

## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นภาคเศรษฐกิจที่สำคัญยิ่งและมีบทบาทต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศเป็นอันมาก ทั้งนี้เนื่องจากเป็นธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับความจำเป็นขั้นพื้นฐานหนึ่งในสี่ประการของประชาชนคนไทย และ เป็นธุรกิจที่มีเงินทุนหมุนเวียนจำนวนมาก ในช่วงที่ธุรกิจขยายตัวอย่างรวดเร็วผู้ประกอบการมีการเร่งขยายธุรกิจและลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่างๆเป็นจำนวนมากด้วยเห็นว่าเป็นธุรกิจที่ให้ผลตอบแทนสูงในระยะเวลานานและสถาบันการเงินก็มีการแข่งขันปล่อยสินเชื่อเพื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์กันอย่างกว้างขวาง เห็นว่าเป็นธุรกิจที่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ แต่เมื่อเกิดวิกฤตการณ์เศรษฐกิจตกต่ำตั้งแต่ปี พ.ศ.2540 ปรากฏว่าได้ส่งผลทำให้ลูกหนี้เงินกู้ของสถาบันการเงินจำนวนมากไม่สามารถชำระหนี้คืนสถาบันการเงินได้จนก่อให้เกิดปัญหาหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ของสถาบันการเงิน (Non Performing Loans : NPLs) เป็นจำนวนมหาศาล และ นำไปสู่ความไม่มั่นคงของสถาบันการเงิน จนกระทั่งหลายแห่งต้องปิดกิจการไปก็มี

อย่างไรก็ตาม ในช่วงเวลาที่ผ่านมามีสถาบันการเงินต่างๆ ที่ประสบกับปัญหานี้ NPLs ของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยต่างก็เร่งดำเนินการแก้ไขปัญหานี้ NPLs ของตนจนสำเร็จลงได้ระดับหนึ่งเท่านั้น กล่าวคือ ณ เดือนกรกฎาคม พ.ศ. 2543 NPLs ในระบบสถาบันการเงินไทยยังคงมีจำนวนมากถึง 1.60 ล้านล้านบาท (ร้อยละ 31 ของหนี้คงค้างทั้งระบบ) และในจำนวนนี้เป็น NPLs ในหมวดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์กว่า 290,000ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18.30 ของ NPLs ทั้งระบบ หรือประมาณร้อยละ 57 ของสินเชื่อคงค้างในหมวดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จากปัญหา NPLs จำนวนมหาศาล ดังกล่าว สถาบันการเงินส่วนใหญ่จึงพยายามช่วยเหลือลูกหนี้ด้วยวิธีเปิดโอกาสให้มีการตีทรัพย์ชำระหนี้และ ส่งผลทำให้สถาบันการเงินต้องถือครองอสังหาริมทรัพย์ที่ลูกหนี้โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ตนชำระหนี้ นอกจากนี้สถาบันการเงินบางแห่งยังเข้าไปประมูลซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันการชำระหนี้ของตนจากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดีด้วย เนื่องจากหากปล่อยให้ผู้นั้นประมูลได้ ราคาประมูลอาจต่ำมากเกินไปจนไม่เพียงพอ

ต่อการชำระหนี้ที่ค้างอยู่ ซึ่งจะทำให้สถาบันการเงินต้องสูญเสียอสังหาริมทรัพย์ในความครอบครองของตนไปเป็นจำนวนมาก และมีจำนวนเพิ่มมากขึ้นตามลำดับ ซึ่งในปัจจุบันมีมูลค่าเกือบแสนล้านบาทและได้กลายเป็นปัญหาใหม่ของสถาบันการเงินที่จะต้องตามแก้ไขต่อการแก้ไขหนี้ NPLs

แต่เนื่องจากสถาบันการเงินจะต้องถูกจำกัดระยะเวลาการถือครองอสังหาริมทรัพย์และยังต้องมีการระดมเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยงตามมาตรฐาน BIS อีกด้วย ดังนั้น ถ้าหากสถาบันการเงินแก้ไขปัญหาดังกล่าวได้รวดเร็วเท่าใดก็ย่อมทำให้มีผลกำไรเพิ่มมากขึ้นเท่านั้น อนึ่งหากอสังหาริมทรัพย์ในความครอบครองของสถาบันการเงินถูกปล่อยทิ้งไว้ โดยไม่เร่งจำหน่ายออกไปอย่างรวดเร็วก็จะก่อให้เกิดปัญหาตามมาอีกมากมายประการ อาทิเช่น ปัญหาการบุกรุกและการครอบครองปรปักษ์ในที่ดิน และการที่อาคารถูกทิ้งร้างก็อาจทำให้สถาบันการเงินสูญเสียสิทธิครอบครองได้ ปัญหาความเสื่อมโทรมของตัวอาคารซึ่งจะทำให้เสียค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษา ตลอดจนปัญหาการเสื่อมมูลค่าของทรัพย์สินเหล่านี้เป็นต้น ดังนั้น สถาบันการเงินจึงจำเป็นต้องบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ในความครอบครองของตน ให้เกิดประโยชน์มากที่สุด กล่าวคือ จะต้องนำมาบริหารการขาย หรือให้เช่า เพื่อให้เกิดรายได้มากที่สุด และมีค่าใช้จ่ายต่ำที่สุด ซึ่งหากสถาบันการเงินแห่งใดมีการบริหารการขายหรือมีการบริหารทรัพย์สิน ได้อย่างมีประสิทธิภาพมากเท่าใด ก็ย่อมนำไปสู่การเพิ่มรายได้ และ ลดค่าใช้จ่ายได้มากขึ้นเท่านั้น

สินเชื่อบริการของอสังหาริมทรัพย์ในความครอบครองคงค้างของสถาบันการเงินไทยทั้งระบบ ณ เดือน กรกฎาคม พ.ศ. 2543 มีสินเชื่อบริการคงค้างรวมทุกประเภทเป็นจำนวน 5,107,128 ล้านบาท ในจำนวนนี้เป็น NPLs ถึง 1,597,432 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 31 ของสินเชื่อบริการทั้งระบบซึ่งมียอดลดลงจากเดือนธันวาคม พ.ศ. 2542 ร้อยละ 23.70 ส่วนสินเชื่อบริการอสังหาริมทรัพย์คงค้างในระบบสถาบันการเงินมีจำนวนทั้งสิ้น 509,596 ล้านบาท เป็น NPLs จำนวน 291,591 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 57.20 ของสินเชื่อบริการอสังหาริมทรัพย์คงค้างทั้งระบบ และมียอดโดยรวมลดลงจากเดือนธันวาคม พ.ศ. 2542 ร้อยละ 19.60 อย่างไรก็ตาม ถึงแม้ว่าจำนวน NPLs ในหมวดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะขยายตัวลดลงจากปี พ.ศ. 2542 ก็ตาม แต่สัดส่วนหนี้ NPLs ต่อสินเชื่อบริการอสังหาริมทรัพย์คงค้างก็ยังคงอยู่ในระดับที่สูงถึงร้อยละ 57.20 ซึ่งถ้าหากภาวะเศรษฐกิจยังคงซบเซาและประชาชนไม่มีรายได้เพิ่มสูงขึ้น โอกาสที่จะทำให้นี้ NPLs กลายมาเป็นอสังหาริมทรัพย์ในความครอบครองของสถาบันการเงินมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นได้ ดังแสดงในตาราง

ตาราง 1.1 แสดงจำนวนสินเชื่อ และ NPLs ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์คงค้างในระบบสถาบันการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

สินเชื่อ และ NPLs ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	ปี พ.ศ.			% เปลี่ยนแปลง	% เปลี่ยนแปลง
	2541	2542	2543(ก.ค.)		
คงค้างในระบบสถาบันการเงิน				2541-2542	2542-2543
สินเชื่อรวม	5,941,205	5,381,049	5,107,128	-9.4	-5.10
NPLs รวม	2,674,533	2,092,559	1,597,432	-21.80	-23.70
สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์คงค้าง	624,500	562,294	509,596	-10.0	-9.40
NPLs อสังหาริมทรัพย์	424,429	362,751	291,591	-14.50	-19.60
% ต่อสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์คงค้าง	68.0	64.50	57.20		

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย (2546 : ออนไลน์)

ในส่วนสถิติการฟ้องร้องบังคับจำนวนอสังหาริมทรัพย์ก็พบว่าสถิติการรับฟ้องของศาลแพ่งคดีเกี่ยวกับ การกู้ยืม มีการขยายตัวเพิ่มขึ้นจาก 10,531 คดี ในปี พ.ศ.2539 เป็น 20,254 คดี ในปี พ.ศ. 2542 ซึ่งในจำนวนนี้ประมาณร้อยละ 80 เป็นคดีกู้ยืมเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย ทั้งนี้ เนื่องจากคดีการกู้ยืมเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นทุกปี กล่าวคือจากจำนวน 10,329 คดี ในปี พ.ศ.2540 เพิ่มขึ้นเป็น 16,203 คดี ในปี พ.ศ. 2542 และคาดว่าในปี พ.ศ. 2543 จะมีคดีที่ฟ้องเกี่ยวกับการกู้ยืมเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยอีกกว่า 10,000 คดี แสดงให้เห็นว่าแนวโน้มการบังคับจำนวนของสถาบันการเงินยังมีอยู่ในเกณฑ์ที่สูงและส่วนหนึ่งกำลังจะแปรสภาพไปเป็น อสังหาริมทรัพย์ในความครอบครองต่อไป ดังแสดงในตาราง 1.2

ตาราง 1.2 แสดงสถิติการฟ้องคดีแพ่ง ในปี พ.ศ. 2539 – 2543 (มี.ย.)

หน่วย : จำนวนคดี

เรื่องที่ฟ้อง	ปี พ.ศ.				
	2539	2540	2541	2542	2543 (ม.ค. - มิ.ย.)
คดีกู้ยืม	10,531	12,774	19,989	20,254	7,203
คดีกู้ยืมเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย	8,425	10,329	15,991	16,203	5,762
คดีเช่าซื้อ	4,871	6,211	5,962	5,713	1,764
คดีอื่นๆ	11,148	13,885	17,839	14,660	7,044
รวมคดีแพ่ง	34,975	43,199	59,781	56,830	21,773

ที่มา: ศาลแพ่งกรุงเทพใต้ (2546 : ออนไลน์)

สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดีซึ่งเป็นหน่วยงานในสังกัดกระทรวงยุติธรรมที่รับทำหน้าที่ดำเนินการในด้านการบังคับจำนอง ต่อจากศาลแพ่งกรณีที่มีคำสั่งให้ยึดทรัพย์ออกขายทอดตลาด กรมบังคับคดีจะทำการประมูลเพื่อนำเงินจากการขายไปชำระหนี้ ซึ่งเจ้าหนี้ในที่นี้ อาจเป็นสถาบันการเงิน นิติบุคคลอื่น หรือบุคคลธรรมดาก็ได้ แต่ถ้าหากสถาบันการเงินทำการประนอมหนี้กับลูกหนี้โดยการ ตีทรัพย์ชำระหนี้ แล้ว ลูกหนี้ก็ไม่ต้องถูกส่งฟ้องยึดทรัพย์บังคับคดีกับศาล และอสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้ดังกล่าว ก็จะไม่ต้องผ่านกระบวนการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี

ในช่วงปี พ.ศ. 2541-พ.ศ. 2543 ทรัพย์ที่กรมบังคับคดีประกาศขายทั่วประเทศทั้งในส่วนกลางและภูมิภาคมีการขยายตัวสูงมาก กล่าวคือ ในปี พ.ศ. 2541 มีการประกาศขายจำนวน 44,994 เรื่องเพิ่มขึ้นเป็น 62,572 เรื่องในปี พ.ศ. 2542 และในช่วง 5 เดือนแรกของปี พ.ศ. 2543 (ม.ค. - พ.ค.) มีทรัพย์ที่นำออกขายทอดตลาดเป็นจำนวน 38,016 เรื่อง และคาดว่าจนถึงเดือน ธันวาคม พ.ศ. 2543 จะมีทรัพย์ที่นำออกขายประมาณ 91,300 เรื่อง ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2542 ถึงร้อยละ 45.80 ในขณะที่ทรัพย์ที่กรมบังคับคดีประกาศขายมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นมาก แต่สัดส่วนที่ขายได้ในแต่ละปีกลับมีจำนวนน้อยมาก กล่าวคือในปี พ.ศ. 2542 ขายได้เพียง 5,240 เรื่อง และในช่วง 5 เดือนแรกของปี พ.ศ. 2543 (ม.ค. - พ.ค.) ขายได้เพียง 3,323 เรื่อง คิดเป็นสัดส่วนเพียงร้อยละ 8.7 เท่านั้น ดังแสดงในตาราง 1.3

## ตาราง 1.3 แสดงสถิติการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี

จำนวนเงิน : ล้านบาท

รายการขายทอดตลาด ของกรมบังคับคดี	ปี พ.ศ. 2541		ปี พ.ศ. 2542		ม.ก. - พ.ค. พ.ศ. 2543	
	จำนวนราย	จำนวนเงิน	จำนวนราย	จำนวนเงิน	จำนวนราย	จำนวนเงิน
ประกาศขาย	44,994	81,893	62,572	106,229	38,016	65,448
ขายได้	5,148	4,588	6,752	7,094	4,015	3,351
อสังหาริมทรัพย์	4,029	4,523	5,240	6,929	3,323	3,222

ที่มา : กรมบังคับคดี (2546 : ออนไลน์)

นอกจากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดีจะมีการขายได้เป็นจำนวนน้อยแล้วยังปรากฏว่า ทรัพย์ที่กรมบังคับคดีขายได้นั้นส่วนใหญ่แล้วประมาณร้อยละ 90 สถาบันการเงินที่เจ้าหน้าที่มักเป็นผู้เข้าประมูลซื้อเอาไว้เสียเอง ส่วนอสังหาริมทรัพย์ที่ยังขายไม่ได้นั้น ก็พบว่าส่วนใหญ่หรือร้อยละ 60 มีสาเหตุมาจากไม่มีผู้เข้าประมูลสู้ราคาแต่อย่างใดและร้อยละ 20 มีสาเหตุมาจากผู้ซื้อเสนอราคาต่ำเกินไป

อสังหาริมทรัพย์ในความครอบครองของสถาบันการเงิน ส่วนใหญ่ได้มาจาก 2 แนวทาง ดังนี้

1. การตีทรัพย์ชำระหนี้ เป็นวิธีการประนอมหนี้ที่เปิดโอกาสให้ลูกหนี้ที่ไม่สามารถชำระหนี้ภายในเงื่อนไขการประนอมหนี้อื่น ๆ สามารถระงับภาระหนี้ที่มีอยู่โดยสถาบันการเงินไม่ต้องบังคับชำระหนี้ผ่านกระบวนการทางศาล ซึ่งจะช่วยลดระยะเวลาและค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ของสถาบันการเงิน

2. การเข้าประมูลสู้ราคาและซื้อคืนจากการประมูลขายของกรมบังคับคดี ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้สถาบันการเงินถูกศาลสั่งยึดทรัพย์บังคับจำนอง แต่ในการเปิดประมูลขายของกรมบังคับคดี ไม่มีผู้เข้าประมูลสู้ราคา หรือ มีผู้เข้าประมูลสู้ราคาแต่เสนอราคาต่ำกว่าต้นทุนของสถาบันการเงินแล้ว สถาบันการเงินก็จำเป็นต้องทำการประมูลสู้ราคาและประมูลซื้อกลับคืนมาเป็น อสังหาริมทรัพย์ในความครอบครองของตนต่อไป

การขายตัวอย่างรวดเร็วของจำนวนอสังหาริมทรัพย์รอการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี และอสังหาริมทรัพย์รอการขายของสถาบันการเงินหรือของธนาคารพาณิชย์ทั้ง 14 แห่ง ดังแสดงในตาราง 1.4 ถือว่าเป็นปัญหาใหม่ที่สถาบันการเงินต้องรีบดำเนินการแก้ไข ทั้งนี้

เนื่องจากยังมีอสังหาริมทรัพย์ในความครอบครองมากเท่าใด ก็ยิ่งต้องดำรงเงินกองทุนต่อสินทรัพย์  
เสี่ยงมากขึ้นเท่านั้น

ตาราง 1.4 แสดงมูลค่าทรัพย์สินรอการขายของสถาบันการเงิน ปี พ.ศ. 2540 – พ.ศ. 2543 (ม.ย.)

หน่วย : ล้านบาท

ชื่อสถาบันการเงิน	ปี 2540	ปี 2541	ปี 2542	ปี 2543 (ม.ย.)	อัตรการขายตัว (%)		
					ปี 2540 - 2541	ปี 2541 - 2542	ปี 2542 - 2543
1.ธนาคารกสิกรไทย	1,458	1,561	6,705	11,503	7.1	329.50	71.6
2.ธนาคารไทยพาณิชย์	2,620	3,739	9,063	10,684	42.7	142.4	17.9
3.กรุงไทยธนาคาร	1,167	4,354	7,013	10,281	273.1	61.1	46.6
4.ธนาคารกรุงศรีอยุธยา	252	2,380	7,703	10,242	844.4	223.7	33.0
5.ธนาคารกรุงเทพ	5,494	6,703	7,676	9,699	22.0	14.5	26.4
6.ธนาคารเอเชีย	140	225	4,369	6,928	60.7	1,841.8	58.6
7.ธนาคารดีบีเอส ไทยท努	8	550	4,319	6,266	6,775.0	685.3	45.1
8.ธนาคารไทยธนาคาร	622	775	1,966	4,796	24.6	153.7	143.9
9.ธนาคารนครหลวงไทย	3,802	2,291	3,562	4,787	-39.7	55.5	34.4
10.ธนาคารทหารไทย	4,022	4,206	4,318	4,318	4.6	2.7	0.0
11.ธนาคารศรีนคร	1,251	908	3,625	3,132	-27.4	299.2	-13.6
12.ธนาคารนครธน	28	109	490	653	289.3	349.5	33.3
13.ธนาคารรัตนสิน	196	221	213	206	12.8	-3.6	-3.3
14.ธนาคารอาคารสงเคราะห์	378	3,385	6,323	7,321	795.5	86.8	15.8
รวม	21,438	31,407	67,345	90,816	46.5	114.4	34.9

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย (2546 : ออนไลน์)

นอกจากนี้ตามพระราชบัญญัติการธนาคารพาณิชย์ พ.ศ. 2505 มาตรา 12 ตรี กำหนดให้ธนาคารพาณิชย์ที่ได้อสังหาริมทรัพย์มาจากการชำระหนี้การประกันให้กู้ยืมหรือการซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่รับจ้างงอไว้จากการขายทอดตลาด โดยคำสั่งศาลหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์จะต้องจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ที่ตกเป็นของธนาคารภายใน 5 ปี นับตั้งแต่วันที่อสังหาริมทรัพย์นั้นตกเป็นของธนาคาร และมาตรา 44 ได้ กำหนดไว้ว่าหากธนาคาร ใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามต้องระวางโทษไม่เกินสามแสนบาท ถ้าเป็นกรณีการกระทำผิดต่อเนื่องให้ปรับได้ไม่เกินวันละสาม

พันบาท ซึ่งในระยะ 1-2 ปีที่ผ่านมา มักพบว่าสถาบันการเงินไม่สามารถจำหน่าย อสังหาริมทรัพย์ ในความครอบครองออกไปได้ทันภายใน 5 ปี ต้องถูกเปรียบเทียบปรับเป็นรายวันเป็นจำนวนมาก

จากการถูกจำกัดระยะเวลาการถือครองอสังหาริมทรัพย์นี้ ทำให้สถาบันการเงิน จำเป็นต้องเร่งรัดการขาย และอาจทำให้เกิดการลดราคาลงมากผิดปกติ ซึ่งไม่เป็นผลดีต่อสภาพ เศรษฐกิจโดยรวมและตลาดที่อยู่อาศัยซึ่งขบเซาะเนื่องจากมีสินค้าล้นตลาดในปัจจุบัน ดังนั้น ธนาคารแห่งประเทศไทย จึงมีหนังสือลงวันที่ 24 ธันวาคม 2542 ผ่อนผันระยะเวลาการถือครอง อสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ธนาคารพาณิชย์ได้รับโอนมาตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ.2540 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2544 โดยให้ถือครองอสังหาริมทรัพย์ได้เกิน 5 ปี แต่ไม่เกิน 10 ปี นับ จากวันที่ได้รับโอน และเมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม พ.ศ. 2543 ธนาคารแห่งประเทศไทยมีหนังสือผ่อน ผันให้อสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ธนาคารพาณิชย์ได้รับมาก่อนวันที่ 1 มกราคม 2540 โดยให้ ธนาคารพาณิชย์เสนอแผนการปรับลดยอดอสังหาริมทรัพย์รอการขายลง ซึ่งแผนดังกล่าวต้องมึ ความเป็นไปได้ และมีระยะเวลาไม่เกิน 5 ปี นับจากวันที่มีกำหนดได้รับการผ่อนผัน ถึงแม้ธนาคาร พาณิชย์จะได้รับการผ่อนผันในเรื่องของระยะเวลาการถือครองอสังหาริมทรัพย์แล้วก็ตาม แต่การถือ ครองอสังหาริมทรัพย์ในความครอบครองเป็นเวลานานจะทำให้ทั้งธนาคารพาณิชย์และสถาบัน การเงินอื่น ๆ มีภาระค่าใช้จ่าย (Carrying Costs) ในการดูแลรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นอีก อาทิเช่น ค่าจ้างสำรวจการบุกรุก ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า ค่าภาษีโรงเรือน ค่าประกันอัคคีภัย ค่าซ่อมแซมรักษาสภาพอาคาร ค่านิติบุคคลอาคารชุด ค่าจ้างเพื่อป้องกันการบุกรุก ค่าจ้างตัวแทน นายหน้าช่วยขายหรือให้เช่า เป็นต้น หากสถาบันมีอสังหาริมทรัพย์ในความครอบครองจำนวนมาก ขึ้นเท่าใด ก็จะมีภาระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เหล่านี้เพิ่มมากขึ้นเท่านั้น ด้วยเหตุนี้ สถาบันการเงินจึงจำเป็นต้อง อย่างยิ่งที่จะต้องมีการบริหารอสังหาริมทรัพย์เหล่านี้ให้เกิดประโยชน์สูงสุด โดยมีรายจ่ายในการ ดูแลรักษาสภาพทรัพย์สินให้ต่ำที่สุด

เมื่อพิจารณาถึงปริมาณบ้านมือสองที่จำหน่ายได้ของธนาคารพาณิชย์ใน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2543 ถึง พ.ศ. 2545 จะเห็นได้ว่าทรัพย์สินรอการขายประเภทที่อยู่ อาศัย มีปริมาณเพิ่มขึ้นทุกปี ดังจะเห็นได้จากตาราง 1.5 ถึง 1.7 และทรัพย์สินที่จำหน่ายได้มักเป็น บ้านเดี่ยว ห้องชุด อาคารพาณิชย์ และทาวน์เฮ้าส์ ตามลำดับ ดังนั้นในการศึกษาครั้งนี้จึงมุ่ง ทำการศึกษาถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการจำหน่ายบ้านมือสองทั้ง 4 ประเภท ของธนาคารไทย พาณิชย์ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ตลอดจนศึกษาถึงปัญหาอุปสรรคในการจำหน่ายบ้าน มือสอง และความคิดเห็นของลูกค้าที่ซื้อบ้านมือสองของธนาคารทั้งนี้เพื่อเป็นแนวทางสำหรับ ธนาคารในการวางแผนปรับปรุงและพัฒนาการจำหน่ายบ้านมือสองให้เป็นอย่างมีประสิทธิภาพ

และมีประสิทธิภาพเป็นที่พอใจของผู้ซื้อ และผู้ที่กำลังจะซื้อบ้านมือสองของธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ต่อไป

ตาราง 1.5 แสดงจำนวนและมูลค่าบ้านมือสองที่จำหน่ายได้ของธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ทั้ง 10 สาขา ใน อําเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ปี พ.ศ. 2543

หน่วยมูลค่า : ล้านบาท

สาขา	จำนวน บ้านเดี่ยว	มูลค่า	จำนวน ทาวน์เฮ้าส์	มูลค่า	จำนวน อาคาร พาณิชย์	มูลค่า	จำนวน ห้องชุด	มูลค่า	รวม มูลค่า
สำนักงาน บริหารธุรกิจ เขต 16	15	14.54	5	4.25	8	9.60	12	6.60	34.99
ท่าแพ	7	12	3	2.55	5	5.50	5	2.75	22.80
ประตูเชียงใหม่	4	4.52	2	0.85	5	5.50	10	5.55	16.42
ศรีนครพิงค์	3	2.65	2	1.25	3	1.65	1	0.55	6.10
ประตูช้างเผือก	3	2.92	2	1.20	2	1.25	1	0.35	5.72
คณะแพทยศาสตร์	1	0.85	5	3.60	3	4.28	2	0.69	9.42
แม่ใจ	5	4.65	4	3.40	2	2.25	2	1.06	11.36
ถนนเมืองสมุทร	2	5.98	1	0.85	1	2.38	5	2.65	11.86
สี่แยกสันกำแพง	1	1.30	0	0	1	1.28	1	0.35	2.93
สี่แยกสนามบิน	1	1.25	1	0.85	0	0	1	0.43	2.53
รวม	42	50.66	25	18.80	30	33.69	40	20.98	124.13

ที่มา: ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน). สำนักงานบริหารธุรกิจสาขาเขต 16 (2543)



ตาราง 1.6 แสดงจำนวนและมูลค่าบ้านมือสองที่จำหน่ายได้ของธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ทั้ง 10 สาขา ใน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ปี พ.ศ. 2544

หน่วยมูลค่า: ล้านบาท

สาขา	จำนวน บ้าน เดี่ยว	มูลค่า	จำนวน ทาวน์เฮ้าส์	มูลค่า	จำนวน อาคาร พาณิชย์	มูลค่า	จำนวน ห้องชุด	มูลค่า	รวม
ส.น.ง.บริหารธุรกิจ สาขาเขต 16	27	14.11	6	3.30	9	12.25	15	8.25	37.91
ท่าแพ	3	6.67	4	2.20	5	5.32	6	3.48	17.67
ประตูเชียงใหม่	2	5.30	4	2.35	5	4.38	8	4.40	16.43
ศรีนครพิงค์	2	1.45	3	1.57	4	4.32	2	1.10	8.44
ประจักษ์ประตูฝอย	1	1.25	3	1.87	3	3.52	3	1.65	8.29
คณะแพทยศาสตร์	2	0.85	5	2.53	4	5.85	1	5.50	14.73
แม่ใจ	2	0.85	4	3.19	2	2.25	1	6.25	12.54
ถนนเมืองสมุทร	4	3.15	1	0.57	2	3.50	5	3.45	10.67
สี่แยกสันกำแพง	3	4.85	0	0	0	0	0	0	4.85
สี่แยกสนามบิน	3	8.85	0	0	0	0	1	0.35	9.20
รวม	49	47.32	30	17.58	34	41.39	42	34.43	140.73

ที่มา: ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน). สำนักงานบริหารธุรกิจสาขาเขต 16 (2544)

ตาราง 1.7 แสดงจำนวนและมูลค่าบ้านมือสองที่จำหน่ายได้ของ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ทั้ง 10 สาขา ใน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ปี พ.ศ. 2545

หน่วยมูลค่า : ล้านบาท

สาขา	จำนวนบ้านเดี่ยว	มูลค่า	จำนวนทาวน์เฮ้าส์	มูลค่า	จำนวนอาคารพาณิชย์	มูลค่า	จำนวนห้องชุด	มูลค่า	รวม
ส.น.ง.บริหารธุรกิจสาขาเขต 16	6	6.42	9	3.82	10	15.38	10	6.68	32.30
ท่าแพ	5	5.42	4	1.41	3	4.52	2	1.23	12.58
ประตูเชียงใหม่	3	3.51	3	1.16	2	3.82	8	4.52	13.01
ศรีนครพิงค์	5	6.83	3	1.32	2	3.46	8	5.85	17.46
ประช้างประตูช้างเผือก	7	8.04	3	1.65	1	1.82	4	2.83	14.34
คณะแพทยศาสตร์	4	5.76	2	0.75	3	3.96	1	0.65	11.12
แม่ใจ	4	4.40	3	1.55	3	4.86	3	1.95	12.76
ถนนเมืองสมุทร	8	9.50	2	0.76	5	8.50	3	1.98	20.74
สี่แยกสันกำแพง	5	5.90	3	1.27	3	4.35	4	2.65	14.17
สี่แยกสนามบิน	4	4.32	3	1.38	4	5.69	2	1.26	12.65
รวม	51	60.09	35	15.07	36	56.36	45	29.6	161.13

ที่มา: ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด(มหาชน). สำนักงานบริหารธุรกิจสาขาเขต 16 (2545)

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาถึงปัจจัยที่ทำให้ผู้บริโภคเลือกซื้อบ้านมือสองจากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
2. เพื่อศึกษาถึงปัญหาและอุปสรรคในการขายบ้านมือสองของธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

## 1.3 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการศึกษา

1. เพื่อที่จะให้ผู้ประกอบการที่เกี่ยวข้องกับการขายบ้านมือสองนำข้อมูลไปใช้ในการวางแผนการตลาด
2. เพื่อให้เข้าใจถึงปัจจัยต่างๆ มีผลต่อความต้องการเลือกซื้อบ้านมือสองของธนาคารพาณิชย์และสามารถลดหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPLs) ของธนาคารพาณิชย์และระบบเศรษฐกิจลงได้

#### 1.4 ขอบเขตและวิธีการวิจัย

การศึกษารังนี้ ทำการศึกษาถึงความต้องการซื้อบ้านมือสองของธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งในอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ โดยจะทำการศึกษาค้นคว้าเฉพาะบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์ และห้องชุดเท่านั้น ไม่รวมที่อยู่อาศัยประเภทอื่น ๆ

#### 1.5 นิยามศัพท์

บ้านมือสองของธนาคารพาณิชย์ (Non Performing Asset: NPA) หรือทรัพย์สินรับโอนชำระหนี้ หรือ อสังหาริมทรัพย์ในความครอบครองของธนาคารพาณิชย์ หมายถึง บ้านที่อยู่อาศัยที่ธนาคารได้มาจากการรับโอนชำระหนี้ และได้ซื้อทรัพย์สินมาจากการขายทอดตลาดหรือตามสัญญาประนีประนอมยอมความ หรือตามข้อตกลงโอนทรัพย์สินชำระหนี้

หนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ ( Non Performing Loans : NPLs) หมายถึง หนี้ที่ลูกหนี้มีปัญหาในการชำระดอกเบี้ยหรือต้นเงินที่ค้างเกินกว่า 3 เดือน นับจากวันครบกำหนด

ธนาคารพาณิชย์ หมายถึง ธนาคารที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการธนาคารพาณิชย์ และหมายรวมถึง สาขาของธนาคารต่างประเทศที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการธนาคารพาณิชย์ด้วย

การให้สินเชื่อ หมายถึง การให้กู้ยืมเงิน ซึ่ง ช้อลลด รับช่วงซื้อตัวเงิน เป็นเจ้าหนี้ เนื่องจากได้จ่ายหรือสั่งจ่ายเงินเพื่อประโยชน์ของผู้เค้ายหรือเป็นเจ้าหนี้เนื่องจากได้จ่ายเงินตามภาระผูกพันตามเลดเตอร์ออฟเครดิต

สินเชื่อบุคคล หมายถึง เป็นสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ให้กู้เพื่ออาศัยอย่างเดี่ยว โดยแบ่งประเภทดังนี้ กู้เพื่อซื้อที่ดิน กู้เพื่อซื้อที่ดิน - อาคาร กู้เพื่อซื้อที่ดินปลูกสร้างอาคาร หรือเพื่อปลูกสร้าง กู้เพื่อซื้อคอนโดมิเนียม กู้เพื่อไถ่ถอนจำนองจากสถาบันการเงินอื่น กู้เพื่อชำระหนี้อื่นที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย โดยให้กู้ในอัตราดอกเบี้ยต่ำ และ ให้กู้้นานถึง 30 ปี แต่อายุผู้กู้ไม่เกิน 65 ปี

การประนอมหนี้ หมายถึง การที่เจ้าหนี้และลูกหนี้ทำความตกลงกันผ่อนผันการชำระหนี้ แม้ลูกหนี้จะผิดนัดชำระหนี้ จนเกิดเป็นหนี้ค้างชำระ เมื่อมาขอผ่อนผัน เจ้าหนี้ตกลงผ่อนเวลาในการชำระหนี้ออกไปอีก หรือลดหย่อนจำนวนเงินที่จะต้องผ่อนชำระหนี้คืนแก่เจ้าหนี้ หรือจะโดยการปลดหนี้ให้บางส่วน หรือตกลงให้มีการหักกลบหนี้ที่มีผูกพันอยู่ต่อกัน โอนทรัพย์สินให้แก่กันหักชำระหนี้ ลดภาระหนี้หรือปลดภาระหนี้

บ้านมือสอง หมายถึง ที่อยู่อาศัย ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝดและทาวน์เฮ้าส์ ห้องชุด ที่มีคนเคยอยู่อาศัยมาก่อนหรือบ้านที่ผ่านการซื้อ - ขาย และโอนกรรมสิทธิ์มาก่อน แล้วจึงนำมาเสนอขายต่ออีกทอดหนึ่ง

บ้านเดี่ยว หมายถึง ลักษณะบ้านเป็นบ้านหลังเดียว มีบริเวณที่ดินโดยรอบอาจจะเป็นบ้านชั้นเดียว บ้านสองชั้น หรือมากกว่าตามขนาดของครอบครัวและขนาดของพื้นที่

ทาวน์เฮ้าส์ (หรือบ้านแฝด) หมายถึง ลักษณะบ้านหลายๆหลัง (ตั้งแต่ 3 หลังขึ้นไป) ติดกันเป็นแถว โดยมีพื้นที่หน้าบ้านและมีรั้วบ้านด้านหน้า

อาคารพาณิชย์ หมายถึง อาคารที่สร้างเป็นห้องๆ เรียงติดกันเป็นแถว ก่อด้วยอิฐหรือคอนกรีตเป็นห้องๆ เรียงติดกันไป

ห้องชุด (หรือคอนโดมิเนียม) หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล