

ชื่อเรื่องการค้นคว้าแบบอิสระ

การใช้แหล่งเงินทุนของธุรกิจบ้านจัดสรรในจังหวัด
เชียงใหม่

ชื่อผู้เขียน

นายสุคเขต ตันตระกูล

บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต

สาขาวิชาบริหารธุรกิจ

คณะกรรมการสอบค้นคว้าอิสระ :

ผู้ช่วยศาสตราจารย์คารารัตน์ บุญเฉลียว ประธานกรรมการ
รองศาสตราจารย์สิริเกียรติ รัชชสถานติ กรรมการ
อาจารย์ชนินทร์ สิงห์รุ่งเรือง กรรมการ

บทคัดย่อ

การค้นคว้าอิสระเรื่อง การใช้แหล่งเงินทุนของธุรกิจบ้านจัดสรรในเขตจังหวัดเชียงใหม่ มี
วัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

- 1) เพื่อศึกษาการใช้แหล่งเงินทุนของธุรกิจบ้านจัดสรรในเขตจังหวัดเชียงใหม่
- 2) เพื่อศึกษาปัจจัยการตัดสินใจเลือก ใช้แหล่งเงินทุนของผู้บริหาร โครงการ
- 3) เพื่อศึกษาปัญหาและอุปสรรคในการใช้แหล่งเงินทุนที่เลือก

ในการวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยได้ทำการเก็บข้อมูลโครงการบ้านจัดสรรในเขตจังหวัดเชียงใหม่ ที่มีจำนวนบ้านในโครงการตั้งแต่ 50 หลังขึ้นไป รวม 81 โครงการ เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูลได้แก่ แบบสอบถาม ข้อมูลที่เก็บได้นำมาวิเคราะห์โดยเครื่องคอมพิวเตอร์ โปรแกรม SPSS/PC⁺ สถิติที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ใช้สถิติเชิงพรรณนา ได้แก่ ความถี่ จำนวน ร้อยละ ร้อยละ และค่าเฉลี่ย

สรุปผลการวิจัยได้ดังต่อไปนี้ การดำเนินงานของธุรกิจบ้านจัดสรรส่วนใหญ่ดำเนินงานในรูปแบบบริษัทจำกัด ดำเนินโครงการมาเป็นโครงการที่สอง กำหนดให้จ่ายเงินค่างวดตั้งแต่ 20% ของราคาขาย ระยะเวลาผ่อนค่างวด 12 เดือน

ต้นทุนของโครงการส่วนใหญ่มีต้นทุนระหว่าง 100-119 ล้านบาท โดยใช้แหล่งเงินทุนภายในกิจการ และแหล่งเงินทุนภายนอกที่ไม่เป็นสถาบันการเงินทุกโครงการ สำหรับโครงการที่ใช้แหล่งเงินทุนภายนอกที่เป็นสถาบันการเงินมี 78 โครงการ เมื่อดำเนินโครงการที่ทำเสร็จสิ้นแล้วคาดว่าจะทำโครงการต่อไป 61 โครงการ โดยคาดว่าเลือกใช้แหล่งเงินทุนเดิม 30 โครงการ สาเหตุที่

เลือกแหล่งเงินทุนเดิมมากที่สุดเพราะ มีความสนิทสนมกับผู้มีอำนาจอนุมัติเงินกู้ มีความมั่นคงสูง ได้รับวงเงินตามต้องการ และกำหนดเงื่อนไขชำระคืนได้เหมาะสม

แหล่งเงินทุนภายในที่โครงการบ้านจัดสรรเลือกใช้มากกว่าแหล่งอื่น คือ เงินทุนส่วนตัว เงินจากหุ้นส่วน เงินจากผู้ถือหุ้น และกำไรสะสมของโครงการก่อนหน้านี้ โดยปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกใช้ที่สำคัญ คือ ไม่ต้องใช้หลักประกัน สามารถระดมทุนได้ง่าย คาดว่าจะทำกำไรมากกว่าลงทุนในธุรกิจอื่น และกำหนดการชำระคืน ได้เองมากกว่าปัจจัยอื่น

แหล่งเงินทุนภายนอกที่เป็นสถาบันการเงินที่โครงการบ้านจัดสรรเลือกใช้มากกว่าแหล่งอื่น คือ ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน และธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกใช้ที่สำคัญมากกว่าปัจจัยอื่นตามลำดับดังนี้ วงเงินที่ได้รับจากการกู้ยืม มีความสัมพันธ์กับผู้มีอำนาจอนุมัติเงินกู้ ระยะเวลาในการพิจารณาเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย ขั้นตอนในการเตรียมเอกสารขออนุมัติ การกำหนดเงื่อนไขการเบิกจ่าย ประเภทของการกู้ยืม และการกำหนดการชำระคืน

แหล่งเงินทุนภายนอกที่ไม่เป็นสถาบันการเงินพบว่า โครงการบ้านจัดสรรเลือกใช้แหล่งเงินทุนแหล่งเดียว คือ เงินคาวน

ปัญหาที่เกิดจากการเลือกใช้เงินทุนภายในพบว่า ค่าเฉลี่ยโดยรวมอยู่ในระดับมาก แต่เมื่อพิจารณาในรายละเอียดของปัญหาพบว่า ปัญหาที่มีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับมากที่สุด คือทำให้ขาดสภาพคล่องในการหมุนเวียนเงิน สำหรับปัญหาอื่นๆอยู่ในระดับค่าเฉลี่ยมาก คือ เมื่อต้องการเงินกู้เพิ่มแล้วหาได้ยาก เสียโอกาสในการนำเงินไปลงทุนในธุรกิจอื่น หาสถาบันการเงินสนับสนุนผู้ซื้อบ้านได้ยาก ต้องจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นก่อนเสร็จสิ้นโครงการ และการถอนทุนของหุ้นส่วน

ปัญหาที่เกิดจากการเลือกใช้เงินทุนภายนอกที่เป็นสถาบันการเงิน ตามลำดับค่าเฉลี่ยโดยรวมอยู่ในระดับมาก และค่าเฉลี่ยในรายละเอียดของทุกปัญหาอยู่ในระดับมาก โดยเฉพาะปัญหาหาสถาบันการเงินเปลี่ยนแปลงจำนวนเงินกู้ ขึ้นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ อัตราค่าธรรมเนียมบริการสูง ไม่มีการแก้ไขปัญหาร่วมกัน มีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับมากใกล้เคียงกัน

ปัญหาที่เกิดจากการเลือกใช้เงินทุนภายนอกที่ไม่เป็นสถาบันการเงิน (กรณีเงินคาวน) พบว่าค่าเฉลี่ยโดยรวมอยู่ในระดับมาก แต่เมื่อพิจารณาในรายละเอียดพบว่าไม่จ่ายเงินตามสัญญา มีค่าเฉลี่ยมากที่สุดและหาสถาบันการเงินให้กับผู้ซื้อบ้าน ได้ยาก ค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับมาก

Independent Study **The Sources of Fund for Housing Projects in Chiang Mai Province**

Author **Mr. Sudket Tuntrakul**

M.B.A **Business Administration**

Examining Committee

Assist. Prof. Dararatana Boonchaliew	Chairman
Assoc. Prof Sirikiat Ratchusanti	Member
Lecturer Chanin Singrungraung	Member

Abstract

The purposes of the study on “The Sources of Funds for Housing Projects in Chiang Mai” were as follows :

- 1) To identify the sources of funds for the housing projects in Chiang Mai
- 2) To identify the factors which influenced housing project owners in determining the sources of funds
- 3) To identify the problems in exploiting the chose sources of funds.

The samples of the study were 81 housing projects in Chiang Mai which offered the minimum of 50 houses in each. A questionnaire was used to collect the data which were analyzed by the SPSS/PC⁺ program. Frequency, percent, mode, and mean were used in the descriptive information analysis.

The study revealed that most housing projects, working as corporations, were in the process of developing their second projects. Most of the housing projects were set their minimum down payment at 20% of the total price for a duration of 12 months.

Most of these housing projects, with their investment ranging from 100 million to 119 million baht, obtained their investment funds from different sources : all of eighty - one housing projects used their own internal source of capital and non - financial institutions, all of seventy - eighty housing projects used financial

institutions, sixty - one housing project owners planned to develop future projects after the current ones were completed. thirty of them preferred to choose the same previous sources for funding because they were acquainted with the loan approval authorities ; these sources had high reliability ; they got the amount of loan for what they needed ; and a reasonable due date for loan repayment.

The type of internal source of capital that they used more than other source were personal income, shares from partnerships, shares from stock holders, and accumulated profits gained from previous projects. The most important reason in using as the source of fund due to the following : no collateral was required ; conveniently obtainable; expected more profitable than other business; and loan payment arrangements could be set by house project owners.

The type of external financial institutions that they chosen more than other source were commercial banks, financial companies, and the government housing bank, respectively. Factors which influenced housing project owners more than other factors were, presented in order of significance, included ; the amount of loan granted, the relationship with the loan approval authorities, the duration for loan approval, the interest rate, the procedures in document preparations for loan approval, the criteria for withdrawals, the types of loans, and the arrangements for loan repayment.

For non-financial institutions all housing project owners relied upon the down payment.

Problems concerning the use of internal source of capital had over all average in high level ,but the disruption of the flow of money circulation had the average in highest significance, the other problem had over all average in high level were the difficulty in seeking loans when more fund was needed, the miss of opportunities in other business, and very hard to find the financial institution to support home buyer, the earning per share had to pay before project's completion, and partnership terminations.

Problems concerning non-financial institutions had over all average in high level ,listed in order of significance, included the followings : the change of amount of loan by the institutions ; the increase of interest rate ; high service charge rate ; and no cooperation in problem solving.

Problems concerning the use of funds from non-financial institutions (down payment) had over all average in highest level which was as follow ; receiving

no down payment from home buyers as stated in contract was listed as most significant but where as home buyers' lack of support from financial institution as the average at high level significant.

มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Chiang Mai University