

บทที่ 1

บทนำ

หลักการและเหตุผล

จากผลกระทบทางเศรษฐกิจในช่วงปี 2540 ทำให้สถาบันการเงินหลายแห่งต้องปิดตัวลง รวมทั้ง ธนาคารกรุงเทพฯ พาณิชยกรรม จำกัด (มหาชน) (BBC) ส่งผลให้สถาบันการเงินที่เหลืออยู่ในระบบต้องแบกรับภาระปัญหาหนี้ด้อยคุณภาพ (NPLs) และทรัพย์สินรอการขาย (NPA) จากการทำผู้ประกอบการ โครงการและผู้กู้รายย่อยที่ไม่สามารถชำระหนี้เงินกู้ และดอกเบี้ยได้ ทำให้สินเชื่อเหล่านั้นกลายเป็นหนี้ด้อยคุณภาพ (NPLs) และเมื่อสถาบันการเงินยึดหลักประกันเงินสินเชื่อ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นสินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์ ทำให้สถาบันการเงินมีสินทรัพย์/อสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินรอการขาย (NPA) เพิ่มมากขึ้น หรือที่เรียกว่า อุปทานแฝง (Hidden Supply) ซึ่งอุปทานในส่วนนี้ต้องได้รับการจัดการอย่างเหมาะสม จึงได้มีการจัดตั้ง บริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (บสท.) ซึ่งเป็นองค์กรของรัฐภายใต้การกำกับดูแลของ ธนาคารแห่งประเทศไทยโดยมีกองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาาระบบสถาบันการเงินเป็นผู้ถือหุ้นทั้งจำนวน บสท. มีวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งเพื่อบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพของธนาคารกรุงเทพฯ พาณิชยกรรม จำกัด (มหาชน) (BBC) และได้เพิ่มบทบาทในการแก้ไขสินทรัพย์ด้อยคุณภาพในระบบเศรษฐกิจของประเทศ โดยการรับซื้อรับโอนหนี้ด้อยคุณภาพ (NPLs) จากสถาบันการเงินต่าง ๆ มาบริหารจัดการ ด้วยการเจรจาปรับโครงสร้างหนี้ เพื่อให้ได้ข้อยุติที่ได้รับผลประโยชน์สูงสุดร่วมกัน นอกจากนี้ยังบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขาย (NPA) ที่มีอยู่จำนวนมากอย่างมีประสิทธิภาพและครบวงจร โดยมุ่งเน้นการพัฒนาปรับปรุงทรัพย์ให้มีสภาพดีเป็นที่ต้องการของตลาด ซึ่งแนวทางเหล่านี้คือการเพิ่มคุณภาพเข้าไปในสินทรัพย์ที่เคยด้อยคุณภาพให้กลับมาหมุนเวียนในระบบเศรษฐกิจอีกครั้ง ดังนั้น บสท. จำเป็นต้องบริหารจัดการหนี้ (NPLs) และจำหน่ายทรัพย์สินรอการขาย (NPA) ให้สามารถเข้าสู่ตลาดได้เร็วที่สุด เพื่อสร้างผลกำไรส่งคืนรัฐให้มากที่สุด ซึ่งจะช่วยให้ธนาคารพาณิชย์สามารถทำธุรกรรมปกติต่อไปได้อย่างคล่องตัว โดยที่ธนาคารพาณิชย์ไม่จำเป็นต้องตั้งบริษัทบริหารสินทรัพย์ของตนเองให้เป็นภาระ และเมื่อ NPLs และ NPA ได้รับการดูแลแก้ไข ก็ย่อมจะส่งผลให้ระบบเศรษฐกิจโดยรวมสามารถขับเคลื่อนต่อไปข้างหน้าได้อย่างยั่งยืน

ในส่วนภาพรวมทรัพย์สินรอการขาย หรือ NPA ในตลาดประเทศไทยนั้น จากผลการสำรวจ (ศูนย์วิจัยยูนิเวนเจอร์, 2551) พบว่า ทรัพย์สินรอการขายของสถาบันการเงินและบริษัทบริหารสินทรัพย์ต่างๆ มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วในช่วง 7 ปีที่ผ่านมา ณ สิ้นเดือนมิถุนายน

2550 มีมูลค่ารวมสุทธิทั้งสิ้น 324,346 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2549 ร้อยละ 7.2 และเมื่อเทียบกับปี 2540 ที่มี NPA ทั้งระบบอยู่ที่ 21,438 ล้านบาท (หนังสือพิมพ์ผู้จัดการรายวัน, 2548) จะเห็นได้ว่าการปรับตัวเพิ่มขึ้นของ NPA ในประเทศไทย ตั้งแต่เกิดวิกฤตเศรษฐกิจในช่วงปี 2540 ซึ่งในจำนวนนี้ ธนาคารพาณิชย์ไทยและสาขาธนาคารต่างประเทศมี NPA สูงสุดเป็นจำนวน 183,536 ล้านบาท ในขณะที่บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย (TAMC) และบริษัทบริหารสินทรัพย์กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (BAM) มีมูลค่าทรัพย์สินรอการขายสุทธิเป็นอันดับสองและสาม ตามลำดับ โดยทรัพย์สินรอการขายส่วนใหญ่เป็นที่ดินเปล่าและอาคารพาณิชย์ประมาณร้อยละ 50 และร้อยละ 20 ของ NPA ทั้งหมดตามลำดับ ส่วนที่เหลือมีทั้งบ้านเดี่ยว คอนโดมิเนียม และทาวน์เฮ้าส์ รวมประมาณร้อยละ 30 ของ NPA ทั้งหมด ทั้งนี้ NPA ประมาณร้อยละ 35 ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพและปริมณฑล

สำหรับรายได้รวมของ บสภ. ปี 2551 นี้ (หนังสือพิมพ์โลกวันนี้, 2551) เชื่อว่าจะเป็นไปตามเป้าที่ตั้งไว้ 11,700 ล้านบาท ล่าสุดสิ้นเดือน พ.ย.2551 มีรายได้รวม 11,200 ล้านบาท ซึ่งในช่วงเดือน ต.ค. บสภ. ได้จัดงานส่งเสริมการขายและมียอดโอนเข้ามาอย่างต่อเนื่อง ขณะที่การออกนุชจำหน่ายทรัพย์สินรอการขายในเขตกรุงเทพและปริมณฑล ในช่วง 7 เดือนแรกของปี 2551 (ม.ค.-ก.ค.) มียอดขาย 979.35 ล้านบาท (หนังสือพิมพ์กรุงเทพธุรกิจ, 2551) จากข้อมูลดังกล่าวเมื่อเปรียบเทียบกับสินรอการขายของ บสภ. ในปี 2550 มีมูลค่าทั้งสิ้น 37,391 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นทรัพย์สินรอการขายในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล 19,581 ล้านบาท คิดเป็น 52.37% (ผู้จัดการออนไลน์, 2550) ซึ่งสัดส่วนยอดขายในปี 2551 เมื่อเทียบกับปริมาณทรัพย์สินรอการขายในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลยังมีจำนวนที่น้อยมาก ทั้งนี้ที่ผ่านมา การขายทรัพย์สินตามสภาพในตลาดไม่ค่อยได้รับความสนใจจากลูกค้า และขายได้ยาก บสภ.จึงมีนโยบายการปรับปรุงทรัพย์สินรอการขายให้เป็น "บ้านพร้อมอยู่ ที่ดินพร้อมใช้" เพื่อให้ได้รับการตอบรับจากลูกค้าที่มากขึ้น

จากการศึกษาเอกสาร งานวิจัยต่างๆ ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขาย (NPA) จึงเป็นสาเหตุสำคัญที่ทำให้ผู้ศึกษาสนใจศึกษาในรายละเอียดเพิ่มเติม โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเรื่องปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อพฤติกรรมการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ในหัวข้อการศึกษา "ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อทรัพย์สินรอการขายประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย ของบริษัท บริหารสินทรัพย์กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด ของประชาชนในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล"

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อทรัพย์สินรอการขายประเภท อสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย ของ บริษัท บริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด ของประชาชนใน เขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ประโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษา

1. ทำให้ทราบถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อทรัพย์สินรอการขายประเภทที่อยู่อาศัยของ บริษัท บริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด ของประชากรในเขตกรุงเทพมหานคร
2. เพื่อเป็นประโยชน์ต่อผู้บริหาร บริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด ใช้เป็นแนวทางในการวางแผนกลยุทธ์การตลาดให้มีประสิทธิภาพ

นิยามศัพท์ที่ใช้ในการศึกษา

ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจ หมายถึง สิ่งกระตุ้นทางการตลาดที่สนองความพึงพอใจแก่กลุ่มเป้าหมาย ในด้านผลิตภัณฑ์ ด้านราคา ด้านการจัดการช่องทางการจัดจำหน่าย และด้านการส่งเสริมการตลาด โดยพิจารณาถึงปัจจัยส่วนบุคคล (Personal Factors) ที่มีผลต่อการเลือกตัดสินใจซื้อได้แก่ อายุ อาชีพ สถานะทางเศรษฐกิจ การศึกษา รูปแบบการดำรงชีวิต และบุคลิกภาพ ก่อให้เกิดเป็นอิทธิพลต่อกระบวนการตัดสินใจซื้อทรัพย์สินรอการขายประเภท อสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย

บริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (บสก.) หมายถึง บริษัทที่จัดตั้งขึ้นตามแผนฟื้นฟูระบบสถาบันการเงินของกระทรวงการคลัง ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2541 มีบทบาทในการแก้ไขสินทรัพย์ด้อยคุณภาพในระบบเศรษฐกิจของประเทศ

ที่อยู่อาศัย หมายถึงอสังหาริมทรัพย์ประเภท บ้าน บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว (อาคารพาณิชย์) แฟลตหรืออพาร์ทเมนต์ อาคารชุด(คอนโดมิเนียม)

ทรัพย์สินรอการขาย (Non Performing Asset : NPA) หมายถึง ทรัพย์สินที่สถาบันการเงินใดๆได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยการ โอนทรัพย์สินชำระหนี้ การเข้าสู่ราคา และการซื้อคืนการประมูลขายทรัพย์สินกรมบังคับคดี