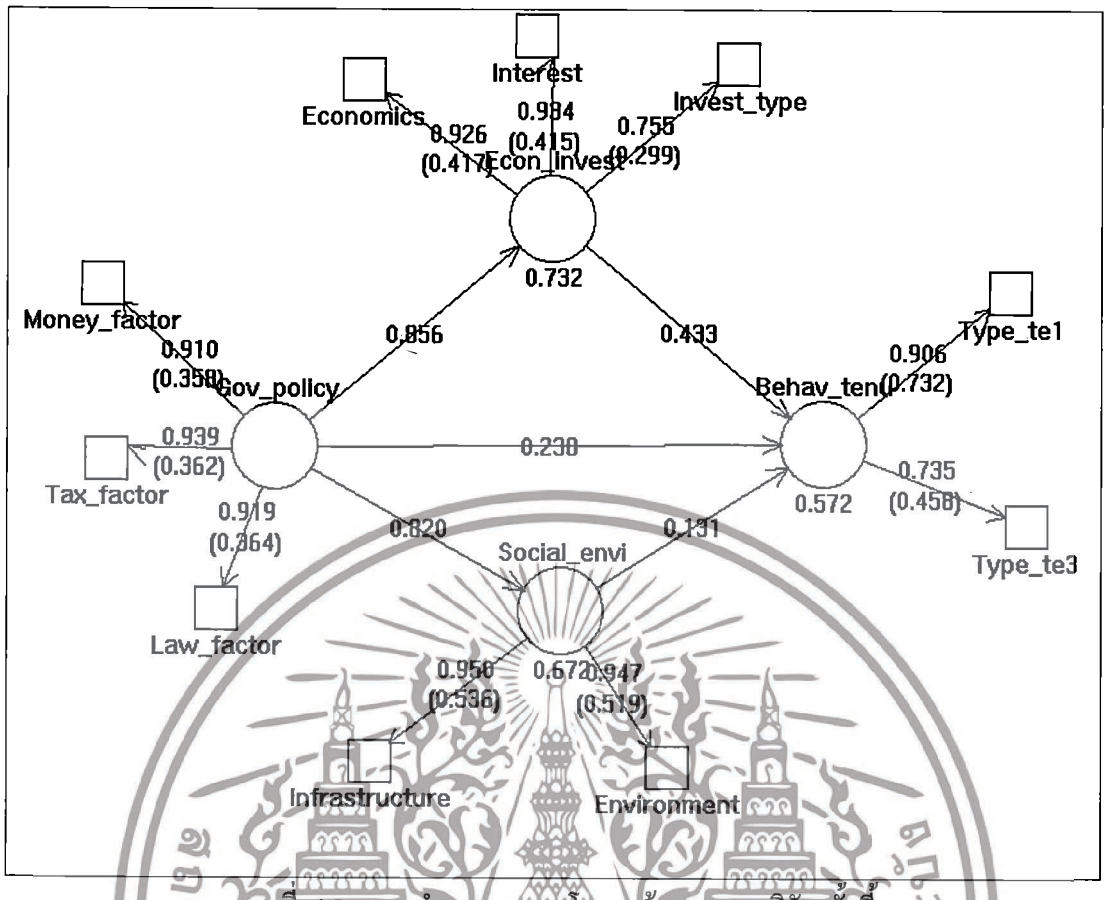
เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.10(ต่อ) ตัวชี้วัดด้านสภาพสังคมและสิ่งแวดล้อม

ปัจจัย	$\overline{X}$	S.D.	ระดับ
สิ่งแวดล้อม	5.8264	.91786	เห็นด้วย
1) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ใน เมืองที่ใส่ใจด้านสภาพแวดล้อม	5.5814	1.13027	เห็นด้วย
2) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ใน เมืองมีระบบบำบัดมลภาวะ	5.7176	1.06301	เห็นด้วย
3) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ใน เมืองมีใส่ใจด้านสุขอนามัยของคนในชุมชน	5.9834	1.03105	เห็นด้วย
4) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ใน เมืองมีระบบรักษาความปลอดภัยของชุมชน	6.0233	1.03092	เห็นด้วย
การสร้างความสัมพันธ์ต่อชุมชน	5.4983	.80955	เห็นด้วย
1) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ใน เมืองที่ท่านเข้าใจในภาษา เพื่อการสื่อสาร	5.4485	1.11423	เห็นด้วย
2) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ใน เมืองที่ท่านเข้าใจในศาสนา / ความเชื่อของชุมชน	5.2027	1.14984	ค่อนข้างเห็นด้วย
3) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ใน เมืองที่ท่านเข้าใจในวัฒนธรรม ประเพณีของชุมชน	5.3090	.95615	เห็นด้วย
4) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ใน เมืองที่ไม่มีปัญหาด้าน ระดับความรุนแรงด้านการเมืองของชุมชน	5.9468	1.01185	เห็นด้วย
5) ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ใน เมืองที่มีกิจกรรมในชุมชน	5.5847	.99514	เห็นด้วย
รวม	5.6728	.75252	เห็นด้วย

จากตารางที่ 4.10 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามได้ให้ความเห็นเกี่ยวกับปัจจัยด้านสภาพสังคมและสิ่งแวดล้อมมีผลต่อพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ ในระดับเห็นด้วย มีค่าเฉลี่ย เท่ากับ 5.6728 ($\overline{X}$ = 5.6728, S.D. = .75252) เมื่อพิจารณาองค์ประกอบของปัจจัยด้านสภาพสังคมและสิ่งแวดล้อม พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามให้ความสำคัญเรื่อง คือ สิ่งแวดล้อม อยู่ในระดับเห็นด้วย มีคะแนนเฉลี่ย 5.8264 ($\overline{X}$ = 5.8264, S.D. = .91786) โดยองค์ประกอบของสิ่งแวดล้อม 3 ลำดับแรกได้แก่ เลือกถือครอง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้



ภาพที่ 4.2 แบบจำลองสมการโครงสร้างของงานวิจัยครั้งนี้

ซึ่งแบบจำลองโครงสร้างตามภาพที่ 4.2 เป็นแบบจำลองที่มีความสมบูรณ์ สามารถตอบสมมุติฐานการวิจัยได้อย่างถูกต้อง เป็นจริงมากที่สุด โดยพบว่า ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย

1) ปัจจัยด้านได้แก่ เศรษฐกิจและการลงทุน ประกอบด้วยตัวแปรสังเกตได้ คือ ปัจจัยด้านสถานการณ์เศรษฐกิจ ปัจจัยด้านอัตราดอกเบี้ย และ ปัจจัยด้านรูปแบบการเลือกลงทุนระหว่างประเทศ

2) ปัจจัยด้านนโยบายภาครัฐ ประกอบด้วยตัวแปรสังเกตได้ คือ มาตรการด้านการเงิน มาตรการด้านภาษี และ มาตรการด้านกฎหมาย

3) ปัจจัยด้านสภาพสังคมและสิ่งแวดล้อม ประกอบด้วยตัวแปรสังเกตได้ คือ ระบบโครงสร้างพื้นฐาน และ สิ่งแวดล้อม

จากปัจจัยดังกล่าว พบว่า ปัจจัยที่อิทธิพลทางตรงเชิงบวกสูงสุด ต่อ พฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ปัจจัยด้านเศรษฐกิจและการลงทุน แต่ปัจจัยที่มีอิทธิพลรวมสูงสุด (ทั้งอิทธิพลทางตรงและอิทธิพลทางอ้อม) ได้แก่ นโยบายภาครัฐ ทั้งนี้รายละเอียดปรากฏดังตารางที่ 4.13

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

4.6 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพ

ในการวิจัยครั้งนี้ ได้ดำเนินการวิจัย 2 รูปแบบ คือ การวิจัยเชิงปริมาณ และ การวิจัยเชิงคุณภาพ โดยการวิจัยเชิงคุณภาพ มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นการยืนยันผลการวิจัยเชิงปริมาณ วิธีการศึกษาดำเนินการจากการทบทวนวรรณกรรม วิเคราะห์แนวคิดและทฤษฎี หลักการ ตลอดจนการสัมภาษณ์เชิงลึก (In-Depth Interviews) เพื่อค้นหาคำตอบจากคำถามปลายเปิด (Open-Ended Questions) จากกลุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง (Purposive Sampling) ซึ่งได้แก่ ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ เป็นผู้ที่มีความเข้าใจในประเด็นของงานวิจัย โดยเป็นบุคคลทั้งหน่วยงานภาครัฐ หน่วยงานภาคเอกชน หน่วยงานด้านองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จำนวนรวม 10 ราย ได้แก่

ตารางที่ 4.15 รายชื่อ/ตำแหน่งผู้ตอบแบบสัมภาษณ์

ประเภทของผู้ตอบแบบสัมภาษณ์	จำนวน	รายชื่อ/ตำแหน่งผู้ตอบแบบสัมภาษณ์
เจ้าหน้าที่ของรัฐที่มีส่วนในการกำหนดนโยบายด้านอสังหาริมทรัพย์ เช่น ด้านผังเมือง ด้านกรมอสังหาริมทรัพย์	2 ท่าน	1. นายเชตวัน อนันตสมบูรณ์ รองอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง 2. ดร.สุจิต จงประเสริฐ รองอธิบดีกรมอสังหาริมทรัพย์
เจ้าหน้าที่ของรัฐที่มีส่วนในการกำหนดนโยบายด้านเศรษฐกิจ	2 ท่าน	3. อดีตวุฒิสมาชิกสมบูรณ์ งามลักษณ์ อดีตประธานที่ปรึกษาคณะกรรมาธิการเศรษฐกิจ การพาณิชย์และอุตสาหกรรม 4. คุณชวลิต นิ่มลออ รองประธานสภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย
นักธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ ทั้งประเภทบ้านอยู่อาศัย คอนโดมิเนียม	2 ท่าน	5. นางสาวอัจฉราพร ศิริไพรวัน ประธานกรรมการบริษัท รสา พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) 6. คุณอิสระ บุญยัง นายกกิตติมศักดิ์และที่ปรึกษาสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.15(ต่อ) รายชื่อ/ตำแหน่งผู้ตอบแบบสัมภาษณ์

ประเภทของผู้ตอบแบบสัมภาษณ์	จำนวน	รายชื่อ/ตำแหน่งผู้ตอบแบบสัมภาษณ์
นักธุรกิจชาวต่างชาติ ซึ่งมีตำแหน่งเป็นผู้บริหารองค์กร หรือเจ้าของธุรกิจ	2. ท่าน	7. Mr. Stephen James Smith, Director of Pratamnak Sands Co., Ltd. 8. Mr. Paul Eddershaw, Sales Manager of Town and Country Property Co., Ltd.
ผู้บริหารของ กทม.	1 ท่าน	9. คุณสุรเกียรติ ลิ้มเจริญ รองผู้อำนวยการสำนักป้องกันภัยและบรรเทาสาธารณะภัยกรุงเทพมหานคร เคยดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการเขตหลายเขต ผู้อำนวยการกองรายได้ กทม.
ผู้บริหารของเมืองพัทยา	1 ท่าน	10. ดร.วีรวัฒน์ ค้าขาย รองนายกเมืองพัทยา

ประเด็นในการสอบถาม ได้แก่ เศรษฐกิจและการลงทุน นโยบายภาครัฐ สภาพสังคมและสิ่งแวดล้อม และ พฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในไทย โดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อพิจารณาความสอดคล้องตามกรอบแนวคิดในการวิจัย รวมทั้ง เพื่อเป็นการยืนยันผลงานวิจัยเชิงปริมาณ โดยการเปรียบเทียบงานวิจัยเชิงปริมาณ กับ การวิจัยเชิงคุณภาพ ทั้งนี้ ขั้นตอนการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพ ประกอบด้วย

1) การกำหนดประเด็นในการสัมภาษณ์เชิงลึก ตามโมเดลที่ได้จากงานวิจัยเชิงปริมาณ

2) การจัดระเบียบข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์เชิงลึก เพื่อเป็นการจัดกลุ่มของข้อมูลตามตัวแปรของงานวิจัยเชิงปริมาณ

3) การนำเสนอข้อมูล จะดำเนินการในรูปแบบการพรรณนาตามโมเดลที่ได้จากงานวิจัยเชิงปริมาณ

4) การดำเนินการเปรียบเทียบผลงานวิจัยเชิงปริมาณ กับ ผลงานวิจัยเชิงคุณภาพ โดยการหาข้อสรุป การตีความและการตรวจสอบความถูกต้องตรงประเด็นของผลวิจัย ทั้งนี้ เพื่อยืนยันผลการวิจัยเชิงปริมาณ

ดังนั้น คำถามการวิจัยจึงสอดคล้องกับกรอบของการวิจัย ดังต่อไปนี้

ประเด็นที่ 1 ท่านคิดว่า เหตุผลใดที่ทำให้ชาวต่างชาติการถือครองอสังหาริมทรัพย์ในเขตปกครองพิเศษ และ แตกต่างจากการถือครองอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่อื่น หรือไม่ เพราะเหตุใด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประเด็นที่ 2 ท่านคิดว่า พฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติในเขตปกครองพิเศษ เป็นเช่นไร (เช่น การซื้อ การเช่า การเช่าระยะยาว การใช้ชื่อผู้อื่นถือครอง การถือครองในรูปนิติบุคคล หรือ การมีภรรยาเป็นคนไทย หรือ รูปแบบอื่นใด)

ประเด็นที่ 3 ท่านคิดว่า วัตถุประสงค์ในการถือครองอสังหาริมทรัพย์ในเขตปกครองพิเศษของชาวต่างชาติ คืออะไร (เพื่ออยู่อาศัย เพื่อการลงทุน เพื่อการดำเนินธุรกิจ หรือเพื่อการลงทุน เพื่อการดำเนินธุรกิจ เพื่อการเก็งกำไร หรือ อื่นๆ)

ประเด็นที่ 4 ท่านคิดว่า นโยบายภาครัฐส่งผลต่อ พฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติในเขตปกครองพิเศษ หรือไม่เพราะเหตุใด

ประเด็นที่ 5 ท่านคิดว่า นโยบายด้านการเงิน (เช่น นโยบายเกี่ยวกับสินเชื่อ) ด้านภาษี ด้านกฎหมาย มีส่วนในการตัดสินใจถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติในเขตปกครองพิเศษหรือไม่และส่งผลต่อการถือครองในรูปแบบใด (เพื่อการลงทุน เพื่อการอยู่อาศัย เพื่อการดำเนินธุรกิจ หรืออื่นๆ) เพราะเหตุใด

ประเด็นที่ 6 ท่านคิดว่า ภาวะเศรษฐกิจ ส่งผลต่อ พฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติในเขตปกครองพิเศษ หรือไม่ และส่งผลต่อการถือครองในรูปแบบใด (เพื่อการลงทุน เพื่อการอยู่อาศัย เพื่อการดำเนินธุรกิจ หรืออื่นๆ) เพราะเหตุใด

ประเด็นที่ 7 ท่านคิดว่า อัตราดอกเบี้ย ส่งผลต่อ พฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติในเขตปกครองพิเศษ หรือไม่ และส่งผลต่อการถือครองในรูปแบบใด (เพื่อการลงทุน เพื่อการอยู่อาศัย เพื่อการดำเนินธุรกิจ หรืออื่นๆ) เพราะเหตุใด

ประเด็นที่ 8 ท่านคิดว่า รูปแบบการลงทุนระหว่างประเทศ (เช่น การมีข้อตกลงทางการค้าและการลงทุน ข้อตกลงทวิภาคีการลงทุน ข้อตกลงทวิภาคี ข้อตกลงไตรภาคี ข้อตกลงเขตการค้าเสรี) ส่งผลต่อ พฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติในเขตปกครองพิเศษหรือไม่ เพราะเหตุใด และ รูปแบบการลงทุนระหว่างประเทศ ประเภทใดมีอิทธิพลสูงสุดและส่งผลต่อการถือครองในรูปแบบใด (เพื่อการลงทุน เพื่อการอยู่อาศัย เพื่อการดำเนินธุรกิจ หรืออื่นๆ)

ประเด็นที่ 9 ท่านคิดว่า โครงสร้างพื้นฐานของประเทศ เช่น ระบบการคมนาคม ระบบสาธารณูปโภค ระบบการป้องกันภัยพิบัติ ส่งผลต่อ พฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติในเขตปกครองพิเศษ หรือไม่ เพราะเหตุใดและส่งผลต่อการถือครองในรูปแบบใด (เพื่อการลงทุน เพื่อการอยู่อาศัย เพื่อการดำเนินธุรกิจ หรืออื่นๆ)

ประเด็นที่ 10 ท่านคิดว่า สภาพสิ่งแวดล้อม (เช่น ด้านสุขอนามัย ระบบความปลอดภัย ระบบมลภาวะ) ส่งผลต่อ พฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติในเขตปกครองพิเศษ หรือไม่ เพราะเหตุใดและส่งผลต่อการถือครองในรูปแบบใด (เพื่อการลงทุน เพื่อการอยู่อาศัย เพื่อการดำเนินธุรกิจ หรืออื่นๆ)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประเด็นที่ 11 ท่านคิดว่า ความสัมพันธ์ของชุมชน เช่น ด้านศาสนา / ความเชื่อของชุมชน ด้านวัฒนธรรม ประเพณีของชุมชน ด้านความรุนแรงด้านการเมืองของชุมชนส่งผลต่อพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติในเขตปกครองพิเศษ หรือไม่ เพราะเหตุใดและส่งผลต่อการถือครองในรูปแบบใด (เพื่อการลงทุน เพื่อการอยู่อาศัย เพื่อการดำเนินธุรกิจ หรืออื่นๆ)

ประเด็นที่ 12 ท่านคิดว่าปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติในเขตปกครองพิเศษ คืออะไร

4.6.1 การวิเคราะห์ข้อมูลของการวิจัยเชิงคุณภาพ

ในการดำเนินการสัมภาษณ์ ผู้วิจัยดำเนินการทั้งการจดบันทึก และ การบันทึกเทป เพื่อใช้สำหรับการวิเคราะห์ข้อมูล และเพื่อให้สามารถตรวจสอบข้อมูลได้ในภายหลัง ซึ่งการบันทึกเทปจะดำเนินการต่อเมื่อได้รับอนุญาตจากผู้ให้สัมภาษณ์เท่านั้น หลังจากการสัมภาษณ์แล้ว ผู้วิจัยได้ดำเนิน ดังนี้

1) เก็บรวบรวมข้อมูลตามประเด็นที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัย โดยการเรียบเรียงข้อมูลจัดลำดับเนื้อหา เพื่อใช้ในการวิเคราะห์ตามวัตถุประสงค์ของงานวิจัย

2) ตรวจสอบความถูกต้อง ความครบถ้วนของข้อมูลที่รวบรวมมาได้

3) วิเคราะห์ข้อมูลเชิงลึก ผนวกกับแนวคิดและทฤษฎีต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

4) ดำเนินการเปรียบเทียบงานวิจัยเชิงปริมาณ กับ การวิจัยเชิงคุณภาพ

4.6.2 สรุปผลการสัมภาษณ์แต่ละประเด็น

จากการสัมภาษณ์เชิงลึก (In-Depth Interviews) จำนวน 10 ราย สามารถสรุปแต่ละประเด็น (รายละเอียดดูได้ในภาคผนวก ช ผลการสัมภาษณ์ในแต่ละประเด็นของแต่ละบุคคล) ดังนี้

ประเด็นที่ 1 ท่านคิดว่า เหตุผลใดที่ทำให้ชาวต่างชาติการถือครองอสังหาริมทรัพย์ในเขตปกครองพิเศษ และ แตกต่างจากการถือครองอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่อื่น หรือไม่ เพราะเหตุใด

สรุปประเด็นที่1 ส่วนมากเห็นว่ามีความแตกต่าง เนื่องจากเป็นเมืองเศรษฐกิจ การลงทุน การทำธุรกิจ ทำการค้าหรือว่าทำด้านธุรกิจการเงิน มีการคมนาคมที่ดี ใกล้กับสนามบินสุวรรณภูมิ ทำให้สามารถไปมาภายในประเทศและระหว่างประเทศสะดวกสบายกว่าที่อื่น แต่เมืองอื่นส่วนใหญ่จะเป็นเมืองเพื่อการอยู่อาศัย โดยให้ความสำคัญกับภาวะเศรษฐกิจ เพราะส่วนใหญ่จะเป็นการลงทุนในคอนโดมิเนียม เนื่องจากธุรกิจขายได้เฉพาะที่เป็นคอนโดมิเนียมขึ้นมาแห่งหนึ่ง หากสามารถขายได้มากกว่า ร้อยละ 70 ก็จัดว่า การลงทุนประสบผลสำเร็จ นอกจากนี้ ยังขึ้นอยู่กับสนธิสัญญานานาประเทศ และกฎหมาย เช่น กฎหมายอสังหาริมทรัพย์ มาตรา 97 ระบุว่าคนต่างด้าวสามารถถือครองอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยโดยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในประเทศ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ไทยได้รวมแล้วไม่เกินร้อยละสี่สิบเก้าของอาคารชุด เพราะคนต่างด้าวมีความต้องการที่จะถือครองอสังหาฯได้ระยะยาว ในลักษณะที่จะเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเองได้ เพราะเล็งเห็นประโยชน์ของการที่จะมีทรัพย์สินในเขตปกครองฯเพราะว่าอสังหาริมทรัพย์มีมูลค่าเพิ่มในอัตราที่สูงมาก

อย่างไรก็ตาม มีบางท่านให้ความเห็นว่า ไม่แตกต่าง เพราะเหตุผลในการถือครองมาจากปัจจัยอื่นๆ คือ การเลือกลงทุนในเขตอุตสาหกรรมที่เน้นการท่องเที่ยว เช่น เมืองพัทยา ดังนั้นนโยบายภาครัฐจึงควรมีการจัดพื้นที่ (Zoning) ขึ้นอยู่กับว่าเขาชอบส่วนไหนของประเทศไทย และขึ้นอยู่กับว่าคู่สมรสของชาวต่างชาติเป็นคนที่ไหน เช่น อำเภอหนองบัวสอ ในจังหวัดอุดรธานี มีเขยเป็นชาวต่างชาติเกือบทั้งหมู่บ้าน และโรงพยาบาลในอำเภอหนองบัวสอต้องมีการปรับเกรดเลือดให้เข้ากับชาวต่างชาติ

ประเด็นที่ 2 ท่านคิดว่า พฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ เป็นเช่นไร (เช่น การซื้อ การเช่า การเช่าระยะยาว การใช้ชื่อผู้อื่นถือครอง การถือครองในรูปนิติบุคคล หรือ การมีภรรยาเป็นคนไทย หรือ รูปแบบอื่นใด)

สรุปประเด็นที่ 2 ทุกท่านมีความเป็นตรงกันว่า ชาวต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษมีพฤติกรรมในการถือครองอสังหาริมทรัพย์ทุกรูปแบบ เพราะเล็งเห็นประโยชน์ของการที่จะมีทรัพย์สินในเขตปกครองฯเพราะว่าอสังหาริมทรัพย์มีมูลค่าเพิ่มในอัตราที่สูงมาก ชาวต่างด้าวต้องการถือครองกรรมสิทธิ์แต่ว่าติดเรื่องกฎหมาย จึงทำให้มีพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ดังนี้

การซื้อในนามตนเอง จะถือครองได้เฉพาะคอนโดมิเนียมเท่านั้น ในสัดส่วนไม่เกินร้อยละ 49 ของพื้นที่ขาย

การถือครองในนามนิติบุคคล แต่กฎหมายของไทยเกี่ยวกับนิติบุคคล กำหนดให้ชาวต่างชาติถือหุ้นได้ไม่เกิน ร้อยละ49 แต่ความเป็นจริงแล้วทุนเกือบจะ100%ของชาวต่างชาติ แต่ชาวต่างชาติ ก็จะไม่ยอมให้คนไทยถือหุ้นถึงร้อยละ 51 ดังนั้น จึงเกิดการดำเนินการที่แยกออกเพื่อที่จะได้บริหารจัดการได้ และดำเนินการดัดแปลง (ชิกแซ็ก) กันเป็นระดับหลายขั้นตอน

การเช่าระยะยาว ปัจจุบันทำสัญญาเช่าได้เพียง 30 ปี เป็นพนักงานของหน่วยต่างๆที่เข้ามาประเทศไทย เพื่อการทำงาน เช่น เป็นพนักงานของหน่วยต่างๆที่เข้ามาประเทศไทย เพื่อการทำงานจะถือครองในรูปแบบเช่า

การจดทะเบียนกับคนไทย แล้วให้คู่สมรสที่เป็นคนไทยถือแทน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประเด็นที่ 3 ท่านคิดว่า วัตถุประสงค์ในการถือครองอสังหาริมทรัพย์ในเขตปกครองพิเศษของชาวต่างด้าว คืออะไร (เพื่ออยู่อาศัย เพื่อการลงทุนเพื่อการดำเนินธุรกิจ หรือเพื่อการลงทุนเพื่อการเก็งกำไร หรือ อื่นๆ)

สรุปประเด็นที่ 3 ทุกท่านมีความเห็นสอดคล้องไปในทางเดียวกันคือ วัตถุประสงค์ในการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวส่วนใหญ่เพื่อการลงทุนเพื่อดำเนินธุรกิจ โดยจะเป็นคอนโดมิเนียมเป็นส่วนมากเนื่องจากชาวต่างด้าวที่เป็นนักลงทุนจะมีความเชี่ยวชาญด้านอาคารสูงเป็นพิเศษ ส่วนอาคารบ้านเดี่ยวๆจะมีจำนวนไม่มากนัก โดยการถือครองในนามนิติบุคคล ธุรกิจ แต่กฎหมายระบุว่า คนต่างชาติมีสิทธิ์คือครองได้ไม่เกินร้อยละ 49 ส่วนที่เหลือต้องเป็นคนไทยเท่านั้น จึงส่งผลให้มีการหลีกเลี่ยงกฎหมายโดยให้คนไทยถือครอง แต่คนต่างด้าวเป็นผู้ลงทุนทั้งหมด ส่วนการการลงทุนเพื่อที่อยู่อาศัยมีจำนวนน้อยกว่าเพื่อการลงทุนเพื่อธุรกิจ การลงทุนเพื่อการเก็งกำไรก็มี เช่น การซื้อมาเพื่อขายต่อให้เพื่อนชาวต่างด้าวที่เข้ามาเขตปกครองพิเศษ และชาวต่างด้าวหลายคนที่ซื้อเพื่อการลงทุนโดยการให้เช่าซึ่งผลตอบแทนได้ดีมาก

ประเด็นที่ 4 ท่านคิดว่า นโยบายภาครัฐส่งผลต่อ พฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ หรือไม่ เพราะเหตุใด

สรุปประเด็นที่ 4 นโยบายภาครัฐจะส่งผลต่อการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวมาก เพราะนโยบายภาครัฐเป็นเหมือนแม่บทในการกำหนดทิศทางในการพัฒนาประเทศในการส่งเสริมการลงทุน ในการยอมรับทุนต่างชาติหรือปิดกั้นทุนต่างชาติ เช่น นโยบายให้คนต่างชาติ ถือครองได้ไม่เกินร้อยละ 49 จากเดิมที่ไม่สามารถถือครองได้เลย แต่หากคอนโดมิเนียมมีชาวต่างชาติเข้ามาซื้อมาก จะส่งผลต่อเรื่องของความมั่นคง เพราะว่าตามหลักแล้วทรัพย์สินหรือว่ากรรมสิทธิ์ไม่ควรให้ชาวต่างด้าวเข้ามายึดครอง จะทำให้มีอันตรายถึงความมั่นคงของรัฐ แต่นโยบายภาครัฐก็จะไม่สามารถส่งผลได้นานเพราะจะมีการหาช่องว่าง หรือ ช่องโหว่ให้กับคนต่างด้าว ฉะนั้นรัฐและสภาควรจะต้องมีนโยบายในเรื่องนี้อย่างชัดเจน และบังคับใช้กฎหมายอย่างเคร่งครัด

นโยบายภาครัฐจะส่งผลต่อการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าว โดยปัจจุบันผังเมืองจะกำหนดไว้เป็นพื้นที่ โดยแต่ละพื้นที่จะแทนด้วยสี มีด้านพาณิชย์กรรม ด้านการอยู่อาศัย และ ด้านเกษตรกรรม และผังเมืองดังกล่าวจะมีการปรับปรุงเมื่อมีความจำเป็น แต่การปรับปรุงต้องพิจารณาสอบถามทั้งนักธุรกิจและประชาชน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประเด็นที่ 5 ท่านคิดว่า นโยบายด้านการเงิน (เช่น นโยบายเกี่ยวกับสินเชื่อ) ด้านภาษี และด้านกฎหมาย มีส่วนในการตัดสินใจถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ หรือไม่ และส่งผลต่อการถือครองในรูปแบบใด (เพื่อการลงทุน เพื่อการอยู่อาศัย เพื่อการดำเนินธุรกิจ หรืออื่นๆ) เพราะเหตุใด

สรุปประเด็นที่ 5 นโยบายด้านการเงิน ด้านภาษี และด้านกฎหมายมีส่วนในการตัดสินใจมากถือครอง โดยด้านกฎหมายเกี่ยวกับการถือครองอสังหาริมทรัพย์มีส่วนในการตัดสินใจมากที่สุด เพราะเป็นสิ่งที่กำหนดขอบเขตของการถือครองฯซึ่งทุกคนต้องปฏิบัติตาม จึงเป็นเรื่องจำเป็นอย่างยิ่งต้องมีความชัดเจน เพื่อจูงใจในการลงทุน เนื่องจากส่งผลต่อการดำเนินธุรกิจสูง เพราะว่าเขาจะมาซื้อหรือเช่าเพื่อการลงทุนหรือ ทำธุรกิจ คือ ด้านกฎหมายคุ้มครอง เพราะถ้าซื้อแล้วไม่ถูกโกงหรือขายต่อได้ เขาก็จะลงทุน รองลงมาคือด้านภาษี เพราะว่าถ้าไม่เข้าใจระบบภาษีของประเทศนั้นการลงทุนอาจจะพลาดได้ ด้านภาษีก็จะต้องมีความเท่าเทียมกัน คือ คนไทยเสียภาษีอย่างหนึ่งชาวต่างด้าวเสียภาษีอีกอย่างหนึ่ง เขาก็ไม่เข้ามาลงทุน และมีส่วนต่อการตัดสินใจอันดับสุดท้าย คือ นโยบายการเงิน เพราะชาวต่างชาติไม่ได้อยู่ในระบบสินเชื่อ เพราะนักลงทุนส่วนใหญ่จะนำเงินสดมาถือครองอสังหาฯ โดยผ่านธนาคารแห่งประเทศไทยซึ่งไม่ได้มีมาตรการที่ส่งเสริมมากนัก

ประเด็นที่ 6 ท่านคิดว่า ภาวะเศรษฐกิจส่งผลต่อพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ หรือไม่ และส่งผลต่อการถือครองในรูปแบบใด (เพื่อการลงทุน เพื่อการอยู่อาศัย เพื่อการดำเนินธุรกิจ หรืออื่นๆ) เพราะเหตุใด

สรุปประเด็นที่ 6 ภาวะเศรษฐกิจส่งผลต่อพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์อย่างยิ่ง เพราะว่าถ้าเศรษฐกิจมีการเจริญเติบโตดี ประชาชนก็จะมีความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น โอกาสที่จะสร้างเครือข่ายการลงทุนเพื่อขยายการลงทุนก็จะมีมากขึ้น ก็จะเป็นสิ่งจูงใจให้ผู้ที่เข้ามาทำธุรกิจได้ตัดสินใจง่ายขึ้น ซึ่งจะต้องพิจารณาทั้งภาวะเศรษฐกิจที่เกิดกับประเทศไทยและภาวะเศรษฐกิจโลก เพราะนักลงทุนจะเลือกลงทุนในประเทศที่ได้รับผลตอบแทนคุ้มค่า และปลอดภัยกว่า การถือครองอสังหาริมทรัพย์หากเพื่อการอยู่อาศัย จะไม่ส่งผลกระทบมากนัก แต่จะส่งผลในกรณีถือครองเพื่อการดำเนินธุรกิจ โดยจะพิจารณาเปรียบเทียบกับภาวะเศรษฐกิจของประเทศอื่นประกอบด้วย ทั้งนี้เพื่อเปรียบเทียบความคุ้มค่าจากการลงทุนในแต่ละแห่ง แต่ปัจจัยที่มีผลกระทบมากที่สุดคือปัจจัยด้านการเมือง เช่น ในช่วงที่ประเทศไทยมีปัญหาด้านการเมือง นักลงทุน นักท่องเที่ยวหยุดชะงักหมด เพราะไม่มีความมั่นใจว่า เศรษฐกิจจะเป็นเช่นใดในอนาคต นั่นหมายถึง การส่งผลกระทบไปทั้งหมด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประเด็นที่ 7 ท่านคิดว่า อัตราดอกเบี้ยส่งผลต่อพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ หรือไม่ และส่งผลต่อการถือครองในรูปแบบใด (เพื่อการลงทุน เพื่อการอยู่อาศัย เพื่อการดำเนินธุรกิจ หรืออื่นๆ) เพราะเหตุใด

