

1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา

เศรษฐกิจในปัจจุบันได้นำเอาระบบสินเชื่อ (Credit) เข้ามาเกี่ยวข้องในการอำนวยความสะดวก ในการซื้อขาย แลกเปลี่ยนสินค้าและบริการ ก่อให้เกิดการขยายตัวทั้งทางด้านการค้าและเศรษฐกิจของสังคม และองค์กรในระบบเศรษฐกิจที่สำคัญองค์กรหนึ่งคือสถาบันการเงิน โดยเฉพาะธนาคารพาณิชย์เป็นสถาบันการเงินประเภทหนึ่งที่เป็นแหล่งเงินทุนสำคัญในระบบเศรษฐกิจ ได้เข้ามาเกี่ยวข้องและมีบทบาทสำคัญในการให้สินเชื่อแก่ผู้ผลิตและผู้บริโภค เช่น การให้สินเชื่อเพื่อลงทุนขยายกิจการ การให้สินเชื่อเพื่อการบริโภคส่วนบุคคล การให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ ได้เข้าไปมีบทบาทตอบสนองความต้องการของผู้ผลิตและผู้บริโภค เพื่อให้ได้ปัจจัยในการผลิตหรือการค้าขายต่างๆ และมีส่วนทำให้มาตรฐานการค้าขายของคนในสังคมดีขึ้น

สินเชื่อ(Credit) หมายถึง ความเชื่อถือและความไว้วางใจ ซึ่งได้มีผู้ให้ความหมายของคำว่า "สินเชื่อ" ไว้ดังนี้

สินเชื่อ (Credit) หรือหนี้ ความจริงเป็นเรื่องเดียวกัน เพียงแต่พิจารณาคนละด้านเท่านั้น หนี้หรือเครดิต เป็นข้อสัญญาผูกพันที่จะชำระสิ่งที่มีค่ากันในอนาคต ตามปกติจะระบุกันเป็นจำนวนเงิน ทั้งนี้เพราะเงินทำหน้าที่เป็นหน่วยวัดมูลค่า (Unit of Account) และเป็นมาตรฐานเลื่อนการชำระหนี้ในอนาคต (Stand of Deferred Payment) ถ้าพิจารณาจากผู้เสียสละเงินหรือของมีค่าให้ผู้อื่น และได้รับค้ำประกันสัญญาผูกพันที่จะได้รับชำระหนี้คืนในอนาคตนั้น เรียกว่า เครดิต แต่ถ้าพิจารณาจากผู้ที่ได้รับเงิน หรือของมีค่าจากผู้อื่นมาใช้ประโยชน์ และมีค้ำประกันสัญญาผูกพันที่จะชำระเงินในอนาคต เรียกว่า หนี้ (วรส อูปาทิก, 2539)

จากความหมายดังกล่าวข้างต้น อาจนำมาสรุปสาระสำคัญสำหรับความหมายของสินเชื่อ ได้ว่า เป็นความเชื่อถือและความไว้วางใจระหว่างบุคคล 2 ฝ่าย ในการที่จะให้สินค้าหรือบริการไปก่อน โดยมีสัญญากำหนดเงื่อนไขและกำหนดเงื่อนไขเวลาในการชำระคืนในอนาคต ซึ่งบุคคลที่เป็นฝ่ายให้สินเชื่อ เรียกว่า เจ้าหนี้ และผู้ได้รับสินเชื่อ เรียกว่า ลูกหนี้ บุคคลทั้งสองฝ่ายอาจมีการติดต่อกันระหว่างบุคคล กลุ่มบุคคล หรือนิติบุคคลก็ได้ ซึ่งในการให้สินเชื่อนี้ ฝ่ายผู้ให้สินเชื่อหรือเจ้าหนี้จะเกิดภาระติดตามมาคือ ความเสี่ยง ในการที่จะได้รับชำระหนี้คืนในอนาคต ดังนั้นสินเชื่อ นอกจากจะตั้งอยู่บนฐานของความเชื่อถือแล้ว ยังต้องอาศัย หลักประกัน ที่เป็นสิ่งค้ำประกันว่าผู้ให้สินเชื่อจะได้รับชำระหนี้คืนในอนาคต ซึ่งหลักประกันอาจจะเป็นหลักทรัพย์หรือบุคคลก็ได้

ธุรกิจที่สำคัญของธนาคารพาณิชย์คือ การอำนวยการสินเชื่อ เพื่อให้มาซึ่งดอกเบี้ยอันเป็นแหล่งรายได้ที่สำคัญของธนาคาร โดยที่ธนาคารพาณิชย์ทำหน้าที่ระดมเงินออมของประชาชนมาเป็นทุน และกระจายออกไปในรูปของสินเชื่อ โดยมีเป้าหมายหรือวัตถุประสงค์หลักอยู่ที่การได้รับชำระคืนทั้งเงินต้นและดอกเบี้ย คืนจากลูกหนี้ในระยะเวลาที่กำหนด ดังนั้นหากการอำนวยการสินเชื่อได้รับชำระหนี้คืนตามกำหนดระยะเวลาที่ได้ทำสัญญากันกำไรของธนาคารก็จะสูง แต่ในทางกลับกัน หากธนาคารไม่ได้รับชำระหนี้คืนตามกำหนดระยะเวลาเป็นจำนวนมากก็จะทำให้กำไรของธนาคารลดลง สินเชื่อที่ไม่ได้รับชำระหนี้คืนตามกำหนดเป็นสินเชื่อที่ด้อยคุณภาพ หรือที่นิยมเรียกกันในปัจจุบันว่า สินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (Non-Performing Loans : NPLs.) ดังนั้นจึงมีความจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องมีการจัดการอำนวยการสินเชื่อที่ดี ซึ่งขั้นตอนทั่วไปของธนาคารพาณิชย์ที่ปฏิบัติกันในการอำนวยการสินเชื่อที่ดี มีดังนี้ (ธนาคารกรุงไทย, 2537)

1. การอำนวยการสินเชื่อ การอำนวยการสินเชื่อที่ดีพิจารณาจากความเป็นไปได้ของธุรกิจ โดยดูจากความสามารถในการประกอบกิจการซึ่งก่อให้เกิดรายได้ หรือถ้าเป็นบุคคลที่ทำงานมีเงินเดือนประจำพิจารณาจากรายได้ประจำที่ได้รับ ว่าเพียงพอจะชำระหนี้ทั้งต้นเงินและดอกเบี้ยให้แก่ธนาคารตามกำหนดสัญญา และธุรกิจนั้นต้องไม่ขัดต่อกฎหมายหรือนโยบายของธนาคาร

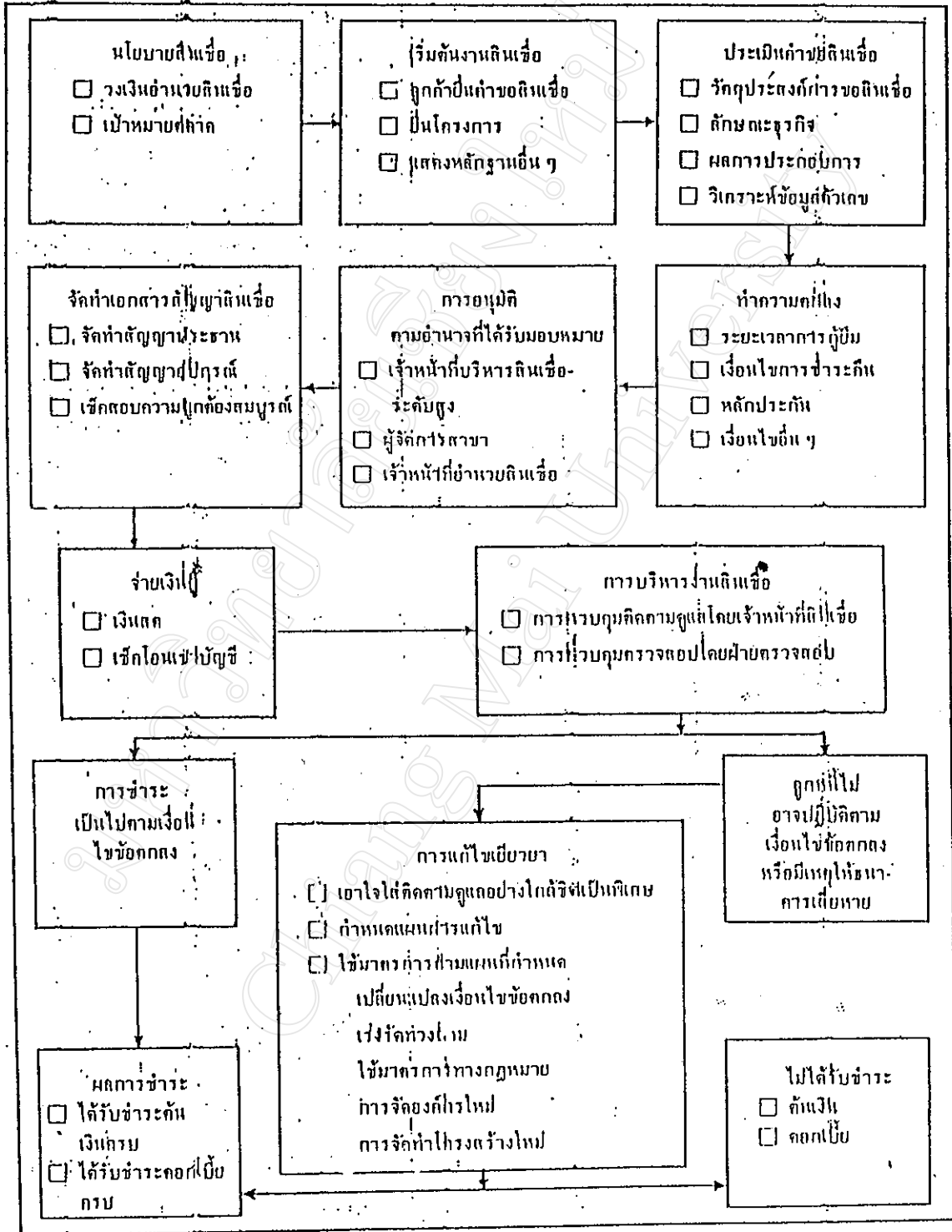
2. การติดตามหนี้ เมื่อธนาคารอำนวยการสินเชื่อแล้ว หลังจากนั้นต้องมีการติดตามประเมินผลการให้สินเชื่อ เพื่อให้ทราบถึงฐานะการดำเนินงานของลูกหนี้ตลอดเวลา หากลูกหนี้เกิดปัญหาธนาคารจะได้ทราบและเข้าไปช่วยแก้ไขได้ทัน่วงที

3. การปรับปรุงหนี้ เมื่อมีการติดตามหนี้และพบว่าลูกหนี้เกิดปัญหา แต่ยังคงดำเนินกิจการอยู่ และธนาคารได้พิจารณาแล้วเห็นว่าหากให้ความช่วยเหลือแก่ลูกหนี้ เช่น การให้กู้เพิ่ม การขยายอายุการชำระหนี้ การลดจำนวนเงินผ่อนต้องงวดลง หรือด้วยวิธีการต่างๆ ทางการเงินที่เหมาะสมแล้วลูกหนี้อาจจะสามารถประกอบธุรกิจได้ดีขึ้น ซึ่งจะทำให้มีผลกำไรเพียงพอจะชำระหนี้คืนแก่ธนาคารตามมา

4. การฟ้องร้องดำเนินคดี จะกระทำเป็นขั้นตอนสุดท้าย เมื่อลูกหนี้มีปัญหาในธุรกิจจนไม่สามารถปรับปรุงหนี้ได้ ก็จะมีการฟ้องร้องดำเนินคดี เพื่อบังคับให้ลูกหนี้ชำระหนี้ หรือนำหลักประกันซึ่งเป็นหลักทรัพย์ ไปขายทอดตลาด เพื่อนำเงินมาชำระหนี้

เพื่อให้เข้าใจในระบบงานการอำนวยการสินเชื่อของธนาคารให้ชัดเจน สามารถดูจากแผนผังระบบงาน ดังนี้

ภาพแสดงขั้นตอนการอำวยสินเชื่อ



จากที่ได้กล่าวมาข้างต้นแล้วจะเห็นได้ว่า ธนาคารพาณิชย์ไม่ได้มุ่งแต่อำนวยความสะดวกให้ผู้ผลิตหรือผู้บริโภคแต่เพียงอย่างเดียว แต่ยังคงควบคุมคุณภาพของสินเชื่อ ให้อยู่ในปริมาณที่เหมาะสม มิให้สินเชื่อที่ด้อยคุณภาพ หรือสินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPLs.) มีปริมาณเพิ่มขึ้นจนก่อให้เกิดปัญหาแก่ธนาคาร โดยอาศัยขบวนการทั้ง 4 ข้อ ดังกล่าว แต่โดยทั่วไปแล้ว ธนาคารมักจะประเมินประเภทรูปแบบหนี้ที่ค้างชำระหนี้มากกว่าจะทำการฟ้องร้องดำเนินคดี เนื่องจากจะทำให้ธนาคารมีภาระค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น ในการสำรวจหนี้ตามกฎหมาย ค่าใช้จ่ายในการบังคับคดี และค่าใช้จ่ายในการดูแลทรัพย์สิน

ตั้งแต่ปี 2540 เป็นต้นมา เศรษฐกิจของประเทศเกิดภาวะตกต่ำ ทำให้ธุรกิจต่างๆ ได้รับความผลกระทบ ธุรกิจหลายแห่งรวมทั้งบุคคลมีรายได้ลดลง ทำให้ความสามารถในการชำระหนี้คืนธนาคารลดลงตามด้วย บางรายแทบจะไม่มีความสามารถในการชำระหนี้คืนตามกำหนด ทำให้ธนาคารเกิดปัญหาการค้างชำระหนี้เป็นจำนวนมาก ประกอบกับธนาคารแห่งประเทศไทย ได้ออกระเบียบในด้านการจัดการลูกหนี้ การกำหนดเงินสำรองเพื่อหนี้สูญและการระงับการรับรู้ดอกเบี้ยค้างรับเป็นรายได้ เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2541 เพื่อยกระดับการกำกับดูแลสถาบันการเงินของประเทศ ให้ได้ระดับมาตรฐานสากลภายในปี 2543 ซึ่งในปี 2541 กำหนดให้สถาบันการเงินระงับการบันทึกบัญชีดอกเบี้ยค้างรับเป็นรายได้ตามเกณฑ์ค้างรับ สำหรับเงินกู้ยืมที่ลูกหนี้ค้างชำระ ดอกเบี้ยเกิน 6 เดือน ทุกราย โดยให้บันทึกบัญชีเป็นรายได้เฉพาะตามจำนวนเงินที่ได้รับชำระหนี้เท่านั้นจนกว่าลูกหนี้จะชำระคืนเงินและดอกเบี้ยที่ไม่ได้ชำระตามกำหนดนั้น จนหมดสิ้นก่อน สถาบันการเงินจึงจะบันทึกบัญชีดอกเบี้ยค้างรับเป็นรายได้ ในปี 2542 กำหนดให้สถาบันการเงินระงับการบันทึกดอกเบี้ยค้างรับเป็นรายได้ สำหรับลูกหนี้ที่ค้างชำระดอกเบี้ยเกิน 3 เดือน นอกจากนั้นธนาคารยังต้องกันสำรองสำหรับหนี้จัดชั้นภายในงวดการบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2541 ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 20 ของจำนวนเงินที่ต้องกันสำรอง ในงวดการบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2542 ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของจำนวนเงินที่ต้องกันสำรอง ในงวดการบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2542 ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 60 ของจำนวนเงินที่ต้องกันสำรอง ในงวดการบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2543 ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 80 ของจำนวนเงินที่ต้องกันสำรอง และต้องกันสำรองให้ครบถ้วนภายในงวดการบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2543 ซึ่งอัตราการกันเงินสำรองสำหรับหนี้จัดชั้นประเภทต่างๆเป็นดังแสดงในตาราง 1.1

ตาราง 1.1 ประเภทลูกหนี้จัดชั้นและอัตราการสำรองหนี้

ประเภทลูกหนี้จัดชั้น	อัตราการกันสำรอง ร้อยละของเงินให้สินเชื่อ
1. ลูกหนี้ปกติ (ไม่ค้างชำระ)	1
2. ลูกหนี้กล่าวถึงเป็นพิเศษ (ค้างชำระดอกเบี้ยตั้งแต่ 1 เดือน แต่ไม่เกิน 3 เดือน)	2
3. ลูกหนี้ที่จัดชั้นต่ำกว่ามาตรฐาน (ค้างชำระดอกเบี้ยตั้งแต่ 3 เดือน แต่ไม่เกิน 6 เดือน)	20
4. ลูกหนี้จัดชั้นสงสัยจะสูญ (ค้างชำระดอกเบี้ยตั้งแต่ 6 เดือน แต่ไม่เกิน 12 เดือน)	50
5. ลูกหนี้จัดชั้นสูญ (ค้างชำระดอกเบี้ยตั้งแต่ 12 เดือน ขึ้นไป)	100

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2541.

การที่ธนาคารเรียกเก็บหนี้ไม่ได้ตามเป้าหมายระยะเวลานั้น ทำให้เกิดการค้างชำระหนี้ทั้งเงินต้นและดอกเบี้ย ส่งผลให้กำไรจากดอกเบี้ยซึ่งเป็นรายได้หลักของธนาคารพาณิชย์ลดลง และจากระเบียบของธนาคารแห่งประเทศไทยที่ได้กล่าวข้างต้นแล้วนั้น ทำให้ธนาคารที่กำหนดให้ธนาคารบันทึกดอกเบี้ยค้างรับเป็นรายได้ได้ไม่เกิน 3 เดือน นอกจากนั้นยังต้องนำเงินกำไรไปกันเป็นเงินสำรองสำหรับหนี้จัดชั้นข้างต้นอีก เห็นว่าถึงแม้ว่าจะเป็นลูกหนี้ปกติ ธนาคารก็ยังคงกันเงินสำรองไว้ในอัตราร้อยละ 1 หากธนาคารใดมีลูกหนี้ที่ด้อยคุณภาพในปริมาณมาก กำไรก็จะน้อยและจะต้องนำเงินกองทุนของธนาคารไปเป็นเงินสำรองฯ ส่งผลให้เงินกองทุนของธนาคารลดลงเรื่อยๆ ซึ่งทำให้ธนาคารพาณิชย์หลายแห่งต้องพึ่งมาตรการฟื้นฟูสถาบันการเงิน วันที่ 14 สิงหาคม 2541 ของธนาคารแห่งประเทศไทย

สินเชื่อประเภทหนึ่งที่ธนาคารพาณิชย์ได้ให้ความสำคัญและความสนใจ คือ สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยเหตุที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่แปรผันตามภาวะเศรษฐกิจมีการขยายตัวและชะลอตัวตามการเปลี่ยนแปลงของเศรษฐกิจ และแปรผกผันกับการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย นอกจากนั้นอสังหาริมทรัพย์ยังเป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่าเพิ่มขึ้นตามระยะเวลาของความเจริญของสังคมที่ขยายตัวไป จึงเป็นสิ่งที่จูงใจให้เกิดการลงทุนในธุรกิจดังกล่าวมาก ประกอบกับที่อยู่อาศัยเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ที่มีความสำคัญต่อมนุษย์ทุกคน เมื่อภาวะเศรษฐกิจดี ความต้องการที่อยู่อาศัยจึงเพิ่มขึ้น ตามอัตราการขยายตัวของครอบครัวและเศรษฐกิจของประเทศ ตั้งแต่ปี 2536 เป็นต้น

มาความต้องการของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย มีแนวโน้มขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง อันเป็นผลมาจากความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้น ในขณะที่เงินออมของประชาชนโดยทั่วไปยังอยู่ในระดับต่ำ ประกอบกับธนาคารแห่งประเทศไทย ได้ประกาศให้ธนาคารพาณิชย์ดำรงเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยง ตามแนวทางของ B.I.S. (BANK OF INTERNATIONAL SETTLEMENT) ซึ่งได้กำหนดให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย เป็นสินทรัพย์เสี่ยงที่มีความเสี่ยงลดลงจากเดิมร้อยละ 50 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2536 ส่งผลให้ธนาคารพาณิชย์ได้เข้ามาแข่งขันให้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น ทำให้การอำนวยการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ได้ขยายตัวอย่างรวดเร็ว ตามภาวะเศรษฐกิจที่เป็นไปในช่วงปี 2536-2538 หลังจากนั้นเศรษฐกิจของประเทศเริ่มเกิดปัญหา ทำให้สถาบันการเงินต่างๆ โดยเฉพาะธนาคารพาณิชย์ มีหนี้ค้างชำระเพิ่มมากขึ้นจากภาวะการดังกล่าว สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPLs.) มีเพียงร้อยละ 20-30 ของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยทั้งหมดจำนวนเงิน 785,000 ล้านบาท (ธนาคารกรุงไทย จำกัด, 2541) เป้าหมายระยะสั้นของธนาคารพาณิชย์จึงให้ความสนใจในสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ทั้งการอำนวยการสินเชื่อให้แก่ผู้กู้รายใหม่ และการพัฒนาปรับปรุงหนี้เพื่อที่อยู่อาศัยที่มีปัญหาให้กลับมาเป็นหนี้ที่ดี เนื่องจากวงเงินกู้ของแต่ละรายไม่สูงมาก ประกอบกับอัตราดอกเบี้ยที่ลดลงอย่างมากในปัจจุบัน หากธนาคารมีการอำนวยการสินเชื่อที่ดีแก่ลูกหนี้รายใหม่ และพัฒนาปรับปรุงหนี้ให้กลับมาเป็นหนี้ที่ดีแล้ว ก็จะเป็นส่วนหนึ่งที่ช่วยให้ธนาคารมีกำไรเพิ่มขึ้น

จะเห็นว่าปัจจัยหลายปัจจัย ทั้งภาวะเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ย การอำนวยการสินเชื่อที่ดีของธนาคาร ปัจจัยจากตัวลูกหนี้ หรืออื่นๆ ต่างเป็นเหตุที่ส่งผลให้เกิดการค้างชำระหนี้เงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย ดังนั้น ในการศึกษาครั้งนี้ว่าอิสรระฉบับนี้ จะได้ศึกษาถึงปัจจัยสำคัญต่างๆ ที่ส่งผลก่อให้เกิดการค้างชำระหนี้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ของลูกหนี้ธนาคารกรุงไทย จำกัด(มหาชน) แห่งหนึ่งในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ เพื่อให้ทราบถึงปัจจัยสำคัญต่างๆ ที่มีผลต่อการค้างชำระหนี้ เช่น รายได้ของผู้กู้ คู่สมรส อาชีพ อุปสรรคปัญหาของลูกหนี้ที่มีผลต่อการค้างชำระหนี้ โดยวิเคราะห์ผลกระทบจากปัจจัยต่างๆ ที่มีต่อลูกหนี้ ว่าปัจจัยใดเป็นตัวแปรที่สำคัญ ทำให้เกิดการค้างชำระหนี้ ซึ่งผลของการศึกษานี้ จะได้นำไปเป็นข้อมูลประกอบในการวิเคราะห์จัดการ การอำนวยการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยให้มีประสิทธิภาพดีขึ้น และนำเป็นข้อมูลประกอบสำหรับการพัฒนาปรับปรุงหนี้เพื่อที่อยู่อาศัย ให้กลับมาเป็นหนี้ปกติ

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาถึงปัจจัยและความสัมพันธ์ของปัจจัยต่างๆ ที่มีผลต่อการค้างชำระหนี้เพื่อที่อยู่อาศัย
2. เพื่อทราบถึงปัจจัยต่างๆและนำไปใช้เป็นข้อมูลประกอบในการอำนวยความสะดวกแก่ผู้กู้รายใหม่
3. เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการพัฒนาปรับปรุงหนี้เงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยที่ด้อยคุณภาพให้กลับมาเป็นหนี้ปกติ

1.3 ประโยชน์ที่จะได้รับจากการศึกษา

1. ทำให้ทราบถึงปัจจัยต่างๆ และความสัมพันธ์ของปัจจัยต่างๆ ที่ทำให้เกิดการค้างชำระหนี้เงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย ของลูกหนี้ธนาคาร
2. เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการวิเคราะห์ การอำนวยความสะดวกเพื่อที่อยู่อาศัย แก่ผู้กู้รายใหม่ให้เป็นหนี้ที่มีคุณภาพ
3. เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบสำหรับการพัฒนาหนี้เงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย ที่ด้อยคุณภาพให้กลับมาเป็นหนี้ปกติ

1.4 ขอบเขตของการศึกษา

ในการศึกษาค้นคว้าอิสระครั้งนี้ เป็นการศึกษาวิเคราะห์ข้อมูลจากลูกหนี้เงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย ของธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) แห่งหนึ่งในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ในปี 2542 โดยแบ่งกลุ่มลูกหนี้ตามระยะเวลาการค้างชำระหนี้เงินกู้ จำนวน 300 ราย จากจำนวนลูกหนี้เงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยทั้งหมด

1.5 คำนิยามศัพท์

ธนาคารพาณิชย์ หมายถึง ธนาคารที่ได้รับอนุญาต ให้ประกอบธุรกิจธนาคารพาณิชย์ และหมายรวมถึงสาขาของธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศ ที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการธนาคารพาณิชย์ (พระราชบัญญัติการธนาคารพาณิชย์, 2505)

การอำนวยความสะดวก หมายถึง การให้กู้ยืมเงิน ซื้อลด รับช่วงซื้อลดตัวเงิน ให้เครดิตแก่ลูกค้าในรูปแบบของการออกบัตรเป็นเจ้าหนี้ เนื่องจากได้จ่ายหรือส่งจ่ายเงินเพื่อประโยชน์ของผู้เค้าย หรือเป็นเจ้าหนี้ เนื่องจากได้จ่ายเงินตามภาระผูกพันตามเลตเตอร์ออฟเครดิต (L/C)

สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย หมายถึง การให้เงินกู้แก่บุคคลทั่วไปเพื่อใช้ในการจัดหาหรือปรับปรุง ต่อเติมที่อยู่อาศัยของตนเองและครอบครัว รวมถึงเงินกู้สวัสดิการแก่ข้าราชการ พนักงานของ รัฐวิสาหกิจและลูกจ้างประจำ ในลักษณะสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นเงินกู้ลักษณะเงินกู้ประจำ โดยมีเงื่อนไขกำหนดผ่อนชำระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ย เป็นจำนวนเงินคงที่เท่ากันทุกเดือน

ดอกเบี้ยค้างรับ หมายถึง จำนวนดอกเบี้ยเงินกู้ที่เกิดจากการที่ลูกหนี้เงินกู้ค้างชำระแก่ธนาคารฯ ตั้งแต่ 1 เดือนขึ้นไป

ผิดสัญญา หมายถึง การที่ลูกหนี้ไม่ได้ผ่อนชำระหนี้ทั้งต้นเงินและดอกเบี้ยเป็นจำนวนตามเงื่อนไขสัญญาที่ได้ตกลงกับธนาคาร

หนี้จัดชั้น หมายถึง กลุ่มลูกหนี้ที่จัดแบ่งตามหลักเกณฑ์ของธนาคารแห่งประเทศไทย และธนาคารพาณิชย์ทุกธนาคารจะต้องมีการจัดชั้นและเรียกชื่อเป็นมาตรฐานเดียวกัน เพื่อให้การดูแลอย่างใกล้ชิดและต้องทำรายงานให้ธนาคารแห่งประเทศไทย ทราบถึงความเคลื่อนไหว อย่างสม่ำเสมอ

ปัจจัย หมายถึง ตัวแปรต่างๆ ที่มีผลกระทบทำให้ลูกหนี้เงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยเกิดปัญหาการค้างชำระหนี้กับธนาคารฯ