บทที่ 3
สภาวะและลักษณะการดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

การวิเคราะห์งบการเงินนอกจากผู้วิเคราะห์จะต้องมีความรู้เกี่ยวกับความหมายของรายการในงบการเงินและวิธีการวิเคราะห์ที่เหมาะสมแล้ว ผู้วิเคราะห์ยังต้องทราบถึงสภาวะธุรกิจและลักษณะการดำเนินของธุรกิจที่ทำการวิเคราะห์ด้วย เพื่อให้ผลที่ได้จากการวิเคราะห์นั้นถูกต้องใกล้เคียงความเป็นจริงมากที่สุด

สภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่

จังหวัดเชียงใหม่เป็นจังหวัดที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในอัตราที่สูงมาก เมื่อเทียบกับจังหวัดอื่นๆ ในภาคเหนือตอนบน เนื่องจากผู้ซื้อบ้านในจังหวัดเชียงใหม่ มีทั้งผู้ซื้อที่ซื้อเพื่ออยู่อาศัยเอง เพื่อการขายต่อเอากำไร เพื่อเป็นบ้านหลังที่สองสำหรับพักผ่อน และซื้อไว้เพื่อให้บุตรหลานอยู่อาศัยในระหว่างการศึกษา ทำให้การลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบต่างๆ เช่น การจัดสรรที่ดิน โครงการบ้านจัดสรร อาคารชุดและทาวน์เฮาส์ ในยุคแรกๆเป็นการพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่จะเป็นการจัดสรรที่ดินเปล่า ส่วนโครงการบ้านจัดสรรเต็มรูปแบบเกิดขึ้นเป็นครั้งแรกในปี พ.ศ. 2516[8]

การพัฒนาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยได้ขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว และจริงจังในช่วงปี พ.ศ. 2531-2534 ซึ่งถือได้ว่าเป็นยุคทองการพัฒนาที่ดินในจังหวัดเชียงใหม่ มีการกระจายตัวอย่างมากทั้งในเขตอำเภอเมือง และบริเวณอำเภอรอบนอกที่ไม่ไกลจากตัวเมืองนัก เช่น สันทราย สันกำแพง หางดง ดอยสะเก็ด สารภี ในช่วงนี้ได้เกิดการเก็งกำไรในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มากขึ้น มีการกว้านซื้อที่ดินไว้เพื่อทำการพัฒนา ทำให้ราคาที่ดินในจังหวัดเชียงใหม่สูงขึ้นอย่างรวดเร็ว[9]

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

---

[8] ปรีชา เจ็งเจริญ,"การขยายตัวของเมืองในภาคเหนือ กรณีศึกษาการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่",วารสารเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ (พฤษภาคม-สิงหาคม 2542),หน้า 95-98

[9] เรื่องเดียวกัน

ในปี 2534 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ได้รับผลกระทบในช่วงสั้นๆ จากสงครามอ่าวเปอร์เซีย และวิกฤติการณ์ความไม่สงบภายในประเทศช่วงเดือนพฤษภาคม ปี 2535 จนส่งผลให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เกิดการชะลอตัวอย่างมาก ประกอบกับธนาคารพาณิชย์เริ่มเข้มงวดการปล่อย สินเชื่อแก่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หลายประเภท และทางราชการได้มีการออกมาตราการต่างๆ ที่ส่งผลกระทบต่อการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เช่น การใช้ราคาที่ดินประเมินใหม่ทำให้เสียภาษีในการโอนสูงขึ้น การจัดเก็บภาษีมูลค่าเพิ่มทำให้ต้นทุนเพิ่มสูงขึ้น[10]

ในปี 2536 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้เริ่มปรับตัวไปในทางที่ดีขึ้น เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยในระบบการเงินเริ่มลดลง ไม่มีปัญหาเกี่ยวกับการขาดแคลนวัสดุอุปกรณ์การก่อสร้าง ประชาชนมีความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น มีการเปิดตัวโครงการต่างๆ เพิ่มขึ้นหลายแห่ง โดยขยายตัวไปทางอำเภอรอบนอกเนื่องจากราคาที่ดินในเมืองมีราคาสูงมากเกินไป[11]