จากภาพรวม สำหรับประเทศไทยมีผู้เชี่ยวชาญด้านต่างๆเป็นคณะกรรมการในการกำหนดกรอบด้านดอกเบี้ย เพราะดอกเบี้ยจะส่งผลต่อเรื่องต่างๆ ทั้งนี้นักธุรกิจจะได้รับผลกระทบมากกว่า เพราะนักลงทุนต้องกู้เพื่อการลงทุน ซึ่งดอกเบี้ยถือเป็นต้นทุนของธุรกิจด้วย

อัตราดอกเบี้ยจะมีผลกระทบโดยตรงกับคนต่างด้าวที่ถือครองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในนามบริษัท เพราะว่าถ้าดอกเบี้ยขึ้น เงินลงทุนก็จะสูงขึ้น การถือครองอสังหาริมทรัพย์ก็จะน้อยลง ในทางตรงข้าม ถ้าดอกเบี้ยลดลง การถือครองอสังหาริมทรัพย์ก็จะมาก แต่จะไม่ส่งผลกับนักลงทุนที่นำเงินทุนมาจากต่างประเทศเข้ามาลงทุนในประเทศไทย เพราะไม่ใช่การกู้เงินในประเทศไทย และอัตราดอกเบี้ยจะส่งผลกระทบกับคนไทยมากกว่าคนต่างด้าว เพราะคนต่างด้าวไม่ได้อยู่ในระบบสินเชื่อ แต่จะส่งผลต่อคนต่างด้าวที่มีคู่สมรสเป็นคนไทย และถือครองอสังหาริมทรัพย์ในนามคู่สมรสที่เป็นคนไทยและจำเป็นต้องกู้ยืมเงิน

ประเด็นที่ 8 ท่านคิดว่า รูปแบบการลงทุนระหว่างประเทศ (เช่น การมีข้อตกลงทางการค้าและการลงทุน ข้อตกลงทวิการลงทุน ข้อตกลงทวิภาคี ข้อตกลงไตรภาคี ข้อตกลงเขตการค้าเสรี) ส่งผลต่อพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษหรือไม่ เพราะเหตุใด และ รูปแบบการลงทุนระหว่างประเทศ ประเภทใดมีอิทธิพลสูงสุดและส่งผลต่อการถือครองในรูปแบบใด (เพื่อการลงทุน เพื่อการอยู่อาศัย เพื่อการดำเนินธุรกิจ หรืออื่นๆ)

รูปแบบการลงทุนระหว่างประเทศจะมีอิทธิพลต่อการถือครองอสังหาริมทรัพย์ เพราะถ้าเปิดประเทศเป็นอาเซียน หรือ มีการลงทุนระหว่างประเทศ เช่น ไทย-พม่า เศรษฐกิจระหว่างประเทศจะมีมูลค่าเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ส่งผลให้ภาวะอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยอยู่ในช่วงขาขึ้น โดยรูปแบบการลงทุนระหว่างประเทศส่วนใหญ่เป็นการลงทุนแบบทวิภาคี ถ้าเป็นอาเซียนเป็นการลงทุนแบบไตรภาคี เพราะโลกสามารถเชื่อมต่อถึงกันได้โดยทั่วไป ทำให้การลงทุนสามารถเคลื่อนย้ายได้อย่างเสรี จะกลายเป็นแผ่นดินเดียวกัน เลิกการปิดกั้นระหว่างประเทศ เช่น คนไทยไปอยู่อาศัยในต่างประเทศ หรือ คนต่างชาติมาอยู่ในประเทศไทย แต่ที่ผ่านมาส่วนใหญ่ของข้อตกลงระหว่างประเทศจะเป็นการพิจารณาเรื่องสินค้าและบริการ มากกว่าเรื่องอสังหาริมทรัพย์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประเด็นที่ 9 ท่านคิดว่า โครงสร้างพื้นฐานของประเทศ เช่น ระบบการคมนาคม ระบบสาธารณูปโภค ระบบการป้องกันภัยพิบัติ ส่งผลต่อพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ หรือไม่ เพราะเหตุใดและส่งผลต่อการถือครองในรูปแบบใด (เพื่อการลงทุน เพื่อการอยู่อาศัย เพื่อการดำเนินธุรกิจ หรืออื่นๆ)

ภาครัฐมีหน้าที่วางรากฐานเกี่ยวกับผังเมือง อาทิเช่น กรณีรถไฟฟ้า ภาครัฐจะกำหนดเส้นทางและวางฐานตรงสถานีที่จะจอด ซึ่งจะส่งผลต่อการดำเนินธุรกิจบริเวณรอบเส้นทางรถไฟฟ้า หรือ ในกรณีการขยายถนนทางหลวงไปยังต่างจังหวัด ก็จะส่งผลให้ความเจริญเติบโตกระจายไปยังต่างจังหวัดด้วยเช่นกัน แต่ถ้าเรื่องภัยพิบัติยังไม่มีความชัดเจนเท่าที่ควร โดยปัจจุบันหน่วยงานภาครัฐ เช่น กรมผังเมืองเตรียมเสนอสร้างอาคารในพื้นที่ที่คาดว่าจะเกิดภัยพิบัติจากธรรมชาติให้มีความมั่นคงแข็งแรงกว่าปกติ ซึ่งจะส่งผลต่อการลงทุนในพื้นที่ดังกล่าว

โครงสร้างพื้นฐานมีผลต่อการถือครองอสังหาริมทรัพย์อย่างมาก การคมนาคมและระบบสาธารณูปโภคไปถึงที่ไหน ความเจริญก็จะไปถึงที่นั่น ราคาอสังหาริมทรัพย์จะเปลี่ยนแปลงขึ้นอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตปกครองพิเศษ ซึ่งส่งผลโดยตรงต่อการถือครองอสังหาริมทรัพย์ ทั้งการถือครองเพื่อการลงทุน เพื่อการอยู่อาศัย เพื่อการดำเนินธุรกิจ โดยนักลงทุนรายใหญ่จะเข้ามาลงทุนก่อนที่โครงสร้างพื้นฐานจะสมบูรณ์ หรือ ครบถ้วน เพราะว่า จะทำให้ต้นทุนต่ำสามารถทำกำไรได้สูง แต่ถ้าโครงสร้างพื้นฐานครบถ้วนจะทำให้ได้กำไรน้อยลง ในส่วนของนักธุรกิจขนาดกลางและขนาดเล็กจะเข้ามาเมื่อระบบการคมนาคมและระบบสาธารณูปโภคมีพร้อมแล้ว และจะส่งผลต่อการถือครองเพื่อการอยู่อาศัยมากที่สุด เพราะต้องการความสะดวกสบายในการเดินทาง และความสะดวกสบายในการดำเนินชีวิตประจำวัน ส่วนระบบป้องกันภัยส่งผลต่อพฤติกรรมการถือครองฯน้อยที่สุด

ประเด็นที่ 10 ท่านคิดว่า สภาพสิ่งแวดล้อม (เช่น ด้านสุขอนามัย ระบบความปลอดภัย ระบบมลภาวะ) ส่งผลต่อ พฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ หรือไม่ เพราะเหตุใด และส่งผลต่อการถือครองในรูปแบบใด (เพื่อการลงทุน เพื่อการอยู่อาศัย เพื่อการดำเนินธุรกิจ หรืออื่นๆ)

สภาพสิ่งแวดล้อมส่งผลต่อ พฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ เพราะคนปัจจุบันให้ความสำคัญกับสภาพสิ่งแวดล้อมมาก เช่น เรื่องสุขอนามัย ความปลอดภัย และมลภาวะ เพราะสิ่งแวดล้อมดีก็จะเป็นส่วนช่วยให้มีการถือครองอสังหาริมทรัพย์มากขึ้น เพราะคนต่างด้าวชอบ และให้ความใจใส่ต่อเรื่องสิ่งแวดล้อมมาก ซึ่งจะส่งผลให้คนต่างด้าวมาอาศัยและลงทุนเพิ่มมากขึ้น โดยส่งผลกระทบกับกลุ่มที่ถือครองเพื่ออยู่อาศัยมากกว่ากลุ่มที่ถือครองเพื่อการลงทุน เพื่อการดำเนินธุรกิจ เพราะเป็นผู้ที่จะต้องอยู่อาศัยโดยตลอด และผลกระทบอีกด้านคือการใช้ประโยชน์จากช่องว่างทางกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อม เพื่อดำเนินการทางธุรกิจ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ดังนั้น ควรจะเป็นการสร้างความตระหนักในเรื่องเรื่องสิ่งแวดล้อมให้เกิดกับคนรุ่นใหม่เพื่อเป็นการป้องกันควรฉวยโอกาส หรือ การใช้ประโยชน์ของคนต่างด้าวจากช่องโหว่ทางกฎหมาย

ประเด็นที่ 11 ท่านคิดว่า ความสัมพันธ์ของชุมชน เช่น ด้านศาสนา / ความเชื่อของชุมชน ด้านวัฒนธรรม ประเพณีของชุมชน ด้านความรุนแรงด้านการเมืองของชุมชนส่งผลต่อพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ หรือไม่ เพราะเหตุใด และส่งผลต่อการถือครองในรูปแบบใด (เพื่อการลงทุน เพื่อการอยู่อาศัย เพื่อการดำเนินธุรกิจ หรืออื่นๆ)

ความสัมพันธ์ของชุมชนมีอิทธิพลต่อการถือครองอสังหาริมทรัพย์ แต่เป็นด้านที่ดี เพราะประเทศไทยมีความยืดหยุ่นด้านนี้สูง ไม่มีการกีดกันเรื่องศาสนา มีวัฒนธรรมเปิดรับเพื่อนบ้านใหม่ ดังจะเห็นได้จากกรณีคนในชุมชนสามารถนับถือศาสนาใดก็ได้ ก็สามารถอยู่ร่วมชุมชนเดียวกันได้ จึงเป็นจุดเด่นที่สร้างความพึงพอใจให้กับชาวต่างชาติที่จะเลือกลงทุน หรือ เลือกอยู่อาศัยในไทย ส่วนในกรณีเรื่องการเมืองนั้น จะเป็นการส่งผลระยะสั้น เพราะเมื่อถึงยามคับขัน คนไทยสามารถหันหน้าแก้ปัญหาได้ทันที โดยสามารถลืมในบางเรื่องในบางเวลาได้ นอกจากนี้ความสัมพันธ์ของชุมชนมีการผสมผสาน เป็นเรื่องของความศรัทธาและความเชื่อ ส่งผลต่อความกลมกลืน และส่งผลดีในแง่ของการยอมรับชาวต่างชาติ วัฒนธรรมอื่นๆ ทำให้ชาวต่างชาติ หรือ คนต่างด้าวต้องการถือครอง หรือ อยู่อาศัยในไทย

ส่วนปัญหาของความมั่นคงทางการเมืองจะมีผล เนื่องจากชาวต่างชาติไม่เคยมีประสบการณ์เช่นนี้ เช่น กรณีมีหน่วยทหารตามถนนอย่างที่ผ่านมา ส่งผลให้มีการยกเลิกการเดินทางที่จะมาท่องเที่ยว สำหรับคนที่ไม่เคยมาประเทศไทย แต่ชาวต่างชาติมีปฏิกิริยาแตกต่างกัน เมื่อพวกเขาได้ยินรัฐบาลของพวกเขาได้ออกคำเตือนไม่ให้เดินทางไปยังประเทศไทย จำนวนมากได้ยกเลิกเงินมัดจำของพวกเขา

ประเด็นที่ 12 ท่านคิดว่าปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ คืออะไร

นโยบายภาครัฐจะเป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลสูงสุด เนื่องจากเป็นการกำหนดกฎหมายและสิทธิต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการถือครองอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งทุกคนต้องปฏิบัติตาม กฎระเบียบ เช่น กรณีคอนโดมิเนียมที่มีการกำหนดอัตราส่วนในการถือครองของชาวต่างชาติได้ไม่เกิน 49% หากมีความต้องการมาก จะทำให้ราคาเพิ่มสูงขึ้น หรือ เกิดการลงทุนในพื้นที่ใกล้เคียงมากขึ้น เพราะนักลงทุนพิจารณาแล้วว่า มีความคุ้มค่าจากการลงทุน ซึ่งการลงทุนก็พิจารณาอีกว่า ลงทุนโดยคนไทย หรือต่างชาติ หากเป็นในนามนิติบุคคล ต่างชาติก็ไม่สามารถถือหุ้นได้เกิน 50% อีกเช่นกัน ดังนั้นจะเห็นได้ว่า กฎหมายจะเป็นสิ่งที่สำคัญสุด และจะเป็นสิ่งที่กำหนดปัจจัยด้านอื่นตามมาภายหลัง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ส่วนปัจจัยอื่นๆ เช่น ภาวะเศรษฐกิจ และสังคมนั้น จะเป็นเครื่องจูงใจในมุมมองด้านผลตอบแทนจากการลงทุน และ ความมีเสถียรภาพในการอยู่อาศัย เพราะหากนโยบายรัฐเอื้อต่อการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติ แต่เศรษฐกิจไม่ดี หรือ สังคมไม่มีความปลอดภัย ก็คงไม่มีผู้ใดประสงค์จะถือครองอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนี้ด้านกฎหมายยังมีประเด็นเรื่องวีซ่าที่ปัจจุบันยุ่งยากสำหรับชาวต่างชาติที่ต้องต่ออายุ หรือ ขยายระยะเวลาออกไป ดังนั้น สำหรับชาวต่างชาติคิดว่า วีซ่าน่าจะเป็นสิ่งสำคัญที่สุดในตอนนี้ พวกเขาทำได้ยากและซับซ้อน ดังนั้นผมคิดว่าการขอวีซ่าจะต้องได้รับการทบทวนอย่างสมบูรณ์

สรุปผลการศึกษาจากการสัมภาษณ์แบบเชิงลึก ดังนี้

1) ชาวต่างชาติ หรือ ชาวต่างด้าว ประสงค์จะถือครองอสังหาริมทรัพย์ในไทยในรูปแบบการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ แต่ไม่สามารถดำเนินการได้ เนื่องจากมีกฎหมายกำหนดไว้ จึงส่งผลให้รูปแบบการถือครองอสังหาริมทรัพย์ แบ่งเป็น

1.1) กรณีคอนโดมิเนียม จะเป็นในรูปแบบของการซื้อสำหรับสัดส่วนที่ไม่เกินร้อยละ 49 (ตามที่กฎหมายกำหนด) ทั้งในนามส่วนตัว และในนามนิติบุคคลที่มีชาวต่างชาติ ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 49 ภรรยาและการให้ผู้อื่นที่เป็นคนไทยซื้อคอนโดมิเนียมแทน

1.2) กรณีอสังหาริมทรัพย์ จะเป็นรูปแบบของสัญญาเช่าระยะยาว ซึ่งปัจจุบันไทยได้กำหนดสัญญาเช่าระยะเวลามากสุด 30 ปี หรือ ในรูปแบบของการซื้อในนามนิติบุคคลที่มีชาวต่างชาติ ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 49

2) ปัจจัยที่ส่งผลต่อรูปแบบพฤติกรรมของการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ พบว่า จะมีองค์ประกอบทั้ง 3 ปัจจัย คือ นโยบายภาครัฐ เศรษฐกิจและการลงทุน และ สภาพสังคมและสิ่งแวดล้อม โดยมีรายละเอียด ดังนี้

2.1) ปัจจัยด้านนโยบายภาครัฐ ที่มีผลรูปแบบพฤติกรรมของการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษมากที่สุด ได้แก่ มาตรการด้านกฎหมาย เพราะเป็นการกำหนดประเภทและสิทธิในการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าว ตัวอย่างเช่น การกำหนดให้คนต่างด้าวถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดในคอนโดมิเนียมได้ไม่เกินร้อยละ 49 หากคนต่างด้าวท่านอื่นมีความต้องการถือครอง ก็จะเปลี่ยนเป็นการถือครองโดยภรรยาที่เป็นคนไทย หรือ ถือครองในนามนิติบุคคลที่คนต่างด้าวถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 49 แทน และหากเป็นอสังหาริมทรัพย์นั้น คนต่างด้าวไม่สามารถมีกรรมสิทธิ์ถือครองในรูปแบบการซื้อในนามตนเองได้ จึงต้องเลี่ยงเป็นการถือครองในนามนิติบุคคล หรือ ในนามภรรยาคนไทยแทน ส่วนด้านการเงินจะไม่มีผลรูปแบบพฤติกรรมของการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เพราะคนต่างด้าวไม่สามารถกู้ยืมสถาบันการเงินไทยได้ แต่อาจส่งผลในกรณีที่ถือครองในนามภรรยาคนไทย และต้องกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ด้านภาษี ส่งผล ปัจจุบันอัตราภาษีโดยรวมของไทยสูงกว่าหลายประเทศ ดังนั้น หากอัตราภาษีลดลง จะมีส่วนในด้านแรงจูงใจในการลงทุน เพราะภาษีจัดเป็นต้นทุนอย่างหนึ่งของธุรกิจ ส่วนการถือครองในรูปการอยู่อาศัยแทบจะไม่ส่งผล เพราะถือว่า เป็นหน้าที่ที่ทุกคนต้องปฏิบัติ

2.2) ปัจจัยด้านเศรษฐกิจและการลงทุน จะเป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อรูปแบบพฤติกรรมของการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษโดยเฉพาะอย่างยิ่งการถือครองในรูปแบบการลงทุน เพราะการพิจารณาลงทุนจะพิจารณาองค์ประกอบหลายด้าน และองค์ประกอบหนึ่งคือ สถานการณ์ด้านเศรษฐกิจที่เหมาะสม มีแนวโน้มที่สามารถเติบโตได้อีก ทั้งนี้เพื่อให้ได้รับผลตอบแทนที่คุ้มค่าจากการลงทุน ส่วนด้านอัตราดอกเบี้ย จัดเป็นต้นทุนประเภทหนึ่งของการลงทุน ซึ่งหากอัตราดอกเบี้ยสูงมาก ทำให้ผลตอบแทนไม่คุ้ม หรือ หากเป็นการซื้อเพื่อการอยู่อาศัย (ซื้อในนามภรรยา หรือ นิติบุคคลและให้ผู้อื่นที่เป็นคนไทยซื้อแทน) ก็จะไม่มีการซื้อเกิดขึ้น เพราะความสามารถในการผ่อนชำระไม่เพียงพอ ส่วนรูปแบบการเลือกลงทุนระหว่างประเทศ จะเป็นปัจจัยที่ส่งต่อรูปแบบพฤติกรรมของการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษในลักษณะของแรงจูงใจเพื่อเกิดการเคลื่อนย้ายเงินทุนระหว่างประเทศได้ง่ายขึ้น เนื่องจากเงื่อนไขลดลง เพราะแต่ละประเทศพิจารณาแล้วว่า โลกอนาคตจะมีการเชื่อมต่อกันมากขึ้น และเป็นไปในหลากหลายด้าน และเมื่อมีการเคลื่อนย้ายเงินทุนระหว่างประเทศ จะส่งผลต่อประเทศที่รับการลงทุนมีเศรษฐกิจที่ดีขึ้น มีการเจริญเติบโตเพิ่มขึ้น

2.3) ปัจจัยด้านสภาพสังคมและสิ่งแวดล้อม จะเป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อรูปแบบพฤติกรรมของการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ โดยพบว่า ระบบโครงสร้างพื้นฐาน เป็นสิ่งสำคัญที่นำมาพิจารณา เพราะเกี่ยวข้องกับการคมนาคม การเดินทางที่สะดวกสบาย ส่วนสิ่งแวดล้อมต่างๆ อาทิเช่น ศาสนา วัฒนธรรม ประเพณี รวมทั้งภาวะการเมืองจะส่งผล เพราะจะเห็นได้ว่า สังคมไทยไม่มีการกีดกันด้านศาสนา ผู้นับถือแต่ละศาสนาสามารถอยู่ร่วมกันในชุมชนอย่างมีความสุข ส่วนด้านการเมืองจะส่งผลให้เกิดการหยุดชะงักในระยะสั้น เมื่อการเมืองนิ่ง นักลงทุนก็จะเริ่มพิจารณาเรื่องการลงทุนอีกครั้ง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางที่ 4.16 การเปรียบเทียบผลการวิจัยเชิงปริมาณ และการวิจัยเชิงคุณภาพ

ปัจจัย	การวิจัยเชิงปริมาณ	การวิจัยเชิงคุณภาพ	สรุปผล
ตัวชี้วัดของพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในไทย	ตัวชี้วัดของพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในไทย ประกอบด้วย 2 ตัวชี้วัด เรียงตามลำดับ ดังนี้ -การซื้อ มีค่า Loading .9060 -การเช่าระยะยาว มีค่า Loading .7354 ณ ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05	รูปแบบการถือครองอสังหาริมทรัพย์ แบ่งเป็น 1. กรณีคอนโดมิเนียม จะเป็นในรูปแบบของการซื้อสำหรับสัดส่วนที่ไม่เกินร้อยละ 49 (ตามที่กฎหมายกำหนด) ทั้งในนามส่วนตัว และในนามนิติบุคคลที่มีชาวต่างชาติ ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 49 2. กรณีอสังหาริมทรัพย์ จะเป็นรูปแบบของสัญญาเช่าระยะยาว ซึ่งปัจจุบันไทยได้กำหนดสัญญาเช่าระยะเวลามากสุด 30 ปี หรือในรูปแบบของการซื้อในนามนิติบุคคลที่มีชาวต่างชาติ ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 49	ผลการวิเคราะห์การวิจัยเชิงปริมาณ และ การวิจัยเชิงคุณภาพ พบว่า มีความสอดคล้องกัน

ตารางที่ 4.16 (ต่อ) การเปรียบเทียบผลการวิจัยเชิงปริมาณ และการวิจัยเชิงคุณภาพ

ปัจจัย	การวิจัยเชิงปริมาณ	การวิจัยเชิงคุณภาพ	สรุปผล
เศรษฐกิจและการลงทุน	พบว่า มีอิทธิพลทางตรงเชิงบวกต่อ พฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในไทย มีตัวแปรที่เป็นมาตรวัดของเศรษฐกิจและการลงทุน ได้แก่ -สถานการณ์เศรษฐกิจ มีค่า Loading .9261 -อัตราดอกเบี้ย มีค่า Loading .9337 -รูปแบบการเลือกลงทุนระหว่างประเทศ มีค่า Loading .7552 ณ ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05	จะเป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อรูปแบบพฤติกรรมของการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ หากเป็นการลงทุนจะพิจารณาองค์ประกอบทั้ง 3 ด้าน โดยจะลงทุนเมื่อสถานการณ์ด้านเศรษฐกิจเหมาะสม มีแนวโน้มที่สามารถเติบโตได้อีก ดอกเบี้ยไม่สูงเกินไป เพราะดอกเบี้ยเป็นต้นทุนอย่างหนึ่ง เป็นโครงการที่มีผลตอบแทนที่คุ้มค่าจากการลงทุน หรือ หากเป็นการซื้อเพื่อการอยู่อาศัย (ซื้อในนามภรรยา หรือ นิติบุคคล) หากดอกเบี้ยสูงมาก จะส่งผลให้ไม่สามารถผ่อนชำระได้ (กรณีต้องกู้ยืม) จะไม่มีการถือครองอสังหาริมทรัพย์เกิดขึ้น ส่วนรูปแบบการเลือกลงทุนระหว่างประเทศ จะเป็นปัจจัยในลักษณะของแรงจูงใจ เนื่องจากเงื่อนไขลดลง และเมื่อมีการเคลื่อนย้ายเงินทุนระหว่างประเทศ จะส่งผลต่อประเทศที่รับการลงทุนมีเศรษฐกิจที่ดีขึ้น มีการเจริญเติบโตเพิ่มขึ้น	ผลการวิเคราะห์การวิจัยเชิงปริมาณ และ การวิจัยเชิงคุณภาพ พบว่า มีความสอดคล้องกัน

ตารางที่ 4.16(ต่อ) การเปรียบเทียบผลการวิจัยเชิงปริมาณ และการวิจัยเชิงคุณภาพ

ปัจจัย	การวิจัยเชิงปริมาณ	การวิจัยเชิงคุณภาพ	สรุปผล
นโยบายภาครัฐ	พบว่า มีอิทธิพลทางตรงเชิงบวกต่อ พฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในไทย และจะมีอิทธิพลทางอ้อมเชิงบวกผ่านปัจจัยด้านเศรษฐกิจและการลงทุน และ ปัจจัยสภาพสังคมและสิ่งแวดล้อม โดยมีตัวแปรที่เป็นมาตรวัดของนโยบายภาครัฐ ได้แก่ -มาตรการด้านการเงิน มีค่า Loading .9102 -มาตรการด้านภาษี มีค่า Loading .9385 -มาตรการด้านกฎหมาย มีค่า Loading .9188 ณ ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05	มีผลรูปแบบพฤติกรรมของการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษมากที่สุด ได้แก่ มาตรการด้านกฎหมาย เพราะเป็นการกำหนดประเภทและสิทธิในการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าว ส่วนด้านการเงิน จะส่งผลในกรณีที่ถือครองในนามภรรยาคนไทย และต้องกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ด้านภาษี ส่งผล เพราะภาษีจัดเป็นต้นทุนอย่างหนึ่งของธุรกิจ และ ปัจจุบันอัตราภาษีโดยรวมของไทยสูงกว่าหลายประเทศ ดังนั้น หากอัตราภาษีลดลง จะมีส่วนในด้านแรงจูงใจในการลงทุน ส่วนการถือครองในรูปการอยู่อาศัยแทบจะไม่ส่งผล เพราะถือว่าเป็นหน้าที่ที่ทุกคนต้องปฏิบัติ	ผลการวิเคราะห์การวิจัยเชิงปริมาณ และ การวิจัยเชิงคุณภาพ พบว่า มีความสอดคล้องกัน

ตารางที่ 4.16(ต่อ) การเปรียบเทียบผลการวิจัยเชิงปริมาณ และการวิจัยเชิงคุณภาพ

ปัจจัย	การวิจัยเชิงปริมาณ	การวิจัยเชิงคุณภาพ	สรุปผล
สภาพสังคมและสิ่งแวดล้อม	พบว่า มีอิทธิพลทางตรงเชิงบวกต่อ พฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในไทย โดยมีตัวแปรที่เป็นมาตรวัดของสภาพสังคมและสิ่งแวดล้อม ได้แก่ -ระบบโครงสร้างพื้นฐาน มีค่า Loading .9493 -สิ่งแวดล้อม มีค่า Loading .9465 ณ ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05	จะเป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อรูปแบบพฤติกรรมของการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ โดยพบว่าระบบโครงสร้างพื้นฐาน เป็นสิ่งสำคัญที่นำมาพิจารณา เพราะเกี่ยวข้องกับการคมนาคม การเดินทางที่สะดวกสบาย ส่วนสิ่งแวดล้อมต่างๆ อาทิเช่น ศาสนา วัฒนธรรม ประเพณี โดยสังคมไทยไม่มีการกีดกันด้านศาสนา ผู้นับถือแต่ละศาสนาสามารถอยู่ร่วมกันในชุมชนอย่างมีความสุข จึงเป็นที่ต้องการของคนต่างด้าว ส่วนเรื่องภาวะการเมืองจะส่งผลเช่นกัน แต่จะส่งผลให้เกิดการหยุดชะงักของการถือครองในระยะสั้น เมื่อการเมืองนิ่ง นักลงทุนก็จะเริ่มพิจารณาเรื่องการลงทุนอีกครั้ง	ผลการวิเคราะห์การวิจัยเชิงปริมาณ และ การวิจัยเชิงคุณภาพ พบว่า มีความสอดคล้องกัน

4.7 บทสรุป

งานวิจัยครั้งนี้ จะเป็นทั้งงานวิจัยเชิงปริมาณ และ งานวิจัยเชิงคุณภาพ ดังนั้น ผู้วิจัยของสรุปผลการวิเคราะห์ข้อมูล ดังนี้

การวิจัยเชิงปริมาณ ดำเนินการโดยใช้แบบสอบถาม จำนวน 63 ข้อ มีผู้ตอบแบบสอบถาม จำนวน 301 ราย ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นเพศชาย จำนวน 238 ราย คิดเป็นร้อยละ 79.1 โดยส่วนมากเป็นผู้ที่มีอายุระหว่าง 30 - 50 ปี และอายุมากกว่า 60 ปีขึ้นไป กลุ่มละจำนวน 100 ราย คิดเป็นร้อยละ 33.2 ระดับการศึกษาปริญญาตรี จำนวน 194 ราย คิดเป็นร้อยละ 64.5 เป็นผู้มีอาชีพเป็นพนักงานบริษัท จำนวน 104 ราย คิดเป็นร้อยละ 34.6 เป็นผู้ที่สมรสแล้ว จำนวน 148 ราย คิดเป็นร้อยละ 49.2 มีบุตรแล้ว 2 คน จำนวน 139 ราย คิดเป็นร้อยละ 46.2 ส่วนใหญ่มีที่พักอาศัยโดยพักกับภรรยาคนไทย จำนวน 99 ราย คิดเป็นร้อยละ 32.9 รองลงมา คือ การเช่า และซื้อในนามนิติบุคคล กลุ่มละ 86 ราย คิดเป็นร้อยละ 28.6 จากการวิเคราะห์สมการโครงสร้าง พบว่า ปัจจัยที่อิทธิพลทางตรงเชิงบวกสูงสุด ต่อพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในไทย ได้แก่ ปัจจัยด้านเศรษฐกิจและการลงทุน โดยมีค่า Coef. = 0.433 อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 จะมีองค์ประกอบ ได้แก่ ปัจจัยด้านอัตราดอกเบี้ย ปัจจัยสถานการณ์เศรษฐกิจ และ ปัจจัยด้านรูปแบบการเลือกลงทุนระหว่างประเทศ โดยมีค่า loading เท่ากับ .9337 .9261 และ .7552 แต่ปัจจัยที่มีอิทธิพลรวมสูงสุด (ทั้งอิทธิพลทางตรงและอิทธิพลทางอ้อม) ได้แก่ ปัจจัยด้านนโยบายภาครัฐ โดยนโยบายภาครัฐได้ส่งอิทธิพลทางอ้อมผ่านปัจจัยด้านเศรษฐกิจและการลงทุน และ ปัจจัยด้านสภาพสังคมและสิ่งแวดล้อมด้วย ทั้งนี้ปัจจัยด้านนโยบายภาครัฐประกอบด้วย มาตรการด้านภาษี มาตรการด้านกฎหมาย และ มาตรการด้านการเงิน

ส่วนการวิจัยเชิงคุณภาพ ดำเนินการโดยวิธีการสัมภาษณ์เชิงลึกกับผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในไทย รวม 10 ราย ประกอบด้วย ตัวแทนจากหน่วยงานภาครัฐที่มีส่วนในการกำหนดนโยบายด้านที่ดิน นโยบายด้านเศรษฐกิจ ตัวแทนของผู้บริหารในเขตปกครองพิเศษ (กรุงเทพมหานคร และ เมืองพัทยา) ตัวแทนจากภาคธุรกิจ ตัวแทนของคนต่างด้าว (ชาวต่างชาติ) ผลการสัมภาษณ์ พบว่า รูปแบบการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในไทย จะประกอบด้วย การซื้อทั้งในนามตนเอง และนิติบุคคล การเช่า ส่วนปัจจัยที่ส่งผลต่อพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในไทย จะเป็นปัจจัยด้านเศรษฐกิจและการลงทุน ปัจจัยด้านนโยบายภาครัฐ และ ปัจจัยด้านสภาพสังคมและสิ่งแวดล้อม

