

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา

นิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือจัดตั้งขึ้นเพื่อสนองนโยบายตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2520 – 2524) เพื่อให้สอดคล้องกับแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2525 – 2529) ซึ่งเน้นให้มีการพัฒนาเมืองหลัก เมืองรอง ในภูมิภาคต่าง ๆ

การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) จึงได้มีโครงการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ ขึ้นที่จังหวัดลำพูน เนื่องจากมีความเหมาะสมหลายประการ เช่น มีความพร้อมด้านสาธารณูปโภค แรงงาน วัตถุดิบทางการเกษตร ระบบสื่อสาร และการคมนาคม นิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ ตั้งอยู่บนถนนทางหลวงหมายเลข 11 ช่วงกิโลเมตรที่ 69 – 70 (ลำปาง – เชียงใหม่) ตำบลบ้านกลาง อำเภอเมือง จังหวัดลำพูน เนื้อที่ประมาณ 1,788 ไร่ โดยเริ่มก่อสร้างและพัฒนาพื้นที่เมื่อเดือนเมษายน พ.ศ. 2526 และสร้างเสร็จในเดือนมีนาคม พ.ศ. 2528 โดยใช้เงินทุนทั้งสิ้นประมาณ 358 ล้านบาท และได้มีการแบ่งการใช้พื้นที่ออกเป็นเขต ๆ 4 เขต คือเขตอุตสาหกรรมส่งออก เขตอุตสาหกรรมทั่วไป เขตพาณิชย์กรรม และเขตพื้นที่ระบบสาธารณูปโภค มีผู้ประกอบการและนักลงทุน เข้ามาทำการผลิตสินค้าและบริการจำนวนทั้งสิ้น 89 ราย และมีพนักงานทั้งประเภทมีฝีมือและไร้ฝีมือ ในโรงงานต่าง ๆ รวมทั้งสิ้น 36,940 คน (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2544)¹ และแรงงานเหล่านี้ ส่วนหนึ่งเป็นแรงงานต่างถิ่น

เนื่องจากเขตนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ ไม่มีการจัดที่พักอาศัยให้กับแรงงานเลย ดังนั้นแรงงานเหล่านี้จึงต้องหาที่อยู่อาศัยเอง จึงทำให้เกิดอุปสงค์ในที่พักอาศัยจำนวนมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่ง หอพักที่ให้เช่าเป็นรายเดือนที่อยู่ใกล้เคียงกับเขตนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ ดังนั้นการดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการให้เช่าหอพักจึงเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง และบางส่วนผู้ประกอบการเหล่านี้จำเป็นต้องใช้สินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ ซึ่งจากข้อมูลการให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ 6 ธนาคารในเขตอำเภอเมือง จังหวัดลำพูน ระหว่างปี พ.ศ. 2538 ถึง พ.ศ. 2544 พบว่าธนาคารพาณิชย์ทั้ง 6 แห่ง ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดลำพูน มีการให้สินเชื่อในธุรกิจหอพักอาศัยเพิ่มขึ้นตามลำดับ (ตารางที่ 1.1) โดยในปี พ.ศ. 2538 ธนาคารไทยพาณิชย์และธนาคารกรุงเทพ มีการให้สินเชื่อเป็นจำนวนเงินรวม 13.72 ล้านบาท ปี 2539 ธนาคารทั้งสองแห่งได้มีการให้สินเชื่อเพิ่มขึ้น โดยเปรียบเทียบจากยอดจำนวนเงินรวมในการให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ในธุรกิจหอพักอาศัยเพิ่มขึ้นจากปี

¹ การนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน

2538 เป็นร้อยละ 0.29 และผู้ประกอบการธุรกิจหอพักอาศัยบางส่วนไม่มีเงินทุนเพียงพอในดำเนินธุรกิจหอพักจึงต้องติดต่อใช้บริการสินเชื่อกับธนาคารพาณิชย์

ในปี พ.ศ. 2540 ธนาคารทหารไทย ได้มีการให้สินเชื่อในธุรกิจหอพัก เนื่องจากทางธนาคารคาดคะเนว่าธุรกิจหอพักมีการเติบโต สวนทางกับภาวะเศรษฐกิจของประเทศ ซึ่งเริ่มจะเข้าสู่ภาวะถดถอย จึงปรากฏยอดจำนวนเงินรวมในการให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ในธุรกิจหอพักอาศัยเพิ่มขึ้นร้อยละ 44.11 จากปี 2539 ซึ่งตรงกับวัตถุประสงค์ของผู้ประกอบการธุรกิจหอพักที่เพิ่มจำนวนมากขึ้นและมีความต้องการใช้บริการสินเชื่อของธนาคาร

ในปี 2541 มีการเปลี่ยนระบบอัตราแลกเปลี่ยนจากระบบคงที่เป็นระบบการจัดการแบบลอยตัว ทำให้ค่าเงินสกุลบาทอ่อนตัวเมื่อเทียบกับเงินสกุลต่างประเทศ มีผลทำให้บริษัทต่าง ๆ ในเขตนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือได้รับคำสั่งซื้อเพิ่มขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการบริษัทในเขตนิคมอุตสาหกรรมเหล่านี้มีการจ้างงานเพิ่มขึ้น และแรงงานที่ถูกจ้างเพิ่มขึ้นก็จำเป็นต้องหาแหล่งที่พักอาศัยเพิ่มขึ้นด้วย ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจของประเทศกำลังวิกฤต แรงงานส่วนใหญ่ในภาคเหนือซึ่งเคยทำงานกับบริษัทอื่น ๆ ที่ไม่เกี่ยวข้องกับการส่งออก ล้วนถูกเลิกจ้าง หรือ เลิกกิจการ ทำให้แรงงานดังกล่าวโยกย้ายเข้ามาทำงานกับภาคการส่งออกในบริษัทในเขตนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งยังคงเป็นแหล่งจ้างงานที่มีความต้องการแรงงานอยู่สูง

ในปี 2542 ธนาคารทั้ง 6 แห่งใน เขตอำเภอเมืองจังหวัดลำพูน ได้มีการชะลอและระมัดระวังในการให้สินเชื่อกับธุรกิจทุกชนิด ยกเว้นธุรกิจหอพักอาศัยซึ่งตั้งอยู่ในเขตนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งธนาคารคาดคะเนการเติบโตของธุรกิจหอพักอาศัยว่ายังคงเป็นธุรกิจที่มีผลตอบแทนดีสำหรับช่วงระยะเวลาดังกล่าว จึงปรากฏยอดจำนวนเงินรวมในการให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 59.09 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2541 และยังเป็นปีที่บริษัทในเขตนิคมอุตสาหกรรมจังหวัดลำพูน ยังคงได้รับคำสั่งซื้อจากต่างประเทศอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้บริษัทมีการจ้างงานและทำงานล่วงเวลา เพื่อผลิตสินค้าให้ทัน ทำให้ยังมีความต้องการแรงงานและแรงงานที่ถูกจ้างเพิ่มขึ้นก็จำเป็นต้องหาแหล่งที่พักอาศัยเพิ่มขึ้นด้วย

