บทที่ 4

ผลการศึกษา

การวิเคราะห์ความเสี่ยงการให้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งในจังหวัดเชียงใหม่ ประกอบด้วย การศึกษาลักษณะข้อมูลทั่วไปของลูกค้าสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และวิเคราะห์ถึงกลุ่มลูกหนี้ตามการจัดชั้นของลูกหนี้ที่มีผลต่อความเสี่ยงของการให้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยในส่วนของการศึกษาลักษณะข้อมูลทั่วไปของลูกค้าจะใช้สถิติแบบพรรณนา (Description Statics) ในการอธิบายลักษณะทั่วไปของลูกค้าที่มาใช้บริการสินเชื่อ และในส่วนของวิเคราะห์ถึงกลุ่มลูกหนี้ตามการจัดชั้นของลูกหนี้ที่มีผลต่อความเสี่ยงนั้นจะใช้แบบจำลองออเดอร์โพรบิต (Ordered - Probit) ในการวิเคราะห์ ซึ่งปรากฏผลการศึกษาดังนี้

4.1 ลักษณะข้อมูลทั่วไปของลูกค้าสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

การศึกษาลักษณะข้อมูลทั่วไปของลูกค้าสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย เพื่อที่จะได้ทราบว่าลูกหนี้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารนั้นมีลักษณะอย่างไร ซึ่งประกอบด้วย อายุ ระดับการศึกษา อาชีพ รายได้ วงเงินกู้ และระยะเวลาในการชำระหนี้ โดยการใช้วิธีหาค่าร้อยละในการอธิบายลักษณะทั่วไป ดังต่อไปนี้

4.1.1 อายุของลูกหนี้

ลูกหนี้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่แล้ว มีอายุอยู่ระหว่าง 36-45 ปี ร้อยละ 40.34 รองลงมามีอายุเฉลี่ยอยู่ระหว่าง 26-35 ปี ร้อยละ 29.79 และอายุระหว่าง 46-55 ปี ร้อยละ 24.11 ตามลำดับ ส่วนลูกหนี้ที่มีอายุมากกว่า 55 ปี ขึ้นไปมีเพียงร้อยละ 4.61 เท่านั้น จะเห็นได้ว่าลูกหนี้ส่วนใหญ่นั้นอยู่ในวัยกลางคนที่กำลังสร้างฐานะทางครอบครัว และมีความต้องการที่จะมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองหรือการพัฒนาธุรกิจในการซื้ออาคารพาณิชย์เพื่อประกอบธุรกิจเพื่อเพิ่มพูนรายได้ให้แก่ตนเอง ดังนั้นจึงมีความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก ส่วนผู้ที่มีอายุมากกว่า 55 ปี

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

นั้นส่วนใหญ่เป็นการซื้อที่อยู่อาศัยหลังจากที่มีอยู่แล้วจำนวนหนึ่ง โดยมีค่าอายุเฉลี่ยอยู่ที่ 40 ปี อายุต่ำสุด คือ 23 ปี และ อายุสูงสุด คือ 64 ปี (ตารางที่ 4.1)

ตารางที่ 4.1 อายุของลูกหนี้ที่มาใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

ช่วงอายุ	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 26 ปี	3	1.06
26-35	84	29.79
36-45	114	40.43
46-55	68	24.11
มากกว่า 55 ปีขึ้นไป	13	4.61
รวม	282	100
ค่าเฉลี่ย = 40 ค่าต่ำสุด = 23 ค่าสูงสุด 64		

ที่มา : จากการคำนวณ

4.1.2 อาชีพของลูกหนี้

อาชีพของลูกหนี้แบ่งเป็น 5 กลุ่มใหญ่ โดยส่วนใหญ่ลูกหนี้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยประกอบอาชีพเป็นเจ้าของกิจการของตนเอง ร้อยละ 39.82 รองลงมาคือพนักงานบริษัทเอกชน ร้อยละ 35.82 และข้าราชการหรือพนักงานรัฐวิสาหกิจ ร้อยละ 18.79 ตามลำดับ ส่วนอาชีพรับจ้างหรือลูกจ้าง มีเพียงร้อยละ 3.55 กลุ่มของลูกหนี้ส่วนใหญ่อยู่ในอาชีพข้าราชการหรือพนักงานรัฐวิสาหกิจ และพนักงานบริษัทเอกชนซึ่งเป็นกลุ่มลูกหนี้ที่มีอาชีพมั่นคง และมีรายได้ประจำที่แน่นอน จึงมีความสามารถในการชำระหนี้มากกว่าลูกหนี้กลุ่มอื่นๆ (ตารางที่ 4.2)

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 4.2 อาชีพของลูกหนี้ที่มาใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

อาชีพ	จำนวน	ร้อยละ
ข้าราชการหรือพนักงานรัฐวิสาหกิจ	53	18.79
พนักงานบริษัทเอกชน	101	35.82
เจ้าของกิจการ	112	39.72
รับจ้าง/ลูกจ้าง	16	5.67
รวม	282	100

ที่มา : จากการคำนวณ

4.1.3 ระดับการศึกษาของลูกหนี้

ระดับการศึกษาสูงสุดของลูกหนี้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่มีการศึกษาอยู่ในระดับปริญญาตรี คิดเป็นร้อยละ 65.25 รองลงมามีระดับการศึกษาในระดับมัธยมศึกษาและประกาศนียบัตรวิชาชีพ (ปวช.) ร้อยละ 19.15 และระดับประกาศนียบัตรวิชาชีพชั้นสูง (ปวส.) ประกาศนียบัตรชั้นเทคนิค (ปวท.) หรือระดับอนุปริญญา ร้อยละ 12.77 ส่วนลูกหนี้ที่มีระดับการศึกษาสูงกว่าระดับปริญญาตรี มีร้อยละ 7.80 อยู่ในระดับประถมศึกษาเพียงร้อยละ 1.77 ลูกหนี้ส่วนใหญ่จะอยู่ในกลุ่มที่มีการศึกษาระดับปริญญาตรีขึ้นไป ดังนั้นลูกหนี้กลุ่มนี้จึงเป็นลูกหนี้ที่มีความรู้ความเข้าใจถึงผลเสียของการเกิดหนี้ค้างชำระได้ดีกว่าลูกหนี้กลุ่มอื่นๆ ลูกหนี้กลุ่มอื่น (ตารางที่ 4.3)

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 4.3 ระดับการศึกษาของลูกหนี้ที่มาใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

ระดับการศึกษา	จำนวน	ร้อยละ
ประถมศึกษา	5	1.77
มัธยมศึกษา/ปวช.	54	19.15
ปวส./ปวท./อนุปริญญา	36	12.77
ปริญญาตรี	184	65.25
สูงกว่าปริญญาตรี	22	7.80
รวม	282	100

ที่มา : จากการคำนวณ

4.1.4 รายได้เฉลี่ยต่อเดือนของลูกหนี้

รายได้เฉลี่ยต่อเดือนของลูกหนี้ ส่วนใหญ่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนอยู่ระหว่าง 15,001 - 30,000 บาทร้อยละ 25.53 รองลงมารายได้เฉลี่ยของลูกหนี้อยู่ระหว่าง 30,001 - 45,000 บาท ถึงร้อยละ 16.31 และไม่เกิน 15,000 บาท ร้อยละ 13.83 ส่วนลูกหนี้ที่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนระหว่าง 45,001 - 60,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 11.35 และอยู่ระหว่าง 60,001 - 75,000 บาทและสูงกว่า 135,000 บาทขึ้นไป มีอัตราส่วนร้อยละที่เท่ากันคือ 10.28 ส่วนระดับรายได้เฉลี่ยของลูกหนี้ที่อยู่ระหว่าง 75,001 - 90,000 บาท และอยู่ระหว่าง 90,001 - 105,000 บาท มีเพียงร้อยละ 4.96 และ 3.55 นอกจากนี้ระดับรายได้เฉลี่ยของลูกหนี้ที่อยู่ระหว่าง 105,001 - 120,000 บาท และระหว่าง 120,001 - 135,000 บาท มีเพียงร้อยละ 2.13 และ 1.77 ตามลำดับ รายได้เฉลี่ยต่อเดือนของลูกหนี้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยทั้งหมดมีเท่ากับ 60,802 บาท โดยลูกหนี้ที่มีรายได้ต่ำสุดเท่ากับ 12,200 และมีรายได้สูงสุดเท่ากับ 456,000 บาท ลูกหนี้ส่วนใหญ่มีรายได้เฉลี่ยอยู่ที่ไม่เกิน 30,000 บาทจัดเป็นกลุ่มลูกหนี้ที่มีระดับรายได้ปานกลาง ส่งผลให้ความสามารถในการชำระหนี้อยู่ในระดับปานกลางตามไปด้วย (ตารางที่ 4.4)

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 4.4 รายได้เฉลี่ยต่อเดือนของลูกหนี้ที่มาใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

รายได้เฉลี่ยต่อเดือน	จำนวน	ร้อยละ
ไม่เกิน 15,000 บาท	39	13.83
15,001-30,000 บาท	72	25.53
30,001-45,000 บาท	46	16.31
45,001-60,000 บาท	32	11.35
60,001-75,000 บาท	29	10.28
75,001-90,000 บาท	14	4.96
90,001-105,000 บาท	10	3.55
105,001-120,000 บาท	6	2.13
120,001-135,000 บาท	5	1.77
สูงกว่า 135,000 บาทขึ้นไป	29	10.28
รวม	282	100
ค่าเฉลี่ย = 60,802.- ค่าต่ำสุด = 12,200.- ค่าสูงสุด = 456,000.-		

ที่มา : จากการคำนวณ

4.1.5 วงเงินกู้ที่ลูกหนี้ได้รับอนุมัติ

ส่วนใหญ่วงเงินกู้ที่ลูกหนี้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยได้รับการอนุมัติจากธนาคารนั้น อยู่ในวงเงินระหว่าง 500,001 - 1,000,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 21.63 รองลงมาได้รับอนุมัติในวงเงินที่อยู่ระหว่าง 1,000,001 – 1,500,000 บาท และอยู่ระหว่าง 1,500,001 – 2,000,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 17.73 และ 15.96 ตามลำดับ ส่วนลูกหนี้ได้รับการอนุมัติในวงเงินระหว่าง 2,000,001 - 2,500,000 บาท และไม่เกิน 500,000 บาทนั้น คิดเป็นร้อยละ 13.48 และ 9.22 ส่วนวงเงินที่ลูกหนี้ได้รับจากธนาคารระหว่าง 2,500,001 - 3,000,000 บาท และระหว่าง 3,000,001 - 3,500,000 บาท มีเพียงร้อยละ 8.51 และ 5.32 นอกจากนี้วงเงินกู้ที่ลูกหนี้ได้อนุมัติระหว่าง 4,000,001 - 4,500,000 บาท และ 3,500,001 - 4,000,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 3.30 และ 2.43 ตามลำดับ ส่วนวงเงินกู้ที่ลูกหนี้ได้อนุมัติ

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

สูงกว่า 4,500,000 บาท ขึ้นไป มีเพียงร้อยละ 1.77 โดยเฉลี่ยแล้ววงเงินกู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ลูกหนี้ได้รับอนุมัติจากธนาคารนั้นมีค่าเท่ากับ 1,765,227 บาท มีวงเงินที่ได้รับอนุมัติต่ำสุดเท่ากับ 150,000 บาท และวงเงินที่ได้รับอนุมัติสูงสุดเท่ากับ 8,400,000 บาท ลูกหนี้ส่วนใหญ่มีวงเงินกู้ที่ได้รับอนุมัติจากธนาคารไม่เกิน 1,500,000 บาทซึ่งอยู่ในระดับวงเงินกู้ที่ไม่สูงมากนักเนื่องจากลูกหนี้ส่วนใหญ่มีเงินส่วนหนึ่งที่เป็นของตนเองในการซื้อที่อยู่อาศัยแล้ว และเข้ามาขอวงเงินสินเชื่อในส่วนที่ขาดไปจำนวนหนึ่งเท่านั้น (ตารางที่ 4.5)

ตารางที่ 4.5 วงเงินกู้ที่ลูกหนี้ได้รับอนุมัติ

วงเงินกู้ที่ได้รับอนุมัติ	จำนวน	ร้อยละ
ไม่เกิน 500,000 บาท	26	9.22
500,001-1,000,000 บาท	61	21.63
1,000,001-1,500,000 บาท	50	17.73
1,500,001-2,000,000 บาท	45	15.96
2,000,001-2,500,000 บาท	38	13.48
2,500,001-3,000,000 บาท	24	8.51
3,000,001-3,500,000 บาท	15	5.32
3,500,001-4,000,000 บาท	7	2.43
4,000,001-4,500,000 บาท	11	3.30
สูงกว่า 4,500,000 บาท ขึ้นไป	5	1.77
รวม	282	100.00
ค่าเฉลี่ย = 1,765,227.- ค่าต่ำสุด = 150,000.- ค่าสูงสุด = 8,400,000.-		

ที่มา : จากการคำนวณ

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

4.1.6 ระยะเวลาในการชำระหนี้

ส่วนใหญ่ลูกหนี้ที่มีหนี้ค้างชำระจะมีระยะเวลากำหนดการชำระหนี้เงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยอยู่ระหว่าง 21-25 ปี คิดเป็นร้อยละ 41.13 รองลงมามีระยะเวลากำหนดการชำระหนี้เงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย

อยู่ระหว่าง 16-20 ปี และระหว่าง 11-15 ปี คิดเป็นร้อยละ 20.92 และ 14.18 ตามลำดับ และลูกหนี้ที่มีกำหนดการชำระหนี้เงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยอยู่ระหว่าง 26-30 ปี คิดเป็นร้อยละ 12.06 และ 11.35 ตามลำดับ ส่วนลูกหนี้ที่มีกำหนดการชำระหนี้เงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยน้อยกว่า 5 ปี มีเพียงร้อยละ 0.35 โดยเฉลี่ยระยะเวลากำหนดการชำระหนี้เงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของลูกหนี้เท่ากับ 21 ปี และมีกำหนดชำระหนี้เงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของลูกหนี้ต่ำสุดเท่ากับ 2 ปี และสูงสุดเท่ากับ 30 ปี ลูกหนี้ส่วนใหญ่มีระยะเวลาการชำระหนี้อยู่ระหว่าง 21 – 25 ปี ซึ่งถือว่าเป็นระยะเวลาที่ยาวนาน แสดงให้เห็นถึงความสามารถในการผ่อนชำระของลูกหนี้ในระยะเวลาที่กำหนดไว้ โดยลูกหนี้กลุ่มนี้ต้องการผ่อนชำระค่างวดในจำนวนน้อย หรืออาจเป็นเพราะลูกหนี้กลุ่มนี้ได้เข้ามาทำการประนอมหนี้กับทางธนาคารเพื่อทำให้จำนวนเงินที่ต้องชำระให้แต่ละงวดลดลง (ตารางที่ 4.6)

ตารางที่ 4.6 ระยะเวลาในการชำระหนี้

ระยะเวลาในการชำระหนี้	จำนวน	ร้อยละ
น้อยกว่า 5 ปี	1	0.35
5-10 ปี	32	11.35
11-15 ปี	40	14.18
16-20 ปี	59	20.92
21-25 ปี	116	41.13
26-30 ปี	34	12.06
รวม	282	100
ค่าเฉลี่ย = 21 ค่าต่ำสุด = 2 ค่าสูงสุด = 30		

ที่มา : จากการคำนวณ

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

4.1.7 วัตถุประสงค์ในการขอสินเชื่อ

วัตถุประสงค์ในการขอสินเชื่อของลูกหนี้ที่มีหนี้ค้างชำระ ส่วนใหญ่มีวัตถุประสงค์เพื่อซื้อบ้านพร้อมที่ดิน คิดเป็นร้อยละ 81.91 รองลงมามีวัตถุประสงค์เพื่อซื้ออาคารชุด คิดเป็นร้อยละ

14.89 สำหรับลูกหนี้ที่มีวัตถุประสงค์ในการขอสินเชื่อเพื่อปลูกสร้างต่อเติมอาคารและซื้อที่ดิน มีเพียงร้อยละ 1.77 และ 1.42 ตามลำดับ ลูกหนี้ส่วนใหญ่ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อซื้อบ้านพร้อมที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยหลังแรกในการสร้างครอบครัวที่มั่นคง (ตารางที่ 4.7)

ตารางที่ 4.7 วัตถุประสงค์ของลูกหนี้ที่มาใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

วัตถุประสงค์	จำนวน	ร้อยละ
ซื้อที่ดิน	4	1.42
ซื้อบ้านพร้อมที่ดิน	231	81.91
ปลูกสร้างต่อเติมอาคาร	5	1.77
ซื้ออาคารชุด	42	14.89
รวม	282	100

ที่มา : จากการคำนวณ

4.1.8 ยอดหนี้คงเหลือของลูกหนี้

ยอดหนี้คงเหลือของลูกหนี้ที่มาใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่มียอดหนี้คงเหลืออยู่ระหว่าง 500,001 - 1,000,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 26.60 รองลงมาลูกหนี้มียอดหนี้คงเหลือ อยู่ระหว่าง 1,000,001 - 1,500,000 บาท และไม่เกิน 500,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 18.44 และ 17.38 ตามลำดับ ส่วนลูกหนี้ที่มียอดคงเหลืออยู่ระหว่าง 1,500,001 - 2,000,000 บาท และระหว่าง 2,000,001 - 2,500,000 บาทนั้น คิดเป็นร้อยละ 14.18 และ 13.48 ส่วนลูกหนี้ที่มียอดคงเหลืออยู่ระหว่าง 2,500,001 - 3,000,000 บาทและอยู่ระหว่าง 3,000,001 - 3,500,000 บาท มีเพียงร้อยละ 7.09 และ 4.61 ตามลำดับ นอกจากนี้ยอดหนี้คงเหลือของลูกหนี้ระหว่าง 4,000,001 - 4,500,000 บาทและอยู่ระหว่าง 3,500,001 - 4,000,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 1.77 และ 1.42 ส่วนยอดหนี้คงเหลือของลูกหนี้สูงกว่า 4,500,000 บาท ขึ้นไป มีเพียงร้อยละ 1.05 โดยเฉลี่ยแล้วยอดหนี้คงเหลือของลูกหนี้ที่มาใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัย นั้นมีค่าเท่ากับ 1,430,001 บาท มียอดหนี้คงเหลือต่ำสุดเท่ากับ 3,552 บาท และยอดหนี้คงเหลือสูงสุดเท่ากับ 7,327,050 บาท ลูกหนี้ส่วนใหญ่มียอดหนี้คงเหลืออยู่ไม่เกิน 1,000,000 บาท ซึ่งลูกหนี้แต่ละรายจะมียอดหนี้คงเหลือที่แตกต่างกัน ขึ้นอยู่กับระยะเวลาในการทำ

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

สัญญากับธนาคาร โดยส่วนใหญ่จะเป็นลูกหนี้ที่มีการผ่อนชำระค่างวดมาจำนวนหนึ่งแล้ว ทำให้มียอดหนี้คงเหลือในจำนวนที่ไม่มากนัก (ตารางที่ 4.8)

ตารางที่ 4.8 ยอดหนี้คงเหลือของลูกหนี้ที่มาใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

ยอดหนี้คงเหลือ	จำนวน	ร้อยละ
ไม่เกิน 500,000 บาท	49	17.38
500,001-1,000,000 บาท	75	26.60
1,000,001-1,500,000 บาท	52	18.44
1,500,001-2,000,000 บาท	40	14.18
2,000,001-2,500,000 บาท	21	13.48
2,500,001-3,000,000 บาท	20	7.09
3,000,001-3,500,000 บาท	13	4.61
3,500,001-4,000,000 บาท	4	1.42
4,000,001-4,500,000 บาท	5	1.77
สูงกว่า 4,500,000 บาท ขึ้นไป	3	1.05
รวม	282	100.00
ค่าเฉลี่ย = 1,430,001.- ค่าต่ำสุด = 3,552.- ค่าสูงสุด =7,327,050 .-		

ที่มา : จากการคำนวณ

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

4.2 ผลการวิเคราะห์โดยใช้แบบจำลองออเดอร์โพรบิตเพื่ออธิบายถึงกลุ่มลูกหนี้ตามการจัดชั้นของลูกหนี้ที่มีผลต่อความเสี่ยงของการให้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งในจังหวัดเชียงใหม่

จากการศึกษาได้กำหนดให้ตัวแปรอิสระ (Independent Variable) จำนวน 8 ตัวแปร คือ อายุ (AGE) อาชีพ (OCC) ระดับการศึกษา (EDU) รายได้ (INC) วงเงินกู้ (LOAN) ระยะเวลาในการชำระหนี้ (TIME) วัตถุประสงค์ในการกู้(OBJ) และยอดหนี้คงเหลือ (DEP) แต่เนื่องจากตัวแปรเชิงคุณภาพมีตัวแปรที่มีรูปแบบตัวแปรหุ่น (Dummy Variable) คือ ตัวแปรลักษณะอาชีพของลูกหนี้ ซึ่งตัวแปรเชิงคุณภาพนี้ถูกกำหนดเป็น 2 ค่า คือ 1 กับ 0 โดยมีค่าเท่ากับ 1 หมายถึงลูกหนี้มีอาชีพรับราชการพนักงานรัฐวิสาหกิจหรือพนักงานบริษัทเอกชน ส่วนลูกหนี้ที่เป็นเจ้าของกิจการหรือมีอาชีพรับจ้างหรือเป็นลูกจ้างมีค่าเท่ากับ 0 นอกจากนี้ตัวแปรระดับการศึกษาของลูกหนี้ ก็ย่อมเป็นตัวแปรเชิงคุณภาพด้วย ซึ่งถูกกำหนดเป็น 2 ค่าเช่นเดียวกัน โดยกำหนดค่าเท่ากับ 1 เมื่อลูกหนี้มีการศึกษาระดับปริญญาตรีขึ้นไป ส่วนระดับการศึกษาต่ำกว่าปริญญาตรีคือ ลูกหนี้ที่มีระดับประถมศึกษา มัธยมศึกษา ประกาศนียบัตรวิชาชีพ ประกาศนียบัตรวิชาชีพชั้นสูง ประกาศนียบัตรวิชาชีพชั้นเทคนิค และอนุปริญญากำหนดค่าเท่ากับ 0

นอกเหนือจากอาชีพและระดับการศึกษาของลูกหนี้แล้ว วัตถุประสงค์ในการกู้ของลูกหนี้ก็ยังเป็นตัวแปรเชิงคุณภาพเช่นเดียวกัน โดยให้มีค่าเท่ากับ 1 เมื่อวัตถุประสงค์ในการกู้เพื่อซื้อบ้านพร้อมที่ดิน มีค่าเท่ากับ 0 เมื่อลูกหนี้มีวัตถุประสงค์ในการกู้เพื่อซื้อที่ดิน เพื่อปลูกสร้างต่อเติมอาคารและซื้ออาคารชุด โดยตัวแปรอิสระที่นำมาใช้ในการวิเคราะห์ทั้ง 8 ตัวแปร จะถูกนำมาศึกษาอาศัยการสร้างแบบจำลองออเดอร์โพรบิต (Ordered-Probit) ซึ่งรายละเอียดของแต่ละตัวแปรได้กำหนดและอธิบายไว้ในบทที่ 3 ผลการศึกษาพบว่ามีตัวแปรเพียง 4 ตัวแปรเท่านั้นที่มีผลต่อความเสี่ยงการให้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์สาขาหนึ่งในจังหวัดเชียงใหม่ คือ อาชีพของลูกหนี้ ระดับการศึกษาของลูกหนี้ รายได้ต่อปีของลูกหนี้ และระยะเวลาในการชำระหนี้ ดังแสดงในตารางที่ 4.9

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 4.9 ตัวแปรที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการจัดชั้นของลูกหนี้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งในจังหวัดเชียงใหม่

ตัวแปรที่มีผลต่อความเสี่ยงของการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย	Coefficient	Standard Error	Coeff./St.Er. (t-ratio)	P[|Z|>z]	ระดับนัยสำคัญ
อาชีพของลูกหนี้ (OCC)	0.5777117928	1.0066688	0.574	0.5660	ไม่มีระดับนัยสำคัญ
ระดับการศึกษาของลูกหนี้ (EDU)	2.051274795	1.1701059	1.753	0.0796	0.10
รายได้เฉลี่ยต่อเดือนของลูกหนี้ (INC)	$0.4780449914 \times 10^{-5}$	$0.26323248 \times 10^{-5}$	2.024	0.0430	0.05
วงเงินกู้ที่ได้รับอนุมัติ (LOAN)	$-0.2822215781 \times 10^{-5}$	$0.15446871 \times 10^{-5}$	-1.827	0.0677	0.10
ระยะเวลาในการชำระหนี้ (TIME)	-0.1355517688	0.11441565	-1.185	0.2361	ไม่มีระดับนัยสำคัญ
อายุของลูกหนี้ (AGE)	$0.3455346874 \times 10^{1-}$	$0.61830763 \times 10^{-1}$	0.559	0.5763	ไม่มีระดับนัยสำคัญ
ยอดหนี้คงเหลือ (DEP)	$-0.2707600808 \times 10^{-6}$	$0.66467685 \times 10^{-6}$	-0.407	0.6837	ไม่มีระดับนัยสำคัญ
วัตถุประสงค์ในการกู้ (OBJ)	7.042083143	3.1319133	2.248	0.0245	0.05

ที่มา : จากการคำนวณ

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ตารางที่ 4.10 ความน่าจะเป็นของการเปลี่ยนแปลงการจัดชั้นของลูกหนี้เมื่อตัวแปรเปลี่ยนแปลง

ตัวแปรที่มีผลต่อความเสี่ยงของการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย	การเปลี่ยนแปลงการจัดชั้นของลูกหนี้		
	A	B	C
รายได้ของลูกหนี้ (INC)	0.1768×10^{-7}	-0.1102×10^{-7}	-0.6652×10^{-8}
วงเงินกู้ (LOAN)	-0.4287×10^{-8}	0.2674×10^{-8}	0.1614×10^{-8}
วัตถุประสงค์ในการกู้ (OBJ)	0.0299	-0.018	-0.119
ระดับการศึกษาของลูกหนี้ (EDU)	0.0198	-0.0122	-0.0076
อาชีพของลูกหนี้ (OCC)	0.0464	-0.0284	-0.018
ระยะเวลาในการชำระหนี้ (TIME)	-0.0004	0.0002	0.0001
อายุของลูกหนี้ (AGE)	0.0011	-0.0007	-0.0004
ยอดหนี้คงเหลือ (DEP)	-44.20×10^{-8}	27.56×10^{-8}	16.63×10^{-8}

ที่มา : จากการคำนวณ

1. ระดับการศึกษาของลูกหนี้

จากตารางที่ 4.9 พบว่า การศึกษาของลูกหนี้มีความสัมพันธ์ต่อการจัดชั้นลูกหนี้ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.10 แสดงว่าการศึกษาของลูกหนี้สามารถอธิบายผลการจัดชั้นของลูกหนี้อย่างมีนัยสำคัญ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 90 สำหรับกรณีศึกษาครั้งนี้ได้กำหนดให้ลูกหนี้ที่มีการศึกษาระดับปริญญาตรีขึ้นไปมีค่าตัวแปรหุ่นเท่ากับ 1 ส่วนลูกหนี้ที่มีการศึกษาต่ำกว่าระดับปริญญาตรีมีค่าตัวแปรหุ่นเท่ากับ 0 โดยเครื่องหมายหน้าค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรที่ใช้อธิบายมีค่าเป็นบวก แสดงถึงระดับการศึกษาของลูกหนี้มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับการจัดชั้นของลูกหนี้ กล่าวคือ หากลูกหนี้ที่มีการศึกษาในระดับปริญญาตรีขึ้นไปจะได้รับการจัดชั้นสินเชื่อของลูกหนี้ในระดับสูง แต่หากลูกหนี้ที่มีการศึกษาต่ำกว่าระดับปริญญาตรี ลูกหนี้จะได้รับการจัดชั้นสินเชื่อของลูกหนี้ในระดับต่ำ ซึ่งสอดคล้องกับสมมุติฐานที่ตั้งไว้ อธิบายได้ว่าลูกหนี้ที่มีการศึกษาในระดับปริญญาตรีขึ้นไปมักจะมีความรู้ความเข้าใจในการชำระหนี้ และคำนึงถึงผลเสียที่จะเกิดขึ้น

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

จากการที่มีหนี้ค้างชำระ ดังนั้นถ้าลูกหนี้มีระดับการศึกษาสูงจะมีโอกาสเข้ามาขอทำการประนอมหนี้กับทางธนาคารสูงกว่าลูกหนี้ที่มีระดับการศึกษาต่ำกว่า จากตารางที่ 4.10 แสดงให้เห็นว่าหากระดับการศึกษาของลูกหนี้เปลี่ยนแปลงไปจากลูกหนี้ที่มีการศึกษาต่ำกว่าระดับปริญญาตรี คือ ลูกหนี้ที่มีระดับประถมศึกษา มัธยมศึกษา ประกาศนียบัตรวิชาชีพ ประกาศนียบัตรวิชาชีพชั้นสูง ประกาศนียบัตรวิชาชีพชั้นเทคนิค และอนุปริญญาเป็นลูกหนี้ที่มีการศึกษาระดับปริญญาตรีขึ้นไป จะส่งผลให้ลูกหนี้ได้รับการจัดชั้นสินเชื่อในระดับลูกหนี้ชั้นดีได้ (ชั้น A)ที่ความน่าจะเป็นเพิ่มขึ้น 0.0198 และจะส่งผลให้ลูกหนี้ได้รับการจัดชั้นสินเชื่อในระดับลูกหนี้ชั้นเริ่มมีปัญหา (ชั้น B และชั้น C) ที่ความน่าจะเป็นลดลง 0.0122 และ 0.0076 ตามลำดับ

2. รายได้ของลูกหนี้ (INC)

จากตารางที่ 4.9 พบว่ารายได้ของลูกหนี้มีความสัมพันธ์ต่อการจัดชั้นของลูกหนี้ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05 แสดงว่ารายได้ของลูกหนี้สามารถอธิบายผลการจัดชั้นของลูกหนี้อย่างมีนัยสำคัญ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95 โดยเครื่องหมายหน้าค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรที่ใช้อธิบายมีค่าเป็นบวก แสดงถึงรายได้ของลูกหนี้มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับการจัดชั้นของลูกหนี้ กล่าวคือ หากรายได้เฉลี่ยต่อเดือนของลูกหนี้อยู่ในระดับสูง ลูกหนี้จะได้รับการจัดชั้นสินเชื่อของลูกหนี้ในระดับสูง แต่หากลูกหนี้ที่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนต่ำ ลูกหนี้จะได้รับการจัดชั้นสินเชื่อของลูกหนี้ในระดับต่ำ ซึ่งสอดคล้องกับสมมุติฐานที่ตั้งไว้ อธิบายได้ว่า ลูกหนี้ที่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนสูงมากขึ้น จะความสามารถในการชำระหนี้มากขึ้น เนื่องจากลูกหนี้ที่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนสูงก็มีความสามารถในการชำระหนี้สูงกว่าลูกหนี้ที่มีรายได้ต่อเดือนต่ำกว่า จากตารางที่ 4.10 แสดงให้เห็นว่าทุกๆรายได้เฉลี่ยต่อปีของลูกหนี้เพิ่มขึ้น 100,000 บาทจะส่งผลให้ลูกหนี้ได้รับการจัดชั้นสินเชื่อในระดับลูกหนี้ชั้นดีได้ (ชั้น A)ที่ความน่าจะเป็นเพิ่มขึ้น 0.1768 และจะส่งผลให้ลูกหนี้ได้รับการจัดชั้นสินเชื่อในระดับลูกหนี้ชั้นเริ่มมีปัญหา (ชั้น B และชั้น C) ที่ความน่าจะเป็นลดลง 0.1102 และ 0.0665 ตามลำดับ

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

3. วงเงินกู้ (LOAN)

จากตารางที่ 4.9 พบว่าวงเงินกู้ที่ลูกหนี้ได้รับอนุมัติมีความสัมพันธ์ต่อการจัดชั้นของลูกหนี้ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.10 แสดงว่าวงเงินกู้ที่ลูกหนี้ได้รับอนุมัติสามารถอธิบายผลการจัดชั้นของลูกหนี้อย่างมีนัยสำคัญ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 90 สำหรับเครื่องหมายหน้าค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรที่ใช้อธิบายมีค่าเป็นลบ แสดงว่าวงเงินกู้ที่ลูกหนี้ได้รับอนุมัติมีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับการจัดชั้นของลูกหนี้ กล่าวคือ หากลูกหนี้ได้รับอนุมัติวงเงินกู้สูง จะทำให้ลูกหนี้มีภาระในการชำระหนี้ในแต่ละงวดสูงตามไปด้วย จึงทำให้ลูกหนี้ได้รับการจัดชั้นสินเชื่อของลูกหนี้ในระดับต่ำ แต่หากลูกหนี้ได้รับอนุมัติวงเงินกู้ต่ำ ลูกหนี้จะได้รับการจัดชั้นสินเชื่อของลูกหนี้ในระดับสูง ซึ่งสอดคล้องกับสมมุติฐานที่ตั้งไว้ อธิบายได้ว่า เมื่อลูกหนี้ได้ทำสัญญาเงินกู้โดยที่ลูกหนี้ได้ขออนุมัติเงินกู้ในปริมาณมาก เกิดภาระที่ลูกหนี้จะต้องรับผิดชอบในการผ่อนชำระตามสัญญาเงินกู้ในแต่ละงวดเป็นจำนวนมาก หากว่าลูกหนี้มีความสามารถในการชำระหนี้แต่ละงวดน้อยลง จึงทำให้ลูกหนี้ได้รับการจัดชั้นสินเชื่อของลูกหนี้ให้มีระดับที่ต่ำ ซึ่งลูกหนี้ที่ขออนุมัติวงเงินกู้ต่ำกว่าจะได้รับการจัดชั้นสินเชื่อของลูกหนี้ในระดับสูง จากตารางที่ 4.10 แสดงให้เห็นว่าทุกๆวงเงินกู้ที่ลูกหนี้ได้รับอนุมัติเพิ่มขึ้น 100,000 บาทจะส่งผลให้ลูกหนี้ได้รับการจัดชั้นสินเชื่อในระดับลูกหนี้ชั้นดี (ชั้น A)ที่ความน่าจะเป็นลดลง 0.0429 และจะส่งผลให้ลูกหนี้ได้รับการจัดชั้นสินเชื่อในระดับลูกหนี้ชั้นเริ่มมีปัญหา (ชั้น B และชั้น C) ที่ความน่าจะเป็นเพิ่มขึ้น 0.0267 และ 0.0161 ตามลำดับ

4. วัตถุประสงค์ในการกู้ (OBJ)

จากตารางที่ 4.9 พบว่า วัตถุประสงค์ในการกู้ของลูกหนี้มีความสัมพันธ์ต่อการจัดชั้นของลูกหนี้ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.05 แสดงว่าวัตถุประสงค์ในการกู้ของลูกหนี้สามารถอธิบายผลการจัดชั้นของลูกหนี้อย่างมีนัยสำคัญ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95 สำหรับกรณีศึกษาครั้งนี้ได้กำหนดให้ลูกหนี้ที่มีวัตถุประสงค์ในการกู้เพื่อซื้อบ้านพร้อมที่ดินมีค่าตัวแปรหุ่นเท่ากับ 1 ส่วนลูกหนี้ที่มีวัตถุประสงค์ในการกู้เพื่อซื้อที่ดิน เพื่อปลูกสร้างต่อเติมอาคารและซื้ออาคารชุดมีค่าตัวแปรหุ่นเท่ากับ 0 โดยเครื่องหมายหน้าค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรที่ใช้อธิบายมีค่าเป็นบวก แสดงถึง

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

วัตถุประสงค์ในการกู้ของลูกหนี้มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับการจัดชั้นของลูกหนี้ กล่าวคือ หากลูกหนี้ที่มีวัตถุประสงค์ในการกู้เพื่อซื้อบ้านพร้อมที่ดิน จะทำให้ลูกหนี้ได้รับการจัดชั้นสินเชื่อของลูกหนี้ในระดับสูง แต่หากลูกหนี้ที่มีวัตถุประสงค์ในการกู้เพื่อซื้อที่ดิน เพื่อปลูกสร้างต่อเติมอาคารและซื้ออาคารชุด ลูกหนี้จะได้รับการจัดชั้นสินเชื่อของลูกหนี้ในระดับต่ำ ซึ่งสอดคล้องกับสมมุติฐานที่ตั้งไว้ อธิบายได้ว่าลูกหนี้ที่มีวัตถุประสงค์ในการกู้เพื่อซื้อบ้านพร้อมที่ดิน มักจะเป็นลูกหนี้ที่มีความประสงค์จะกู้เงินเพื่อบ้านพร้อมที่ดินเป็นที่อยู่อาศัยของตนเองเป็นหลังแรก เพื่อใช้เป็นสถานที่ในการสร้างครอบครัวที่มั่นคง หากลูกหนี้กลุ่มนี้มีการค้างชำระหนี้ ลูกหนี้จะพยายามเข้ามาติดต่อขอประนอมหนี้กับธนาคาร ซึ่งเป็นผลทำให้ลูกหนี้มีโอกาสค้างชำระหนี้น้อยที่สุด จากตารางที่ 4.10 แสดงให้เห็นว่าหากวัตถุประสงค์ในการกู้ของลูกหนี้เปลี่ยนแปลงไปจากการกู้เพื่อซื้อที่ดิน เพื่อปลูกสร้างต่อเติมอาคารและซื้ออาคารชุดเป็นการกู้เพื่อซื้อบ้านพร้อมที่ดิน จะส่งผลให้ลูกหนี้ได้รับการจัดชั้นสินเชื่อในระดับลูกหนี้ชั้นดีได้ (ชั้น A) ที่ความน่าจะเป็นเพิ่มขึ้น 0.0299 และจะส่งผลให้ลูกหนี้ได้รับการจัดชั้นสินเชื่อในระดับลูกหนี้ชั้นเริ่มมีปัญหา (ชั้น B และชั้น C) ที่ความน่าจะเป็นลดลง 0.018 และ 0.119 ตามลำดับ

สำหรับตัวแปรที่ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติมี 4 ตัวแปร แต่มีเครื่องหมายค่าสัมประสิทธิ์สอดคล้องกับสมมติฐาน ได้แก่ อาชีพ (OCC) ระยะเวลาในการชำระหนี้ (TIME) อายุของลูกหนี้ (AGE) และยอดหนี้คงเหลือของลูกหนี้ (DEP) แสดงว่าทั้ง 4 ตัวแปรไม่สามารถอธิบายผลของการจัดชั้นของลูกหนี้ได้ (ตารางที่ 4.9) กล่าวคือ อาชีพของลูกหนี้ไม่ได้มีอิทธิพลโดยตรงต่อการจัดชั้นของลูกหนี้ เพราะลูกหนี้ที่มีรายได้ประจำที่แน่นอน ที่มาจากเงินเดือน เช่น ข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ หรือพนักงานบริษัทเอกชน ซึ่งรายได้เมื่อหักค่าใช้จ่ายต่างๆ ในชีวิตประจำวันออกไปแล้ว ก็จะทำให้เหลือเงินเพื่อที่จะนำมาชำระค่างวดในแต่ละเดือนไม่มากนัก ซึ่งส่วนใหญ่มักจะใกล้เคียงกับจำนวนเงินที่ได้ทำการตกลงกับธนาคารไว้ในสัญญากู้ยืม ซึ่งหากเกิดเหตุการณ์ที่ไม่คาดฝันขึ้น เช่น การที่มีภาระค่าใช้จ่ายในครอบครัวมากขึ้นหรือมีค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวันมากขึ้น ส่งผลให้ความสามารถในการชำระหนี้ของลูกหนี้มีน้อยลง มีโอกาสเกิดความเสี่ยงในการค้างชำระหนี้มากขึ้น แต่ในกรณีที่ลูกหนี้มีอาชีพที่มักมีรายได้ในแต่ละเดือนที่ไม่แน่นอน เช่น ลูกหนี้ที่เป็นเจ้าของกิจการ อาชีพรับจ้างหรือเป็นลูกจ้าง มักจะประเมินความสามารถในการชำระหนี้ของตนเองต่ำ มูลค่าการชำระหนี้ในแต่ละงวดจึงต่ำ แม้ว่าภาระค่าใช้จ่ายในแต่ละเดือน หรือค่าใช้จ่ายในการ

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ดำเนินกิจการของธุรกิจจะมีความแปรปรวน แต่อย่างน้อยที่สุดลูกหนี้จะยังมีเงินจำนวนหนึ่งเพื่อนำมาชำระหนี้ หรืออาจจะเป็นเพราะว่าลูกหนี้เหล่านี้จะได้รับอนุมัติวงเงินกู้ที่ไม่สูงมากนักเนื่องมาจากรายได้ที่ไม่แน่นอน ดังนั้นการชำระหนี้ในแต่ละงวดจึงไม่เป็นปัญหา จากตาราง

ส่วนระยะเวลาในการชำระหนี้ก็ไม่มีอิทธิพลต่อการจัดชั้นของลูกหนี้ เพราะลูกหนี้ที่มีระยะเวลาในการชำระหนี้สั้นแต่จะต้องชำระหนี้ในแต่ละงวดในจำนวนน้อย อาจส่งผลให้ความสามารถในการชำระหนี้ของลูกหนี้น้อยลง ตรงกันข้ามกับลูกหนี้ที่มีระยะเวลาในการชำระหนี้นานกว่าแต่จำนวนเงินที่ต้องชำระในแต่ละงวดเป็นจำนวนน้อย ลูกหนี้ก็จะมีความสามารถในการชำระหนี้มากกว่า

ส่วนอายุของลูกหนี้ ก็ไม่มีอิทธิพลต่อการจัดชั้นของลูกหนี้ เพราะลูกหนี้ที่มีอายุอยู่ในต่างกันมาก แต่อาจจะมีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนในระดับเดียวกัน ดังนั้นลูกหนี้ที่อายุน้อยก็มีความสามารถในการชำระหนี้ได้ดี ถ้าลูกหนี้มีอาชีพที่มั่นคงหรือมีรายได้ที่อยู่ในระดับสูง สำหรับยอดหนี้คงเหลือของลูกหนี้ ไม่มีอิทธิพลต่อการลดการเกิดหนี้ค้างชำระ เนื่องจากในความเป็นจริงแล้วลูกหนี้ที่เพิ่งเริ่มทำสัญญาเงินกู้ ก็ย่อมมียอดหนี้คงเหลือในจำนวนที่มากกว่าลูกหนี้ที่ได้ชำระยอดหนี้มาเป็นเวลานานหรือลูกหนี้ที่ได้ทำสัญญาเงินกู้มาเป็นเวลานาน

ผลการศึกษากล่าวโดยสรุปว่า ลูกหนี้ที่ใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งในจังหวัดเชียงใหม่ ส่วนใหญ่มีอายุระหว่าง 36-45 ปี คิดเป็นร้อยละ 40.43 และมีอาชีพเจ้าของกิจการ คิดเป็นร้อยละ 39.72 และมากกว่ากึ่งหนึ่งหรือร้อยละ 62.25 มีการศึกษาในระดับปริญญาตรี ซึ่งมีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนอยู่ระหว่าง 15,001 - 30,000 บาทอยู่ร้อยละ 25.53 โดยวงเงินกู้ที่ลูกหนี้ได้รับอนุมัติจากธนาคารส่วนใหญ่อยู่ระหว่าง 500,001-1,000,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 21.63 ส่วนวัตถุประสงค์ในการกู้ยืมของลูกหนี้ส่วนใหญ่ร้อยละ 81.91 กู้เพื่อซื้อบ้านพร้อมที่ดินโดยร้อยละ 20.92 มีระยะเวลาในการชำระหนี้อยู่ในช่วง 16 – 20 ปี และเมื่อพิจารณามูลค่ายอดหนี้คงเหลือของลูกหนี้ กว่าร้อยละ 26.60 มียอดหนี้ค้างชำระอยู่ระหว่าง 500,001-1,000,000 บาท

สำหรับการวิเคราะห์ความเสี่ยงของการให้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย พบว่า ตัวแปรที่มีนัยสำคัญทางสถิติ และมีค่าสัมประสิทธิ์สอดคล้องกับสมมติฐานการศึกษาที่กำหนด คือ ระดับ

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

การศึกษาของลูกหนี้ รายได้ของลูกหนี้ วงเงินกู้ที่ลูกหนี้ได้รับอนุมัติ และวัตถุประสงค์ในการกู้ของลูกหนี้ ซึ่งโดยส่วนใหญ่หากตัวแปรเหล่านี้มีการเปลี่ยนแปลงจะทำให้ความเสี่ยงที่ลูกหนี้จะถูกจัดอยู่ในชั้นเริ่มมีปัญหา (ชั้น B และชั้น C) ลดลง และมีความน่าจะเป็นที่ลูกหนี้จะถูกจัดอยู่ในชั้นดี (ชั้น A) เพิ่มขึ้น ยกเว้นการเปลี่ยนแปลงของวงเงินกู้ที่ลูกหนี้ได้รับอนุมัติทำให้ลูกหนี้ชั้นเริ่มมีปัญหา (ชั้น B และชั้น C) เพิ่มขึ้นและมีความน่าจะเป็นที่ลูกหนี้จะถูกจัดอยู่ในชั้นดี (ชั้น A) ลดลง

ส่วนตัวแปรที่ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ ได้แก่ ระดับการศึกษาของลูกหนี้ ระยะเวลาในการชำระหนี้ อายุของลูกหนี้ และยอดหนี้คงเหลือของลูกหนี้

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved