

ความสัมพันธ์ระหว่างการบริหารหนี้สินกับความสามารถในการทำกำไร
กรณีศึกษาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดนครสวรรค์ *
RELATIONSHIP BETWEEN DEBT MANAGEMENT AND PROFITABILITY
CASE STUDY OF REAL ESTATE BUSINESS IN NAKHON SAWAN
PROVINCE

จันทิมา นิลสนธิ¹ และ ลักขมี งามมีศรี²

Jantima Ninsonti² and Luksamee Ngammeesri²

¹⁻²มหาวิทยาลัยราชภัฏนครสวรรค์

¹⁻²Nakhon Sawan Rajabhat University, Thailand

Corresponding Author's Email: jantima035@outlook.co.th

วันที่รับบทความ : 28 เมษายน 2568; วันแก้ไขบทความ 13 พฤษภาคม 2568; วันตอบรับบทความ : 15 พฤษภาคม 2568

Received 28 April 2025; Revised 13 May 2025; Accepted 15 May 2025

บทคัดย่อ

บทความวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์ คือ 1) เพื่อศึกษาการบริหารหนี้สินและความสามารถในการทำกำไรของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดนครสวรรค์ 2) เพื่อวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างการบริหารหนี้สินและความสามารถในการทำกำไรของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดนครสวรรค์ กลุ่มตัวอย่าง คือ กลุ่มการซื้อขายและการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยในจังหวัดนครสวรรค์ จำนวน 21 บริษัท เก็บรวบรวมข้อมูลแบบทฤษฎีที่ได้จากรายงานทางการเงินประจำปี ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2561 – 2565 ได้ข้อมูลที่ใช้วิเคราะห์รายปีจำนวน 105 ข้อมูล โดยใช้สูตรเครื่องมือทางการเงินสถิติที่ใช้ สถิติเชิงพรรณนา ได้แก่ ค่าเฉลี่ย ค่าส่วนเบี่ยงเบน

Citation:



* จันทิมา นิลสนธิ และ ลักขมี งามมีศรี . (2568). ความสัมพันธ์ระหว่างการบริหารหนี้สินกับความสามารถในการทำกำไรกรณีศึกษาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดนครสวรรค์. วารสารส่งเสริมและพัฒนาวิชาการสมัยใหม่, 3(3), 160-182.

Jantima Ninsonti and Luksamee Ngammeesri. (2025). Relationship Between Debt Management And Profitability Case Study Of Real Estate Business In Nakhon Sawan Province. Modern Academic Development and Promotion Journal, 3(3), 160-182.;

DOI: <https://doi.org/10.>

<https://so12.tci-thaijo.org/index.php/MADPIADP/>

มาตรฐาน ค่าต่ำสุด ค่าสูงสุด และสถิติเชิงอนุมาน ได้แก่ การวิเคราะห์สัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของเพียร์สันและการวิเคราะห์การถดถอย

ผลการศึกษา พบว่า

1. การบริหารหนี้สิน ได้แก่ อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น มีค่าเฉลี่ย 0.47 และ - 0.20 ตามลำดับ

2. ความสามารถในการทำกำไร ได้แก่ อัตราส่วนกำไรสุทธิ อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ และอัตราผลตอบแทนจากส่วนของผู้ถือหุ้น มีค่าเฉลี่ย - 385.65, 0.23 และ 10.30 ตามลำดับ

3. ความสัมพันธ์ระหว่างการบริหารหนี้สินกับความสามารถในการทำกำไร ได้แก่

3.1 อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวมไม่มีความสัมพันธ์กับอัตรากำไรสุทธิ

3.2 อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวมไม่มีความสัมพันธ์กับอัตราผลตอบแทนจากส่วนของผู้ถือหุ้น

3.3 อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวมมีความสัมพันธ์เชิงลบกับอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติที่ .01

คำสำคัญ: การบริหารหนี้สิน, ความสามารถในการทำกำไร, ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

Abstract

This research aims to 1) study debt management and profitability of real estate businesses in Nakhon Sawan Province, and 2) analyze the relationship between debt management and profitability of real estate businesses in Nakhon Sawan Province. The sample group was 21 companies buying and selling residential real estate in Nakhon Sawan Province. Secondary data were collected from annual financial reports from 2018 to 2022. A total of 105 annual data were analyzed using financial tools and descriptive statistics, including mean, standard deviation, minimum, and maximum, and inferential statistics, including Pearson's correlation coefficient analysis and regression analysis.

The study results found that

1. Debt management, including the ratio of total debt to total assets and the ratio of total debt to equity, had an average of 0.47 and - 0.20, respectively.

2. Profitability, including the ratio of net profit, return on assets, and return on equity, had an average of -385.65, 0.23, and 10.30, respectively.

3. Relationship between debt management and profitability, including:

3.1 The ratio of total debt to total assets has no relationship with the net profit ratio.

3.2 The ratio of total debt to total assets has no relationship with the return on equity.

3.3 The ratio of total debt to total assets has a negative relationship with the return on assets, at a statistical significance level of .01.

Keywords: Debt Management, Profitability, Real Estate Business

บทนำ

อุตสาหกรรมก่อสร้างในประเทศไทย เป็นหนึ่งในธุรกิจหลักที่มีความสำคัญในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจของประเทศ โดยมูลค่าการก่อสร้างภาคเอกชนในปี พ.ศ. 2566 มีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องอยู่ที่ 586,000 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3 เมื่อเปรียบเทียบกับปี พ.ศ. 2565 โดยการเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ และการก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ขนาดใหญ่ยังดำเนินอย่างต่อเนื่อง รวมถึงยังมีการปรับปรุงพื้นที่ค้าปลีกและโรงแรม (ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์, 2566) และการก่อสร้างยังเป็นอุตสาหกรรมหลักที่กระตุ้นให้มีเงินหมุนเวียนในระบบจำนวนมาก ส่งผลต่อการจ้างงานและสร้างรายได้ และยังเชื่อมโยงกับธุรกิจประเภทอื่น เช่น เครื่องใช้ไฟฟ้า เพอร์นิเจอร์ การตกแต่ง และสถาบันการเงิน เป็นต้น และธุรกิจนี้ต้องพึ่งพาการลงทุนที่สูงและการจัดการหนี้สินอย่างมีประสิทธิภาพเพื่อให้สามารถดำเนินงานได้อย่างยั่งยืน

จากแนวโน้มการขยายตัวต่อเนื่องของอุตสาหกรรมก่อสร้างดังกล่าว พบว่า มูลค่าการก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยปี พ.ศ. 2566 มีแนวโน้มขยายตัวเพิ่มขึ้น ร้อยละ 7 เมื่อเทียบกับปี พ.ศ. 2565 (+7%YOY) โดยเป็นการขยายตัวของมูลค่าการก่อสร้างที่อยู่อาศัยแนวราบ

กลุ่มบ้านเดี่ยว และการก่อสร้างคอนโดมิเนียม (ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์, 2566) อีกทั้ง ตามมุมมองกลุ่มวิจัยกรุงศรีประเมินแนวโน้มปี พ.ศ. 2566 - 2568 การเปิดตัวโครงการบ้านแนวราบและแนวสูงจะเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 6.5 ต่อปี หรือปีละ 1.9 - 2.3 หมื่นยูนิต ยอดขายรวมจะเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 4.0% ต่อปี หรือเฉลี่ยปีละ 3.3 หมื่นยูนิต โดยแนวโน้มของที่อยู่อาศัยประเภทธุรกิจบ้านจัดสรรในต่างจังหวัด จะเผชิญแรงกดดันจากการแข่งขันสูง เนื่องจากมีผู้ประกอบการจำนวนมาก โดยผู้ประกอบการขนาดกลางและเล็กมักเป็นคนในพื้นที่หรือมีที่ดินสะสมเดิม ส่วนรายใหญ่ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์มีแนวโน้มรุกทำตลาดต่างจังหวัดมากขึ้น และมีความได้เปรียบด้านการตลาดมากกว่า เนื่องจากผู้บริโภคส่วนใหญ่ให้ความสำคัญกับปัจจัยด้านความน่าเชื่อถือของเจ้าของโครงการ ภาวะเช่นนี้จะกดดันผู้ประกอบการ SME ทั้งด้านการทำตลาดเงินทุน ต้นทุนดำเนินงานไม่ว่าจะเป็นต้นทุนการก่อสร้างทั้งวัสดุก่อสร้างและค่าแรง ทำให้อัตรากำไรอยู่ในระดับต่ำ และคาดว่า การแข่งขันเพื่อเพิ่มส่วนแบ่งตลาดของผู้ประกอบการจะมีการแข่งขันกันสูง (พัชรา กลิ่นชวนชื่น, 2566 และพุทธิชาติ ลุนคา, 2567)

เมื่อผู้ประกอบการรายใหญ่ โดยเฉพาะบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ได้ปรับตัวโดยเข้ามาพัฒนาโครงการในจังหวัดภูมิภาคมากขึ้นตามทำเลแหล่งงาน สถานศึกษา สนามบิน และศูนย์การค้าสำคัญ เช่น บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) เดิมจะลงทุนในพื้นที่กรุงเทพฯ ปริมาณลดลง ได้ขยายการลงทุนใน 5 จังหวัดใหม่ ได้แก่ ฉะเชิงเทรา ลำพูน นครสวรรค์ นครปฐม และ ประจวบคีรีขันธ์ ส่วนบริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) ขยายการลงทุนไปยังจังหวัดนครศรีธรรมราช อุบลราชธานี อุตรธานี พระนครศรีอยุธยา ระยอง นครสวรรค์ เป็นต้น ซึ่งสาเหตุของการเข้ามาลงทุนของผู้ประกอบการรายใหญ่ เนื่องจากช่วงหลังของการแพร่ระบาดโรคติดเชื้อไวรัส

โคโรนา 2019 ในปี พ.ศ. 2564 ทำให้ความต้องการบ้านแนวราบเพื่อเป็นที่พักอาศัย และที่ทำงานในรูปแบบบ้านพักตากอากาศมีมากขึ้น เนื่องจากแรงงานย้ายกลับภูมิลำเนา มากขึ้น ผนวกกับการออกมาตรการกระตุ้นตลาดที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่องจากภาครัฐ เช่น การลดค่าจดทะเบียนโอนและจดจำนองสำหรับราคาบ้านไม่เกิน 3 ล้านบาท (วันที่ 18 มกราคม - 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565) การเลื่อนใช้บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรอบใหม่ (ปี พ.ศ. 2564 - 2567) ยังคงอัตราการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเท่ากับปี พ.ศ. 2563 - 2564 ที่ผ่านมา และการผ่อนคลายมาตรการอัตราส่วนการให้สินเชื่อโดยเทียบกับมูลค่า

หลักประกัน (Loan-to-value ratio : LTV) เป็นการชั่วคราว (ระหว่างวันที่ 20 ตุลาคม พ.ศ. 2564 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565) ดังนั้น ปัจจัยดังกล่าวช่วยกระตุ้นความต้องการที่อยู่อาศัย ทั้งจากกลุ่มผู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยเองและผู้ซื้อเพื่อการลงทุน (พัชรา กลิ่นชวนชื่น, 2566 และศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์, 2566)

จังหวัดนครสวรรค์ที่ตั้งอยู่พื้นที่ระหว่างภาคกลางและภาคเหนือ จัดว่าเป็นศูนย์กลางเศรษฐกิจประตูสู่ภาคเหนือ เป็นศูนย์กลางการคมนาคมที่สำคัญของภาคเหนือตอนล่าง ประกอบกับนโยบายลงทุนโครงสร้างพื้นฐานต่าง ๆ ของทางภาครัฐส่งผลให้จังหวัดนครสวรรค์เป็นอีกหนึ่งจังหวัด ที่สำคัญเชิงเศรษฐกิจ มีโครงสร้างทางเศรษฐกิจแบบเกษตรเชิงพาณิชย์ที่มีอุตสาหกรรมเกษตรแปรรูปรองรับภายในพื้นที่ รายได้หลักของจังหวัดกระจายอยู่ในกลุ่มประชากรส่วนใหญ่ของจังหวัด โดยมีรายได้จากภาคอุตสาหกรรมการผลิตซึ่งกระจุกตัวอยู่ในกลุ่มประชากรกลุ่มเล็ก และรายได้จากภาคการค้าส่ง ค่าปลีกที่มีสัดส่วนรายได้ลำดับรองลงมา มีมูลค่าอยู่ที่ร้อยละ 17.2 และ 14.9 ตามลำดับ (สำนักงานสถิติจังหวัดนครสวรรค์, 2566) และเป็นจังหวัดหนึ่งของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ต่างเข้ามาลงทุน แย่งส่วนแบ่งทางการตลาดหรือยอดขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยของผู้ประกอบการขนาดกลางและขนาดย่อมในจังหวัด ส่งผลให้ผู้ประกอบการดังกล่าว ต่างต้องแข่งขันกันอย่างรุนแรงทั้งกับคู่แข่งรายเดิมและคู่แข่งรายใหม่ ส่งผลให้กิจการต่าง ๆ ต้องมีการพัฒนาประสิทธิภาพของตนเองอยู่เสมอ เพื่อสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มแก่กิจการและสร้างความได้เปรียบทางการแข่งขันได้อย่างยั่งยืน ดังนั้น จึงเป็นหน้าที่ของผู้บริหารที่ต้องพิจารณาตัดสินใจเกี่ยวกับการลงทุน การจัดหาเงินทุนทั้งจากการก่อหนี้และทุนของผู้เป็นเจ้าของ เพื่อให้ได้ผลตอบแทนในอัตราที่สูงที่สุด ซึ่งผู้บริหารควรทราบวิธีการวิเคราะห์เพื่อประเมินฐานะทางการเงินของกิจการ วิเคราะห์การดำเนินงานของธุรกิจ โดยอาศัยการวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน เพื่อจะนำไปปรับปรุง กลยุทธ์การดำเนินงานของกิจการให้ทันต่อเหตุการณ์ เช่น การวางแผนการผลิต ระยะเวลา การให้เครดิต การบริหารหนี้สิน ซึ่งความเสี่ยงต่อภาระหนี้สิน กิจการจะต้องคำนึงถึงภาระหนี้สินที่มีอยู่ แม้ว่าการก่อหนี้สินจะนำมาใช้เป็นแหล่งเงินทุนของกิจการ โดยต้องคำนึงถึงปัจจัยภายในกิจการด้วย กล่าวคือ หากคาดการณ์ว่าผลประกอบการของกิจการดีขึ้นและเพิ่มขึ้นมากในอนาคต การใช้หนี้สินเป็นแหล่งเงินทุนย่อมดีกว่าการเพิ่มทุนด้วยการออกหุ้นสามัญ เพราะการเพิ่มหุ้นสามัญจะส่งผลให้กำไรต่อหุ้นลดลง แต่ในบางสถานการณ์การเพิ่มหนี้จะส่งผลให้กำไรของกิจการลดลงด้วย เนื่องจากกิจการยังคงต้องจ่ายดอกเบี้ยในจำนวนเท่าเดิม ไม่ได้ลดลงไปตามกำไร ดังนั้น การบริหารหนี้สินที่มีประสิทธิภาพจะช่วยลดความเสี่ยง

ทางการเงินและจะส่งผลให้เกิดความมั่งคั่งต่อเจ้าของกิจการ ตลอดจนผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย (ศิลปพร ศรีจั่นเพชร, 2565 และโสภณ บุญถนอมวงศ์, 2558)

จากข้อมูลข้างต้น ผู้ศึกษาจึงมีความสนใจศึกษาถึงความสัมพันธ์ระหว่างการบริหารหนี้สินกับความสามารถในการทำกำไร กรณีศึกษาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดนครสวรรค์ เนื่องจากหนี้สินเป็นภาระผูกพันที่ธุรกิจต้องชำระภายในกำหนด หากธุรกิจบริหารหนี้สินไม่มีประสิทธิภาพ กิจกรรมจะมีความเสี่ยงต่อผลการดำเนินงานที่ติดลบ ดังนั้น การบริหารหนี้สินและความสามารถในการทำกำไรเป็นปัจจัยหนึ่งที่สำคัญที่ส่งผลต่อความสำเร็จของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย โดยธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นี้ต้องพึ่งพาการลงทุนที่สูงและการจัดการหนี้สินอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อให้สามารถดำเนินงานได้อย่างยั่งยืน และให้ได้ข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อนักลงทุน นักวิเคราะห์ข้อมูล หรือบุคคลอื่น ๆ ที่มีความสนใจในธุรกิจกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาการบริหารหนี้สินและความสามารถในการทำกำไรของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดนครสวรรค์
2. เพื่อวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างการบริหารหนี้สินและความสามารถในการทำกำไรของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดนครสวรรค์

สมมติฐานการวิจัย

สมมติฐานที่ 1 อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวมและอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นมีความสัมพันธ์กับความสามารถในการทำกำไรโดยวัดจากอัตรากำไรสุทธิ

สมมติฐานที่ 2 อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวมและอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นมีความสัมพันธ์กับความสามารถในการทำกำไรโดยวัดจากอัตรากำไรสุทธิ

สมมติฐานที่ 3 อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวมและอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นมีความสัมพันธ์กับความสามารถในการทำกำไรโดยวัดจากอัตรากำไรสุทธิ

การทบทวนวรรณกรรม

ผู้ศึกษาทำการศึกษาแนวคิดทฤษฎีสำคัญต่าง ๆ เกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างการบริหารหนี้สินกับความสามารถในการทำกำไร กรณีศึกษาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดนครสวรรค์ ผู้ศึกษาได้รวบรวมแนวคิด ทฤษฎีและผลงานวิจัยที่สนับสนุนนำมาสร้างกรอบแนวคิดในการศึกษา โดยมีรายละเอียดที่ใช้ในการศึกษา ดังนี้

1. ภาพรวมอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ คือ ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง เช่น อาคาร บ้านเรือน สำนักงาน โรงงานอุตสาหกรรม ไม้ยืนต้น รวมถึงสิ่งอื่นใดที่อยู่ติดกับที่ดินซึ่งเคลื่อนที่ไม่ได้ นอกจากนี้ทรัพย์ตามธรรมชาติที่ประกอบเป็นอันเดียวกับดิน เช่น แม่น้ำ บึง แร่ กรวด ทราย ที่อยู่ในอาณาบริเวณที่ดินนั้นก็จัดเป็นอสังหาริมทรัพย์ด้วย

2. ทฤษฎีการจัดการเงินทุนตามลำดับชั้น เป็นทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับโครงสร้างเงินทุนของบริษัท ซึ่งนักลงทุนมักมีข้อมูลของบริษัทน้อยกว่าผู้บริหาร ส่งผลให้เกิดปัญหาความไม่สมดุลของข้อมูล (Asymmetric Information) หมายถึง สถานการณ์ที่ผู้บริหารมีข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทมากกว่านักลงทุนภายนอก ทำให้การใช้เงินทุนภายในเป็นทางเลือกที่ดีที่สุดเพื่อลดความเสี่ยงและต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาเงินทุนจากภายนอก โดยทฤษฎีนี้ระบุว่าผู้บริหารจะมีลำดับความสำคัญในการเลือกแหล่งเงินทุนตามลำดับ จะพิจารณาต้นทุนทางการเงินด้วย จึงใช้แหล่งเงินทุนภายในจากกำไรสะสมหรือทุนจดทะเบียนชำระแล้วก่อนเป็นอันดับแรก เนื่องจากไม่มีค่าใช้จ่ายเพิ่ม และเมื่อบริษัทมีความต้องการจะต้องใช้เงินทุนเพิ่ม จึงจำเป็นต้องใช้เงินทุนจากภายนอกโดยการพิจารณาใช้วิธีการก่อนนี้เป็นลำดับต่อมา เพราะการก่อหนี้จะมีต้นทุนต่ำกว่าการออกหุ้น เช่น การกู้ยืมเงินจากแหล่งเงินทุนภายนอก ซึ่งเป็นการก่อหนี้ที่มีการใช้หลักทรัพย์ค้ำประกันและต้องมีต้นทุนทางการเงินหรืออัตราดอกเบี้ย และแหล่งเงินทุนภายนอกอันดับสุดท้าย คือการออกหุ้นเพิ่มทุน โดยนักลงทุนกลุ่มนี้จะมีความเสี่ยงสูงที่สุด ทั้งความเสี่ยงในเรื่องของความไม่เท่าเทียมกันของแหล่งข้อมูลระหว่างผู้บริหารและนักลงทุน เหมือนกับนักลงทุนกลุ่มนี้ที่เป็นเจ้าหน้าที่ของบริษัท แต่นักลงทุนกลุ่มนี้จะมีความเสี่ยงที่มากกว่าอีกเรื่องหนึ่ง คือ ในกรณีที่มีการปิดกิจการนักลงทุนกลุ่มนี้จะได้รับการชำระคืนเงินลงทุนเป็นลำดับสุดท้าย ส่งผลให้นักลงทุนมีความต้องการผลตอบแทนที่สูงเพื่อชดเชยความเสี่ยงดังกล่าว

3. แนวคิดการบริหารหนี้สิน ความหมายการบริหารหนี้สิน หมายถึง ภาวะผูกพันในปัจจุบันที่เกิดจากกิจกรรมทางเศรษฐกิจในอดีต และอาจจะมีต้นทุนจากการทำธุรกรรมนั้น

โดยกิจการต้องชำระเงินจำนวนหนึ่งหรือสินทรัพย์อื่น ๆ ให้กับบุคคลหรือกิจการอื่นตามภาระผูกพันที่เป็นไปตามสัญญา

4. แนวคิดความสามารถในการทำกำไร สามารถบอกได้ว่าความสามารถในการทำกำไรของกิจการจะแสดงถึงประสิทธิภาพในการบริหารงานของบริษัท โดยวัดได้จากอัตราส่วนที่แสดงความสามารถในการทำกำไร (profitability ratios) เพราะกำไรเป็นสิ่งที่บ่งบอกถึงความสามารถในการบริหารงานด้านการใช้สินทรัพย์ การใช้เงินทุน และการลดต้นทุนในการดำเนินงาน

5. แนวคิดการวิเคราะห์ทางการเงิน สามารถสรุปความหมาย การวิเคราะห์งบการเงิน หมายถึง ข้อมูลที่แสดงผลการดำเนินงานของกิจการในรอบปีที่ผ่านมา ข้อมูลสามารถวิเคราะห์ผลการดำเนินงานที่ผ่านมาและผลการดำเนินงานในอนาคต อีกทั้งยังสามารถให้ผู้บริหารและหุ้นส่วนสามารถวางแผนและพยากรณ์ฐานะทางการเงินในอนาคตได้

วิธีดำเนินการวิจัย

การศึกษาเรื่อง “ความสัมพันธ์ระหว่างการบริหารหนี้สินกับความสามารถในการทำกำไร กรณีศึกษาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดนครสวรรค์” ผู้ศึกษาได้ดำเนินการตามขั้นตอนต่อไป ดังนี้

ขั้นตอนการวิจัย

1. ศึกษาแนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยทั้งในประเทศและต่างประเทศที่เกี่ยวข้องกับความสัมพันธ์ระหว่างการบริหารหนี้สินกับความสามารถในการทำกำไรของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

2. เก็บรวบรวมข้อมูลจากงบการเงิน ธุรกิจซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย ธุรกิจซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองที่ไม่ใช่เพื่อเป็นที่พักอาศัยจังหวัดนครสวรรค์ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2561 - พ.ศ. 2565 รวมจำนวน 5 ปี

3. นำข้อมูลที่ได้จากงบการเงินมาคำนวณหาตามตัวแปรและตรวจสอบความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูล

4. นำข้อมูลทุติยภูมิที่ได้จากงบการเงินมาวิเคราะห์ด้วยโปรแกรมสำเร็จรูปทางสถิติ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

4.1 วิเคราะห์หาค่าต่ำสุด (Minimum) ค่าสูงสุด (Maximum) ค่าเฉลี่ย (Mean) และ ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (Standard Deviation) โดยแสดงข้อมูลในรูปแบบตารางประกอบกับการบรรยายและสรุปผลการศึกษา

4.2 การวิเคราะห์ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ (Pearson Correlation) เพื่อศึกษาความสัมพันธ์โดยการทดสอบค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระกับตัวแปรตามว่าตัวแปรทั้ง 2 มีความสัมพันธ์กันโดยตรงมากน้อยเพียงใดหรือไม่มีความสัมพันธ์ต่อกันและทิศทางใด พร้อมสร้างสมการแสดงความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระที่มีผลกับตัวแปรตามโดยการวิเคราะห์การถดถอย (Regression Analysis)

5. สรุปผลการศึกษา

ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ประชากรที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้ คือ บริษัทจดทะเบียนกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ กลุ่มการซื้อและการขายสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย และกลุ่มการซื้อและการขายสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองที่ไม่ใช่เพื่อเป็นที่พักอาศัย จำแนกตามหมวดธุรกิจของกรมพัฒนาธุรกิจการค้า คือ รหัส 68101 และ รหัส 68102 ตามลำดับ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2561 – พ.ศ. 2565 จำนวนทั้งสิ้น 31 บริษัท (กรมพัฒนาธุรกิจการค้า, 2566)

ผู้ศึกษาเลือกศึกษากลุ่มตัวอย่างโดยใช้วิธีเลือกแบบเฉพาะเจาะจง (Purposive Sampling) คือ เลือกศึกษาเฉพาะบริษัทที่มีระยะเวลาบัญชีระหว่าง วันที่ 1 มกราคม ถึง วันที่ 31 ธันวาคม และมีการนำส่งงบการเงินครบทุกปี ในช่วงระยะเวลาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2561 - พ.ศ. 2565 ซึ่งได้บริษัทที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามเกณฑ์ที่กำหนด จำนวน 21 บริษัท ได้ข้อมูลที่ใช้วิเคราะห์รายปีจำนวน 105 ข้อมูล

เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา

การศึกษานี้ นำข้อมูลจากฐานข้อมูลของกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ มาทำการวิเคราะห์ จัดว่าเป็นข้อมูลทุติยภูมิ จึงไม่กำหนดข้อคำถามในการศึกษาครั้งนี้ แต่ใช้เครื่องมือเพื่อการเก็บรวบรวมข้อมูล ได้แก่ แบบบันทึกการเก็บรวบรวมข้อมูล (Worksheet) สำหรับบันทึกข้อมูลเพื่อใช้ในการวิเคราะห์ตัวแปรหาอัตราส่วนทางการเงินที่ได้จากการทบทวนวรรณกรรมโดยมุ่งเน้นด้านการบริหารหนี้สินกับความสามารถในการทำกำไร

