

ชื่อเรื่องการค้นคว้าแบบอิสระ

การวิเคราะห์การให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์
ในธุรกิจหอพักอาศัย

ชื่อผู้เขียน

นายชาติ รัตนาวังเจริญ

เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต

คณะกรรมการสอบการค้นคว้าแบบอิสระ	ผศ. พรทิพย์ เรียรธีรวิทย์	ประธานกรรมการ
	ผศ. ดร. ศศิเพ็ญ พวงสายใจ	กรรมการ
	ผศ. กาญจนา ไชคถาวร	กรรมการ

บทคัดย่อ

การศึกษาในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึง (1) เภณฑ์ในการพิจารณาการให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ในธุรกิจหอพักอาศัย (2) ปัญหาและอุปสรรคของผู้ประกอบการหอพักอาศัยในการติดต่อขอสินเชื่อกับธนาคาร (3) สาเหตุที่ทำให้ผู้ประกอบการมีหนี้ค้างชำระกับธนาคารพาณิชย์ โดยทำการสอบถามจากพนักงานธนาคาร ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดลำพูน ซึ่งเป็นพนักงานระดับปฏิบัติการสินเชื่อและพนักงานระดับอนุมัติสินเชื่อ ธนาคารละ 2 ราย จำนวน 6 ธนาคาร นอกจากนี้ยังทำการสอบถามผู้ประกอบการธุรกิจหอพักที่ใช้บริการสินเชื่อของธนาคาร จำนวน 214 ราย ในเขตตำบลบ้านกลาง อำเภอเมือง จังหวัดลำพูน

เกณฑ์การพิจารณาการให้สินเชื่อธุรกิจหอพักของธนาคาร ในด้านความคิดเห็นของพนักงานธนาคาร พบว่าอันดับแรกพนักงานทุกคนจะพิจารณาจากนโยบายของธนาคารกับวัตถุประสงค์ในการขอสินเชื่อซึ่งจะต้องสอดคล้องกัน อันดับสองพิจารณาจากความสามารถในการหารายได้ อันดับสามพิจารณาจากคุณสมบัติของผู้ขอสินเชื่อ ที่เหลือจะพิจารณาจากเงินทุนของผู้ขอสินเชื่อ หลักประกันที่จะเป็นเครื่องประกันความเสี่ยงขั้นสุดท้าย และจากสภาพการณ์ต่าง ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อถึงการค้า

ปัญหาและอุปสรรคของผู้ประกอบการหอพักในการติดต่อขอสินเชื่อกับธนาคาร พบว่า (1) ระยะเวลาในการติดต่อขอสินเชื่อใช้เวลานาน (2) ธนาคารมีระเบียบขั้นตอนมากและยุ่งยาก

(3) ธนาคารขอเอกสารและหลักฐานในการขอสินเชื่อจำนวนมาก ที่เหลือคือธนาคารอนุมัติวงเงินให้น้อยเกินไป ให้ระยะเวลาในการผ่อนชำระหนี้สั้นเกินไป อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ธนาคารคิดสูงเกินไปและการประเมินราคาหลักทรัพย์ค้ำประกันต่ำ

พนักงานธนาคารกลุ่มตัวอย่างเห็นว่าสาเหตุที่ผู้ประกอบการธุรกิจหอพักมีหนี้ค้างชำระกับธนาคาร สามารถแยกเป็น 3 ช่วงคือ ช่วงแรกปี 2538-2540 คือลูกหนี้ใช้เงินผิดวัตถุประสงค์ ช่วงที่สองคือปี 2541-2542 ธุรกิจของลูกหนี้ประสบปัญหาที่มีคู่แข่งขึ้นมาก ช่วงที่สามปี 2541-2544 คือลูกหนี้ได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจจากต่างประเทศ

ในด้านของผู้ประกอบการให้ความคิดเห็นต่อหนี้ที่ค้างชำระกับธนาคารว่า สาเหตุแรกเกิดจากธุรกิจประสบปัญหาที่มีคู่แข่งเพิ่มขึ้นจำนวนมาก รองลงมาเป็นผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจ และรายได้ลดลงทำให้ไม่สามารถผ่อนตามงวดได้

การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้มีข้อเสนอแนะว่าเจ้าหน้าที่สินเชื่อของธนาคารควรวิเคราะห์และพิจารณาสินเชื่อให้ละเอียดรอบคอบและระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อธุรกิจหอพักอาศัยให้มาก โดยเฉพาะความสามารถในการชำระหนี้และพฤติกรรมของผู้ขอสินเชื่อ รวมทั้งการรักษาคุณภาพสินเชื่อ เนื่องจากสภาพคล่องของหลักประกันที่เป็นหอพักอาศัยมีสภาพคล่องต่ำ ธนาคารจึงสมควรที่จะดูแลสินเชื่อธุรกิจหอพักอย่างต่อเนื่อง เพื่อจะได้ทราบปัญหาต่าง ๆ และแก้ไขได้ทันท่วงที ซึ่งจะไม่ก่อให้เกิดความเสียหายต่อธนาคาร

Independent Study Title	Loan Service Analysis of Commercial Banks in Rental Apartment Business	
Author	Mr. Chalee Rattanawangcharoen	
M. Econ.		
Examining Committee	Asst. Prof. Porntip Tianteerawit	Chairperson
	Asst. Prof. Dr. Sasipen Phuangsaichai	Member
	Asst. Prof. Kanchana Choakthavorn	Member

ABSTRACT

The objectives of this research are (1) to study the criteria of loan lending of commercial banks to rental apartment business, (2) assess the problem and obstacles of rental apartment entrepreneurs when contact and ask for credit from banks, and (3) to learn the causes of entrepreneurs inability to pay on time. Primary data were used. Questionnaires were employed to interview bankers who work in Muang District, Lamphun Province. A total of 12 bankers from 6 banks were interviewed. The interviewed bankers are divided into the officers who are directly responsible to offer credit, and those who approve credit. Additionally, 214 rental apartment business entrepreneurs who take the credit service from banks in Ban Klang, Muang District, Lamphun Province are also asked to provide their details.

Where the criteria of credit offer in rental apartment business of the banks is concerned, as for the viewpoints of bankers, The accord between the policy of the bank and the objectives of the project asking for credit is considered as the first priority by every banker. Whereas the ability in income earning comes the second. The third priority is the consideration based on the qualifications of borrowers. The rest is considered from the capital of borrower, collateral which are taken for the final risk, and the various conditions likely to influence the trade.

As for the second objective, the results of the study show it takes too long is approved in getting loan, too much document is required, and too many steps involved are the three problems facing borrowers. Other problems found include too little credit is approved, time to pay back credit by installments too short, interest rate derived form loan too much high, and a low evaluation of the assured assets used as collaterals.

The bankers in the sample that causes of entrepreneurs inability to pay on time include (1) debtors incorrectly spent borrowed money not according to the determined objectives during 1995-1997, (2) the business borrowers were more competitive during 1998-1999, (3) economic recession from abroad during 2000-2001.

According to the viewpoints of entrepreneurs towards the unpaid debt, the entrepreneurs believe that the business undergoing with higher increase of competitoon comes as their first reason. The second one is that economic crisis has resulted in the fall in their income and them inability to pay on time.

The suggestions derived from this independent study are that the officers responsible for credit offer should carefully and seriously analyze when consider credits. Since the collateral used which is "rental apartment" is considered very difficult to sell. After lending service should be carefully taken so problem could be really corrected.