

ปัญหาพิเศษ

เรื่อง

การบริหารการเงินของรัฐกิจบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่
FINANCIAL MANAGEMENT OF HOUSING ESTATES
IN CHIANG MAI PROVINCE



โดย

นายอุดม ชัยเทพ

เสนอ

บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยแม่โจ้
เพื่อความสมบูรณ์แห่งปริญญาบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต (บริหารธุรกิจ)

พ.ศ. 2540

บทคัดย่อ

ชื่อเรื่อง การบริหารการเงินของธุรกิจบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่

โดย นายอุดม ชัยเทพ

ชื่อปริญญา บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต (บริหารธุรกิจ)

สาขาวิชาเอก บริหารธุรกิจ

ประธานกรรมการที่ปรึกษาปัญหาพิเศษ

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์บัญชา ไตรวิทยาคุณ)
วันที่.....เดือน..... พ.ศ. ๕

การศึกษาปัญหาพิเศษ เรื่อง การบริหารการเงินของธุรกิจบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่ ครั้งนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาปริญญาโทสาขาบริหารธุรกิจ มีวัตถุประสงค์เพื่อที่จะทราบถึงบทบาทของผู้บริหารการเงินในด้าน การคาดการณ์ความต้องการเงินทุน การจัดหาเงินทุน การจัดสรรเงินทุน รวมไปถึงปัญหาและผลกระทบด้านต่าง ๆ ต่อการบริหารการเงินของธุรกิจบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่ โดยศึกษาจากโครงการบ้านจัดสรรที่ตั้งอยู่ในจังหวัดเชียงใหม่ที่มีการเริ่มดำเนินโครงการตั้งแต่ปี 2537 ถึงปี 2539 และเป็นโครงการที่มีงบลงทุนต่อโครงการไม่เกิน 50 ล้านบาท โดยกลุ่มตัวอย่างที่ศึกษาในครั้งนี้ได้มาจากรายชื่อทำเนียบสมาชิกของสมาคมการค้าอสังหาริมทรัพย์จังหวัดเชียงใหม่ และได้ใช้แบบสอบถามเพื่อสอบถามข้อมูลจากผู้บริหารโครงการจำนวนทั้งสิ้น 54 โครงการ แล้วนำข้อมูลที่ได้นำมาเสนอในรูปตารางประกอบการอภิปรายผลของข้อมูลต่าง ๆ ที่ได้จากการศึกษา

ผลการศึกษาพบว่า โครงการบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่มีการศึกษาและให้ความสำคัญต่อการคาดการณ์และการวางแผนในการจัดหาเงินทุนเพื่อดำเนินการ โดยผู้ประกอบการจะศึกษาข้อมูลโดยตรงและการมอบหมายให้บริษัทที่ปรึกษาทางการเงินศึกษาข้อมูลทั้งในส่วนของการเงินและการตลาดตลอดจนปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องด้วย ในส่วนของการปฏิบัติการด้านการบริหารการเงินกลับพบว่าโครงการต่าง ๆ ไม่ได้ให้ความสำคัญต่อหน่วยงานการบริหารการเงินของโครงการเท่าที่ควร โดยเฉพาะอย่างยิ่งโครงการที่ดำเนินการในรูปบุคคลธรรมดาที่มีหน่วยงานด้านการบริหารการเงินเพียง 14 โครงการเท่านั้นและบทบาทของหน่วยงานด้านการบริหารการเงินก็เป็นลักษณะของงานประจำเป็นส่วนใหญ่มิได้มีบทบาทที่เกี่ยวกับการศึกษาวิเคราะห์ข้อมูลทางการเงิน

ซึ่งรวมไปถึงการขาดการเอาใจใส่ในการศึกษาค้นคว้าและเงินสดของโครงการส่วนการจัดสรรเงินทุนในการดำเนินโครงการบ้านจัดสรรพบว่า โครงการบ้านจัดสรรต่าง ๆ พึ่งพิงแหล่งเงินทุนจากเงินค้ำประกันจากผู้ซื้อบ้าน เกร็ดคิดการค้ำจากเจ้าหนี้การค้าต่าง ๆ และจากสถาบันการเงินในสัดส่วนที่สูง จึงก่อให้เกิดปัญหาเมื่อสภาวะทางเศรษฐกิจของประเทศตกต่ำ การขายไม่เป็นไปตามเป้าหมาย และเมื่อสถาบันการเงินเปลี่ยนแปลงนโยบายทางการเงินและเข้มงวดในการให้การสนับสนุนสินเชื่อมากขึ้น ส่งผลกระทบต่อเนื่องในการดำเนินงานของโครงการบ้านจัดสรรในที่สุด

โดยสรุป ธุรกิจบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่มีการศึกษาข้อมูลเบื้องต้นในการบริหารการเงินพอสมควร แต่ขาดการติดตามและประเมินผลการดำเนินการที่วางไว้จึงจำเป็นที่ธุรกิจบ้านจัดสรรควรที่จะให้ความสำคัญต่อการวางแผน การติดตามผลการดำเนินการด้านการเงิน การตลาด และปัจจัยภายนอกอื่น ๆ ที่ส่งผลกระทบต่อธุรกิจและไม่สามารถควบคุมได้ให้มากขึ้น รวมไปถึงการเพิ่มสัดส่วนเงินลงทุนในส่วนของผู้ประกอบการให้มากขึ้น และจำเป็นที่จะต้องดำเนินการในลักษณะการร่วมทุนเพิ่มขึ้นด้วย ทั้งนี้เพราะว่างบลงทุนที่สูงขึ้นในการดำเนินโครงการบ้านจัดสรรในแต่ละโครงการ นอกจากนี้ยังจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องมีการศึกษาข้อมูลด้านการเงินและการตลาดให้สอดคล้องกันมากขึ้นรวมถึงการบริหารเงินของโครงการบ้านจัดสรรจะต้องลดสัดส่วนการพึ่งพิงแหล่งเงินอื่น ๆ ให้น้อยลง ในขณะที่เดียวกันในส่วนของภาครัฐและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องควรที่จะต้องหันมาเอาใจใส่ดูแลและร่วมแก้ไขปัญหาด้านการเงินของธุรกิจนี้อย่างจริงจัง และทันเหตุการณ์ เนื่องจากผลกระทบที่เกิดจากธุรกิจนี้จะทำให้ธุรกิจที่ต่อเนื่องต่าง ๆ ต้องมีปัญหาในการดำเนินการไปด้วยและสุดท้ายก็จะส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศในที่สุด

ABSTRACT

Title Financial Management of Housing Estates in Chiang Mai Province
By Udom Chaiyathep
Degree Master of Business Administration
Major Field Business Administration
Chairman, Special Problem Advisory Board

R <

Assistant Professor Bancha Traiwittayakun)

The special problem of financial Management of Housing Estates in Chiang Mai Province is a partial fulfilment of the Master of Business Administration. This study aimed at evaluating the financial management of project managers including budget demand, budget procurement, and budget management; and, influences on the Chiang Mai real estate business projects.

The study was conducted between 1994 and 1996. Each real estate complex studied had an allocated budget of not more than 50 million baht. The data was collected from 54 projects whose names were gathered from the Chiang Mai real estate directory. They were asked to express their opinions on a questionnaire. Data was analysed using SPSS/PC⁺ to determine frequencies and percentage. The results are presented in quantitative and descriptive formats.

The study showed that the Chiang Mai real estate business had focused study on anticipating the financial needs, acquiring financial resources and planning budget allocation. The data utilized was directly collected from the project; consultant agencies then studied both financial and marketing data as well as other related aspects. Relative to financial management, it was determined that many projects had not done much once the project was launched, especially projects that were managed by businessmen unfamiliar with financial management. Only 14 projects out of the 54 had done financial management on a continuous basis. The rest had ignored it, even the projects' cash flow. As for budget demand, most projects had relied on their operating budgets to come from down-payments trading credit

and financial institutions so problems arose when the real estate market was depressed and marketing activities were not able to be carried on as planned. In addition, when financial institutions tightened their lending regulations, these real estates projects were affected.

This study of the Chiang Mai real estate business was conducted on the condition that data regarding the financial management of the projects was provided. The Chiang Mai real estate business seemed to poorly follow-up and evaluate projects once launched. The real estate business should concentrate more on financial planning and follow-up and on monitoring external factors relative to each real estate project. Additional budget should be allocated for each real estate project in the planning stage so that project marketing can be maintained. Data regarding the marketing and financial aspects of each project should also be handled with consistency and reliance on outside financial sources should be minimized. In the meantime, both the public and private sectors should join hands in studying and attempting to solve problems regarding the financial aspects of the real estate business as their problems affect related businesses and the national economy as a whole.