การเก็บรวบรวมข้อมูล

การศึกษานี้เป็นการวิจัยเชิงปริมาณ (Quantitative Research) มีวิธีดำเนินการศึกษาค้นคว้าและวิธีการเก็บรวบรวมข้อมูลเป็นข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) ซึ่งได้เก็บ

รวบรวมข้อมูลจากบริษัทจดทะเบียนฐานข้อมูลของกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ กลุ่มธุรกิจอาหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย และกลุ่มธุรกิจอาหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองที่ไม่ใช่เพื่อเป็นที่พักอาศัย หรือ <https://datawarehouse.dbd.go.th> มีรายละเอียด ดังนี้

1. รวบรวมรายชื่อบริษัทในกลุ่มการซื้อและการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย และกลุ่มการซื้อและการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองที่ไม่ใช่เพื่อเป็นที่พักอาศัย ในจังหวัดนครสวรรค์ ตามรายชื่อบริษัทจดทะเบียน ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2566

2. นำข้อมูลตัวเลขจากรายการบัญชีในงบการเงินของบริษัท ข้อมูลย้อนหลัง 5 ปี ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2561 - 2565 ของกลุ่มตัวอย่าง ประกอบด้วย งบแสดงฐานะทางการเงิน และงบกำไรขาดทุน รวบรวมเพื่อเตรียมนำมาวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินในด้านต่าง ๆ ตามกรอบแนวคิดการศึกษา

3. ดำเนินการนำข้อมูลจากงบการเงินมาตรวจสอบความครบถ้วน ความถูกต้องของข้อมูลและดำเนินการจัดทำรหัสข้อมูลเพื่อเตรียมการวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูล

ผู้ศึกษานำข้อมูลทุติยภูมิที่ได้จากการรวบรวมในงบการเงิน ระหว่างปี พ.ศ. 2561 - 2565 มาใช้การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน แล้วทำการวิเคราะห์ใช้โปรแกรม Microsoft Excel โดยทำการวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน ได้แก่ 1) อัตราส่วนโครงสร้างทางการเงิน ประกอบด้วย อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ) อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ) และ 2) ความสามารถในการทำกำไร ประกอบด้วย อัตรากำไรสุทธิ (NPM) (ร้อยละ) อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA) (ร้อยละ) อัตราผลตอบแทนจากส่วนของผู้ถือหุ้น (ROE) (ร้อยละ) ทำการวิเคราะห์ใช้โปรแกรม Microsoft Excel

สถิติที่ใช้ในการศึกษา

สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล มีรายละเอียดดังนี้

1. สถิติเชิงพรรณนา (Descriptive Analysis) เป็นการวิเคราะห์ข้อมูลด้วยสถิติเชิงพรรณนา (Descriptive statistics) โดยหาค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (Standard Deviation: SD) ค่าต่ำสุด (Minimum) ค่าสูงสุด (Maximum) และค่าเฉลี่ย (Mean)

2. สถิติเชิงอนุมาน (Inferential Statistic) เป็นการวิเคราะห์ข้อมูลที่รวบรวมมาได้ โดยทำการศึกษาความสัมพันธ์ของอัตราส่วนทางการเงินระหว่างการบริหารหนี้สินกับความสามารถในการทำกำไร ได้แก่ การวิเคราะห์สัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของเพียร์สัน

(Pearson's Correlation Coefficient) เพื่อหาความสัมพันธ์โดยการทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระ ทำการตรวจสอบเมตริกซ์ความสัมพันธ์ ถ้าตัวแปรอิสระตัวใดมีความสัมพันธ์กันสูง มีค่าตั้งแต่ 0.80 ขึ้นไป แสดงว่าจะเกิดปัญหาจากการที่ตัวแปรอิสระมีความสัมพันธ์กันในระดับสูง (Multicollinearity) (นัจรีภรณ์ สิมมาธูณ, 2561) พร้อมสร้างสมการพยากรณ์แสดงความสัมพันธ์เชิงเส้นระหว่างตัวแปรอิสระกับตัวแปรตาม โดยการวิเคราะห์การถดถอย (Regression Analysis)

ผลการวิจัย

ตอนที่ 1 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลลักษณะทั่วไปของบริษัท

ผลการวิเคราะห์ข้อมูลลักษณะทั่วไปของบริษัท เป็นการสรุปถึงลักษณะทั่วไปของบริษัท แสดงในรูปแบบความถี่ คาร์้อยละ จำแนกตามสถานที่ตั้งของบริษัท ระยะเวลาในการดำเนินกิจการ หุนจดทะเบียนชำระแล้ว ดังนั้น ผลการวิเคราะห์ข้อมูลด้วยสถิติพื้นฐานทั่วไป พบว่า ส่วนใหญ่บริษัทตั้งอยู่อำเภอเมืองนครสวรรค์ จำนวน 17 บริษัท (80.96%) รองลงมาตั้งอยู่อำเภอตากลี จำนวน 2 บริษัท (9.52%) และอำเภอพยุหะคีรี อำเภอบรรพตพิสัย จำนวนบริษัทละ 1 แห่งเท่ากัน (4.76%)

ระยะเวลาในการดำเนินกิจการ พบว่า ส่วนใหญ่บริษัทดำเนินกิจการมาเป็นระยะเวลา 5 -10 ปี และ 11 - 20 ปี จำนวน 9 บริษัทเท่ากัน (42.83%) รองลงมาดำเนินกิจการมาเป็นระยะเวลา 21-30 ปี จำนวน 2 บริษัท (9.52%) และดำเนินกิจการมาเป็นระยะเวลา 41-50 ปี จำนวน 1 บริษัท (4.76%)

หุนจดทะเบียนชำระแล้ว พบว่า ส่วนใหญ่บริษัทมีหุนจดทะเบียนชำระแล้วมูลค่าระหว่าง 1 – 5 ล้านบาท จำนวน 16 บริษัท (76.19%) รองลงมาหุนจดทะเบียนชำระแล้วมูลค่ามากกว่า 5 ล้านบาท จำนวน 4 บริษัท (19.05%) และบริษัทมีหุนจดทะเบียนชำระแล้วมูลค่าต่ำกว่า 1 ล้านบาท จำนวน 1 บริษัท (4.76%)

ตอนที่ 2 ผลการวิเคราะห์การบริหารหนี้สินของบริษัท

ผลการวิเคราะห์ข้อมูลนโยบายทางการเงินหรือการบริหารหนี้สินในด้านต่าง ๆ ของบริษัท ได้แก่ ผลการวิเคราะห์ข้อมูลด้วยค่าต่ำสุด (Min) ค่าสูงสุด (Max) ค่าเฉลี่ย (\bar{X}) และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (S.D.) พบว่า อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม (DA) มีค่าต่ำสุดเท่ากับ 0.00 ค่าสูงสุด เท่ากับ 2.46 ค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0.47 และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน เท่ากับ

0.53 โดยมีค่าเฉลี่ย เท่ากับ 0.47 % หมายความว่า บริษัทมีปริมาณหนี้สินรวมที่น้อยกว่าสินทรัพย์รวม หรืออาจกล่าวได้ว่า มีความสามารถในการชำระหนี้ค่อนข้างสูง

อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (DE) มีค่าต่ำสุด เท่ากับ -128.23 ค่าสูงสุด เท่ากับ 46.31 ค่าเฉลี่ยเท่ากับ -0.2046 และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน เท่ากับ 17.00 โดยมีค่าเฉลี่ย เท่ากับ -0.2046 % ซึ่งมีค่าติดลบ หากบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นติดลบ หมายความว่าบริษัทนั้นมีหนี้สินมากกว่าส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท ซึ่งทำให้อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่สามารถบอกได้ว่าบริษัทมีหนี้สินเป็นกี่เท่าของส่วนของผู้ถือหุ้นได้หรืออาจกล่าวได้ว่าบริษัทมีความเสี่ยงล้มละลายค่อนข้างสูง

ตอนที่ 3 ผลการวิเคราะห์ความสามารถในการทำกำไรของบริษัท

ผลการวิเคราะห์ข้อมูลความสามารถในการทำกำไรของบริษัท ได้แก่ อัตราส่วนกำไรสุทธิ (NPM) อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ROE) และอัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์ (ROA) แสดงผลการวิเคราะห์ข้อมูลด้วยค่าต่ำสุด (Min) ค่าสูงสุด (Max) ค่าเฉลี่ย (\bar{X}) และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (S.D.) พบว่า อัตราส่วนกำไรสุทธิ (NPM) มีค่าต่ำสุด เท่ากับ -5,983.20 ค่าสูงสุดเท่ากับ 94.66 ค่าเฉลี่ยเท่ากับ -385.65 และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน เท่ากับ 1,294.87 โดยมีค่าเฉลี่ย เท่ากับ -385.65 หมายความว่า ยอดขายทุก ๆ 100 บาท จะทำกำไรสุทธิได้ -385.65 บาท

อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ROE) มีค่าต่ำสุด เท่ากับ -23.56 ค่าสูงสุด เท่ากับ 20.53 ค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0.23 และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน เท่ากับ 6.53 โดยมีค่าเฉลี่ย เท่ากับ 0.23 หมายความว่า เงินทุนจากส่วนของผู้ถือหุ้นทุก ๆ 100 บาท สามารถให้ผลตอบแทนได้ 0.23 บาท

อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์ (ROA) มีค่าต่ำสุด เท่ากับ -547.82 ค่าสูงสุดเท่ากับ 908.92 ค่าเฉลี่ยเท่ากับ 10.30 และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน เท่ากับ 110.91 โดยมีค่าเฉลี่ย เท่ากับ 10.30 หมายความว่า การลงทุนในสินทรัพย์ของบริษัททุก ๆ 100 บาท สามารถให้ผลตอบแทนได้ 10.30 บาท

ตอนที่ 4 ผลการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างการบริหารหนี้สินกับความสามารถในการทำกำไรของบริษัท

ผลการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างการบริหารหนี้สินกับความสามารถในการทำกำไรของบริษัท ผู้ศึกษาได้ทำการทดสอบความเหมาะสมของข้อมูลกับเทคนิคการวิเคราะห์ถดถอยและการทดสอบสมมติฐาน

1. การตรวจสอบการแจกแจงของข้อมูลแบบปกติ (normal distribution) ผู้ศึกษาได้ทำการตรวจสอบลักษณะการแจกแจงของข้อมูลแบบปกติ โดยการวิเคราะห์สถิติพื้นฐาน ได้แก่ ค่าเฉลี่ย ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน และตรวจสอบข้อมูลจากค่าความเบ้ (skewness) ค่าความโด่ง (kurtosis) พบว่า ข้อมูลเกือบทุกตัวไม่มีคุณสมบัติเป็นการแจกแจงแบบปกติ เนื่องจากค่าความเบ้ของข้อมูลบางตัวอยู่นอกช่วงปกติ (-3 ถึง +3) ซึ่งอาจบ่งบอกถึงการกระจายตัวของข้อมูลที่ไม่สมมาตร และมีค่าความโด่งบางตัวอยู่นอกช่วงปกติ (-10 ถึง +10) อาจบ่งบอกถึงการกระจายตัวของข้อมูลที่มีความแหลมมากหรือน้อยเกินไป และพิจารณาจากสถิติทดสอบ Kolmogorov-Smirnov พบว่า ตัวแปรที่มีค่าต่ำกว่า ระดับนัยสำคัญ 0.05 แสดงว่า ข้อมูลไม่มีคุณสมบัติการแจกแจงแบบปกติ (กัลยา วานิชย์บัญชา และจิตา วานิชย์บัญชา, 2561) พบว่า ข้อมูลไม่มีคุณสมบัติการแจกแจงแบบปกติ ผู้ศึกษาจึงทำการแปลงข้อมูล (data transformation) โดยใช้วิธีการทางคณิตศาสตร์จากหน่วยวัดหนึ่งไปเป็นอีกหน่วยวัดหนึ่ง โดยค่าที่แปลงแล้วนั้น สามารถแปลงกลับมาได้ค่าเท่าเดิม โดยการแปลงเป็นล็อกการิทึม (logarithm) (ศิริชัย พงษ์วิชัย, 2553 และอรุณ จิรวัดน์กุล, 2558) พบว่า ค่าสถิติหลังแปลงข้อมูลของตัวแปรทุกตัวมีการแจกแจงเป็นปกติ ผู้ศึกษาจึงใช้ข้อมูลที่แปลงแล้วมาดำเนินการวิเคราะห์ในขั้นตอนต่อไป

2. การตรวจสอบความเป็นเส้นตรง (linearity) และความเป็นเส้นตรงร่วมอย่างมาก (multicollinearity) ผู้ศึกษาได้ตรวจสอบสหสัมพันธ์ของตัวแปรอิสระว่าคู่ใดมีความสัมพันธ์กันเองสูง โดยตรวจสอบความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรสองตัว (bivariate relationship) ใช้การคำนวณค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของเพียร์สัน (Pearson's Correlation Coefficient) จากคะแนนที่ผ่านการแปลงแล้ว พบว่า ตัวเลขค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ของตัวแปรอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น และอัตราส่วนกำไรสุทธิต่ออัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์ มีค่าอยู่ระหว่าง -0.386 ถึง 0.971 และมีความสัมพันธ์กันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 และ 0.05 และมีตัวแปรบางคู่ที่ไม่พบนัยสำคัญทางสถิติ

เมื่อพิจารณาค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระด้วยกันเอง พบว่า มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ด้วยกันเองสูงกว่า 0.80 ได้แก่ ตัวแปร \log_DA กับ \log_DE มีค่า

สัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์เท่ากับ 0.971 ซึ่งมีความหมายโดยนัยว่าตัวแปรคู่หนึ่งมีความสัมพันธ์กันสูง อาจจะทำให้เกิดภาวะร่วมเส้นตรงเชิงพหุ (Multicollinearity) โดยมีผลที่ตามมาจะทำให้ไม่อาจแยกได้ว่าตัวแปรอิสระตัวใดมีความสัมพันธ์กับตัวแปรตาม อาจมีความคลาดเคลื่อนถึงคำตอบที่จะเกิดขึ้นให้ได้ใกล้เคียงกับความเป็นจริงได้ (มนตรี พิริยะกุล, 2544) ซึ่งมีแนวทางในการแก้ไขการเกิดภาวะร่วมเส้นตรงเชิงพหุดังกล่าว ได้แก่ การตัดตัวแปรอิสระคู่ที่มีความสัมพันธ์กันสูงออกตัวใดตัวหนึ่ง โดยให้ดูจากค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระกับตัวแปรตามของตัวแปรคู่หนึ่ง ว่าตัวใดที่มีค่าสูงกว่า จึงให้เลือกตัวที่มีค่าสูงไว้ (นัจรีภรณ์ สิมมารุณ, 2561) ดังนั้น ผู้ศึกษาจึงตัดตัวแปรอิสระที่มีความสัมพันธ์กันสูงออก ได้แก่ ตัวแปร \log_DE โดยพิจารณาจากค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระกับตัวแปรตามที่มีค่าต่ำกว่า จึงเหลือตัวแปรอิสระที่ไม่มีปัญหาภาวะร่วมเส้นตรงเชิงพหุที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้ ซึ่งเหลือตัวแปรอิสระตัวเดียว คือ \log_DA เพื่อนำมาทดสอบสมมติฐานต่อไป

การทดสอบสมมติฐาน

จากการตรวจสอบสหสัมพันธ์ของตัวแปรอิสระข้างต้น พบว่า ตัวแปรอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวมกับอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นมีความสัมพันธ์กันเองสูง ผู้ศึกษาจึงตัดตัวแปรอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (\log_DE) ออกเนื่องจากอาจก่อให้เกิดภาวะร่วมเส้นตรงเชิงพหุ (Multicollinearity) จึงเหลือตัวแปรอิสระ 1 ตัว คือ อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม (\log_DA) ดังนั้น การศึกษาครั้งนี้จึงใช้สถิติการวิเคราะห์การถดถอยเชิงเส้น (Linear regression analysis) และปรับสมมติฐานใหม่ โดยกำหนดให้มีตัวแปรอิสระ 1 ตัวแปร ดังนี้

สมมติฐานที่ 1 อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวมมีความสัมพันธ์กับความสามารถในการทำกำไรโดยวัดจากอัตรากำไรสุทธิ พบว่า อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม (\log_DA) ไม่มีความสัมพันธ์กับความสามารถในการทำกำไรโดยวัดจากอัตรากำไรสุทธิ (\log_NPM) สรุปได้ว่า ตัวแปรอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวมไม่สามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงของความสามารถในการทำกำไรโดยวัดจากอัตรากำไรสุทธิ แสดงว่าอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวมไม่มีความสัมพันธ์กับความสามารถในการทำกำไรโดยวัดจากอัตรากำไรสุทธิ

สมมติฐานที่ 2 อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวมมีความสัมพันธ์กับความสามารถในการทำกำไรโดยวัดจากอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ พบว่า อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อ

สินทรัพย์รวม (\log_DA) ไม่มีความสัมพันธ์กับความสามารถในการทำกำไรโดยวัดจากอัตราผลตอบแทนจากส่วนของผู้ถือหุ้น (\log_ROE)

สรุปได้ว่า ตัวแปรอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวมไม่สามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงของความสามารถในการทำกำไรโดยวัดจากอัตราผลตอบแทนจากส่วนของผู้ถือหุ้นแสดงว่าอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวมไม่มีความสัมพันธ์กับความสามารถในการทำกำไรโดยวัดจากผลตอบแทนจากส่วนของผู้ถือหุ้น

สมมติฐานที่ 3 อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวมมีความสัมพันธ์กับความสามารถในการทำกำไรโดยวัดจากอัตราผลตอบแทนจากส่วนของผู้ถือหุ้น พบว่า อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม (\log_DA) มีความสัมพันธ์เชิงบวกกับความสามารถในการทำกำไรโดยวัดจากอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (\log_ROA) ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.01

ทั้งนี้ อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวมมีความสัมพันธ์เชิงบวกกับความสามารถในการทำกำไรโดยวัดจากอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ มีค่าสัมประสิทธิ์การถดถอย เท่ากับ 0.595 และสามารถอธิบายความสัมพันธ์กับตัวแปรอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ได้ ร้อยละ 36.10 (R^2) ส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 63.90 เป็นผลมาจากตัวแปรอื่น ๆ ที่ไม่ได้นำมาทดสอบสามารถเขียนสมการพยากรณ์ความสามารถในการทำกำไรโดยวัดจากอัตราผลตอบแทนของสินทรัพย์ ดังนี้

$$\wedge Y = 3.181 + 0.595 \log_DA$$

จากสมการพยากรณ์ความสามารถในการทำกำไรโดยวัดจากอัตราผลตอบแทนของสินทรัพย์ พบว่า อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม (\log_DA) เป็นตัวแปรที่พยากรณ์อัตราผลตอบแทนของสินทรัพย์ ($\wedge Y$) ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติที่ .01 แปลความหมายได้ว่า เมื่ออัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น 1 หน่วย ทำให้อัตราผลตอบแทนของสินทรัพย์เพิ่มขึ้น 0.595 หน่วย

สรุปได้ว่า ตัวแปรที่สามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงของอัตราผลตอบแทนต่อความสามารถในการทำกำไรโดยวัดจากส่วนของผู้ถือหุ้น คือ อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม แสดงว่าอัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นส่งผลเชิงบวกต่อความสามารถในการทำกำไรโดยวัดจากอัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียนของเจ้าหนี้ ร้อยละ 36.10 (R^2)

อภิปรายผล

จากผลการวิเคราะห์ข้อมูลลักษณะทั่วไปของบริษัท พบว่า สถานที่ตั้งของบริษัทส่วนใหญ่บริษัทตั้งอยู่อำเภอเมืองนครสวรรค์ จำนวน 17 บริษัท (80.96%) รองลงมาตั้งอยู่อำเภอตากลี จำนวน 2 บริษัท (9.52%) และอำเภอพยุหะคีรี อำเภอบรรพตพิสัย จำนวนบริษัทละ 1 แห่งเท่ากัน (4.76%) ส่วนใหญ่บริษัทมีทุนจดทะเบียนชำระแล้วมูลค่าระหว่าง 1 – 5 ล้านบาท จำนวน 16 บริษัท (76.19%) รองลงมาทุนจดทะเบียนชำระแล้วมูลค่ามากกว่า 5 ล้านบาท จำนวน 4 บริษัท (19.05%) และบริษัทมีทุนจดทะเบียนชำระแล้วมูลค่าต่ำกว่า 1 ล้านบาท จำนวน 1 บริษัท (4.76%) และส่วนใหญ่บริษัทมีทุนจดทะเบียนชำระแล้วมูลค่าระหว่าง 1 – 5 ล้านบาท จำนวน 16 บริษัท (76.19%) รองลงมาทุนจดทะเบียนชำระแล้วมูลค่ามากกว่า 5 ล้านบาท จำนวน 4 บริษัท (19.05%) และบริษัทมีทุนจดทะเบียนชำระแล้วมูลค่าต่ำกว่า 1 ล้านบาท จำนวน 1 บริษัท (4.76%)

สรุปผลตามวัตถุประสงค์การศึกษา ได้ดังนี้

1. เพื่อศึกษาการบริหารหนี้สินและความสามารถในการทำกำไรของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดนครสวรรค์

2. เพื่อวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างความสามารถในการบริหารหนี้สินและความสามารถในการทำกำไรของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดนครสวรรค์

วัตถุประสงค์ข้อที่ 1 เพื่อศึกษาการบริหารหนี้สินและความสามารถในการทำกำไรของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดนครสวรรค์ ผลการศึกษาดังนี้

ด้านการบริหารหนี้สิน พบว่า อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม มีค่าเฉลี่ย เท่ากับ 0.47 % หมายความว่า บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนที่ค่อนข้างต่ำ และอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ -0.2046 % ซึ่งมีค่าติดลบ หมายความว่า บริษัทนั้นมีหนี้สินมากกว่าส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท

ด้านความสามารถในการทำกำไร พบว่า อัตราส่วนกำไรสุทธิ มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ -385.65 หมายความว่า ยอดขายทุก ๆ 100 บาท จะทำกำไรสุทธิได้ -385.65 บาท ส่วนอัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น มีค่าเฉลี่ย เท่ากับ 0.23 หมายความว่า เงินทุนจากส่วนของผู้ถือหุ้นทุก ๆ 100 บาท สามารถให้ผลตอบแทนได้ 0.23 บาท และอัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์ มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 10.30 หมายความว่า การลงทุนในสินทรัพย์ของบริษัททุก ๆ 100 บาท สามารถให้ผลตอบแทนได้ 10.30 บาท

วัตถุประสงค์ข้อที่ 2 เพื่อศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างความสามารถในการบริหารหนี้สินและความสามารถในการทำกำไรของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดนครสวรรค์ พบว่า อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวมไม่มีความสัมพันธ์กับความสามารถในการทำกำไรโดยวัดจากอัตรากำไรสุทธิ ส่วนอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวมไม่มีความสัมพันธ์กับความสามารถในการทำกำไรโดยวัดจากอัตรามลตอบแทนจากส่วนของผู้ถือหุ้น และอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวมมีความสัมพันธ์เชิงบวกกับความสามารถในการทำกำไรโดยวัดจากอัตรามลตอบแทนจากสินทรัพย์ที่ระดับนัยสำคัญ ทางสถิติที่ 0.01

การอภิปรายผลการศึกษา

จากการศึกษาการบริหารหนี้สินและความสามารถในการทำกำไรของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยในจังหวัดนครสวรรค์ พบว่า อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม มีค่าเฉลี่ย เท่ากับ 0.47 % แสดงให้เห็นว่า 1 รอบระยะเวลาการดำเนินงานของบริษัทมีสัดส่วนระหว่างหนี้สินต่อสินทรัพย์ในอัตราที่ใกล้เคียงกันเพียงแต่มีสินทรัพย์มากกว่าหนี้สินไม่มากนัก (มีสินทรัพย์รวมร้อยละ 100 แต่มีหนี้สินรวมร้อยละ 47) แสดงว่าบริษัทยังมีสินทรัพย์เพียงพอที่จะชำระหนี้ทั้งหมด ซึ่งบ่งชี้ถึงความมั่นคงทางการเงินและความสามารถในการชำระหนี้ได้ดี แต่ผลการศึกษาของ ณัฐวดี โพธิพฤกษ์ และกนกศักดิ์ สุขวัฒนาสินธิ์ (2564) พบว่า อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวมของบริษัทจดทะเบียนกลุ่ม SET100 ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยเฉลี่ยแล้วอยู่ที่ 0.51 % แสดงให้เห็นว่าบริษัทมีหนี้สินรวมคิดเป็นร้อยละ 51 ของสินทรัพย์ทั้งหมด ซึ่งแสดงว่าบริษัทมีภาระผูกพันต้องชำระหนี้สินมากกว่าสินทรัพย์ บ่งบอกถึงความเสี่ยงทางการเงิน ส่วนผลการศึกษาของอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ -0.2046 % มีค่าติดลบ แสดงว่าโดยส่วนใหญ่แล้วบริษัท มีส่วนของผู้ถือหุ้นติดลบ ซึ่งทำให้ไม่สามารถบอกได้ว่าบริษัทมีหนี้สินเป็นกี่ร้อยละของส่วนของผู้ถือหุ้น แต่ก็หมายความว่าบริษัทนั้นมีหนี้สินมากกว่าสินทรัพย์ของบริษัท จึงมีความเสี่ยงล้มละลายสูงมากนั่นเอง ซึ่งสอดคล้องกับผลการศึกษาของ (ณัฐวดี โพธิพฤกษ์ และกนกศักดิ์ สุขวัฒนาสินธิ์, 2564) พบว่า อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทจดทะเบียนกลุ่ม SET100 ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยเฉลี่ยแล้วอยู่ที่ 1.35 แสดงให้เห็นว่าบริษัท มีหนี้สินรวมเป็น 1.35 % ของส่วนของผู้ถือหุ้น ซึ่งบ่งชี้ถึงระดับการใช้เงินกู้ยืมหรือหนี้สินในการดำเนินธุรกิจ หากอัตราส่วนนี้สูงแสดงว่าบริษัทใช้หนี้สินในการเติบโตมากขึ้น แต่หากอัตราส่วนต่ำจะบ่งบอกว่าบริษัทพึ่งพาส่วนของผู้ถือหุ้นมากกว่าในการขับเคลื่อนธุรกิจ

ดังนั้น จากผลการศึกษากิจการบริษัทหนี้สินทั้ง 2 อัตราส่วน ได้แก่ อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น พบว่า บริษัทได้ก่อก่อนมากกว่า ส่วนของสินทรัพย์รวมและส่วนของผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นไปตามทฤษฎีการจัดหาเงินทุนตามลำดับขั้น (Pecking Order Theory) ของ (Myer and Majluf, 1984) เป็นทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับโครงสร้างเงินทุนของบริษัท ซึ่งผู้บริหารจะมีลำดับความสำคัญในการเลือกแหล่งเงินทุนตามลำดับ จะพิจารณาต้นทุนทางการเงินด้วย จึงใช้แหล่งเงินทุนภายในก่อนเป็นอันดับแรก แล้วจึงจำเป็นต้องใช้เงินทุนจากภายนอกโดยการพิจารณาใช้วิธีการก่อก่อนเป็นลำดับต่อมา เพราะการก่อก่อนจะมีต้นทุนต่ำกว่าการออกหุ้น เช่น การกู้ยืมเงินจากแหล่งเงินทุนภายนอกนั่นเอง

สำหรับผลการศึกษาศามารถในการทำกำไรของบริษัท มีข้อค้นพบที่ได้จากการศึกษา พบว่า อัตราส่วนกำไรสุทธิ (NPM) มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ -385.65 แสดงว่าบริษัทในกลุ่มข้อมูลที่วิเคราะห์มีการขาดทุนอย่างมาก คือ บริษัทมีค่าใช้จ่ายมากกว่ารายได้ ถึงเกือบ 4 เท่าตัว ซึ่งเป็นสัญญาณที่ไม่ดีต่อการดำเนินธุรกิจ แต่ผลการศึกษาของ (อภิญญา มาศ ชมภู, 2563) พบว่า อัตรากำไรสุทธิ (NPM) มีค่าเฉลี่ยของข้อมูลอยู่ที่อัตราร้อยละ 20.74 แสดงว่าบริษัทจะมีกำไรสุทธิหลังจากหักค่าใช้จ่ายทุกประเภทประมาณ 20.74% ของรายได้ทั้งหมดที่ได้รับ ซึ่งถือเป็นตัวบ่งชี้ความสามารถในการทำกำไรที่ดีในระดับหนึ่ง ขึ้นอยู่กับประเภทของธุรกิจด้วย หากอัตรากำไรสุทธิสูง บริษัทมีความสามารถในการควบคุมต้นทุนได้ดีและสามารถสร้างกำไรได้มากกว่ากำไรที่ได้ที่เข้ามาแต่หากต่ำกว่านี้ อาจบ่งบอกถึงต้นทุนการดำเนินการที่สูงหรือต้องเผชิญกับการแข่งขันที่รุนแรง ส่วนอัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ROE) มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0.23 หมายความว่า โดยเฉลี่ยแล้ว บริษัทสามารถสร้างผลตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นได้ ประมาณ 23% ของเงินลงทุนของผู้ถือหุ้น ค่า ROE ที่สูงแสดงให้เห็นถึงประสิทธิภาพในการใช้เงินลงทุนเพื่อสร้างกำไร แต่ถ้าค่าต่ำอาจบ่งชี้ถึงการจัดการต้นทุนที่ไม่ดีหรือปัญหาภายในที่ทำให้ไม่สามารถสร้างกำไรได้ตามที่คาดหวัง แต่ผลการศึกษาของ (อภิญญา มาศ ชมภู, 2563) พบว่า อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ROE) มีค่าเฉลี่ยของข้อมูลอยู่ที่อัตราร้อยละ 15.18 แสดงว่าบริษัทสามารถสร้างผลตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นได้ 15.18% ของเงินลงทุนที่ผู้ถือหุ้นได้ลงไป ซึ่งถือว่าเป็นระดับที่ค่อนข้างดี โดยทั่วไป ROE ที่สูงกว่า 10-15% ถือว่าเป็นตัวบ่งชี้ที่ดี แสดงถึงความสามารถในการสร้างผลตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นได้อย่างมีประสิทธิภาพ และอัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์ (ROA) มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 10.30

แสดงว่าบริษัทสามารถสร้างผลตอบแทนจากสินทรัพย์ทั้งหมดที่มีอยู่ได้ 10.30% ซึ่งเป็นตัวบ่งชี้ถึงประสิทธิภาพในการใช้สินทรัพย์เพื่อสร้างรายได้และกำไร ค่า ROA ที่ 10.30% ถือว่าอยู่ในเกณฑ์ดีในหลายอุตสาหกรรม โดยเฉพาะอย่างยิ่งถ้าเป็นธุรกิจที่ไม่ต้องพึ่งสินทรัพย์มาก ค่า ROA ที่สูงแสดงถึงความสามารถในการใช้สินทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพ ในขณะที่ค่า ROA ที่ต่ำกว่าอาจชี้ให้เห็นถึงการใช้สินทรัพย์ที่ไม่เต็มประสิทธิภาพ ทั้งนี้ อัตราส่วนกำไรสุทธิ อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ อัตราผลตอบแทนจากส่วนของผู้ถือหุ้น ต้องมีค่าสูงเท่าใดนั้นซึ่งไม่มีคำตอบที่แน่นอน เนื่องจากในแต่ละบริษัทจะสร้างรายได้ด้วยบริบทที่แตกต่างกัน ทั้งด้านรูปแบบธุรกิจ รูปแบบอุตสาหกรรม และปัจจัยทางเศรษฐกิจ แต่สามารถวัดผลการดำเนินงานของบริษัทได้ด้วยการนำค่าอัตราส่วนที่คำนวณได้มาเทียบกับค่าในอดีต เพื่อวัดการเติบโตของกำไรหรือเปรียบเทียบกับธุรกิจที่มีลักษณะการดำเนินงานที่คล้าย ๆ กันหรือเป็นคู่แข่งกัน

จากการศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างการบริหารหนี้สินและและความสามารถในการทำกำไรของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดนครสวรรค์ พบว่า อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวมไม่มีความสัมพันธ์กับความสามารถในการทำกำไรโดยวัดจากอัตรากำไรสุทธิและผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้น และอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวมมีความสัมพันธ์เชิงบวกกับความสามารถในการทำกำไรโดยวัดจากอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.01 ซึ่งไม่สอดคล้องกับผลการศึกษาของ (รัฐยา สงสุข, 2565) พบว่า อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวมมีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงข้ามกับกับอัตราส่วนผลตอบแทนจากกำไรสุทธิ อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ และอัตราส่วนผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05 และไม่สอดคล้องกับผลการศึกษาของ (กฤษฎา อึ้งทองหล่อ และ ประเวศ เพ็ญวุฒิกุล, 2566) ที่ศึกษาความสามารถในการชำระหนี้ของบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์และ การก่อสร้าง ประกอบด้วย หนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม และหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น กับความสามารถในการทำกำไรประกอบด้วย อัตรากำไรขั้นต้น อัตรากำไรสุทธิ อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม อัตราผลตอบแทนจากส่วนของผู้ถือหุ้น ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05 พบว่า หนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวมไม่มีอิทธิพลต่ออัตรากำไรขั้นต้น และหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่มีอิทธิพลต่ออัตรากำไรขั้นต้นเช่นกัน แต่หนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม และหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น มีอิทธิพลต่อความสามารถในการทำกำไรประกอบด้วย อัตรากำไรสุทธิ อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม อัตราผลตอบแทนจากส่วนของผู้ถือหุ้น ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05 ทั้งนี้ ผลการศึกษานี้มีผลตรงข้ามกับผลการศึกษาในเรื่อง

ความสัมพันธ์ระหว่างการบริหารหนี้สินกับความสามารถในการทำกำไร กรณีศึกษาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดนครสวรรค์ อาจจะเป็นการศึกษาธุรกิจขนาดย่อมจึงมีข้อจำกัดในการบริหารหนี้สิน ความสามารถในการทำกำไร รวมถึงความสามารถในการแข่งขัน

สรุป/ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาข้อมูลทั่วไปและวิเคราะห์การบริหารหนี้สินกับความสามารถในการทำกำไรของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดนครสวรรค์ ส่วนใหญ่มีขนาดเล็กและเผชิญกับปัญหาทางด้านผลกำไร ถึงแม้จะสามารถบริหารสินทรัพย์ได้ในระดับหนึ่งแต่ยังมีภาวะขาดทุนสูงและเสี่ยงต่อภาวะทุนติดลบ เมื่อเปรียบเทียบกับผลการศึกษาที่ผ่านมา พบว่าค่าบางอัตราส่วนมีทิศทางที่แตกต่างกันอย่างชัดเจน อาจเนื่องมาจากความแตกต่างในขนาดธุรกิจ ลักษณะกิจการ และสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจ

จากสรุปผลการศึกษาและการอภิปรายผลการวิจัย เรื่อง ความสัมพันธ์ระหว่างการบริหารหนี้สินกับความสามารถในการทำกำไร กรณีศึกษาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดนครสวรรค์มีข้อเสนอแนะ ดังนี้

1. ข้อเสนอแนะที่ได้จากการศึกษา

1.1 จากผลการวิเคราะห์ที่พบว่า อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวมไม่มีความสัมพันธ์กับความสามารถในการทำกำไรโดยวัดจากอัตรากำไรสุทธิ และอัตราผลตอบแทนจากส่วนของผู้ถือหุ้น หมายความว่าข้อมูลการบริหารหนี้สินนี้ไม่ส่งผลกระทบต่อความสามารถในการทำกำไร ควรพิจารณาใช้อัตราส่วนทางการเงินประเภทอื่นที่เกี่ยวข้องกับการวัดประสิทธิภาพในการทำกำไรของบริษัท เช่น อัตราส่วนประสิทธิภาพในการใช้สินทรัพย์ อัตราส่วนสภาพคล่อง เป็นต้น

1.2 การศึกษานี้ เป็นเพียงการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงปริมาณเพื่อใช้ในการพิจารณาความสามารถในการทำกำไรจากหนี้สินของกิจการเพียงอย่างเดียว จึงควรนำปัจจัยด้านอื่นมาพิจารณาเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการตัดสินใจเพิ่มขึ้น เช่น สถานการณ์ด้านการเมือง สภาพเศรษฐกิจ เป็นต้น ทั้งนี้เพื่อจะได้รับผลตอบแทนที่ดีและลดความเสี่ยงจากการลงทุน

2. ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป

2.1 การศึกษาครั้งนี้อาศัยข้อมูลจากกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ มีจำนวนเพียง 21 บริษัท แต่ระยะเวลาในการดำเนินธุรกิจ รวมทั้งขนาดของธุรกิจมีความ

แตกต่างกัน จึงเป็นปัจจัยหนึ่งส่งผลต่อข้อมูลที่เก็บได้เป็นข้อมูลที่ไม่มีคุณสมบัติการแจกแจงแบบปกติ ซึ่งผลที่ได้จากการศึกษาอาจจะขาดความเชื่อมั่นต่อผู้ที่นำผลการศึกษาไปใช้

2.2 ผู้วิจัยใช้ตัววัดอัตราวัดความสามารถในการทำกำไรและอัตรากาการบริหารหนี้สิน ดังนั้น ในการศึกษาครั้งต่อไป อาจจะตัววัดในด้านอื่น ๆ ในการศึกษา เช่น อัตราวัดประสิทธิภาพการทำงานของบริษัทหรือสภาพคล่องทางการเงิน เป็นต้น

2.3 การวิจัยครั้งต่อไปควรใช้ตัวแปรอื่น ๆ ที่คาดว่าจะมีความสัมพันธ์กับความสามารถในการทำกำไรของบริษัท เช่น โครงสร้างองค์กร วัฒนธรรมองค์กร สภาพแวดล้อม สังคมและสภาพเศรษฐกิจ หรือเปลี่ยนกลุ่มอุตสาหกรรม

เอกสารอ้างอิง

กรมพัฒนาธุรกิจการค้า. (2566). *คลังข้อมูล*. เรียกใช้เมื่อ 2 ธันวาคม 2566 จาก <https://datawarehouse.dbd.go.th/searchJuristicInfo/68101/submitObjCode/1>

กัลยา วานิชย์บัญชา และฐิตา วานิชย์บัญชา. (2561). *การใช้ SPSS for Windows ใน การวิเคราะห์ข้อมูล*. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

กฤษฎา อึ้งทองหล่อ และประเวศ เพ็ญวุฒิกุล. (2566). ความสามารถในการชำระหนี้ การวิเคราะห์สภาพคล่องทางการเงินและความรับผิดชอบต่อสังคมส่งผลต่อความสามารถในการทำกำไรของบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในกลุ่ม อสังหาริมทรัพย์และการก่อสร้าง. *วารสารวิทยาการจัดการปริทัศน์*, 25(2), 80-91.

ณัฐวดี โพธิพฤกษ์ และกนกศักดิ์ สุขวัฒนาสินธิ์. (2564). อิทธิพลของโครงสร้างผู้ถือหุ้น และโครงสร้างเงินทุนที่ส่งผลต่อความสามารถในการทำกำไรและผลตอบแทนหลักทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียนกลุ่ม SET100 ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย. *วารสารสถาบันวิจัยและพัฒนา*, 8(2), 381-398.

นัจรีภรณ์ สิมมารุณ. (2561). ภาวะ Multicollinearity กับ การวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณ. *วารสารการวัดผลการศึกษา มหาวิทยาลัยมหาสารคาม*, 16(6), 23-29.

- พัชรา กลิ่นชวนชื่น. (2566). *แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรม ปี 2566-2568 : ธุรกิจที่อยู่อาศัย*. เรียกใช้เมื่อ 2 ธันวาคม 2566 จาก <https://www.krungsri.com/th/research/industry/industry-outlook/real-estate/housing-in-upcountry/io/io-housing-in-upcountry-2023-2025>
- พุทธชาติ ลุนคา. (2567). *แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรม ปี 2567-2569: ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง*. เรียกใช้เมื่อ 1 ธันวาคม 2567 จาก https://www.krugsri.com/th/research/industry/industry_outlook/construction-construction-materials/construction-contractors/io/construction-contractor-2024-2026
- มนตรี พิริยะกุล. (2544). ข้อตกลงการถดถอยและกระบวนการวิเคราะห์การถดถอย. *วารสารรามคำแหง สาขาวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี*, 30(2), 67-81.
- รัฐยา ส่งสุข. (2565). วิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างนโยบายทางการเงินกับความสามารถในการทำกำไรของบริษัทกลุ่มอุตสาหกรรมบริการที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย. *วารสารการบริหารจัดการและนวัตกรรมท้องถิ่น*, 4(6), 1-13.
- ศิริชัย พงษ์วิชัย. (2553). การวิเคราะห์ข้อมูลทางสถิติด้วยคอมพิวเตอร์: เน้นสำหรับงานวิจัย. (พิมพ์ครั้งที่ 21). กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ศิลปะพร ศรีจันเพชร. (2565). รอบรู้เรื่องบัญชีและภาษี หัวข้อ การวางแผนและควบคุมลูกหนี้. *สรรพากรสาส์น*, 69(3), 77-64.
- ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์. (2567). *สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยจังหวัดภาคเหนือ อัตราดูดซับลดลงต่ำสุดในรอบ 2 ปี เปิดตัวโครงการใหม่ลดฮวบ*. เรียกใช้เมื่อ 2 ธันวาคม 2566 จาก <https://reic.or.th/News/RealEstate/467615>
- ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์. (2566). *อสังหาถล่มลงทุนต่างจังหวัด ชิงเค็ท4แสนล EEC – ภูเก็ตโตแรง*. เรียกใช้เมื่อ 2 ธันวาคม 2566 จาก <https://reic.or.th/News/RealEstate/467615>
- ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์. (2566). *แนวโน้มการก่อสร้างปี 2566*. เรียกใช้เมื่อ 2 ธันวาคม 2566 จาก https://www.scbeic.com/th/detail/file/product/8997/gkvm085n8w/Industry-Insight_Construction_20230512.pdf

- โสภณ พรโชคชัย. (2555). *การบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย*. กรุงเทพฯ: ส.วีรัชการพิมพ์.
- สำนักงานสถิติจังหวัดนครสวรรค์. (2566). *รู้จักจังหวัดนครสวรรค์ใน 1 นาที*. เรียกใช้เมื่อ 5 ธันวาคม 2566 จาก https://nksawan.nso.go.th/index.php?option=com_content&view=article&id=117:nakhonsawan-one-minute&catid=38
- อภิญญา มาศ ชมภู. (2563). ความสัมพันธ์ระหว่างความสามารถในการทำกำไรและความสามารถในการบริหารหนี้สินกับการจ่ายเงินปันผลของบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (กลุ่ม SET100). ใน *มหาดัชนีคิด สาขาบัญชี มหาวิทยาลัยศรีปทุม*.
- อรุณ จิรวัดน์กุล. (2558). การวิเคราะห์ข้อมูลที่มีการแจกแจงไม่ปกติ. *วารสารวิชาการ สาธารณสุข*, 24(2), 198-199.
- Myers, S. Majluf, N. (1984). Corporate financing and investment decisions when firms have information that investors do not have. *Journal of Financial Economics*, 13, 187-221.