จากผลการวิจัยเชิงปริมาณ และผลการวิจัยเชิงคุณภาพดังกล่าว พบว่า การวิจัยเชิงปริมาณสอดคล้องกับการวิจัยเชิงคุณภาพทั้งรูปแบบของการถือครองอสังหาริมทรัพย์ และ ปัจจัยที่ส่งผลต่อพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในไทย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บทที่ 5
การวิเคราะห์ อภิปรายผลและข้อเสนอแนะ

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์ คือ

1) เพื่อศึกษาพฤติกรรมของการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ

2) เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ

3) เพื่อศึกษารูปแบบพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ

ดังนั้น การวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยได้จัดทำการวิจัยทั้งการวิจัยเชิงปริมาณ และการวิจัยเชิงคุณภาพ โดยการวิจัยเชิงปริมาณเริ่มดำเนินการตั้งแต่การทบทวนวรรณกรรม เพื่อให้กรอบแนวคิดการวิจัย แล้วดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูล จำนวน 301 รายด้วยแบบสอบถามที่ผ่านการพัฒนาโดยวิธีการทำ Try-Out จำนวน 30 ตัวอย่าง และให้ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านที่เกี่ยวข้องกับการถือครองอสังหาริมทรัพย์ ตรวจสอบ เพื่อให้เกิดความถูกต้อง สมบูรณ์ และครบถ้วนทั้งด้านเนื้อหา และด้านการใช้ภาษา ทั้งนี้เพื่อให้ได้แบบสอบถามที่มีความน่าเชื่อถือ ทั้งนี้การเก็บรวบรวมข้อมูลจะเก็บจากคนต่างด้าว หรือ ชาวต่างชาติที่พักอาศัยในเขตปกครองพิเศษ คือ กรุงเทพมหานคร และ เมืองพัทยา และดำเนินการวิเคราะห์ข้อมูลด้วยโปรแกรมสำเร็จรูป SPSS เพื่อการวิเคราะห์เชิงพรรณนา และใช้สถิติการวิเคราะห์สมการโครงสร้าง (SEM) โปรแกรมสำเร็จรูป PLS-Graph Chin (2001) เพื่อหาความสัมพันธ์เชิงโครงสร้างของปัจจัยที่ส่งผลต่อพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษในไทย ส่วนการวิจัยเชิงคุณภาพ ดำเนินการโดยการสัมภาษณ์เชิงลึกกับผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 10 ราย ประกอบด้วย ตัวแทนจากหน่วยงานภาครัฐที่มีส่วนในการกำหนดนโยบายด้านอสังหาริมทรัพย์ นโยบายด้านเศรษฐกิจ ตัวแทนของผู้บริหารในเขตปกครองพิเศษ (กรุงเทพมหานคร และ เมืองพัทยา) ตัวแทนจากภาคธุรกิจ ตัวแทนของคนต่างด้าว (ชาวต่างชาติ)

ผู้วิจัยได้นำเสนอผลการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงปริมาณ ทั้งผลของข้อมูลเชิงพรรณนา ผลการทดสอบโมเดลสมการโครงสร้าง ผลการทดสอบสมมุติฐานตามกรอบแนวคิดการวิจัยที่ได้จากการทบทวนวรรณกรรมในบทที่ 2 ซึ่งผลการวิเคราะห์ทั้งการวิจัยเชิงปริมาณ และ การวิจัยเชิงคุณภาพ โดยละเอียดปรากฏในบทที่ 4 ดังนั้น ในบทที่ 5 นี้ ผู้วิจัยจะขออภิปรายผลสรุปการวิจัย พร้อมทั้งข้อเสนอแนะการวิจัยที่ได้จากการศึกษา และข้อเสนอแนะของการวิจัยครั้งต่อไป ดังนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.1 การวิเคราะห์และอภิปรายผลตามคำถามวิจัย

ในการศึกษาครั้งนี้ ผู้วิจัยได้กำหนดคำถามวิจัยไว้ 3 ข้อดังนี้

5.1.1 คำถามวิจัย ข้อ 1

พฤติกรรมของการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ เป็นเช่นไร

ผลการศึกษาพบว่า

1) การถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ จะเป็น ดังนี้

1.1) การซื้อ โดยงานวิจัยเชิงคุณภาพได้ข้อมูลเพิ่มเติมว่า การซื้อจะทั้งในลักษณะซื้อในนามตนเอง และในนามนิติบุคคล (หากไม่สามารถดำเนินการในนามตนเองได้)

1.2) การเช่า จะดำเนินการในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการในรูปแบบการซื้อได้

5.1.2 คำถามวิจัย ข้อ 2

ปัจจัยอะไรที่มีผลต่อพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ

ผลการศึกษาพบว่า

ปัจจัยที่มีอิทธิพลสูงสุดที่ส่งผลต่อพฤติกรรมของการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ คือ นโยบายภาครัฐ โดยเป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลรวมสูงสุด (อิทธิพลทางตรงและอิทธิพลทางอ้อม) แต่ปัจจัยที่มีอิทธิพลทางตรงสูงสุด คือ เศรษฐกิจและการลงทุน และปัจจัยลำดับสุดท้ายของงานวิจัยครั้งนี้ที่มีอิทธิพลต่อพฤติกรรมของการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ ได้แก่ สภาพสังคมและสิ่งแวดล้อม

5.1.3 คำถามวิจัย ข้อ 3

รูปแบบพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ เป็นเช่นไร

ผลการศึกษาพบว่า

นโยบายภาครัฐ มีความสัมพันธ์ทางตรงเชิงบวกต่อพฤติกรรมของการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ และยังมีอิทธิพลทางอ้อมผ่านปัจจัยด้านเศรษฐกิจและการลงทุน และปัจจัยด้านสภาพสังคมและสิ่งแวดล้อม ทั้งนี้ ปัจจัยด้านนโยบายภาครัฐ ประกอบด้วย 3 ปัจจัย คือ มาตรการด้านภาษี มาตรการด้านกฎหมาย และมาตรการด้านการเงิน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เศรษฐกิจและการลงทุน มีความสัมพันธ์ทางตรงเชิงบวกสูงสุดต่อพฤติกรรมของการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ โดยประกอบด้วย 3 ปัจจัย คือ ปัจจัยด้านอัตราดอกเบี้ย ปัจจัยด้านสถานการณ์เศรษฐกิจ แล รูปแบบการลงทุนระหว่างประเทศ

ส่วนปัจจัยด้านสภาพสังคมและสิ่งแวดล้อม มีความสัมพันธ์ทางตรงเชิงบวก ต่อพฤติกรรมของการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ โดยประกอบด้วย 2 ปัจจัย คือ ปัจจัยด้านระบบโครงสร้างพื้นฐาน และ ปัจจัยสิ่งแวดล้อม

5.2 การนำผลวิจัยและ/หรือโมเดลที่ได้ไปประยุกต์ใช้

จากผลการวิจัยเชิงปริมาณและการจิจัยเชิงคุณภาพครั้งนี้ พบว่า มีความสอดคล้องในกันเรื่องปัจจัยที่ส่งผลต่อพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษในไทย สูงสุด คือ นโยบายภาครัฐ เพราะเป็นสิ่งที่ทุกภาคส่วน ทุกคนต้องปฏิบัติตาม ดังนั้น การกำหนดนโยบายภาครัฐจึงควรมีการปรับปรุงให้เป็นปัจจุบัน อาทิเช่น

5.2.1 การปรับอัตราภาษีในการเรียกเก็บจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากปัจจุบันอัตราภาษีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยของ ไทยสูงกว่าต่างประเทศ

5.2.2 การกำหนดนโยบายการสนับสนุนสินเชื่อแก่คนต่างด้าวที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์ในไทย เพื่อเป็นการกระตุ้น / ส่งเสริมการลงทุนจากคนต่างชาติ โดยกำหนดตามสัดส่วนของเงินทุนจากต่างประเทศที่โอนเข้ามาลงทุนในไทย

5.3 การค้นพบความสัมพันธ์ใหม่ของตัวแปร (New Contribution)

ผลการศึกษาครั้งนี้ ได้ข้อค้นพบใหม่จากงานวิจัยเชิงคุณภาพ คือ นโยบายภาครัฐที่ส่งผลต่อพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษในไทยประเด็นหนึ่ง คือ ระยะเวลาของวีซ่า ซึ่งปัจจุบันไทยให้ระยะเวลาเพียง 30 เดือน เป็นระยะเวลาที่สั้นมาก ก่อให้เกิดความยุ่งยากแก่นักลงทุน และปัจจุบันต่างประเทศได้เล็งเห็นความสำคัญของนักลงทุน ซึ่งมีนโยบายภาครัฐเพื่อการสนับสนุน ส่งเสริม หรือ อำนวยความสะดวกแก่นักลงทุน เพื่อก่อให้เกิดการลงทุนที่เพิ่มขึ้นด้วยการให้วีซ่าเป็นการถาวรแก่นักลงทุนบางประเภท ดังนั้น ปัจจัยเรื่องวีซ่า จึงเป็นปัจจัยใหม่ที่ค้นพบจากงานวิจัยเชิงคุณภาพของงานวิจัยครั้งนี้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.4 การวิเคราะห์และอภิปรายผลตามงานวิจัยที่มีอิทธิพลต่อตัวแปรแฝง

งานวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยได้จากการทบทวนวรรณกรรมเพื่อกรอบแนวคิดสำหรับการดำเนินการวิจัย และผลจากการวิเคราะห์เชิงปริมาณรวมทั้งการวิจัยเชิงคุณภาพทำให้ได้ข้อค้นพบที่จะไปสู่การนำไปใช้ให้เกิดประโยชน์ต่อการกำหนดนโยบายการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษของไทย ซึ่งรายละเอียดของการวิเคราะห์และอภิปรายผลของงานวิจัยโดยเรียงลำดับตามค่าอิทธิพลรวมของแต่ละตัวแปรที่มีต่อพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษของไทย ดังนี้

5.4.1 เศรษฐกิจและการลงทุน

ในการพัฒนาการเจริญเติบโตของเศรษฐกิจของประเทศนั้น จำเป็นต้องมีการลงทุนอย่างต่อเนื่อง สำหรับประเทศที่กำลังพัฒนานั้น การลงทุนจากต่างประเทศ ถือเป็นปัจจัยที่มีความสำคัญต่อการเจริญเติบโต เพราะจะได้รับประโยชน์จากการถ่ายทอดความรู้และเทคโนโลยีของบริษัทข้ามชาติ รวมไปถึงการช่วยเหลือทางด้านการเงินและข้อมูลข่าวสารต่าง ๆ ช่วยการจ้างงานในประเทศที่รับการลงทุนนั้น ทำให้อัตราค่าจ้างสำหรับแรงงานในภาคการผลิตนั้น ๆ สูงขึ้น ซึ่งส่งผลต่อสวัสดิการที่เพิ่มขึ้นของแรงงานในประเทศนั้นตามมา ดังนั้นการเปิดเสรีทางด้านการลงทุนจึงเป็นสิ่งสำคัญ แต่อย่างไรก็ตามควรจะพิจารณาทั้งผลได้และผลเสียของการลงทุนจากต่างประเทศ ทั้งนี้เพราะเงินลงทุนจากต่างประเทศนั้น จะส่งผลต่ออัตราดอกเบี้ย กำไรจากการดำเนินธุรกิจการเกษตร ราคาอสังหาริมทรัพย์ มีความสัมพันธ์กับ ความต้องการถือครองอสังหาริมทรัพย์ โดยการลงทุนทางตรงจากต่างประเทศสามารถเป็น ได้ทั้งปัจจัยที่สนับสนุนในการสร้างการค้า หรือ ทดแทนปริมาณการค้า ได้ (Adesoji O. Adelaja, et al., 2010) และในปัจจุบันเป็นยุคโลกาภิวัฒน์การเคลื่อนย้ายเงินทุนดำเนินการได้อย่างเสรี ทำให้ประเทศที่รับการลงทุนจำเป็นที่จะต้องเลือกกำหนดยุทธศาสตร์ที่เหมาะสมเพื่อที่จะให้ประเทศได้รับผลประโยชน์สุทธิจากการลงทุนจากต่างประเทศมากที่สุด เพราะจากงานวิจัยของ สำนักงานส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (2555) พบว่า ปัจจัยที่นักลงทุนต่างชาตินำมาพิจารณาประกอบการลงทุน จะมีหลายปัจจัย เช่น เน้นการขยายตลาด เนื่องจากนักลงทุนจะทำการลงทุน เมื่อรับรู้ถึงความปลอดภัยและมีความเชื่อมั่นต่อการลงทุน ไม่ต้องมีความเสี่ยงด้านการหาผู้ซื้อรายใหม่ เพราะเหตุผลหนึ่งของการลงทุนในธุรกิจในต่างประเทศ คือ มีความต้องการสินค้าในตลาดนั้น Alina Oprea (2010) เน้นแสวงหาแรงงาน เน้นประสิทธิภาพของ supply chain เน้นการผลิตเพื่อส่งกลับไปยังประเทศของนักลงทุน เพราะประเทศผู้รับการลงทุนเป็นแหล่งทรัพยากรและวัตถุดิบ เป็นแหล่งแรงงานราคาถูก เป็นแหล่งตลาดที่จะระบายสินค้าของประเทศเจ้าของทุน อ้อทิพย์ ราษฎร์นิยม (2556) เป็นต้น นอกจากนี้การลงทุนไม่ว่าจะเป็นการลงทุนทางตรง หรือ การลงทุนทางอ้อม ผลตอบแทนจากการลงทุนจะต้องคุ้มค่า หรือ มากกว่าอัตราดอกเบี้ยที่จะต้องจ่าย Alina Oprea (2010) เพราะอัตราดอกเบี้ยถือ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เป็นต้นทุนของการลงทุน และเป็นปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการตัดสินใจลงทุนในทรัพย์สินด้วย (Mohammad M. Omran and John Pointon. 2009) และผลจากการเปิดการค้าเสรีที่ปัจจุบันมีการรวมตัวของกลุ่มประเทศในหลายกลุ่ม หลายภาคี ทำให้เกิดการค้าระหว่างประเทศภายในกลุ่มประเทศที่มีต่างก็มีความได้เปรียบ หรือ ความถนัดในการผลิตสินค้าและบริการประเภทเดียวกันได้หรือไม่ ซึ่ง Krugman (1979) ได้นำเอาทฤษฎีการแข่งขันไม่สมบูรณ์ (Imperfect Competition) มาใช้อธิบายการเกิดการค้าระหว่างประเทศในสินค้าชนิดเดียวกัน สู่การสนับสนุนการรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจในประเทศที่อยู่ในภูมิภาคเดียวกัน ประเทศสมาชิกภายในกลุ่มสามารถจะทำการค้าระหว่างกันได้ถึงแม้ว่าสินค้าที่ค้าขายกันจะเป็นสินค้าในหมวดอุตสาหกรรมเดียวกัน (Intra-Industry Trade) สาเหตุหลักเป็นเพราะสินค้าในอุตสาหกรรมเดียวกันนี้อาจมีความแตกต่างในตัวผลิตภัณฑ์ (Differential Products) ซึ่งความแตกต่างของสินค้าจะทำให้ผู้บริโภคสามารถเลือกบริโภคสินค้าได้อย่าง “หลากหลาย” มากยิ่งขึ้น (Gain from Variety) นั่นเอง ทั้งนี้ เพื่อนำไปสู่ความเชื่อมั่นในการดำเนินนโยบายจัดทำความตกลงการรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจและการค้าภายในภูมิภาคมากยิ่งขึ้น และจะมีข้อตกลงระหว่างกันที่แตกต่างกัน มีเงื่อนไขที่แตกต่างกันในแต่ละกลุ่ม แต่ละภาคี ดังเช่น กลุ่มประชาคมอาเซียนมีการเปิดเสรีภาคอสังหาริมทรัพย์ของอาเซียนตามข้อผูกพัน AFAS ชุดที่ 7 ภายใต้กรอบการเจรจาของอาเซียน กำหนดพันธกรณีให้ประเทศสมาชิกต้องเปิดเสรีการค้าบริการตามความตกลง ASEAN Framework Agreement on Services (AFAS) ซึ่งรวมถึงบริการอสังหาริมทรัพย์ โดยต้องอนุญาตให้นักลงทุนอาเซียนสามารถถือหุ้นได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 70 ภายในปี พ.ศ. 2558 แต่ทั้งนี้ สมาชิกได้ตกลงร่วมกันว่าสามารถเลือกกิจกรรมภายใต้การจำแนกประเภทธุรกิจบริการ (Central Product Classification-CPC) CPC 8210 และ CPC 8220 เพียงอย่างละ 1 กิจกรรม มาผูกพันการเปิดตลาดก็ถือว่าบรรลุตามเป้าหมาย AEC Blueprint ในสาขาอสังหาริมทรัพย์ โดยที่ประเทศที่มีความพร้อมในภาคอสังหาริมทรัพย์และเปิดเสรีในบางสาขาได้แก่ ไทย ฟิลิปปินส์ และสิงคโปร์ ขณะที่ประเทศในอาเซียนอื่นๆอาจยังไม่มีความพร้อมในการเปิดเสรีในภาคดังกล่าว อย่างไรก็ดี นักลงทุนต่างชาติที่มีศักยภาพเพียงพอก็สามารถเข้าไปลงทุนได้ตามข้อกำหนดกฎหมายการลงทุนในแต่ละประเทศ (บริษัท ศูนย์วิจัยกสิกรไทย จำกัด, 2555)

5.4.2 นโยบายภาครัฐ

จากการที่ภาครัฐได้กำหนดนโยบายในการส่งเสริมการลงทุน โดยการจัดตั้งสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน เพื่อเป็นการเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันและอำนวยความสะดวกด้านการลงทุน การบริการสนับสนุนธุรกิจ ภาครัฐจะเป็นผู้กำหนดนโยบายการเงิน นโยบายการคลัง รวมถึงนโยบายเสริมต่างๆที่สามารถตอบสนองเป้าหมายของการบริหารประเทศได้ โดยงานวิจัยของ บริษัทศูนย์วิจัยกสิกรไทย จำกัด (2555) พบว่า นโยบายภาครัฐด้านมาตรการกำหนดวงเงินสินเชื่อ ราคาประเมินอสังหาริมทรัพย์ มาตรการด้านภาษีสำหรับผู้ซื้อที่อยู่อาศัย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

กฎหมายการให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ มีผลต่อทิศทางธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และมีผลต่อนโยบายของรัฐที่เกี่ยวข้องกับระบบการค้าและการลงทุนระหว่างประเทศ

จากงานวิจัยดังกล่าวข้างต้น จะเห็นได้ว่า นโยบายภาครัฐในการกำหนดมาตรการเพื่อสนับสนุนการลงทุนนั้น จำเป็นต้องมีหลายมาตรการประกอบกัน อาทิเช่น มาตรการด้านการกำหนดวงเงินสินเชื่อ หรือ มาตรการด้านการเงินนั้น จะแสดงถึง การเข้าถึงแหล่งเงินทุน ความได้เปรียบด้านการจัดหาแหล่งเงินทุน จะเป็นปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจลงทุน (United States Ganeral Accounting Office : GAO, 2004 ซึ่งอ้างอิงในงานวิจัยของ เกษราภรณ์ สุตตาพงศ์ และคณะ, 2553) ซึ่งจะส่งผลต่อการกำหนดกลยุทธ์ในการลงทุนของนักลงทุน เช่น กลยุทธ์การควบรวมกิจการ หรือ การซื้อกิจการ และการพัฒนาศักยภาพของกิจการ (Linda M. Cohen, 2010) เพราะมาตรการด้านการเงินที่ภาครัฐให้การสนับสนุน จะส่งผลต่อรูปแบบการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์ และมีส่วนช่วยในการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ได้เร็วขึ้น เกิดกระแสเงินไหลสู่ตลาดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (Sherif Roubi and Ashraf Ghazaly, 2007) มาตรการด้านภาษี จะเป็นมาตรการที่ส่งผลต่อราคาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นผลมาจากอัตราภาษีและค่าธรรมเนียมต่างๆที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และสิ่งปลูกสร้าง (Adesoji O. Adelaja, et al., 2010) เนื่องจากหากอัตราภาษีและค่าธรรมเนียมต่ำ ราคาอสังหาริมทรัพย์ไม่สูง ธุรกิจมีกำไรมาก มีปริมาณสินค้าออกสู่ตลาดมาก เช่น หากเป็นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จะทำให้มีปริมาณอสังหาริมทรัพย์ออกสู่ตลาดได้มาก ซึ่งจะส่งผลต่อราคาอสังหาริมทรัพย์ และการตัดสินใจซื้อด้วย (Nelson Chan and Fong-yao Chen, 2011) นอกจากนี้ยังมีมาตรการด้านกฎหมายที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เพราะภาครัฐจะเป็นผู้กำหนดแผนงานการใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เช่น อุตสาหกรรมสิ่งทอ จะเลือกทำเลที่ตั้งใกล้แหล่งน้ำ เพราะต้องอาศัยพลังน้ำมาใช้ในการผลิต เป็นต้น (อ้อทิพย์ ราษฎร์นิยม, 2556) โดยจะพิจารณาจาก ภาวะเศรษฐกิจ กฎหมายที่ใช้บังคับ ผังเมือง ระบบการเงินที่เกี่ยวข้องการให้สินเชื่อ (Ibrahim Mohd, Faizah Ahmad., et al., 2009) ข้อกำหนดทางกฎหมาย และกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อมจะเป็นปัญหาหลักของการดำเนินธุรกิจในอินเดีย (Muthukumara Mani., et al, 1996 อ้างอิงใน เกษราภรณ์ สุตตาพงศ์ และคณะ, 2553)

5.4.3 สภาพสังคมและสิ่งแวดล้อม

วิทวัส รุ่งเรืองผล (2555) กล่าวในรายงานผลการวิจัยเรื่อง การเปลี่ยนแปลงทัศนคติที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของคนกรุงเทพฯและปริมณฑล ภายหลังวิกฤติอุทกภัยปี 2554 ว่า อสังหาริมทรัพย์เป็นผลิตภัณฑ์ที่มีความเฉพาะตัวและลักษณะพิเศษที่แตกต่างจากผลิตภัณฑ์ทั่วๆ ไป เป็นอย่างมาก เช่น การที่ไม่สามารถเคลื่อนที่ได้ การที่ไม่สามารถทดแทนได้ การที่คุณค่าถูกกำหนดจากสิ่งแวดล้อม ตลอดจนคุณค่าที่ขึ้นอยู่กับการให้ค่าของแต่ละบุคคล เช่น ผู้ที่ประสบอุทกภัยโดยส่วนมากล้วนมีทัศนคติในเชิงลบต่อวิกฤติอุทกภัยที่มีผลกระทบในแง่มุมต่าง ๆ ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เช่น การย้ายถิ่นฐาน การชะลอการซื้อ ประเภทที่อยู่อาศัยที่สนใจ ตลอดจนที่พัก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

อาศัยสำรอง และ ควรจัดทำแผนเพื่อรองรับ ป้องกัน ดูแลและแก้ไขภัยพิบัติต่าง ๆ อย่างเป็นระบบ กำหนดผู้รับผิดชอบงบประมาณและแนวทางปฏิบัติที่ชัดเจน หากเกิดภัยพิบัติต่าง ๆ ขึ้นในอนาคต ดังนั้น พัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและบริการสาธารณะจัดเป็นสิ่งสำคัญ (Denis Camilleri, 2011) อาทิเช่น การพัฒนาระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน ระบบป้องกันน้ำท่วม หรือ แผนการบริหารจัดการน้ำในระยะยาวของรัฐ ส่งผลต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (บริษัทศูนย์วิจัยกสิกรไทย จำกัด, 2555) การสร้างบรรยากาศของสภาพแวดล้อมที่ดี ดังเช่นธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศอังกฤษได้ให้ความสำคัญด้านสิ่งแวดล้อม (Peter Jones and David Hillier, 2009) นอกจากนี้ ในการเริ่มต้นธุรกิจในต่างแดน จำเป็นต้องคำนึงถึงปัจจัยด้านขนบธรรมเนียมประเพณี ภาษา และศาสนาด้วย เพราะทั้ง 3 ปัจจัยจะส่งผลต่อความชอบ ค่านิยมของปัจเจกชนที่แตกต่างกัน (Balbir B. Bhasin, 2007) การพัฒนารูปแบบวัฒนธรรม เพื่อการยอมรับซึ่งกันและกัน (Ginger Jones and Kevin Ells, 2009) ดังนั้น การให้ความสำคัญชุมชนด้วยการสร้างสัมพันธ์ที่ดีกับชุมชน มีการสื่อสารกับชุมชน เพื่อให้เกิดความเข้าใจซึ่งกันและกัน มีการบริจาคเพื่อชุมชน และสำหรับการลงทุนและพัฒนาธุรกิจได้อย่างยั่งยืน จำเป็นจะต้องพัฒนาทั้งด้านเทคนิคและด้านสังคมควบคู่กัน โดยการสร้างโครงสร้างพื้นฐาน สภาพแวดล้อมที่ปลอดภัย (Peter Jones and David Hillier, 2009)

5.5 ข้อเสนอแนะ

เพื่อให้ข้อเสนอแนะเป็นประโยชน์ต่อการถือครองอสังหาริมทรัพย์ ผู้วิจัยจึงนำเสนอข้อเสนอแนะ รวม 4 ประเด็น คือ 1. ข้อเสนอแนะเชิงนโยบายภาครัฐ 2. ข้อเสนอแนะด้านระเบียบวิธีวิจัย 3. ข้อเสนอแนะเชิงวิชาชีพ และ 4. ข้อเสนอแนะของการวิจัยในครั้งต่อไป โดยมีรายละเอียดดังนี้

5.5.1 ข้อเสนอแนะเชิงนโยบายภาครัฐ

จากงานวิจัยครั้งนี้ค้นพบว่า นโยบายภาครัฐ เป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลสูงสุดต่อการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษของไทย ดังนั้น ผู้วิจัยจึงขอเสนอแนะเชิงนโยบายภาครัฐ ดังนี้

5.5.1.1 การบังคับใช้กฎหมายควรดำเนินการอย่างเคร่งครัด เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการออกกฎหมาย เพราะจากงานวิจัยเชิงคุณภาพ พบว่า เจ้าหน้าที่ภาครัฐมีส่วนในการแนะนำวิธีดำเนินการถือครองอสังหาริมทรัพย์ให้กับคนต่างด้าว

5.5.1.2 ควรมีการปรับเปลี่ยนกฎหมายให้ทันต่อสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลง เช่น มาตรการด้านภาษี เนื่องจากในการวิเคราะห์เชิงปริมาณพบว่า มาตรการด้านภาษีส่งผลต่อการถือครองอสังหาริมทรัพย์ และจากการวิจัยเชิงคุณภาพ พบว่า อัตราภาษีของไทยสูงกว่าประเทศอื่นมาก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ดังนั้น จึงควรมีการปรับเปลี่ยนมาตรการด้านภาษี เพื่อการเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันด้านเศรษฐกิจและการลงทุน

5.5.1.3 ควรมีนโยบายเรื่องการขอวีซ่าของนักลงทุนที่เป็นคนต่างด้าว หรือคนต่างชาติในไทย เพราะจากข้อมูลจากการสัมภาษณ์เชิงลึกพบว่า การให้วีซ่าระยะเวลาเพียง 3 เดือนก่อให้เกิดความยุ่งยากต่อการพักอาศัยในไทย นอกจากนี้ ปัจจุบันบางประเทศได้มีนโยบายให้วีซ่าเป็นการถาวรแก่นักลงทุนแล้ว เช่น ปัจจุบันรัฐบาลของประเทศออสเตรเลียมีนโยบายให้วีซ่าแก่นักลงทุนระดับพรีเมี่ยม เพื่อให้สิทธิพำนักในประเทศเป็นการถาวรแก่ชาวต่างชาติที่นำเงินมาลงทุนในประเทศออสเตรเลียคิดเป็นมูลค่า 15 ล้านดอลลาร์ออสเตรเลีย หรือราว 419 ล้านบาทภายใน 1 ปี โดยวีซาดังกล่าวนี้จะใช้ได้ตั้งแต่เดือนกรกฎาคมปีหน้าเป็นต้นไป (ข่าวจากหนังสือพิมพ์กรุงเทพธุรกิจ วันที่ 14 ตุลาคม 2557)

5.5.1.4 ควรมีการแบ่งพื้นที่ในการใช้ประโยชน์ให้ชัดเจน (Zoning) ทั้งนี้เพื่อความเป็นระเบียบ และสร้างสภาพแวดล้อมให้เหมาะสม เพราะสภาพแวดล้อมเป็นปัจจัยหนึ่งที่ส่งผลต่อการถือครองอสังหาริมทรัพย์

5.5.2 ข้อเสนอแนะด้านระเบียบวิธีวิจัย

5.5.2.1 ควรดำเนินการวิเคราะห์ด้วยโปรแกรมสมการโครงสร้างโปรแกรมอื่น เพื่อเปรียบเทียบความแตกต่าง หรือ ความเหมือนกับการใช้โปรแกรม PLS-Graph ที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้

5.5.2.2 ควรดำเนินการวิเคราะห์เพิ่มเติม โดยการวิเคราะห์กลุ่มตัวอย่างตามอาชีพ และอายุ เพื่อพิจารณาความแตกต่างของโครงสร้างของปัจจัยที่ส่งผลต่อพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษของไทย และนำผลวิเคราะห์ใช้ในการกำหนดการใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ในเขตปกครองพิเศษ

5.5.3 ข้อเสนอแนะเชิงวิชาชีพ

5.5.3.1 สำหรับผู้ประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ ควรคำนึงถึงเรื่องสิ่งแวดล้อมในชุมชน อาทิ ระบบรักษาความปลอดภัย ด้านสุขอนามัย รวมทั้งระบบบำบัดมลภาวะ ทั้งนี้เพื่อเป็นการยกระดับความเป็นอยู่ของคนในชุมชน เพราะการที่คนต่างด้าวจากหลายประเทศอยู่รวมในชุมชนเดียวกัน อาจมีปัญหาเรื่องวัฒนธรรม ประเพณีที่แตกต่างกันได้ จึงควรมีการระบบการป้องกันไว้ล่วงหน้า

5.5.3.2 การเลือกทำเลสำหรับการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ ควรนำปัจจัยด้านระบบโครงสร้างพื้นฐานประกอบการพิจารณาด้วย เพราะจากข้อมูลการวิจัยเชิงปริมาณและการวิจัยเชิงคุณภาพ พบว่า เส้นทางคมนาคมเชื่อมโยงระหว่างประเทศ เป็นปัจจัยหนึ่งที่คนต่างด้าวตัดสินใจถือครองอสังหาริมทรัพย์ เช่น เลือกเมืองพัทยา เพราะสามารถเดินทางไปยังสนามบินสุวรรณภูมิได้สะดวก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

5.5.4 ข้อเสนอแนะของการวิจัยครั้งต่อไป

1) ควรดำเนินการวิจัยโดยการกำหนดขนาดตัวอย่างตามสัญชาติของคนต่างด้าว เนื่องจากคนต่างด้าวแต่ละสัญชาติมีวัฒนธรรม ขนบธรรมเนียมประเพณีที่แตกต่างกัน อาจส่งผลต่อพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ที่แตกต่างกันได้ ทั้งนี้จะได้นำผลการวิจัยไปใช้ประโยชน์ต่อการกำหนดขอบเขตของการใช้อสังหาริมทรัพย์ให้คุ้มค่ามากที่สุดต่อไป

2) ควรดำเนินการวิจัย โดยเปลี่ยนกลุ่มตัวอย่างจากพื้นที่ที่เป็นเขตปกครองพิเศษ เป็นพื้นที่ที่มีคนต่างด้าว หรือ ชาวต่างชาติอยู่อาศัยจำนวนมาก อาทิเช่น พื้นที่ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือของไทย ทั้งนี้ เพื่อให้ได้ข้อมูลที่ครบถ้วนในทุกภาค และจะนำข้อมูลไปใช้ในการกำหนดนโยบายภาครัฐ ทั้งด้านเศรษฐกิจและสังคมของประเทศต่อไป

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บรรณานุกรม

กมลรัตน์ หล้าสุวงษ์. 2528. **จิตวิทยาการศึกษาฉบับปรับปรุงใหม่.** พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพมหานคร : ห้างหุ้นส่วนจำกัด ศรีเดชา, 2528.

กระทรวงมหาดไทย. 2557. **(ร่าง)แผนยุทธศาสตร์ตามภารกิจเฉพาะด้านของกระทรวงมหาดไทย 10 ปี ด้านที่ดิน.** ธันวาคม 2557.

กรมควบคุมมลพิษ. 2551. **ผลกระทบด้านการเงินระหว่างประเทศจากการทำความตกลงการค้าเสรีของประเทศไทย**. [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก : http://infofile.pcd.go.th/mgt/FTA06.pdf?

กรมเจรจาการค้าระหว่างประเทศ. 2556. **การลงทุนโดยตรงระหว่างประเทศ**. [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก: http://www.thaifta.com/trade/as36/as36_book3ch5.pdf

กฤษณี มหาวิรุฬห์. 2546. แนวคิดการบริหารแบบ Balanced Scorecard. **บทความจากวารสารจดหมายข่าว สป.มท.** ปีที่ 16 ฉบับที่ 155 พฤศจิกายน 2546. หน้า 28-33.

เกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์. 2556. AEC กับการปรับตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์ไทย. **วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์**. ฉบับที่ 70. หน้า 36-39. [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก : www.ghbhomecenter.com/journal/download.php?file...pdf.

เกษราภรณ์ สุตตาพงศ์, บุญฑริกา ใจกระจ่าง และ เรียรศักดิ์ ชูชีพ. 2553. "ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการเลือกทำเลที่ตั้งของผู้ประกอบการอุตสาหกรรมการผลิตในจังหวัดสุราษฎร์ธานี." คณะเทคโนโลยีและการจัดการ มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์ วิทยาเขตสุราษฎร์ธานี.

กุลชา จรุงกิจอนันต์. 2553. **คนต่างด้าว กับ แนวทางใหม่ในการถือครองที่ดินในประเทศไทย.** [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก : http://www.nidambe11.net/ekonomiz/2010q1/2010march03p1

คณะกรรมการปฏิรูป สำนักงานปฏิรูปเพื่อสังคมไทยที่เป็นธรรม. 2554. **การจัดการที่ดินเพื่อการเกษตร : สภาพปัญหาและข้อเสนอปฏิรูป.** กรุงเทพมหานคร.

คณะกรรมการพัฒนากฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา. 2556. **หน่วยการปกครองส่วนท้องถิ่น**. [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก : http://lawreform.go.th/lawreform/index.php?option=com_contentandtask=downloadmediaandfile=4103.docandfiletemp=4103.docandlang=thandid=290.

จิรัตน์ สังข์แก้ว. 2544. **การลงทุน.** กรุงเทพมหานคร : มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. พิมพ์ครั้งที่ 4.

ฉัตรชัย เลื่อมประเสริฐ. 2556. **การเปิดเสรีทางการค้าภายใต้ AFTA กับการปรับตัวสู่ AEC**. [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก : http://www.dip.go.th/Portals/0/Tipmontha/AEC/การเปิดเสรีทางการค้าAEC.pdf

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด มหาชน. 2011. **Insight ธุรกิจไทยจะก้าวอย่างไรในยุค AEC.** Economic intelligence Center. M0nth/February 2011. pp.1-32.

ธนาคารแห่งประเทศไทย. 2556. **ช่องทางอัตราดอกเบี้ย Interest rate channel**. [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก : http://www.bot.or.th/Thai/MonetaryPolicy/Understanding/Transmission/Pages/InterestRateChannel.aspx.

นงลักษณ์ วิรัชชัย. 2542. **โมเดลลิสเรล สถิติวิเคราะห์สำหรับการวิจัย.** กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พรวสา ศิรินุพงษ์, พูพลาส ลีละยูวะ, สมคิด บุญล้นเหลือ, ศากุล ลัมพสาระ และ ภัทริสา บุญเสริม. 2554. **แผนยุทธศาสตร์?การเข้าสู่ตลาดสาขาบริการด้านการเงินในประเทศลาวและกัมพูชา ภายใต้แผนการเป็นประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนในปี 2558.** สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง. กรุงเทพมหานคร.

พาสนา จุลรัตน์. 2548. **จิตวิทยาการศึกษา.** กรุงเทพมหานคร : ภาควิชาการแนะแนวและจิตวิทยาการศึกษา มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ.

พิริยะ ผลพิรุฬห์. 2549. แนวคิดของการลงทุนจากต่างประเทศ. **วารสารเศรษฐศาสตร์ธรรมศาสตร์.** ปีที่ 24 ฉบับที่ 4 ธันวาคม 2549. หน้า 58 – 75.

เพชรี ขุมทรัพย์. 2540. **หลักการลงทุน.** กรุงเทพมหานคร : มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

เพชรี ขุมทรัพย์. 2544. **หลักการลงทุน.** กรุงเทพมหานคร : มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. ฉบับพิมพ์ครั้งที่ 12 แก้ไขเพิ่มเติม.

มหาวิทยาลัยนเรศวร. 2556. การลงทุนระหว่างประเทศ. [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก : http://www.nubkk.nu.ac.th/handout_details.php?news_id=999andv=1

มหาวิทยาลัยราชภัฏอุดรธานี. 2011. พฤติกรรมผู้บริโภค. [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก : www.udru.ac.th/website/attachments/elearning/07/10.pdf

มหาวิทยาลัยเชียงใหม่. 2556. **ความหมายของอัตราดอกเบี้ย Interest rate.** [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก : http://library.cmu.ac.th/faculty/econ/index.php?option=com_contentandtask=viewandid=347andItemid=521

มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลศรีวิชัย. 2556. **แนวการสอนวิชาการจูงใจและแรงจูงใจ.** [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก : scitech.rmutsv.ac.th/Mr.sommart/ Unit7.doc

บริษัท ศูนย์วิจัยกสิกรไทย จำกัด. 2549. **การลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศปี 2550.** วารสารกระแสทรรศน์. ปีที่ 12 ฉบับที่ 1909 วันที่ 24 ตุลาคม 2549.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

บริษัท ศูนย์วิจัยกสิกรไทย จำกัด. 2555. **ทิศทางธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ปี 2556.** [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก : http://www.thanออนไลน์.com/download/2555-11-14-Sammana-AsangHa-Chatchai-Phayuha-Nawi-Chai.pdf

ปิยะนุช โปตะวณิช. 2554 **ตัวแทนอำพราง.** สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดิน.

ราตรี พัฒนรังสรรค์. 2544. **พฤติกรรมมนุษย์กับการพัฒนาตน.** คณะครุศาสตร์ มหาวิทยาลัยราชภัฏจันทรเกษม.

วิทวัส รุ่งเรืองผล. 2551. **Marketer 11/51 บทที่ 1 ตลาดอสังหาริมทรัพย์.** กรุงเทพมหานคร : เอ็ดดูเคชั่น อินโดไชน่า.

วิทวัส รุ่งเรืองผล. 2552. พฤติกรรมการรับข่าวสารทางอินเตอร์เน็ตในการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์. **วารสารบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.** ปีที่ 32 ฉบับที่ 124 ตุลาคม-ธันวาคม 2552. หน้า 8-28.

วิทวัส รุ่งเรืองผล. 2551. **พฤติกรรมผู้บริโภคในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ ตอนที่ 1** [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก : http://www.marketeer.co.th/inside_detail.php?inside_id=6196

วิทวัส รุ่งเรืองผล. 2551. **พฤติกรรมผู้บริโภคในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ ตอนที่ 2** [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก : http://www.marketeer.co.th/inside_detail.php?inside_id=6342

วิทวัส รุ่งเรืองผล. 2551. **พฤติกรรมผู้บริโภคในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ ตอนที่ 3** [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก : http://www.marketeer.co.th/inside_detail.php?inside_id=6349

วิทวัส รุ่งเรืองผล. 2552. พฤติกรรมการรับรู้ข่าวสารทางอินเตอร์เน็ต. [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก : http://www.jba.tbs.tu.ac.th/files/Jba124/Article/JBA124Witawat.pdf.

วิทวัส รุ่งเรืองผล. 2555. การเปลี่ยนแปลงทัศนคติที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของคนกรุงเทพฯและปริมณฑล ภายหลังวิกฤติอุทกภัยปี 2554. **วารสารบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.** ปีที่ 35 ฉบับที่ 136 ตุลาคม-ธันวาคม 2555. หน้า 9-24.

วุฒิ สุขเจริญ. 2556. **พฤติกรรมผู้บริโภค.** [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก : http://www.slidershare.net/bestof siam/ss-14635735

ศิริพร สัจจานนท์, เรืองยศ ทองโสภิณ, ชุมพูนุท โกสลากร เพิ่มพูนวิวัฒน์ และ สลิตตา โลกัตถกร 2552. **"ศึกษาสภาพปัญหาการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในประเทศไทย ระยะที่ 2."** สำนักงานกองทุนสนับสนุนการวิจัย. กรุงเทพมหานคร.

สุภาพร พิศาลบุตร; บุญเลิศ เย็นคงคา; และ ทิพย์สุดา กันตา. 2534. **ธุรกิจระหว่างประเทศ.** พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพฯ: ศูนย์เอกสารและตำราสถาบันราชภัฏสวนดุสิต.

สุรางค์ โค้วตระกูล. 2544. **จิตวิทยาการศึกษา.** พิมพ์ครั้งที่ 3 กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา. 2549. **พระราชบัญญัติประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497**. [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก : http://web.krisdika.go.th/data/law/law4/%bb02/%bb02-20-9999-update.pdf.

สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ. (2558). **ผลิตภัณฑ์ภาคและจังหวัดแบบปริมาณลูกโซ่ ฉบับ พ.ศ.2556**

สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน. 2556. **ภาวะการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศในไทย ปี 2555.** [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก : http://www.thinkasiainvestthailand.com/boicontent/newsletter/pdf_759.pdf

สถาบันวิจัยและให้คำปรึกษาแห่งมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. 2553. **มาตรการส่งเสริมการลงทุนทางตรงจากต่างประเทศ.**

สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม. 2551. **รายงานการศึกษา โรงการจัดทำยุทธศาสตร์การบริหารจัดการที่ดิน : การวางแผนการถือครองที่ดิน การสงวนและพัฒนาที่ดิน และการสงวนหรือหวงห้ามที่ดินของรัฐ.** กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม. กรุงเทพมหานคร.

สำนักงานส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม. 2555. **การศึกษาสถานภาพและแนวโน้มการย้ายฐานธุรกิจของบริษัทสัญชาติญี่ปุ่นมายังประเทศไทย.** กรุงเทพมหานคร.

สำนักงานส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม. 2556. **รายงานสถานการณ์วิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม ประจำปี 2556 White paper.** กรุงเทพมหานคร.

อ้อทิพย์ รายฎร์นิยม. 2556. **เศรษฐศาสตร์อุตสาหกรรม.** สำนักวิชาเศรษฐศาสตร์และนโยบายสาธารณะ มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ. [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก : http://econ.swu.ac.th/images/word/vichargan/14.pdf

อเนก เธียรถาวร. 2541. **เศรษฐศาสตร์มหภาค 1.** พิมพ์ครั้งที่ 11. มหาวิทยาลัยรามคำแหง

Adesoji O. Adelaja, Yohannes G. Hailu and Ahadu T. Tekle. Saichon Seedang 2010. "Evidence of land hoarding behavior in US agriculture." Agricultural Finance Review. Vol. 70 No. 3, 2010. pp. 377-398.

Alina Oprea, 2010. "PRACTICE BRIEFING The importance of investment feasibility analysis." Journal of Property Investment and Finance Vol. 28 No. 1. pp. 58-61.

Balbir B. Bhasin. 2007. "Succeeding in China: cultural adjustments for Indian businesses." Cross Cultural Management : An International Journal. Vol. 14. Iss: 1. pp. 43 – 53.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Blanchet-Scalliet, C., El Karoui, N. and Martellini, L. 2005, "Dynamic asset pricing theory with uncertain time-horizon." Journal of Economic Dynamics and Control. Vol. 29 No. 10. pp. 1737-64.

Cantwell, J.A.. 1987. "The Reorganization of European Industries after Integration: Selected Evidence on the Role of Multinational Enterprise Activities." Journal of Common Market Studies. Vol.26. No.2. pp.127-151.

Clifford T. Morgan and Richard A. King. 1966. **Introduction to Psychology.** New York : Mc Graw-Hill.

Denis Camilleri. 2011. "A long-term analysis of housing affordability in Malta." International Journal of Housing. Markets and Analysis. Vol. 4 No. 1, pp. 31-57.

Dunning, J.H. 1981. **International Product and Multination Enterprise.** London : George Allen and Unwia.

Eddie Chi-Man Hui, Vivian Sze-Mun Ho and David Kim-Hin Ho. 2004. "Land value capture mechanisms in Hong Kong and Singapore: A comparative analysis." Journal of Property Investment and Finance. Vol. 22. Iss : 1. pp. 76 – 100.

Elirehema Doriye. 2010. "THEMED PAPER The next stage of sovereign wealth investment: China buys Africa." Journal of Financial Regulation and Compliance Vol. 18 No. 1. pp. 23-31.

Frank R.Kardes, Maria L.Cronley and Thomas Warren Cline. 2011. **Customer Behavior.** Sciences and Practice. Cengage Learning. p.8.

Ginger Jones, Kevin Ells. 2009. "Almost indigenous: cultural tourism in Acadia and Acadiana." Journal of Enterprising Communities: People and Places in the Global Economy. Vol. 3 Iss : 2 pp. 193 – 204.

G.K. Babawale and C.A. Ajayi. 2011. "Variance in residential property valuation in Lagos, Nigeria." Property Management. Vol. 29 No. 3. pp. 222-237.

Ibrahim Mohd, Faizah Ahmad and Wan Norazriyati Wan Abd Aziz. 2009. "PRACTICE BRIEFING Exploiting town planning factors in land development Case study of urban housing in Kuala Lumpur, Malaysia." Journal of Facilities Management. Vol. 7 No. 4. pp. 307-318.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Lall.S. and P.Streeten. 1977. **Foreign Investment, Transnational and Developing Countries,** London : Macmillan.

Linda M. Cohen. 2010. "Physical assets in the MandA mix: a strategic option." JOURNAL OF BUSINESS STRATEGY. VOL. 31 NO. 6 2010, pp. 28-3

Lopez, R., Adelaja, A. and Andrews, M.S. 1988. "The effects of suburbanization on agriculture." American Journal of Agricultural Economics. Vol. 70 No. 2. pp. 346-58.

Malcolm Dowden and Emma Humphreys. 2013. "LAW BRIEFING Landlord and tenant update–hard times, strict compliance." Journal of Property Investment and Finance. Vol. 31 No. 1. pp. 101-105.

Mohammad M. Omran and John Pointon. 2009. "Capital structure and firm characteristics : an empirical analysis from Egypt." Review of Accounting and Finance. Vol. 8 No. 4. pp. 454-474.

Nelson Chan and Fong-yao Chen. 2011. "A comparison of property taxes and fees in Sydney and Taipei." Property Management. Vol. 29 No. 2. pp. 146-159.

Nicholas D. Paulson and Gary D. Schnitkey. 2013. "Farmland rental markets: trends in contract type, rates, and risk." Agricultural Finance Review. Vol. 73 No. 1. pp. 32-44.

Parker, D. 1999. "Valuation accuracy: an Australian case study." Journal of Property Investment and Finance. Vol. 17 No. 4. pp. 401-11.

Peter Jones and David Hillier. 2009. "PRACTICE BRIEFING Commercial property investment companies and corporate social responsibility." Journal of Property Investment and Finance. Vol. 27 No. 5. pp. 522-533.

R. Kasim Kasanga. 1995. "Land tenure and regional investment prospects: the case of thetenurial systems of Northern Ghana." Property Management. .Vol.13: 2. pp. 21 – 31.

Ray Russell. 1997. "Land law in the kingdom of Cambodia." Property Management. Vol. 15. Iss: 2. pp. 101 – 110.

Richard Ming Kirk Tan. 2004. "Restrictions on the foreign ownership of property: Indonesia and Singapore compared." Journal of Property Investment and Finance. Vol. 22. Iss: 1. pp. 101 - 111

Sherif Roubi and Ashraf Ghazaly. 2007. "Pricing inter-neighbourhood variation: A case study on the rental apartment market in Greater Cairo." Property Management. Vol. 25. Iss: 1. pp. 68 – 79.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Simon Huston and Clive Warren. 2013. "VIEWPOINT Knowledge city and urban economic resilience." Journal of Property Investment and Finance. Vol. 31 No. 1. pp. 78-88. [ออนไลน์]. Available : http://e-book.ram.edu/e-book/m/MK304/mk304-part1.pdf.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาคผนวก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาคผนวก ก

แบบสอบถาม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

แบบสอบถาม

การพัฒนาแบบจำลองสมการโครงสร้างของปัจจัยที่ส่งผลต่อรูปแบบพฤติกรรมของการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าว ในเขตปกครองพิเศษของไทย

แบบสอบถามชุดนี้เป็นแบบสอบถามเพื่อการวิจัยเกี่ยวกับรูปแบบพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าว ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาวัตถุประสงค์และปัจจัยที่มีผลต่อพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าว โดยมุ่งหวังให้เกิดประโยชน์ด้านการขยายความรู้ในทางวิชาการ และนำผลการวิจัยมาประยุกต์ใช้ให้เกิดประโยชน์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และในการนำเสนอเป็นแนวทางในการกำหนดนโยบายของภาครัฐ

คำแนะนำในการตอบแบบสอบถาม

กรุณาใส่เครื่องหมาย ✓ ที่ท่านเห็นว่าเหมาะสมที่สุดของแต่ละข้อความ ตามระดับความคิดเห็นของท่านที่มีต่อสภาพปัจจุบัน โดย

เห็นด้วยอย่างยิ่ง	ใช้เลข 7	หมายถึง 7 คะแนน
เห็นด้วย	ใช้เลข 6	หมายถึง 6 คะแนน
ค่อนข้างเห็นด้วย	ใช้เลข 5	หมายถึง 5 คะแนน
เฉยๆ	ใช้เลข 4	หมายถึง 4 คะแนน
ไม่ค่อยเห็นด้วย	ใช้เลข 3	หมายถึง 3 คะแนน
ไม่เห็นด้วย	ใช้เลข 2	หมายถึง 2 คะแนน
ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง	ใช้เลข 1	หมายถึง 1 คะแนน

ขอขอบคุณที่ท่านได้กรุณาให้ความร่วมมือในการตอบแบบสอบถามอย่างสมบูรณ์ ซึ่งเป็นการช่วยเหลือให้การทำการวิจัยครั้งนี้สำเร็จลุล่วงไปได้

หากมีข้อสงสัยหรือต้องการแสดงความเห็นต่อแบบสอบถามนี้กรุณาติดต่อ .....

ขอขอบพระคุณอย่างสูง

(.....)

นักศึกษาปริญญาเอก สาขาบริหารธุรกิจอุตสาหกรรม

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหาร

ผู้วิจัย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้ตอบแบบสอบถาม

เพศ ☐ ชาย ☐ หญิง สัญชาติ.....

อายุ ☐ ต่ำกว่า 30 ปี ☐ 30-50 ปี ☐ 51-60 ปี ☐ มากกว่า 60 ปีขึ้นไป

สถานะทางครอบครัว ☐ โสด ☐ สมรสแล้ว
☐ หย่าร้าง ☐ เป็นหม้าย

จำนวนบุตร ☐ 1 คน ☐ 2 คน ☐ 3 คน
☐ ตั้งแต่ 4 คนขึ้นไป ☐ ไม่แจ้ง

ระดับการศึกษา ☐ ต่ำกว่าปริญญาตรี ☐ ปริญญาตรี ☐ ปริญญาโท ☐ สูงกว่าปริญญาโท

อาชีพ ☐ ธุรกิจส่วนตัว ☐ พนักงานบริษัท ☐ เกษียณอายุ ☐ อื่นๆ.....

ที่พักอาศัยในไทย ☐ เช่า ☐ ซื้อในนามนิติบุคคล
☐ อยู่กับคนไทย ☐ พักกับภรรยาคนไทย
☐ อื่นๆ

ธนบุรีโมเดล พระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ส่วนที่ 2 แบบประเมินปัจจัยที่ส่งผลต่อรูปแบบพฤติกรรมของการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ

ส่วนที่ 1.1 พฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์

รูปแบบการถือครองอสังหาริมทรัพย์	ความคิดเห็นต่อรูปแบบการถือครองอสังหาริมทรัพย์						
ข้อความ	1	2	3	4	5	6	7
1. หากท่านต้องการถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ท่านจะเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ด้วยการซื้อ							
2. หากท่านต้องการถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ท่านจะเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ด้วยการเช่า							
3. หากท่านต้องการถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ท่านจะเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ด้วยการเช่าระยะยาว (Lease)							
4. หากท่านต้องการถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ท่านจะเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ด้วยการให้ผู้อื่นถือแทน							
5. หากท่านต้องการถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ท่านจะเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ด้วยการร่วมลงทุน							
6. หากท่านต้องการถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ท่านจะเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ด้วยการถือหุ้นในนิติบุคคล							

ส่วนที่ 1.2 ปัจจัยที่ส่งผลต่อการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าว

เศรษฐกิจและการลงทุน		ความคิดเห็นต่อปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อการถือครองอสังหาริมทรัพย์						
สถานการณ์เศรษฐกิจ		1	2	3	4	5	6	7
1.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเศรษฐกิจกำลังเจริญเติบโต							
2.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีแนวโน้มผลผลิตมวลรวมประชาชาติสูงขึ้น							
3.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีอัตราค่าแรงงานต่ำ							
4.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่ มีค่าครองชีพต่ำ							
5.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่ราคาวัตถุดิบที่ใช้ในธุรกิจอยู่ในระดับต่ำ เพื่อลดต้นทุนการผลิต							

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

เศรษฐกิจและการลงทุน		ความคิดเห็นต่อปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อการถือครองอสังหาริมทรัพย์						
สถานการณ์เศรษฐกิจ		1	2	3	4	5	6	7
6.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีจำนวนประชากรสูง							
7.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีคู่แข่งในธุรกิจเดียวกันน้อย							
อัตราดอกเบี้ย								
1.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าผลตอบแทนจากการลงทุนที่ท่านต้องการ							
2.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าประเทศของท่าน							
3.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีอัตราเงินเฟ้อ ต่ำ							
4.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีอัตราเงินเฟ้อต่ำกว่าประเทศของท่าน							
5.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีอัตราค่าเช่าต่ำ							
6	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีอัตราค่าเช่าต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยและมีความสามารถจ่ายได้ (affordable)							
7	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีค่าเงินต่ำ							
รูปแบบการเลือกลงทุนระหว่างประเทศ								
1.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีข้อตกลงทางการค้าและการลงทุนกับประเทศของท่านแบบทวิภาคี เช่น FTA							
2.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่ประเทศของท่านเป็นสมาชิกและมีข้อตกลงในการสนับสนุนการค้าการลงทุนแบบไตรภาคี เช่น ไตรภาคี ไทย-เยอรมัน-ประเทศเพื่อนบ้านของไทย , ไตรภาคี ไทย-เยอรมัน-ชิลี							
3.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มประเทศที่ประเทศของท่านเป็นสมาชิกและมีข้อตกลงในการสนับสนุนการค้าการลงทุน เช่น AEC							

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

นโยบายภาครัฐ		ความคิดเห็นต่อปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อการถือครองอสังหาริมทรัพย์						
มาตรการด้านการเงิน		1	2	3	4	5	6	7
1.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่เข้าถึงแหล่งเงินทุนได้ง่าย							
2.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีนโยบายสนับสนุนวงเงินสินเชื่อธุรกิจแก่ชาวต่างชาติ							
3.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีนโยบายสนับสนุนวงเงินสินเชื่อที่อยู่อาศัย							
4.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่ใช้หลักประกันวงเงินสินเชื่อต่ำ							
5.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่ใช้ระยะเวลาในการพิจารณาสินเชื่อสั้น							
6.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสินเชื่อต่ำ							
7.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีบริษัทสถาบันการเงินที่เป็น International เพื่ออำนวยความสะดวกสำหรับเรื่องสินเชื่อ							
มาตรการด้านภาษีและค่าธรรมเนียม								
1.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีอัตราภาษีเงินได้ต่ำ							
2.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีอัตราภาษีอสังหาริมทรัพย์ต่ำ เช่น ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีบำรุงท้องที่							
3.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีอัตราค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ต่ำ							
4.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่ได้รับการยกเว้นเรื่องภาษี							
5.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่ได้รับการลดหย่อนภาษี							
มาตรการด้านกฎหมายที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์								
1.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ใน เมืองที่มีการแบ่งโซนการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์							
2.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ใน เมืองที่ให้สิทธิและปกป้องการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของท่าน							

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

นโยบายภาครัฐ		ความคิดเห็นต่อปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อการถือครองอสังหาริมทรัพย์						
มาตรการด้านกฎหมายที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์		1	2	3	4	5	6	7
3.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ใน เมืองที่ให้สิทธิและปกป้องในการลงทุนแก่คนต่างด้าว							
4.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ใน เมืองที่มีกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม							
5.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ใน เมืองที่มีกฎหมายสนับสนุนการลงทุนในธุรกิจเดียวกับธุรกิจของท่าน							
6.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโภค							

สภาพสังคมและสิ่งแวดล้อม		ความคิดเห็นต่อปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อการถือครองอสังหาริมทรัพย์						
ระบบโครงสร้างพื้นฐาน		1	2	3	4	5	6	7
1.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ใน เมืองที่มีระบบสาธารณูปโภคเพียงพอ							
2.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ใน เมืองที่มีระบบสาธารณูปโภคได้มาตรฐาน							
3.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ใน เมืองที่มีเส้นทางคมนาคมเชื่อมโยงระหว่างประเทศ							
4.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ใน เมืองที่มีระบบป้องกันภัยพิบัติ							
5.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ใน เมืองที่มีระบบขนส่งมวลชน							
สิ่งแวดล้อม								
1.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ใน เมืองที่ใส่ใจด้านสภาพแวดล้อม							
2.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ใน เมืองมีระบบบำบัดมลภาวะ							
3.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ใน เมืองมีใส่ใจด้านสุขอนามัยของคนในชุมชน							
4.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ใน เมืองมีระบบรักษาความปลอดภัยของชุมชน							

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

สภาพสังคมและสิ่งแวดล้อม		ความคิดเห็นต่อปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อการถือครองอสังหาริมทรัพย์						
การสร้างความสัมพันธ์ต่อชุมชน		1	2	3	4	5	6	7
1.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ใน เมืองที่ท่านเข้าใจในภาษา เพื่อการสื่อสาร							
2.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ใน เมืองที่ท่านเข้าใจในศาสนา / ความเชื่อของชุมชน							
3.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ใน เมืองที่ท่านเข้าใจในวัฒนธรรม ประเพณีของชุมชน							
4.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ใน เมืองที่ไม่มีปัญหาด้าน ระดับความรุนแรงด้านการเมืองของชุมชน							
5.	ท่านเลือกถือครองอสังหาริมทรัพย์ใน เมืองที่มีกิจกรรมในชุมชน							

สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Questionnaire

A structural equation model of factors that affect the behavior patterns of real estate holdings of foreigners in Thailand's Special Administration Region (SAR) of Bangkok and Pattaya

This research is being undertaken to study the factors that affect behavior of real estate holdings of foreigners in Thailand's 'Special Administrative Region' located around Bangkok and in Pattaya City. Since Thailand is still a developing country with foreign direct investment a crucial component of this growth, further academic research is needed on these foreign holdings. This research is being undertaken to study the objectives and the factors that affect the real estate holdings of foreigners and therefore hopefully increase the body of knowledge about the benefits of the real estate business while offering guidelines to help governmental policies.

Instructions to respondents

Please put a checkmark (✓) where your opinion most closely agrees with the statement. Each statement's response has been broken out into 7 categories, from 1 which is '**Strongly disagree**' to 7 which is '**Strongly agree**'.

Level of Agreement

1 – Strongly disagree
2 – Disagree
3 – Somewhat disagree
4 – Neither agree or disagree
5 – Somewhat agree
6 – Agree
7 – Strongly agree

You time and consideration in this valuable research is greatly appreciated and will assist the researcher's in the completion of their doctoral thesis. If you have questions or would like to comment on this survey, please contact

Natthapat Teeranantawanich
PhD candidate – Industrial Administration
King Mongkut's Institute of Technology Ladkrabang, Thailand

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Part 1 Survey Respondent Information

Sex ☐ Male ☐ Female

Nationality.....

Age ☐ Less than 30 years ☐ 30-50 years ☐ 51-60 years
☐ More than 60 years

Family status ☐ Single ☐ Married
☐ Divorced ☐ Widowed

Children ☐ 1/one ☐ 2/two ☐ 3/three ☐ more than 3

Education ☐ High School ☐ Bachelor's Degree
☐ Master's Degree ☐ Higher Master's Degree

Occupation ☐ Private business ☐ Company employee ☐ Retired
☐ Other.....

Position ☐ Business Owner ☐ Chief Executive ☐ Middle Management
☐ Other.....

Current status ☐ Lease (Rent) ☐ Corporate Accommodations
☐ Live with family in Thailand ☐ Live with Thai wife

Are you currently holding property in Thailand?
☐ Holding real estate province.....
☐ Not Holding real estate

Do you want to hold property in Thailand?
☐ Yes. ☐ No.

What is the purpose of your property holding (You can select more than 1)
☐ Residential ☐ Use as a second home
☐ To invest in business operations ☐ Rental housing investment
☐ In order to profit from real estate sale. ☐ To accumulate assets
☐ For a retirement home
☐ Other (Please specify).....

Property Type being considered (You can select more than 1)
☐ Vacant Land ☐ Land and buildings ☐ Condominium

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

The size of the property to hold - for business

Land Size	Building Size	Condominium Size
☐ ≤ 400 square meters	☐ ≤ 100 square meters	☐ ≤ 50 square meters
☐ > 400 square meters to 1 rai (1,600 square meters)	☐ 101-200 square meters	☐ 51-100 square meters
☐ > 1 rai to 5 rai	☐ 201-300 square meters	☐ 101-150 square meters
☐ > 5 rai to 10 rai	☐ 301-400 square meters	☐ 151-200 square meters
☐ > More than 10 rai	☐ > more than 400 square meters	☐ > more than 200 square meters
☐ Not important to me	☐ Not important to me	☐ Not important to me

The size of the property to hold - for residents

Land Size	Building Size	Condominium Size
☐ ≤ 400 square meters	☐ ≤ 50 square meters	☐ Less than 50 square meters
☐ 401- 800 square meters	☐ 51 - 100 square meters	☐ 51-100 square meters
☐ 801 square meters - 1 rai	☐ 101 - 200 square meters	☐ 101-150 square meters
☐ > 1 rai to 5 rai	☐ 201 - 400 square meters	☐ 151-200 square meters
☐ more than 5 rai	☐ more than 400 square meters	☐ more than 200 sq. meters
☐ Not important to me	☐ Not important to me	☐ Not important to me

Part 2: Factors affecting real estate holdings by foreigners in Thailand's Special Administrative Regions

1.1 Characteristics of real estate holdings.

Types of real estate/ property holdings	Level of Agreement 1 – Strongly disagree 2 – Disagree 3 – Somewhat disagree 4 – Neither agree or disagree 5 – Somewhat agree 6 – Agree 7 – Strongly agree						
Description	1	2	3	4	5	6	7
1. The purchase of Thai real estate is important to me.							
2. Renting (hire) Thai property is important to me.							
3. A long-term lease is important to me in a real estate holding transaction in Thailand.							
4. Using a nominee for real estate holdings transactions is important.							
5. Investing in Thai real estate through a holding vehicle is important.							
6. Ownership of shares in a real estate holding entity is important.							

