

บทที่ 1

บทนำ

หลักการและเหตุผล

นับจากการเกิดวิกฤตเศรษฐกิจตั้งแต่ปี 2540 บริษัทที่ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้ทยอยเลิกกิจการ ทำให้ผู้ซื้อบ้านที่ผ่อนค่างอยู่ได้รับผลกระทบจากบริษัทเหล่านั้น กล่าวคือทำให้ผู้ซื้อบ้านบางรายต้องสูญเสียเงินค่างโดยไม่ได้บ้านเนื่องจากบริษัทได้เกิดการชะงักงันไม่มีการเริ่มโครงการต่อ เนื่องจากเกิดการไม่มีเงินทุนหมุนเวียนในการลงทุน เพราะนักลงทุนไม่มีความเชื่อมั่นในสถานะเศรษฐกิจ จากเหตุผลดังกล่าวจึงทำให้เกิดผลกระทบทั้งต่อผู้บริโภคชั้นสุดท้าย และรวมทั้งนักลงทุนที่ไม่มีความเชี่ยวชาญในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) , รายงานประจำปี,2544)

ในปัจจุบันหลังจากเกิดภาวะวิกฤตเศรษฐกิจ ธุรกิจต่างๆเริ่มฟื้นตัวและมีการขยายตัวเพิ่มขึ้น โดยมูลค่าของผลิตภัณฑ์รวมภายในประเทศ (GDP) ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2545 มีมูลค่าถึง 1,421.5 พันล้านบาท ขยายตัวร้อยละ 5.2 สูงกว่าร้อยละ 1.9 ในปี 2544 และสูงสุดนับตั้งแต่เกิดวิกฤตเป็นต้นมา และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และการก่อสร้างซึ่งเป็นภาคที่มีความสำคัญต่อระบบเศรษฐกิจ โดยมีขนาดประมาณร้อยละ 4.9 ของ GDP ก็มีการขยายตัวเช่นกันโดยมีการขยายตัวร้อยละ 23.4 ในปี 2545 (สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, 2545)

เนื่องจากนโยบายการส่งเสริมของรัฐบาลและมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ ในการลดภาษีธุรกิจเฉพาะ ลดค่าธรรมเนียมในการโอน สนับสนุนและส่งเสริมให้ข้าราชการหรือผู้มีรายได้ต่ำให้สามารถซื้อบ้านและที่อยู่อาศัยได้ และอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำ จากปัจจัยต่างๆ ดังกล่าว จนเป็นที่คาดกันว่าความต้องการที่อยู่อาศัยโดยรวมในปี 2546 นี้จะมีอยู่ 5 หมื่นยูนิต จากปี 2545 มีอยู่กว่า 3 หมื่นยูนิต (กรุงเทพฯธุรกิจ, 2546) และมาตรการที่รัฐบาลประกาศยกเว้นภาษีเงินได้ จากการขายบ้านเก่าเพื่อซื้อบ้านใหม่ เฉพาะส่วนที่ไม่เกินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อใหม่ โดยผู้ขายจะต้องซื้อใหม่ภายใน 1 ปี นับจากวันที่ขายอสังหาริมทรัพย์นั้น ได้ส่งผลดีต่อตลาดบ้านมือ 2ค่อนข้างมาก และผลที่ตามมาจากมาตรการนี้ ยังสามารถแก้ปัญหาทรัพย์สินที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPA : Non Performing Asset) ที่ยังคงอยู่อีกจำนวนมาก ความชัดเจนในการต่ออายุมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ จะทำให้ราคาอสังหาริมทรัพย์ และ เป็นกลยุทธ์หนึ่งของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์

จะนำมาใช้กระตุ้นการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค โดยเฉพาะเป็นการดึงกำลังซื้อล่วงหน้า สำหรับผู้มีแผนจะซื้อที่อยู่อาศัยในปี 2547 มาซื้อในปี 2546 (กรุงเทพมหานคร, 2546)

การที่รัฐบาลมีนโยบายการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์นั้น ถือเป็นเหตุผลประกอบที่สำคัญยิ่งต่อผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจำเป็นต้องพิจารณาแนวนโยบายของภาครัฐประกอบในการวางแผนธุรกิจของตน ควบคู่ไปกับการวางแผนป้องกันความเสี่ยงทั้งปัจจัยภายนอกและปัจจัยภายในที่อาจเกิดขึ้นจากภาวะเศรษฐกิจที่ยังไม่ฟื้นตัวอย่างเข้มแข็ง หากภาวะเศรษฐกิจในปี 2546 มีการเติบโตที่ชะลอลงกว่าปีนี้ การซื้อที่อยู่อาศัยอาจชะลอตามไปด้วย ซึ่งอำนาจในการซื้อจะยังคงมาจากความต้องการที่อยู่อาศัยพื้นฐานจากตลาดกลุ่มที่มีกำลังซื้อ คือผู้มีระดับรายได้ปานกลางขึ้นไป แต่ในทางตรงกันข้าม หากเงื่อนไขภาวะเศรษฐกิจปี 2546 มีทิศทางฟื้นตัวดีขึ้นกว่าปี 2545 อาจส่งผลให้ผู้ซื้อกลุ่มอื่นๆ เข้ามาสู่ตลาดมากขึ้น เช่น กลุ่มข้าราชการ กลุ่มผู้มีรายได้น้อย และผู้ประกอบการอาชีพอิสระที่มีความมั่นใจต่อความมั่นคงทางรายได้ของตนในอนาคตมากขึ้น จากภาวะเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวชัดเจน แต่อย่างไรก็ตาม ราคาที่อยู่อาศัย ก็เป็นปัจจัยสำคัญอีกประการที่จะกำหนดปริมาณการซื้อที่อยู่อาศัย หากราคาที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นสูงกว่าการเพิ่มขึ้นของรายได้ ก็อาจเป็นปัจจัยลบต่อการซื้อ เนื่องจากกำลังซื้อลดต่ำลงเมื่อเปรียบเทียบกับฐานราคาบ้านที่ต้องการ แม้ในภาวะอัตราดอกเบี้ยทรงตัวอยู่ระดับต่ำ จะช่วยเพิ่มกำลังซื้อขึ้นมาบ้างตาม ราคาที่อยู่อาศัยใหม่มีโอกาสปรับสูงขึ้นจากปัจจัยต้นทุนหลักๆ 2 ด้าน คือ ราคาวัสดุก่อสร้างและราคาที่ดิน ซึ่งต่างมีแนวโน้มราคาสูงขึ้น

ดังนั้นผู้ศึกษาจึงสนใจจะศึกษาและวิเคราะห์งบการเงินของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยจะทำการศึกษาและวิเคราะห์ 3 บริษัทระดับต้นๆ ของอุตสาหกรรมคือ บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย, 2545) โดยนำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับอัตราเฉลี่ยอุตสาหกรรมเพื่อประโยชน์สำหรับผู้ใช้งบการเงินทุกประเภทในการนำไปใช้ตัดสินใจเชิงเศรษฐกิจ เนื่องจากงบการเงินนั้น เป็นรายงานสรุปข้อมูลทางการเงินของกิจการซึ่งแสดงให้เห็นถึงการดำเนินธุรกิจในรอบระยะเวลาหนึ่ง ว่าผลการดำเนินงานที่ผ่านมานั้นมีกำไรหรือขาดทุน ขาดรายได้ ต้นทุน รวมทั้งค่าใช้จ่ายต่างๆ มีจำนวนมากน้อยเพียงใด และแสดงให้เห็นถึงฐานะทางการเงินของกิจการในวันสิ้นระยะเวลาดำเนินงาน ซึ่งสามารถบ่งชี้ให้เห็นถึงขนาดและความมั่นคงของกิจการ อันเป็นการแสดงผลการดำเนินงานรวมทั้งหมดของกิจการ

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

เพื่อวิเคราะห์ห้บการเงินเปรียบเทียบบริษัทในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ ระหว่าง บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ประโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษา

1. ทำให้ทราบถึงผลการดำเนินการและฐานะทางการเงินของบริษัทในกลุ่ม อสังหาริมทรัพย์ ระหว่าง บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2. ใช้เป็นแนวทางการลงทุนในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์แก่ผู้สนใจทั่วไป