

ชื่อเรื่องการค้นคว้าแบบอิสระ การศึกษาความล้มเหลวในการบริหารสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของ
ธนาคารพาณิชย์หนึ่ง ในอำเภอเมืองเชียงใหม่

ชื่อผู้เขียน นายพงศ์เชษฐ มังคลาภิบาล

เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต

คณะกรรมการสอบการค้นคว้าแบบอิสระ : อ. ดร.สังคม สุวรรณรัตน์ ประธานกรรมการ
อ. ดร.ทรงศักดิ์ ศรีบุญจิตต์ กรรมการ
อ. เอนก นิยมถรณ์ กรรมการ

บทคัดย่อ

วัตถุประสงค์หลักของการศึกษานี้ เพื่อกำหนดปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลต่อการชำระ
เงินกู้ของลูกค้า ศึกษาประสิทธิภาพของหลักเกณฑ์ในการอนุมัติสินเชื่อ และศึกษาสาเหตุการเกิด
หนี้เสีย ภายหลังจากการปล่อยเงินให้สินเชื่อ ทั้งนี้

เพื่อนำผลการศึกษาที่ได้ไปเป็นแนวทางสำหรับธนาคารพาณิชย์ในการพิจารณา
หลักเกณฑ์การให้สินเชื่อที่เหมาะสม

การศึกษานี้ได้ใช้ข้อมูลของลูกค้าธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ในเขตอำเภอ
เมืองเชียงใหม่ จำนวนรวมทั้งสิ้น 321 ราย ซึ่งสามารถแยกกลุ่มออกได้เป็น 2 ประเภท คือ กลุ่ม
ลูกค้าที่สามารถชำระเงินกู้ได้ตามกำหนด และกลุ่มลูกค้าที่ไม่สามารถชำระเงินกู้ได้ตามกำหนด

แบบจำลองที่ใช้ประกอบการศึกษานี้ ได้ใช้แบบจำลอง Logit หรือแบบจำลอง
Probit ในการวิเคราะห์ แบบจำลอง การยอมรับ ผลการศึกษาพบว่า ตัวแปรอธิบายที่มีนัยสำคัญ
สำหรับแบบจำลองมี 5 ตัวแปร คือ ตัวแปรอาชีพ, สัดส่วนร้อยละของวงเงินกู้ต่อราคาหลักทรัพย์,
สัดส่วนร้อยละของจำนวนเงินผ่อนชำระต่อรายได้ต่อเดือน ตัวแปรอายุการทำงานของผู้กู้ตัวแปร
หลักทรัพย์ผู้กู้ (ที่ดินพร้อมอาคารพาณิชย์)

ผลการศึกษานี้สามารถนำไปประยุกต์ใช้เพื่อกำหนดนโยบาย ในการวางหลัก
เกณฑ์ในการพิจารณาเงินให้ สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ดังนี้คือ

1. ผู้กู้ควรมีอาชีพ / รายได้ / เงินเดือนประจำเป็นหลัก

2. สัดส่วนของจำนวนเงินกู้ต้องไม่เกินร้อยละ 72 ของราคาหลักทรัพย์ที่ธนาคารประเมิน
3. สัดส่วนของจำนวนเงินผ่อนชำระต้องไม่เกินร้อยละ 40 ของรายได้ต่อเดือน
4. อายุการทำงานของผู้กู้ จะต้องมากกว่า 10 ปี
5. เน้นการให้สินเชื่อเพื่อซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

จากการศึกษาถึงความล้มเหลวในการบริหารสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย พอสรุปได้ว่าการพิจารณาให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยนั้น ควรพิจารณาคุณภาพของผู้กู้มากกว่าการเน้นการพิจารณาหลักประกันตามการให้สินเชื่อที่ผ่านมา ซึ่งนำไปสู่ความล้มเหลวการบริหารสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์

Independent Study Title	A Study of Failure in Housing Loan Administration of a Commercial Bank in Muang District, Chiang Mai Province		
Author	Mr. Phongchet Mangkalaphiban		
M. Econ	Economics		
Examining Committee	Lecturer Dr. Sangkom Suwannarat	Chairman	
	Lecturer Dr. Songsak Sriboonchitta	Member	
	Lecturer Anek Nimmonrat	Member	

Abstract

Purpose of the study is to determine factors which has the effect on customers' loan payments as well as to study the effectiveness of the criteria to approve the loan applications. It also studies the causes of NPL after the loan is approved. The result of the study will help the commercial banks to set the proper criteria for the loan providing and approval.

The study used the data of TFB 321 customers in Chiang Mai District of which divided to two groups : ones who can payback the loan on the terms agreed and the others who are unable to.

The Logit or Probit is used as the study model. The result, reveals that five significant factors are : career, loan asset value ratio, the loan payments as the percentage of monthly income, working period of borrower and the asset (land including building) value.

These findings can be applied in policy making in order to set the criteria for loan for real estate consideration and approval as follows :

1. The borrower should have regular income,
2. The loan should not be over 72 % of asset value assessed by the bank,
3. The loan payments should be less than 40 % of monthly income,
4. Working period of the borrower should be over 10 years,
5. The loan for land including construction should be mainly focussed,

The study on the failure of loan for real estate management indicates that the qualification of the borrower should be considered rather than the security of the loan which was previously emphasized and which subsequently led to the failure in housing loan administration.

มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Chiang Mai University