

บทที่ 1

บทนำ

หลักการและเหตุผล

ในปี พ.ศ. 2540 เป็นต้นมา นักลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ได้ประสบภาวะขาดทุนอย่างรุนแรง เมื่อดัชนีตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เกิดความผันผวนและลดลงอย่างต่อเนื่องจากการเกิดวิกฤตเศรษฐกิจ ทำให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นหนีที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีผลทำให้เศรษฐกิจอื่น ๆ และสถาบันการเงินประสบปัญหาอย่างรุนแรง

ในปี 2546 ความต้องการที่อยู่อาศัยได้ขยายตัวอย่างต่อเนื่อง อุปทานที่อยู่อาศัยขยายตัวในระดับสูง โดยเครื่องชี้วัดภาคอสังหาริมทรัพย์ทุกตัวยังแสดงให้เห็นถึงการฟื้นตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์อย่างชัดเจน โดยเฉพาะจำนวนโครงการที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ที่เพิ่มขึ้นมาจากปี 2545 ในส่วนของราคาที่อยู่อาศัยเริ่มปรับตัวเพิ่มขึ้น อีกทั้งธนาคารแห่งประเทศไทยได้มีนโยบายอัตราดอกเบี้ยต่ำเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจ เพื่อไม่ก่อให้เกิดภาวะฟองสบู่เช่นปี 2540 ธนาคารได้ตรวจตราลูกค้าโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มความระมัดระวังการปล่อยกู้มากขึ้น และเชื่อความสามารถหนี้เสียได้ ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ชี้ภาพรวมสัดส่วนการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มอย่างต่อเนื่อง แต่ให้สินเชื่อแก่ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ลดลง ซึ่งมาตรการดังกล่าวธนาคารแห่งประเทศไทยให้เหตุผลว่า แม้ฟองสบู่อสังหาริมทรัพย์ยังไม่เกิดแต่เตรียมพร้อมดูแลไม่ให้เกิดกระทบถึงธนาคารและภาคธุรกิจอื่น โดยขอให้สถาบันการเงินจัดทำรายงานการอนุมัติสินเชื่อเพื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นรายไตรมาส โดยให้รายงานเฉพาะลูกหนี้ที่รับอนุมัติสินเชื่อเพื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ระหว่างไตรมาสนั้น ๆ วงเงินรวมตั้งแต่ 100 ล้านบาทขึ้นไป ซึ่งวงเงินกู้ระดับดังกล่าวเป็นกลุ่มลูกหนี้ที่เป็นหนีที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (เอ็นพีแอล) มากกว่าร้อยละ 40¹

จากมาตรการของธนาคารแห่งประเทศไทยดังกล่าว มีผลทำให้ธนาคารพาณิชย์วางเงื่อนไขในการให้สินเชื่อที่เข้มงวด และเพิ่มความเข้มงวดในการควบคุมการเบิกถอนวงเงินกู้มากขึ้น นอกจากนี้ธนาคารยังเน้นนโยบายการปล่อยกู้ที่คำนึงถึงทำเลที่ตั้งของโครงการ ความสามารถการบริหารจัดการ มีการคัดเลือกลูกค้ามากขึ้น ให้กู้เฉพาะโครงการที่ได้รับอนุญาตจัดสรรเท่านั้น การ

¹ สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง, 2547. รายงานภาวะเศรษฐกิจและการเงิน. [ระบบออนไลน์]. แหล่งที่มา <http://www.fpo.mof.go.th> (4 มีนาคม 2547).

พิจารณาให้สินเชื่อจะพิจารณาเป็นรายโครงการในรายที่มีผลประกอบการที่ดี ฐานะเข้มแข็ง ซึ่งอาจจะเป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์หรือไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ก็ได้ จากข้อมูลที่ธนาคารแห่งประเทศไทยรายงานสัดส่วนการปล่อยสินเชื่อสั่งหาริมทรัพย์ต่อ สินเชื่อรวมของธนาคารพาณิชย์สะท้อนแนวโน้มที่ลดลงของการให้สินเชื่อแก่ผู้ประกอบการตั้งแต่ในช่วงหลังวิกฤตเศรษฐกิจ โดยไตรมาส ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ของปี 2546 สินเชื่อของอสังหาริมทรัพย์มีสัดส่วนร้อยละ 15.1 ของสินทรัพย์รวม เป็นสินเชื่อที่ปล่อยให้แก่ผู้ประกอบการร้อยละ 5.5 สินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยร้อยละ 9.6 เทียบกับปี 2541 สินเชื่อสั่งหาริมทรัพย์ต่อสินเชื่อรวมของธนาคารพาณิชย์มีสัดส่วนร้อยละ 17.7 เป็นสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยร้อยละ 7.9 และเป็น สินเชื่อที่ให้ผู้ประกอบการร้อยละ 9.8²

