

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา

ธนาคารพาณิชย์เป็นสถาบันการเงินที่มีความสำคัญต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศมากที่สุด นับตั้งแต่อดีตถึงปัจจุบัน โดยเฉพาะอย่างยิ่งการให้สินเชื่อแก่ภาคเอกชน โดยการให้กู้ยืมเงินแก่ภาคเศรษฐกิจต่างๆ ที่สำคัญในรูปของเงินกู้ประจำ คือ เงินกู้ที่มีกำหนดเวลา การให้กู้เบิกเงินเกินบัญชี และการซื้อลดตั๋วเงิน เป็นต้น ซึ่งเงินให้กู้ยืมดังกล่าวจะถูกนำไปเป็นเงินทุนสำหรับการประกอบการลงทุนในทรัพย์สินถาวร เงินทุนหมุนเวียนเพื่อขยายการผลิต ซึ่งจะมีผลกระทบต่อการลงทุนในกิจการต่าง การใช้ทรัพยากร การจ้างงาน การส่งออก การบริโภค ตลอดจนการเพิ่มรายได้ของประชาชนส่วนรวม (ทวิติยา บุศยรัตน์, 2541)

สินเชื่อที่สร้างรายได้แก่ธนาคารพาณิชย์คือสินเชื่อภาคเอกชน สินเชื่อลักษณะนี้จะถูกกู้ยืมโดยภาคเอกชน อันประกอบด้วย องค์กรธุรกิจและผู้บริโภค เพื่อให้เกิดการแลกเปลี่ยนมูลค่าทางเศรษฐกิจ โดยการนำเอาทรัพยากรไปใช้ให้เกิดคุณค่า การขยายตัวของสินเชื่อภาคเอกชนที่ดำเนินไปอย่างถูกต้องและเหมาะสมจะช่วยให้เศรษฐกิจไม่หยุดชะงักการเจริญเติบโต กล่าวคือ การผลิตในภาคธุรกิจจะเพิ่มขึ้นอันเนื่องมาจากหน่วยธุรกิจมีเงินทุนที่จะซื้อวัตถุดิบหรือสินค้าเพื่อใช้ในการดำเนินการผลิตต่อไป ส่วนผู้บริโภคนั้นสามารถที่จะนำสินเชื่อมาใช้เพื่อการบริโภคในกรณีที่สินค้ามีราคาสูง หรือระดับรายได้มีไม่เพียงพอต่อราคาสินค้าในขณะนั้น อันเป็นการยกระดับมาตรฐานค่าครองชีพให้สูงขึ้น ผลที่เกิดขึ้นกับภาคเอกชนก็คือเกิดการหมุนเวียนของธุรกิจเป็นวงจรต่อเนื่องกันไป กล่าวคือ การขยายสินเชื่อจะทำให้มีการผลิตเพิ่มสูงขึ้น การบริโภคเพิ่มขึ้นก่อให้เกิดการลงทุนเพิ่มขึ้น การจ้างงานเพิ่มขึ้นตามลำดับ ส่งผลให้เศรษฐกิจขยายตัวในที่สุด สินเชื่อภาคเอกชนที่สำคัญประกอบด้วยสินเชื่อเพื่อการบริโภคและสินเชื่อเพื่อธุรกิจ โดยเฉพาะในส่วนของสินเชื่อเพื่อธุรกิจนั้น สินเชื่อประเภทหนึ่งที่มีความสำคัญสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยนั่นเอง

สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเป็นสินเชื่อที่เกิดขึ้นเนื่องจากความต้องการของประชาชนที่ต้องการที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดยปกติแล้วราคาของที่อยู่อาศัยมักจะมีราคาแพงหรือมีมูลค่าสูงกว่ารายรับ

ที่เกิดขึ้นในปัจจุบันของผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัย ซึ่งการที่จะสะสมรายได้ให้ครบตามจำนวนมูลค่าที่อยู่อาศัยจะต้องใช้เวลาาน ดังนั้นการที่จะช่วยให้ผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยครอบครองกรรมสิทธิ์ได้รวดเร็วขึ้นนั้น จำเป็นต้องหาเงินกู้ยืมในส่วนที่ยังขาดให้ครบตามมูลค่าที่อยู่อาศัยที่ต้องการ ซึ่งการที่จะได้ครอบครองกรรมสิทธิ์เหล่านั้นจึงจำเป็นต้องได้รับการสนับสนุนสินเชื่อจากสถาบันการเงินต่างๆ มาชำระมูลค่าสินเชื่อเหล่านั้นเอง การขอรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยนั้น ผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยสามารถที่จะยื่นขอสินเชื่อได้จากสถาบันการเงินต่างๆ อาทิเช่น ธนาคารพาณิชย์ทั่วไป บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ รวมทั้งสถาบันการเงินที่มีวัตถุประสงค์เฉพาะของรัฐที่มุ่งบริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย คือ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ซึ่งจะทำให้ผู้บริโภคสามารถครอบครองที่อยู่อาศัยได้ในที่สุด นอกจากนี้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยยังเปิดโอกาสให้กู้ยืมเพื่อการขยายซ่อมแซม และบำรุงที่อยู่อาศัยได้อีกด้วย ลักษณะของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยประกอบด้วยบริการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย 2 ประเภท คือ การกู้รายย่อยแก่ประชาชนทั่วไป และการกู้เพื่อการก่อสร้างในลักษณะโครงการของผู้ประกอบการ

โดยส่วนใหญ่แล้วผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยมักจะใช้เงินออมของตนเองส่วนหนึ่งสำหรับเงินดาวน์ก้อนแรกหรือการผ่อนดาวน์ อีกส่วนหนึ่งก็จะเป็นการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินดังที่กล่าวมานั้น ระยะเวลาการผ่อนชำระสินเชื่อขึ้นจะอยู่กับกำลังความสามารถของผู้ขอสินเชื่อ วงเงินที่ขอรวมถึงประเภทที่อยู่อาศัย โดยกรณีที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว สถาบันการเงินอาจกำหนดระยะเวลาผ่อนชำระให้ได้ถึง 20 ปี หรือมากกว่านั้น แต่สำหรับที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมมีระยะเวลาการผ่อนชำระสูงสุดไม่เกิน 15 ปี เป็นต้น (ศูนย์วิจัยกสิกรไทย, 2550)

ธนาคารไทยพาณิชย์เป็นสถาบันการเงินขนาดใหญ่ในประเทศไทยที่มีสาขาทั้งในประเทศและต่างประเทศ รวมทั้งสิ้น 897 สาขา ซึ่งมีการให้บริการสินเชื่อที่หลากหลายตามวัตถุประสงค์ของลูกค้า รวมถึงการให้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง จากตารางที่ 1.1 ปริมาณการให้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของรวมของระบบธนาคารพาณิชย์ไทยและธนาคารพาณิชย์ในช่วงปี พ.ศ. 2545 – 2550 มีปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มสูงขึ้นโดยตลอด โดยธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยมีอัตราการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยมากที่สุดในปี พ.ศ. 2546 เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2545 จำนวน 106,421.90 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 33.18 และปริมาณการให้สินเชื่อที่มากที่สุดของธนาคารไทยพาณิชย์เกิดขึ้นในปี พ.ศ. 2547 โดยเพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2545 จำนวน 42,821 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 37.70

ตารางที่ 1.1 ปริมาณการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยรวมของระบบธนาคารพาณิชย์รวมและธนาคารไทยพาณิชย์ ปี พ.ศ. 2545-2550

ปี พ.ศ.	ปริมาณการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยรวมของธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย (ล้านบาท)	อัตราการเจริญเติบโต (%)	ปริมาณการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารไทยพาณิชย์ (ล้านบาท)	อัตราการเจริญเติบโต (%)
2545	283,169.20		108,160.00	
2546	377,135.60	33.18	113,570.00	5.00
2547	483,557.50	28.22	156,391.00	37.70
2548	565,324.10	16.91	184,743.00	18.13
2549	589,590.00	4.29	210,191.00	13.77
2550	771,024.00	30.77	220,299.00	4.81
รวม	3,069,800.40		993,354.00	

ที่มา : ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

จังหวัดเชียงใหม่เป็นจังหวัดหนึ่งที่มีการขยายตัวทางเศรษฐกิจอย่างรวดเร็ว มีธนาคารพาณิชย์ต่าง ๆ มาเปิดสาขาเป็นจำนวนมาก รวมถึงธนาคารไทยพาณิชย์ ในปี 2550 มีสาขาของธนาคารพาณิชย์ในจังหวัดเชียงใหม่ทั้งสิ้น 35 แห่ง โดยกระจายอยู่ทั่วจังหวัดเชียงใหม่ เพื่อการให้บริการแก่ลูกค้าอย่างทั่วถึง และจากการที่จังหวัดเชียงใหม่เป็นศูนย์กลางเศรษฐกิจที่สำคัญของภาคเหนือ จึงทำให้มีผู้คนหลั่งไหลเข้ามาประกอบธุรกิจและตั้งถิ่นฐานมากขึ้น ส่งผลให้มีความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยอยู่ตลอดเวลา ดังกรณีของธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งในจังหวัดเชียงใหม่ที่ต้องการศึกษา ได้มีการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแก่ลูกค้าเป็นจำนวนมาก ทางธนาคารจึงมีการกำหนดหนี้จัดชั้นขึ้น โดยมีการจัดลำดับคุณภาพหนี้จากคุณภาพหนี้ที่ดีมากไปหาน้อยตามลำดับ แบ่งออกเป็น 6 ระดับ คือ A B C D E F สามารถอธิบายได้ดังนี้

- A = หนี้ดีมีการเคลื่อนไหวปกติ
 B C D E = หนี้เริ่มมีปัญหา โดยจัดแบ่งตามระยะเวลาที่ผิดเงื่อนไข
 F = หนี้จัดชั้น/หนี้ที่อนุมัติให้ดำเนินคดี

ดังตารางที่ 1.2 แสดงข้อมูลบัญชีลูกหนี้ของธนาคารไทยพาณิชย์ที่ต้องการจะศึกษานั้น มีจำนวนลูกหนี้ ในปี พ.ศ. 2545 – 2550 จำนวน 282 ราย โดยแบ่งออกเป็นลูกหนี้ชั้นดี (A) จำนวน 268 ราย โดยมีสัดส่วนร้อยละ 95 ลูกหนี้ชั้นที่เริ่มมีปัญหา (B, C) จำนวน 14 ราย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.82 ดังนั้นการวิเคราะห์ความเสี่ยงของการให้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารไทยพาณิชย์แห่งหนึ่งในจังหวัดเชียงใหม่ ได้ทำการศึกษาเพื่อให้ธนาคารไทยพาณิชย์ทราบถึงระดับชั้นความเสี่ยงของลูกหนี้และสาเหตุของความเสี่ยงที่เกิดจากการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย รวมทั้งสร้างมาตรการควบคุมความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้น เพื่อเป็นการควบคุมและป้องกันการความเสี่ยงในเกิดจากหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้จากการปล่อยสินเชื่อดังกล่าว

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 1.2 การจัดชั้นลูกหนี้ (Loan Classification) ของธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งในจังหวัดเชียงใหม่ ปี พ.ศ. 2545-2550

ปี พ.ศ	A		B		C		D		E		F	
	ลูกหนี้ (ราย)	สัดส่วน (%)	ลูกหนี้ (ราย)	สัดส่วน (%)	ลูกหนี้ (ราย)	สัดส่วน (%)	ลูกหนี้ (ราย)	สัดส่วน (%)	ลูกหนี้ (ราย)	สัดส่วน (%)	ลูกหนี้ (ราย)	สัดส่วน (%)
2545	10	91.31			1	9.03	-	-	-	-	-	-
2546	42	97.67	1	2.33			-	-	-	-	-	-
2547	33	97.06	1	2.94			-	-	-	-	-	-
2548	70	95.39	1	1.36	2	2.74	-	-	-	-	-	-
2549	68	89.47	5	6.58	3	3.95	-	-	-	-	-	-
2550	44	100					-	-	-	-	-	-
รวม	268	95	8	2.20	6	2.62	-	-	-	-	-	-

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาลักษณะข้อมูลทั่วไปของลูกค้าสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งในจังหวัดเชียงใหม่
2. เพื่อวิเคราะห์ถึงกลุ่มลูกหนี้ตามการจัดชั้นของลูกหนี้ที่มีผลต่อความเสี่ยงของการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งในจังหวัดเชียงใหม่

1.3 ประโยชน์ที่จะได้รับจากการศึกษา

ทำให้ทราบถึงลักษณะข้อมูลทั่วไปของลูกค้าสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และทราบถึงความเสี่ยงของการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพื่อลดความเสี่ยงของการให้สินเชื่อและเพื่อใช้เป็นแนวทางป้องกันและแก้ไขปัญหาหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ของธนาคารพาณิชย์ สาขาหนึ่งในจังหวัดเชียงใหม่ ต่อไป

1.4 ขอบเขตการศึกษา

การศึกษานี้เป็นการศึกษาถึงการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งในจังหวัดเชียงใหม่ โดยจะทำการศึกษาจากบัญชีลูกหนี้ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารปี พ.ศ. 2545 – 2550 โดย แบ่งตามคุณภาพหนี้ A B C จำนวนทั้งสิ้น 282 ราย

1.5 นิยามศัพท์

สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย หมายถึง สินเชื่อประเภทเงินกู้ (Loan) เพื่อวัตถุประสงค์ในการซื้อบ้านพร้อมที่ดิน หรือทาวน์เฮ้าส์ หรืออาคารพาณิชย์ หรืออาคารชุด หรือปลูกสร้างบ้านบนที่ดินของตนเอง หรือต่อเติมปรับปรุงที่อยู่อาศัย หรือรับ โอนลูกค้าสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินอื่น

หนี้จัดชั้น หมายถึง การจัดลำดับลูกหนี้ที่ปฏิบัติผิดเงื่อนไข ขาดการชำระเงินต้นหรือดอกเบี้ยตามเกณฑ์ของธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) โดยจัดแบ่งตามระดับความเสี่ยงพิจารณาตามคุณภาพหนี้ เนื่องจากคุณภาพหนี้ เป็นตัวชี้ถึงหนี้ที่จะทำให้เกิดความเสี่ยงขึ้นได้ โดยจัดแบ่งออกเป็น 6 ระดับ ได้ดังนี้

- A = หนี้ดีมีการเคลื่อนไหวปกติ
 B C D E = หนี้เริ่มมีปัญหา โดยจัดแบ่งตามระยะเวลาที่ผิดเงื่อนไข
 F = หนี้จัดชั้น/หนี้ที่อนุมัติให้ดำเนินคดี

ซึ่งนับรวมทุกบัญชีของลูกหนี้ที่มีความเกี่ยวข้องกับหนี้ที่เป็นหนี้ไม่ก่อเกิดรายได้ แม้ว่าบางบัญชีลูกหนี้ยังสามารถชำระเงินต้นหรือดอกเบี้ยอยู่ก็ตาม



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved