

# บทที่ 1

## บทนำ

### 1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา

จากภาวะวิกฤตเศรษฐกิจปี 2540 เป็นต้นมา สถาบันการเงินมี NPLs เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง แม้ว่าจะมีมาตรการต่าง ๆ ในการแก้ปัญหา NPLs แต่ก็ไม่ประสบผลสำเร็จ ซึ่งอาจเนื่องมาจากสาเหตุหลายประการ เช่น รายได้ของลูกค้าไม่เพียงพอที่จะชำระหนี้ได้ตามเงื่อนไข แม้จะมีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้แล้วก็ตาม หรือ มีความผิดพลาดในการวิเคราะห์โครงการ และการทำประมาณการต่าง ๆ (Cash Flow) เป็นผลทำให้รายได้ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้

ธนาคารกรุงไทยจึงดำเนินคดีกับลูกหนี้เพื่อบังคับคดีทรัพย์สินจำนอง และจัดมหรธรมการขายทอดตลาดขึ้นครั้งแรกในปี 2545 โดยมีเป้าหมายเพื่อรวบรวมทรัพย์สินที่ได้บังคับคดีแล้วมาเสนอให้ผู้สนใจได้เข้าร่วมประมูล ปรากฏว่าผู้สนใจประมูลเสนอราคาต่ำเกินไป (โดยราคาที่เสนอต่ำกว่าราคาของธนาคาร) หากขายไปเงินที่ได้จากการขายจะไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้

ธนาคารจึงมีนโยบายที่จะเข้าร่วมประมูลซื้อทรัพย์สินของลูกค้าด้วย หากเห็นว่าไม่มีผู้ประมูล หรือมีผู้ประมูลแต่เสนอราคาต่ำเกินไป ธนาคารก็จะซื้อทรัพย์สินของลูกค้ารายนั้น เป็นการเปลี่ยนจากหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (Non-Performming Loans : NPLs) ให้เป็น ทรัพย์สินรอการขาย (Non-Performming Asset : NPA) เพื่อลดภาระการกันสำรอง อีกทั้งยังสามารถที่จะขายทรัพย์สินที่ซื้อไว้ให้ผู้สนใจรายอื่นที่ไม่มีโอกาสเข้าร่วมประมูลที่สำนักงานบังคับคดี รวมทั้งปล่อยสินเชื่อใหม่ให้แก่ผู้ที่ซื้อทรัพย์สินรอการขายได้อีกทางหนึ่งด้วย

**แหล่งที่มาของทรัพย์สินรอการขาย (Non-Performming Asset : NPA) ของธนาคารกรุงไทย**

**NPA ที่ได้มาจากการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ โดยการโอนหลักทรัพย์ชำระหนี้**

เป็นการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ แบบชำระหนี้เสร็จสิ้น โดยมีการตกลงเจรจาราคารับโอนหลักทรัพย์ชำระหนี้

**NPA ที่ได้มาจากการซื้อทรัพย์สินขายทอดตลาดของลูกค้า**

เมื่อกรมบังคับคดีประกาศวันขายทอดตลาดทรัพย์สิน ธนาคารจะกำหนดราคาขายโดยประเมินจากราคาประเมินทรัพย์สิน , สภาพคล่องของทรัพย์สิน , ค่าเสื่อมราคาของทรัพย์สิน ฯลฯ หากไม่มีผู้เสนอราคาสูงกว่า

ธนาคารแห่งประเทศไทยได้กำหนดกฎเกณฑ์การถือครองทรัพย์สินรอการขายของธนาคารพาณิชย์ ตามพระราชบัญญัติการธนาคารพาณิชย์ พ.ศ. 2505 ไว้ดังนี้

มาตรา 12 ตรี กำหนดให้ธนาคารพาณิชย์ต้องจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการชำระหนี้ หรือจากการประกันการให้สินเชื่อ หรือซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่จำนองไว้จากการขายทอดตลาดโดยคำสั่งศาล ภายใน 5 ปี นับแต่วันที่อสังหาริมทรัพย์นั้นตกเป็นของธนาคารพาณิชย์

มาตรา 44 หากธนาคารพาณิชย์ใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตาม ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสามแสนบาท

หนังสือเวียนที่ ธพท.สนส.(12) ว. 4411/2542 และ 4412/2542 ลงวันที่ 24 ธันวาคม 2542 อนุญาตให้ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ ขยายระยะเวลาการถือครองอสังหาริมทรัพย์ได้ 10 ปี เฉพาะอสังหาริมทรัพย์ที่รับโอนมาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2540 – 31 ธันวาคม 2544

จากข้อกำหนดดังกล่าวนี้ ส่งผลให้ธนาคารต้องรีบเร่งขายทรัพย์สินรอการขายของธนาคารให้ได้เร็วที่สุด เพราะหากปล่อยให้ระยะเวลาเนิ่นนานไปทำให้ขายไม่ทันตามกำหนดธนาคารจะถูกปรับเป็นจำนวนมาก และหากถือครองทรัพย์สินรอการขายยิ่งนานเท่าใด ค่าใช้จ่ายในการดูแลทรัพย์สินรอการขายก็จะสูงขึ้น ค่าใช้จ่ายในการดูแลทรัพย์สินรอการขาย ได้แก่ ค่าภาษีโรงเรือน ค่านิติบุคคลอากรชุด ค่าประกันอัคคีภัย เป็นต้น

ทรัพย์สินรอการขายของสถาบันการเงินต่าง ๆ มีลักษณะเป็นตลาดกึ่งแข่งขันกึ่งผูกขาด (Monopolistic Competition) กล่าวคือ ทรัพย์สินรอการขายของสถาบันการเงินแต่ละแห่งที่เสนอขายจะแตกต่างกันในทัศนะของผู้ซื้อ ไม่ว่าจะเป็นความแตกต่างในชื่อ คุณภาพของสินค้า ทำเลที่ตั้ง ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่ให้บริการแก่ผู้ซื้อ แต่ในขณะเดียวกัน ทรัพย์สินรอการขายของสถาบันการเงินแต่ละแห่งก็สามารถทดแทนกันได้ด้วย ดังนั้นการแข่งขันจึงต้องมุ่งเน้นถึงลักษณะเด่นของสินค้า ราคาขาย การให้บริการ และการส่งเสริมการขายในรูปแบบต่าง ๆ ประกอบกับคุณสมบัติของบ้านเป็นสินค้าประเภทคงทนถาวร มีอายุการใช้งานนาน และราคาสูง ผู้ซื้อจึงต้องอาศัยเหตุผลต่าง ๆ มากมายเข้ามาช่วยในการตัดสินใจซื้อ ดังนั้นการศึกษาถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านเป็นเรื่องจำเป็นมาก

ตารางที่ 1.1 แสดงจำนวนทรัพย์สินรอกการขายและขายได้ของธนาคารกรุงไทย ในจังหวัดเชียงใหม่  
ในปี 2548-2549

ประเภท	ปี 2548		ปี 2549		เพิ่ม (ลด)			
	จำนวน (หน่วย)	มูลค่า (บาท)	จำนวน (หน่วย)	มูลค่า (บาท)	จำนวน (หน่วย)	คิดเป็น%	มูลค่า (บาท)	คิด เป็น%
ที่ดินเปล่า	26	22,041,616.94	40	47,135,000.00	14	53.85%	25,093,383.06	113.85%
บ้านเดี่ยว	7	6,250,000.00	37	28,399,000.00	30	428.57%	22,149,000.00	354.38%
ทาวน์เฮ้าส์	8	4,840,000.00	16	8,693,000.00	8	100%	3,853,000.00	80%
อาคารชุด	20	16,364,200.00	10	4,829,200.00	(10)	(100%)	(11,535,000.00)	(70.49%)
อาคารพาณิชย์	3	6,750,000.00	12	22,614,820.00	9	300%	15,864,820.00	235.03%
<b>รวม</b>	<b>64</b>	<b>56,245,816.94</b>	<b>115</b>	<b>111,671,020.00</b>	<b>51</b>	<b>79.69%</b>	<b>55,425,203.06</b>	<b>98.54%</b>

ที่มา : ฝ่ายบริหารทรัพย์สินรอกการขายภูมิภาค บมจ.ธนาคารกรุงไทย

จากตารางที่ 1.1 จะเห็นได้ว่าจำนวนทรัพย์สินรอกการขายในปี 2549 สามารถขายได้เพิ่มขึ้นจากปี 2548 เป็นจำนวน 51 หน่วย คิดเป็น 79.69% จำนวนเงิน 55,425,203.06 บาท คิดเป็น 98.54% โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของบ้านเดี่ยวมากที่สุด จำนวน 30 หน่วย คิดเป็น 428.57% จำนวนเงิน 22,149,000.00 บาท คิดเป็น 354.38% รองลงมาคือ ที่ดินเปล่า จำนวน 14 หน่วย คิดเป็น 53.85% จำนวนเงิน 25,093,383.06 บาท คิดเป็น 113.85%

ตารางที่ 1.2 แสดงจำนวนทรัพย์สินรอกการขายของธนาคารกรุงไทย ในจังหวัดเชียงใหม่ ปี 2549

ประเภท	จำนวน (หน่วย)	มูลค่า (บาท)
ที่ดินเปล่า	169	265,943,000.00
บ้านเดี่ยว	126	146,906,000.00
ทาวน์เฮ้าส์	117	69,897,000.00
อาคารชุด	18	7,816,000.00
อาคารพาณิชย์	39	86,504,000.00
<b>รวม</b>	<b>469</b>	<b>577,066,000.00</b>

ที่มา : ฝ่ายบริหารทรัพย์สินรอกการขายภูมิภาค บมจ.ธนาคารกรุงไทย

จากตารางที่ 1.2 แสดงถึงจำนวนทรัพย์สินรอกการขาย ปี 2549 ที่ยังไม่สามารถขายได้

ดังนั้น ในการศึกษาคั้งนี้ จึงทำการศึกษาถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อทรัพย์สินรอกการขายของธนาคารกรุงไทย ในอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ตลอดจนปัญหาและอุปสรรคในการเลือกซื้อทรัพย์สินรอกการขายของธนาคารกรุงไทย เพื่อเป็นแนวทางสำหรับธนาคารในการวางแผนปรับปรุงและพัฒนาการจำหน่ายทรัพย์สินรอกการขายให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น เพื่อตอบสนองความ

ต้องการของผู้ซื้อ และผู้ที่กำลังจะซื้อทรัพย์สินรอการขายของธนาคารกรุงไทย ต่อไป

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

เพื่อศึกษาถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อทรัพย์สินรอการขายของธนาคารกรุงไทย ในอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่

## 1.3 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

เพื่อทราบถึงทัศนคติ พฤติกรรม และปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อทรัพย์สินรอการขายของธนาคารกรุงไทย ในอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่

## 1.4 ขอบเขตในการศึกษา

การศึกษานี้เป็นการศึกษาวิจัยถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกซื้อทรัพย์สินรอการขายของธนาคารกรุงไทยในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ โดยทำการศึกษาจากผู้ที่ตัดสินใจซื้อทรัพย์สินรอการขายของธนาคารกรุงไทย จำนวน 75 ตัวอย่าง และ ผู้ที่ไม่ซื้อทรัพย์สินรอการขายของธนาคารกรุงไทย จำนวน 125 ตัวอย่าง รวมจำนวนทั้งสิ้น 200 ตัวอย่าง

## 1.5 นิยามศัพท์เฉพาะ

**ทรัพย์สินรอการขาย (Non Performing Asset : NPA)** หมายถึง อสังหาริมทรัพย์ในครอบครองของธนาคารพาณิชย์ เช่น ที่ดินเปล่า บ้าน อาคารที่อยู่อาศัย เป็นต้น โดยได้มาจากการโอนหลักทรัพย์ชำระหนี้ของลูกค้านี้ หรือ จากการขายทอดตลาด

**หนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (Non Performing Loans : NPLs)** หมายถึง เงินให้สินเชื่อที่ผู้กู้ กู้เงินไปแล้วยังค้างชำระ และ/หรือ ค้างชำระดอกเบี้ยนับจากวันที่ครบกำหนดชำระเป็นระยะเวลาเกินกว่า 3 เดือน NPLs เป็นตัวเลขที่นักวิเคราะห์ใช้ในการประเมินฐานะของสถาบันการเงินในปัจจุบัน (ศัพท์น่ารู้เกี่ยวกับเศรษฐกิจ สำนักนโยบายการออมและการลงทุน, สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง, กระทรวงการคลัง)

**ที่ดินเปล่า** หมายถึง ที่ดินที่ไม่มีสิ่งปลูกสร้างอยู่ในขณะนั้น

**บ้านเดี่ยว** หมายถึง บ้านชั้นเดียว บ้านสองชั้น หรือบ้านสามชั้น ที่มีบริเวณโดยรอบบ้าน

ทาวน์เฮ้าส์ หมายถึง บ้านที่มีลักษณะติดกันหลาย ๆ หลัง มีพื้นที่หน้าบ้าน

อาคารชุด หมายถึง ที่อยู่อาศัยที่อยู่รวมกันในตึกเดียวกัน แบ่งเป็นห้อง ๆ ลักษณะคล้ายแฟลต มีพื้นที่ส่วนกลางใช้สอยร่วมกัน โดยมีข้อจำกัดบางประการ

อาคารพาณิชย์ หมายถึง บ้านที่มีลักษณะติดกันหลาย ๆ หลัง ไม่มีพื้นที่หน้าบ้าน ชั้นล่างสามารถใช้เป็นสถานที่ค้าขาย ชั้นบนใช้เป็นที่อยู่อาศัย

ลูกค้า หมายถึง ผู้ที่ซื้อทรัพย์สินรอการขายของธนาคารกรุงไทยแล้ว และ ผู้ที่ไม่ซื้อทรัพย์สินรอการขายของธนาคารกรุงไทย



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
Copyright© by Chiang Mai University  
All rights reserved