ในปี 2537 ภาวะการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ยังคงขยายตัวต่อไปอีก มีการจัดสรรที่ดินแปลงย่อยเพิ่มมากขึ้น เนื่องจากผู้ซื้อมีแนวโน้มที่จะซื้อที่ดินเพื่อปลูกบ้านเองมากขึ้น โดยเฉพาะบริเวณชานเมืองตามแนวถนนสายหลักต่างๆ เช่น เชียงใหม่-แม่ริม, เชียงใหม่-แม่โจ้, เชียงใหม่-ดอยสะเก็ด, เชียงใหม่-หางดง อย่างไรก็ตามภาวะการขายไม่ได้รุ่งเรืองเหมือนแต่ก่อน เพราะมีการแข่งขันกันสูง[12]

ในปี 2538-2539 วิกฤติการณ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เริ่มส่งสัญญาณชัดเจน แต่ด้วยความเชื่อมั่นและการขยายตัวของการลงทุนอย่างมากในอดีตยังคงมีอยู่ ทำให้ยังคงเกิดโครงการใหม่ๆ ขึ้นมาอีกเป็นจำนวนมาก จนส่งผลให้มีจำนวนบ้านจัดสรร, คอนโด, ที่ดินเปล่า มีจำนวนมากเกินความต้องการ อีกทั้งเป็นช่วงที่เศรษฐกิจโดยรวมของประเทศชะลอตัว ทำให้การซื้อเพื่อเก็งกำไรในยุคก่อนหมดไป จึงทำให้เกิดวิกฤติการณ์บ้านล้นตลาดในที่สุด[13]

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

---

[10] ปรีชา เจ็งเจริญ,"การขยายตัวของเมืองในภาคเหนือ กรณีศึกษาการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่",วารสารเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ (พฤษภาคม-สิงหาคม 2542),หน้า 95-111

[11] เรื่องเดียวกัน

[12] เรื่องเดียวกัน

[13] เรื่องเดียวกัน

ในปี 2540 สถานการณ์ที่อยู่อาศัยของไทยอยู่ในภาวะวิกฤติรุนแรง โดยขยายตัวในอัตราที่ลดลงอย่างรวดเร็วจากร้อยละ 6.4 ในปี 2539 เหลือเพียงร้อยละ 0.6[14] ในปี 2540 รวมไปถึงการที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศเปลี่ยนระบบอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ เป็นอัตราลอยตัว ในวันที่ 2 กรกฎาคม 2540 ส่งผลให้หนี้สินที่เป็นเงินตราต่างประเทศสูงขึ้นถึงเท่าตัว และดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดจากหนี้สินที่เป็นเงินตราต่างประเทศสูงขึ้นด้วย เนื่องจากไม่ได้ใช้เครื่องมือป้องกันความเสี่ยงทางการเงิน จนทำให้ผู้ประกอบการประสบปัญหาการขาดสภาพคล่องทางการเงิน และผลประกอบการเป็นอย่างมาก ซึ่งรวมไปถึงผู้ประกอบการในจังหวัดเชียงใหม่

ในปี 2541 สถานการณ์ที่อยู่อาศัยของไทยยังคงไม่ดีขึ้น แต่กลับทรุดหนักลงไปอีก เนื่องจากสถาบันการเงินขาดสภาพคล่องและถูกสั่งปิดกิจการถึง 56 แห่ง อีกทั้งปัญหาการขาดสภาพคล่องของธุรกิจแทบจะทุกประเภท อันเนื่องมาจากการถูกเร่งรัดให้ชำระหนี้เงินตราต่างประเทศ และการที่ต้องชำระดอกเบี้ยจากเงินต้นที่ปรับตัวสูงขึ้น จนทำให้ประกอบการหลายแห่งต้องหยุดกิจการ ส่งผลให้เกิดปัญหาคนว่างงานเป็นจำนวนมาก หรือการถูกลดเงินเดือน ไม่มีโบนัส ประกอบกับการที่สถาบันการเงินงดสินเชื่อ และปรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ในปี 2541 สูงถึงร้อยละ 13-19 ต่อปี[15] ทำให้ประชาชนไม่สามารถซื้ออสังหาริมทรัพย์ได้เหมือนอดีต เพราะไม่มีรายได้ หรือรายได้ลดลง หรือมีความไม่แน่นอนในรายได้ เนื่องจากการผ่อนชำระอสังหาริมทรัพย์ต้องใช้ระยะเวลายาว

รูปแบบของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีหลายรูปแบบ เช่น การจัดสรรที่ดินเปล่า การจัดสรรที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง อาคารชุดที่พักอาศัย สนามกอล์ฟ และศูนย์กีฬา สวนเกษตร ศูนย์การค้าครบวงจร ฯลฯ แต่สำหรับกรณีศึกษานี้จะเน้นกิจการที่ประกอบธุรกิจการจัดสรรที่ดินเปล่า และการจัดสรรที่พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ในรูปของบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

---

[14] สรวุฒ ตังกาพล ,"วิกฤติตลาดที่อยู่อาศัยปี 2540-2541 และมาตรการแก้ไข",วารสารสมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัย (ตุลาคม-ธันวาคม 2541),หน้า 19

[15] สรวุฒ ตังกาพล ,"วิกฤติตลาดที่อยู่อาศัยปี 2540-2541 และมาตรการแก้ไข",สมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัย (ตุลาคม-ธันวาคม 2541):หน้า 20

กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โครงการอสังหาริมทรัพย์ทุกโครงการ ไม่ว่าจะกำหนดรูปแบบของโครงการให้มีรูปแบบโครงการเช่นไร อาทิเช่น โครงการทาวน์เฮ้าส์ บ้านเดี่ยว อาคารพาณิชย์ คอนโดมิเนียม หรืออาคารสูง ฯลฯ จำเป็นต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งประกอบด้วย[16]

1. **ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497**

กฎหมายฉบับนี้กล่าวถึงการแบ่งแยกโฉนด การออกโฉนด การถือครองกรรมสิทธิ์ และการค้าที่ดิน โดยมีหน่วยงานที่รับผิดชอบคือ กรมที่ดิน

2. **พระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ.2518 และข้อกำหนดผังเมืองรวมของแต่ละพื้นที่**

กฎหมายฉบับนี้ออกมาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อ ให้เกิดการใช้ประโยชน์จากที่ดินตามประเภทของโครงการที่เหมาะสม ทั้งนี้เพื่อให้เกิดสภาพแวดล้อมของชุมชนที่ดี นอกจากนี้ยังกำหนด กิจกรรมภายในพื้นที่ ที่สามารถดำเนินการได้ กิจกรรมที่ผ่อนผัน และกิจกรรมที่ห้ามดำเนินการ โดยมีหน่วยงานที่รับผิดชอบคือ สำนักงานผังเมืองเป็นผู้จัดทำผัง และหน่วยงานท้องถิ่นเป็นผู้ควบคุม

3. **ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 พ.ศ.2515**

เนื้อความของประกาศจะเกี่ยวข้องกับการกำหนด ความหมายหลักเกณฑ์ และวิธีการจัดสรรที่ดิน รวมทั้งกล่าวถึงการจัดองค์กรขึ้นมาดูแล และให้การอนุญาตจัดสรรที่ดิน โดยมีกรมที่ดินเป็นผู้รับผิดชอบ

4. **พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522**

เนื้อความจะกล่าวถึงรายละเอียดของอาคารที่รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารมีอำนาจในการออกกฎกระทรวงซึ่งใช้บังคับ นอกจากนี้ยังกล่าวถึงคณะกรรมการควบคุมอาคาร การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร อำนาจหน้าที่ของพนักงานท้องถิ่น ฯลฯ

5. **ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2535**

เนื้อความเป็นการกำหนดรายละเอียดของโครงการที่ควรจะเป็น อาทิเช่น ขนาดของแปลงที่ดินที่ทำการจัดสรร ขนาดของถนนภายในโครงการ สถานที่กลับรถ ระบบการระบายน้ำ ระบบการบำบัดน้ำเสีย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ และสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะตามที่จำเป็น โดยมีกรมที่ดินเป็นผู้รับผิดชอบ

---

[16] ชูชีพ พิพัฒน์ศิถี ,ชาย กิตติคุณาภรณ์,"คู่มือประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์",บริษัท พี.พริ้นติ้ง กรุ๊ป จำกัด 2539,หน้า 11-15

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

6. **กฎกระทรวงฉบับที่ 1 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2479**

เนื้อความกำหนดรายละเอียดและส่วนต่างๆของอาคาร แนวอาคารและระยะต่างๆ การสุขาภิบาล ฯลฯ ซึ่งข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2522 มีเนื้อความสัมพันธ์กับกฎกระทรวงฉบับนี้

7. **ข้อบัญญัติท้องถิ่นเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคาร**

ผู้ประกอบการจำเป็นต้องพิจารณาทั้งข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2522 และกฎกระทรวงฉบับที่ 1 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2479 ประกอบควบคู่กันไป

8. **พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.** 2535 การจัดสรรที่ดินเปล่าเพื่ออยู่อาศัยตั้งแต่ 500 แปลง หรือพื้นที่เกินกว่า 100 ไร่ ขึ้นไป เจ้าของโครงการต้องจัดทำรายงานผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

9. **ประมวลรัษฎากร**

เป็นการกำหนดโครงสร้าง และอัตราภาษีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งปัจจุบันกรมที่ดินเป็นผู้จัดเก็บ

ขั้นตอนการดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าจะเป็นรูปแบบใดต่างก็มีลักษณะการดำเนินงานที่ใกล้เคียงกันในเรื่องต่อไปนี้

1. **การซื้อที่ดิน**

ในการซื้อที่ดินเพื่อนำมาจัดทำโครงการนั้น จะต้องมีการพิจารณา วิเคราะห์หาข้อมูลและศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ ว่าจะสามารถนำไปทำโครงการใดได้บ้าง และจะมีผลตอบแทนต่อความคุ้มค่าในการลงทุนหรือไม่ ดังนั้นก่อนที่จะมีการซื้อที่ดินมาจัดทำโครงการจะต้องพิจารณาถึงปัจจัยต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง, ความเหมาะสมของขนาดที่ดิน, ความต้องการของผู้บริโภค, เงินลงทุน, สภาวะการแข่งขัน, ปัญหา และโอกาสในการทำโครงการ

2. **การขอยื่นจัดสรรที่ดิน**

ตามข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 ทุกๆ โครงการที่ทำการจัดจำหน่ายที่ดินต่อต่อกันเป็นแปลงย่อยตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไปต้องทำการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ในการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินผู้ขอต้องจัดให้มีแผนผังการจัดสรรที่ดิน ได้แก่ แผนผังสังเขป แผนผังบริเวณรวม แผนผังการแบ่งแปลงที่ดิน แผนผังระบบสาธารณูปโภค และบริเวณสาธารณะ เช่น ระบบการ

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ระบายน้ำ ระบบประปาที่จัดทำโดยผู้ประกอบการจัดสรรที่ดิน ระบบการกำจัดขยะมูลฝอย ระบบถนนและทางเท้า และแผนผังอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดินต่อคณะอนุกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเพื่อพิจารณา เมื่อได้รับการพิจารณาอนุมัติแล้วจึงสามารถทำการพัฒนาและก่อสร้างต่อไปได้

ในทางกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินแบ่งขนาดของที่ดินจัดสรรแบ่งออกเป็น 3 ขนาดคือ

1) ขนาดใหญ่ ได้แก่ที่ดินที่ทำการรังวัดแบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไป หรือเนื้อที่ 100 ไร่ ขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม เรื่องกำหนดประเภทและขนาดของโครงการ หรือกิจการส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือเอกชนที่ต้องจัดทำรายการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ฉบับที่ 2 (พ.ศ.2535) และสำหรับภายในโครงการต้องจัดให้มีบ่อบำบัดรวม เพื่อทำการบำบัดน้ำเสียที่เกิดจากโครงการให้สะอาดยิ่งขึ้น

2) ขนาดกลาง ได้แก่ที่ดินที่ทำการรังวัดแบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายตั้งแต่ 100-499 แปลงขึ้นไป หรือเนื้อที่ 19-100 ไร่

3) ขนาดเล็ก ได้แก่ที่ดินที่ทำการรังวัดแบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายตั้งแต่ 10-99 แปลงขึ้นไป หรือเนื้อที่ต่ำกว่า 19 ไร่

ในการจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายเฉพาะที่ดิน ที่ดินแปลงย่อยต้องมีขนาดความกว้างของหน้าแปลงที่ติดถนนไม่ต่ำกว่า 12 เมตร และมีความยาวไม่ต่ำกว่า 20 เมตร หากรูปที่ดินแปลงย่อยไม่ได้ขนาดดังกล่าวต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 80 ตารางวา

3. การพัฒนาที่ดิน

กิจการต้องทำการพัฒนาที่ดินให้เป็นไปตามเงื่อนไขของกฎหมายจัดสรร เพราะกรมที่ดินจะส่งเจ้าหน้าที่มาตรวจสอบความคืบหน้าของโครงการเป็นระยะๆ เพื่อพิจารณาในการออกใบอนุญาตจัดสรร ซึ่งเริ่มตั้งแต่การปรับถมดิน ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบประปา ระบบไฟฟ้า ระบบโทรศัพท์ ระบบทางเท้า สวนสาธารณะ ทั้งนี้วิศวกรโครงการจะเป็นผู้ควบคุมดูแลและตรวจสอบ

4. การก่อสร้างสิ่งปลูกสร้าง

การก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างจะต้องมีสถาปนิกเป็นผู้ออกแบบ และจะต้องขออนุญาตกับกรมที่ดิน รวมถึงการตรวจสอบงานก่อสร้างให้เป็นไปตามแบบที่สถาปนิกได้ออกแบบไว้

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

5. การวางแผนการตลาดและการประชาสัมพันธ์

การวางแผนการตลาดจะทำให้กิจการทราบถึงช่องทางการจำหน่าย และช่วงเวลาการเปิดขายที่เหมาะสม เพราะการวางแผนการตลาดทำให้ทราบถึงแนวโน้มความเป็นไปได้ของโครงการ สภาพการแข่งขัน ความต้องการของลูกค้า ปัญหาและโอกาสในการจัดทำโครงการ ราคาและเงื่อนไขการชำระเงินที่ลูกค้าพอใจเมื่อเทียบกับคุณภาพ

การวางแผนการตลาดจะประสบความสำเร็จต้องอาศัยการโฆษณาในสื่อต่างๆ ไม่ว่าจะเป็น หนังสือพิมพ์ ป้ายโฆษณา แผ่นพับโฆษณา และการประชาสัมพันธ์ เป็นการสร้างภาพพจน์ของโครงการ การกระจายข่าวสารข้อมูลหรือความคืบหน้าของโครงการ

6. การขาย

ลักษณะการเปิดการขายที่เป็นที่นิยมทำกัน คือ ช่วงเปิดการขายเป็นการภายใน (PRE - SALE) และช่วงเปิดโครงการอย่างเป็นทางการ (GRAND OPENING) บางโครงการจะจัดให้มีของแถมเพื่อล่อใจลูกค้าให้ซื้อโครงการ และมีขั้นตอนการรับชำระเงินค่าขายตามลำดับได้ ดังนี้

- ชำระเงินจองในวันจอง
- ชำระเงินในวันทำสัญญา
- ผ่อนชำระเงินดาวน์
- ชำระเงินในวันโอนกรรมสิทธิ์

ลักษณะการดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่

การดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในจังหวัดเชียงใหม่ ระหว่างปี 2538 – 2541 มีลักษณะการดำเนินงานที่แตกต่างกันในแต่ละบริษัท ในที่นี้จะกล่าวถึงเฉพาะกิจการที่จะทำการศึกษาวิเคราะห์ผลการดำเนินงานได้แก่ บริษัท นิยมพานิชเรียลเอสเตท จำกัด บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ นอร์ธ จำกัด และบริษัท เชียงใหม่ปิยมิตร จำกัด โดยมีข้อมูลรายละเอียดจากการสัมภาษณ์ดังต่อไปนี้

บริษัท นิยมพานิชเรียลเอสเตท จำกัด ก่อตั้งขึ้นในปี 2532 เป็นกิจการที่มีผู้ถือหุ้นเป็นชาวเชียงใหม่ โดยเริ่มโครงการ "บ้านในฝันโครงการ 1" ที่ถนน ป่าแดด อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ มีเนื้อที่ 50 ไร่ 2 งาน 21 ตารางวา บ้านพร้อมที่ดิน จำนวน 136 หลัง ปี 2534 เปิดโครงการ "บ้านในฝันโครงการ 2" ที่ถนนคันคลองชลประธาน ตำบลแม่เหียะ อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ มีเนื้อที่ 91 ไร่ 1 งาน 51.3 ตารางวา แบ่งเป็นที่ดินเปล่าและบ้านพร้อมที่ดินรวม 161 แปลง ราคาบ้านพร้อมที่ดินอยู่ที่ 2 ล้านบาท – 5 ล้านบาท ปี 2538 เปิดโครงการ "บ้านในฝันโครงการ 3" ที่ถนนคันคลองชลประธาน ตำบลแม่เหียะ อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ มีเนื้อที่ 22 ไร่ 92

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางวา แบ่งเป็นที่ดินเปล่าและบ้านพร้อมที่ดินรวม 79 แปลง ราคาบ้านพร้อมที่ดินอยู่ที่ 1.5 ล้านบาท – 3 ล้านบาท และเปิด "โครงการคอนโดมิเนียม" 5 ชั้น 25 ยูนิต ราคาตารางเมตรละ 16,000.- บาท และปี 2541 เปิดโครงการ "บ้านในฝันโครงการ 4" ที่ถนน เชียงใหม่-สันกำแพง-ออนหลวย ตำบลแช่ช้าง อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ มีเนื้อที่ 232 ไร่ 63 ตารางวา เปิดการขายเฟสแรก เนื้อที่ 68 ไร่ 2 งาน 80.22 ตารางวา แบ่งเป็นที่ดินเปล่าและบ้านพร้อมที่ดินรวม 178 แปลง ราคาขายบ้านพร้อมที่ดินเริ่มต้นที่ 1 ล้านบาท มีเนื้อที่ของสวนสาธารณะกว่า 6 ไร่

ลูกค้าของบริษัทฯในแต่ละโครงการที่ผ่านมาส่วนใหญ่เป็นชาวเชียงใหม่และคนกรุงเทพที่ซื้อเพื่อเป็นที่พักผ่อนและให้บุตรหลานพักอาศัยเพื่อการศึกษา จุดเด่นของโครงการอยู่ที่การวางผังโครงการ ระบบสาธารณูปโภค แบบอาคาร รวมถึงชื่อเสียงของโครงการที่ผ่านๆมา

การบริหารทางการเงินบริษัทจะมีการจัดทำงบกระแสเงินสดของโครงการต่างๆที่จะลงทุนว่าได้ผลตอบแทนคุ้มต่อการลงทุนหรือไม่ และมีการจัดทำประมาณการงบกระแสเงินสดเพื่อดูสภาพคล่องของกิจการรวมถึงการปรับปรุงแก้ไขแผนงานต่างๆหากเงินสดไม่เป็นไปตามประมาณการที่วางไว้ ซึ่งบริษัทจะให้ความสำคัญกับงบกระแสเงินสดมากกว่าการวิเคราะห์อัตราส่วน ส่วนการดูงบดุลและงบกำไรขาดทุนบริษัทจะใช้วัดผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกิจการว่ามีสินทรัพย์และหนี้สินในแต่ละช่วงเวลาว่ามีจำนวนเท่าใด

บริษัท แลนด์แอนด์เฮ้าส์ นอร์ธ จำกัด ก่อตั้งขึ้นในปี 2538 โดยมีบริษัท แลนด์แอนด์เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ เปิดโครงการ"บ้านมัณฑนา" ที่ตั้งโครงการ ถนนเชียงใหม่-หางดง กม.ที่ 12.4 มีเนื้อที่ประมาณ 50 ไร่ จำนวนประมาณ 100 แปลง และบริษัทฯยังมีสำนักงานขายที่กรุงเทพ บริษัทฯเน้นการขายบ้านพร้อมที่ดิน โดยที่ดินแบ่งออกเป็นขนาดตั้งแต่ 85 ตารางวาขึ้นไป และมีราคาขายบ้านพร้อมที่ดินอยู่ที่ 4 ล้านบาท - 6 ล้านบาท

ลูกค้าของบริษัทส่วนใหญ่เป็นชาวเชียงใหม่และคนกรุงเทพที่ซื้อไว้เป็นที่พักผ่อน จุดเด่นของโครงการอยู่ที่การโฆษณาและประชาสัมพันธ์อย่างทั่วถึงทั้งประเทศ เนื่องจากบริษัท แลนด์แอนด์เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ได้ดำเนินงานทางด้านอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดใหญ่ๆและในกรุงเทพเอง การโฆษณาและประชาสัมพันธ์ของบริษัท แลนด์แอนด์เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) จะระบุถึงโครงการต่างๆที่อยู่ที่ต่างจังหวัดด้วยเสมอ ระบบสาธารณูปโภคที่พร้อม รวมถึงชื่อเสียงในการดำเนินธุรกิจ

บริษัทมีการบริหารทางการเงินโดยการจัดทำงบกระแสเงินสดของโครงการต่างๆที่จะลงทุนว่าได้ผลตอบแทนคุ้มต่อการลงทุนหรือไม่ และมีการจัดทำประมาณการงบกระแสเงินสดเพื่อดูสภาพคล่องของกิจการเพื่อประโยชน์ในการปรับปรุงแก้ไขแผนงานต่างๆหากเงินสดไม่เป็นไปตาม

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ประมาณการที่วางไว้ ส่วนการวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินโดยอาศัยข้อมูลจากงบดุลและงบกำไรขาดทุนนั้นไม่ได้ใช้บ่อยนัก แต่บริษัทจะใช้งบดุลและงบกำไรขาดทุนในการวัดผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกิจการ

บริษัท เชียงใหม่ศุภมิตร จำกัด ก่อตั้งขึ้นในปี 2532 เป็นกิจการที่มีผู้ถือหุ้นเป็นคนกรุงเทพ มีโครงการชื่อ"ปาล์ม สปริงส์ เพลส" ซึ่งที่ตั้งโครงการอยู่ที่ 120 หมู่ที่ 5 ถนนมหิดล ตำบลหนองหอย อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ บนเนื้อที่157 ไร่ 2 งาน 57.2 ตารางวา มีจำนวน 255 แปลง ราคาบ้านพร้อมที่ดินอยู่ที่ 5 ล้านบาท – 10 ล้านบาท โครงการ "ปาล์ม วิลล่า" บนเนื้อที่ 15 ไร่ 1 งาน 14 ตารางวา มีจำนวน 27 แปลง ราคาบ้านพร้อมที่ดินอยู่ 8 ล้านบาท – 12 ล้านบาท และโครงการ "ปาล์ม สปริงส์ ทาวน์โฮมส์" จำนวน 59 แปลง ราคาบ้านพร้อมที่ดินอยู่ที่ 1.5 ล้านบาท – 2.2 ล้านบาท มีระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น คลับเฮ้าส์ สถานที่ออกกำลังกาย สวนสาธารณะ ลักษณะของบ้านเน้นแบบสแปนิช

ลูกค้าของบริษัทส่วนใหญ่เป็นชาวเชียงใหม่และคนกรุงเทพที่ซื้อไว้เป็นที่พักผ่อน จุดเด่นของโครงการอยู่ที่ลักษณะการออกแบบและก่อสร้างแบบสแปนิช รวมถึงระบบสาธารณูปโภคที่พร้อม และเน้นกลุ่มลูกค้าที่มีฐานะดี

ก่อนที่บริษัทจะทำโครงการบริษัทจะมีการจัดทำงบกระแสเงินสดของโครงการต่างๆที่จะลงทุนเพื่อดูผลตอบแทนว่าคุ้มต่อการลงทุนหรือไม่ นอกจากนั้นบริษัทยังมีการจัดทำประมาณการงบกระแสเงินสดเพื่อดูสภาพคล่องของกิจการโดยรวมและบริษัทจะทำการปรับปรุงแก้ไขแผนงานต่างๆหากเงินสดไม่เป็นไปตามประมาณการที่วางไว้ สำหรับงบดุลและงบกำไรขาดทุนบริษัทจะใช้ในการวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินและวัดผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกิจการ แต่การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินบริษัทให้ความสำคัญน้อยกว่าการจัดทำงบกระแสเงินสด

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved