

บทคัดย่อ

ทุกวันนี้ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เป็นธุรกิจที่ได้รับความสนใจเป็นอย่างมาก ซึ่งในอดีต ภาพพจน์เกี่ยวกับธุรกิจประเภทนี้ เป็นธุรกิจที่ผลิตสินค้าที่มีคุณภาพต่ำและมีจำนวนผู้บริโภคน้อย แต่ในปัจจุบันได้กลับกลายมาเป็นธุรกิจที่มีการแข่งขันกันอย่างเข้มข้น ทำให้ผู้ประกอบการเริ่มตระหนักและคำนึงถึงคุณภาพของสินค้ามากขึ้น ดังจะเห็นได้จากการโฆษณาประชาสัมพันธ์ที่ผู้ประกอบการพยายามแสดงให้เห็นถึงการพัฒนาคุณภาพให้ได้มาตรฐาน และตอบสนองต่อความต้องการของผู้บริโภคซึ่งมีจำนวนเพิ่มมากขึ้น เพราะที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยหนึ่งที่สำคัญยิ่งสำหรับมนุษยชาติ

เชียงใหม่เป็นเมืองใหญ่อันดับสองรองจากกรุงเทพฯ เป็นเมืองที่มีการสืบทอดศิลปวัฒนธรรมขนบธรรมเนียมประเพณีอันดีงามมาเป็นเวลานานหลายชั่วอายุคน แม้ในขณะนี้ซึ่งเป็นยุคที่เรียกกันว่า ยุคโลกาภิวัตน์ ชาวเชียงใหม่ก็ยังคงรักษามรดกนี้ไว้แม้ว่าความเจริญทางวัตถุและเทคโนโลยีสมัยใหม่กำลังเข้ามามีบทบาทต่อการดำรงชีพของเขา เชียงใหม่ในขณะนี้ เป็นเมืองที่กำลังเจริญเติบโตอย่างรวดเร็วผู้คนมากมายทั้งในพื้นที่และนอกพื้นที่ ต่างเสาะแสวงหาที่อยู่ทำกิน ที่สะดวกสบายและเหมาะสมในการประกอบอาชีพ การอยู่อาศัย ให้กับตนเองและครอบครัว ผู้ที่จับจองอยู่ก่อนหรือมาอยู่ก่อนย่อมได้อยู่ในพื้นที่ที่ดีกว่าผู้มาทีหลัง นั่นคือ ต่างมุ่งเข้าหาที่อยู่ในบริเวณตัวเมืองจนในปัจจุบันนี้เริ่มแออัด ดังนั้น นักลงทุนและผู้ประกอบการทางด้านอสังหาริมทรัพย์จึงหันมามองที่ดินแถบชานเมืองซึ่งยังมีอยู่มากมายและได้มีการดำเนินการจัดสรรให้แก่ผู้ที่ต้องการตั้งรกรากอยู่ที่เมืองเชียงใหม่ไปแล้วจำนวนมาก

ด้วยสาเหตุดังกล่าว ธุรกิจจัดสรรที่ดินโดยเฉพาะอย่างยิ่งแถบชานเมืองจึงเป็นธุรกิจที่น่าสนใจ ทั้งนี้เพราะ การทำธุรกิจประเภทนี้ จะต้องมีส่วนเกี่ยวข้องกับกฎหมายเพราะในการจัดสรรที่ดินแต่ละครั้งต้องทำให้ถูกต้องตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ มีการวางแผนอย่างรัดกุมไม่ว่าจะเป็นการวางแผนทางการดำเนินงาน ทางด้านภาษี ทางด้านการเงินและแม้แต่ทางการตลาด จากการที่ได้ศึกษาถึงวิธีการและกรรมวิธีต่าง ๆ ในการจัดสรรที่ดินได้พบว่า กว่าจะแบ่งที่ดินออกเป็นแปลงย่อย ๆ กว่าจะพัฒนาที่ดินให้เป็นรูปเป็นร่างเพื่อสนองความต้องการของผู้บริโภคแต่ละรายนั้น ต้องผ่านกระบวนการต่าง ๆ มากมายหลายขั้นตอน ซึ่งต้องใช้เงินลงทุนค่อนข้างสูง ดังนั้น การศึกษาเกี่ยวกับธุรกิจการจัดสรรที่ดินจึงเป็นสิ่งจำเป็นอย่างยิ่งสำหรับผู้ที่ต้องการจะลงทุนดำเนินธุรกิจประเภทนี้