

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา

ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีการขยายตัวอย่างมากในช่วงปี 2535-2538 เรียกกันว่าเป็น “ยุคทองของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์” มีการลงทุนในโครงการเพื่อที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก เนื่องจากในช่วงเวลานั้นความต้องการซื้อทั้งความต้องการที่อยู่อาศัยที่แท้จริง และเพื่อเก็งกำไรอยู่ในระดับค่อนข้างสูง ซึ่งผู้ประกอบการหลายรายได้ลงทุนโดยขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินเพื่อขยายการลงทุนในโครงการเพื่อที่อยู่อาศัย โดยที่สถาบันการเงินหลายแห่งก็แข่งขันปล่อยสินเชื่อ มีแหล่งเงินทุนไหลเข้ามาจากต่างประเทศจากการเปิดวิเทศธนกิจของประเทศไทย ตามแผนการพัฒนาประเทศไทยให้เป็นศูนย์กลางทางการเงินในภูมิภาค โดยธนาคารพาณิชย์ไทยจะมีหน้าที่เป็นศูนย์กลางระดมทุนให้กับผู้ประกอบการทั้งในและต่างประเทศ วิกฤตการณ์ของสถาบันการเงินไทยในปี พ.ศ.2540 มีสาเหตุที่สำคัญอย่างหนึ่งก็คือ ไม่มีการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการที่จะให้สินเชื่อ เช่น สถาบันการเงินให้สินเชื่อแก่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สูงถึง 8 แสนล้านบาท (บง. 4.8 แสนล้านบาท และธพ.3.2 แสนล้านบาท) ในจำนวนนี้เป็นหนี้ที่มีปัญหาสูงถึง 1.2 แสนล้านบาทหรือร้อยละ 15 ของสินเชื่อ ทำให้หนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (Non-Performing Loans) สูงมาก และเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ปัญหาหนี้เสียส่วนใหญ่เกิดจากการให้สินเชื่อแก่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งกองทุนเพื่อการฟื้นฟูฯ ต้องเข้าช่วยเหลือโดยให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทเงินทุน 16 แห่งที่ถูกสั่งปิดในวันที่ 27 มิถุนายน 2540 จำนวน 200,000 ล้านบาท นำไปสู่ความไม่มั่นคงของสถาบันการเงิน

ดังนั้นเมื่อเกิดวิกฤตเศรษฐกิจในช่วงปี 2540 ได้มีการประกาศลดตัวค่าเงินบาทจึงส่งผลให้ระบบเศรษฐกิจขาดสภาพคล่องอุปสงค์ลดลง เพราะอำนาจซื้อที่แท้จริงลดลง ส่งผลให้โครงการที่อยู่อาศัยที่กำลังขยายตัวเริ่มขาดสภาพคล่องและหลายโครงการกลายเป็นสินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ สถาบันการเงินหลายแห่งต้องปิดกิจการหรือควบรวมกิจการ สถาบันการเงินส่วนใหญ่ต้องชะลอการปล่อยสินเชื่อ และเพิ่มเงินกันสำรองให้อยู่ในเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด เร่งแก้ไขหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ด้วยวิธีการต่าง ๆ อันได้แก่ การเจรจาประนอมหนี้เพื่อปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ถูกหนี้บางรายก็โอนทรัพย์สินชำระหนี้ ทำให้สถาบันการเงินต้องถือครอง

อสังหาริมทรัพย์ที่ลูกหนี้โอนกรรมสิทธิ์ให้แทนการชำระหนี้ นอกจากนี้สถาบันการเงินยังเข้าไปประมูลซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่ลูกหนี้ใช้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันการชำระหนี้ของตน จากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี เนื่องจากการประมูลนั้นบุคคลภายนอกสามารถเข้าร่วมประมูลได้ หากราคาประมูลต่ำมากเกินไปจะทำให้ไม่เพียงพอต่อภาระหนี้ที่ค้างค้างอยู่

การถือครองอสังหาริมทรัพย์ของสถาบันการเงิน จากการที่ลูกหนี้โอนกรรมสิทธิ์ให้แทนการชำระหนี้ และการเข้าประมูลซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่ลูกหนี้ใช้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันการชำระหนี้ของตน จากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดีซึ่งเรียกอีกอย่างว่า ทรัพย์สินพร้อมขาย (Non Performing Asset : NPA) ทำให้สถาบันการเงินต้องดำรงเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยงตามมาตรฐาน BIS อีกด้วย ทั้งยังมีปัญหาตามมาอีกมากมายหากไม่เร่งจำหน่ายออกไป เช่น ปัญหาการบุกรุกและเข้าไปครอบครองในทรัพย์สิน ปัญหาการเสื่อมสภาพของทรัพย์สิน มีค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา ตลอดจนการเสื่อมมูลค่าของทรัพย์สินเหล่านี้ เป็นต้น ดังนั้นจำเป็นอย่างยิ่งที่สถาบันการเงินต้องทำการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ครอบครองของตนให้มีประสิทธิภาพมากที่สุด กล่าวคือ การบริหารการขาย หรือการให้เช่า เพื่อให้เกิดรายได้มากที่สุด ต้นทุนต่ำที่สุด

ปัจจุบันสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคลของสถาบันการเงินทั้งระบบ สิ้นสุดไตรมาสที่ 2 ปี 2551 มีจำนวนทั้งสิ้น 1,512,839 ล้านบาท เป็นสินเชื่อปล่อยโดยธนาคารพาณิชย์ มีจำนวนทั้งสิ้น 811,902 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 53.67 ของสถาบันการเงินอื่น จากข้อมูลในตารางที่ 1.1

ตารางที่ 1.1 เงินให้กู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคลของสถาบันการเงิน

(หน่วย : ล้านบาท)

ที่	สถาบันการเงิน	ไตรมาส2/51	ไตรมาส1/51	ไตรมาส4/50	ไตรมาส3/50	ไตรมาส2/50	ไตรมาส1/50
1	ธนาคารพาณิชย์	811,902	776,688	771,024	738,953	718,697	698,429
2	สถาบันการเงินเฉพาะกิจที่รับฝากเงิน	700,202	696,431	696,354	685,966	675,790	664,983
3	บริษัทเงินทุนและบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์	735	761	793	796	832	860
4	บริษัทเครดิตฟองซิเอร์	60	57	59	51	52	32
5	ธุรกิจประกันภัย	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
6	รวม	1,512,839	1,473,937	1,468,230	1,425,766	1,395,371	1,364,304

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย(2551)

ส่วนยอดคงค้างหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ทั้งระบบจำแนกตามประเภทธุรกิจ สิ้นสุดไตรมาสที่ 2 ปี 2551 มีจำนวนทั้งสิ้น 451,387 ล้านบาท เป็นยอดคงค้างหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ที่เกิดจากธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 53,526 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.86 ต่อหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ทั้งระบบ และคิดเป็นร้อยละ 12.64 ต่อสินเชื่อรวม (จากข้อมูลในตารางที่ 1.2) อย่างไรก็ตาม

ถึงแม้ว่ายอดคงค้างหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ ที่เกิดจากธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ จะลดลงจากเดิมก็ตาม แต่หากภาวะเศรษฐกิจยังคงซบเซาและประชาชนไม่มีรายได้เพิ่มขึ้น โอกาสที่จะทำให้หนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ กลายมาเป็นอสังหาริมทรัพย์ในครอบครองของสถาบันการเงิน หรือเรียกอีกอย่างว่า ทรัพย์สินพร้อมขาย (Non Performing Asset : NPA) ก็มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นได้

ตารางที่ 1.2 ยอดคงค้าง หนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ทั้งระบบจำแนกตามประเภทธุรกิจ

(หน่วย: ล้านบาท)

ที่	ประเภทธุรกิจ	ไตรมาส 2/2551			ไตรมาส 1/2551		
		ยอดคงค้าง หนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้	% ต่อ หนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้	% ต่อสินเชื่อรวม	ยอดคงค้าง หนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้	% ต่อ หนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้	% ต่อสินเชื่อรวม
1	การเกษตร ประมง และป่าไม้	12,324	2.73	12.97	12,217	2.60	10.56
2	การเหมืองแร่และขอยหิน	2,302	0.51	6.20	2,203	0.47	11.41
3	การอุตสาหกรรม	185,694	41.14	11.04	193,276	41.17	11.98
4	การก่อสร้าง	19,485	4.32	13.13	19,173	4.08	10.75
5	การพาณิชย์	64,775	14.35	5.97	68,769	14.65	6.61
6	การธนาคารและธุรกิจการเงิน	11,423	2.53	1.05	17,517	3.73	1.37
7	ธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์	53,526	11.86	12.64	55,882	11.90	15.15
8	การสาธารณูปโภค	10,845	2.40	2.88	10,453	2.23	2.86
9	การบริการ	32,828	7.27	7.31	32,230	6.87	7.51
10	การอุปโภคบริโภคส่วนบุคคล	58,174	12.89	3.82	57,728	12.30	4.00
11	อื่น ๆ	11	0.00	0.01	14	0.00	0.05
12	รวม	451,387	100.00	6.45	469,462	100.00	6.82

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย(2551)

บมจ.ธนาคารกรุงไทย เปิดดำเนินการมาตั้งแต่วันที่ 14 มีนาคม 2509 และ เข้าสู่ตลาดหลักทรัพย์ในวันที่ 2 สิงหาคม 2532 และได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน ในวันที่ 24 มีนาคม 2537 โดยใช้ชื่อ “บมจ.ธนาคารกรุงไทย” เป็นธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งที่มีมุ่งจะเสริมสร้างศักยภาพการดำเนินธุรกิจให้บรรลุผลสำเร็จ และนำพาธนาคารไปสู่การเจริญเติบโตอย่างต่อเนื่องและยั่งยืน ทั้งนี้ เป็นธนาคารพาณิชย์หนึ่งที่ประสบกับวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจในปี พ.ศ.2540 ได้รับผลกระทบจากปัญหาหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPLs) อย่างมากเช่นเดียวกับสถาบันการเงินอื่น และปัญหานี้ที่หนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPLs) ยังคงเป็นปัญหาใหญ่ที่สืบเนื่องมาถึงปัจจุบัน ซึ่งทางธนาคารต้องเร่งแก้ไขเพื่อให้บรรลุผลตามเป้าหมายสูงสุดของธนาคาร

สำนักงานเขตลำพูนเป็นหน่วยงานหนึ่งที่สังกัดอยู่ในสายงานเครือข่าย กลุ่มเครือข่ายภาคเหนือ 1 ของบมจ.ธนาคารกรุงไทย มีสาขาสังกัดอยู่ในเขตจำนวน 11 สาขาอันได้แก่ สาขาแม่สะเรียง สาขาลำพูน สาขาอ้อยบักชีลำพูน สาขาบ้านโอง สาขาสันป่าตอง สาขาจอมทอง สาขาขุนยวม สาขาแม่ทา สาขาอ้อยเทสโก้โลตัสป่าซาง สาขาหางดง สาขานิคมอุตสาหกรรมลำพูน เมื่อพิจารณาถึงปริมาณหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ ของสำนักงานเขตลำพูนจะเห็นได้ว่ามีปริมาณค่อนข้างสูง ควรมีการแก้ไขอย่างเร่งด่วน ดังจะเห็นได้จากตารางที่ 1.3-1.5 สำนักงานเขตลำพูนนั้นมีบัญชีเงินกู้ที่เป็นหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ จำนวนถึง 498 บัญชี และจำนวนบัญชีหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ของสำนักงานเขตในกลุ่มเครือข่ายภาคเหนือ 1 มีทั้งหมดจำนวน 1,725 บัญชี คิดเป็นร้อยละ 28.87 จำนวนจำนวนบัญชีหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ ของสำนักงานเขตในกลุ่มเครือข่ายภาคเหนือ 1 และปริมาณหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ ข้อมูลเดือนมกราคม - กันยายน 2551 ของสำนักงานเขตลำพูนจำนวน 181,590 พันบาท เมื่อเทียบกับปริมาณสินเชื่อของสำนักงานเขตลำพูน จำนวน 2,910,021 พันบาท คิดเป็นร้อยละ 30.77 ซึ่งถือว่าสัดส่วนของหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ ต่อปริมาณสินเชื่อค่อนข้างสูง ถึงแม้หนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ จะลดลง ร้อยละ 12.90 จากปี 2550 ปริมาณหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ ที่ปรากฏในตารางนั้นหากปรับปรุงโครงสร้างหนี้ไม่สำเร็จ ลูกหนี้โอนทรัพย์สินชำระหนี้ หรือสถาบันการเงินได้เข้าไปประมุขซื้ออสังหาริมทรัพย์นั้นก็จะกลายเป็นทรัพย์สินพร้อมขาย (Non Performing Asset : NPA) ที่ต้องแก้ไขต่อไป

ตารางที่ 1.3 สรุปหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ เพิ่ม/ลด แยกตามเขตภายในกลุ่มเครือข่ายภาคเหนือ 1

ข้อมูลเดือน ม.ค. - ก.ย. 51

หน่วย : พันบาท

ที่	สำนักงาน	บัญชีหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้	หนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ ๓.ค. 50	หนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ ๓.ย. 51	หนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้เพิ่ม	หนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ ลด	เพิ่ม/ลดสุทธิ	%	สินเชื่อ ก.ย. 51	%
1	เขตลำพูน	498	192,324	181,590	23,529	34,264	10,735	-12.9	2,910,021	-0.4
2	เขตเชียงราย	158	27,319	55,987	38,943	10,273	28,670	34.4	3,671,735	0.8
3	เขตเชียงใหม่	400	120,611	212,119	116,758	25,251	91,507	109.9	5,472,848	1.7
4	เขตเวียงพิงค์	305	104,952	77,073	18,617	46,498	27,881	-33.5	2,455,385	-1.1
5	เขตลำปาง	364	61,789	63,464	29,092	27,416	1,676	2.0	4,174,690	0.0
	รวม	1,725	506,995	590,233	226,939	143,702	83,237	100.0	18,684,679	0.4

ที่มา : ธนาคารกรุงไทย สำนักงานเขตลำพูน(2551)

ตารางที่ 1.4 สรุปหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ เพิ่ม/ลด แยกตามประเภทสินเชื่อ กลุ่มเครือข่ายภาคเหนือ 1
สำนักงานเขตลำพูน

ข้อมูลเดือน ม.ค. - ก.ย. 51

หน่วย : พันบาท

ที่	กลุ่มประเภทสินเชื่อ	บัญชี NPLs	NPLs ธ.ค. 50	NPLs ก.ย. 51	NPLs เพิ่ม	NPLs ลด	เพิ่ม/ลด สุทธิ	%	สินเชื่อ ก.ย. 51	%
1	Housing Loan	74	33,309	34,987	12,117	10,437	1,680	15.6	906,467	0.2
2	สินเชื่อกรุงไทยเพิ่มสุข	7	424	2,008	1,758	174	1,584	14.8	31,814	5.0
3	Business Loan	241	41,807	38,672	4,826	7,961	3,135	29.2	339,372	-0.9
4	เงินกู้เบิกเกินบัญชี	131	114,543	102,362	3,103	15,284	12,181	113.5	596,034	-2.0
5	สินเชื่อธนวิทย์	34	1,350	1,656	712	407	305	-2.8	656,635	0.0
6	อุปโภคบริโภคอื่น ๆ	7	191	785	595	1	594	-5.5	152,179	0.4
7	สินเชื่อเนกประสงค์	4	701	1,119	418	-	418	-3.9	227,518	0.2
8	Grand Total	498	192,325	181,589	23,529	34,264	10,735	100.0	2,910,019	-0.4

ที่มา: ธนาคารกรุงไทย สำนักงานเขตลำพูน(2551)

ตารางที่ 1.5 สรุปหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ เพิ่ม/ลด แยกตามสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและปีที่ทำสัญญา

ข้อมูลเดือน ม.ค. - ก.ย. 51

หน่วย : พันบาท

ที่	ปีที่ทำ สัญญา	บัญชี หนี้ที่ไม่ ก่อให้เกิด รายได้	หนี้ที่ไม่ ก่อให้เกิด รายได้ ธ.ค. 50	หนี้ที่ไม่ ก่อให้เกิด รายได้ ก.ย. 51	หนี้ที่ไม่ ก่อให้เกิด รายได้เพิ่ม	หนี้ที่ไม่ ก่อให้เกิด รายได้ลด	เพิ่ม/ลด สุทธิ	%	สินเชื่อ ก.ย. 51	%
1	ก่อน 46	59	22,442	18,684	4,206	7,962	-3,756	35.0	376,807	1.0
2	46	7	6,603	5,718	-	885	-885	8.2	75,107	1.2
3	47	4	3,469	2,271	392	1,590	-1,198	11.2	39,521	3.0
4		-	-	-	-	-	-	0.0	61,220	0.0
5	49	2	795	6,613	5,818	-	5,818	54.2	114,003	5.1
6	50	2	-	1,701	1,701	-	1,701	15.8	117,084	1.5
7	51	-	-	-	-	-	-	0.0	122,725	0.0
8		74	33,309	34,987	12,117	10,437	1,680	15.6	906,467	0.2

ที่มา: ธนาคารกรุงไทย สำนักงานเขตลำพูน(2551)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551 ปริมาณมูลค่าทรัพย์สินพร้อมขายที่อยู่ในความดูแลของ
สำนักงานเขตลำพูน ซึ่งมีเขตพื้นที่ตั้งหลักทรัพย์ แบ่งเป็น 3 จังหวัด ได้แก่ จังหวัดเชียงใหม่ จังหวัด

ลำพูน และจังหวัดแม่ฮ่องสอน มีมูลค่าทั้งหมดจำนวน 1,052,889,000 บาท ในส่วนทรัพย์สินพร้อมขายที่มีลักษณะเป็นที่อยู่อาศัย มีมูลค่า 428,709,000 บาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 40.72 ของมูลค่าทรัพย์สินพร้อมขายทั้งหมดที่อยู่ในความดูแลของสำนักงานเขตลำพูน รายละเอียดดังตารางที่ 1.6

ตารางที่ 1.6 ปริมาณมูลค่าทรัพย์สินพร้อมขาย(NPA) ที่อยู่ในความดูแลของสำนักงานเขตลำพูน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2551

ที่	เขตพื้นที่ตั้งหลักทรัพย์	มูลค่าหลักทรัพย์ทั้งหมด	มูลค่าหลักทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย
1	จังหวัดเชียงใหม่	357,242,000.00	196,955,000.00
2	จังหวัดลำพูน	659,309,000.00	206,826,000.00
3	จังหวัดแม่ฮ่องสอน	36,338,000.00	24,928,000.00
	ยอดรวม	1,052,889,000.00	428,709,000.00

ที่มา: ธนาคารกรุงไทย สำนักงานเขตลำพูน(2551)

ดังนั้น การศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อทรัพย์สินพร้อมขายของผู้บริโภคจาก บมจ.ธนาคารกรุงไทย สำนักงานเขตลำพูน จึงเป็นสิ่งที่น่าสนใจว่าการตัดสินใจซื้อทรัพย์สินพร้อมขายจากธนาคารนั้น อาจเกิดจาก ปัจจัยหลายอย่าง เช่น ราคาเสนอขาย รายได้ ทำเลที่ตั้ง สภาพทรัพย์สิน เป็นต้น และนำข้อมูลที่ได้ไปใช้ประโยชน์ในการวางแผนทางการตลาด เพื่อดำเนินการลดหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPLs) ของธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน และระบบเศรษฐกิจ ได้อย่างมีประสิทธิภาพสามารถลดหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้(NPLs) ได้เร็วยิ่งขึ้น

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1.2.1 เพื่อศึกษาถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจของผู้บริโภคในการเลือกซื้อทรัพย์สินพร้อมขายจาก บมจ.ธนาคารกรุงไทย สำนักงานเขตลำพูน

1.2.2 เพื่อทราบถึงความต้องการของผู้บริโภคในการเลือกซื้อทรัพย์สินพร้อมขายจาก บมจ.ธนาคารกรุงไทย สำนักงานเขตลำพูน

1.3 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการศึกษา

1.3.1 เพื่อให้ทราบถึงปัจจัยที่ทำให้ผู้บริโภคตัดสินใจซื้อทรัพย์สินพร้อมขายจากธนาคารและสามารถนำข้อมูลที่ได้ไปใช้ในการวางแผนการตลาด

1.3.2 เพื่อเป็นแนวทางในการวางแผนดำเนินการ และนโยบายลดหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPLs) ของธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน และระบบเศรษฐกิจ

1.4 ขอบเขตของการศึกษา

ในการศึกษาครั้งนี้ ทำการศึกษาถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อทรัพย์สินพร้อมขายของผู้บริโภคจาก บมจ.ธนาคารกรุงไทย สำนักงานเขตลำพูน โดยจะการศึกษาข้อมูล เฉพาะทรัพย์สินพร้อมขายที่มีลักษณะเพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งได้แก่ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์ และห้องชุดเท่านั้น ไม่รวมทรัพย์สินพร้อมขายประเภทอื่นใดนอกเหนือจากนี้ ทั้งนี้มีการรวบรวมข้อมูลเบื้องต้นจาก บมจ.ธนาคารกรุงไทย สำนักงานเขตลำพูน และใช้แบบสอบถาม สัมภาษณ์ผู้บริโภคซึ่งเป็นลูกค้าของบมจ.ธนาคารกรุงไทย

1.5 คำนิยามศัพท์ที่ใช้ในการศึกษา

ทรัพย์สินพร้อมขาย (Non Performing Asset : NPA) หมายถึงทรัพย์สินที่ธนาคารได้มาจากการรับโอนชำระหนี้ และได้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด หรือ ได้มาตามสัญญาประนีประนอมยอมความ หรือตามข้อตกลงโอนทรัพย์สินชำระหนี้

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

การขายทอดตลาด หมายถึง การจำหน่ายสิ่งของโดยการประมูล มักใช้กับสิ่งของที่ถูกยึดมาโดยอาศัยอำนาจทางกฎหมาย

การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ หมายถึงการที่เจ้าหนี้และลูกหนี้ทำความตกลงกันก่อนผันการชำระหนี้ แม้ลูกหนี้จะผิดนัดชำระหนี้จนเกิดเป็นหนี้ค้างชำระ เมื่อมาขอผ่อนผัน เจ้าหนี้ตกลงผ่อนเวลาในการชำระหนี้ออกไปอีก หรือลดหย่อนจำนวนเงินที่จะต้องผ่อนชำระหนี้คืนแก่เจ้าหนี้ หรือจะโดยการปลดหนี้ให้บางส่วน หรือตกลงให้มีการหักกลบลบหนี้ที่มีผูกพันอยู่ต่อกัน โอนทรัพย์สินให้แก่กันหักชำระหนี้ ลดภาระหนี้หรือปลดภาระหนี้

สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย หมายถึงเป็นสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ให้กู้เพื่ออาศัยอย่างเดียว โดยแบ่งประเภทดังนี้ กู้เพื่อซื้อที่ดิน กู้เพื่อซื้อที่ดิน-อาคาร กู้เพื่อซื้อที่ดินปลูกสร้างอาคาร หรือเพื่อปลูกสร้าง กู้ซื้อคอนโดมิเนียม กู้เพื่อไถ่ถอนจำนองจากสถาบันการเงินอื่น กู้เพื่อชำระหนี้อื่นที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย โดยให้กู้ในอัตราดอกเบี้ยต่ำ และให้กู้ยาวนานถึง 30 ปี แต่อายุผู้กู้ไม่เกิน 65 ปี