

## บทที่ 4

### ผลการวิจัย

การวิเคราะห์และนำเสนอข้อมูลในการวิจัยเรื่อง 'การใช้สารสนเทศผ่านศูนย์ฐานข้อมูลออนไลน์ของผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในภาวะวิกฤติทางเศรษฐกิจ พ.ศ. 2540' เป็นการนำเสนอผลการวิจัยที่ได้จากการศึกษาค้นคว้าจากเอกสารที่เกี่ยวข้อง การสังเกตและการสัมภาษณ์เชิงลึก (In-Depth Interview) จากผู้ให้บริการและผู้ใช้บริการผ่านศูนย์บริการผ่านศูนย์ฐานข้อมูลออนไลน์นำเสนอเป็นผลการวิเคราะห์ 3 ส่วน ต่อไปนี้

ส่วนที่ 1 กระบวนการจัดทำศูนย์ฐานข้อมูลและการให้บริการสารสนเทศผ่านศูนย์ฐานข้อมูลออนไลน์ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ อินฟอร์เมชัน เซอร์วิส จำกัด ในภาวะวิกฤติทางเศรษฐกิจ พ.ศ. 2540

ส่วนที่ 2 ความต้องการและการใช้ประโยชน์จากสารสนเทศผ่านศูนย์ฐานข้อมูลออนไลน์ของบริษัทสมาชิก ซึ่งประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในภาวะวิกฤติทางเศรษฐกิจเมื่อ พ.ศ. 2540

ส่วนที่ 3 ข้อจำกัด ปัญหาอุปสรรค และข้อเสนอแนะในการใช้สารสนเทศผ่านศูนย์ฐานข้อมูลออนไลน์ของบริษัทสมาชิก ซึ่งประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในภาวะวิกฤติทางเศรษฐกิจเมื่อ พ.ศ. 2540

ส่วนที่ 1 กระบวนการจัดทำศูนย์ฐานข้อมูลและการให้บริการสารสนเทศผ่านศูนย์ฐานข้อมูลออนไลน์ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ อินฟอร์เมชัน เซอร์วิส จำกัด (บริษัท พี ไอ เอส จำกัด) ในภาวะวิกฤติทางเศรษฐกิจ พ.ศ. 2540

#### ข้อมูลเกี่ยวกับบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ อินฟอร์เมชัน เซอร์วิส จำกัด

ประวัติของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ อินฟอร์เมชัน เซอร์วิส จำกัด เกิดจากกลุ่มผู้บริหารบริษัท ว่องวานิช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ได้เล็งเห็นความสำคัญของข้อมูลข่าวสารด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จึงได้ร่วมมือกับบริษัท แอปซิฟิค ดาต้า ซิสเต็ม จำกัด ในปี 2535 เพื่อดำเนินธุรกิจในการให้บริการข่าวสารด้านหลักทรัพย์และการเงินในระบบออนไลน์ และประสบความสำเร็จด้วยดี จึงขยายธุรกิจ โดยร่วมมือกับบริษัท ดาวโจนส์ อิงค์ จำกัด (สหรัฐอเมริกา) เพื่อให้บริการข้อมูล

(เอกสารประชาสัมพันธ์ของบริษัท พี ไอ เอส จำกัด เมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2539)

จากการสังเกตและสัมภาษณ์ให้ผู้บริหารบริษัท พี ไอ เอส จำกัด และศึกษาค้นคว้าจากเอกสารที่เกี่ยวข้องถึงกระบวนการจัดทำศูนย์ฐานข้อมูลออนไลน์ และการให้บริการสารสนเทศผ่านศูนย์ฐานข้อมูลออนไลน์ ปรากฏว่า บริษัท พี ไอ เอส จำกัด ได้จัดแบ่งงานออกเป็นฝ่ายเทคนิค บริหารงานศูนย์ฐานข้อมูล ฝ่ายจัดเก็บและสำรวจข้อมูล และฝ่ายการตลาดและลูกค้าสัมพันธ์ เพื่อให้บริการข้อมูลข่าวสารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แก่บริษัทสมาชิกอย่างครบวงจร ดังมีรายละเอียดต่อไปนี้

### กระบวนการจัดทำศูนย์ฐานข้อมูลออนไลน์ของบริษัท พี ไอ เอส จำกัด

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยระหว่างปี 2535-2539 ได้ขยายตัวอย่างรวดเร็วตามภาวะเศรษฐกิจที่อยู่ในภาวะรุ่งเรือง ประชาชนในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล มีรายได้สูงและมีความต้องการที่อยู่อาศัยและอาคารสำหรับประกอบธุรกิจจำนวนมาก ผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จำนวนมากเปิดโครงการจัดสรรบ้านและที่ดินสนองความต้องการของผู้บริโภค ผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เหล่านี้มีความจำเป็นต้องใช้ข้อมูลข่าวสารที่ถูกต้องและทันต่อเหตุการณ์ เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนประกอบกิจการตั้งแต่ขั้นตอนก่อนที่จะลงทุนสะสมที่ดิน (Land Bank) จนถึงขั้นเปิดขายโครงการ เดิมผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เคยใช้ข้อมูลข่าวสารจากหนังสือพิมพ์และสื่อสิ่งพิมพ์ทั่วไป แต่ยังมีข้อจำกัดที่สื่อสิ่งพิมพ์มักมุ่งเสนอข้อมูลข่าวสาร อสังหาริมทรัพย์แก่ผู้อ่านทั่วประเทศ ทั้ง ๆ ที่ผู้ต้องการข่าวสารบ้านและที่ดินมีเฉพาะบางกลุ่ม บางพื้นที่เท่านั้น และการนำเสนอข้อมูลข่าวสารของสื่อสิ่งพิมพ์ล่าช้าต้องรอคอยนาน

หากใช้บริการข้อมูลข่าวสารจากศูนย์ฐานข้อมูลออนไลน์ที่นำเสนอข้อมูลเฉพาะด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะเป็นที่พึงพอใจของผู้ใช้ (Users) ได้แก่ ผู้จัดทำโครงการบ้านจัดสรร ผู้ประกอบธุรกิจต่อเนื่อง (วัสดุก่อสร้าง อุปกรณ์ตกแต่ง เครื่องอำนวยความสะดวกในบ้าน ฯลฯ) เนื่องจากสามารถเรียกใช้ได้สะดวก รวดเร็ว และเสียค่าสมาชิกไม่สูงเกิน

(สัมภาษณ์นายล้วนชาย ว่องวานิช ผู้ก่อตั้งบริษัท พี ไอ เอส จำกัด วันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2541 และนางสาววรภักดี เพ็ญศิริ เจ้าหน้าที่อาวุโส เมื่อวันที่ 5 มีนาคม 2541)

ต่อมาผู้ประกอบการธุรกิจสารสนเทศเชิงพาณิชย์ บริษัท พี ไอ เอส จำกัด จึงได้ริเริ่มจัดตั้ง "ศูนย์ฐานข้อมูลออนไลน์ (Database On-line Center) ซึ่งเป็นสื่ออิเล็กทรอนิกส์ที่ทันสมัย เพื่อให้บริการข้อมูลข่าวสารแก่สมาชิก คือผู้ประกอบการก่อสร้างหิรัญทรัพย์ใช้ประกอบการตัดสินใจในการทำธุรกิจ และลงทุนในโครงการบ้านและที่ดิน

### ขั้นตอนการดำเนินงานจัดทำศูนย์ฐานข้อมูล

การจัดทำศูนย์ฐานข้อมูลออนไลน์ของบริษัท พี ไอ เอส จำกัด จากหนังสือรับรองการจดทะเบียน บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ อินฟอร์เมชั่น เซอร์วิส จำกัด ปรากฏว่าบริษัทนอกจากจะลงทุนทางด้านคอมพิวเตอร์ทั้งฮาร์ดแวร์และซอฟต์แวร์เพื่อจัดตั้งศูนย์ฐานข้อมูลแล้ว บริษัทยังให้ความสำคัญด้านข้อมูลข่าวสาร ในระยะแรกใช้เงินทุนประมาณ 10 ล้านบาท เพื่อทำการสำรวจตลาดที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล กระบวนการจัดทำศูนย์ฐานข้อมูลของบริษัท พี ไอ เอส จำกัด ขั้นตอนการดำเนินงานจำแนกได้ดังนี้

#### 1. การจัดทำฐานข้อมูล

บริษัท พี ไอ เอส จำกัด ได้ติดตั้งอุปกรณ์ฐานข้อมูลระบบอิเล็กทรอนิกส์ออนไลน์ผ่านเครื่องคอมพิวเตอร์ ซึ่งสามารถนำเสนอข้อมูลต่อผู้ใช้บริการได้อย่างรวดเร็วทันต่อเหตุการณ์ โดยไม่ต้องเสียเวลาในการนำเสนอเหมือนหนังสือพิมพ์ หรือสิ่งตีพิมพ์ทั่วไป และได้พัฒนาซอฟต์แวร์ที่เหมาะสม เพื่อช่วยให้ผู้ใช้บริการสามารถเลือกดูและค้นหาข้อมูลเฉพาะที่ต้องการจากฐานข้อมูลของบริษัทได้อย่างสะดวกรวดเร็ว และเรียกใช้ได้ตลอดเวลา 24 ชั่วโมง

(เอกสารประชาสัมพันธ์ของบริษัท พี ไอ เอส จำกัด เมื่อ 1 สิงหาคม 2539)

ฐานข้อมูลของบริษัท พี ไอ เอส จำกัด ตามเอกสารแนะนำบริษัทที่ส่งให้บริษัทสมาชิก เมื่อ 1 กรกฎาคม 2539 ดำเนินงานภายใต้ชื่อ พร็อพเพอร์ตี้ โปร (Property Pro) โดยมีบริษัทในเครือ คือ บริษัท อี ที เซ็นเตอร์ จำกัด เป็นที่ปรึกษาด้านเทคนิคและพัฒนาระบบข้อมูล พร้อมทั้งให้การสนับสนุนงานเกี่ยวกับด้านเทคโนโลยีและระบบฮาร์ดแวร์และซอฟต์แวร์ เพื่อให้บริการรับ-ส่งข้อมูลในระบบอิเล็กทรอนิกส์ออนไลน์ โดยแบ่งข้อมูลออกเป็นเมนูหลักและเมนูย่อยตามประเภทและแหล่งที่มาของข้อมูลทางด้านธุรกิจก่อสร้างหิรัญทรัพย์ และวางแผนงานที่จะรองรับการขยายโครงการในอนาคต เช่น บริการถาม-ตอบผ่านระบบออนไลน์ การจัดสัมมนาเชิงวิชาการ และการให้บริการงานด้านการศึกษาสำรวจวิจัยต่าง ๆ โดยมุ่งเน้นการบริการข้อมูลด้านธุรกิจก่อสร้างหิรัญทรัพย์ทั้งในเชิงกว้าง ลึกและครบวงจร

## 2. เครื่องมือและอุปกรณ์การให้บริการ

ในระยะเริ่มส่งเสริมการตลาด บริษัท พี ไอ เอส จำกัด ได้จัดแคมเปญพิเศษ โดยยกเว้นค่าสมาชิกแรกเริ่มและค่าติดตั้งอุปกรณ์การเรียกใช้ข้อมูล และจัดเจ้าหน้าที่เทคนิคของบริษัทไปติดตั้งอุปกรณ์ ให้บริการธุรกิจจอสั่งหาริมทรัพย์ สนใจได้ทดลองใช้บริการก่อนสมัครเป็นสมาชิก การติดตั้งอุปกรณ์ การเรียกใช้บริการจากฐานข้อมูลของบริษัท มีขั้นตอนต่อไปนี้ดังนี้  
(หนังสือคู่มือการใช้งานฐานข้อมูลออนไลน์ของบริษัท พี ไอ เอส จำกัด)

2.1 เครื่องคอมพิวเตอร์และอุปกรณ์ บริษัท พี ไอ เอส จำกัด จะจัดเตรียมคอมพิวเตอร์และอุปกรณ์ที่ต้องใช้เพื่อติดต่อกับฐานข้อมูลของบริษัท ได้แก่ เครื่องคอมพิวเตอร์ โมเด็ม (Modem) และสายโทรศัพท์

2.2 การติดต่อเครื่องคอมพิวเตอร์กับอุปกรณ์ให้สมาชิก จะใช้คอมมู พอร์ต (COMM PORT) ต่อระหว่างคอมพิวเตอร์กับอุปกรณ์ต่อพ่วงต่าง ๆ เช่น เมาส์ (MOUSE) โมเด็ม (MODEM) เป็นต้น เนื่องจากโปรแกรม PIS ต้องใช้โมเด็มในการรับส่งข้อมูล และตัวโมเด็มต้องต่อกับคอมมูพอร์ตของเครื่องคอมพิวเตอร์ โดยผ่านทางสาย Interface

2.3 การติดตั้งคอมพิวเตอร์และอุปกรณ์ ในการดำเนินการติดตั้งคอมพิวเตอร์และอุปกรณ์ให้บริษัทสมาชิก เพื่อเรียกใช้ข้อมูลข่าวสารจากศูนย์ฐานข้อมูลธุรกิจจอสั่งหาริมทรัพย์ของบริษัทนั้น ทางบริษัท พี ไอ เอส จำกัด ได้จัดทำคู่มือแนะนำการใช้ พร้อมทั้งส่งเจ้าหน้าที่เทคนิคของบริษัทไปทำการติดตั้งคอมพิวเตอร์และอุปกรณ์ให้บริษัทสมาชิกทุกรายเพื่อให้การเรียกใช้ข้อมูลข่าวสารของบริษัทสมาชิกสามารถกระทำได้โดยสะดวกและรวดเร็ว

## 3. แหล่งข้อมูลข่าวสาร

เนื่องจากการให้บริการข้อมูลข่าวสารด้านธุรกิจจอสั่งหาริมทรัพย์เป็นระบบสารสนเทศเชิงพาณิชย์ มีการนำเสนอข้อมูลข่าวสารด้วยสื่อหลายระบบด้วยกัน บริษัท พี ไอ เอส จำกัด จึงต้องระมัดระวังแหล่งข้อมูลหน่วยงานหรือสถาบันต่าง ๆ ที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะด้านและเป็นที่ยอมรับ และปรับปรุงให้ทันสมัย (Update) อยู่ตลอดเวลา

(เอกสารส่งเสริมการขายของบริษัท พี ไอ เอส จำกัด และการให้สัมภาษณ์ นางสาวนาฎลี ยิ่งธนพิบูลย์ เจ้าหน้าที่อาวุโสการตลาด บจก. เคซีกรุ๊ป เมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2541) ปรากฏว่าบริษัท พี ไอ เอส จำกัด จะใช้เจ้าหน้าที่ของบริษัทไปจัดเก็บข้อมูลโดยตรงแล้วยังสรรหาจากหน่วยงานต่าง ๆ ได้แก่

- สมาคมสถาปนิกสยามในพระบรมราชูปถัมภ์
- การเคหะแห่งชาติ
- AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS
- บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ไลน์ จำกัด
- บริษัท ศูนย์วิจัยไทยพาณิชย์ จำกัด
- บริษัท บริการข้อมูลผู้จัดการ จำกัด (MIS)
- บริษัท ออนไลน์ นิวส์ จำกัด (สำนักข่าว I.T.N.)
- สำนักกฎหมายธรรมนิติ
- แหล่งข้อมูลจากภาครัฐราชการและภาคเอกชนอื่น ๆ

ข้อมูลที่ได้จากสถาบันจากการสำรวจวิจัย และแหล่งข่าวเหล่านี้ บริษัทสมาชิกส่วนมากต้องการใช้ข่าวสารจากบริษัท ออนไลน์ นิวส์ จำกัด เพื่อติดตามข่าวความเคลื่อนไหวด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ข้อมูลจากสถาบันที่บริษัทสมาชิกส่วนมากต้องการใช้มาจากส่วนราชการและรัฐวิสาหกิจ (กรมที่ดิน กรมการผังเมือง กรมโยธาธิการ การเคหะแห่งชาติ ธนาคารอาคารสงเคราะห์) ส่วนข้อมูลการสำรวจวิจัยที่บริษัทสมาชิกส่วนมากต้องการใช้มาจากบริษัท เอเยนซี ฟอว์เรียล เอสเตท ออฟเฟร์ จำกัด

ข้อมูลที่ได้จากแหล่งข้อมูล หน่วยงาน หรือสถาบันต่าง ๆ ซึ่งมีความเชี่ยวชาญเฉพาะด้านและเป็นที่ยอมรับในการจัดเก็บรวบรวมข้อมูลของบริษัทฯ นอกจากจะคำนึงถึงความต้องการครบถ้วนสมบูรณ์แล้ว ยังมีการ Update อย่างสม่ำเสมอ และมีการจัดทำข้อมูลบางประเภทขึ้นมาเป็นการเฉพาะ เช่น ข้อมูลสำรวจตลาดที่อยู่อาศัยในภูมิภาค ข้อมูลการสำรวจราคาที่ดิน เป็นต้น

#### กระบวนการให้บริการข้อมูลของบริษัท พี ไอ เอส จำกัด

จากการสัมภาษณ์บริษัทสมาชิก (นายนิติพงษ์ นันทพรหม) เจ้าหน้าที่วิเคราะห์ระบบของบจก. อากวาซีเอสเต็มส์ กล่าวว่า "บริษัทผู้ใช้บริการข้อมูลข่าวสารจากฐานข้อมูลของบริษัท ผู้ให้ข้อมูล (บริษัท พี ไอ เอส จำกัด) จะต้องสมัครเป็นสมาชิกและเสียค่าสมาชิก ค่าติดตั้งระบบคอมพิวเตอร์ส่วนบุคคล (PC) โมเด็ม (MODEM) และคู่สายโทรศัพท์ สำหรับกระบวนการให้บริการข้อมูลของบริษัท พี ไอ เอส จำกัด มีดังต่อไปนี้

## 1. รูปแบบการให้บริการข้อมูลข่าวสาร

บริษัท พี ไอ เอส จำกัด ให้บริการรับ-ส่งข้อมูลข่าวสารด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ครบวงจรในระบบอิเล็กทรอนิกส์ออนไลน์ (ELECTRONIC ON-LINE) โดยแบ่งข้อมูลออกเป็นเมนูหลักและเมนูย่อยตามประเภท และแหล่งที่มาของข้อมูล ทั้งประเภทข่าวสารความเคลื่อนไหวในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และสถานการณ์ตลาดงานสำรวจวิจัย เศรษฐกิจการเงินการคลัง บทวิเคราะห์ บทความพิเศษ กฎหมายและข่าวประชาสัมพันธ์จากทั้งภาครัฐและภาคเอกชน ทั้งนี้รวมถึงแผนต่าง ๆ ที่จะรองรับโครงการในอนาคต อาทิ การบริการถาม-ตอบผ่านระบบออนไลน์ การจัดสัมมนาเชิงวิชาการ และการให้บริการงานศึกษาสำรวจวิจัยต่าง ๆ โดยมุ่งเน้นการบริการข้อมูลด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั้งในเชิงกว้างลึกและครบวงจร

## 2. ลักษณะของข้อมูลข่าวสาร

จากการสัมภาษณ์นางสาววรภักดี เพ็ญศรี เจ้าหน้าที่ฝ่ายพัฒนาระบบข้อมูลของบริษัท พี ไอ เอส จำกัด ได้ชี้แจงลักษณะข้อมูลข่าวสารที่น่าเสนอแก่ลูกค้าโดยเลือกสรรข้อมูลข่าวสารด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หลายลักษณะ เพื่อสนองความต้องการในการตัดสินใจลงทุนของบริษัทพัฒนาที่ดิน ผู้จัดทำโครงการบ้านจัดสรร ผู้จัดทำอาคารสำนักงาน ฯลฯ คือ

2.1 บริการข่าว อาทิ ข่าวรายวัน ข่าวด่วน ข่าวคลิปปิง (CLIPPING) ด้านอสังหาริมทรัพย์และข่าวประชาสัมพันธ์ที่เป็นประโยชน์

2.2 บริการข้อมูลจากการสำรวจวิจัย เป็นการบริการข้อมูลที่จัดทำโดยองค์กรที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน โดยการเก็บรวบรวมและนำเสนอข้อมูลวิจัยเชิงวิชาการที่สอดคล้องกับสถานการณ์ตลาดในปัจจุบัน

2.3 บริการข้อมูล PIS PAGE นำเสนอข้อมูลที่น่าสนใจ อาทิ นโยบายเศรษฐกิจ ข้อมูลประชากร ข่าวประกวดราคาข้อมูลซื้อขายที่ดินและบริการเสริมอื่น ๆ

2.4 บริการข้อมูลสถาบัน นำเสนอข้อมูลจากหน่วยงานและสถาบันต่าง ๆ เช่น สมาคมสถาปนิกสยามในพระบรมราชูปถัมภ์ เป็นต้น

2.5 บริการอี-เมลล์ (E-MAIL) เป็นบริการรับ-ส่งข้อมูลในลักษณะข้อความและแฟ้มข้อมูล (FILE) โดยสามารถกำหนดผู้รับปลายทางที่เฉพาะเจาะจง อีกทั้งยังสามารถใช้งานเพื่อการสื่อสารในลักษณะของการพูดคุยออนไลน์ (CHAT) และเวทีวิจารณ์ (OPEN FORUM)

## ส่วนที่ 2 ความต้องการและการใช้ประโยชน์จากสารสนเทศผ่านศูนย์ฐานข้อมูลออนไลน์ของบริษัทสมาชิก ซึ่งประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในภาวะวิกฤติทางเศรษฐกิจเมื่อ พ.ศ. 2540

### 1. พฤติกรรมการใช้และความต้องการใช้บริการจากศูนย์ฐานข้อมูลธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

บริษัทสมาชิก 'ผู้ใช้' (User) สารสนเทศผ่านศูนย์ฐานข้อมูลออนไลน์ของบริษัท พี ไอ เอส จำกัด ได้แก่ บริษัทธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 26 ราย จำแนกเป็น (1) บริษัทธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ มีทุนจดทะเบียนตั้งแต่ 300 ล้านบาทขึ้นไป และ (2) บริษัทธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็ก มีทุนจดทะเบียนต่ำกว่า 300 ล้านบาท ซึ่งมีความต้องการและนำข้อมูลข่าวสารที่ได้รับจากฐานข้อมูลข่าวสารที่ได้รับจากฐานข้อมูลไปประกอบธุรกิจและตัดสินใจลงทุนในโครงการพัฒนาที่ดินและโครงการจัดสรรบ้านและที่ดิน พฤติกรรมการใช้ข้อมูลบริษัทธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อาจมีตั้งแต่การนำข้อมูลข่าวสารไปใช้ตอบคำถามแก่ข้อสงสัยในการทำธุรกิจบางประการ จนถึงขั้นการนำไปใช้ประโยชน์ในวงกว้าง กล่าวคือ บจก. วังทองกรู๊ป บจก. จุลิศดีเวลลอป บจก. สัมมากร และ บจก. เอสเตทวันนำข้อมูลข่าวสารของ พี ไอ เอส ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study) และการตัดสินใจลงทุนสะสมที่ดิน (Land Bank) ส่วนบริษัทที่ทำธุรกิจพัฒนาที่ดิน ได้แก่ บจก. เค ซี กรู๊ป บจก. ไอ เอ็น เอ็น บจก. แพลนเอสเตท บจก. ศรีไทยเรียลตี้ และ บจก. เอส ซี ที คอร์ปอเรชั่น นำข้อมูลข่าวสารของ พี ไอ เอส ประกอบการตัดสินใจทำโครงการบ้านและที่ดิน

จากการสังเกตและสัมภาษณ์บริษัทธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ผู้ใช้บริการฐานข้อมูลออนไลน์ จำแนกพฤติกรรมการใช้และความต้องการใช้บริการจากศูนย์ฐานข้อมูลธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้ดังนี้

1. ประเภทและวัตถุประสงค์หลักของบริษัทสมาชิกผู้ใช้บริการศูนย์ฐานข้อมูลธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ บริษัทสมาชิก 'ผู้ใช้' (Users) สารสนเทศผ่านศูนย์ฐานข้อมูลออนไลน์ของบริษัท พี ไอ เอส จำกัด ส่วนมากเป็นบริษัทพัฒนาที่ดินและบริษัททำโครงการจัดสรรบ้านและที่ดินประกอบธุรกิจโดยอาศัยสินเชื่อจากสถาบันการเงิน (ธนาคารพาณิชย์และบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์) ลงทุนสะสมที่ดิน (Land Bank) และพัฒนาที่ดินเพื่อจัดทำโครงการบ้านและที่ดินจำหน่ายแก่ประชาชนในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล มีส่วนน้อยที่ทำโครงการคอนโดมิเนียมอาคารสำนักงานให้เช่า อาคารพาณิชย์ และทาวน์เฮ้าส์

(สัมภาษณ์นายนิติพงษ์ นันทพรหม เจ้าหน้าที่วิเคราะห์ระบบ บจก. อากวาซีสเต็มส์ เมื่อวันที่ 10 กรกฎาคม 2541 นางสาวกัลยา นรินทร์ เจ้าหน้าที่การตลาด บจก. เอส เอ ที แอนด์ คอนสตรัคชั่น เมื่อวันที่ 10 กรกฎาคม 2541 และนายประชา สิ้นไพบูลย์ กรรมการผู้จัดการ บจก. มารวยกรุ๊ป เมื่อวันที่ 17 กรกฎาคม 2541)

2. การเข้าถึงแหล่งบริการฐานข้อมูลธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เมื่อมีการแข่งขันในเชิงธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สูงขึ้นในช่วง พ.ศ. 2538-2539 บริษัท พี ไอ เอส จำกัดได้เสนอข่าวสารข้อมูลจากศูนย์ฐานข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทผู้ให้บริการ (Provider) เป็นผู้นำเสนอที่บริษัทธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และให้ทดลองใช้อยู่ระยะหนึ่ง ผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 26 ราย ได้ตัดสินใจสมัครเป็น 'ผู้ใช้' (Users) ศูนย์ฐานข้อมูลของบริษัท พี ไอ เอส จำกัด

(สัมภาษณ์นางสาววรศักดิ์ เพ็ญศิริ เจ้าหน้าที่อาวุโส บจก. พร็อพเพอร์ตี้ อินฟอร์เมชั่น เซอร์วิส เมื่อวันที่ 5 มีนาคม 2541)

3. แหล่งข้อมูลธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เดิมก่อนใช้บริการจากศูนย์ฐานข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ก่อนใช้บริการศูนย์ฐานข้อมูลของบริษัท พี ไอ เอส จำกัด บริษัทสมาชิกจะแสวงหาข้อมูลข่าวสารด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จากสื่อสิ่งพิมพ์ ได้แก่ เอกสารและหนังสือของเอเยนซี ฟอร์ เรียล เอสเตท ออฟแฟร์ นิตยสารพร็อพเพอร์ตี้ ประชาชาติธุรกิจฉบับอสังหาริมทรัพย์ วัฏจักรฉบับอาคารและที่ดิน ฐานเศรษฐกิจฉบับอสังหาริมทรัพย์ นิตยสารโฮมบายเออร์ไกด์ และเอกสารการสำรวจวิจัยของสถาบันต่าง ๆ และส่งพนักงานไปจัดเก็บข้อมูลจากภาคเอกชนและภาครัฐบาลโดยตรง เช่น กรมที่ดิน กรมโยธาธิการ กรมการผังเมือง ธนาคารอาคารสงเคราะห์ งานวิจัยของธนาคารกรุงเทพ ธนาคารกสิกรไทย เป็นต้น แหล่งข้อมูลเหล่านี้มักไม่ตรงกับความต้องการที่จะใช้ประกอบการตัดสินใจพัฒนาที่ดินและจัดทำโครงการบ้านจัดสรร และข้อมูลมักล่าช้าไม่ทันต่อเหตุการณ์ เมื่อมีบริษัท พี ไอ เอส นำเสนอข้อมูลธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นข้อมูลที่ตรงกับความต้องการ และนำเสนอผ่านศูนย์ฐานข้อมูลออนไลน์ ผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จึงเปลี่ยนพฤติกรรมใช้สื่อแบบดั้งเดิมมาใช้ข้อมูลข่าวสารผ่านศูนย์ฐานข้อมูลออนไลน์แทน เนื่องจากจะช่วยให้บริษัทผู้ใช้ (Users) ได้ข้อมูลข่าวสารที่ตรงกับความต้องการโดยสะดวกและรวดเร็ว

(สัมภาษณ์นางสาวพิมพ์ลักษณ์ สุริยาสถาพร บจก. วังทองกรุ๊ป เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2541 นายนิติพงษ์ นันทพรหม เจ้าหน้าที่วิเคราะห์ระบบ บจก. อากวาซีสเต็มส์ เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2541 นางสาวนาฏวดี ยิ่งธนพิบูลย์ เจ้าหน้าที่อาวุโสการตลาด บจก. เค. ซี. กรุ๊ป เมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2541)



4. การใช้สื่ออื่นควบคู่กับบริการจากศูนย์ฐานข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เมื่อมีการสมัครเป็นสมาชิกเพื่อใช้บริการจากศูนย์ฐานข้อมูลธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แล้ว บริษัทผู้ใช้บริการก็จะใช้สื่ออื่น (สื่อสิ่งพิมพ์ วิทยุและโทรทัศน์ เอกสารงานสำรวจวิจัย) แต่เพียงบางส่วน รวมทั้งส่งพนักงานไปเก็บข้อมูลจากแหล่งข่าวสารข้อมูล โดยตรงตามความจำเป็น เนื่องจากข้อมูลข่าวสารจากศูนย์ฐานข้อมูลออนไลน์ครอบคลุมเนื้อหาด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างเพียงพอ มีบริการข่าวด้านอสังหาริมทรัพย์และข่าวประชาสัมพันธ์ที่สามารถนำไปใช้งานประจำวันอยู่แล้ว ผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จึงเลือกใช้สื่อสิ่งพิมพ์ วิทยุ และโทรทัศน์เฉพาะที่เป็นการเสริมข้อมูลจากฐานข้อมูล ส่วนการส่งพนักงานไปจัดเก็บข้อมูลจากแหล่งข่าวสารก็จะเลือกใช้ เฉพาะเรื่องที่เห็นว่าเป็นเรื่องรีบด่วนเท่านั้น

(สัมภาษณ์นายพลัญชัย ฉายมณี ฝ่ายการตลาด บจก. ประภาวรรณพร็อพเพอร์ตี้ (1993) เมื่อวันที่ 8 มิถุนายน 2541 นายอุดม แสงความดี เจ้าหน้าที่วิเคราะห์ระบบ บจก. เอ. ซี. พี. ดีเวลลอปเม้นท์ เมื่อวันที่ 4 สิงหาคม 2541 และนางสาวเพ็ญศรี อมรกุล เจ้าหน้าที่การตลาด บจก. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2541)

5. การใช้บริการศูนย์ฐานข้อมูลอื่น เมื่อสมัครเป็นสมาชิกเพื่อใช้บริการศูนย์ฐานข้อมูลจากบริษัท พี ไอ เอส จำกัดแล้ว จะมีบริษัทธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ ได้แก่ บจก. จลดิศดีเวลลอป บจก. วังทองกรุป และบจก. เค. ซี. กรุป เท่านั้นที่มีศูนย์ฐานข้อมูลของตนเอง ในขณะเดียวกันก็ใช้บริการฐานข้อมูลอื่นเป็นชั่วคราว ได้แก่ ศูนย์บริการข้อมูลของ บจก. มิสเตอร์โฮม 1575 ศูนย์บริการข้อมูลของบจก. พร็อพเพอร์ตี้ คอนซูมเมอร์โกด์ ศูนย์บริการข้อมูลของบจก. พร็อพเพอร์ตี้ไลน์ ซึ่งเป็นศูนย์บริการข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ทางด้านผู้ผลิตที่อยู่อาศัยและทางด้านประชาสัมพันธ์แหล่งบ้านและที่ดินให้แก่ผู้ให้บริโภคที่แสวงหาที่อยู่อาศัย เมื่อบริษัทอสังหาริมทรัพย์จะจัดทำโครงการจัดสรรบ้านและที่ดินก็จะใช้ข้อมูลข่าวสารจากศูนย์บริการข้อมูลเหล่านี้ เพื่อทราบความต้องการที่อยู่อาศัยของประชาชนในเขตต่าง ๆ และเพื่อเป็นแหล่งประชาสัมพันธ์โครงการบ้านและที่ดินที่เปิดโครงการใหม่

(สัมภาษณ์นางสาวนาฎวลี ยิ่งธนพิบูลย์ เจ้าหน้าที่อาวุโสการตลาด บจก. เค. ซี. กรุป เมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2541 นางสาวธิดา สุทธินันท์ เจ้าหน้าที่อาวุโส บจก. จลดิศดีเวลลอป เมื่อวันที่ 20 กรกฎาคม 2541 นางสาวพิมพ์ลักษณ์ สุรียาสถาพร เจ้าหน้าที่วิเคราะห์ข้อมูล บจก. วังทองกรุป เมื่อวันที่ 18 กรกฎาคม 2541 และนางสาวนาฎวลี ยิ่งธนพิบูลย์ เจ้าหน้าที่อาวุโสการตลาด บจก. เค. ซี. กรุป เมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2541)

6. ความถี่ในการใช้ข้อมูลจากศูนย์บริการข้อมูลธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เมื่อสมัครเป็นสมาชิกเพื่อใช้บริการฐานข้อมูลธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท พี ไอ เอส จำกัดแล้ว ปรากฏว่าบริษัทสมาชิกส่วนมากเรียกใช้บริการข้อมูลธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จากฐานข้อมูล เป็นประจำทุกวันในระยะเวลาที่มีการจัดทำโครงการและศึกษาความเป็นไปได้ (Feasibility Study) ของโครงการและข่าวคลิปปิง (Clipping) ด้านจัดสรรบ้านและที่ดินที่จะเปิดใหม่ รวมทั้ง การเรียกใช้ข้อมูลข่าวประจำวันด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อนำเสนอผู้บริหารตามสายงาน ใน ระยะเวลาเริ่มใช้ข้อมูลผ่านศูนย์ฐานข้อมูลออนไลน์เมื่อ พ.ศ. 2539 เศรษฐกิจของประเทศอยู่ในระยะ ขยายตัว ประชาชน มีความต้องการที่อยู่อาศัยสูง บริษัทผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์แข่งขันกันจัด ทำโครงการจัดสรรบ้านและที่ดิน มีความต้องการทราบข่าวสารความเคลื่อนไหวด้านอสังหาริมทรัพย์และ ธุรกิจของคู่แข่ง จึงเป็นระยะที่บริษัทสมาชิกผู้ใช้บริการฐานข้อมูลของบริษัท พี. ไอ. เอส. จำกัด ส่วนมาก เรียกใช้ข้อมูลจากศูนย์ฐานข้อมูลทุกวัน

(สัมภาษณ์นางสาวนาฎวดี ยิ่งธนพิบูลย์ เจ้าหน้าที่อาวุโสการตลาด บจก. เค. ซี. กรุ๊ป เมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2541 นางสาวอุบล ปานถาวร ผู้จัดการสำนักงาน บจก. เมืองแก้ว มณี เมื่อวันที่ 7 กรกฎาคม 2541)

ต่อมาเมื่อต้นปี พ.ศ. 2540 เป็นต้นมา ประเทศไทยเกิดวิกฤติทางเศรษฐกิจ อย่างรุนแรง บริษัทธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ส่วนมากต้องชะลอหรือยกเลิกโครงการจัดสรรบ้านและที่ดิน รวมทั้งบริษัท สมาชิกของบริษัท พี. ไอ. เอส. จำกัด เมื่อความจำเป็นต้องใช้ข้อมูลข่าวสารในการจัดทำโครงการ อสังหาริมทรัพย์ลดลง บริษัทสมาชิกบางส่วนลดการเรียกใช้ข้อมูล จากศูนย์ฐานข้อมูล ของบริษัท พี. ไอ. เอส. จำกัด จากเดิมที่เคยใช้ทุกวันมาเป็นสองวันครั้งหรือสัปดาห์ละครั้ง ตามความจำเป็น และคาด หมายว่าเมื่อบริษัทริเริ่มโครงการใหม่เมื่อภาวะเศรษฐกิจดีขึ้นก็จะกลับมาใช้ข้อมูลจากศูนย์ฐานข้อมูลของ บริษัท พี. ไอ. เอส. จำกัดทุกวันเช่นเดิม

(สัมภาษณ์นางสาวนาฎวดี ยิ่งธนพิบูลย์ เจ้าหน้าที่อาวุโสการตลาด บจก. เค. ซี. กรุ๊ป เมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2541 นางสาวรจนา ผลช่วย เจ้าหน้าที่ธุรการ บจก. สินสมบูรณ์การเคหะ เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2541)

7. การใช้บริการจากศูนย์ฐานข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ในภาวะเศรษฐกิจ ตกต่ำปี พ.ศ. 2540 ในภาวะเศรษฐกิจตกต่ำนั้น ผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จำเป็นต้องใช้ข้อมูล ข่าวสารอสังหาริมทรัพย์เพื่อความได้เปรียบในเชิงธุรกิจ การใช้ข้อมูลข่าวสารเพื่อวางแผนลงทุน

สะสมที่ดินและจัดทำโครงการในอนาคตเมื่อภาวะเศรษฐกิจของประเทศฟื้นตัว บริษัทสมาชิกที่เป็นธุรกิจขนาดใหญ่จะถือว่าค่าใช้จ่ายในการเป็นสมาชิกศูนย์ฐานข้อมูลเป็น "ค่าใช้จ่ายเพื่อการลงทุน" จึงยังให้บริการข้อมูลข่าวสารจากศูนย์ฐานข้อมูลของบริษัท พี ไอ เอส จำกัดต่ออย่างสม่ำเสมอ ส่วนบริษัทสมาชิกขนาดเล็กซึ่งถือว่าค่าใช้จ่ายในการเป็นสมาชิกศูนย์ฐานข้อมูลเป็นเพียงค่าใช้จ่ายทั่วไปจะลดการใช้บริการลงเหลือเพียงข่าวประจำวันและข่าวคลิปปิ้งเท่านั้น

ในกรณีของการประกอบธุรกิจสังหาริมทรัพย์จะมีความสัมพันธ์กับภาวะเศรษฐกิจของประเทศ กล่าวคือ เมื่อเศรษฐกิจขยายตัวประชาชนมีรายได้สูงขึ้น ธุรกิจสังหาริมทรัพย์จะขยายตัวอย่างรวดเร็ว เนื่องจากประชาชนมีความต้องการที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญ ในภาวะที่พุ่งสูงขึ้น ในทางตรงกันข้ามเมื่อเกิดวิกฤติทางเศรษฐกิจในปี พ.ศ. 2540 ประชาชน มีรายได้ต่ำลงประกอบกับรัฐบาลมีนโยบายจำกัดการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ความต้องการที่อยู่อาศัยของประชาชนจะหดตัวอย่างรวดเร็ว ในภาวะเช่นนี้จะมีผลกระทบต่อธุรกิจสังหาริมทรัพย์อย่างรุนแรง โครงการบ้านและที่ดินต้องชะงักงัน มีบ้านและอาคารต่าง ๆ จำนวนมากต้องระงับการก่อสร้างและเกิดอาคารร้างจำนวนมากในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เมื่อการลงทุนทางด้านธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบการตัดสินใจทำโครงการจัดสรรบ้านและที่ดินก็ชะลอตัวลงไปด้วย ทางด้านบริษัท พี ไอ เอส จำกัด ผู้ให้บริการรับข้อมูลข่าวสารผ่านศูนย์ฐานข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ก็ต้องปรับการให้บริการ โดยลดการให้บริการข้อมูลบางส่วนแก่สมาชิกและเพิ่มบริการข้อมูลข่าวสารที่อยู่อาศัยแก่ประชาชนผู้ต้องการที่อยู่อาศัยและบริการข้อมูลในการโฆษณาประชาสัมพันธ์ค้า ทั้งนี้ก็เพื่อความอยู่รอดทางธุรกิจของบริษัทผู้ให้บริการข้อมูลข่าวสาร

(สัมภาษณ์นางสาววรภัคดี เพ็ญศิริ เจ้าหน้าที่อาวุโส บจก. พี. ไอ. เอส. เมื่อวันที่ 5 มีนาคม 2541 นายเลิศชาย วงศ์วัฒน์ กรรมการผู้จัดการ บจก. เอสเตทวัน เมื่อวันที่ 6 กรกฎาคม 2541 นายธีรพล นิยม กรรมการบริหาร บจก. แพลนเอสเตท เมื่อวันที่ 4 สิงหาคม 2541 และนางสาวอุบล ปานถาวร ผู้จัดการสำนักงาน บจก. เมืองแก้วมณี เมื่อวันที่ 7 กรกฎาคม 2541)

8. การจัดหน่วยงานรองรับการใช้บริการจากศูนย์ฐานข้อมูลธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ บริษัทสมาชิกขนาดใหญ่ ได้แก่ บริษัท จุลดิศดีเวลลอป จำกัด บริษัท วังทองกรุป จำกัด บริษัท เค. ซี. กรุป จำกัด จะจัดหน่วยงานและบุคลากรไว้รองรับเป็นการเฉพาะ ส่วนธุรกิจขนาดเล็ก ได้แก่ บริษัท เอสเตทวัน จำกัด บริษัท เมืองแก้วมณี จำกัด บริษัท ไอ เอ็น เอ็น จำกัด จะฝากงานไว้กับหน่วยงานคอมพิวเตอร์ที่มีอยู่เดิม หรือเป็นหน้าที่ของเลขานุการผู้บริหารของบริษัท

## 2. ประโยชน์ของข้อมูลธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จากบริษัท พี ไอ เอส จำกัด

บริษัทสมาชิกส่วนใหญ่ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การพัฒนาที่ดิน การจัดทำโครงการจัดสรรบ้านและที่ดิน โครงการอาคารสำนักงาน โครงการคอนโดมิเนียม บริษัทผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เหล่านี้จะใช้ข้อมูลข่าวสารจากศูนย์ฐานข้อมูลธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ของบริษัท พี ไอ เอส จำกัด ไปใช้ประกอบการตัดสินใจลงทุนสะสมที่ดินและการจัดทำโครงการที่อยู่อาศัยคล้ายคลึงกัน คือ

1. สาเหตุที่บริษัทสมาชิกเลือกใช้บริการศูนย์ฐานข้อมูลจากบริษัท พี ไอ เอส จำกัด การที่บริษัทสมาชิกใช้บริการฐานข้อมูลแทนสื่อสิ่งพิมพ์และแทนการส่งพนักงานไปเก็บข้อมูลหรือไปร่วมประชุมสัมมนาที่ภาคเอกชนและภาครัฐบาล ก็เพราะศูนย์ฐานข้อมูลของบริษัท พี ไอ เอส จำกัด เป็นสื่อที่ทันสมัย มีข้อมูลธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพและครบถ้วนเพียงพอแก่การประกอบธุรกิจ การเรียกใช้ข้อมูลสะดวกและรวดเร็ว และเสียค่าใช้จ่ายไม่สูงเกินไป

(สัมภาษณ์ นางสาวนาฏวดี ยิงธนพิบูลย์ เจ้าหน้าที่อาวุโสการตลาด บริษัท เค. ซี. กรุป จำกัด เมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2541)

2. ข้อมูลข่าวสารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท พี ไอ เอส จำกัด ที่เป็นประโยชน์แก่กิจการของบริษัทสมาชิก ข้อมูลข่าวสารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัท พี ไอ เอส จำกัด นำเสนอมักมีหลายรูปแบบ แต่ที่บริษัทสมาชิกเห็นว่าเป็นประโยชน์แก่กิจการของบริษัทสมาชิก ตามลำดับ ได้แก่

- บริการข่าว ได้แก่ ข่าวสารรายวัน ข่าวด่วน ข่าวคลิปปิ้ง ด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพราะเป็นข้อมูลข่าวสารที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน สามารถนำไปใช้ในธุรกิจได้ทันต่อเหตุการณ์และความจำเป็น

- บริการข้อมูล PIS PAGE ได้แก่ ข้อมูลเกี่ยวกับการประกวดราคา นโยบายเศรษฐกิจ นโยบายที่อยู่อาศัยของภาครัฐ ข้อมูลภาวะเศรษฐกิจ (อัตราการขยายตัวของรายได้ประชาชาติ ภาวะเงินเฟ้อ อัตราเพิ่มประชากร ฯลฯ) เพราะเป็นข้อมูลข่าวสารที่สามารถนำมาวิเคราะห์ประกอบการตัดสินใจลงทุนสะสมที่ดินและทำโครงการจัดสรรได้

- บริการข้อมูลสถาบัน ได้แก่ ข้อมูลข่าวสารจากหน่วยงานและสถาบันทั้งของภาคเอกชนและภาครัฐบาลด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ สถาบันการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย ธนาคารอาคารสงเคราะห์ กรมที่ดิน กรมโยธาธิการ สำนักงานคณะกรรมการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ กรมการผังเมือง เพราะเป็นแหล่งข่าวที่สำคัญเกี่ยวกับสาธาณูปโภค พลังงานการคมนาคม การพัฒนาที่ดิน แนวโน้มด้านที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นข้อมูลข่าวสารสำคัญในการตัดสินใจทำธุรกิจของผู้ประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์

3. ประโยชน์จากการใช้บริการเฉพาะกรณี (Option Service) จากศูนย์ฐานข้อมูล ข้อมูลเฉพาะกรณี (Option Service) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นประโยชน์แก่การประกอบธุรกิจของบริษัทสมาชิก ได้แก่ ข้อมูลการสำรวจจากบริษัท เอเยนซี ฟอร์ เรียล เอสเตท ออฟแฟร์ เนื่องจากเป็นการสำรวจวิจัยการพัฒนาที่ดิน โครงการจัดสรรบ้านและที่ดิน อันจะเป็นประโยชน์แก่การตัดสินใจแก่ธุรกิจของบริษัทสมาชิกโดยตรง รองลงมาได้แก่ การตัดสินใจทำธุรกิจของบริษัทสมาชิกโดยตรง รองลงมาได้แก่ข้อมูลสำรวจวิจัยจากบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ไลน์ จำกัด ซึ่งเป็นแหล่งข้อมูลธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และการวิจัยตลาดบ้านและที่ดินในแต่ละโซนที่สามารถนำไปใช้ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการที่บริษัทสมาชิกจะตัดสินใจประกอบกิจการ

4. การนำข้อมูลจากศูนย์ฐานข้อมูลธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ประโยชน์ ข้อมูลจากศูนย์ฐานข้อมูลธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท พี ไอ เอส จำกัด นั้น บริษัทสมาชิกส่วนมากนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจลงทุนสะสมที่ดินและทำโครงการจัดสรรบ้านและที่ดิน เนื่องจากข้อมูลข่าวสารที่ได้รับเกี่ยวกับการพัฒนาที่ดิน การสาธาณูปโภค นโยบายที่อยู่อาศัย สิ้นเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย เพียงพอแก่การตัดสินใจประกอบการ

5. ค่าใช้จ่ายในการใช้ข้อมูลจากศูนย์ฐานข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายด้านข้อมูลข่าวสารจากบริษัท พี ไอ เอส จำกัด ในทรศนะของบริษัทสมาชิกขนาดใหญ่เห็นว่าเป็นค่าใช้จ่ายเพื่อการลงทุนที่จำเป็นแก่การลงทุนและประกอบธุรกิจของบริษัท ส่วนบริษัทขนาดย่อมเห็นว่า ค่าใช้จ่ายด้านข้อมูลข่าวสารเป็นค่าใช้จ่ายทั่ว ๆ ไป เช่นเดียวกับค่าบริการต่าง ๆ เนื่องจากโครงการบ้านและที่ดินที่จัดทำมักเป็นโครงการขนาดเล็ก มีข้อมูลจากแหล่งต่าง ๆ อยู่แล้ว จึงมีความจำเป็นต้องใช้ข้อมูลข่าวสารจากบริษัท พี ไอ เอส จำกัด เฉพาะบางรายการเท่านั้น

### ความต้องการและการใช้ประโยชน์จากสารสนเทศผ่านศูนย์ฐานข้อมูลออนไลน์

จากการสังเกตและสัมภาษณ์ผู้ใช้บริการศูนย์ฐานข้อมูลออนไลน์ของบริษัท พี ไอ เอส จำกัด ดังกล่าวแล้วข้างต้น เมื่อนำมาวิเคราะห์โดยรวมถึงขั้นตอนการใช้บริการ ตลอดจนความต้องการและการใช้ประโยชน์จากสารสนเทศผ่านศูนย์ฐานข้อมูลออนไลน์ของบริษัทสมาชิก ซึ่งเป็นผู้ประกอบการจอสังหาริมทรัพย์ในภาวะวิกฤติทางเศรษฐกิจ เมื่อ พ.ศ. 2540 จะเริ่มจากบริษัท พี ไอ เอส จำกัด ผู้ให้บริการจัดส่งเจ้าหน้าที่ไปยังบริษัทธุรกิจจอสังหาริมทรัพย์ที่สนใจ เพื่อทำการติดตั้งคอมพิวเตอร์พร้อมอุปกรณ์ให้ทดลองใช้ไปจนถึงขั้นตอนการสมัครเป็นสมาชิกขอใช้บริการ

### ลำดับขั้นตอนการใช้บริการฐานข้อมูล

การตกลงใจที่จะใช้บริการฐานข้อมูลจากบริษัท พี ไอ เอส จำกัด นั้น จะเริ่มตั้งแต่บริษัท พี ไอ เอส จำกัด ติดตั้งให้ลูกค้าทดลองใช้บริการจนถึงขั้นการตัดสินใจสมัครเข้าเป็นสมาชิกและนำไปใช้งานด้านต่าง ๆ ดังนี้

## 1. การแนะนำบริการฐานข้อมูลแก่บริษัทที่สนใจ

บริษัทผู้ให้บริการส่วนมากมีฐานข้อมูลของตนเองในระบบงานทั่วไป และบางแห่งก็มีฐานข้อมูลด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อยู่แล้ว แต่ต้องการใช้บริการฐานข้อมูลบริษัท พี ไอ เอส จำกัด เพื่อให้ได้ข้อมูลสมบูรณ์และเสียค่าใช้จ่ายไม่สูงเกินไป

ในการตัดสินใจสมัครเป็นสมาชิกผู้ให้บริการจะเริ่มจากบริษัท พี ไอ เอส จำกัด ส่งเจ้าหน้าที่ไปยังบริษัทที่สนใจใช้บริการเพื่อติดตั้งคอมพิวเตอร์พร้อมอุปกรณ์ให้ทดลองเรียกใช้ข้อมูลโดยมีเจ้าหน้าที่ของบริษัท พี ไอ เอส จำกัด คอยให้คำแนะนำ ในขณะที่เดียวกันบริษัท พี ไอ เอส จำกัด ก็จัดแคมเปญพิเศษสำหรับลูกค้าที่สนใจสมัครเป็นสมาชิกโดยไม่ต้องเสียค่าสมาชิกแรกเข้า รวมทั้งติดตั้งระบบให้โดยไม่คิดค่าใช้จ่ายเพียงแต่เสียค่าบริการข้อมูลข่าวสารเดือนละ 2,500 บาท จากราคาปกติเดือนละ 3,500 บาท

(สัมภาษณ์นายฉนวนชาย ว่องวานิช ประธานกรรมการบริหารบริษัท พี ไอ เอส จำกัด วันที่ 21 กรกฎาคม 2541)

## 2. การตัดสินใจใช้บริการฐานข้อมูล

จากการสัมภาษณ์ น.ส. พิมพ์ลักษณ์ สุริยาสถาพร หัวหน้าวิเคราะห์และวิจัยข้อมูล บริษัท วังทอง กรุ๊ป จำกัด เมื่อ 15 กรกฎาคม 2541 ปรากฏว่า บริษัทธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ส่วนมากประสบปัญหาข้อจำกัดการใช้ข้อมูลจากสื่อสิ่งพิมพ์และการใช้เจ้าหน้าที่ไปเก็บข้อมูลโดยตรง จึงได้มีการสำรวจและกำหนดความต้องการข้อมูลข่าวสารสำหรับการตัดสินใจประกอบการทั้งปัจจุบันและอนาคต และความสัมพันธ์ระหว่างข้อมูลที่มีอยู่กับข้อมูลที่ต้องการจัดหาเพิ่มขึ้น การตัดสินใจใช้บริการฐานข้อมูลจากบริษัท พี ไอ เอส จำกัด จะเริ่มตั้งแต่การศึกษาเบื้องต้น การศึกษาความเป็นไปได้ ตลอดจนแนวทางในการที่จะพัฒนาและปรับใช้กับระบบสารสนเทศที่มีอยู่เดิม

หน่วยงานที่ผู้บริหารมอบหมายให้เป็นหน่วยงานที่รับผิดชอบในการใช้บริการ หากเป็นบริษัทธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ ได้แก่ บริษัท ซี พี แลนด์ เคซี กรุ๊ป บริษัท จุลติศ ดีเวลลอป บริษัท สัมมนาการ บริษัท วังทอง กรุ๊ป และ บริษัท สินสมบูรณ์การเคหะฯ จะมอบหมายให้เป็นหน้าที่ของฝ่ายพัฒนาธุรกิจ ฝ่ายการตลาด หรือฝ่ายวิเคราะห์ ส่วนบริษัทรองลงมา คือ บริษัท มารวย กรุ๊ป บริษัท ภัทรโฮมเอสเตท บริษัท เอสเตท วัน บริษัท เมืองแก้วมณี บริษัท ไอ เอ็น เอ็น และบริษัท ศรีนครแลนด์ จะมอบหมายให้เป็นหน้าที่ของเลขานุการหรือทีมงาน (Staff) ของผู้บริหารระดับสูง

### 3. ลักษณะการนำไปใช้งาน

บริการที่บริษัทสมาชิกได้รับจากฐานข้อมูลของบริษัท พี ไอ เอส จำกัด คือ ข้อมูลข่าวสารด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ สถานการณ์การตลาด งานสำรวจวิจัย เศรษฐกิจการเงิน การคลัง บทวิเคราะห์ บทความพิเศษ กฎหมาย และข่าวประชาสัมพันธ์ จากทั้งภาครัฐและภาคเอกชน

จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทสมาชิก ระหว่าง 8 มิถุนายน - 7 สิงหาคม 2541 จำนวน 26 ราย ได้รับคำชี้แจงโดยสรุปว่า บริษัทสมาชิกจะนำไปใช้งานในรูปแบบต่าง ๆ กัน ตามความต้องการและขนาดของธุรกิจ 5 ฝ่าย ดังนี้

**3.1 ฝ่ายการตลาด** ใช้ข้อมูลและรายละเอียดด้านธุรกิจ และโครงการต่าง ๆ ของบริษัทคู่แข่ง การเปิดโครงการใหม่ การส่งเสริมการขายของโครงการคู่แข่ง ฯลฯ เพื่อประกอบการวางแผนทางการตลาดให้แก่บริษัทของตน

**3.2 ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ** ใช้ข้อมูลข่าวสารด้านการลงทุนสาธารณูปโภคของรัฐบาลและเอกชน นโยบายด้านที่อยู่อาศัยของรัฐบาล สถานการณ์ทางการตลาดอสังหาริมทรัพย์ ฯลฯ เพื่อการศึกษาเบื้องต้น จนถึงขั้นวางแผนพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

**3.3 ฝ่ายวิเคราะห์** ใช้ข้อมูลข่าวสารด้านรูปแบบโครงการต่าง ๆ ของบริษัทคู่แข่ง ข้อมูลเชิงวิจัยวิชาการ ข่าวสารประกวดราคา ข้อมูลการซื้อขายที่ดิน เศรษฐกิจการเงิน และการคลังของประเทศ ข่าวการตรากฎหมายอสังหาริมทรัพย์ และความเคลื่อนไหวเกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั้งในและนอกประเทศ เพื่อรายงานและวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการต่าง ๆ ที่บริษัทจะลงทุนประกอบการ

**3.4 ฝ่ายเลขานุการผู้บริหาร** ใช้ข้อมูลข่าวสารและการประชาสัมพันธ์ด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนผลการศึกษาวิจัยธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั้งในและนอกประเทศ เพื่อสรุปเป็นข่าวสารนำเสนอผู้บริหาร



3.5 ผู้บริหารระดับสูง ผู้บริหารระดับสูงของบริษัทธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ประธานกรรมการบริหาร กรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการ ผู้จัดการโรงงาน ซึ่งมีอำนาจในการตัดสินใจประกอบธุรกิจตามความเห็นชอบของคณะกรรมการบริหารของบริษัท ข้อมูลข่าวสารที่บริษัท ผู้ให้บริการฐานข้อมูลของบริษัท พี ไอ เอส จำกัด ทั้งหมดเมื่อประมวลผลแล้วจะนำเสนอไปยังผู้บริหารระดับสูงในรูปแบบที่สามารถเข้าใจง่าย อาจอยู่ในรูปรายงาน รายงานทางสถิติ กราฟและอื่น ๆ เพื่อนำไปสู่ระบบสารสนเทศเพื่อการจัดการ (MIS) เพื่อสนับสนุนการตัดสินใจของผู้บริหาร ข้อมูลเหล่านี้ผู้บริหารสามารถใช้เป็นพื้นฐานการตัดสินใจลงทุนทำธุรกิจและขยายโครงการที่อยู่อาศัย ตลอดจนการกำหนดนโยบายและเป้าหมาย เพื่อกำหนดแผนยุทธวิธีสำหรับดำเนินธุรกิจ หรือเพื่อการแก้ไขปัญหาต่าง ๆ ของบริษัท

(สัมภาษณ์นายสมศักดิ์ เขมะรังษี ประธานกรรมการบริหาร บจก. สัมมากร เมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2541 ร.ท.วีระเดช เตชะไพฑูริย์ กรรมการผู้จัดการ บจก. ศรีนครแลนด์ นายเลิศชัย วงศ์วัฒนันท์ กรรมการผู้จัดการ บจก. เอสเตทวัน เมื่อวันที่ 6 กรกฎาคม 2541)

### ลักษณะความต้องการและการใช้ประโยชน์ของบริษัทสมาชิกในภาวะวิกฤติทางเศรษฐกิจ พ.ศ. 2540

จากการสังเกตและสัมภาษณ์ผู้ให้บริการฐานข้อมูลของบริษัท พี ไอ เอส จำกัด ทั้ง 26 ราย ถึงความต้องการและการใช้ประโยชน์จากสารสนเทศด้านผ่านศูนย์กลางข้อมูลออนไลน์ของบริษัทสมาชิก ซึ่งประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในภาวะวิกฤติทางเศรษฐกิจเมื่อ พ.ศ. 2540 ปรากฏผลการวิเคราะห์ ดังนี้

#### 1. ลักษณะความต้องการสารสนเทศผ่านศูนย์กลางข้อมูลออนไลน์

ในระหว่างปี พ.ศ. 2535-2539 เศรษฐกิจไทยอยู่ในภาวะขยายตัวสูง ประชาชนมีรายได้และมีอำนาจซื้อสูง มีความต้องการที่อยู่อาศัยจำนวนมาก จึงใจให้นักธุรกิจจำนวนมากสนใจเข้ามาประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และมีการแข่งขันกันมากขึ้น ผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เหล่านี้มีความต้องการใช้สารสนเทศเมื่อตกอยู่ในสถานการณ์ที่จะต้องตัดสินใจต้องหาคำตอบ ข้อเท็จจริง และแก้ปัญหาในการจัดทำโครงการบ้านและที่ดิน เพื่อความสำเร็จในการแข่งขันในตลาดอสังหาริมทรัพย์ นักธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เคยใช้ข้อมูลข่าวสารจากสื่อสิ่งพิมพ์และการเก็บข้อมูลจากภาครัฐบาลเล็งเห็นบทบาทและความสำคัญของข้อมูลข่าวสารจากบริการฐานข้อมูลด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท พี ไอ เอส จำกัด เกิดความต้องการใช้สารสนเทศผ่านศูนย์กลางข้อมูลออนไลน์ และสมัครเป็นสมาชิกของบริษัท พี ไอ เอส จำกัด เพื่อเรียกใช้ข้อมูลจากศูนย์กลางข้อมูลไปใช้ประกอบการดำเนินธุรกิจของบริษัทให้บรรลุตามเป้าหมาย

(สัมภาษณ์นายธีรพล นิยม กรรมการบริหาร บจก. แพลน เอสเตท เมื่อวันที่ 4 สิงหาคม 2541)

ความต้องการใช้สารสนเทศผ่านศูนย์ฐานข้อมูลออนไลน์ของบริษัทสมาชิกทั้ง 26 ราย มีลักษณะคล้ายคลึงกันในอันที่จะได้รับความพึงพอใจสูงสุดจากการใช้บริการ โดยยอมเสียค่าสมัครเป็นสมาชิกและค่าบริการในการเรียกใช้ข้อมูลข่าวสารเหล่านั้น บริษัทธุรกิจสงฆ์ธรรมทรัพย์ จะเปรียบเทียบระหว่าง "ค่าใช้จ่ายที่เสียไป" กับ "สิ่งที่จะได้มา" ว่าจะ "คุ้ม" หรือไม่ หากเห็นว่าการเสียค่าใช้จ่ายในการใช้บริการสารสนเทศผ่านศูนย์ฐานข้อมูลออนไลน์ของบริษัท พี ไอ เอส จำกัด เป็นการลงทุนที่คุ้มค่า บริษัทธุรกิจสงฆ์ธรรมทรัพย์ก็จะเกิดความต้องการใช้สารสนเทศของบริษัท พี ไอ เอส จำกัด

**องค์ประกอบที่ทำให้เกิดความต้องการ** องค์ประกอบที่มีส่วนทำให้ผู้ใช้เกิดความต้องการและแสวงหาสารสนเทศมาใช้ประโยชน์ในธุรกิจสงฆ์ธรรมทรัพย์มีอยู่ 2 ประการ คือ

1. **ค่าใช้จ่าย** เป็นค่าใช้จ่ายที่ผู้ใช้อย่างสูญเสียไปในการแสวงหาสารสนเทศมาสนองความต้องการ ซึ่งหมายถึง เวลาที่ต้องเสียไป เงินค่าใช้จ่ายที่เป็นตัวเงิน แรงงาน (การติดต่อ การแสวงหาแหล่งข้อมูล) และความยุ่งยากในการใช้บริการฐานข้อมูลออนไลน์

2. **คุณภาพของสารสนเทศ** ผู้ประกอบธุรกิจสงฆ์ธรรมทรัพย์ต้องการแสวงหาและใช้ข้อมูลข่าวสารธุรกิจสงฆ์ธรรมทรัพย์ ก็เพราะคาดหวังว่าจะได้ใช้ข้อมูลข่าวสารที่มีคุณภาพ คุ้มค่าใช้จ่ายทั้งเงิน เวลา และแรงงานที่เสียไป คุณภาพข้อมูลข่าวสารธุรกิจสงฆ์ธรรมทรัพย์ที่ผู้ประกอบการต้องการก็คือ มีเนื้อหาตรงกับความต้องการ มีความถูกต้องน่าเชื่อถือ มีความทันสมัย และทันต่อเหตุการณ์

ในกรณีการใช้สารสนเทศผ่านศูนย์ฐานข้อมูลออนไลน์ ซึ่งบริษัท พี ไอ เอส จำกัด เป็นผู้ให้บริการ (Provider) นั้น ผู้ใช้ (Users) คือบริษัทสมาชิกส่วนใหญ่มีความต้องการข้อมูลข่าวสารจากศูนย์ฐานข้อมูลออนไลน์ เนื่องจากเห็นว่า การใช้จ่ายในการเรียกใช้ข้อมูลข่าวสารจากศูนย์ฐานข้อมูลไม่สูงเกินไป เมื่อเทียบกับการเก็บข้อมูลจากสื่อสิ่งพิมพ์และการเก็บข้อมูลจากแหล่งข้อมูลโดยตรง และคาดว่าจะ ข้อมูลข่าวสารจากศูนย์ฐานข้อมูลออนไลน์จะมีคุณภาพตอบสนองความต้องการในการดำเนินธุรกิจของบริษัทได้

(สัมภาษณ์ น.ส. พิมพ์ลักษณ์ สุริยาสถาพร หัวหน้านักวิเคราะห์และวิจัยข้อมูล  
บริษัท วังทอง กรุ๊ป จำกัด เมื่อ 15 กรกฎาคม 2541)

## 2. ลักษณะการนำไปใช้ประโยชน์จากสารสนเทศผ่านศูนย์ฐานข้อมูล ออนไลน์

สารสนเทศทางด้านอสังหาริมทรัพย์จะมีอยู่ 2 กรณี คือ ข้อมูลข่าวสารสำหรับ  
ผู้บริโภคที่ต้องการที่อยู่อาศัย เช่น ลักษณะบ้าน ทำเล ที่ตั้ง สาธารณูปโภค เป็นต้นกับข้อมูลข่าวสาร  
สำหรับการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ข้อมูลประกอบการตัดสินใจลงทุนสะสมที่ดิน  
(Land Bank) เพื่อเตรียมทำโครงการ ข้อมูลประกอบการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility  
Study) และข้อมูลเพื่อติดตามและประเมินผลพฤติกรรมของผู้บริโภคหลังการขาย

ในการใช้ประโยชน์จากสารสนเทศผ่านศูนย์ฐานข้อมูลออนไลน์ของผู้ประกอบ  
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ผู้ใช้ซึ่งเป็นสมาชิกของบริษัท พี ไอ เอส จำกัด ส่วนใหญ่จะนำไปใช้ประกอบ  
การตัดสินใจดำเนินธุรกิจและการลงทุนจัดทำโครงการบ้านและที่ดิน โดยเรียกใช้บริการข่าวคลิปปิง  
(Clipping) รายวันเป็นส่วนมาก เพื่อติดตามข่าวความเคลื่อนไหวด้านอสังหาริมทรัพย์ ส่วนบริการข้อมูล  
การสำรวจวิจัยและข้อมูลของพี ไอ เอส เพจ มักจะใช้ในการพิจารณาตัดสินใจลงทุนสะสมที่ดิน  
และศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ บริษัทสมาชิกบางรายอาจใช้สารสนเทศเพื่อทำธุรกิจต่อเนื่อง  
เช่น การให้บริการกำจัดน้ำเสียในโครงการบ้านและที่ดิน บริการตกแต่งต่อเติมอาคาร จำหน่ายวัสดุ  
อุปกรณ์การก่อสร้าง เป็นต้น

(สัมภาษณ์ ร้อยโทวีระเดช เตชะไพฑูริย์ กรรมการผู้จัดการ บจก. ศรีนครแลนด์  
เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2541)

### ส่วนที่ 3 ปัญหาและอุปสรรคในการใช้สารสนเทศผ่านศูนย์ฐานข้อมูลออนไลน์ของบริษัทสมาชิก ซึ่งประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในภาวะวิกฤติทางเศรษฐกิจเมื่อ พ.ศ. 2540

จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารระดับสูงของ 26 บริษัทสมาชิกผู้ใช้บริการฐานข้อมูลออนไลน์ ซึ่งเป็นสื่ออิเล็กทรอนิกส์ที่ใช้แทนสื่อสิ่งพิมพ์ที่เคยใช้อยู่เดิม และเมื่อนำมาใช้จนถึงปี พ.ศ. 2540 ซึ่งเป็นปีที่ประเทศต้องประสบภาวะวิกฤติทางเศรษฐกิจ ภาวะวิกฤติทางเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นได้ก่อผลกระทบต่อบริษัทผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นปัญหาอุปสรรคบางประการในการใช้สารสนเทศผ่านศูนย์ฐานข้อมูลออนไลน์

1. **ความคิดเห็นในการใช้บริการจากศูนย์ฐานข้อมูลธุรกิจอสังหาริมทรัพย์** บริการฐานข้อมูลจากบริษัท พี ไอ เอส จำกัด เป็นการใช้เทคโนโลยีสารสนเทศร่วมกับเทคโนโลยีคอมพิวเตอร์ช่วยให้ได้ข้อมูลข่าวสารด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพ สะดวกรวดเร็วและง่าย ต่อการใช้งาน ก่อนปี พ.ศ. 2540 เป็นระยะที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ขยายตัวตามภาวะเศรษฐกิจของประเทศ ซึ่งมีอัตราการขยายตัวสูงกว่าร้อยละ 8 ต่อปี ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีอัตราการแข่งขันสูงและมีความต้องการข้อมูลข่าวสารอสังหาริมทรัพย์มาใช้ประกอบการตัดสินใจลงทุนทำธุรกิจ จึงสมัครเป็นสมาชิกผู้ใช้บริการฐานข้อมูลจากบริษัท พี ไอ เอส จำกัด เพื่อให้ได้ข้อมูลข่าวสารอสังหาริมทรัพย์เพียงพอแก่ความต้องการ แต่ในช่วงปี พ.ศ. 2540 เป็นต้นมา ซึ่งเป็นปีที่ประเทศมีภาวะเศรษฐกิจตกต่ำและมีผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ผู้ประกอบการส่วนมากต้องปรับค่าใช้จ่ายเพื่อความอยู่รอดของธุรกิจ รวมทั้งลดใช้บริการจากศูนย์ฐานข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ลงเพื่อลดค่าใช้จ่ายของบริษัท

2. **อุปสรรคของบริษัทสมาชิกในการสมัครเข้าใช้บริการฐานข้อมูลธุรกิจอสังหาริมทรัพย์** ในการสมัครและเสียค่าใช้จ่ายในการใช้บริการศูนย์ฐานข้อมูลจากบริษัท พี ไอ เอส จำกัดนั้น บริษัทสมาชิกส่วนมากมีปัญหาอุปสรรคเกี่ยวกับงบประมาณ ความรู้ทางเทคโนโลยีสารสนเทศและเวลา ตามลำดับ คือ

- งบประมาณ ค่าใช้จ่ายในการให้บริการ หากคิดว่าเป็นการลงทุนก็จะจัดงบให้อย่างเพียงพอ หากเห็นว่าเป็นค่าใช้จ่ายทั่วไปก็มักตัดทอนหรืองดใช้บริการเมื่อธุรกิจชะงักงัน

- **ความรู้** การใช้บริการจากศูนย์ฐานข้อมูลจำเป็นต้องมีความรู้ทางเทคโนโลยีสารสนเทศ การสื่อสาร และคอมพิวเตอร์ จัดหาพนักงานและจัดตั้งหน่วยงานขึ้นมารองรับ ในกรณีที่ผู้บริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ขาดความรู้ทางเทคโนโลยีสารสนเทศมักไม่เต็มใจที่จะใช้บริการจากศูนย์ฐานข้อมูลธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จำเป็นต้องมีการให้คำแนะนำกับสมาชิกถึงคุณประโยชน์ของบริการจากศูนย์ฐานข้อมูล

- **เวลา** การเรียนรู้เทคโนโลยีสารสนเทศและคอมพิวเตอร์จำเป็นต้องใช้เวลาในการศึกษาค้นคว้า และหาความรู้เพิ่มเติม ผู้บริหารรุ่นเก่าอาจเห็นว่าเป็นการเสียเวลา ไม่เชื่อในคุณสมบัติและผลงานของศูนย์ฐานข้อมูล จึงอาจไม่ให้ความสนับสนุนทั้งงบประมาณและเวลา

3. ปัญหาที่เป็นอุปสรรคในการใช้บริการข้อมูลข่าวสารจากบริษัท พี ไอ เอส จำกัด ในการเรียกใช้ข้อมูลข่าวสารจากศูนย์ฐานข้อมูลของบริษัทสมาชิกขนาดเล็ก มักมีข้อขัดข้องเนื่องจากบริษัทขาดงบประมาณที่จะจ้างผู้มีความรู้ทางเทคโนโลยีสารสนเทศมาประจำทำงานด้านนี้โดยเฉพาะ เมื่อมีปัญหาขัดข้องในการเรียกใช้ก็มักไม่สะดวกในการติดต่อกับบริษัท พี ไอ เอส จำกัด และข้อมูลข่าวสารจากศูนย์ฐานข้อมูลบางส่วนไม่ตรงกับความต้องการของบริษัทสมาชิก

4. อนาคตของการให้บริการศูนย์ฐานข้อมูลธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารบริษัทสมาชิกส่วนมากคาดหวังอนาคตของการให้บริการศูนย์ฐานข้อมูลธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ดังนี้

- **ด้านเครือข่าย** ควรเพิ่มระบบเครือข่ายออกไปทั่วประเทศ นอกเหนือจากกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยเฉพาะในจังหวัดขนาดใหญ่ ซึ่งธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้ ขยายตัวอย่างรวดเร็ว

- **ด้านการใช้งาน/ประสิทธิภาพ** ควรนำเทคโนโลยีสารสนเทศ การสื่อสาร และวิทยาการคอมพิวเตอร์ที่ทันสมัย มีขั้นตอนและวิธีการใช้งานที่ง่าย สะดวก รวดเร็วกว่าที่เป็นอยู่

- **ด้านจำนวน/ประเภทผู้ใช้** เมื่อประเทศผ่านพ้นภาวะวิกฤติทางเศรษฐกิจประชาชนมีงานทำ มีรายได้สูงขึ้น คาดหมายได้ว่าความต้องการที่อยู่อาศัยและอาคารสำนักงานของผู้บริโภคจะสูงขึ้น จะมีผู้ต้องการใช้บริการศูนย์ฐานข้อมูลธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

เพิ่มจากเดิม (นักพัฒนาที่ดิน ผู้จัดสรรบ้านและที่ดิน) ได้แก่ กลุ่มนายหน้าและตัวแทน กลุ่มผู้จำหน่ายวัสดุและอุปกรณ์ก่อสร้าง กลุ่มผู้รับเหมาก่อสร้าง กลุ่มผู้ออกแบบและตกแต่งอาคารสถานที่

- ด้านการพัฒนาในด้านต่าง ๆ เนื่องจากความก้าวหน้าด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ การสื่อสาร และวิทยาการคอมพิวเตอร์จะช่วยให้การบริการสารสนเทศ ผ่านศูนย์ฐานข้อมูลธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะได้รับการพัฒนาทั้งทางด้านฮาร์ดแวร์และซอฟต์แวร์ ให้เป็นสื่อสองทางในระบบมัลติมีเดียโดยสมบูรณ์

- ด้านคุณประโยชน์ เมื่อศูนย์ฐานข้อมูลธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้รับการพัฒนาทั้งทางด้านฮาร์ดแวร์และซอฟต์แวร์ ตลอดจนการขยายเครือข่าย และเพิ่มคุณภาพข้อมูลข่าวสารให้ครอบคลุมธุรกิจต่อเนื่อง ภาวะเศรษฐกิจ การเงินการคลัง การค้าต่างประเทศ และนโยบายของภาครัฐบาล ย่อมจะเป็นคุณประโยชน์อย่างมากแก่การประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจต่อเนื่อง

## ปัญหาและอุปสรรคในการใช้บริการศูนย์ฐานข้อมูลธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในภาวะวิกฤติทางเศรษฐกิจ พ.ศ. 2540

การใช้บริการศูนย์ฐานข้อมูลธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทสมาชิกริเริ่มต้นเมื่อปลายปี พ.ศ. 2538 ซึ่งเป็นระยะที่ประเทศที่ภาวะเศรษฐกิจขยายตัวสูงกว่าร้อยละ 8 ต่อปี เมื่อผ่านมามีได้ระยะหนึ่งประเทศต้องประสบภาวะวิกฤติทางเศรษฐกิจ เมื่อปี พ.ศ. 2540 ภาวะวิกฤติทางเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นได้ก่อผลกระทบต่อบริษัทที่ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างรุนแรง และก่อผลต่อเนื่องแก่ธุรกิจศูนย์ฐานข้อมูลออนไลน์ของบริษัท พี ไอ เอส จำกัด จากการสังเกตและสัมภาษณ์ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และผู้ให้บริการสารสนเทศผ่านศูนย์ฐานข้อมูลออนไลน์ในภาวะวิกฤติทางเศรษฐกิจเมื่อ พ.ศ. 2540 คือ

1. ปัญหาอุปสรรคของนักธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในภาวะวิกฤติทางเศรษฐกิจ พ.ศ. 2540 ภาวะวิกฤติทางเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นในประเทศไทย เมื่อ พ.ศ. 2540 ได้ก่อผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั้งทางตรงและทางอ้อม จากการสัมภาษณ์ผู้ใช้บริการ 26

บริษัท และนักธุรกิจ ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องพบปัญหาและอุปสรรคในภาวะวิกฤติทางเศรษฐกิจ พ.ศ. 2540 ดังนี้

1.1 ที่อยู่อาศัยล้นตลาด เมื่อประเทศชาติประสบกับภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ รายได้ของประชาชนลดลง และสถาบันการเงินไม่ปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ทำให้ความต้องการซื้อบ้านและที่ดินลดลง แม้บางส่วนจะมีความจำเป็น (Need) ทางด้านที่อยู่อาศัย แต่ก็ไม่มีความสามารถในการจ่าย (Affordability) จำเป็นต้องชะลอความต้องการซื้อบ้านไว้โดยเฉพาะกลุ่มผู้มีรายได้ประจำ (ข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจและภาคเอกชน) ซึ่งบางส่วนถูกให้ออกจากงาน ถูกลดเงินเดือน และส่วนใหญ่ไม่ได้รับการขึ้นเงินเดือนค่าจ้าง เมื่ออัตราการเกิดที่อยู่อาศัยใหม่มีอยู่ถึงร้อยละ 8 ในขณะที่ความต้องการที่อยู่อาศัยลดลง การก่อสร้างอาคารสถานที่ตามโครงการต่าง ๆ จึงอยู่ในภาวะชะงักงัน ผู้ประกอบการบางส่วนต้องยกเลิกโครงการและถอนตัวออกจากวงการธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์

(สัมภาษณ์นายมนตรี จิตต์จารึก กรรมการผู้จัดการ บจก. รังสิยาอินเตอร์ เนชั่นแนลกรุ๊ป เมื่อวันที่ 3 สิงหาคม 2541)

1.2 ด้านอาคารถูกปล่อยทิ้งร้าง โครงการก่อสร้างตึกสูง อาคารชุด และอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จในปี 2540 ถูกปล่อยทิ้งร้างจำนวนมาก เช่น โครงการสารพรีนเซส ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานและอาคารที่พักอาศัยโครงการใหญ่ เป็นต้น เนื่องจากการปิดตัวของบริษัทเงินทุน 56 บริษัท ซึ่งเป็นแหล่งเงินทุน ที่สำคัญของโครงการก่อสร้างอาคารต่าง ๆ ทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ขาดเงินทุน และต้องปล่อยทิ้งร้างไว้จำนวนมาก

(สัมภาษณ์นายวันชัย ชูประภาวรรณ กรรมการบริหาร บจก. ประภาวรรณกรุ๊ป เมื่อวันที่ 11 กรกฎาคม 2541)

1.3 ด้านจำนวนผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ลดลง ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีอยู่ก่อนปี 2540 ประมาณ 1,800 ราย ยังคงมีบทบาทอยู่ในตลาดอสังหาริมทรัพย์เพียง 1,200 ราย ในปีต่อไปคาดว่าจะเหลือไม่ถึง 200 ราย ทั้งนี้เพราะการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ "เป็นธุรกิจที่เข้าง่ายออกง่าย" ยังไม่มีกฎเกณฑ์ควบคุมอย่างเป็นทางการ เมื่อ

เศรษฐกิจซบเซาก็จะมีผู้ถอนตัวออกไปประกอบธุรกิจอย่างอื่น โดยเฉพาะนักธุรกิจมือสมัครเล่น และจะคงอยู่เฉพาะผู้เป็นมืออาชีพเท่านั้น

เมื่อธุรกิจสังหาริมทรัพย์อยู่ในภาวะซบเซาย่อมส่งผลกระทบต่อธุรกิจศูนย์ฐานข้อมูลออนไลน์ของบริษัท พี ไอ เอส จำกัด อย่างต่อเนื่อง สมาชิกผู้ใช้บริการลดจำนวนลง ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของบริษัท พี ไอ เอส จำกัดสูงขึ้น บริษัทผู้ให้บริการจึงต้องปรับลด ค่าใช้จ่ายของบริษัทลง ลดการให้บริการด้านข้อมูลข่าวสารด้านธุรกิจสังหาริมทรัพย์และให้บริการข้อมูลข่าวสารด้านผู้บริโภคและการโฆษณาประชาสัมพันธ์ทดแทน เพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจ ต่อไปได้

## 2. ปัญหาอุปสรรคในการใช้สารสนเทศผ่านศูนย์ฐานข้อมูลออนไลน์

ในการใช้บริการรากฐานข้อมูลจากบริษัท พี ไอ เอส จำกัด บริษัทสมาชิกผู้ใช้บริการบางส่วนนอกจากจะใช้บริการศูนย์ฐานข้อมูลจากบริษัท พี ไอ เอส จำกัดแล้ว ยังจัดหาข้อมูล จากแหล่งอื่นด้วย ทั้งนี้เพื่อจัดหาข้อมูลข่าวสารธุรกิจสังหาริมทรัพย์ที่ไม่สามารถเรียกใช้จากศูนย์ฐานข้อมูลบริษัท พี ไอ เอส จำกัด ได้ครบถ้วน โดยเฉพาะข้อมูลข่าวสารของบริษัทธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์อื่นที่เป็นคู่แข่งทางการตลาด

(สัมภาษณ์ น.ส. พิมพ์ลักษณ์ สุริยาสถาพร หัวหน้า วิเคราะห์และวิจัยข้อมูล บริษัทวังทองกรู๊ป จำกัด เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2541)

ในขณะเดียวกันความเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจของประเทศและของโลกก็เป็นปัญหาอุปสรรคในการให้บริการข้อมูลข่าวสารจากฐานข้อมูล เนื่องจากในขณะที่ประเทศชาติ มีเศรษฐกิจรุ่งเรือง ประชาชน มีอำนาจซื้อสูง และมีความต้องการที่อยู่อาศัยมากขึ้น ส่งผลให้กิจการด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เฟื่องฟูขึ้น ก็จะมีความต้องการข้อมูลข่าวสารด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มากขึ้น แต่ในทางตรงกันข้าม เมื่อประเทศชาติประสบกับภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ ประชาชนมีอำนาจซื้อน้อยและความต้องการที่อยู่อาศัยชะงักลงธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เริ่มซบเซา ความต้องการบริการข้อมูลข่าวสารจากฐานข้อมูลของบริษัท พี ไอ เอส จำกัด ก็จะลดลงหรือเปลี่ยนแปลงไป ดังนั้น จึงอาจกล่าวโดยรวมถึงปัญหาอุปสรรคในการใช้สารสนเทศผ่านศูนย์ฐานข้อมูลออนไลน์ของผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในภาวะวิกฤติทางเศรษฐกิจเมื่อ พ.ศ. 2540 ได้ดังนี้

1. เนื่องจากบริการศูนย์ฐานข้อมูลเป็นสื่ออิเล็กทรอนิกส์ที่ใช้เทคโนโลยีสารสนเทศที่มีการพัฒนาอยู่ตลอดเวลา แต่บริษัท พี ไอ เอส จำกัด ต้องประสบปัญหารายได้ตกต่ำ



ในภาวะวิกฤติทางเศรษฐกิจในปี พ.ศ. 2540 จำเป็นต้องปรับค่าใช้จ่ายเพื่อความอยู่รอดของธุรกิจ  
 สื่อของบริษัท พี ไอ เอส จำกัด ผู้ให้บริการจึงเริ่มล้ำสมัยเมื่อเปรียบเทียบกับสื่ออิเล็กทรอนิกส์ที่รับ  
 การพัฒนาเป็นสื่อสองทางในระบบมัลติมีเดียสมบูรณ์แบบ

2. ผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สามารถรับข้อมูลข่าวสารภาครัฐบาล ได้  
 สะดวก และรวดเร็วกว่าเดิม เนื่องจากมีการประกาศใช้พระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารราชการ พ.ศ.  
 2540 ที่มีบทบัญญัติให้ภาครัฐบาลเปิดเผยข้อมูลข่าวสารแก่ประชาชน ช่วยให้ผู้ประกอบธุรกิจ  
 อสังหาริมทรัพย์สามารถแสวงหาข้อมูลข่าวสารภาครัฐบาลได้สะดวกรวดเร็วและเสียค่าใช้จ่าย  
 ต่ำกว่าที่เคยเป็นมาในอดีต

3. ในภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ พ.ศ. 2540 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต้องชะงักงันเนื่องจาก  
 รัฐบาลมีนโยบายชะลอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และผู้ให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยทั้งภายในและ  
 ต่างประเทศต่างเร่งรัดหนี้สิน จากบริษัทธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่ประชาชนขาด  
 อำนาจซื้อบ้านและที่ดินในโครงการต่าง ๆ เป็นเหตุให้งานก่อสร้างอาคารและบ้านเรือนตามโครง  
 การต่าง ๆ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลต้องชะงักงัน บริษัทธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ตัดทอน  
 รายจ่าย รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการเรียกใช้ข้อมูลจากศูนย์ฐานข้อมูลของบริษัท พี ไอ เอส จำกัด คง  
 เหลือแต่ข้อมูลข่าวสารประจำวันและข่าวคลิปปิง ซึ่งเสียค่าใช้จ่ายต่ำกว่าการซื้อสิ่งพิมพ์มาดำเนินการ  
 เอง

ทางด้านบริษัท พี ไอ เอส จำกัด ผู้ให้บริการศูนย์ฐานข้อมูลแก่บริษัทสมาชิกก็ได้รับ  
 ผลกระทบจากภาวะวิกฤติทางเศรษฐกิจที่เกิดขึ้น หากไม่สามารถปรับปรุงกิจการ ให้สอดคล้อง  
 กับภาวะเศรษฐกิจได้แล้ว ย่อมก่อความยุ่งยากในการให้บริการฐานข้อมูลด้านธุรกิจ  
 อสังหาริมทรัพย์อย่างรุนแรง ผู้ประกอบธุรกิจฐานข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่จำเป็นต้องทำการศึกษา  
 และวิจัยการตลาด แสวงหาผู้บริหารที่ทรงความรู้ทั้งทางด้านเทคโนโลยีฐานข้อมูลและธุรกิจ  
 อสังหาริมทรัพย์ และควรให้บริการสารสนเทศด้านอื่นควบคู่ไปด้วย เช่น บริการสารสนเทศด้านผู้  
 บริโภค การโฆษณาประชาสัมพันธ์สินค้า เป็นต้น

(สัมภาษณ์นางสาวนาฏวลี ยิ่งธนพิบูลย์ เจ้าหน้าที่อาวุโสการตลาด บจก. เค. ซี. กรุ๊ป  
 เมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2541)