

## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 หลักการและเหตุผล

ปัจจุบันมีธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เกิดขึ้นเป็นจำนวนมาก สังกัดได้จากสถิติปริมาณการออกหนังสืออนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ มีจำนวนเพิ่มขึ้น จะเห็นได้ว่าในปี 2547 มีจำนวน 452 ราย ปี 2548 มีจำนวน 510 ราย ปี 2549 มีจำนวน 537 ราย และปี 2550 (ณ กรกฎาคม) มีจำนวน 258 ราย (กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย, 2550 : ออนไลน์) ทำให้เกิดการแข่งขันมากขึ้น จึงต้องมีการปรับตัวให้เข้ากับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยในปี 2549 ได้ชะลอตัวลง เนื่องจากราคาน้ำมันและอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มสูงขึ้น รวมทั้งปัญหาความขัดแย้งทางการเมือง ส่งผลให้ผู้บริโภคใช้เวลาในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยนานขึ้น หรือมีการเปลี่ยนความต้องการลักษณะที่อยู่อาศัยตามกำลังซื้อ ทางด้านผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต้องปรับตัวต่อสภาพแวดล้อมที่ต้นทุนการผลิตเพิ่มขึ้น ผู้บริหารต้องบริหารธุรกิจให้ประสบความสำเร็จและเติบโตภายใต้สถานการณ์ที่มีการแข่งขันกันอย่างรุนแรงดังเช่นในปัจจุบัน การตัดสินใจของผู้บริหารจึงต้องพิจารณาถึงการสูญเสียทรัพยากรและผลตอบแทนหรือผลประโยชน์ที่กิจการจะได้รับคืน ผู้บริหารจึงมีความต้องการข้อมูลช่วยในการตัดสินใจ และมีความรู้ความเข้าใจในลักษณะเป้าหมาย วัตถุประสงค์ของธุรกิจ และสามารถนำข้อมูลมาวางแผน ตั้งการ ควบคุม และตัดสินใจการดำเนินงานของธุรกิจให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและมีประสิทธิผล ข้อมูลทางบัญชีจึงเป็นปัจจัยสำคัญอีกอย่างหนึ่งในการช่วยตัดสินใจ เมื่อต้องการตัดสินใจก็ต้องอาศัยข้อมูลทางบัญชีมาช่วยในการวิเคราะห์ภาพรวมของกิจการ ปรับเปลี่ยนโครงสร้างต้นทุนให้มีความเหมาะสมและสอดคล้องต่อสถานการณ์ในปัจจุบัน ซึ่งข้อมูลนั้นจะต้องมีความถูกต้อง เชื่อถือได้ รวดเร็ว ทันต่อสถานการณ์ กะทัดรัด ชัดเจน และสมบูรณ์ (สมนึก เอื้อจิระพงษ์พันธ์ , 2547) ข้อมูลทางบัญชีต้องมีลักษณะเชิงคุณภาพของงบการเงิน ช่วยให้การเงินมีความถูกต้องตามควร ประกอบด้วย ความเข้าใจได้ ความเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจ ความเชื่อถือได้ และการเปรียบเทียบกันได้ ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อผู้ใช้งบการเงินในการตัดสินใจเชิงเศรษฐกิจ (เมธากุล เกียรติกระจาย และศิลปพร ศรีจันทร์เพชร , 2547)

จังหวัดเชียงใหม่เป็นศูนย์กลางความเจริญในภาคเหนือ ในด้านเศรษฐกิจ การลงทุน การท่องเที่ยว การศึกษา และด้านวัฒนธรรมล้านนา จึงมีผู้สนใจเข้ามาลงทุนและต้องการสร้างถิ่นที่อยู่ ในจังหวัดเชียงใหม่ สังกัดได้จากกรออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย - เชียงใหม่ ในปี 2547 มีจำนวน 1,788 หน่วย ปี 2548 มีจำนวน 2,169 หน่วย ปี 2549 มีจำนวน 2,080 หน่วย และ

ปี 2550 (ณ มิถุนายน) มีจำนวน 690 หน่วย (ศูนย์ข้อมูลสหกรณ์ทรัพย์, 2550 : ออนไลน์) ในปี 2550 ภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จังหวัดเชียงใหม่ ได้ชะลอตัวลงจากภาวะเศรษฐกิจตกต่ำและปัญหาการขาดเสถียรภาพทางการเมือง ถึงแม้สถาบันการเงินจะประกาศลดอัตราดอกเบี้ย เพื่อกระตุ้นตลาด แต่ผู้บริโภคยังวิตกกังวลจากปัญหาการเมือง การพิจารณาเรื่องเครดิตบูโรและสถาบันการเงินเข้มงวดการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น (กระทรวงพาณิชย์, 2550 : ออนไลน์) ภายใต้ภาวะการแข่งขัน ภาวะที่พยายามควบคุมต้นทุนและต้องมีความรวดเร็วต่อกระแสตลาด ผู้บริหารต้องปรับตัวปรับเปลี่ยนวิธีการบริหาร เพื่อความรวดเร็วในการก่อสร้าง วางแผนทางการเงิน การควบคุมต้นทุน และการตลาด ต้องมีการศึกษาข้อมูลและติดตามความเคลื่อนไหวด้านต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นภาวะโดยรวมของเศรษฐกิจโลก เศรษฐกิจภายในประเทศ สถานการณ์ด้านการเงิน สถานการณ์ด้านการตลาดอสังหาริมทรัพย์ เพื่อนำมาใช้ประกอบการตัดสินใจ (พีดี เอ๊าส์, 2550 : ออนไลน์) ถึงแม้เศรษฐกิจจะอยู่ในภาวะใด การบริหารงานก็ต้องใช้ข้อมูลประกอบการตัดสินใจ ในการดำเนินงานด้านกิจกรรมทางการตลาด โดยใช้ข้อมูลทางบัญชีเป็นข้อมูลในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงาน และกำหนดทิศทางในอนาคตเพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจ

ดังนั้น ความต้องการใช้ ข้อมูลทางบัญชีในการตัดสินใจก็เป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่ผู้บริหารต้องใช้ข้อมูลทางบัญชีช่วยในการตัดสินใจไม่ว่าจะเป็นการยกเลิกหรือเพิ่มสินค้า การรับคำสั่งซื้อพิเศษ การกำหนดราคาสินค้า เพื่อจะได้บริหารต้นทุนให้มีประสิทธิภาพ ทนต่อการใช้งาน และคู่แข่ง

ด้วยเหตุนี้ผู้ทำการศึกษาจึงต้องการศึกษาความต้องการใช้ข้อมูลทางบัญชีในการตัดสินใจด้านกิจกรรมทางการตลาด ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

เพื่อศึกษาความต้องการใช้ข้อมูลทางบัญชีในการตัดสินใจด้านกิจกรรมทางการตลาด ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่

## 1.3 ขอบเขตและวิธีการศึกษา

### 1.3.1 ขอบเขตการศึกษา

ศึกษาความต้องการใช้ข้อมูลและลักษณะของข้อมูลทางการบัญชีที่ผู้บริหารต้องการนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจด้านกิจกรรมทางการตลาด โดยทำการศึกษาจากผู้บริหารหรือผู้ที่มีอำนาจในการตัดสินใจ ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ที่มีทุนจดทะเบียน 25,000,000 บาทขึ้นไป ในอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ มีจำนวนทั้งสิ้น 23 ราย (กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์, 2549)

### 1.3.2 วิธีการศึกษา

1. ข้อมูลปฐมภูมิ ( Primary Data ) โดยการใช้แบบสอบถามสัมภาษณ์ผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจในการตัดสินใจ จำนวน 23 ราย
2. ข้อมูลทุติยภูมิ ( Secondary Data ) โดยการค้นคว้าและรวบรวมข้อมูลจากเอกสารทางวิชาการ หนังสือ และข้อมูลการวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการใช้ข้อมูลทางบัญชี

### 1.4 นิยามศัพท์

**ข้อมูลทางบัญชี** หมายถึง ข้อมูลที่เกิดจากการจัดเก็บและรวบรวมตามขั้นตอนการบันทึกบัญชีต่าง ๆ ตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป รวมถึงข้อมูลที่ผู้บริหารนำไปใช้ประโยชน์ในการตัดสินใจและวางแผนเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจ (สมนึก เอื้อจิระพงษ์พันธ์, 2547 : 10)

**กิจกรรมทางการตลาด** หมายถึง กิจกรรมการซื้อขายสิ่งจำเป็นเพื่อให้เกิดการแลกเปลี่ยนสินค้าที่เป็นที่ต้องการของผู้ซื้อ มีการเก็บไว้เป็นสินค้าคงคลังจะเกี่ยวข้องกับการจัดการด้านการเงินและความเสี่ยงที่จะเกิดจากการจัดเก็บสินค้าคงคลัง ปริมาณและคุณภาพของผลิตภัณฑ์จะต้องมีการตรวจสอบมาตรฐานและคัดเกรด (อรชร มณีสงฆ์ และคณะ, 2548 : 12)

**ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์** หมายถึง ธุรกิจที่ดำเนินการเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเปล่า สวนเกษตร จัดสรรที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง อาคารที่พักอาศัย สำนักงานอุตสาหกรรม สนามกอล์ฟ ศูนย์กีฬา และศูนย์การค้าครบวงจร (สมเดช โรจน์คุรีเสถียร และคณะ, 2547 : 21)

### 1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทำให้ทราบความต้องการใช้ข้อมูลทางบัญชีในการตัดสินใจด้านกิจกรรมทางการตลาดของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่
2. ผู้สนใจหรือผู้ที่ศึกษาสามารถนำความต้องการใช้ข้อมูลทางบัญชีในการตัดสินใจด้านกิจกรรมทางการตลาด ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ไปใช้ประกอบการตัดสินใจต่อไป