

บทที่ 1

บทนำ

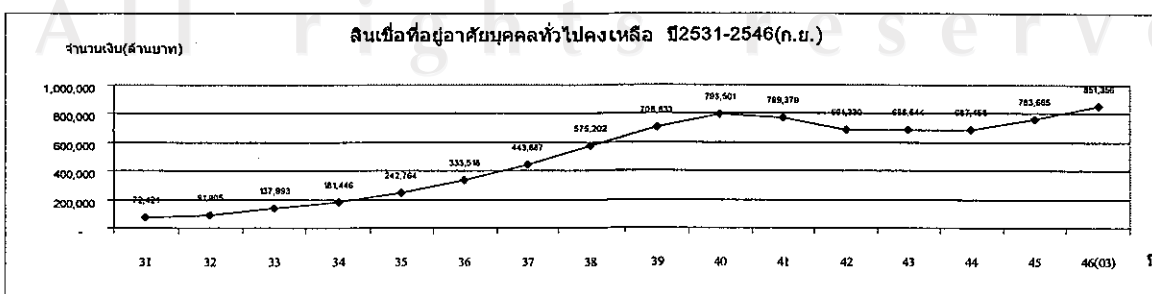
1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา

ตั้งแต่ปี 2539-2540 ตลาดที่อยู่อาศัยอสังหาริมทรัพย์ ของประเทศไทยประสบภาวะซบเซาอย่างหนัก อันเนื่องมาจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว ตลาดหุ้นตกต่ำ ประกอบกับการลงทุนผลิตที่อยู่อาศัยมากเกินไปเกินความต้องการ ในขณะที่กำลังซื้อลดลง ส่งผลให้เกิดปัญหาการขาดสภาพคล่องทางการเงิน และผู้ประกอบการบ้านจัดสรรไม่สามารถจ่ายชำระหนี้คืนให้กับสถาบันการเงินได้ตามเงื่อนไขที่ได้กำหนดไว้ ปัญหาต่างๆ ได้ทวีความรุนแรงยิ่งขึ้น มีผลกระทบต่อสถาบันการเงินเป็นอย่างมาก ประกอบกับการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงินที่มีได้มีการวิเคราะห์อย่างถ่องแท้ รวมถึงการขาดกระบวนการติดตามหนี้ที่มีประสิทธิภาพ ทำให้เกิดลูกหนี้ที่ไม่สามารถชำระหนี้ได้ เป็นจำนวนมาก และเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องมาจนถึงกลางปี 2542 ทางการเงินจึงได้เล็งเห็นว่า หากปล่อยให้มีลูกหนี้ที่ไม่ชำระหนี้ หรือเป็นหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPLs) เพิ่มขึ้น นอกจากจะเป็นอันตรายต่อระบบเศรษฐกิจแล้ว สถาบันการเงินเองก็จะอ่อนแอลงไปอีก จึงได้มีแนวทางที่จะส่งเสริมและสนับสนุนให้มีการปรับปรุง โครงสร้างหนี้เกิดขึ้น (ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2546)

1.1.1 ภาพรวมสินเชื่อบ้านที่อยู่อาศัย ปี 2546

1) สินเชื่อที่อยู่อาศัยคงเหลือ (Home Loan Outstanding)

สินเชื่อที่อยู่อาศัยคงเหลือ หมายถึง ปริมาณยอดหนี้คงค้างของลูกหนี้สินเชื่อที่อยู่อาศัย มีปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยคงเหลือของทั้งระบบสถาบันการเงิน ณ เดือน กันยายน 2546 มีจำนวน 851,356 ล้านบาท และในสิ้นปี 2546 คาดว่าจะมียอดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยคงเหลือประมาณ 880,000 ล้านบาท สูงสุดเท่าที่เคยมีมาในอดีต (สูงสุดปี 2540 จำนวน 793,521 ล้านบาท) ดังตารางที่ 1 ตารางที่ 1 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงเหลือ ปี 2531-2546(ก.ย.)



ตารางที่ 1 (ต่อ)

	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46(03)
อื่นๆ	4,997	5,093	6,103	6,065	9,815	10,918	11,400	13,863	17,884	18,910	16,982	18,854	16,869	16,690	13,915	11,500*
ธนาคารออมสิน	587	590	627	654	628	648	765	1,488	4,987	22,088	24,224	23,086	26,844	35,040	52,888	78,489
บริษัทกองทุน	5,816	8,542	10,035	14,641	17,918	27,930	40,671	54,196	62,617	28,676	22,177	12,648	10,887	9,672	6,582	6,256
ธนาคารอาคารสงเคราะห์	12,100	17,378	25,950	35,118	48,668	68,105	93,098	135,250	190,404	269,617	288,200	275,470	270,772	270,024	290,112	309,378
ธนาคารพาณิชย์	48,921	60,304	95,278	124,968	165,435	225,919	297,853	370,407	432,641	454,210	417,796	361,172	361,172	356,032	400,378	445,753
ยอดคงค้างทั้งสิ้น	72,421	91,905	137,993	181,446	242,764	333,518	443,887	575,202	708,833	793,501	769,379	691,330	688,544	687,458	763,685	851,358

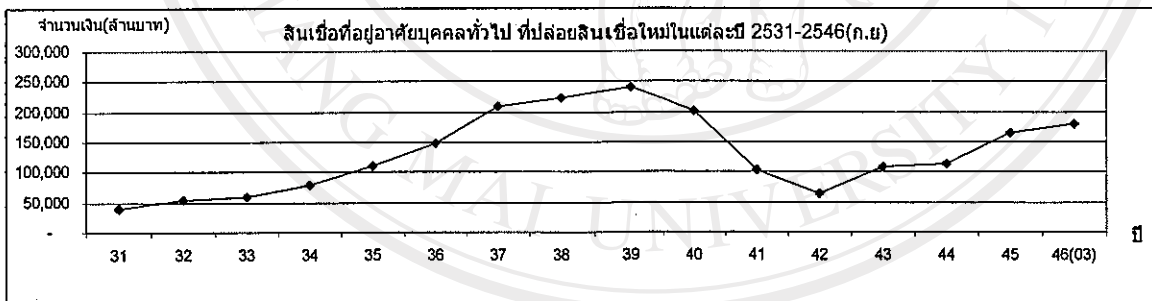
หมายเหตุ : 1. * = ข้อมูลประมาณการ

2. อื่นๆ ประกอบด้วย การเคหะแห่งชาติ บริษัท เครดิตฟองซิเอร์ และบริษัทประกันชีวิต
ที่มา : ฝ่ายวิชาการและศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัย ธนาคารอาคารสงเคราะห์

2) สินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ (New Loan Origination)

ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2546 (ม.ค. – ก.ย.) มีสินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ทั้งระบบ สถาบันการเงินจำนวน 178,951 ล้านบาท ขยายตัวเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปี 2545 ร้อยละ 63 ในปี 2546 ทั้งปี คาดว่าจะมีจำนวนสินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ประมาณ 250,000 ล้านบาท สูงสุดเท่าที่เคยปรากฏ (ในอดีตขยายตัวสูงสุดในปี 2539 จำนวน 241,172 ล้านบาท) ดังตารางที่ 2

ตารางที่ 2 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไป ที่ปล่อยสินเชื่อใหม่ในแต่ละปี 2531-2546(ก.ย.)



	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46(03)
อื่นๆ	2,289	1,326	2,922	3,589	4,118	2,444	4,127	5,250	6,722	4,284	4,077	2,822	5,049	5,386	4,011	1,601*
ธนาคารออมสิน	74	88	110	98	64	114	178	244	2,962	1,412	3,515	3,679	6,794*	9,107*	19,620*	26,634*
บริษัทกองทุน	4,322	5,215	1,414	2,210	13,412	14,205	22,228	19,718	18,445	6,932	599	821	1,092	2,290	1,834	476*
ธนาคารอาคารสงเคราะห์	6,082	9,366	15,272	17,681	21,424	29,442	40,248	54,869	76,938	102,799	47,855	26,336	32,698	36,705	61,924	50,672
ธนาคารพาณิชย์	27,333	37,741	39,650	54,728	72,328	101,524	143,030	143,327	136,107	87,293	47,857	30,593	63,053	59,123	77,502	97,569
ยอดสินเชื่อปล่อยใหม่	40,110	53,736	59,388	78,306	111,346	147,729	209,811	223,408	241,172	202,720	103,703	64,251	108,886	112,611	164,891	178,952

หมายเหตุ : 1. * = ข้อมูลประมาณการ

2. อื่นๆ ประกอบด้วย การเคหะแห่งชาติ บริษัท เครดิตฟองซิเอร์ และบริษัทประกันชีวิต
ที่มา : ฝ่ายวิชาการและศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัย ธนาคารอาคารสงเคราะห์

จาก ตารางที่ 1 และ 2 อัตราการขยายตัวของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจะลดต่ำลงเป็นอย่างมากในช่วงปี 2540 – ปี 2542 ซึ่งเป็นช่วงหลังจากการเกิดวิกฤตเศรษฐกิจใหม่ๆ และเริ่มขยายตัวสูงขึ้นในช่วงปี 2543 ถึงปัจจุบัน ซึ่งธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ จะแปรผันตามภาวะเศรษฐกิจที่มีการขยายตัวและชะลอตัวตามการเปลี่ยนแปลงของเศรษฐกิจ และแปรผกผันกับการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์ยังเป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่าเพิ่มขึ้นตามระยะเวลาของความเจริญของสังคมที่ขยายตัวไป จึงเป็นสิ่งที่จูงใจให้เกิดการลงทุนในธุรกิจดังกล่าวมาก ประกอบกับที่อยู่อาศัยเป็นหนึ่งในปัจจัยที่มีความสำคัญต่อมนุษย์ทุกคน เมื่อภาวะเศรษฐกิจดี ความต้องการที่อยู่อาศัยจึงเพิ่มขึ้น ตามอัตราการขยายตัวของครอบครัว และเศรษฐกิจของประเทศ ตั้งแต่ปี 2536 เป็นต้นมา ความต้องการของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย มีแนวโน้มขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง อันเป็นผลมาจากความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ในขณะที่เงินออมของประชาชนโดยทั่วไปยังอยู่ในระดับต่ำ ประกอบกับธนาคารแห่งประเทศไทย ได้ประกาศให้ธนาคารพาณิชย์ดำรงเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยง ตามแนวทางของ B.I.S (BANK OF INTERNATIONAL SETTLEMENT) ซึ่งได้กำหนดให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย เป็นสินทรัพย์ที่มีความเสี่ยงลดลงจากเดิมร้อยละ 50 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2536 ส่งผลให้ธนาคารพาณิชย์ได้เข้ามาแข่งขันให้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น ทำให้การอำนวยการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ได้ขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ตามภาวะการที่เป็นไปในช่วงปี 2536-2538 หลังจากนั้นเศรษฐกิจของประเทศก็เริ่มเกิดปัญหา ทำให้สถาบันการเงินต่างๆ โดยเฉพาะธนาคารพาณิชย์ มีหนี้ค้างชำระเพิ่มมากขึ้น

สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย มีหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPLs) มีประมาณร้อยละ 20-30 ของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยทั้งหมดในปี 2541 จำนวน 785,000 ล้านบาท (ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน), 2541) และ ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2546 NPLs ทั้งระบบ (จำแนกตามประเภทธุรกิจ) ปี 2546 ประเภทธุรกิจการอุปโภคบริโภคส่วนบุคคล มี NPLs คิดเป็นร้อยละ 15.82 ต่อสินเชื่อรวม ซึ่งคิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 134,684 ล้านบาท (ธนาคารแห่งประเทศไทย (รายงาน ธพ.33)) จะรายงานเพียงตัวเลขของการอุปโภคบริโภคส่วนบุคคลเพียงอย่างเดียว ซึ่งตัวเลขของการอุปโภคบริโภคส่วนบุคคลจะประกอบด้วย 3 ส่วน คือ 1.เพื่อที่อยู่อาศัย 2.เพื่อการเดินทางไปทำงานต่างประเทศ และ 3.อื่นๆ ซึ่งจากรายงานเงินให้สินเชื่อของทุกสำนักงานในประเทศแยกตามประเภทธุรกิจ ยอดคงค้างของธนาคารพาณิชย์ทั้งระบบ พบว่ามีสัดส่วนของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยร้อยละ 73.36 ของสินเชื่ออุปโภคบริโภคส่วนบุคคล ดังนั้นจะเห็นได้ว่าปริมาณของสินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย มีจำนวนประมาณ 98,804.18 ล้านบาท ซึ่งนับว่ายังอยู่ในปริมาณที่ค่อนข้างสูง แต่อย่างไรก็ตามสถาบันการเงินต่างๆ ก็ยังมีเป้าหมายในการเพิ่มปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง ซึ่งในการขยายสินเชื่อของสถาบันการเงินก็จำเป็นต้องมีการเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ โดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขต่างๆ เพื่อที่จะได้สินเชื่อที่มีคุณภาพ ไม่ก่อให้เกิดสินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้เพิ่มขึ้นอีก

ข้อมูลเกี่ยวกับสินเชื่อที่อยู่อาศัย ในส่วนของรายจังหวัดนั้น ยังไม่มีการจัดทำอย่างเป็นทางการ ดังนั้น หากต้องการทราบตัวเลขยอดสินเชื่อที่อยู่อาศัย รายจังหวัด จะต้องใช้วิธีประมาณการจากข้อมูลระดับประเทศ เทียบสัดส่วนลงมาเป็นรายจังหวัด ซึ่งข้อมูลที่ใช้ประมาณการยอดสินเชื่อที่อยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่ มีข้อมูลต่างๆ ดังนี้

ก) ทั่วประเทศ มีจำนวนที่อยู่อาศัย (Housing Stock) จำนวน 17,721,329 หน่วย และในจังหวัดเชียงใหม่ มีจำนวนที่อยู่อาศัย (Housing Stock) จำนวน 549,038 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 3.09 ของจำนวนที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ

ข) จากรายงานของธนาคารแห่งประเทศไทยมีเงินให้กู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน ทั้งระบบ ณ เดือนกันยายน 2546 มีจำนวน 844,079 ล้านบาท ดังแสดงในตารางที่ 3

ตารางที่ 3 : เงินให้กู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน หน่วย: ล้านบาท

	(ณ สิ้นงวด)	2002			2003		
		Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3
1	ธนาคารพาณิชย์	379,805	387,146	400,371	412,226	427,949	444,916
2	ธนาคารออมสิน	40,793	46,194	52,698	58,983	68,061	78,469
3	ธนาคารอาคารสงเคราะห์	282,856	290,792	294,843	297,774	302,453	314,236
4	บริษัทเงินทุนและบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์	6,828	6,659	6,562	6,581	6,400	6,256
5	บริษัทเครดิตฟองซิเอร์	247	239	226	221	217	202
6	รวม	710,529	731,030	754,700	775,785	805,080	844,079

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย (2546)

ค) จากรายงานสินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ ทั้งระบบ(จำแนกตามประเภทธุรกิจ) ในปี 2546 ของธนาคารแห่งประเทศไทยมีสินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ ทั้งระบบ ที่เป็นการอุปโภคบริโภคส่วนบุคคล ณ เดือนกันยายน 2546 จำนวนร้อยละ 15.82 ของสินเชื่อรวม (ตารางที่ 4) ซึ่งในรายงานนี้จะประกอบด้วย สินเชื่อ 3 ประเภท คือ 1. เพื่อที่อยู่อาศัย 2. เพื่อการเดินทางไปทำงานต่างประเทศ และ 3. อื่นๆ ซึ่งสามารถเทียบสัดส่วนจากยอดคงค้างของสินเชื่อ แยกตามประเภท ได้ดังนี้ เพื่อที่อยู่อาศัยร้อยละ 73.36 เพื่อการเดินทางไปทำงานต่างประเทศ ร้อยละ 0.32 และอื่นๆ ร้อยละ 26.32

All rights reserved

ตารางที่ 4 NPLs ทั้งระบบ (จำแนกตามประเภทธุรกิจ) ปี 2546

หน่วย : ล้านบาท

ประเภทธุรกิจ	2546								
	ณ สิ้นไตรมาส 1 (มี.ค.)			ณ สิ้นไตรมาส 2 (มิ.ย.)			ณ สิ้นไตรมาส 3 (ก.ย.)*		
	จำนวน	%	% ต่อสินเชื่อรวม	จำนวน	%	% ต่อสินเชื่อรวม	จำนวน	%	% ต่อสินเชื่อรวม
1. การเกษตร ประมง และป่าไม้	25,273	3.25	23.16	24,196	3.13	22.22	23,233	3.10	21.32
2. การเหมืองแร่และขอยหิน	3,419	0.44	15.50	3,220	0.42	14.24	2,931	0.39	18.27
3. การอุตสาหกรรม	216,417	27.86	17.20	226,055	29.26	17.89	221,965	29.58	17.54
4. การก่อสร้าง	48,212	6.21	30.76	45,738	5.92	29.98	45,812	6.10	29.86
5. การค้าส่งและค้าปลีก	143,778	18.51	21.78	139,936	18.11	20.72	130,674	17.42	19.33
6. การนำสินค้าเข้า	21,913	2.82	16.52	19,802	2.56	14.95	19,390	2.58	14.55
7. การส่งสินค้าออก	22,277	2.87	17.10	23,470	3.04	17.84	23,724	3.16	18.63
8. การธนาคารและธุรกิจการเงิน	13,909	1.79	1.57	11,993	1.55	1.47	11,535	1.54	1.44
9. ธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์	73,265	9.43	26.22	72,495	9.39	25.91	67,758	9.03	24.11
10. การสาธารณูปโภค	20,392	2.62	7.12	20,395	2.64	6.99	19,940	2.66	6.93
11. การบริการ	60,563	7.79	18.52	62,035	8.03	18.87	62,262	8.30	18.11
12. การอุปโภคบริโภคส่วนบุคคล	127,317	16.39	18.48	123,083	15.93	17.03	120,939	16.12	15.82
13. ธุรกิจเช่าซื้อ	141	0.02	29.04	134	0.02	27.97	134	0.02	25.05
รวม	776,876	100.00	15.74	772,552	100.00	15.69	750,297	100.00	15.13

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย (2546)

ง) จากรายงานเงินให้สินเชื่อของสาขาธนาคารพาณิชย์ แยกตามวัตถุประสงค์/รายจังหวัด ในภาคเหนือ ของธนาคารแห่งประเทศไทย สาขาเชียงใหม่ ณ เดือนสิงหาคม 2546 มีเงินให้สินเชื่อที่เป็นการอุปโภคบริโภคส่วนบุคคล จำนวน 12,804.50 ล้านบาท

ข้อมูลจากรายงานเงินให้สินเชื่อของสาขาธนาคารพาณิชย์ แยกตามวัตถุประสงค์/รายจังหวัด ในภาคเหนือ ของธนาคารแห่งประเทศไทย สาขาเชียงใหม่ จะเห็นได้ว่าสินเชื่อที่เป็นการอุปโภคบริโภคส่วนบุคคลมีจำนวน 12,804.50 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ร้อยละ 73.36 ดังนั้น จึงคาดการณ์ได้ว่า ในจังหวัดเชียงใหม่ มียอดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ณ สิงหาคม 2546 จำนวน 9,393.33 ล้านบาท และ NPLs สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ร้อยละ 15.82 ของจำนวนสินเชื่อ จำนวน 2,025.67 ล้านบาท แสดงให้เห็นถึงสินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ หรือ NPLs ในจังหวัดเชียงใหม่ ที่ไม่สามารถชำระหนี้คืนเงินกู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย กับสถาบันการเงินที่ขอกู้

เมื่อเกิดปัญหาการค้างชำระหนี้คืนเงินกู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย กับสถาบันการเงินเพิ่มมากขึ้น สถาบันการเงินต่างๆ ก็จำเป็นต้องนำมาตรการณ์ต่างๆ มาควบคุมปริมาณสินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ หรือ NPLs ให้มีปริมาณที่ลดลง และไม่ให้เพิ่มในอนาคต มาตรการณ์ต่างๆ ของสถาบัน

การเงิน ก็จะต้องศึกษาถึง ปัจจัยต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อการชำระหนี้คืนเงินกู้ของลูกค้า เพื่อที่จะหลีกเลี่ยงปัญหาหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ ในอนาคต ซึ่งจะต้องพิจารณาหลายๆ ด้าน เช่น จากตัวผู้ขอกู้ ,จากธนาคาร และ จากสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลง ไป เพื่อที่จะให้ ได้สินเชื่อที่มีคุณภาพ สามารถชำระหนี้คืนธนาคารได้ตามเงื่อนไข

เป้าหมายระยะสั้นของธนาคารพาณิชย์จึงให้ความสนใจในสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ทั้งการอำนวยสินเชื่อให้แก่ผู้กู้รายใหม่ และการพัฒนาปรับปรุงหนี้เพื่อที่อยู่อาศัยที่มีปัญหาให้กลับมาเป็นหนี้ที่ดี เนื่องจากวงเงินกู้แต่ละรายไม่สูงมากนัก ประกอบกับอัตราดอกเบี้ยในปัจจุบันที่ลดต่ำลง หากธนาคารมีการอำนวยสินเชื่อที่ดีแก่ลูกค้ารายใหม่ และพัฒนาปรับปรุงหนี้ให้กลับมาเป็นหนี้ที่ดีแล้ว ก็จะเป็นส่วนหนึ่งที่จะช่วยให้ธนาคารมีกำไรเพิ่มขึ้น

เป็นที่ยอมรับกันว่าปัจจัยหลายปัจจัย ทั้งภาวะเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ย การอำนวยสินเชื่อที่ดีของธนาคาร ปัจจัยจากตัวลูกค้า หรืออื่นๆ ต่างเป็นเหตุที่ส่งผลให้เกิดการค้างชำระหนี้เงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย ดังนั้น ในการศึกษาครั้งนี้ว่าอิสรระณฉบับนี้ จะได้ศึกษาถึงปัจจัยสำคัญต่างๆ ที่ส่งผลกระทบต่อภาระหนี้คืนเงินกู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ของลูกค้าเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารกรุงไทย จำกัด(มหาชน) ในเขตอำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ เพื่อให้ทราบถึงปัจจัยสำคัญต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อภาระหนี้คืนเงินกู้ เช่น รายได้ของผู้กู้ คู่สมรส อาชีพ อุปสรรคปัญหาของลูกค้าที่มีผลต่อการชำระหนี้ โดยวิเคราะห์ผลกระทบจากปัจจัยต่างๆ ที่มีต่อลูกค้า และธนาคาร ว่าปัจจัยใดเป็นตัวแปรสำคัญ ที่มีผลกระทบต่อภาระหนี้คืนเงินกู้ ซึ่งผลของการศึกษานี้ จะได้นำไปเป็นข้อมูลประกอบการวิเคราะห์จัดการ การอำนวยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยให้มีประสิทธิภาพดีขึ้น และนำเป็นข้อมูลประกอบสำหรับการพัฒนาปรับปรุงหนี้เพื่อที่อยู่อาศัย ให้กลับมาเป็นหนี้ปกติ

ในการศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อความสามารถในการชำระหนี้คืนเงินกู้ และศึกษาถึงสาเหตุของปัญหาที่เกิดขึ้นที่มีผลกระทบต่อความสามารถในการชำระหนี้คืนเงินกู้ โดยพิจารณาว่าน่าจะมีปัจจัยใดบ้างส่งผลกระทบต่อภาระหนี้คืนเงินกู้ ซึ่งเมื่อทราบผลการศึกษาแล้ว น่าจะตอบคำถามได้ว่า มีปัจจัยใดบ้าง ที่ส่งผลกระทบต่อภาระหนี้คืนเงินกู้ เพื่อที่จะเป็นข้อมูลในการพิจารณาอย่างละเอียดในการปล่อยสินเชื่อ ที่ให้ได้คุณภาพ และในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ ทำการศึกษาเฉพาะ ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ เพียงแห่งเดียว โดยมีสาขาของธนาคารทั้งหมด จำนวน 11 สาขา มียอดเงินให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ จำนวน 1,074 ล้านบาท โดยมีคุณภาพสินเชื่อ ตั้งแต่ B1 – B5 ซึ่งเป็นตัวกำหนดคุณภาพหนี้ของสินเชื่อ เช่น คุณภาพหนี้ B1 ,B2 เป็นหนี้ปกติ และลูกค้าที่มีคุณภาพหนี้ตั้งแต่ B3 ,B4 ,B5 เป็นหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ ซึ่งแสดงรายละเอียดในตารางที่ 5

ตารางที่ 5 แสดงลูกค้าสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ที่ทำการศึกษา

คุณภาพหนี้	จำนวนราย	เปอร์เซ็นต์	สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (บาท)	เปอร์เซ็นต์
B1	1,985	65.40	635,947,514	59.20
B2	33	1.09	8,886,196	0.83
B3	27	0.89	6,225,616	0.58
B4	31	1.02	8,960,046	0.83
B5	959	31.60	414,193,400	38.56
รวม	3,035	100.00	1,074,212,771	100.00

ที่มา : ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) (2546)

จาก ตารางที่ 5 จะเห็นได้ว่า สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ มี จำนวนราย 3,035 ราย มี NPLs สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ร้อยละ 33.51 หรือ 1,017 ราย และ มียอดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย รวม 1,074 ล้านบาท และ NPLs สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ร้อยละ 39.97 จำนวน 429.38 ล้านบาท นับว่าปริมาณสินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ มีปริมาณค่อนข้างสูง ซึ่งอาจชี้ให้เห็นได้ว่า ในการพิจารณาการปล่อยสินเชื่อที่ผ่านมา อาจมีปัจจัย หรือสาเหตุบางประการที่ละเอียด ไม่ได้นำมาพิจารณาในการอนุมัติสินเชื่อ ซึ่งหากได้นำทุกๆ ประเด็นของปัจจัยที่เกี่ยวข้องมาพิจารณาลูกค้าแต่ละราย ซึ่งอาจมีสาเหตุและปัญหาที่ไม่เหมือนกัน มาพิจารณาอย่างละเอียดแล้ว ก็น่าที่จะสามารถลดปริมาณหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ ให้ลดลง

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1.2.1 เพื่อศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการทำงานของสินเชื่อเงินกู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่

1.2.2 เพื่อศึกษาปัญหาและอุปสรรค ของลูกค้าสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ ของธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่

1.3 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการศึกษา

การศึกษานี้คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงประจักษ์ โดยจะเป็นแนวทางแก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องนำไปประยุกต์ใช้ โดยเฉพาะ ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารพาณิชย์อื่นๆ เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการค้างชำระหนี้ของผู้กู้ หรือให้มีการค้างชำระหนี้ที่น้อยที่สุด และเพื่อให้ทราบถึงความคิดเห็นของผู้กู้เงินและเจ้าหน้าที่ปฏิบัติงานของธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ เพื่อปรับปรุงการบริการ การบริหารงาน วางแผนงานให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น ตลอดจนสามารถดำเนินนโยบายให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าเป้าหมายได้อย่างมีประสิทธิภาพ

1.4 ขอบเขตของการศึกษา

การศึกษานี้เป็นการศึกษาข้อมูลลูกหนี้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ โดยดำเนินการศึกษาสาขาจำนวน 11 สาขา ได้แก่ สาขาศรีนครพิงค์ สาขาท่าแพ สาขาสันป่าข่อย สาขาเชียงใหม่ สาขาถนนสุเทพ สาขาถนนช้างคลาน สาขาสี่แยกสนามบินเชียงใหม่ สาขาพระสิงห์ สาขาช่วงสิงห์ สาขาซอยตลาดหนองหอย สาขาถนนห้วยแก้ว ซึ่งอยู่ในความดูแลของสำนักงานเขตภาคเหนือ 7 ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) งานวิจัยที่ผู้วิจัยมุ่งศึกษาจะเน้นกลุ่มตัวอย่างที่เป็นลูกหนี้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจำนวน 300 ราย จากจำนวนทั้งหมด ซึ่งมีจำนวน 3,035 ราย มีมูลหนี้รวม 1,074,212,771 บาท ตัวอย่างใช้วิธี Stratified Random Sampling โดยแบ่งกลุ่มตัวอย่างประชากรตามสาขา แล้วสุ่มตัวอย่าง จำนวน 300 ตัวอย่าง โดยกำหนดจำนวนตัวอย่างตามสัดส่วนจำนวนผู้กู้ ในสาขาต่างๆ โดยวิธี Proportional Allocation และกลุ่มตัวอย่างของเจ้าหน้าที่ธนาคาร อีก 22 ตัวอย่าง เพื่อศึกษาถึงสาเหตุและปัญหาต่างๆ ที่เป็นอุปสรรคต่อการชำระหนี้ค้ำเงินกู้

1.5 นิยามศัพท์ที่เกี่ยวข้อง

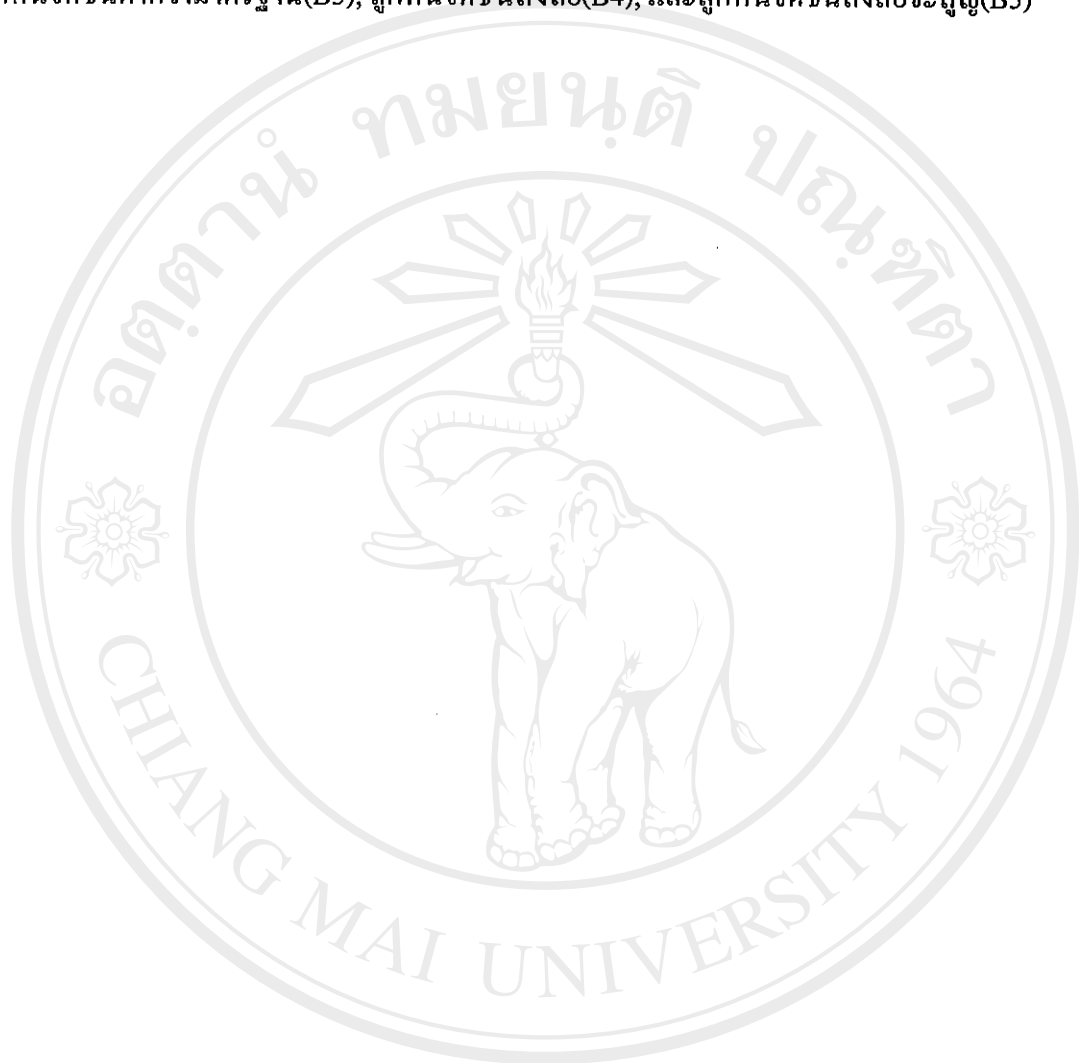
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย หมายถึงสินเชื่อที่สถาบันการเงินอนุมัติโดยวัตถุประสงค์เพื่อซื้อที่ดินพร้อมบ้าน หรือทาวน์เฮ้าส์ หรือห้องชุดในอาคารชุด หรืออาคารพาณิชย์ หรือตึกแถว เป็นที่อยู่อาศัยของตนเองและครอบครัว และเพื่อปรับปรุง ต่อเติม หรือซ่อมแซมที่อยู่อาศัยของตนเองและครอบครัว หรือเพื่อไถ่ถอนจำนองที่ดินพร้อมบ้าน หรือทาวน์เฮ้าส์ หรือห้องชุดในอาคารชุด หรืออาคารพาณิชย์ หรือตึกแถว จากธนาคารอื่น หรือสถาบันการเงินอื่น โดยหนี้เดิมต้องเป็นหนี้ที่เกิดจากวัตถุประสงค์เพื่อที่อยู่อาศัยเท่านั้น

สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยคงเหลือ หมายถึงจำนวนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยค้าง ณ วันที่ทำรายงานเสนอ ซึ่งประกอบไปด้วย จำนวนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปีที่ผ่านมา หักด้วยจำนวนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีการชำระในปีนั้น และบวกด้วยจำนวนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ปล่อยใหม่ในปีนั้น จะคงเหลือเป็น ยอดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยคงเหลือในปีนั้น

หนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (Non Performing Loans : NPLs) หมายถึงลูกหนี้ที่มีปัญหาการค้างชำระดอกเบี้ยหรือต้นเงินที่ค้างเกินกว่า 3 เดือน นับจากวันครบกำหนด และมีเกณฑ์การจัดชั้นหนี้ตามเกณฑ์ธนาคารแห่งประเทศไทย เป็น B3, B4, B5

เกณฑ์การจัดชั้นหนี้ หมายถึงการพิจารณาคุณภาพของลูกหนี้ โดยการวิเคราะห์โครงการ และความเป็นไปได้ทางธุรกิจของลูกหนี้ การวิเคราะห์ห้วงการเงิน งบกระแสเงินสด และความสามารถ

ในการชำระหนี้ตามกำหนด ทั้งนี้ต้องไม่เกินระยะเวลาของการค้างชำระที่เป็นเกณฑ์ในการจัดชั้น โดยแบ่งออกเป็น 5 ระดับ ตามคุณภาพหนี้ ประกอบด้วย ลูกหนี้ปกติ(B1), ลูกหนี้ที่กล่าวถึงเป็นพิเศษ (B2), ลูกหนี้จัดชั้นต่ำกว่ามาตรฐาน(B3), ลูกหนี้จัดชั้นสงสัย(B4), และลูกหนี้จัดชั้นสงสัยจะสูญ(B5)



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved