

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา

ในระยะเวลาเกือบ 10 ปีที่ผ่านมา เศรษฐกิจของประเทศไทยได้เจริญเติบโตในระดับสูง เนื่องจากสถานะทางเศรษฐกิจที่เอื้ออำนวยต่อการขยายตัวของเศรษฐกิจ ไม่ว่าจะเป็นค่าจ้างแรงงานที่อยู่ในระดับค่าทรัพยากรธรรมชาติที่ยังอุดมสมบูรณ์ รวมทั้งได้รับสิทธิพิเศษทางภาษีสำหรับสินค้าส่งออกหลายประการ ซึ่งทำให้สินค้าไทยมีความสามารถแข่งขันได้ในตลาดโลก สินค้าจากไทยสามารถจำหน่ายได้เกือบทั่วโลก ทำให้มีการลงทุนในอุตสาหกรรมต่าง ๆ อย่างมากมาย รวมทั้งอุตสาหกรรมการก่อสร้าง

ในยุคที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์รุ่งเรือง ในช่วงปีพ.ศ. 2530-2533 และสกลสมาคมอดทนก่อนที่จะสะดุดหยุดลงในปี 2539 ก่อนหน้านั้นการขอสินเชื่อจากธนาคารมักจะไม่ได้รับการปฏิเสธ โดยเฉพาะบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ อัตรากาขยายสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ตั้งแต่ปี 2533 เป็นต้นมา จึงเพิ่มขึ้นปีละไม่ต่ำกว่าร้อยละ 30

แต่การที่ธนาคารปล่อยกู้ให้ผู้ประกอบการในจำนวนมหาศาล ในแต่ละปีรวมแล้วหลายแสนล้านบาทนั้น ทำให้เกิดการไม่สมดุลกันระหว่างรายได้ของผู้ประกอบการ กับสินเชื่อที่กู้มาจากสถาบันการเงิน เมื่อผู้ประกอบการเริ่มขาดสภาพคล่อง มีปัญหาผิคนัดชำระหนี้กับธนาคาร ไม่มีรายได้เข้าบริษัทเนื่องจากสินค้าล้นตลาดจากการขาดกำลังซื้อของผู้บริโภค นอกจากนี้ กำลังซื้อส่วนใหญ่ในช่วงที่ผ่านมากลายเป็นกำลังซื้อเทียม เหตุเพราะเป็นการซื้อเพื่อเก็งกำไรเกือบทั้งสิ้น

ในปี 2540 ถึงปี 2542 เศรษฐกิจของประเทศไทยต้องประสบกับปัญหาความขุ่นงา มากมาย ไม่ว่าจะเป็นจากการดำเนินนโยบายเข้มงวดทางการเงินของทางราชการในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา เพื่อรักษาเสถียรภาพทางเศรษฐกิจ ลดอัตราเงินเฟ้อ และปัญหาการขาดดุลบัญชีเดินสะพัดด้วยการตรึงอัตราดอกเบี้ยไว้ในระดับสูง การควบคุมการขยายสินเชื่อของสถาบันการเงิน ผนวกกับการอ่อนตัวของค่าเงินบาท ภายหลังจากมีการประกาศเปลี่ยนแปลงอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราแบบลอยตัวเมื่อกลางปี 2540 ทำให้เกิดปัญหาสภาพคล่องทางการเงินที่ตึงตัว และอัตราดอกเบี้ยปรับตัวสูงขึ้น (โยธาสาร, 2541)

ปัจจัยดังกล่าวข้างต้น ถือเป็นประเด็นปัญหาที่ส่งผลกระทบต่อต้นทุนการผลิตภาคอุตสาหกรรม และมีผลให้การผลิตภาคอุตสาหกรรมชะงักดิ่งลงตามภาวะเศรษฐกิจที่ซบเซาอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2539 เป็นต้นมา

จากภาวะความผันผวนทางเศรษฐกิจดังกล่าวของประเทศไทย ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ออกมาตรการจำกัดสินเชื่อในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างจริงจัง จึงส่งผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์และจำหน่ายวัสดุก่อสร้างต่าง ๆ ชะงักดิ่งลง ซึ่งทำให้บริษัทก่อสร้าง และผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทั้งรายเล็กและรายใหญ่ต่างได้รับผลกระทบกันอย่างถ้วนหน้า ผู้ประกอบการหลายรายมีกำไรลดลง หรือต้องปิดกิจการไปเนื่องจากประสบกับภาวะขาดทุนและสาเหตุที่ทำให้วิกฤติการณ์เกิดขึ้น เนื่องจากการเก็งกำไรในอสังหาริมทรัพย์อย่างมากในอดีต ทำให้มีเงินมหาศาลถูกจมอยู่กับการลงทุนที่ไม่ก่อให้เกิดผลผลิตมวลรวมของประเทศ และเป็นภาระที่ผูกภาวะวิกฤตินี้ให้กลับคืนเหมือนตอนที่ภาวะเศรษฐกิจเป็นฟองสบู่ได้