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

1.2 Factors affecting foreign real estate holdings.

Economy and Investment		(1) Strongly disagree						(7) Strongly agree
Description		1	2	3	4	5	6	7
Economic Considerations								
1.	Ownership of real estate holdings in a developing country with good economic growth is important.							
2.	National GDP is an important consideration for real estate investment.							
3.	Inexpensive labor is important for real estate investment consideration.							
4.	A low cost of living is important in real estate investment decisions.							
5.	Low raw material and commodity costs are important in the consideration of business real estate locations.							
6.	Property investment in countries with large and growing populations is an important consideration.							
7.	Real estate holdings location is more important in countries with less domestic competition.							
Interest Rates								
1.	The return on investment is more important than the rate of interest paid in a foreign real estate holding transaction.							
2.	Interest rates lower than the country of origin is important in foreign real estate holdings consideration.							
3.	Lower inflation rates than my country is important in foreign real estate holdings transactions.							
4.	A lower inflation rate than the country of origin is important.							
5.	Low property rental rates are important in the country of choice for foreign real estate holdings.							
6	Affordable rental rates are important in foreign real estate transactions.							
7	Countries with weak currencies are attractive options when considering foreign real estate holdings.							

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Economy and Investment		(1) Strongly disagree						(7) Strongly agree
Description		1	2	3	4	5	6	7
Model selection and foreign investment.								
1.	It is important that you and your country has a FTA (Foreign Trade Agreement) with the country being considered for foreign real estate holdings.							
2.	It is important that your home country has signed bi-lateral or –trilateral trading agreements with the country being considered for foreign real estate holdings. (e.g. Germany and Thailand)							
3.	It is important that my home country has a trade and investment agreement with the foreign country selected for real estate investment. e.g. ASEAN's AEC							
Government		Level of Agreement 1 – Strongly disagree 2 – Disagree 3 – Somewhat disagree 4 – Neither agree or disagree 5 – Somewhat agree 6 – Agree 7 – Strongly agree						
Description		1	2	3	4	5	6	7
Financial Measures								
1.	The selection of real estate holdings in countries with easy access to capital and loans in important.							
2.	The choice of real estate holdings in a country with foreign investor friendly business policies and credit support is important.							
3.	Housing credit support is important in real estate investment decisions.							
4.	Real estate loan borrowing security is low.							
5.	Loan approval processing time is important in real estate holdings consideration.							
6.	Low loan interest rates are important in real estate investment decisions.							
7.	International banking institutions with loan facilities are important in foreign real estate investment decisions.							

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Government		Level of Agreement 1 – Strongly disagree 2 – Disagree 3 – Somewhat disagree 4 – Neither agree or disagree 5 – Somewhat agree 6 – Agree 7 – Strongly agree						
Description		1	2	3	4	5	6	7
Taxes and Fees								
1.	Low tax rates are important in foreign real estate holdings decisions.							
2.	Low tax rates including property tax and business specific local maintenance tax is important in real estate holding decisions.							
3.	Low real estate fees are important in foreign real estate holdings decisions.							
4.	A nation's foreign investment tax-exempt status is important.							
5.	Tax break investment incentives are an important component of foreign real estate investment decisions.							
Real Estate Laws and Regulations								
1.	It is important that urban areas have proper zoning regulations for property utilization.							
2.	It is important that there is a well-defined and enforceable real estate code.							
3.	It is important that there is a strong system for the protection of foreign investment in real estate.							
4.	It is important that there are strong environmental laws.							
5.	It is important that the community and city has a strong legal support system.							
6.	It is important that there are strong regulatory agencies for the protection of consumer rights and health.							
Infrastructure								
1.	It is important that a city has adequate infrastructure.							
2.	It is important that a city has modern utility standards.							
3.	It is important that an urban area has easily accessible international connections.							
4.	It is important that communities have a disaster prevention system such as in the case of floods or tsunamis.							
5.	It is important that metro areas have efficient and easily accessible mass transit systems.							

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Government		Level of Agreement 1 – Strongly disagree 2 – Disagree 3 – Somewhat disagree 4 – Neither agree or disagree 5 – Somewhat agree 6 – Agree 7 – Strongly agree						
Description		1	2	3	4	5	6	7
Environment								
1.	It is important that my community is concerned about the local environment.							
2.	It is important that my community has a functioning and efficient waste management system for water, trash, etc.							
3.	It is important that my community has a health care system.							
4.	It is important that my community has a functioning capable and efficient health care system.							
Building Community Relationships								
1.	Living in a community where you can communicate with others is important.							
2.	Having access in a community to religious or spiritual locations such as churches or temples is important.							
3.	Having knowledge and understanding of local traditions and cultural is important.							
4.	Living in a community where efforts are made at natural disaster prevention such as floods is important.							
5.	Living in a community which supports community events such as festivals and concerts is important.							

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Community Social and Environmental Conditions		Level of Agreement 1 – Strongly disagree 2 – Disagree 3 – Somewhat disagree 4 – Neither agree or disagree 5 – Somewhat agree 6 – Agree 7 – Strongly agree						
Description		1	2	3	4	5	6	7
Education								
1.	How important is it to you that your community has good public/private education for your children?							
2.	How important is it to your family that there is an international school near your home with a curriculum in English?							
3.	How important is it to you that your children's school is within 30 minutes travel to your home?							
4.	How important is it to you that your children's school has extracurricular activities such as golfing, tennis, martial arts, music, etc.?							
5.	How important is it to you the cost and tuition of your children's education?							

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาคผนวก ข

แบบสัมภาษณ์เชิงลึก

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

คำถามในการสัมภาษณ์เชิงลึก

ลำดับ	ประเด็นที่ใช้ในการสัมภาษณ์
ประเด็นที่ 1	ท่านคิดว่า เหตุผลใดที่ทำให้ชาวต่างชาติการถือครองที่ดินในเขตปกครองพิเศษ และ แตกต่างจากการถือครองที่ดินในพื้นที่อื่น หรือไม่ เพราะเหตุใด
ประเด็นที่ 2	ท่านคิดว่า พฤติกรรมการถือครองที่ดินของชาวต่างชาติในเขตปกครองพิเศษ เป็นเช่นไร (เช่น การซื้อ การเช่า การเช่าระยะยาว การใช้ชื่อผู้อื่นถือครอง การถือครองในรูปนิติบุคคล หรือ การมีภรรยาเป็นคนไทย หรือ รูปแบบอื่นใด)
ประเด็นที่ 3	ท่านคิดว่า วัตถุประสงค์ในการถือครองที่ดินในเขตปกครองพิเศษของชาวต่างชาติ คืออะไร (เพื่ออยู่อาศัย เพื่อการลงทุน เพื่อการดำเนินธุรกิจ หรือ เพื่อการลงทุน เพื่อการดำเนินธุรกิจ เพื่อการเก็งกำไร หรือ อื่นๆ)
ประเด็นที่ 4	ท่านคิดว่า นโยบายภาครัฐส่งผลต่อ พฤติกรรมการถือครองที่ดินของชาวต่างชาติในเขตปกครองพิเศษ หรือไม่ เพราะเหตุใด
ประเด็นที่ 5	ท่านคิดว่า นโยบายด้านการเงิน (เช่น นโยบายเกี่ยวกับสินเชื่อ) ด้านภาษี ด้านกฎหมาย มีส่วนในการตัดสินใจถือครองที่ดินของชาวต่างชาติในเขตปกครองพิเศษ หรือไม่ และส่งผลต่อการถือครองในรูปแบบใด (เพื่อการลงทุน เพื่อการอยู่อาศัย เพื่อการดำเนินธุรกิจ หรืออื่นๆ) เพราะเหตุใด
ประเด็นที่ 6	ท่านคิดว่า ภาวะเศรษฐกิจ ส่งผลต่อ พฤติกรรมการถือครองที่ดินของชาวต่างชาติในเขตปกครองพิเศษ หรือไม่ และส่งผลต่อการถือครองในรูปแบบใด (เพื่อการลงทุน เพื่อการอยู่อาศัย เพื่อการดำเนินธุรกิจ หรืออื่นๆ) เพราะเหตุใด
ประเด็นที่ 7	ท่านคิดว่า อัตราดอกเบี้ย ส่งผลต่อ พฤติกรรมการถือครองที่ดินของชาวต่างชาติในเขตปกครองพิเศษ หรือไม่ และส่งผลต่อการถือครองในรูปแบบใด (เพื่อการลงทุน เพื่อการอยู่อาศัย เพื่อการดำเนินธุรกิจ หรืออื่นๆ) เพราะเหตุใด
ประเด็นที่ 8	ท่านคิดว่า รูปแบบการลงทุนระหว่างประเทศ (เช่น การมีข้อตกลงทางการค้าและการลงทน ข้อตกลงทวิการลงทุน ข้อตกลงทวิภาคี ข้อตกลงไตรภาคี ข้อตกลงเขตการค้าเสรี) ส่งผลต่อ พฤติกรรมการถือครองที่ดินของชาวต่างชาติในเขตปกครองพิเศษ หรือไม่ เพราะเหตุใด และ รูปแบบการลงทุนระหว่างประเทศประเภทใดมีอิทธิพลสูงสุด และส่งผลต่อการถือครองในรูปแบบใด (เพื่อการลงทุน เพื่อการอยู่อาศัย เพื่อการดำเนินธุรกิจ หรืออื่นๆ)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ลำดับ	
ประเด็นที่ 9	ท่านคิดว่า โครงสร้างพื้นฐานของประเทศ เช่น ระบบการคมนาคม ระบบสาธารณูปโภค ระบบการป้องกันภัยพิบัติ ส่งผลต่อ พฤติกรรมการถือครองที่ดินของชาวต่างชาติในเขตปกครองพิเศษ หรือไม่ เพราะเหตุใด และส่งผลต่อการถือครองในรูปแบบใด (เพื่อการลงทุน เพื่อการอยู่อาศัย เพื่อการดำเนินธุรกิจ หรืออื่นๆ)
ประเด็นที่ 10	ท่านคิดว่า สภาพสิ่งแวดล้อม (เช่น ด้านสุขอนามัย ระบบความปลอดภัย ระบบมลภาวะ) ส่งผลต่อ พฤติกรรมการถือครองที่ดินของชาวต่างชาติในเขตปกครองพิเศษ หรือไม่ เพราะเหตุใด และส่งผลต่อการถือครองในรูปแบบใด (เพื่อการลงทุน เพื่อการอยู่อาศัย เพื่อการดำเนินธุรกิจ หรืออื่นๆ)ไร
ประเด็นที่ 11	ท่านคิดว่า ความสัมพันธ์ของชุมชน เช่น ด้านศาสนา / ความเชื่อของชุมชน ด้านวัฒนธรรม ประเพณีของชุมชน ด้านความรุนแรงด้านการเมืองของชุมชน ส่งผลต่อ พฤติกรรมการถือครองที่ดินของชาวต่างชาติในเขตปกครองพิเศษ หรือไม่ เพราะเหตุใด และส่งผลต่อการถือครองในรูปแบบใด (เพื่อการลงทุน เพื่อการอยู่อาศัย เพื่อการดำเนินธุรกิจ หรืออื่นๆ)
ประเด็นที่ 12	ท่านคิดว่าปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อพฤติกรรมการถือครองที่ดินของชาวต่างชาติในเขตปกครองพิเศษ คืออะไร

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Qualitative Questioner

Individuals interviewed for qualitative research purposes consist of the following:

1. Two government officials who participated in the formulation of land policies, such as the Department of Land Planning.
2. Two government officials who participated in the formulation of economic policy.
3. Two individuals in business real estate who specialize in residential condominium property.
4. At least 2 individuals who are foreign businessmen who are corporate executives or a business owners.
5. One individual who serves as a Bangkok City administration manager.
6. One individual who serves as a Pattaya City administrator. .

QUESTIONS (Please note that **Special Autonomous System (SAS)** is the English term for Thailand's special legal system covering both Bangkok and Pattaya City)

No.	Questions
Questions1	Why do you think foreigners want to hold property in either Bangkok or Pattaya's **Special Autonomous Systems** and how special or different are these areas compared to Thailand's other districts and provinces?
Questions2	What process do you feel foreigners use most when they try to acquire real estate holdings in Thailand?(e.g. purchasing or leasing of residential property, using a nominee, forming a corporation, a spouse, etc.).
Questions3	What reasons do you think foreigners wish to hold property in either Bangkok or Pattaya's Thailand's **Special Autonomous Systems**? (e.g. as residents, investment, speculation, for business operations, etc.).
Questions4	Do you believe that government policy has an effect on the reasons for foreign ownership or leasing of property within the **SASs**? How so?

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

No.	Questions
Questions5	Do you think that monetary policy such as loans or tax laws affect the decisions of foreigners when they are considering Thailand's **SAS** areas for land or property investments?
Questions6	Do you think that economic conditions affect the reasons that foreigners decide to invest in **SAS** real estate? How so?
Questions7	Do you think that interest rates affect the decision to own or lease property in the **SAS**s? How so?
Questions8	Do you think foreign investment in real estate holdings in Thailand's **SAS** areas is either directly or indirectly affected by foreign trade agreements such as the US-Thailand free trade agreement or the ASEAN Free Trade Area (AFTA)?
Questions9	Do you think that Thailand's infrastructure, such as transportation systems, utilities, waste water treatment and disaster prevention (such as floods), affect the reasons and decision of foreigners who are considering real estate holdings in the **SAS** areas. What reason(s) do you think is the most important and why?
Questions10	Do you think environmental conditions such as air, water and noise pollution affect the desire of foreigners to hold property for either investment or residential living in Thailand's SAS areas?
Questions11	Do you think that foreigners are concerned about the local community in which they are living or investing in? Do you think they consider access to schools and churches as important? Do you think they think Thailand's cultural heritage is important? Do you think they think political stability is important in real estate decisions?
Questions12	Are there any other factors (e.g. visas, investment amount minimums, etc.) that foreigners should consider when deciding to have real estate holdings in either Bangkok or Pattaya's **SAS** areas: **a.** _____ **b.** _____ **c.** _____

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาคผนวก ค

ผลการวิเคราะห์สมการโครงสร้างจากโปรแกรม PLS Graph

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ผลการวิเคราะห์สมการโครงสร้างจากโปรแกรม PLS Graph: ไฟล์ .LIST

```
         P   L   S   G R A P H
                   for
          Partial Least Squares Analysis
                (2004 Feb 27)

        YEAR-MONTH-DAY: 2014-05-20
         HOUR:MIN:SECS: 00:07:01.

      (HOWDY PARDNER!!  HOW Y'ALL  DOING, EH?)
0       600000 = Available Field Length.
        600000 = Requested Field Length.

0CPU-Time =    0 min  0.00 sec
 Total =       0 min  0.00 sec

0      Comments..
 COMM
 PLS Deck generated for Associated Professor Dr. Montree Piriyakul
0JBL                                  1.8
 ===================================
0--       P     L     S     X         --
0-- LATENT VARIABLES PATH ANALYSIS --
 - PARTIAL LEAST-SQUARES ESTIMATION -
0

0=================================
0Number of Blocks        NBLOCS =    4
 Number of Cases         NCASES =  301
 Number of Dimensions      NDIM =    1
0Output Quantity           OUT = 2255
 Inner Weighting Scheme   IWGHT =    1
 Number of Iterations     NITER =  100
 Estimation Accuracy        EPS =    5
 Analysed Data Metric    METRIC =    1
0=================================
 Block    N-MV Deflate LV-Mode   Model
 ---------------------------------
 Econ_inv    3   yes   outward Endogen
 Gov_poli    3   yes   outward  Exogen
 Social_e    2   yes   outward Endogen
 Behav_te    2   yes   outward Endogen
 ---------------------------------
            10
 =================================

0Real words needed    6034 from 600000
0Char words needed     631 from  40000
1
0Dimension No.  1
0Partial Least-Squares Parameter Estimation
0Change of Stop Criteria during Iteration
0Cycle No.     CR1          CR2          CR3          CR4          CR5

    1  0.6961E+00   0.4900E+00   0.7533E+00   0.7501E+00   0.3752E+00
    2  0.7064E-02   0.3879E-02   0.5397E-03   0.5493E-03   0.3519E-03
    3  0.3483E-03   0.2254E-03   0.2738E-04   0.2777E-04   0.1994E-04
    4  0.1763E-04   0.1239E-04   0.1374E-05   0.1394E-05   0.9881E-06
    5  0.8901E-06   0.6168E-06   0.6962E-07   0.7061E-07   0.4989E-07
0Convergence at Iteration Cycle No.   5


0B  .. Path coefficients
 ================================================
             Econ_inv  Gov_poli  Social_e  Behav_te
 ------------------------------------------------
 Econ_inv       0.000     0.856     0.000     0.000
 Gov_poli       0.000     0.000     0.000     0.000
 Social_e       0.000     0.820     0.000     0.000
 Behav_te       0.433     0.238     0.131     0.000
 ================================================
```

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

0R .. Correlations of latent variables

	Econ_inv	Gov_poli	Social_e	Behav_te
Econ_inv	1.000			
Gov_poli	0.856	1.000		
Social_e	0.736	0.820	1.000	
Behav_te	0.733	0.716	0.645	1.000

0Inner Model

Block	Mean	Location	Mult.RSq	AvResVar	AvCommun	AvRedund
Econ_inv	0.0000	0.0000	0.7322	0.2334	0.7666	0.5613
Gov_poli	0.0000	0.0000	0.0000	0.1490	0.8510	0.0000
Social_e	0.0000	0.0000	0.6723	0.1010	0.8990	0.6044
Behav_te	0.0000	0.0000	0.5718	0.3192	0.6808	0.3893
Average			0.4941	0.1988	0.8012	0.3671

0Outer Model

Variable	Weight	Loading	Location	ResidVar	Communal	Redundan
Econ_inv	outward					
Economic	0.4171	0.9261	0.0000	0.1423	0.8577	0.6280
Interest	0.4153	0.9337	0.0000	0.1282	0.8718	0.6383
Invest_t	0.2993	0.7552	0.0000	0.4297	0.5703	0.4176
Gov_poli	outward					
Money_fa	0.3579	0.9099	0.0000	0.1721	0.8279	0.0000
Tax_fact	0.3620	0.9385	0.0000	0.1192	0.8808	0.0000
Law_fact	0.3641	0.9188	0.0000	0.1558	0.8442	0.0000
Social_e	outward					
Infrastr	0.5358	0.9499	0.0000	0.0977	0.9023	0.6066
Environm	0.5188	0.9465	0.0000	0.1042	0.8958	0.6022
Behav_te	outward					
Type_te1	0.7324	0.9060	0.0000	0.1792	0.8208	0.4694
Type_te3	0.4575	0.7354	0.0000	0.4591	0.5409	0.3093

0Theta .. Outer residual covariance

	Economic	Interest	Invest_t	Money_fa	Tax_fact	Law_fact	Infrastr
Economic	0.142						
Interest	-0.024	0.128					
Invest_t	-0.165	-0.144	0.430				
Money_fa	0.015	0.001	-0.022	0.172			
Tax_fact	-0.017	0.011	0.008	-0.066	0.119		
Law_fact	0.002	-0.012	0.014	-0.104	-0.054	0.156	
Infrastr	0.022	-0.011	-0.015	0.022	-0.015	-0.007	0.098
Environm	-0.022	0.011	0.016	-0.023	0.015	0.007	-0.101
Type_te1	0.037	0.006	-0.060	0.014	0.004	-0.018	0.010
Type_te3	-0.059	-0.010	0.096	-0.023	-0.006	0.029	-0.015
Econ_inv	0.000	0.000	0.000	0.038	0.010	-0.047	0.020
Gov_poli	0.030	0.016	-0.065	0.000	0.000	0.000	0.004
Social_e	0.037	0.010	-0.066	-0.056	-0.026	0.081	0.000
Behav_te	0.018	0.014	-0.044	0.029	-0.021	-0.008	0.018

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

0Theta .. Outer residual covariance

	Environm	Type_te1	Type_te3	Econ_inv	Gov_poli	Social_e	Behav_te
Environm	0.104						
Type_te1	-0.010	0.179					
Type_te3	0.016	-0.287	0.459				
Econ_inv	-0.021	0.074	-0.119	1.000			
Gov_poli	-0.004	0.048	-0.076	0.856	1.000		
Social_e	0.000	0.001	-0.001	0.736	0.820	1.000	
Behav_te	-0.018	0.000	0.000	0.733	0.716	0.645	1.000

0 ==PLSW no prob, eh?
0CPU-Time = 0 min 0.00 sec
Total = 0 min 0.00 sec
0 No errors reported.

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ผลการวิเคราะห์สมการโครงสร้างจากโปรแกรม PLS Graph: ไฟล์ .OUT

Output results with Construct Level sign change preprocessing:

Bootstrap raw data generated for Associated Professor Dr. Montree Piriyakul

Number of cases in full model: 301

Number of cases per sample: 301

Number of samples generated: 301

Number of good samples: 301

Outer Model Weights:

	Original sample estimate	Mean of subsamples	Standard error	T-Statistic
Econ_inv:				
Economic	0.4171	0.4167	0.0114	36.6834
Interest	0.4153	0.4157	0.0114	36.5894
Invest_t	0.2993	0.2986	0.0136	22.0179
Gov_poli:				
Money_fa	0.3579	0.3583	0.0058	61.6820
Tax_fact	0.3620	0.3619	0.0060	60.4369
Law_fact	0.3641	0.3640	0.0058	62.2524
Social_e:				
Infrastr	0.5358	0.5372	0.0118	45.5441
Environm	0.5188	0.5184	0.0107	48.6657
Behav_te:				
Type_te1	0.7324	0.7326	0.0362	20.2231
Type_te3	0.4575	0.4565	0.0328	13.9315

Outer Model Loadings:

	Original sample estimate	Mean of subsamples	Standard error	T-Statistic
Econ_inv:				
(Composite Reliability = 0.907 , AVE = 0.767)				
Economic	0.9261	0.9263	0.0066	140.0589
Interest	0.9337	0.9341	0.0077	120.6980
Invest_t	0.7552	0.7548	0.0329	22.9337
Gov_poli:				
(Composite Reliability = 0.945 , AVE = 0.851)				
Money_fa	0.9099	0.9102	0.0140	64.9166
Tax_fact	0.9385	0.9383	0.0080	116.9016
Law_fact	0.9188	0.9184	0.0090	102.4301
Social_e:				
(Composite Reliability = 0.947 , AVE = 0.899)				
Infrastr	0.9499	0.9493	0.0081	116.6865
Environm	0.9465	0.9454	0.0094	100.9496
Behav_te:				
(Composite Reliability = 0.808 , AVE = 0.681)				
Type_te1	0.9060	0.9063	0.0131	69.1547
Type_te3	0.7354	0.7331	0.0429	17.1335

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

Path Coefficients Table (Original Sample Estimate):

	Econ_inv	Gov_poli	Social_e	Behav_te
Econ_inv	0.0000	0.8560	0.0000	0.0000
Gov_poli	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
Social_e	0.0000	0.8200	0.0000	0.0000
Behav_te	0.4330	0.2380	0.1310	0.0000

Path Coefficients Table (Mean of Subsamples):

	Econ_inv	Gov_poli	Social_e	Behav_te
Econ_inv	0.0000	0.8564	0.0000	0.0000
Gov_poli	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
Social_e	0.0000	0.8180	0.0000	0.0000
Behav_te	0.4307	0.2453	0.1262	0.0000

Path Coefficients Table (Standard Error):

	Econ_inv	Gov_poli	Social_e	Behav_te
Econ_inv	0.0000	0.0177	0.0000	0.0000
Gov_poli	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
Social_e	0.0000	0.0222	0.0000	0.0000
Behav_te	0.0836	0.1133	0.0756	0.0000

Path Coefficients Table (T-Statistic)

	Econ_inv	Gov_poli	Social_e	Behav_te
Econ_inv	0.0000	48.3856	0.0000	0.0000
Gov_poli	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
Social_e	0.0000	36.9508	0.0000	0.0000
Behav_te	5.1768	2.1011	1.7325	0.0000

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาคผนวก ง
รายชื่อผู้เชี่ยวชาญ ผู้ตรวจแบบสอบถาม

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

รายชื่อผู้เชี่ยวชาญ ผู้ตรวจแบบสอบถาม

ประกอบด้วยผู้เชี่ยวชาญ ผู้ตรวจสอบแบบสอบถามจำนวน 5 ท่าน มีรายชื่อดังต่อไปนี้

ประเภทของผู้เชี่ยวชาญ	จำนวน	รายชื่อผู้เชี่ยวชาญ/ตำแหน่ง
ผู้เชี่ยวชาญด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	2 ท่าน	1. คุณอานะวัฒน์ นาวินธรรม อุปนายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร
		2. คุณธำรง ปัญญาสกุลวงศ์ นายกสมาคมอาคารชุดไทย
ผู้เชี่ยวชาญด้านบริหารธุรกิจ	2 ท่าน	3. คุณพรนริศ ชวนไชยสิทธิ์ นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย
		4. นายกิตติ ตั้งศรีวงศ์ ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารและจัดการ บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทในเครือ
ผู้เชี่ยวชาญด้านการเจรจาความร่วมมือระหว่างประเทศ	1 ท่าน	5. นาย ภาณุทัต แนวจันทร์ รองเลขาธิการคณะอนุกรรมการความร่วมมือทางเศรษฐกิจกับประเทศเพื่อนบ้านด้านจีนตอนใต้ หอการค้าไทย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาคผนวก จ

ผู้เชี่ยวชาญ ผู้ตรวจสอบแบบสัมภาษณ์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ผู้เชี่ยวชาญ ผู้ตรวจสอบแบบสัมภาษณ์

ประกอบด้วยผู้เชี่ยวชาญผู้ตรวจสอบแบบสัมภาษณ์จำนวน 5 ท่าน มีรายชื่อดังต่อไปนี้

ประเภทของผู้เชี่ยวชาญ	จำนวน	รายชื่อผู้เชี่ยวชาญ/ตำแหน่ง
ผู้เชี่ยวชาญด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	2 ท่าน	1. คุณอานะวัฒน์ นาวินธรรม อุปนายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร
		2. คุณธำรง ปัญญาสกุลวงศ์ นายกสมาคมอาคารชุดไทย
ผู้เชี่ยวชาญด้านบริหารธุรกิจ	2 ท่าน	3. คุณพรนริศ ชวนไชยสิทธิ์ นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย
		4. นายกิตติ ตั้งศรีวงศ์ ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารและจัดการ บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทในเครือ
ผู้เชี่ยวชาญด้านการเจรจาความร่วมมือระหว่างประเทศ	1 ท่าน	5. นาย ภาณุทัต แนวจันทร์ รองเลขาธิการคณะอนุกรรมการความร่วมมือทางเศรษฐกิจกับประเทศเพื่อนบ้านด้านจีนตอนใต้ หอการค้าไทย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาคผนวก ฉ

ผู้เชี่ยวชาญ ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ผู้เชี่ยวชาญ ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์

จำนวน 10 ท่าน ประกอบด้วย

ประเภทของผู้ตอบแบบสัมภาษณ์	จำนวน	รายชื่อ/ตำแหน่งผู้ตอบแบบสัมภาษณ์
เจ้าหน้าที่ของรัฐที่มีส่วนในการกำหนดนโยบายด้านที่ดิน เช่น ด้านผังเมือง ด้านกรมที่ดิน	2 ท่าน	1. นายเชตวัน อนันตสมบูรณ์ รองอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง 2. ดร.สุจิต จงประเสริฐ รองอธิบดีกรมที่ดิน
เจ้าหน้าที่ของรัฐที่มีส่วนในการกำหนดนโยบายด้านเศรษฐกิจ	2 ท่าน	3. อดีตวุฒิสมาชิกสมบูรณ์ งามลักษณ์ อดีตประธานที่ปรึกษาคณะกรรมาธิการเศรษฐกิจ การพาณิชย์และอุตสาหกรรม 4. คุณชวลิต นิ่มลออ รองประธานสภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย
นักธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ ทั้งประเภทบ้านอยู่อาศัย คอนโดมิเนียม	2 ท่าน	5. นางสาวอัจฉราพร ศิริไพรวัน ประธานกรรมการบริษัท รสา พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) 6. คุณอิสระ บุญยัง นายกกิตติมศักดิ์และที่ปรึกษาสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร
นักธุรกิจชาวต่างชาติ ซึ่งมีตำแหน่งเป็นผู้บริหารองค์กร หรือเจ้าของธุรกิจ	2. ท่าน	7. Mr. Stephen James Smith, Director of Pratamnak Sands Co., Ltd. 8. Mr. Paul Eddershaw, Sales Manager of Town and Country Property Co., Ltd.
ผู้บริหารของ กทม.	1 ท่าน	9. คุณสุรเกียรติ ลิ้มเจริญ รองผู้อำนวยการสำนักป้องกันภัยและบรรเทาสาธารณะภัยกรุงเทพมหานคร เคยดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการเขตหลายเขต ผู้อำนวยการกองรายได้ กทม.
ผู้บริหารของเมืองพัทยา	1 ท่าน	10. ดร.วีรวัฒน์ ค้าขาย รองนายกเมืองพัทยา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาคผนวก ช

ผลการสัมภาษณ์ในแต่ละประเด็นของแต่ละบุคคล

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ผลการสัมภาษณ์ในแต่ละประเด็นของแต่ละบุคคล

ประเด็นที่ 1 ท่านคิดว่า เหตุผลใดที่ทำให้ชาวต่างชาติการถือครองอสังหาริมทรัพย์ในเขตปกครองพิเศษ และ แตกต่างจากการถือครองอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่อื่น หรือไม่ เพราะเหตุใด

ตารางผลการสัมภาษณ์ ประเด็นที่ 1

ผู้ให้สัมภาษณ์	ทัศนะผู้ให้สัมภาษณ์
คนที่ 1	มีความแตกต่าง เนื่องจากเป็นเมืองเศรษฐกิจ การลงทุน การทำธุรกิจ ทำการค้า หรือว่าทำด้านธุรกิจการเงิน แต่เมืองอื่นส่วนใหญ่จะเป็นเมืองเพื่อการอยู่อาศัย
คนที่ 2	น่าเป็นเรื่องของภาวะเศรษฐกิจ เพราะส่วนใหญ่จะเป็นการลงทุนในคอนโดมิเนียม เนื่องจากธุรกิจขายได้เฉพาะที่เป็นคอนโดมิเนียมขึ้นมาแห่งหนึ่ง หากสามารถขายได้มากกว่า ร้อยละ 70 ก็จัดว่า การลงทุนประสบผลสำเร็จ
คนที่ 3	ขึ้นอยู่กับข้อตกลง ขึ้นอยู่กับสนธิสัญญานานาประเทศ ต่อมาเลิกสนธิสัญญากับนานาประเทศ เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2514 ส่งผลให้คนต่างด้าวไม่สามารถที่ครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยได้ เว้นจะเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน โดยคนต่างด้าวถือหุ้นร่วมกับคนไทยในนิติบุคคลไม่เกินร้อยละสี่สิบเก้า นอกจากนี้คนต่างด้าวสามารถถือครองอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย โดยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในประเทศไทยได้รวมแล้วไม่เกินร้อยละสี่สิบเก้าของอาคาร
คนที่ 4	แตกต่างตามวัตถุประสงค์ของการลงทุน / การซื้อ นอกจากนี้ นโยบายภาครัฐจึงควรมีการจัดพื้นที่ (Zoning) เช่น เมืองพัทยาเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรม
คนที่ 5	ว่ากันว่าตามเกณฑ์การปกครองแต่ละลักษณะที่อาจจะแตกต่างจากพัทยาไม่มาก เพราะพัทยาก็เป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญของประเทศ ภูเก็ตก็เป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญแห่งหนึ่งของประเทศเช่นกัน ผมมองว่าความแตกต่างไม่มาก เพียงแต่ฐานที่มาหรือเหตุผลในการถือครอง มันมาจากปัจจัยอื่นๆของสิ่งแวดล้อม คือ การลงทุนอุตสาหกรรมที่เน้นการท่องเที่ยว
คนที่ 6	เนื่องจากกรุงเทพเป็นเมืองหลวงและเป็นศูนย์กลางของนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติมาทำงานกันมากประกอบกับกรุงเทพมีคนญี่ปุ่นเข้ามาลงทุนในไทย บางทีอาจจะมาเช่า หรือ ซื้อเพื่อให้พนักงานเข้ามาอยู่ ส่งผลให้กรุงเทพเป็นตัวแทนของประเทศไทย ประกอบกับมีรูปแบบพิเศษที่มีนโยบายการบริหารและจัดการเอาใจประชาชนและเป็นสิ่งที่ทุกคนพึงพอใจยอมรับ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางผลการสัมภาษณ์ ประเด็นที่ 1

ผู้ให้สัมภาษณ์	ทัศนะผู้ให้สัมภาษณ์
คนที่ 7	เหตุผลที่ทำให้ชาวต่างชาติถือครองอสังหาริมทรัพย์ในเขตปกครองพิเศษ คือ 1. แหล่งท่องเที่ยวซึ่งแหล่งท่องเที่ยวมีเปอร์เซ็นต์ในเรื่องของชาวต่างชาติที่ไปเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์แค่พัทยา กรุงเทพมาหานคร และที่ภูเก็ตก็ไม่น้อยที่ไปเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือที่จังหวัดเชียงใหม่หรือเมืองหลักที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวซึ่งเป็นปัจจัยและขึ้นอยู่กับว่าเขาชอบส่วนไหนของประเทศไทย 2. กรณีการถือครองเพื่อที่อยู่อาศัย ขึ้นอยู่กับว่าภรรยาของชาวต่างชาติเป็นคนที่ไหน เช่น อำเภอหนองบัวสอ ในจังหวัดอุดรธานี มีเขยเป็นชาวต่างชาติเกือบทั้งหมู่บ้าน และโรงพยาบาลในอำเภอหนองบัวสอต้องมีการปรับเกร็ดเลือดให้เข้ากับชาวต่างชาติ ซึ่งนับว่าเป็นตัวอย่างที่ดี ซึ่งชาวต่างชาติแต่ละคนมีแนวทางที่ไม่เหมือนกัน 3. ชาวต่างชาติที่อยู่พัทยาก็เป็นหนึ่งรูปแบบ และชาวต่างชาติที่อยู่ภูเก็ตก็เป็นอีกหนึ่งรูปแบบเช่นกัน เพียงแต่ว่าในเรื่องคุณภาพของชาวต่างชาติ ชาวต่างชาติที่อยู่พัทยาอาจจะด้อยกว่าชาวต่างชาติที่อยู่ภูเก็ตหรือที่อื่นๆ แต่ว่าในปัจจุบันก็มีการเพิ่มในเรื่องของศักยภาพมากขึ้นเนื่องจากเมืองมีการพัฒนาในเรื่องต่างๆ มีห้างสรรพสินค้ามีอะไรต่างๆเกิดขึ้นมากมาย จึงกลายเป็นว่าได้ชาวต่างชาติที่มีศักยภาพ จึงทำให้ตรงนี้มีการพัฒนามากขึ้น และ ในเรื่องของความแตกต่างขึ้นอยู่กับในเรื่องของแหล่งท่องเที่ยวมากกว่า
คนที่ 8	เหตุผลที่เลือกเมือง คือ สังคม สภาพแวดล้อมต้องรู้สึกสะดวกสบาย ชาวต่างชาติโดยให้ความสำคัญกับเมืองพัทยามากขึ้น มีห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่และพวกเขาพูดภาษาในทางที่ไพเราะมากขึ้น มีความเป็นสากลมากพอ การสื่อสารที่พัทยาไม่ใช่ปัญหาแต่สิ่งใด นอกจากนี้ยังมีเพื่อนที่ซื้อคอนโดมิเนียมที่พัทยา ทำให้พวกเขามั่นใจที่จะซื้อ ชาวต่างชาติส่วนมากก็ต่อต้านกับการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นสำหรับพวกเขา ไม่ว่าจะเป็น เยอรมัน, อังกฤษ และ อเมริกา พวกเขายังต้องการที่จะกินแฮมเบอร์เกร์หรือสปาเก็ตตี้โบโลนี่ นี่เป็นคุณลักษณะที่ยิ่งใหญ่สำหรับชาวต่างชาติ พวกเขาสามารถได้รับสิ่งที่ต้องการในประเทศของตนเอง ดังนั้น นี่เป็นเหตุผลที่สำคัญ (ได้เปรียบ / ประโยชน์) การจัดเลี้ยงอาหารเป็นความต้องการของพวกเขา พวกเขาต้องการบ้านที่อยู่อาศัยที่มีความสะดวกสบายในการเดินทางไปในเมือง ข้อได้เปรียบเหล่านี้ทำให้คุณมีความสุข

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางผลการสัมภาษณ์ ประเด็นที่ 1

ผู้ให้สัมภาษณ์	ทัศนะผู้ให้สัมภาษณ์
คนที่ 9	เหตุผลที่เลือกซื้อพัทยา เนื่องจาก 1. การเดินทาง / การขนส่งได้สะดวก เห็นได้ชัดว่า จากพัทยา สู่ สุวรรณภูมิ เป็นไปได้ง่าย ในขณะที่อื่น เช่น ภูเก็ตเป็นไปค่อยข้างยากทั้งเข้าและออกสำหรับชาวต่างชาติ ทำให้ชาวต่างชาติชอบพัทยา, กรุงเทพ และอาจจะเป็นหัวหินในอนาคต ตัวอย่างเช่น เมื่อ 20 ปีที่แล้ว พัทยาเป็นที่นิยมของชาวตะวันตกเพื่อมาท่องเที่ยว และพวกเขาก็เริ่มที่จะซื้อคอนโด, ลงทุนในธุรกิจ หรือสิ่งอื่น ในประสบการณ์ของฉันคิดว่านั่นคือสาเหตุที่ทำให้ชาวต่างชาติชอบมาลงทุนในพัทยา โดยคนส่วนใหญ่ที่ซื้อ จะมาท่องเที่ยวก่อน ถ้าพวกเขาชอบ อาจจะกลับมาและตัดสินใจซื้อ 2. ชาวต่างชาติต้องการมีรีสอร์ทที่ริมชายหาด เพราะสถานที่ตั้ง, สภาพอากาศ และภูมิอากาศที่น่าสนใจ โดยเฉพาะผู้ชายสูงอายุที่ไม่ชอบอากาศเย็น สภาพอากาศอุ่น ๆ จะดีต่อสุขภาพ ทำให้สุขภาพแข็งแรง 3. สำหรับผู้ชายที่เกษียณอายุ สามารถอยู่ที่นี่ได้ เพราะในยุโรปเงินบำนาญไม่เพียงพอที่จะอาศัยอยู่ในยุโรปได้ แต่สามารถอยู่ในประเทศไทยได้ เพราะประเทศไทยถูกกว่า แน่แนอนเหตุผลแรกที่ชาวต่างชาติมาอาศัยที่นี่คือเกษียณอายุรองลงมาเพื่อความบันเทิง และกอล์ฟ เพราะเล่นกอล์ฟที่นี่ราคาถูกมากๆ เมื่อคุณเป็นสมาชิกก็ยิ่งถูก ถ้าคุณเล่นกอล์ฟที่ยุโรปทุกครั้งที่คุณเล่นจะแพงมาก ๆ 4. มีทางเลือกที่มากกว่า โดยพัทยามีคอนโดมิเนียมมากกว่า 100,200 ยูนิต ซึ่งมากกว่าทุกที่ ไม่ว่าจะเป็นภูเก็ต สมุย นอกจากนี้ไม่ว่าจะซื้อที่ใดก็จะมีกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุดถือกรรมสิทธิ์ได้ ไม่เกินร้อยละ 49 เหมือนกันทุกที่ ทั้งในภูเก็ต, เกาะสมุย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางผลการสัมภาษณ์ ประเด็นที่ 1

ผู้ให้สัมภาษณ์	ทัศนะผู้ให้สัมภาษณ์
คนที่ 10	ขึ้นอยู่กับวัตถุประสงค์ของเขตปกครองพิเศษก่อนว่ามีวัตถุประสงค์เพื่อที่จะสร้างจุดแข็งหรือดึงดูดให้เกิดการเปลี่ยนแปลงทางด้านเศรษฐกิจต้องมาก่อน เช่น เขตปกครองพิเศษสำหรับการค้าและอุตสาหกรรมแน่นอนมันก็คงต้องดึงนักอุตสาหกรรมเข้ามา ดึงแรงงานต่างด้าวเข้ามาอยู่เพื่อสามารถควบคุมได้และนั่นคือวัตถุประสงค์อีกอย่าง สำหรับการถือครองอสังหาริมทรัพย์เข้าใจว่าเรื่องของการที่เราพยายามที่จะให้ต่างชาติซึ่งมีความสนใจที่จะถือครองอสังหาในประเทศไทยสามารถจะถือครองได้เป็นในลักษณะระยะยาว ในลักษณะที่จะเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเองได้ นอกจากนี้จุดสนใจที่ต่างชาติจะเข้ามาถือครองเพราะเล็งเห็นประโยชน์ของการที่จะมีทรัพย์สินในทั้งสองเขตปกครองเพราะว่าอสังหาริมทรัพย์ คือ การซื้อมาขายไป ต้องยอมรับว่ามีมูลค่าเพิ่ม ถ้าพื้นที่ใดมีการพัฒนาและมีความเจริญแล้ว จะมีแนวโน้มว่า คนจะมาซื้อทรัพย์สินประเทศนี้มากขึ้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประเด็นที่ 2 ท่านคิดว่า พฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติในเขตปกครองพิเศษ เป็นเช่นไร (เช่น การซื้อ การเช่า การเช่าระยะยาว การใช้ชื่อผู้อื่นถือครอง การถือครองในรูปนิติบุคคล หรือ การมีภรรยาเป็นคนไทย หรือ รูปแบบอื่นใด)

ตารางผลการสัมภาษณ์ ประเด็นที่ 2

ผู้ให้สัมภาษณ์	ทัศนะผู้ให้สัมภาษณ์
คนที่ 1	มันเป็นธรรมชาติของคนทั่วโลก เมื่อเข้าไปอยู่ในที่ใด ก็จะมีความประสงค์ด้านกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ แต่จะขึ้นกับ นโยบายกำกับดูแลในเรื่องการถือกรรมสิทธิ์ของคนต่างด้าวในแต่ละประเทศ ซึ่งความเห็นส่วนตัวแล้ว คิดว่า ถ้าให้กรรมสิทธิ์เลยเกรงจะได้รับการต่อต้านจากหลายฝ่าย เกรงว่าจะสำเร็จยาก แต่ถ้าเช่าระยะยาวเป็นไปได้
คนที่ 2	ถ้าเป็นนิติบุคคลกับคนไทยก็ซื้อเลยแต่ก็ต้องไว้วางใจกันมากๆเป็นนอมินี โดยการหาผู้ร่วมหุ้นให้ได้ที่ไว้วางใจจะเป็นหุ้นส่วนหรือว่าห้างที่เป็นนิติบุคคลและเขาจะซื้อในนามนิติบุคคล แต่กฎหมายของไทยเกี่ยวกับนิติบุคคล กำหนดให้ชาวต่างชาติถือหุ้นได้ไม่เกิน ร้อยละ49 แต่ความเป็นจริงแล้วทุนเกือบจะ100% ของชาวต่างชาติ แต่ชาวต่างชาติ ก็จะไม่ยอมให้คนไทยถือหุ้นถึงร้อยละ 51 ดังนั้น จึงเกิดการดำเนินการที่แยกออกเพื่อที่จะได้บริหารจัดการได้ และดำเนินการดัดแปลง (ซิกแซ็ก) กันเป็นระดับหลายขั้นตอน กรมอสังหาริมทรัพย์จะเข้าใจประเด็นพวกนี้ดีแต่ก็แก้กฎหมายไม่ได้ ในกรณีที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์มาพัฒนา ก็ต้องดูด้วยว่าจะนำมาทำอะไร
คนที่ 3	ส่วนใหญ่คนต่างด้าว จะพยายามหลีกเลี่ยงกฎหมายเพื่อจะถือครองอสังหาริมทรัพย์โดยให้มีตัวแทนในการถืออสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าจะเป็นการเช่าระยะยาว การจดทะเบียนกับคนไทยถือแทนในนามคู่สมรส หรือ การจดทะเบียนบริษัทหรือนิติบุคคลจัดสรรอสังหาริมทรัพย์แล้วเอาให้คนต่างด้าวเช่าเป็นระยะเวลายาวนาน เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม โดยให้ถือครองได้ 50 ปี ถ้าทำบ้านจัดสรรแล้วไม่จัดจำหน่ายเอาไปให้ต่างด้าวเช่า ถือว่าหลีกเลี่ยงกฎหมายมีบทลงโทษโดยเพิกถอนใบอนุญาตจัดสรร
คนที่ 4	เขตปกครองพิเศษควรให้สิทธิได้ อย่างแรกคือ ใช้ชื่อของเขาได้ แต่ปัจจุบันจะถือครองได้เฉพาะคอนโดมิเนียมเท่านั้น ในสัดส่วนไม่เกินร้อยละ 49 แต่ถ้าเป็นบ้านควรให้เป็นสัญญาเช่าได้ระยะยาวถึง 90 ปี (ปัจจุบันได้เพียง 30 ปี) โดยที่ต้องเป็นเงินจากต่างประเทศ 100%

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางผลการสัมภาษณ์ ประเด็นที่ 2

ผู้ให้สัมภาษณ์	ทัศนะผู้ให้สัมภาษณ์
คนที่ 5	มีทุกแบบ จริงๆแล้วเป็นข้อมูลจากกระทรวงพาณิชย์ ชาวต่างชาติก็ล้วนต้องการถือครองทั้งนั้น ต้องการมีกรรมสิทธิ์แต่ว่าติดเรื่องกฎหมาย เพราะฉะนั้นเขาคงต้องการซื้อโดยกลุ่มที่ลงทุนระยะยาว แต่กลุ่มที่มาจากหน่วยงาน เช่น เป็นพนักงานของหน่วยต่างๆที่เข้ามาประเทศไทย เพื่อการทำงาน จะถือครองในรูปแบบเช่าอยู่โดยที่ไม่ต้องการซื้อ
คนที่ 6	มีทุกรูปแบบ ซึ่งการเช่ามีจำนวนมาก โดยเฉพาะแถวๆทองหล่อ ชาวต่างประเทศเข้ามาซื้อเช่ากันจำนวนมาก เช่าแบบระยะยาว ซึ่งรูปแบบการถือครองอสังหาริมทรัพย์มีหลากหลาย เช่น การซื้อ การเช่า คนอื่นถือแทน
คนที่ 7	พฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติในเขตปกครองพิเศษนั้นมีปัญหาทุกรูปแบบซึ่งในอดีตเป็นเรื่องของชาวต่างชาติที่มาถือครองอสังหาริมทรัพย์ ซึ่ง2-3ปีที่ผ่านมามีคอนโดมิเนียมเกิดขึ้นในพัทยาซึ่งเจ้าของเป็นชาวต่างชาติมากกว่า 50% ซึ่งในบางส่วนอาจจะมีหุ้นกับคนไทยบ้าง ในเรื่องของนิติบุคคลนั้นส่วนใหญ่แล้วชาวต่างชาติจะเป็นในรูปแบบของบริษัท และในเรื่องการขอใบอนุญาตนั้นจะเป็นนักพัฒนาที่ขายต่อกับชาวต่างชาติ ประเด็นในการเลือกลงทุน คือ สถานที่ (location) และ ราคา(price) ที่เหมาะสม ซึ่งในพัทยาเกิดการสร้างมากเกินไป แต่ก็ยังขายได้และมีการขอใบอนุญาตกันมากขึ้น เนื่องจากจะมีกฎหมายเกี่ยวกับเรื่องเขตพื้นที่สีเขียวออกมาใหม่ ซึ่งนี่ก็คือปัจจัยสำคัญปัจจัยหนึ่งเช่นกัน ในเรื่องของ AEC นั้นในอนาคตก็ต้องมีคิดกันบ้าง เพราะขึ้นอยู่กับกฎเกณฑ์ของประเทศ ซึ่งคนต่างชาติจะจับกลุ่มลูกค้า เป็นกลุ่มคนรุ่นใหม่ ดังนั้น จึงขึ้นอยู่กับว่าเค้าจะจับกลุ่มตัวไหน
คนที่ 8	ไม่น่าจะแตกต่างกัน แต่ชาวต่างชาติเข้ามาถือครองเพราะเล็งเห็นประโยชน์ของการที่จะมีทรัพย์สินในทั้งสองเขตปกครองเพราะว่าอสังหาริมทรัพย์คือการซื้อมาขายไปต้องยอมรับว่ามีมูลค่าเพิ่มถ้าพื้นที่ใดมีทางพัฒนาและมีความเจริญแล้วมีแนวโน้มว่าคนจะมาซื้อทรัพย์สินประเทศนี้มากขึ้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางผลการสัมภาษณ์ ประเด็นที่ 2

ผู้ให้สัมภาษณ์	ทัศนะผู้ให้สัมภาษณ์
คนที่ 9	รูปแบบในการถือครอง คือ 1. จะซื้อในชื่อของชาวต่างชาติก่อนในอันดับแรกจะมีผลกับเฉพาะคอนโดมิเนียม 2. ถ้ามีภรรยาก็ซื้อในชื่อของภรรยา 3. ซื้อในนามบริษัทและนามบุคคลอื่น 4. ระบบการเช่ากรณีผู้ให้สัมภาษณ์ไม่ค่อยมีลูกค้าที่ทำระบบนี้มากเท่าไร แต่การซื้อคอนโดมิเนียม จะมีปัญหาด้านกฎหมายที่กำหนดให้ชาวต่างชาติถือครองได้ไม่เกินร้อยละ 49 ซึ่งเป็นปัญหาในด้านการดำเนินธุรกิจ ซึ่งรัฐบาลน่าจะนำไปพิจารณาให้เกิดการเปลี่ยนแปลง ตัวอย่างเช่น ถ้าคุณต้องการซื้อบ้านที่ประเทศอังกฤษ คุณซื้อบ้าน และแน่นอนคุณไม่สามารถนำบ้านกลับมาที่ประเทศไทยด้วย
คนที่ 10	ชาวต่างชาติส่วนใหญ่จะไม่ให้ความสนใจในการเช่า จริง ๆ ในประเทศของเราเราจะไม่ทำสัญญาเช่า เราเป็นเจ้าของ ดังนั้นเมื่อชาวต่างชาติต้องการเป็นเจ้าของก็มี 2 ทางเลือก คือ 1. ซื้อคอนโดมิเนียม สามารถเป็นเจ้าของ 49% 2. ถ้าต้องการครอบครองบ้าน แต่ไม่สามารถครองครองอสังหาริมทรัพย์ได้ จึงต้องใช้ในรูปบริษัท, ภรรยา , แฟน หรือ อะไรก็ตาม ชาวต่างชาติซื้อบ้านโดยที่เขาไม่มีทางเลือก พวกเขาสามารถซื้อบ้านด้วยชื่อของพวกเขา แต่ไม่สามารถครอบครองอสังหาริมทรัพย์ได้ สำหรับอันนี้พวกเขาไม่เห็นด้วย เป็นเจ้าของบ้านแต่ไม่ใช่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เป็นเพียงสัญญาเช่า 30 ปี บ้านและอสังหาริมทรัพย์สำหรับชาวต่างชาติกับบริษัทของคนไทย ถ้าพวกเขามีหุ้นส่วนหรือภรรยาที่เป็นคนไทยก็จะไม่มีปัญหา

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประเด็นที่ 3 ท่านคิดว่า วัตถุประสงค์ในการถือครองอสังหาริมทรัพย์ในเขตปกครองพิเศษของชาวต่างชาติ คืออะไร (เพื่ออยู่อาศัย เพื่อการลงทุน เพื่อการดำเนินธุรกิจ หรือเพื่อการลงทุน เพื่อการดำเนินธุรกิจ เพื่อการเก็งกำไร หรือ อื่นๆ)

ตารางผลการสัมภาษณ์ ประเด็นที่ 3

ผู้ให้สัมภาษณ์	ทัศนะผู้ให้สัมภาษณ์
คนที่ 1	ในเขตปกครองพิเศษจะเป็นเรื่องธุรกิจ เพื่อการลงทุน บางคนซื้อหุ้นขายหุ้น ถ้าเปิดเศรษฐกิจประชาคมอาเซียน (AEC) ขึ้น จะมีการไหลเวียนของการลงทุนมากขึ้น ควรจะเปิดโอกาสให้ชาวต่างชาติเข้ามาซื้อเพื่อการลงทุน เพื่อการทำธุรกิจจะมากกว่าการซื้อเพื่อที่อยู่อาศัย
คนที่ 2	ส่วนใหญ่เป็นภาคธุรกิจอย่างเดียว เป็นผู้พัฒนาเฉพาะอาคารสูง เนื่องจากชาวต่างชาติที่เป็นนักลงทุนจะมีความเชี่ยวชาญด้านอาคารสูงเป็นพิเศษ ส่วนอาคารบ้านเดี่ยวๆจะมีจำนวนไม่มากนัก
คนที่ 3	เพื่อการประกอบกิจการทุกๆอย่าง ทั้งเพื่ออยู่อาศัย เพื่อการลงทุน เพื่อการดำเนินธุรกิจ หรือ เพื่อการลงทุน เพื่อการเก็งกำไร เช่น การซื้อมาเพื่อขายต่อโดยการนำคนต่างชาติเข้ามา แล้วขายต่อ
คนที่ 4	สัดส่วนของเปอร์เซ็นต์ พัทยาส่วนใหญ่เป็นนักธุรกิจ ดังนั้น วัตถุประสงค์ในการถือครองอสังหาริมทรัพย์เมืองพัทยา คือเพื่อการดำเนินธุรกิจ แต่กฎหมายระบุว่าคนต่างชาติมีสิทธิ์คือ ครองได้ไม่เกินร้อยละ 49 ส่วนที่เหลือต้องเป็นคนไทยเท่านั้น จึงส่งผลให้มีการหลีกเลี่ยงกฎหมาย โดยให้คนไทยถือครอง แต่คนต่างด้าว หรือ คนต่างชาติ เป็นผู้จ่ายเงิน
คนที่ 5	เห็นชัดว่ามีหลายรูปแบบส่วนหนึ่งเพื่อการลงทุน ส่วนการอยู่อาศัยเป็นแปลงย่อย ไม่ใช่แปลงใหญ่ พัทยามีกรณีของคอนโดมิเนียม แต่มีปัญหา คือ กฎหมายกำหนดสัดส่วนการถือครองโดยคนต่างด้าว หรือ คนต่างชาติ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 49 ซึ่งมีความแตกต่างกันที่ความมั่นคงของประเทศ
คนที่ 6	สำหรับในกรุงเทพเพื่ออยู่อาศัย เพื่อการลงทุนไม่น่าจะมีมาก แต่สำหรับเมืองพัทยา เพื่อการลงทุน
คนที่ 7	ในภาพรวมก็คือเพื่อการอยู่อาศัยมากที่สุด และ การลงทุนก็คือคอนโดมิเนียม (condominium)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางผลการสัมภาษณ์ ประเด็นที่ 3

ผู้ให้สัมภาษณ์	ทัศนะผู้ให้สัมภาษณ์
คนที่ 8	มีทั้งเพื่อการอยู่อาศัย และเพื่อการลงทุนทางธุรกิจ ซึ่งจะมีขนาดที่แตกต่างกัน
คนที่ 9	จะมีทั้งเพื่อที่อยู่อาศัยและการลงทุน ฉันคิดว่าหลายคน 50/50 คนชอบที่จะอาศัยอยู่ที่ใดที่หนึ่งสำหรับมาพักผ่อนหรือท่องเที่ยว ที่ที่สามารถให้เพื่อนมาและสามารถมาพักที่คอนโดได้ แต่มีชาวต่างชาติหลายคนที่ซื้อเพื่อการลงทุนโดยการให้เช่า ซึ่งผลตอบแทนได้ดีมาก ดีกว่าที่ อังกฤษและยุโรป
คนที่ 10	มีทั้งการอยู่อาศัย การทำธุรกิจ การลงทุน บางที่ชาวต่างชาติที่ทำงานอยู่ที่อื่นๆเข้ามาลงทุนแต่ไม่ได้อยู่อาศัย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประเด็นที่ 4 ท่านคิดว่า นโยบายภาครัฐส่งผลต่อ พฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติในเขตปกครองพิเศษ หรือไม่เพราะเหตุใด

ตารางผลการสัมภาษณ์ ประเด็นที่ 4

ผู้ให้สัมภาษณ์	ทัศนะผู้ให้สัมภาษณ์
คนที่ 1	นโยบายภาครัฐจะส่งผลต่อการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าว เพราะนโยบายภาครัฐเป็นเหมือนแม่บทในการกำหนดทิศทางในการพัฒนาประเทศในการส่งเสริมการลงทุน ในการยอมรับทุนต่างชาติหรือปิดกั้นทุนต่างชาติ นโยบายรัฐจะเป็นสิ่งที่นักลงทุนมองก่อน ว่าสมควรมีการลงทุนหรือไม่ การที่จะลงทุนประเทศไทย ควรพิจารณา 2 เรื่อง 1.กติกากฎหมายรัฐประเทศไทย 2.กติกาด้านการเงินของประเทศนั้นเป็นยังไง
คนที่ 2	นโยบายภาครัฐจะส่งผลต่อการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าว โดยปัจจุบันผังเมืองจะกำหนดไว้เป็นย่านแต่ละย่านโดยแทนด้วยสี มีด้านพาณิชย์กรรม ด้านการอยู่อาศัย และ ด้านเกษตรกรรม และผังเมืองดังกล่าวจะมีการปรับปรุงเมื่อมีความจำเป็น แต่การปรับปรุงต้องพิจารณาสอบถามทั้งนักธุรกิจและประชาชน ถ้ากฎหมายบ้านเมืองยังอยู่ก็ต้องทำตามกฎหมายของผังเมือง
คนที่ 3	นโยบายภาครัฐส่งผลต่อการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าว บางครั้งนโยบายที่เข้มงวด หรือ มีเงื่อนไขมากเกินไป เท่ากับ ไม่ส่งเสริมให้ต่างชาติเข้ามาลงทุน แต่จะกลายเป็นสิ่งที่ให้คนต่างด้าวดำเนินการโดยการหลีกเลี่ยงกฎหมาย ดังนั้น การออกกฎหมายจึงต้องมองให้ครอบคลุมทุกด้าน มิเช่นนั้นแล้ว จะกลายเป็นว่า รัฐออกกฎหมาย บ้านเมืองมีแต่เจ้งกับเจ้ง
คนที่ 4	นโยบายภาครัฐส่งผลต่อ พฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในเขตปกครองพิเศษ เช่น กรณีคอนโดมิเนียมให้คนต่างชาติถือครองได้ไม่เกินร้อยละ 49 ดังนั้น จึงเกิดการหลบเลี่ยงกฎหมายโดยการใช้ นอมินี และปัจจุบันกฎหมายก็ยังไม่สามารถแก้ไขได้ทันต่อการหลักเลี่ยงกฎหมายดังกล่าว
คนที่ 5	นโยบายภาครัฐส่งผลต่อ พฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าว ตัวอย่างเช่น ถ้าเป็นพื้นที่ที่ห้ามมีสถานบันเทิง ในกรณีของชาวมุสลิมที่มีความเข้มงวด ส่งผลต่อการลงทุน นอกจากนโยบายภาครัฐยังส่งผล คือ การมีอสังหาริมทรัพย์คนละ1ไร่หรือข้อกำหนดอื่นๆที่จะส่งผลทั้งหมด

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางผลการสัมภาษณ์ ประเด็นที่ 4

ผู้ให้สัมภาษณ์	ทัศนะผู้ให้สัมภาษณ์
คนที่ 6	มีผลมาก ตัวอย่างเช่น นโยบายให้คนต่างชาติ ถือครองได้ไม่เกินร้อยละ 49 จากเดิมที่ไม่สามารถถือครองได้เลย แต่หากคอนโดมิเนียมมีชาวต่างชาติเข้ามาซื้อมากจะส่งผลต่อเรื่องของความมั่นคง เพราะว่าตามหลักแล้วทรัพย์สินหรือว่ากรรมสิทธิ์ไม่ควรให้ชาวต่างชาติเข้ามายึดครอง จะทำให้มีอันตรายถึงความมั่นคงของรัฐ
คนที่ 7	ส่งผล แต่นโยบายภาครัฐไม่สามารถส่งผลได้นานเพราะมีการหาช่องว่าง หรือช่องโหว่ให้กับคนต่างด้าว และหน่วยราชการเองที่เป็นหน่วยแนะนำในการหาช่องว่าง หรือ ช่องโหว่ให้กับคนต่างด้าว
คนที่ 8	นโยบายภาครัฐส่งผลต่อ พฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าว เช่น กฎหมายว่าด้วยการถือครองคอนโดมิเนียมไม่เกินร้อยละ 49 ซึ่งส่งผลให้ชาวต่างชาติจำนวนมากที่เขาไม่สามารถซื้อในนามของเขาได้ก็จะหันไปซื้อที่อื่นแทน ซึ่งเกิดผลกับนักพัฒนาคอนโดมิเนียม ไม่ว่าจะเป็นนักพัฒนาชาวไทยหรือบริษัทต่างประเทศ อาจทำให้มีคอนโดมิเนียมเหลือ ไม่สามารถขายได้หมด แต่ถ้าไม่มีเงื่อนไขนี้ หรือ กำหนดสัดส่วนที่มากขึ้น จะช่วยให้นักพัฒนาคอนโดมิเนียมขายได้มากขึ้นด้วย สำหรับอสังหาริมทรัพย์ ปัจจุบันประเทศไทยสามารถทำสัญญาเช่าสูงสุด 30 ปี มันจะมีประสิทธิภาพมากขึ้นหากมีการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็น 90 ปี และชาวต่างชาติสามารถซื้อบ้านและเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้ถึง 90 ปี ฉันคิดว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงครั้งใหญ่จากคอนโดมิเนียมไปเป็นบ้าน
คนที่ 9	การที่ชาวต่างชาติจะถือครองอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างไรนั้น จะต้องเป็นไปตามกฎหมายซึ่งออกไปตามนโยบาย ฉะนั้นนโยบายภาครัฐจึงส่งผลโดยตรงต่อการถือครอง 100% รัฐและสภาจะต้องมีนโยบายในเรื่องนี้อย่างชัดเจน ถึงจะสามารถทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงได้

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางผลการสัมภาษณ์ ประเด็นที่ 4

ผู้ให้สัมภาษณ์	ทัศนะผู้ให้สัมภาษณ์
คนที่ 10	นโยบายภาครัฐส่งผลต่อ พฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าว ตัวอย่างเช่น 1. กฎหมายกำหนดให้ชาวต่างชาติถือครองคอนโดมิเนียมในสัดส่วนไม่เกินร้อยละ 49 ดังนั้นหากต้องการให้ธุรกิจสามารถดำเนินไปได้ด้วยดี จะต้องแก้ไขหรือ เปลี่ยนข้อกำหนดดังกล่าว เพื่อให้เป็นไปตามกลไกตลาด เพราะถึงอย่างไรก็ตาม คนต่างด้าวก็ไม่สามารถนำอสังหาริมทรัพย์กลับประเทศของเขาได้ นอกจากนี้จะทำให้เกิดกรณีการหาช่องโหว่ของกฎหมาย เพื่อการหลีกเลี่ยงกฎหมาย นอกจากนี้ข้อกำหนดดังกล่าว จะเป็นการไม่ได้ดึงดูดการลงทุนจากชาวต่างชาติ ในขณะที่ประเทศเพื่อนบ้านของไทย เช่น พม่า กัมพูชา มีความพยายามแย่งชิงนักท่องเที่ยวไปจากคุณ พวกเขาต้องการอย่างนั้น และเขาจะทำยังไงเพื่อดึงนักท่องเที่ยวไปจากไทย การมีข้อกำหนดดังกล่าวเพื่อป้องกันเรื่องความมั่นคง ก็เป็นสิ่งที่ดี แต่ต้องพิจารณาด้วยว่า ปัจจุบันโลกมีการสื่อสารได้อย่างรวดเร็ว ประเทศอื่นมีการดำเนินการเช่นไรบ้าง เช่น ในประเทศจีน รัฐบาลเปลี่ยนแปลงในสิ่งที่คุณต้องการ มีการขยายระยะเวลาให้เช่าถึง 50 - 100 ปี ในขณะที่ประเทศไทยให้เช่าเพียงระยะเวลา 30 ปี หากมีการแก้ไขข้อกำหนดดังกล่าว จะก่อให้เกิดความคุ้มค่าทั้งคนไทย ชาวต่างชาติ และรัฐบาล โดย คนไทยสามารถขายอสังหาริมทรัพย์ได้ในราคาที่สูงขึ้น ชาวต่างชาติสามารถลงทุนได้ในไทย รัฐบาลสามารถเก็บค่าธรรมเนียมในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ได้เพิ่มขึ้น ซึ่งการกำหนดให้ชาวต่างชาติถืออสังหาริมทรัพย์นั้น อาจมีข้อกำหนดอื่นประกอบ เช่น ให้ชาวต่างชาติสามารถถือครองอสังหาริมทรัพย์สามารถถือครองอสังหาริมทรัพย์ ขนาด น ขนาด 1-2 ไร่ เพื่อการสร้างที่อาศัย การสร้างที่อยู่อาศัย และ จะอยู่ และ จะต้องอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งในอาที่ตั้งในอาณาเขต (โซน) ที่ภาครัฐกำหนด เช่น โซนที่เรียกว่า “อสังหาริมทรัพย์นักท่องเที่ยว” แต่ในกรุงเทพฯ ไม่จำเป็น ทำได้ยากมากสำหรับอสังหาริมทรัพย์ 1 ไร่ 2. ระบบวีซ่า ปัจจุบันประเทศไทยให้วีซ่าเพียง 30 วัน ซึ่งจะเป็นการสร้างความยุ่งยากให้กับนักลงทุนอย่างมาก จึงมีความเห็นว่า ไทยควรให้วีซ่าตามมูลค่าการลงทุนของชาวต่างชาติ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประเด็นที่ 5 ท่านคิดว่า นโยบายด้านการเงิน (เช่น นโยบายเกี่ยวกับสินเชื่อ) ด้านภาษี ด้านกฎหมาย มีส่วนในการตัดสินใจถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติในเขตปกครองพิเศษหรือไม่และส่งผลต่อการถือครองในรูปแบบใด (เพื่อการลงทุน เพื่อการอยู่อาศัย เพื่อการดำเนินธุรกิจ หรืออื่นๆ) เพราะเหตุใด

ตารางผลการสัมภาษณ์ ประเด็นที่ 5

ผู้ให้สัมภาษณ์	ทัศนะผู้ให้สัมภาษณ์
คนที่ 1	การกำหนดกรอบกติกาด้านภาษี และด้านกฎหมายเกี่ยวกับการถือครองอสังหาริมทรัพย์ จัดเป็นเรื่องจำเป็นอย่างยิ่งต้องมีความชัดเจน เพื่อจูงใจในการลงทุน เนื่องจากส่งผลต่อการดำเนินธุรกิจสูง เพราะว่าถ้าไม่เข้าใจระบบภาษีของประเทศนั้น การลงทุนอาจจะพลาดได้
คนที่ 2	ส่งผลต่อ พฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าว เช่น เรื่องภาษี จะเป็นเรื่องของกรมสรรพากร เคยมีการเสนอว่า ถ้าอสังหาริมทรัพย์ของใครถูกกำหนดพื้นที่ไว้เพื่อใช้ประโยชน์ในการสาธารณะมากๆ ควรลดภาษี เช่น ภาษีรายได้ ภาษีต่างๆ และต้องแก้อีกหลายตัวถ้าเรานึกถึงใจเขาใจเรา
คนที่ 3	ไม่มีส่วนที่จะส่งผลต่อการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของตนต่างด้าวไม่ว่าจะรูปแบบใดๆก็ตามนโยบายการเงินในประเทศไทยไม่สำคัญสำหรับคนต่างด้าว ข้อสำคัญ คือ ทำอย่างไรให้สามารถบริหารจัดการได้ เช่น การจัดตั้งบริษัทที่มีคนต่างด้าวเป็นประธาน เพื่อทำการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์
คนที่ 4	ส่งผลทั้งการถือครองเพื่อการลงทุน หรือ การอยู่อาศัย
คนที่ 5	นโยบายด้านการเงินและภาษี ส่งผลน้อยเพราะว่าภาษีก็เสียเหมือนกันหรืออาจจะไม่เกี่ยวกันกับรัฐ และในขณะนี้ต่างชาติซื้อคอนโดมิเนียมด้วยเงินสดและส่งมาจากต่างประเทศ การจะซื้อคอนโดหรือว่าอะไรก็ตามแต่จะมีธนาคารเพียงแห่งเดียวที่สามารถโอนเงินจากต่างประเทศได้นั่นคือธนาคารกรุงเทพ แต่ไม่ได้ส่งเสริมมากนัก แต่ด้านกฎหมายจะส่งผลมากเพราะเป็นสิ่งที่กำหนดขอบเขตของการถือครองฯ
คนที่ 6	ในเรื่องของนโยบายด้านการเงินนั้นไม่ค่อยมีผลเท่าไหร่เพราะนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่จะนำเงินสดมาซื้อ (นอกจากพวก investorที่มีช่องทาง) ส่วนผลกระทบนั้นจะส่งผลต่อผู้มาซื้อรายย่อยก็คือคนไทย มากกว่า ชาวต่างชาติ เพราะผู้ขายจะเป็นผู้หาช่องทางให้กับผู้ซื้อ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางผลการสัมภาษณ์ ประเด็นที่ 5

ผู้ให้สัมภาษณ์	ทัศนะผู้ให้สัมภาษณ์
คนที่ 7	นโยบายด้านการเงิน ด้านภาษี ด้านกฎหมายมีส่วนในการตัดสินใจแน่นอน เพราะว่าเขาจะมาซื้อหรือเช่าเพื่อการลงทุนหรืออาศัย ทำธุรกิจ คือ การลงทุนอย่างหนึ่ง ด้านกฎหมายคุ้มครอง เพราะถ้าซื้อแล้วไม่ถูกโกงหรือขายต่อได้ เขาจะลงทุน ด้านภาษี ก็ต้องได้รับการดูแล คือ คนไทยเสียภาษีอย่างหนึ่ง ชาวต่างชาติเสียภาษีอีกอย่างหนึ่ง เขาก็ไม่เข้ามาลงทุน เพราะฉะนั้นด้านการเงิน กฎหมาย ภาษีก็มีผลในการตัดสินใจมาก พวกเขาอยากจะเข้ามาลงทุน แต่กฎหมายไม่แน่นอน
คนที่ 8	ไม่ส่งผล เพราะชาวต่างชาติไม่ได้อยู่ในระบบสินเชื่อ แม้ว่าจะมีทรัพย์สินมูลค่า 100 ล้านบาท ก็ไม่สามารถขอสินเชื่อธนาคารได้ แต่ถ้าหากสามารถให้สินเชื่อได้ จะทำให้ธนาคารมีรายได้จำนวนมาก
คนที่ 9	ส่งผลเล็กน้อย โดยทำให้ค่าใช้จ่ายสูงขึ้นมาก เช่น ในแง่ของภาษีที่สำนักงานอสังหาริมทรัพย์ตั้งไว้ 6.3% ในขณะที่ประเทศอังกฤษทรัพย์สินต่ำกว่า 100,000 ปอนด์ หรือประมาณ 5 ล้านบาทเป็นค่าธรรมเนียมการโอน 1% นอกจากนี้ยังมีค่าภาษีทนาย และ อื่นๆ ส่วนการกู้ยืมเงินนั้น ปรากฏว่า ไม่มีการให้กู้ยืมเงินกับชาวต่างชาติ ส่วนมากจะนำเงินจากต่างประเทศเข้ามา มีบริษัทไม่มากนักในประเทศไทยที่ให้ชาวต่างชาติกู้ยืมเงิน
คนที่ 10	นโยบายการเงินในเรื่องของสินเชื่อก็แน่นอนเพราะว่าต่างชาติเขาจะมาซื้ออสังหาริมทรัพย์ในไทย ซึ่งเข้าใจว่าธนาคารของคนไทยคงไม่สามารถให้กู้ได้ ในหลักการเขาต้องไปกู้ในต่างชาติ แต่ถ้าสมมุติต่างชาติสามารถมาผ่อนได้นโยบายทางด้านการถือครองเป็นสินเชื่อที่ให้กับการเช่า ฉะนั้นในการประเมินค่าทรัพย์สินต่างๆเวลาเปลี่ยนไป ทรัพย์สินก็เปลี่ยนไปต่างจากการถือครอง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประเด็นที่ 6 ท่านคิดว่า ภาวะเศรษฐกิจ ส่งผลต่อ พฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติในเขตปกครองพิเศษ หรือไม่ และส่งผลต่อการถือครองในรูปแบบใด (เพื่อการลงทุน เพื่อการอยู่อาศัย เพื่อการดำเนินธุรกิจ หรืออื่นๆ) เพราะเหตุใด

ตารางผลการสัมภาษณ์ ประเด็นที่ 6

ผู้ให้สัมภาษณ์	ทัศนะผู้ให้สัมภาษณ์
คนที่ 1	ส่งผลอย่างยิ่ง เพราะว่าถ้าเศรษฐกิจเดินหน้าไปด้วยดี มีการเจริญเติบโตด้วยดี ก็จะเป็นสิ่งจูงใจให้ผู้ที่เข้ามาทำธุรกิจได้ตัดสินใจง่ายขึ้น เพราะถ้าหากว่า ไปลงทุนในประเทศที่ไม่มีความเติบโต โอกาสที่จะขยายการลงทุน โอกาสที่จะสร้างเครือข่ายการลงทุน โอกาสที่จะสัมพันธ์กับเครือข่ายธุรกิจมันก็จะแคบลง เพราะผู้ที่อยู่อาศัยเลือกที่จะอยู่แบบสะดวกสบาย เนื่องจากเศรษฐกิจดี ประชาชนก็จะมีความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น
คนที่ 2	ส่งผลต่อการถือครองอสังหาริมทรัพย์ ดังเช่น เศรษฐกิจบ้านเราตอนก่อนปฏิวัตินักลงทุนจะหยุดหมด เพราะไม่มีความมั่นใจว่าเศรษฐกิจจะเป็นเช่นใดในอนาคต ถึงแม้ว่าบางคนซื้ออสังหาริมทรัพย์ถูกต้องตามผังเมืองแล้วแต่ก็ยังไม่กล้าลงทุน นั่นหมายถึง การส่งผลกระทบไปทั้งหมด
คนที่ 3	ส่งผลแน่นอน เช่น ในช่วงภาวะเศรษฐกิจบูม การก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์จะขายได้ดี ก่อสร้างเท่าไรก็สามารถขายได้หมด ส่งผลให้คนต่างด้าว คนต่างชาติต้องหาทางลงทุนสร้างตึกขึ้น โดยใช้วิธีการหลีกเลี่ยง ตัวอย่างเช่น การให้เช่าเป็นพื้นที่ประกอบการอื่นๆ ที่ไม่ใช่เพื่ออยู่อาศัย และจะส่งผลต่อไปยังภาวะเศรษฐกิจด้วย
คนที่ 4	ถ้าภาวะเศรษฐกิจไม่ส่งผลมากนัก แต่ถ้าเรื่องการเมืองจะส่งผลอย่างชัดเจน เช่น ในช่วงที่ประเทศไทยมีปัญหาด้านการเมือง นักลงทุน นักท่องเที่ยวหยุดชะงักหมด
คนที่ 5	ส่งผลมาก โดยเศรษฐกิจส่งผลทั้งบวกและลบ เช่น เศรษฐกิจที่พัทยาช่วงที่เกิดวิกฤตในยุโรป จะต้องก่อสร้างให้ราคาต่อหน่วยลดลง เช่น จากการสร้างยูนิตละ 150 ตารางเมตร ก็ต้องหาร 2 เหลือ ยูนิตละ 75 ตารางเมตร ปัจจัยที่เป็นตัวอย่างที่ดี คือ ถ้าต่างชาติไม่เชื่อมั่นในเศรษฐกิจของประเทศต่อให้ถูกยังไงก็ไม่ซื้อและถ้าดูแล้วไม่มีเหตุการณ์อะไรก็อยากจะอยู่ ถึงแพงก็จะซื้อ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางผลการสัมภาษณ์ ประเด็นที่ 6

ผู้ให้สัมภาษณ์	ทัศนะผู้ให้สัมภาษณ์
คนที่ 6	เรื่องภาวะเศรษฐกิจส่งผลต่อการตัดสินใจ ภาวะเศรษฐกิจไม่ดี ค่าเช่าถูก ฝรั่งก็จะเข้ามาซื้อหุ้นจะมีผลมากเรื่องการลงทุน ต้องการหากำไร ภาวะเศรษฐกิจไม่ดี ราคาถูกซื้อเอาไว้เลย
คนที่ 7	เรื่องของภาวะเศรษฐกิจต้องดูว่าเป็นที่เกิดกับประเทศไทยหรือกับตลาดโลก เพราะถ้าเป็นตลาดโลกอาจจะมีผลกระทบในภาพรวม สำหรับชาวต่างประเทศนั้นไม่ส่งผลกระทบเท่าไหร่ แต่สำหรับคนไทยนั้นส่งผลกระทบเป็นอย่างมาก ซึ่งในปี พ.ศ.2552 นั้นเศรษฐกิจโลกเกิดวิกฤตฟองสบู่เงินดอลล่ามีปัญหา อัตราค่าเงินของไทยเกิดการแข็งตัว แต่พัทยามีรายได้เพิ่มขึ้น 30% เพราะค่าเงินซื้อได้มากกว่า เพราะมีการนำเงินออกนอกประเทศ(ยุโรป และ สหรัฐอเมริกา) และนำเข้ามาในประเทศไทยเพราะคิดว่าประเทศไทยจะมีการลงทุนที่ปลอดภัยกว่าประเทศของตนเอง โดยเฉพาะนักลงทุนในการให้เช่าที่ พวกเขาได้รับผลตอบแทนที่ดีในประเทศไทย
คนที่ 8	จะส่งผลต่อชาวต่างชาติที่มีวัตถุประสงค์ต้องการถือครองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน หรือ เพื่อการดำเนินธุรกิจ แต่หากมีวัตถุประสงค์ เพื่ออยู่อาศัย จะไม่ส่งผลต่อการถือครอง
คนที่ 9	ต้องพิจารณาวัตถุประสงค์ของการถือครองอสังหาริมทรัพย์ หากเพื่อการอยู่อาศัย จะไม่ส่งผลกระทบ แต่จะส่งผลในกรณีถือครองเพื่อการดำเนินธุรกิจ โดยจะพิจารณาเปรียบเทียบกับภาวะเศรษฐกิจของประเทศอื่นประกอบด้วย ทั้งนี้เพื่อเปรียบเทียบความคุ้มค่าจากการลงทุนในแต่ละแห่ง
คนที่ 10	ภาวะเศรษฐกิจในระยะยาวที่อยู่อาศัยก็จะ ไม่กระทบโดยตรง แต่ก็กระทบการที่เข้ามาอยู่เพื่อการลงทุน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประเด็นที่ 7 ท่านคิดว่า อัตราดอกเบี้ย ส่งผลต่อ พฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติในเขตปกครองพิเศษ หรือไม่ และส่งผลต่อการถือครองในรูปแบบใด (เพื่อการลงทุน เพื่อการอยู่อาศัย เพื่อการดำเนินธุรกิจ หรืออื่นๆ) เพราะเหตุใด

ตารางผลการสัมภาษณ์ ประเด็นที่ 7

ผู้ให้สัมภาษณ์	ทัศนะผู้ให้สัมภาษณ์
คนที่ 1	อัตราดอกเบี้ยเป็นต้นทุนของธุรกิจ ต้องมองภาพรวม สำหรับประเทศไทยมีผู้เชี่ยวชาญด้านต่างๆเป็นคณะกรรมการเรื่องนี้โดยเฉพาะในการกำหนดกรอบด้านดอกเบี้ย เพราะดอกเบี้ยจะส่งผลเรื่องต่างๆ ทั้งนี้นักธุรกิจจะได้รับผลกระทบมากกว่า เพราะนักลงทุนต้องกู้เพื่อกรลงทุนด้วย ส่วนผู้อยู่อาศัยธรรมดามีส่วนเรื่องนี้น้อย
คนที่ 2	ดอกเบี้ยเป็นเรื่องของธุรกิจไม่ค่อยส่งผลเท่าไหร่ เพราะที่ผ่านมาอัตราดอกเบี้ยของไทยคงที่มานาน และส่วนใหญ่จะเป็นเงินทุนจากต่างประเทศเข้ามาลงทุนในประเทศไทย ไม่ใช่การกู้เงินในประเทศไทย
คนที่ 3	อัตราดอกเบี้ยก็ส่งผลต่อเศรษฐกิจเหมือนกันเพราะภาวะเศรษฐกิจดีหรือไม่ดีก็ส่งผลต่อการลงทุนเหมือนกัน เมื่อมีการขยายตัวในเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ยขยายตัวหรือลดลงกำลังซื้อของคนในชาติก็มีมากขึ้น
คนที่ 4	ส่งผลอย่างมาก เวลาดอกเบี้ยลงคนจะไม่เห็นด้วย ส่วนมากของนักลงทุนจะเห็นด้วย เช่น นักลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ ทองคำ หุ้น และที่อยู่อาศัย
คนที่ 5	ต่างจากข้อที่แล้วเพราะว่าต่างชาติไม่สามารถกู้เงินได้ แต่ถ้าเป็นคนไทยจะมีผลกระทบมาก อัตราดอกเบี้ยส่งผลต่อการผ่อนที่อยู่อาศัย โดยกำหนดอัตราผ่อนร้อยละ10 กว่า ดังนั้น อัตราดอกเบี้ยจะส่งผลต่อคนไทยในการถือครองอสังหาริมทรัพย์
คนที่ 6	คล้ายกับประเด็นที่ 6 เพราะอัตราดอกเบี้ยเป็นเครื่องมือบ่งชี้ถึงภาวะเศรษฐกิจ
คนที่ 7	ในเรื่องของอัตราดอกเบี้ยก็ส่งผลกระทบกับคนไทยมากกว่า คนต่างชาติ เพราะชาวต่างชาตินำเงินของเขาเข้ามา โดยไม่ได้กู้เงินในประเทศไทย
คนที่ 8	ไม่ได้ส่งผลต่อชาวต่างชาติ เพราะชาวต่างชาติไม่ได้อยู่ในระบบสินเชื่อ แต่จะส่งผลต่อยอดขายของนักลงทุนต่างชาติที่ลงทุนเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากปัจจุบันความแตกต่างระหว่างดอกเบี้ยเงินออม กับ ดอกเบี้ยเงินกู้ สูงมาก และสูงกว่าในประเทศตะวันตก เช่นอังกฤษ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางผลการสัมภาษณ์ ประเด็นที่ 7

ผู้ให้สัมภาษณ์	ทัศนะผู้ให้สัมภาษณ์
คนที่ 9	ชาวต่างชาติไม่สามารถขอสินเชื่อได้ ไม่ส่งผลกระทบต่อชาวต่างชาติ แต่จะส่งผลกระทบ 2 กรณี คือ กรณีการถือครองอสังหาริมทรัพย์ในนามภรรยาและจำเป็นต้องกู้ยืมเงิน และกรณีเพื่อการลงทุน เพราะจะทำให้ต้นทุนของธุรกิจเพิ่มขึ้น
คนที่ 10	ในเชิงอัตราดอกเบี้ยถ้าจะมีผลกระทบโดยตรงก็น่าจะเป็นเพื่อการลงทุนว่าต่างชาติคนนั้นต้องมีสินทรัพย์ในลักษณะที่ถือครองโดยบริษัทโดยนิติบุคคลฉะนั้นมีอยู่กลุ่มหนึ่งที่กระทบแน่นอน เพราะว่าถ้าดอกเบี้ยขึ้น เงินลงทุนก็สูงขึ้น เขาก็สามารถมาถือครองสิทธิ์นั้นอาจจะใช้เงินกู้สำหรับกลุ่มที่ใช้เงินกู้ได้และถือครองได้ตามจริงแล้วกู้ได้แต่จะเสียเปรียบ คือ ยิ่งถือนาน คุณค่ายิ่งลดไปเรื่อยๆ และค่าเงินต่ำด้วยอาจจะไม่เพียงพอต่อการทำธุรกิจ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประเด็นที่ 8 ท่านคิดว่า รูปแบบการลงทุนระหว่างประเทศ (เช่น การมีข้อตกลงทางการค้าและการลงทุน ข้อตกลงทวิการลงทุน ข้อตกลงทวิภาคี ข้อตกลงไตรภาคี ข้อตกลงเขตการค้าเสรี) ส่งผลต่อ พฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติในเขตปกครองพิเศษหรือไม่ เพราะเหตุใด และ รูปแบบการลงทุนระหว่างประเทศ ประเภทใดมีอิทธิพลสูงสุดและส่งผลต่อการถือครองในรูปแบบใด (เพื่อการลงทุน เพื่อการอยู่อาศัย เพื่อการดำเนินธุรกิจ หรืออื่นๆ)

ตารางผลการสัมภาษณ์ ประเด็นที่ 8

ผู้ให้สัมภาษณ์	ทัศนะผู้ให้สัมภาษณ์
คนที่ 1	ส่งผล ถ้าเป็นเรื่องของการเสรีจะจูงใจคนมากกว่า ซึ่งขณะนี้ประเทศไทยกำลังทำ FTA กับประเทศต่างๆ ซึ่งจะส่งผลต่อการจูงใจมากกว่า แม้ว่า เขตการค้าเสรีจะทำให้เราไม่ได้ภาษีในจุดนั้น แต่จะได้ภาษีทางอ้อมมากขึ้นจากเขตการค้าเสรี
คนที่ 2	ปกติเรื่องของอสังหาริมทรัพย์จะไม่มีการตกลงเรื่องการค้าเสรี ส่วนใหญ่เขตการค้าเสรีจะเป็นเรื่องผลผลิตทางการเกษตรมากกว่า
คนที่ 3	มีผล เพราะถ้าเปิดประเทศเป็นอาเซียน หรือ มีการลงทุนระหว่างประเทศ เช่น ไทย-พม่า เศรษฐกิจระหว่างประเทศจะมีมูลค่าเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ส่งผลให้ภาวะอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยอยู่ในช่วงขาขึ้น โดยรูปแบบการลงทุนระหว่างประเทศส่วนใหญ่เป็นการลงทุนแบบทวิภาคี ถ้าเป็นอาเซียนเป็นการลงทุนแบบไตรภาคี
คนที่ 4	มีผลมากขึ้นแน่นอน เพราะอนาคตโลกเชื่อมต่อกันหมด การลงทุนสามารถเคลื่อนย้ายได้อย่างเสรี จะกลายเป็นแผ่นดินเดียวกัน เลิกการปิดกั้นระหว่างประเทศ เช่น คนไทยไปอยู่อาศัยในต่างประเทศ หรือ คนต่างชาติมาอยู่ในประเทศไทย
คนที่ 5	ต่างชาติล้วนต้องการถือครองอสังหาริมทรัพย์ทั้งสิ้น ดังนั้น ในรูปแบบการลงทุนระหว่างประเทศส่งผลมากต่อการถือครองอสังหาริมทรัพย์ ขึ้นอยู่ที่ว่าทำได้มากน้อยเพียงใด ที่อยู่อาศัยก็เช่นเดียวกัน
คนที่ 6	ส่งผล เพราะการลงทุนระหว่างประเทศจะมีกันทั่วโลก คนไทยจะไปซื้อหุ้นของต่างประเทศ ส่วนชาวต่างชาติก็เข้ามาลงทุนในไทย เพราะฉะนั้นการลงทุนจึงมีหลากหลายทั้งการดำเนินธุรกิจ การอยู่อาศัย มาเช่ามาซื้อเพื่อการทำธุรกิจในไทย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางผลการสัมภาษณ์ ประเด็นที่ 8

ผู้ให้สัมภาษณ์	ทัศนะผู้ให้สัมภาษณ์
คนที่ 7	ไม่มีผลกระทบกับพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติในเขตปกครองพิเศษ ถ้าเปิด AEC ก็ไม่ได้ส่งผลทำให้เกิดปัญหามากเพราะต่างประเทศมีการลงทุนมานานแล้วและรูปแบบการลงทุนระหว่างประเทศประเภทการท่องเที่ยว มีอิทธิพลสูงสุดและส่งผลต่อ การถือครองในรูปแบบการลงทุน การอยู่อาศัย เพื่อการดำเนินธุรกิจต่างๆ
คนที่ 8	ส่งผลกระทบต่อการลงทุน เช่น กรณี AEC ที่ทำให้สามารถเคลื่อนย้ายแรงงานในบางอาชีพได้อย่างเสรี แรงงานจากฟิลิปปินส์มีคุณสมบัติที่นักลงทุนชอบมากกว่าแรงงานไทยในหลายกรณี เช่น สามารถสื่อสารภาษาอังกฤษได้ดี สามารถประสานงานระหว่างประเทศได้ดีกว่าแรงงานไทย ในขณะที่แรงงาน ไทยที่มีคุณสมบัติที่ดี มีการศึกษาสูง อาจเคลื่อนย้ายไปประกอบอาชีพที่ประเทศที่ได้รับผลตอบแทนที่ดีกว่าประเทศไทย เพราะพวกเขาจะได้รับรายได้, ผลประโยชน์และเงื่อนไขที่ดีกว่า กลุ่มอาเซียนจะเป็นเชิงลบสำหรับประเทศไทย
คนที่ 9	ฉันคิดว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้รับผลกระทบจากข้อตกลงการค้าเสรี คนจะซื้อไม่ว่าพวกเขามีข้อตกลงใด ๆ หรือไม่ แต่ข้อตกลงเหล่านี้สำหรับธุรกิจในแต่ละภาคธุรกิจ เช่น ภาคการผลิต หรือ ภาคการค้า หรือ ภาคบริการ เพราะอาจมีการเคลื่อนย้ายแรงงาน ตัวอย่างเช่น อาจจะมีผลกระทบต่อธุรกิจ โรงแรม
คนที่ 10	รูปแบบการลงทุนระหว่างประเทศมีผลกระทบ เพราะการที่ต่างชาติมาลงทุนในประเทศไทยในอดีตที่ผ่านมานั้น ผู้ที่มาลงทุนมีความเสี่ยงจากการไม่รู้กฎหมายเนื่องจากว่าเวลามาลงทุนแล้วเกิดนโยบายของรัฐเปลี่ยนแปลง ดังนั้น ข้อตกลงหนึ่งในAEC คือ ผู้ที่ลงทุนในประเทศ AEC รัฐบาลของประเทศใน AECจะต้องรับรองความเสียหายที่เกิดจากการลงทุนโดยภาครัฐเปลี่ยนแปลงนโยบาย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประเด็นที่ 9 ท่านคิดว่า โครงสร้างพื้นฐานของประเทศ เช่น ระบบการคมนาคม ระบบสาธารณูปโภค ระบบการป้องกันภัยพิบัติ ส่งผลต่อ พฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติในเขตปกครองพิเศษ หรือไม่ เพราะเหตุใดและส่งผลต่อการถือครองในรูปแบบใด (เพื่อการลงทุน เพื่อการอยู่อาศัย เพื่อการดำเนินธุรกิจ หรืออื่นๆ)

ตารางผลการสัมภาษณ์ ประเด็นที่ 9

ผู้ให้สัมภาษณ์	ทัศนะผู้ให้สัมภาษณ์
คนที่ 1	เป็นปัจจัยสำคัญ เพราะเหตุว่าการไปมาหาสู่ของประเทศเรากับประเทศเพื่อนบ้านจะง่ายขึ้น เครือข่ายโครงสร้างพื้นฐานก็จะทำให้ติดต่อกันได้ สะดวกยิ่งกว่านั้นสินค้าบางชนิด ถ้าหากว่าช้ามันจะเกิดความเสียหายได้ ถ้าโครงสร้างพื้นฐานดีสินค้าบางชนิดเชื่อมโยงต่อกันดี
คนที่ 2	จะส่งผล เพราะภาครัฐจะมีหน้าที่วางรากฐานเกี่ยวกับผังเมือง อาทิเช่น กรณีรถไฟฟ้า ภาครัฐจะกำหนดเส้นทางและวางฐานตรงสถานีที่จะจอด ซึ่งจะส่งผลต่อการดำเนินธุรกิจบริเวณรอบเส้นทางรถไฟฟ้า หรือ ในกรณีการขยายถนนทางหลวงไปยังต่างจังหวัด ก็จะส่งผลให้ความเจริญเติบโตกระจายไปยังต่างจังหวัดด้วยเช่นกัน แต่ถ้าเรื่องภัยพิบัติยังไม่มีความชัดเจนเท่าที่ควร โดยปัจจุบันหน่วยงานภาครัฐ เช่น กรมผังเมือง จะเตรียมเสนอสร้างอาคารในพื้นที่ที่คาดว่าจะเกิดภัยพิบัติจากธรรมชาติให้มีความมั่นคงแข็งแรงกว่าปกติ
คนที่ 3	โครงสร้างพื้นฐานมีผลต่อการถือครองอสังหาริมทรัพย์อย่างมาก ความเจริญไปที่ไหน การคมนาคมขนส่งไปถึงที่ไหน ราคาอสังหาริมทรัพย์จะเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วและระบบสาธารณูปโภคส่งผลในรูปแบบอัตราก้าวหน้า
คนที่ 4	ส่งผลต่อการลงทุน โดยมีผลต่อต้นทุนของการลงทุน เพราะส่วนใหญ่แล้วชาวต่างชาติรายใหญ่จะเข้ามาลงทุนก่อนที่โครงสร้างพื้นฐานจะสมบูรณ์ หรือครบถ้วน เพราะว่า จะทำให้ต้นทุนต่ำ สามารถทำกำไรได้สูง แต่ถ้าโครงสร้างพื้นฐานครบถ้วน จะทำให้ได้กำไรน้อยลง ดังนั้น ในเชิงธุรกิจจะมาก่อนปานกลางและเล็กๆ มาหมด
คนที่ 5	การคมนาคมส่งผลต่อการพัฒนาโดยตรง คือ ทำให้เกิดการกระจายความเจริญและเขตที่ต้องอยู่อุตสาหกรรมจะได้เป็นเขตปกครองพิเศษ ที่ผ่านมาของไทยมองในแง่ของเศรษฐศาสตร์ของการพัฒนาเมือง คือ ประเทศมีศูนย์กลางเดียว โครงข่ายคมนาคมมีผลแน่นอน มีผลต่อชาวต่างชาติ ส่วนเพื่อการลงทุนอันนั้นขึ้นอยู่กับเงื่อนไขอื่นๆมากกว่า

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางผลการสัมภาษณ์ ประเด็นที่ 9

ผู้ให้สัมภาษณ์	ทัศนะผู้ให้สัมภาษณ์
คนที่ 6	จะส่งผลต่อการถือครองเพื่อการอยู่อาศัยมากที่สุดเพราะว่าโครงสร้างการคมนาคมสาธารณูปโภค เช่นเดินทางสะดวก มีน้ำ มีไฟ โทรศัพท์ และ Wifi ระบบการป้องกันภัยจากธรรมชาติ ปัญหาคือ เราจะสร้างคอนโดมิเนียมให้มีความแข็งแรง ต้องลงทุนในการสร้างเรื่องความปลอดภัย กรุงเทพต้องให้ความสำคัญมาก
คนที่ 7	ส่งผลไม่มากนัก เพราะพัทยาและกรุงเทพมหานครมีระบบการคมนาคม ระบบสาธารณูปโภค ระบบการป้องกันภัยพิบัติ อาจจะไม่เหมือนกับที่ประเทศของชาวต่างชาติ ดังนั้น อาจจะมีบ่นบ้างแต่ส่วนใหญ่แล้วรับได้ เพราะเหตุผลที่ชาวต่างชาติมาที่ประเทศไทยเพราะว่ารู้สึกอิสระ ส่วนระบบการคมนาคม ระบบสาธารณูปโภค ระบบการป้องกันภัยพิบัติอยู่ในเกณฑ์พอรับได้ เพียงแต่มีสิ่งอำนวยความสะดวกไม่เกี่ยวกับเทคโนโลยีก็น่าจะเพียงพอแล้วเพราะชาวต่างชาติมาดูวิถีชีวิตไม่ได้ต้องการที่จะมาดูเทคโนโลยี
คนที่ 8	ส่งผลจะเห็นได้จาก บริษัทขนาดใหญ่กำลังที่จะย้ายไปนครราชสีมา เพราะปัญหาภัยธรรมชาติ มีการย้ายถิ่นฐานการดำเนินงานของพวกเขา หรือ ย้ายฐานการลงทุนในโรงงานใหม่ในประเทศอื่น ๆ พวกเขาได้ออกไปยังประเทศมาเลเซีย นั่นคือประเด็นที่สำคัญสำหรับกรุงเทพฯ
คนที่ 9	ส่งผล เพราะ ผู้ซื้อต้องการการเดินทางที่สะดวก เช่น การขนส่ง/เดินทาง จากสนามบินไปยังสถานที่ที่พวกเขาจะเป็นซื้อทรัพย์สิน นั้นเป็นเหตุผลอันดับหนึ่ง รองลงมาคือ ไม่ต้องการอยู่ในพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบจากน้ำท่วม แต่ฉันคิดว่าพัทยาเป็นเมืองที่ดี ถึงบางครั้งฝนตกหนักน้ำท่วมแต่ก็แค่ชั่วคราว เรื่องการขนส่ง/เดินทางเป็นกุญแจสำคัญ ทั้งในและนอกในสถานที่ทั้งไปกลับ
คนที่ 10	จะส่งผลโดยตรงต่อทุกๆกลุ่มที่ถือครองอสังหาริมทรัพย์ ทั้งการถือครองเพื่อการลงทุน เพื่อการอยู่อาศัย เพื่อการดำเนินธุรกิจ โดยต้องมีเรื่องระบบสาธารณูปโภค ระบบป้องกันภัย ทั้งนี้ชาวต่างชาติที่จะมาถือครองอสังหาริมทรัพย์แล้วให้เกิดประโยชน์ ก็ต้องใช้ประโยชน์ของระบบสาธารณะนั้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประเด็นที่ 10 ท่านคิดว่า สภาพสิ่งแวดล้อม (เช่น ด้านสุขอนามัย ระบบความปลอดภัย ระบบมลภาวะ) ส่งผลต่อ พฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติในเขตปกครองพิเศษ หรือไม่ เพราะเหตุใดและส่งผลต่อการถือครองในรูปแบบใด (เพื่อการลงทุน เพื่อการอยู่อาศัย เพื่อการดำเนินธุรกิจ หรืออื่นๆ)

ตารางผลการสัมภาษณ์ ประเด็นที่ 10

ผู้ให้สัมภาษณ์	ทัศนะผู้ให้สัมภาษณ์
คนที่ 1	ส่งผล เพราะโลกปัจจุบันให้ความสำคัญกับสภาพสิ่งแวดล้อมมาก ดังนั้นหากประเทศใดต่างๆ ที่ลืม หรือ ไม่ใส่ใจต่อเรื่องสิ่งแวดล้อม เรื่องสุขอนามัยและความปลอดภัย ประเทศนั้นจะกลายเป็นประเทศล้าหลัง เพราะคนปัจจุบันมีความรู้สึกเรื่องนี้มาก เป็นสิ่งที่ผูกพัน เพราะฉะนั้นเราจำเป็นต้องสร้างแวดล้อมดี สุขอนามัยดีจะเป็นตัวดึงดูด
คนที่ 2	ส่งผล เพราะที่ผ่านมา คนต่างด้าวในไทย มักจะใช้ประโยชน์จากช่องว่างทางกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อม เพื่อดำเนินการทางธุรกิจมากกว่า ดังนั้น ควรจะเป็นการสร้างความตระหนักในเรื่องเรื่องสิ่งแวดล้อมให้เกิดกับคนรุ่นใหม่เพื่อเป็นการป้องกันควรฉวยโอกาส หรือ การใช้ประโยชน์ของคนต่างด้าวจากช่องโหว่ทางกฎหมาย
คนที่ 3	สภาพสิ่งแวดล้อมไม่ว่าจะเป็นด้านสุขอนามัย ด้านระบบความปลอดภัย หรือด้านระบบมลภาวะจะส่งผลต่อการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวแน่นอน
คนที่ 4	ส่งผลต่อการถือครองฯ เพราะถ้าสิ่งแวดล้อม สภาวะบ้านเมืองดี จะส่งผลให้มีความต้องการถือครองสูง ตัวอย่างเช่น ฮ่องกงซึ่งเคยเป็นเมืองขึ้นของประเทศอังกฤษ ได้มีการสร้างระบบไว้อย่างดี ขนาดไม่ได้ดูแลนาน แต่ระบบก็ยังคงดีเหมือนเดิม ดังนั้น กทม.จะต้องมีการลงทุนด้านพื้นฐานและรักษาให้ได้อย่างเช่นฮ่องกง
คนที่ 5	ส่งผล โดยการส่งผลจะมีหลายลักษณะหรือถูกบังคับอยู่แล้ว เช่น เงื่อนไขหรือ ข้อบังคับต่อองค์กร หรือ ภาคธุรกิจ และที่เห็นได้ชัด คือ เมื่อเกิดน้ำท่วมต้องส่งญี่ปุ่นกลับบ้าน ปรากฏว่า คนญี่ปุ่นนั่งร้องไห้ เพราะที่อยู่ในไทย มีความสะดวกสบาย ดังนั้น เรื่องของสภาพแวดล้อมส่งผลต่อการถือครองส่วนด้านสุขอนามัยเข้าถึงการรักษาพยาบาลได้ง่าย หรือ การที่จะสร้างเป็นศูนย์การเรียนรู้ดูแลสุขภาพ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางผลการสัมภาษณ์ ประเด็นที่ 10

ผู้ให้สัมภาษณ์	ทัศนะผู้ให้สัมภาษณ์
คนที่ 6	ส่งผลอย่างมาก เพราะคนต่างชาติชอบและให้ความใจใส่ต่อเรื่องสุขภาพมาก ดังนั้น ระบบหมู่บ้านความปลอดภัย มียามมีการ์ด และมีระบบป้องกันมลภาวะ เพราะการอยู่อาศัยต้องการที่จะอยู่นาน เรื่องการลงทุนพวกเขาไม่ได้อยู่ตลอด อาจมีความต้องการน้อยกว่า การถือครองเพื่อการอยู่อาศัย
คนที่ 7	ส่งผล เพราะถ้าสามารถพัฒนาให้ได้มาตรฐานได้ก็น่าจะเป็นปัจจัยหนึ่งที่จะส่งผลให้คนมาอาศัยและลงทุนเพิ่มมากขึ้น
คนที่ 8	ส่งผล เพราะหากสภาพแวดล้อมไม่ดี ความต้องการถือครองอสังหาริมทรัพย์ย่อมจะลดลง นอกจากนี้เมื่อโครงสร้างพื้นฐาน เช่น ถนนมีการขยายไปต่างจังหวัดมากขึ้น การเดินทางสะดวกมากขึ้น เช่น พัทยา ปัจจุบันเดินทางจากกรุงเทพได้อย่างสะดวกสบาย ส่งผลให้คนเดินทางมาพัทยามากขึ้น เช่น กรณีต้องการที่จะพักผ่อนและมาเล่นน้ำทะเลในสุดสัปดาห์ ในวันศุกร์, เสาร์ และ อาทิตย์ ทำให้ทางหลวงของเมืองพัทยาแออัดมาก ส่งผลต่อสภาพแวดล้อมในเมืองพัทยาตามมาด้วย และจะส่งผลต่อการถือครองในรูปแบบการอยู่อาศัย
คนที่ 9	ส่งผลกระทบโดยเฉพาะเรื่อง คุณภาพของอากาศ , น้ำ และไม่มีเสียงรบกวน เพราะเหตุผลในการซื้อ คือ สถานที่เหมาะสม (ชอบในความแตกต่างจากประเทศของตนเอง) ราคาที่ถูกต้อง และ ปลอดภัย
คนที่ 10	ผลกระทบต้องแบ่งเป็นสองกลุ่ม คือ กลุ่มที่ถือครองเพื่ออยู่อาศัย เชื่อว่าน่าจะมีผลกระทบมากกว่า เพราะเป็นผู้ที่อยู่อาศัยโดยตลอด ส่วนกลุ่มที่ถือครองเพื่อการลงทุน เพื่อการดำเนินธุรกิจ จะส่งผลกระทบ แต่อาจไม่กระทบเท่ากับคนที่อยู่อาศัย

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประเด็นที่ 11 ท่านคิดว่า ความสัมพันธ์ของชุมชน เช่น ด้านศาสนา / ความเชื่อของชุมชน ด้านวัฒนธรรม ประเพณีของชุมชน ด้านความรุนแรงด้านการเมืองของชุมชนส่งผลต่อพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติในเขตปกครองพิเศษ หรือไม่ เพราะเหตุใดและส่งผลต่อการถือครองในรูปแบบใด (เพื่อการลงทุน เพื่อการอยู่อาศัย เพื่อการดำเนินธุรกิจ หรืออื่นๆ)

ตารางผลการสัมภาษณ์ ประเด็นที่ 11

ผู้ให้สัมภาษณ์	ทัศนะผู้ให้สัมภาษณ์
คนที่ 1	ส่งผล ประเทศไทยได้เปรียบคนไทยเข้ากับใครก็ได้ คนไทยนับมิตรนับญาติไม่ถือเชื้อชาติใด ถึงฝ่ายไหนมากก็จะเอาฝั่งนั้นมาผสม แม้ว่าจะตั้งรัฐบาลโดด เข้าให้มาร่วมด้วยนี้คือการแก้ลูกผสมทางการเมือง แต่ความกลมกลืนสู้ไทยไม่ได้ เราได้เปรียบเรื่องวัฒนธรรม
คนที่ 2	ส่งผล แต่เป็นด้านที่ดี เพราะประเทศไทยมีความยืดหยุ่นด้านนี้สูง ไม่มีการกีดกันเรื่องศาสนา มีวัฒนธรรมเปิดรับเพื่อนบ้านใหม่ ดังจะเห็นได้จากกรณีคนในชุมชนสามารถนับถือศาสนาใดก็ได้ ก็สามารถอยู่รวมชุมชนเดียวกันได้ จึงเป็นจุดเด่นที่สร้างความพึงพอใจให้กับชาวต่างชาติที่จะเลือกลงทุน หรือ เลือกอยู่อาศัยในไทย ส่วนในกรณีเรื่องการเมืองนั้น จะเป็นการส่งผลระยะสั้น เพราะเมื่อถึงยามคับขัน คนไทยสามารถหันหน้าแก้ปัญหาได้ทันที โดยสามารถลืมในบางเรื่องในบางเวลาได้
คนที่ 3	ด้านศาสนาส่งผลต่อการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวน้อย แต่ภาวะการเมืองส่งผลอย่างแน่นอน เช่น ช่วงที่ผ่านมาส่งผลทำให้ชาวต่างชาตินิ่งไม่มีการลงทุน
คนที่ 4	ส่งผล เพราะประเทศไทยไม่มีความรุนแรงเรื่องศาสนามาก่อน (ไม่เหมือนในบางประเทศ) ดังนั้น ชาวต่างชาติจึงมักนิยมอยู่อาศัยในไทยในวัยหลังเกษียณ
คนที่ 5	ส่งผล เพราะประเทศไทยนั้น ความสัมพันธ์ของชุมชนมีการผสมผสาน เป็นเรื่องของความศรัทธาและความเชื่อ ส่งผลต่อความกลมกลืน และส่งผลดีในแง่ของการยอมรับชาวต่างชาติ วัฒนธรรมอื่นๆ ทำให้ชาวต่างชาติ หรือ คนต่างด้าว ต้องการถือครอง หรือ อยู่อาศัยในไทย
คนที่ 6	มีผลต่อการตัดสินใจ ซึ่งกรุงเทพโชคดีที่ด้านศาสนาไม่มีข้อขัดแย้ง ไม่มีความเชื่อชุมชนยกพวกตีกัน ก็มีนิดหน่อยคือเสื้อต่างสียกพวกตีกัน วัฒนธรรมประเพณีคือพวกเขาชอบเพราะเป็นศาสนาพุทธเรายิ้มเก่ง

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางผลการสัมภาษณ์ ประเด็นที่ 11

ผู้ให้สัมภาษณ์	ทัศนะผู้ให้สัมภาษณ์
คนที่ 7	วัฒนธรรม ความเชื่อ ประเพณี ชาวต่างชาติสามารถปรับเข้ากับคนไทยได้ง่าย และคนไทยก็ให้เกียรติชาวต่างชาติมาก คนไทยมีพื้นฐานจิตใจที่ต้อนรับมากกว่าหลายๆประเทศ จึงเป็นจุดเด่นที่ทำให้ชาวต่างชาติปรับเข้าหาคนไทยได้ง่ายกว่าคนไทยปรับเข้าหาชาวต่างชาติ โดยชาวต่างชาติเข้ามาประเทศไทยเพื่อที่จะมาดูวิถีชีวิต ขอเพียงแค่ในเรื่องของความปลอดภัยเพราะเขาไม่ได้เข้ามาเพื่อมาดูเทคโนโลยี แต่ปัญหาของประเทศไทย คือ กฎหมายที่ถูกออกแบบมาใช้ในภาพรวมของประเทศซึ่งไม่ได้แบ่งไปในแบบของลักษณะเมืองซึ่งระบบนี้อาจจะนำไปสู่การโกงได้
คนที่ 8	ส่งผล อย่างเช่น วัฒนธรรมสำคัญมากสำหรับชาวต่างชาติ ชาวต่างชาติก็จะเช่นกันกับคนไทย พวกเขาโอบออดวัฒนธรรม แต่ที่นี่ (เมืองพัทยา)มีให้ครบชาวต่างชาติมีเพื่อน และมีหมายความชาวต่างชาติอยู่ที่นี่ คุณไม่ต้องไปหาที่อื่นอีก มีปัจจัยที่พวกเขาไว้วางใจที่นี่ ดังนั้นเมื่อมีลูกค้ามาซื้อกับเรา ชาวต่างชาติให้ความอบอุ่นกับชาวต่างชาติ ทำให้รู้สึกอบอุ่น หรือ พัทยามีอาหารของหลายประเทศจำหน่าย ทำให้สามารถเลือกซื้อได้ตามต้องการ นอกจากนี้ยังมีปัญหาของความมั่นคงทางการเมืองจะมีผล เนื่องจากชาวต่างชาติไม่เคยมีประสบการณ์เช่นนี้ เช่น กรณีมีหน่วยทหารตามถนนอย่างที่ผ่านมา ส่งผลให้มีการยกเลิกการเดินทางที่จะมาท่องเที่ยว สำหรับคนที่ไม่เคยมาประเทศไทย แต่ชาวต่างชาติมีปฏิกิริยาแตกต่างกันเมื่อพวกเขาได้ยินรัฐบาลของพวกเขาได้ออกคำเตือนไม่ให้เดินทางไปยังประเทศไทย จำนวนมากได้ยกเลิกเงินมัดจำของพวกเขาแม้หลังจากที่พวกเขาได้จ่ายให้กับหน่วยงานใหม่ สิ่งนี้มีผลกระทบใหญ่ที่พวกเขาจะเห็นเพียงสิ่งเล็ก ๆ พวกเขาเห็นทหารและรถถังตามถนน โอ้พระเจ้า! พวกเขาจะฆ่ากัน อย่าเข้าไป ซึ่งส่งผลต่อการดำเนินธุรกิจ การลงทุนของชาวต่างชาติในไทย
คนที่ 9	ส่งผลกระทบ โดยกลุ่มอยู่อาศัยมีผลกระทบมากกว่าธุรกิจ แต่ถ้าคนที่มาอยู่อาศัยต้องร่วมกับศาสนา ความเชื่อต่างๆและพวกเขามาอยู่กันอย่างมีความสุข

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางผลการสัมภาษณ์ ประเด็นที่ 11

ผู้ให้สัมภาษณ์	ทัศนะผู้ให้สัมภาษณ์
คนที่ 10	ส่งผล เพราะประเทศไทยเกือบจะอยู่ในภาวะถดถอย เนื่องจากสถานการณ์ทางการเมือง คนไม่สนใจว่าใครจะมีอำนาจในขณะนั้น แต่เมื่อเขาเห็นรถถังที่กรุงเทพ ทำให้พวกเขากลัวและไม่กล้าที่จะมาลงทุน เรามีลูกค้าจำนวนมากที่บอกว่าชอบประเทศไทยและอยากที่จะลงทุน แต่ไม่ใช่ตอนนี้ พวกเขาต้องการรอดูว่าสถานการณ์จะเป็นอย่างไร และจะกลับมาในปีหน้า และลูกค้าหลายคนที่ยกเลิก พวกเขายกเลิกมาท่องเที่ยว พวกเขาทำสัญญาและบางคนจ่ายเงินมัดจำ พวกเขาบอกว่าพวกเขาค่อนข้างเสี่ยงในการสูญเสียเงินมัดจำไปถ้าซื้อในตอนนี้ ฉันคิดว่าสิ่งที่สำคัญที่สุดที่มี (จากรายการที่ได้กล่าวถึงมาแล้ว) คือความมั่นคงทางการเมือง เป็นเรื่องอันดับหนึ่งในรายการ ในประเทศของฉันไม่เคยเห็นทหารหรือรถถัง ไม่เคย มันไม่เคยเกิดขึ้น เว้นแต่จะมีสงครามใหญ่ แต่เหมือนที่ถนนสุขุมวิทเมื่อคุณเห็นทหารก็ทำให้รู้สึกกลัวนิดหน่อย เรารู้ว่าทำไมพวกเขาถึงต้องอยู่ที่นั่นเพื่อจะปกป้องประชาชนและหยุดปัญหาที่เกิดขึ้น แต่ก็ยังทำให้คนคิดว่ามัน ไม่ถูกต้องทั้งหมด เมื่อทางการเมืองมั่นคง คนจะเริ่มที่จะกลับมาลงทุน แน่นอน และแน่นอนโรงเรียนมีความสำคัญเช่นกันถ้าคุณมีลูกที่จะต้องศึกษา และการดูแลสุขภาพและการเข้าถึงโรงพยาบาลเป็นสิ่งที่ดีเกี่ยวกับพัทยา มีโรงพยาบาลกรุงเทพพัทยา เมื่อพวกเขาเกิดอุบัติเหตุก็สามารถนำส่งที่ รพ.ได้เลย และได้รับการดูแล เป็น โรงพยาบาลนานาชาติและโรงเรียนนานาชาติ เช่น โรงเรียนรีเจ้นท์ เป็นปัจจัยที่สำคัญเช่นกัน แต่เสถียรภาพทางการเมืองเป็นสิ่งที่สำคัญมากที่สุด มันเป็นสิ่งที่ดีที่มีการผสมผสานวัฒนธรรม ไม่ว่าจะเป็นศาสนาพุทธ, มุสลิม หากพวกเขาอยู่ด้วยกันด้วยกฎและระเบียบ

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประเด็นที่ 12 ท่านคิดว่าปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติในเขตปกครองพิเศษ คืออะไร

ตารางผลการสัมภาษณ์ ประเด็นที่ 12

ผู้ให้สัมภาษณ์	ทัศนะผู้ให้สัมภาษณ์
คนที่ 1	ปัจจัยคือสิ่งจูงใจ โดยเฉพาะอย่างยิ่งทุกคนต้องการมีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ หากประเทศดี มีเศรษฐกิจที่ดี สังคม วัฒนธรรมดี สิ่งแวดล้อมดี ใครก็อยากได้กรรมสิทธิ์ เพราะเป็นที่ได้รับการยอมรับ แต่ในขณะเดียวกันบางครั้งก็จะเป็นอุปสรรคในส่วนของกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากมีเรื่องของข้อกฎหมาย บางทีเราคิดในแง่ถูก แม่คนไม่ยอมรับ ก็ไม่สำเร็จ ต่อไปอีกสักระยะ สัก20ปีถึงจะได้กรรมสิทธิ์ได้
คนที่ 2	นโยบายภาครัฐจะเป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลสูงสุด เนื่องจากเป็นการกำหนดกฎหมายและสิทธิต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการถือครองอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งทุกคนต้องปฏิบัติตาม ส่วนปัจจัยอื่นๆ เช่น ภาวะเศรษฐกิจ และสังคมนั้น จะเป็นเครื่องจูงใจในมุมมองด้านผลตอบแทนจากการลงทุน และ ความมีเสถียรภาพในการอยู่อาศัย
คนที่ 3	ปัจจัยที่มีผล คือ ความเป็นอิสระของการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ความมีอัธยาศัยไมตรีของคนไทยที่มีต่อคนต่างด้าว ในด้านกฎหมายก็เป็นไปตามหลักกฎหมาย แต่ความยืดหยุ่นระหว่างการประสานงานระหว่างองค์กรภาครัฐและระหว่างผู้ดำเนินกิจการสามารถสร้างความยืดหยุ่นที่มีหลักเกณฑ์แตกต่างไปจากกฎหมาย ขาดการนำกฎหมายมาปฏิบัติอย่างจริงจัง มีการวางแผนโดยใช้ช่องโหว่ของกฎหมาย
คนที่ 4	คิดว่าควรเป็นองค์ประกอบทั้ง 3 ปัจจัย คือ นโยบายภาครัฐ ภาวะเศรษฐกิจ และสภาพสังคมสิ่งแวดล้อม เพราะหากนโยบายรัฐเอื้อต่อการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติ แต่เศรษฐกิจไม่ดี หรือ สังคมไม่มีความปลอดภัย ก็คงไม่มีผู้ใดประสงค์จะถือครองอสังหาริมทรัพย์ แต่ถ้าพิจารณาว่าปัจจัยใดสำคัญสุด คิดว่า น่าจะเป็นนโยบายภาครัฐ เพราะเป็นเรื่องเกี่ยวกับกฎหมายที่ทุกคนต้องถือปฏิบัติ
คนที่ 5	ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการคุ้มครอง คือ สภาพเศรษฐกิจ สังคม การเมือง ประเพณีวัฒนธรรมและปัจจัยพื้นฐาน การเดินทางมีผลต่อๆกัน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางผลการสัมภาษณ์ ประเด็นที่ 12

ผู้ให้สัมภาษณ์	ทัศนะผู้ให้สัมภาษณ์
คนที่ 6	ปัจจัยที่ส่งผลต่อการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติสูงสุด คือ กฎระเบียบ เช่น กรณีคอนโดมิเนียมที่มีการกำหนดอัตราส่วนในการถือครองของชาวต่างชาติได้ไม่เกิน 49% หากมีความต้องการมาก จะทำให้ราคาเพิ่มสูงขึ้น หรือ เกิดการลงทุนในพื้นที่ใกล้เคียงมากขึ้น เพราะนักลงทุนพิจารณาแล้วว่า มีความคุ้มค่าจากการลงทุน ซึ่งการลงทุนก็พิจารณาอีกว่า ลงทุนโดยคนไทย หรือต่างชาติ หากเป็นในนามนิติบุคคล ต่างชาติก็ไม่สามารถถือหุ้นได้เกิน 50% อีกเช่นกัน ดังนั้นจะเห็นได้ว่า กฎหมายจะเป็นสิ่งที่สำคัญสุด และจะเป็นสิ่งที่กำหนดปัจจัยด้านอื่นตามมาภายหลัง
คนที่ 7	ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อพฤติกรรมการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติในเขตปกครองพิเศษ คือ เรื่องของสภาวะการเงินของต่างประเทศและปัจจัยที่มีอิทธิพลมากกว่าปัจจัยอื่นๆ เช่น 1.เรื่องของความรุนแรง 2.เรื่องความปลอดภัย และการที่สื่อเผยแพร่ออกไปแบบในแง่ลบซึ่งในหลายๆประเทศมีการสกรีนข่าวก่อนที่จะนำมาเผยแพร่ว่าหากข่าวนี้ถูกเผยแพร่ออกไปจะส่งผลกระทบอย่างไรกับประเทศซึ่งสื่อของประเทศไทยไม่เป็นระบบอย่างสื่อต่างประเทศซึ่งเนื้อหาข่าวบางอย่างก็มาจากสื่อที่ไม่ใช่สื่อที่แท้จริงซึ่งจะส่งผลกระทบกับการใช้ศัพท์ภาษาที่บิดเบือนไปจากความจริง เช่น มีเหตุเกิดที่ใกล้กับเมืองพัทยาแต่สื่อเขียนว่ามีเหตุเกิดที่เมืองพัทยา เป็นต้น
คนที่ 8	คิดว่า คือ กฎระเบียบ ในการให้สิทธิชาวต่างชาติถือครองอสังหาริมทรัพย์ในไทย เช่น สัดส่วนในการซื้อพื้นที่ของคอนโดมิเนียม น่าจะมากกว่า 49% หรือ สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควรมากกว่า 30 ปี เหมือนหลายประเทศที่ให้ได้ถึง 90-100 ปี เพราะจะเพิ่มความน่าสนใจในการลงทุนให้มากขึ้น
คนที่ 9	ความเห็นของผมปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อพฤติกรรมการถือครอง อันดับที่หนึ่ง คือ สิทธิ์ในการถือครองเพราะคือการลงทุน ฉะนั้นอีกอันหนึ่งคือการถือครองอีกอันหนึ่งสำคัญไม่แพ้กันคือในเรื่องของการที่ใช้อสังหาริมทรัพย์ในการที่จะกู้เงินเป็นขั้นหลักในการค้ำประกันกับธนาคารถ้าสามารถใช้ได้ทำให้การซื้อขายอสังหาเพิ่มขึ้น

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ตารางผลการสัมภาษณ์ ประเด็นที่ 12

ผู้ให้สัมภาษณ์	ทัศนะผู้ให้สัมภาษณ์
คนที่ 10	คิดว่า เป็นนโยบายของรัฐในการกำหนดสิ่งต่างๆ เช่น 1.วีซ่าที่ปัจจุบันยุ่งยากสำหรับชาวต่างชาติที่ต้องต่ออายุ หรือ ขยายระยะเวลาออกไป ดังนั้น สำหรับชาวต่างชาติคิดว่า วีซ่าน่าจะเป็นสิ่งสำคัญที่สุดในตอนนี้ พวกเขาทำได้ยากและซับซ้อน ดังนั้นผมคิดว่าการขอวีซ่าจะต้องได้รับการทบทวนอย่างสมบูรณ์ 2. ขนาดพื้นที่ของการถือครองในรูปแบบของการซื้อ มิใช่การเช่า โดยควรจำกัดจำนวนของอสังหาริมทรัพย์สำหรับชาวต่างชาติที่จะเป็นเจ้าของ เพราะไม่สามารถทำอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นได้อีก ดังนั้นในประเทศใด ๆ อสังหาริมทรัพย์มีน้อยหรือจำนวนจำกัด ราคาก็จะสูงขึ้น ตามหลักเศรษฐศาสตร์ขั้นพื้นฐานเรื่องอุปทานและอุปสงค์ เช่น สำหรับที่อยู่อาศัย สามารถซื้อได้ 1 ไร่สูงสุดและบ้านหนึ่งหลัง และเป็นชื่อของชาวต่างชาติ ฉันคิดว่ามันเป็นสิ่งที่ดี จะเป็นสิ่งดึงดูดผู้คนอีกมากมายที่จะซื้อบ้านได้มากขึ้น ซึ่งจะดีกว่าการเช่า 90 ปี เพราะพวกเขายังคงต้องการที่จะเป็นเจ้าของบ้านและอสังหาริมทรัพย์ ไม่ใช่ที่จะถือสัญญาเช่าที่คุณไม่เคยรู้ว่ามีการให้เช่าต่อไปหรือไม่

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ภาคผนวก ซ

ประวัติผู้เขียน

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประวัติผู้เขียน

ชื่อ – นามสกุล	นายณัฏฐพัฒน์ ธีรนันทวาณิช
วัน เดือน ปี เกิด	วันจันทร์ที่ 29 สิงหาคม 2509
สถานที่เกิด	เขตพระโขนง จ.กรุงเทพมหานคร
สถานที่อยู่ปัจจุบัน	103 ซ.เฉลิมพระเกียรติ ร.๙ ซอย 30 แยก 2 แขวงหนองบอน เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร 10260
สถานที่ทำงาน	บริษัท ภูชวิน จำกัด 99/9 หมู่ 13 ถนนพัฒนาการ ซอยทุ่งกลม – ตาลหมัน 9 ต.หนองปรือ อ.บางละมุง จ.ชลบุรี 20160 โทร : +38 224 509 E-mail Address: natthapattee@gmail.com
ประวัติการศึกษา	พ.ศ. 2535 สาขาบริหารธุรกิจ (การบัญชี) บริหารธุรกิจบัณฑิต (การบัญชี) คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยรามคำแหง
	พ.ศ. 2544 สาขาวิชาบริหารธุรกิจ บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยรามคำแหง
ประวัติการทำงาน	พ.ศ 2539 – 2545 ที่ปรึกษาทางธุรกิจ และวางระบบงานด้วยระบบซอฟแวร์ Oracle, Symix เป็นการวางระบบผลิต ระบบจัดซื้อ ระบบเจ้าหนี้ ระบบขาย ระบบลูกหนี้ ระบบควบคุมวัตถุดิบ และระบบบัญชี บริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน) บริษัท บ้านปู จำกัด (มหาชน) บริษัท สยามไดกิ้นเซล์ จำกัด (มหาชน) บริษัท ชัยวัฒนาแทนเนอร์รี่ จำกัด (มหาชน) บริษัท โมเดิร์นฟอร์มกรุ๊ฟ จำกัด (มหาชน)

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประวัติผู้เขียน(ต่อ)

ประวัติการทำงาน	พ.ศ. 2545 – ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ บริษัท ภูชวิน จำกัด อสังหาริมทรัพย์ด้านรีสอร์ท วางแผนงาน วางแผนการตลาด บริหารงาน และตัดสินใจ ที่ปรึกษาทางธุรกิจ
	บริษัท โอ เอส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด การให้คำปรึกษา และวางระบบงานด้านอสังหาริมทรัพย์ การจัดสรรที่ดินเพื่อจำหน่าย การบัญชี และระบบงานอื่นๆที่เกี่ยวข้อง ที่ปรึกษาทางธุรกิจ
	บริษัท ที อาร์ เอ็น ดิเวลล็อปเม้นท์ จำกัด การให้คำปรึกษา และวางระบบงานด้านการตลาดและการขาย อสังหาริมทรัพย์ และระบบงานอื่นๆที่เกี่ยวข้อง ที่ปรึกษาทางธุรกิจ
	บริษัท ฮิลลี่ ไฮท์ จำกัด การให้คำปรึกษา และวางระบบงานด้านการก่อสร้างอาคาร อาคารพาณิชย์ อาคาร ที่อยู่อาศัยอสังหาริมทรัพย์ และระบบงานอื่นๆที่เกี่ยวข้อง
ผลงานวิจัย	**1. A Structural Equation Model of Factors that Affect the Behavior Patterns of Real Estate Holdings of Foreigners in Thailandâ€™s Special Administration Region (SAR) of Bangkok and Pattaya: Conceptual Perspective** Mr. Natthapat Teeranantawanich and Dr. Wanno Fongsuwan (June 23, 2014) Research Journal of Business Management , 8 (4): 538-551, 2014 ISSN 1819 – 1932 / DOI: 10.3923/rjbm.2014.538.551 http://www.scialert.net/abstract/?doi=rjbm.2015. 88.105 http://docsdrive.com/pdfs/academicjournals/rjbm/0000/59764-59764.pdf

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้

ประวัติผู้เขียน(ต่อ)

ผลงานวิจัย	**2. Determinates of Foreign Real Estate Investment within Thailandâ€™s Special Autonomous Systems of Bangkok and Pattaya City** Mr. Natthapat Teeranantawanich and Dr. Wanno Fongsuwan (October 15, 2014) Research Journal of Business Management , 9 (1): 88-105, 2015 ISSN 1819 – 1932 / DOI: 10.3923/rjbm.2015.88.105 http://www.scialert.net/abstract/?doi=rjbm.2015. 88.105 http://docsdrive.com/pdfs/academicjournals/rjbm/0000/59764-59764.pdf

เอกสารนี้เป็นเอกสารที่สงวนไว้สำหรับการใช้งานเพื่อการศึกษาเท่านั้น ไม่อนุญาตให้นำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น อีกทั้งห้ามมิให้ดัดแปลงเนื้อหา และต้องอ้างอิงถึงเจ้าของเอกสารทุกครั้งที่มีการนำไปใช้