จะเห็นได้ว่าในปี พ.ศ. 2546 ขณะที่เศรษฐกิจได้ขยายตัวร้อยละ 6.4 - 6.6³ อย่างต่อเนื่องและธนาคารแห่งประเทศไทยได้มีนโยบายอัตราดอกเบี้ยต่ำเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจอยู่ที่ 5.75 รวมทั้งมาตรการจากภาครัฐ เช่น การลดค่าจดทะเบียนการโอนจากร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 0.01 หรือการซื้อที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ โดยยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาที่เรียกเก็บเงินจากเงินได้จากการขายที่อยู่อาศัยเดิมเพื่อนำไปซื้อที่อยู่อาศัยใหม่⁴ แต่ผู้ประกอบการได้รับสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ลดลงและมีมาตรการควบคุมการให้สินเชื่ออย่างเข้มงวด จึงทำให้ผู้ประกอบการพบภาวะความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนั้นผู้ประกอบการจะต้องเผชิญกับ ความเสี่ยงด้านการตลาดคือความเสี่ยงที่เกิดจากราคาวัสดุก่อสร้างเพิ่มสูงขึ้น ส่งผลกระทบต่อราคาของสินทรัพย์ หรือความเสี่ยงทางด้านเครดิต ที่เกิดจากผู้ซื้อไม่สามารถชำระเงินได้ตามกำหนดเวลา ทำให้ธุรกิจขาดเงินทุนหมุนเวียน

จังหวัดเชียงใหม่ เป็นศูนย์กลางความเจริญในภาคเหนือ ทั้งทางด้านการศึกษา การท่องเที่ยว การค้า การบริการ ตลอดจนเป็นเมืองที่มีวัฒนธรรมอันดีงามและน่าอยู่ จึงมีประชากรเข้ามาอาศัยอยู่ในจังหวัดเชียงใหม่เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.18 จากปี พ.ศ. 2545⁵ และมีความต้องการที่อยู่

² สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง, 2547. รายงานภาวะเศรษฐกิจและการเงิน. [ระบบออนไลน์]. แหล่งที่มา <http://www.fpo.mof.go.th> (4 มีนาคม 2547).

³ สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง, 2547. ประมวลการเศรษฐกิจไทยปี 2546 และ 2547. [ระบบออนไลน์]. แหล่งที่มา <http://www.fpo.mof.go.th> (5 มีนาคม 2547).

⁴ ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2547. อัตราดอกเบี้ย. [ระบบออนไลน์]. แหล่งที่มา <http://www.bot.or.th> (4 มีนาคม 2547).

⁵ ธนาคารอาคารสงเคราะห์, 2546. สรุปสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยครั้งแรก. [ระบบออนไลน์]. แหล่งที่มา <http://www.ghbhomecenter.com> (25 กุมภาพันธ์ 2546).

อาศัยเพิ่มขึ้น สืบเนื่องจากข้อมูลผู้ยื่นขอคู่โครงการบ้าน ชอศ. ในเดือนพฤศจิกายน 2546 มีจำนวน 32,540 ราย เพิ่มจากเดือนตุลาคม 2546 ซึ่งมีจำนวน 28,146 ราย⁶ ส่งผลให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ขยายตัวอย่างรวดเร็ว ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้ดำเนินการเปิดโครงการใหม่ภายใต้การควบคุมการให้สินเชื่อและภาวะการแข่งขันสูง จึงต้องบริหารความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจอย่างมาก เพื่อความอยู่รอดและความสามารถในการแข่งขันได้

ดังนั้นจึงมีความสนใจจะศึกษาถึงการบริหารความเสี่ยงของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ เพื่อเป็นข้อมูลที่เป็นประโยชน์แก่ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต่อไป

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

เพื่อทราบถึงการบริหารความเสี่ยงของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่

ขอบเขตและวิธีการศึกษา

ขอบเขตการศึกษา

1. ขอบเขตเนื้อหา

ศึกษาถึงปัญหาความเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ การดำเนินกลยุทธ์การบริหารความเสี่ยงของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ประกอบด้วย ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม ความรู้ความเข้าใจในการบริหารความเสี่ยง ปัญหาความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ ด้านการตลาด ด้านการเงินหรือเครดิต และด้านการบริหารจัดการ การดำเนินกลยุทธ์ในการปรับตัวของกิจการด้านการปฏิบัติการ ด้านการตลาด ด้านการเงินหรือเครดิต และด้านการบริหารจัดการ โดยจะทำการเก็บข้อมูลตั้งแต่เดือนมีนาคมของปี พ.ศ. 2546 ถึงเดือนมีนาคม ของปี พ.ศ. 2547

⁶ สำนักงานพัฒนาเศรษฐกิจการคลัง, 2546. ความสืบหน้าโครงการด้านอสังหาริมทรัพย์. [ระบบออนไลน์]. แหล่งที่มา <http://www.fpo.mof.go.th> (4 มีนาคม 2547).

2. ขอบเขตประชากร

ประชากรที่ใช้ในการศึกษานี้ คือ ผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจในการตัดสินใจของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ โดยการสุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง (Purposive Sampling) ที่มีทุนจดทะเบียนตั้งแต่ 25,000,000 บาทขึ้นไป รวมจำนวน 24 แห่ง

วิธีการศึกษา การเก็บข้อมูล

1. ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data)

ใช้แบบสอบถาม และการสัมภาษณ์เชิงลึก โดยการสอบถามจากผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจในการตัดสินใจในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ จำนวน 24 แห่ง แห่งละ 1 คน รวม 24 คน โดยทำการศึกษาประชากรทั้งหมด ทั้งนี้จะทำการศึกษาดังแต่ไตรมาสที่ 1 ปี 2546 ถึง ไตรมาสที่ 1 ปี 2547

การเก็บรวบรวมข้อมูล เครื่องมือที่ใช้คือ แบบสอบถามโดยลักษณะของแบบสอบถามที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูลแบ่งออกเป็น 5 ส่วน ดังนี้

- ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม
- ส่วนที่ 2 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับองค์กร
- ส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับความรู้ความเข้าใจในการบริหารความเสี่ยง
- ส่วนที่ 4 การบริหารความเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่
- ส่วนที่ 5 ปัญหาและข้อเสนอแนะในการบริหารความเสี่ยง

2. ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data)

ข้อมูลที่ศึกษาจากหนังสือ บทความทางวิชาการ เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ตำราทางวิชาการ และข้อมูลที่ค้นคว้าผ่านทางอินเทอร์เน็ต

สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์

ข้อมูลที่ได้จากการตอบแบบสอบถามมาทำการวิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้สถิติเชิงพรรณนา (Descriptive Statistics) ประกอบด้วย ค่าร้อยละ (Percent) ค่าเฉลี่ย (Arithmetic Mean) และค่าความถี่ (Frequency) ใช้มาตรวัดของลิเกด (Likert Scale)

สำหรับการวัดระดับการบริหารความเสี่ยงของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้น ใช้มาตรา (Linkert Scale) โดยใช้แต่ระดับมีเกณฑ์การให้คะแนน ดังนี้

| ระดับความเสี่ยง | น้ำหนักคะแนน |
|-----------------|--------------|
| มากที่สุด | 5 |
| มาก | 4 |
| ปานกลาง | 3 |
| น้อย | 2 |
| น้อยที่สุด | 1 |

ประโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษา

1. ทำให้ทราบการบริหารความเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในเขตอำเภอเมือง จังหวัด เชียงใหม่
2. เพื่อเป็นประโยชน์สำหรับผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นำไปประยุกต์ใช้เป็นแนวทาง กำหนดกลยุทธ์ในการป้องกันความเสี่ยงของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

นิยามศัพท์

การบริหารความเสี่ยง หมายถึง การดำเนินการเพื่อเพิ่มโอกาสที่จะได้รับผลที่ดีและลดโอกาสที่เราจะได้รับผลในทางที่ไม่ดี โดยการควบคุมสาเหตุความเสี่ยงในส่วนที่เป็นปัจจัยภายใน และการดำเนินการเพื่อลดผลกระทบจากความผันผวนของปัจจัยภายนอกที่เราควบคุมไม่ได้⁷

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง ธุรกิจเกี่ยวกับการจำหน่ายโอน การเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน และ/หรือสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน เพื่อประโยชน์ทางการค้า

⁷ กอบศักดิ์ ภูตระกูล, เอกสารประกอบการอบรมหลักสูตรการบริหารธนาคารพาณิชย์, ธนาคารแห่งประเทศไทย. (กรุงเทพฯ: ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2545).