จากที่ผ่านมา ผู้ประกอบการส่วนใหญ่จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้ตั้งราคาขายไว้สูงเกินควร ซึ่งในภาวะการณ์ปัจจุบันเป็นการยากที่จะทำตลาดได้ ผู้ประกอบการควรที่จะมีการปรับลดราคาลงมาอยู่ในระดับราคาที่กลุ่มลูกค้าพอที่จะมีกำลังซื้อได้ โดยพิจารณาจากฐานรายได้ของกลุ่มลูกค้า ซึ่งปัจจุบันลูกค้าจะเป็นตัวกำหนดราคามากกว่า ถึงแม้ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะซบเซาเพียงใด แต่เชื่อว่ายังมีกลุ่มลูกค้าที่ต้องการจะมีบ้านอยู่อาศัยเป็นของตัวเองอีกมาก เนื่องจากที่อยู่อาศัยเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ในการดำรงชีวิตของคนเรา รวมทั้งในปี พ.ศ. 2543 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ได้ลดลงมามาก รวมทั้งธนาคารต่าง ๆ มีการปล่อยกู้สำหรับลูกค้าที่ต้องการซื้อบ้านมากขึ้น จึงเป็นโอกาสดีของผู้ประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์ ที่จะเริ่มดำเนินกิจการใหม่อีกครั้ง แต่ในครั้งนี้อย่างผู้ประกอบการจะต้องลดราคาของอสังหาริมทรัพย์ให้ต่ำลงมา เพื่อให้เกิดความได้เปรียบในการแข่งขัน

การที่จะลดราคาที่อยู่อาศัยลงมาให้ได้นั้น ปัจจัยสำคัญมีอยู่ 2 ประการ ประการแรกคือ ลดราคาที่ดิน และประการที่สองคือลดราคาค่าก่อสร้างลงมาให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม

สำหรับราคาที่ดินนั้น ปัจจุบันมีแนวโน้มที่ราคาจะลดลงอยู่แล้ว เนื่องจากมีที่ดินจำนวนมากเป็นที่ดินว่างเปล่า ซึ่งมีการซื้อขายสูงเกินราคาที่เป็นจริง ทำให้ไม่สามารถที่จะขายที่ดินดังกล่าวได้ และเกิดภาวะสินค้าล้นตลาด (over supply)

ส่วนทางด้านราคาค่าก่อสร้างนั้น การหารูปแบบการลงทุน และการจัดการที่เหมาะสม สามารถที่จะลดต้นทุนลงมาได้ การก่อสร้างด้วยระบบจีนส่วนสำเร็จรูปอาจเป็นแนวทางหนึ่งซึ่งจะลดต้นทุนดังกล่าวลงมาได้

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อวิเคราะห์ และประเมินความเป็นไปได้ และความเหมาะสมต่อการลงทุนในโครงการผลิตชิ้นส่วนคอนกรีตสำเร็จรูป
2. เพื่อวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลงของโครงการ เมื่อต้นทุน หรือผลตอบแทนของโครงการมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นหรือลดลง
3. เพื่อจะได้เป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจลงทุนของผู้ที่สนใจในโครงการนี้

1.3 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทำให้ทราบความเป็นไปได้ทางการเงิน ของโครงการผลิตชิ้นส่วนคอนกรีตสำเร็จรูป
2. ทำให้ทราบสถานะของโครงการภายใต้ความผันแปร อันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงทางด้านต้นทุน หรือผลตอบแทน
3. ทำให้ทราบขนาดกำลังการผลิต ของโครงการผลิตชิ้นส่วนคอนกรีตสำเร็จรูปที่เหมาะสมกับการลงทุน

1.4 ขอบเขตของการศึกษา

การวิเคราะห์ต้นทุนและผลตอบแทนของโครงการผลิตชิ้นส่วนคอนกรีตสำเร็จรูป ได้จำกัดขอบเขตของการศึกษา ดังนี้คือ เป็นการผลิตเพื่อจำหน่ายในเขตภาคเหนือตอนบน โดยมีระยะเวลาของโครงการที่ทำการศึกษาวิเคราะห์หาผลตอบแทนทางการเงิน กำหนดระยะเวลาทำการศึกษาศึกษา 10 ปี เพื่อให้เหมาะสมกับเทคโนโลยีที่มีการพัฒนาขึ้นเรื่อย ๆ

1.5 วิธีการศึกษา

การศึกษาค้างนี้ เป็นงานวิจัยเพื่อวิเคราะห์ต้นทุน และผลตอบแทนของโครงการผลิตชิ้นส่วนคอนกรีตสำเร็จรูป ซึ่งในการผลิตชิ้นส่วนสำเร็จรูปนี้ จะใช้เทคโนโลยี ในการผลิต 2 แบบ คือ การผลิตโดยใช้เทคโนโลยีคอนกรีตอัดแรงทั่วไป (Prestressed Concrete) และเทคโนโลยีการผลิตของบริษัท WAFFLE - CRETE International จากประเทศสหรัฐอเมริกา

สาเหตุที่ใช้เทคโนโลยีของบริษัท WAFFLE - CRETE เพราะว่าระบบนี้เป็นระบบที่ใหม่ มีน้ำหนักเบา ผลิตและติดตั้งง่าย รวมทั้งมีใช้ทั่วไปในประเทศแถบเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ แต่ในประเทศไทยยังไม่มีใช้ มีเพียงแต่ตัวแทนจำหน่ายอยู่ที่กรุงเทพมหานครเท่านั้น