บทคัดย่อ

181279

การศึกษาเรื่อง "การพัฒนาอาคารสร้างค้างในช่วงวิกฤติเศรษฐกิจของผู้ประกอบการในเขตกรุงเทพมหานคร" ศึกษาเฉพาะ โครงการลุมพินี เพลส วอเตอร์ คลิฟ, โครงการแกรนด์ พาร์ค วิว อโศก และ โครงการพาร์ควิว วิภาวดี มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาสภาพโดยทั่วไปของอาคารสร้างค้าง และศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการเข้าพัฒนาอาคารสร้างค้างต่อจนเสร็จสมบูรณ์ของผู้ประกอบการเป็นการศึกษาเชิงคุณภาพโดยการสัมภาษณ์เจาะลึก ผู้ให้ข้อมูลสำคัญจำนวน 5 ท่าน

ผลการวิจัยพบว่า สภาพของอาคารสร้างค้างในช่วงวิกฤติเศรษฐกิจในเขตกรุงเทพมหานคร เริ่มเกิดขึ้นตั้งแต่ พ.ศ. 2544-2546 มีโครงการอาคารขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างทั้งสิ้น 508 อาคาร โดยทำเลที่ตั้งของอาคารแบ่งออกเป็น 3 พื้นที่คือ กรุงเทพฯชั้นใน กรุงเทพฯ ชั้นกลางและกรุงเทพฯชั้นนอก อาคารขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างมักจะกระจุกตัวอยู่ในกรุงเทพฯ ชั้นในมีทั้งสิ้น 234 อาคาร กรุงเทพฯชั้นกลาง 239 อาคาร การกระจุกตัวดังกล่าว โดยส่วนมากเป็นพื้นที่ที่มีความหนาแน่นของการใช้ที่ดินสูงเป็นศูนย์กลางธุรกิจและย่านพาณิชกรรมหนาแน่น อาคารส่วนมากที่ก่อสร้างจึงเป็นอาคารสูงที่มีขนาดใหญ่ ปัจจัยด้านเงินลงทุนอย่างเดียวไม่เพียงพอต่อการเข้าพัฒนา โดยผู้ประกอบการต้องให้ความสำคัญต่อปัจจัยด้านกายภาพ เศรษฐกิจ การเงิน ข้อกฎหมายและข้อบังคับต่าง ๆ สังคมและสิ่งแวดล้อม ซึ่งล้วนแต่เป็นสิ่งสำคัญของแนวทางการพัฒนา การศึกษาปัจจัยด้านความเป็นไปได้ การวิเคราะห์โครงการ การประเมินผลโครงการ และการตัดสินใจที่ถูกต้องผสมผสานกับการดำเนินงานและบริหารงานอย่างมืออาชีพโดยอาศัยประสบการณ์ทักษะความชำนาญเป็นสิ่งสำคัญในการขับเคลื่อนให้เกิดความสำเร็จ ผู้ประกอบการต้องมีแนวทางในการพัฒนาที่ชัดเจนในการประกอบการ การวางแผน การลงทุน การลงทุนทุกโครงการมีหลักการตัดสินใจคือ มีกลุ่มเป้าหมายชัดเจน การเจรจาต้องได้ข้อยุติกับผู้เกี่ยวข้องเดิม และต้องไม่มีปัญหาในข้อกฎหมายใบอนุญาตก่อสร้าง เพราะเหล่านี้เป็นสิ่งที่มีความสำคัญในการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ด้านต่าง ๆ ให้ประสบความสำเร็จในเชิงธุรกิจ