ในปี 2543 ธนาคารยังคงประมาณการเติบโตของธุรกิจหอพักในเขตนิคมอุตสาหกรรมว่าเป็นธุรกิจที่มีความเสี่ยงต่ำกว่าธุรกิจประเภทอื่น ๆ จึงปรากฏยอดจำนวนเงินรวมในการให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.29 เมื่อเทียบกับปี 2542 และในปี 2544 เศรษฐกิจของต่างประเทศ เข้าสู่ภาวะถดถอย โดยเฉพาะประเทศสหรัฐอเมริกา ซึ่งเป็นประเทศที่มีการสั่งซื้อสินค้าจากบริษัทที่ผลิตในเขตนิคมอุตสาหกรรมจำนวนมาก มีการลดและงดการซื้อสินค้าจากบริษัทในเขตนิคมอุตสาหกรรม ทำให้บริษัทต่าง ๆ ในเขตนิคมอุตสาหกรรม มีการลด และเลิกจ้างแรงงาน หลายบริษัท ส่งผลให้ความต้องการที่พักอาศัยลดลง ซึ่งปรากฏว่ายอดจำนวนเงินรวมให้สินเชื่อในธุรกิจ

หอพักอาศัยของธนาคารลดลงร้อยละ 1.79 เมื่อเปรียบเทียบกับยอดจำนวนเงินรวมให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ในธุรกิจหอพักในปี 2543 (ตารางที่ 1.1) อัตราการเพิ่มขึ้นของสินเชื่อนี้สูงสุดในปี 2542 โดยมีอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 59.09 จากนั้นอัตราการเพิ่มขึ้นก็เริ่มชะลอตัวลงในปี 2543 และติดลบในปี 2544

สาเหตุที่ธนาคารพาณิชย์ให้สินเชื่อแก่ผู้ประกอบการธุรกิจหอพักอาศัยในเขตนิคมอุตสาหกรรมลำพูนในอัตราการเพิ่มที่ชะลอตัวลงในปี 2543 และลดลงในปี 2544 เนื่องจากผู้ประกอบการเดิมที่ใช้บริการสินเชื่อของธนาคารเหล่านี้มีจำนวนเงินที่ค้างชำระทั้งดอกเบี้ยและเงินต้น (ตารางที่ 1.2) ทำให้ธนาคารพาณิชย์มีการให้สินเชื่อธุรกิจหอพักอาศัยแก่ผู้ประกอบการรายใหม่อย่างระมัดระวังมากขึ้น จึงทำให้สัดส่วนเพิ่มขึ้นในอัตราที่ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน

ดังนั้นการศึกษาถึงวิธีการให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ในธุรกิจประเภทหอพักอาศัย และปัญหาของผู้ประกอบการหอพักอาศัย ในการติดต่อขอสินเชื่อกับธนาคารพาณิชย์ ตลอดจนสาเหตุที่ทำให้ผู้ประกอบการเหล่านี้มีหนี้ค้างชำระกับธนาคารจึงเป็นเรื่องที่น่าสนใจ เพราะสามารถนำผลการศึกษาไปปรับใช้ในการวางนโยบายการให้สินเชื่อของธนาคารในอนาคต ซึ่งรายได้ของธนาคารที่สำคัญมาจากการให้สินเชื่อจึงจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องมีการบริหารสินเชื่อที่ดี การให้สินเชื่อต้องมีคุณภาพ และต้องมีการติดตามประเมินผลการให้สินเชื่อ เพื่อให้ทราบฐานะการดำเนินงานของผู้ประกอบการอยู่ตลอดเวลา

ตารางที่ 1.1 การให้สินเชื่อแก่ธุรกิจของธนาคารพาณิชย์ 6 แห่งในเขตอำเภอเมือง จังหวัดลำพูน

