

**บทที่ 5**  
**สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ**

**สรุปผลการศึกษา**

จากการค้นคว้าอิสระเรื่อง การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในจังหวัดเชียงใหม่ ระหว่างปี พ.ศ.2538-2541 มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในจังหวัดเชียงใหม่ ระหว่างปี พ.ศ.2538-2541 โดยทำการวิเคราะห์จากงบการเงินทั้ง 4 ปี ของบริษัทที่มีทุนจดทะเบียน 50 ล้านบาทขึ้นไป ซึ่งมีจำนวน 3 บริษัท คือ บริษัท นิยมพานิช เร็ลเอสเตท จำกัด บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ นอร์ธ จำกัด และบริษัท เชียงใหม่ศุภมิตร จำกัด

โดยงบการเงินของบริษัทข้างต้นที่ทำการวิเคราะห์นี้เป็นการวิเคราะห์ทั้งงบการเงินที่จัดทำตามมาตรฐานการบัญชี และมีเครื่องมือที่ใช้ในการวิเคราะห์ได้แก่ การวิเคราะห์โดยการเปรียบเทียบ การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน และ การวิเคราะห์งบกระแสเงินสด

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานได้แยกเป็น 3 ส่วนได้แก่

- การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานเป็นรายกิจการ
- การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานโดยเฉลี่ยของธุรกิจ
- การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของแต่ละกิจการเปรียบเทียบกับค่าเฉลี่ยธุรกิจ

โดยสามารถสรุปผลการวิเคราะห์ได้ดังนี้

**ผลจากการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานเป็นรายบริษัท**

ผลการดำเนินงานของ บริษัท นิยมพานิช เร็ลเอสเตท จำกัด พบว่าแหล่งเงินทุนส่วนใหญ่ของบริษัทได้มาจากการกู้ยืมทั้งนี้ระยะสั้นและระยะยาว โดยมีอัตราเฉลี่ยร้อยละ 59.56 สำหรับหนี้สินหมุนเวียน และ 27.96 สำหรับหนี้สินระยะยาว เมื่อเทียบกับหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น เงินทุนดังกล่าวบริษัทได้นำไปลงทุนในสินค้าคงคลังและสินทรัพย์ระหว่างการพัฒนาในอัตราเฉลี่ยถึงร้อยละ 74.39 เมื่อเทียบกับสินทรัพย์รวมทั้งหมด และบริษัทฯเริ่มมีผลประกอบการถดถอยในปี 2539 ซึ่งเกิดจากยอดขายกำไรขั้นต้นที่ถือเป็นรายได้ลดลงและดอกเบี้ยจ่ายที่เพิ่มสูงขึ้นอย่างมาก เนื่องจากสภาพเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศอยู่ในภาวะถดถอยส่งผลต่อกำลังซื้อของผู้บริโภค ส่วนดอกเบี้ยจ่ายที่

เพิ่มสูงขึ้นเกิดจากเดิมบริษัทกู้ยืมเงินกู้จากต่างประเทศซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ต่ำกว่าเงินกู้ในประเทศกว่าเท่าตัว แต่เมื่อรัฐบาลประกาศเปลี่ยนแปลงอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศจากเดิมใช้ระบบอัตราแลกเปลี่ยนแบบตรกร้าเงินมาเป็นแบบลอยตัว ทำให้หนี้เงินกู้ต่างประเทศปรับตัวสูงขึ้นเกือบเท่าตัว ส่งผลให้ดอกเบี้ยจ่ายเมื่อคิดเป็นเงินไทยมีมูลค่าสูงขึ้น และการที่บริษัทมีหนี้สินมากกว่าส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นจำนวนมากก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายในรูปดอกเบี้ยจ่ายจำนวนมากส่งผลถึงประสิทธิภาพในการทำกำไรของบริษัทลดลง นอกจากนี้การที่บริษัทลงทุนในสินค้าน้ำมันและสินทรัพย์ระหว่างการพัฒนามากๆจะส่งผลถึงสภาพคล่องของกิจการในการดำเนินธุรกิจ เกิดการลงทุนจมเพราะมีสินค้าเกินความต้องการของตลาด เมื่อดูสภาพคล่องของบริษัทพบว่าเงินหมุนเวียนในการทำธุรกิจนั้นเกิดจากการกู้ยืมเงินกู้จากสถาบันการเงินและการเรียกเพิ่มทุน

ผลการดำเนินงานของ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ นอร์ธ จำกัด พบว่าแหล่งเงินทุนส่วนใหญ่ของบริษัทฯได้มาจากส่วนของผู้ถือหุ้นมากกว่าการกู้ยืมหนี้ระยะสั้นและระยะยาว โดยมีอัตราของส่วนของผู้ถือหุ้นมีอัตราเฉลี่ยร้อยละ 75.24 เมื่อเทียบกับหนี้สินและส่วนของผู้ถือ และเงินทุนดังกล่าวบริษัทได้นำไปลงทุนในสินค้าน้ำมันและสินทรัพย์ระหว่างการพัฒนาในอัตราเฉลี่ยถึงร้อยละ 70.58 เมื่อเทียบกับสินทรัพย์รวมทั้งหมด บริษัทเริ่มมีผลประกอบการลดลงในปี 2541 สาเหตุที่ทำให้ผลประกอบการของบริษัทลดลงในปี 2541 เกิดจากค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรวมทั้งดอกเบี้ยจ่ายที่เพิ่มขึ้นในอัตราที่สูงกว่าการเพิ่มขึ้นของรายได้ ซึ่งสาเหตุที่ดอกเบี้ยจ่ายเพิ่มสูงขึ้นเกิดจากการที่บริษัทฯมีเงินกู้ยืมต่างประเทศ และในปี 2540 รัฐบาลเปลี่ยนระบบอัตราแลกเปลี่ยนเป็นแบบลอยตัว จึงส่งผลให้เงินกู้ยืมต่างประเทศปรับตัวสูงขึ้นและส่งผลให้ดอกเบี้ยจ่ายสูงขึ้นตาม จากการที่บริษัทฯมีดอกเบี้ยจ่ายที่สูงกว่าการเพิ่มขึ้นของรายได้ ทำให้ประสิทธิภาพในการทำกำไรของบริษัทลดลง และเมื่อดูสภาพคล่องของบริษัทพบว่า บริษัทมีเงินคงเหลือจากกิจกรรมดำเนินงานพอที่จะนำไปลงทุนในสินทรัพย์ประจำและชำระหนี้บางส่วน

ผลการดำเนินงานของ บริษัท เชียงใหม่ศุภมิตร จำกัด พบว่าแหล่งเงินทุนส่วนใหญ่ของบริษัทฯได้มาจากการกู้ยืมหนี้ระยะสั้นและระยะยาว โดยมีอัตราของหนี้สินหมุนเวียนและหนี้สินระยะยาวเมื่อเทียบกับหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ในอัตราเฉลี่ยร้อยละ 73.16 และ 24.06 ตามลำดับ และเงินทุนดังกล่าวบริษัทได้นำไปลงทุนในสินค้าน้ำมันและสินทรัพย์ระหว่างการพัฒนา ในอัตราเฉลี่ยถึงร้อยละ 64.88 เมื่อเทียบกับสินทรัพย์รวมทั้งหมด บริษัทฯมีผลประกอบการขาดทุนเพิ่มขึ้นทุกปี สาเหตุที่ทำให้ผลประกอบการของบริษัทขาดทุนเพิ่มขึ้น เกิดจากรายได้ลดลง และดอกเบี้ยจ่ายที่เพิ่มสูงขึ้น ซึ่งการที่รายได้ลดลงเกิดจากสภาพเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศอยู่ในภาวะถดถอย ส่งผลต่อกำลังซื้อ

ของผู้บริโภค ส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารมีการปรับตัวลดลงแต่ลดลงในอัตราที่น้อยกว่าการลดลงของรายได้ ดอกเบี้ยจ่ายมีการปรับตัวสูงขึ้น เนื่องจากมีการกู้หนี้เพิ่มขึ้นอีกทั้งการเปลี่ยนแปลงระบบอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่าง จากการที่บริษัทมีหนี้สินมากกว่าส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นจำนวนมาก ก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายในรูปดอกเบี้ยจ่ายจำนวนมากส่งผลถึงประสิทธิภาพในการทำกำไรของบริษัทลดลง นอกจากนี้การที่บริษัทลงทุนในสินค้าน่าคลั่งและสินทรัพย์ระหว่างการพัฒนามากๆ จะส่งผลถึงสภาพคล่องของกิจการในการดำเนินธุรกิจ เกิดการลงทุนจมเพราะมีสินค้าเกินความต้องการของตลาด เมื่อดูสภาพคล่องของบริษัทพบว่าการที่บริษัทมีเงินหมุนเวียนในการทำธุรกิจนั้นเกิดจากการกู้ยืมเงินกู้จากสถาบันการเงินและการเรียกเพิ่มทุน

### ผลการดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่โดยเฉลี่ย

จากการศึกษาค่าเฉลี่ยหาโครงสร้างทางการเงินของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในจังหวัดเชียงใหม่ พบว่าแหล่งที่มาของเงินทุนส่วนใหญ่ได้มาจากการกู้ยืมทั้งหนี้ระยะสั้นและหนี้ระยะยาวมากกว่าส่วนของผู้ถือหุ้น ซึ่งการที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่มีสัดส่วนของหนี้สินรวมที่สูงกว่าส่วนของผู้ถือหุ้นมากๆ ทำให้ธุรกิจต้องมีภาระค่าใช้จ่ายในรูปของดอกเบี้ยจ่ายจำนวนมาก ซึ่งส่งผลต่อกำไรจากการประกอบการทำให้มีผลขาดทุนมากขึ้น และเงินทุนดังกล่าวธุรกิจฯได้นำไปลงทุนในสินค้าน่าคลั่งและสินทรัพย์ระหว่างการพัฒนาเป็นส่วนใหญ่ ในปี 2540 ธุรกิจฯได้รับผลกระทบอย่างมากเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงระบบอัตราแลกเปลี่ยนเงินจากต่างประเทศจากระบบตะกร้าเงินเป็นแบบลอยตัว ทำให้เงินกู้ยืมที่เป็นเงินตราต่างประเทศมีมูลค่าสูงขึ้นมาก ส่งผลให้ดอกเบี้ยจ่ายของธุรกิจฯเพิ่มสูงขึ้น ถึงแม้ว่าจะมีการป้องกันความเสี่ยงก็ตาม จากการวิเคราะห์งบกระแสเงินสดของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ พบว่าเงินสดจากกิจกรรมการดำเนินงานไม่เพียงพอที่จะไปลงทุนในสินทรัพย์ประจำและชำระหนี้เงินกู้ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จึงจำเป็นต้องกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการกู้ยืมระยะสั้นเพื่อหมุนเวียนในกิจการ

### ผลการดำเนินงานของแต่ละบริษัทเปรียบเทียบกับค่าเฉลี่ยธุรกิจ

เพื่อให้ทราบผลการดำเนินงานของแต่ละบริษัทเปรียบเทียบกับภาพรวมของธุรกิจ ผู้ศึกษาจึงได้ศึกษาเปรียบเทียบอัตราส่วนทางการเงินของแต่ละบริษัทกับค่าเฉลี่ยธุรกิจ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

บริษัท นิยมพานิช เร็ลเอสเตท จำกัด การวิเคราะห์เปรียบเทียบอัตราส่วนทางการเงินของบริษัท นิยมพานิช เร็ลเอสเตท จำกัด กับค่าเฉลี่ยของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ พบว่ามีการปรับตัวในทิศทางที่ลดลงเช่นเดียวกับภาพรวมของธุรกิจฯ โดยบริษัทฯมีอัตราส่วนแสดงสภาพ

คล่องและอัตราส่วนแสดงสภาพเสถียรที่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยธุรกิจ แต่เมื่อพิจารณาประสิทธิภาพในการทำกำไรจะพบว่าอัตราส่วนที่สูงกว่าค่าเฉลี่ยธุรกิจ ซึ่งแสดงถึงความสามารถในการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร รวมถึงการบริหารทางการเงินเป็นอย่างดีเมื่อเทียบกับภาพรวมของธุรกิจ และหากบริษัทสามารถดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพต่อไป บริษัทก็มีโอกาสที่จะมีสภาพคล่องที่ดีขึ้น

บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ นอร์ธ จำกัด การวิเคราะห์เปรียบเทียบอัตราส่วนทางการเงินของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ นอร์ธ จำกัด กับค่าเฉลี่ยธุรกิจ พบว่าบริษัทมีอัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง อัตราสภาพเสถียร และอัตราส่วนแสดงสมรรถภาพในการดำเนินงานที่ปรับตัวดีขึ้นและสูงกว่าค่าเฉลี่ยธุรกิจ อันเนื่องมาจากเป็นบริษัทที่รู้จักกันทั่วประเทศ เนื่องจากมีม.จ.แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ส่วนอัตราส่วนแสดงสมรรถภาพในการทำกำไรมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นเฉพาะอัตรากำไรขั้นต้น ส่วนอัตราอื่น ๆ มีการปรับตัวที่ลดลงซึ่งเกิดจากดอกเบี้ยจ่ายที่สูงขึ้น ดังนั้นบริษัทฯควรหันมาให้ความสนใจในการบริหารทางการเงินให้มากขึ้น ถึงแม้บริษัทยังคงมีอัตราดังกล่าวสูงกว่าค่าเฉลี่ยธุรกิจ

บริษัท เชียงใหม่ศุภมิตร จำกัด การวิเคราะห์เปรียบเทียบอัตราส่วนทางการเงินของบริษัท เชียงใหม่ศุภมิตร จำกัด กับค่าเฉลี่ยธุรกิจ พบว่าบริษัทมีอัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง อัตราสภาพเสถียร และอัตราส่วนแสดงสมรรถภาพในการดำเนินงานและที่ปรับตัวดีขึ้น และอัตราส่วนแสดงสมรรถภาพในการทำกำไรต่ำกว่าค่าเฉลี่ยธุรกิจ ดังนั้นบริษัทจำเป็นต้องพิจารณาถึงปัญหาที่ก่อให้เกิดแนวโน้มและอัตราส่วนดังกล่าวอย่างจริงจังแล้วทำการปรับปรุงแก้ไขให้ดีขึ้น เพื่อให้ธุรกิจสามารถอยู่รอดได้ต่อไป

#### ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาของผู้ศึกษามีข้อเสนอแนะสำหรับผู้ที่ทำกรวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ในด้านต่าง ๆ ดังนี้

#### ด้านข้อจำกัดในการวิเคราะห์งบการเงิน

1. หลักการรับรู้รายได้ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 26 เรื่อง การรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ มีวิธีการรับรู้รายได้ถึง 3 วิธี คือ 1). รับรู้รายได้ทั้งจำนวน 2). รับรู้รายได้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ 3). รับรู้รายได้ตามเงินค่างวดที่กำหนดชำระในขณะที่ตามเกณฑ์ภาษีกำหนดให้รับรู้รายได้ตามเงินค่างวดที่ถึงกำหนดชำระ ซึ่งแต่ละวิธีย่อมเสนอรายได้ที่แตกต่างกันออกไป ผู้ที่จะทำการ



วิเคราะห์จึงควรให้ความสนใจโดยดูหมายเหตุประกอบเงินประกอบ เพื่อที่จะสามารถวิเคราะห์เปรียบเทียบและแปลความหมายได้อย่างถูกต้อง

2. การวิเคราะห์ข้อมูลจากงบการเงิน ผู้วิเคราะห์อาจแปลความหมายผิดได้ หากไม่พิจารณาหมายเหตุประกอบงบการเงิน เพราะหมายเหตุประกอบงบการเงิน บอกให้ผู้วิเคราะห์ทราบถึงหลักการบัญชีธุรกิจคือปฏิบัติ รายละเอียดของรายการต่างๆที่จำเป็นสำหรับการวิเคราะห์งบการเงิน รวมถึงภาระผูกพันของทรัพย์สิน หนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น

3. การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน การแบ่งหมวด ทรัพย์สินและหนี้สินเป็นระยะสั้นและระยะยาวนั้นธุรกิจควรแบ่งแยกให้ถูกต้อง โดยเฉพาะการแบ่งแยกหนี้สินที่กำหนดชำระใน 1 ปีออกจากหนี้สินระยะยาว มิฉะนั้นจะทำให้อัตราส่วนแสดงสภาพคล่องผิดพลาดได้ ส่วนอัตราส่วนทางการเงินที่ต้องใช้ขอยอดขายในการวิเคราะห์นั้น ควรต้องพิจารณาถึงหลักการรับรู้รายได้ที่แตกต่างกันของแต่ละบริษัทในหมายเหตุประกอบงบการเงิน เพื่อป้องกันการแปลความหมายในการวิเคราะห์ผิดพลาด

#### **ด้านการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ของธุรกิจสังหาริมทรัพย์**

1. จากสถานะเศรษฐกิจของธุรกิจสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ที่ตกต่ำอย่างมากอันเนื่องมาจากการถดถอยของเศรษฐกิจไทย การเพิ่มราคาขายจึงเป็นไปได้ สำหรับสถานะเช่นนี้ ดังนั้นเพื่อความอยู่รอด ผู้ประกอบการควรต้องหันมาควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานให้ลดลง โดยการปรับองค์กรให้มีหน่วยงานที่เล็กลง ลดสินค้าคงคลังและสินทรัพย์ระหว่างการพัฒนาให้อยู่ในระดับเท่าที่จำเป็น พิจารณาสินทรัพย์ที่ไม่จำเป็นแล้วนำออกขาย รวมถึงหาแนวทางในการลงทุนอื่นที่จะช่วยให้ธุรกิจดีขึ้น ทั้งหมดนี้เพื่อเสริมสภาพคล่องของธุรกิจ และใช้จ่ายเงินทุนให้เกิดประโยชน์เต็มที่

2. ธุรกิจควรมีการวางแผน เกี่ยวกับงบกระแสเงินสดในด้านต่างๆให้รอบคอบ เช่น กระแสเงินสดรับ ควรพยายามปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ทางการค้า และเร่งให้มีการขายเกิดขึ้น เพื่อให้เกิดกระแสเงินสดเข้าเพื่อใช้ในการดำเนินงาน และธุรกิจควรมีการวางแผนรายจ่ายต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นเงินสดจ่ายในการดำเนินงาน โดยเฉพาะดอกเบี้ยจ่าย การลงทุนในสินทรัพย์ถาวร การชำระเงินกู้ยืม ให้เหมาะสมเพื่อลดความเสี่ยงในเรื่องการจัดโครงสร้างเงินทุน อันเกิดจากมีภาระหนี้สินมากเกินไป

3. ธุรกิจจำเป็นต้องเปลี่ยนจากแหล่งเงินกู้ยืมระยะสั้นให้เป็นเงินกู้ระยะยาว รวมถึงอัตราดอกเบี้ยจ่าย โดยการเจรจากับสถาบันการเงิน เพื่อช่วยยืดเวลาในการชำระหนี้ และลดภาระดอกเบี้ยจ่าย อันจะเป็นการเสริมสภาพคล่องให้แก่ธุรกิจ

### มาตรการการช่วยเหลือของภาครัฐบาล

จากการที่ภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั้งในจังหวัดเชียงใหม่และประเทศไทยอยู่ในภาวะที่ถดถอยในปัจจุบัน เพราะสภาวะของเศรษฐกิจโดยรวมที่ถดถอย กำลังซื้อของผู้บริโภคลดลง ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มสูงขึ้น ปัญหาการขาดสภาพคล่องทางการเงิน ทำให้ต้องก่อหนี้มากขึ้น เพื่อนำไปใช้ในการดำเนินงานของกิจการ ส่งผลให้ดอกเบี้ยจ่ายเพิ่มสูงขึ้นและจากการที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประสบปัญหาสภาพคล่องอย่างหนักทางรัฐบาลจึงได้มีการออกมาตรการในการช่วยเหลือธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ คือ มาตรการ 10 สิงหาคม 2542 โดยการลดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย การลดค่าธรรมเนียมในการโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแต่ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ก็ยังไม่สามารถฟื้นจากภาวะซบเซาได้ ดังนั้นรัฐบาลจึงออกมาตรการเพิ่มเติมเพื่อให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ฟื้นตัวโดยเร็ว ซึ่งประกอบด้วย 5 มาตรการคือ<sup>18</sup>

1. การยกเว้นภาษีเงินได้ให้บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลสำหรับดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเพื่อซื้อหรือให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์

2. การออกกฎหมายว่าด้วยการจัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา

3. การขยายเวลาการลดค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์จาก 2 % เหลือ 0.01 % จากที่จะสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2543 เป็นสิ้นสุด 31 ธ.ค. 2544

4. การยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาสำหรับดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเพื่อซื้อ เช่าซื้อ หรือสร้างอาคารที่อยู่อาศัย ที่มีการจ้างอาคารซื้อหรือสร้างไว้กับธนาคาร หรือสถาบันการเงินอื่น บริษัท ประกันชีวิต สหกรณ์ หรือนายจ้าง โดยเพิ่มค่าลดหย่อนเพื่อคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาจากเดิม 10,000.- บาท เป็น 50,000.- บาท และยังมีมติให้ขยายขอบเขตการได้รับสิทธิประโยชน์นี้ครอบคลุมถึงการซื้อหรือเช่าซื้ออาคารที่อยู่อาศัยมากกว่า 1 หลัง รวมถึงดอกเบี้ยที่เกิดจากการกู้ยืมเพื่อมาชดเชยเงินกู้ยืมเดิม แต่ต้องไม่เกิน 50,000.- บาทต่อปี

5. มาตรการลดอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับรายรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทางการค้าหรือหากำไรทุกประเภท จากอัตรา 3.3% เหลือ 0.11% เป็นการชั่วคราวถึงวันที่ 31 ธ.ค. 2544

นอกจากนี้ กระทรวงการคลังยังได้ขยายระยะเวลาการลดอัตราภาษีมูลค่าเพิ่มเหลือ 7% จากที่ต้องสิ้นสุดวันที่ 31 มี.ค. 2544 เป็น 31 ก.ย. 2544 แม้ว่ารัฐบาลจะมีมาตรการในการช่วยเหลือธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แล้วก็ตาม แต่ตัวผู้ประกอบการเองยังคงต้องพัฒนากลยุทธ์ต่างๆในการดำเนินธุรกิจ ไม่ว่าจะเป็นทางด้านการตลาด การควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่าย รวมถึงการบริหารทางการเงิน เพื่อที่จะประคับประคองธุรกิจให้ผ่านช่วงวิกฤติดังกล่าว

<sup>18</sup> "ข่าวเศรษฐกิจ", หนังสือพิมพ์ไทยรัฐ วันที่ 29 มิถุนายน 2543