ปีพ.ศ.	2538		2539		2540		2541		2542		2543		2544	
	ล้านบาท	อัตราการเพิ่ม	ล้านบาท	อัตราการเพิ่ม	ล้านบาท	อัตราการเพิ่ม	ล้านบาท	อัตราการเพิ่ม	ล้านบาท	อัตราการเพิ่ม	ล้านบาท	อัตราการเพิ่ม	ล้านบาท	อัตราการเพิ่ม
ธนาคาร	4.32	100.00	5.16	19.44	9.73	88.56	12.19	25.28	14.94	22.56	15.31	2.48	14.84	-3.07
ไทยพาณิชย์	-	-	-	-	4.10	100.00	7.30	78.05	17.00	132.88	17.75	4.41	17.25	-2.82
ทหารไทย	-	-	-	-	-	-	2.00	100.00	2.90	45.00	3.20	10.34	3.20	0.00
กรุงศรีอยุธยา	9.40	100.00	8.60	-8.52	6.00	-30.23	5.21	-13.17	7.00	34.36	3.00	-57.14	2.10	-30.00
กรุงเทพ	-	-	-	-	-	-	-	-	0.65	100.00	8.35	1,184.61	8.85	5.99
กสิกรไทย	-	-	-	-	-	-	0.70	100.00	1.10	57.14	0.90	-18.18	1.40	55.55
กรุงไทย	13.72	100.00	13.76	0.29	19.83	44.11	27.40	38.17	43.59	59.09	48.51	11.29	47.64	-1.79
รวม														

ที่มา : จากการศึกษา

ตารางที่ 1.2 จำนวนเงินค้างชำระของสินเชื่อประเภทธุรกิจของธนาคารพาณิชย์ 6 แห่งในประเทศไทยเมือง จังหวัดลำพูน

ปีพ.ศ.	2538		2539		2540		2541		2542		2543		2544	
	ด้านบาท	อัตราการเพิ่ม	ด้านบาท	อัตราการเพิ่ม	ด้านบาท	อัตราการเพิ่ม	ด้านบาท	อัตราการเพิ่ม	ด้านบาท	อัตราการเพิ่ม	ด้านบาท	อัตราการเพิ่ม	ด้านบาท	อัตราการเพิ่ม
ไทยพาณิชย์	0.08	-	0.10	25.00	0.18	80.00	0.25	38.89	0.33	32.00	0.37	12.12	2.81	659.46
ทหารไทย					0.04	-	0.23	475.00	0.62	169.57	4.12	564.52	2.12	-51.46
กรุงศรีอยุธยา									0.40	-	0.73	-	0.53	-27.40
กรุงเทพ	0.20	-	0.16	-20.00	0.14	-12.50	0.15	7.14	0.26	73.33	0.56	115.38	0.31	-44.64
กสิกรไทย									0.04	-	1.16	2800.00	1.16	-
กรุงไทย											0.07	100.00	0.11	57.14
รวม	0.28	-	0.26	-7.14	0.36	38.46	0.63	75.00	1.65	161.90	7.01	324.85	7.04	0.14

ที่มา : จากการสำรวจ

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. ศึกษาถึงเกณฑ์ในการพิจารณาให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ในธุรกิจประเภทหอพักอาศัย
2. ศึกษาถึงปัญหาและอุปสรรคของผู้ประกอบการหอพักอาศัยในการติดต่อขอสินเชื่อกับธนาคารพาณิชย์
3. ศึกษาถึงสาเหตุที่ทำให้ผู้ประกอบการหอพักอาศัยมีหนี้ค้างชำระกับธนาคารพาณิชย์

1.3 ประโยชน์ที่จะได้รับจากการศึกษา

1. ทราบถึงวิธีการให้สินเชื่อและปัญหาของการให้สินเชื่อในธุรกิจหอพักอาศัยของธนาคาร
2. เพื่อนำผลที่ได้จากการศึกษาใช้เป็นแนวทางในการปรับปรุงการให้สินเชื่อแก่ธุรกิจหอพักอาศัยของธนาคารต่อไป

1.4 ขอบเขตของการศึกษา

ศึกษาถึงการให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ จำนวน 6 แห่ง ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดลำพูน ต่อธุรกิจหอพักอาศัย ที่ตั้งอยู่ในเขตตำบลบ้านกลาง จังหวัดลำพูน ซึ่งเป็นบริเวณที่เขตนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ ตั้งอยู่ และยังศึกษาถึงผลการดำเนินธุรกิจหอพักของผู้ประกอบการในเขตนิคมอุตสาหกรรมด้วย