

### บทที่ 3

#### ผลการศึกษา

การศึกษาครั้งนี้ได้ทำการสอบถามพนักงานของธนาคารพาณิชย์ จำนวน 12 คน และผู้ประกอบการธุรกิจหอพักอาศัยที่ตั้งอยู่ใกล้กับนิคมอุตสาหกรรม จังหวัดลำพูน และทำการขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ จำนวน 214 คน ดังนั้น ผลการศึกษายกจะแยกออกเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนที่ 1 เป็นข้อมูลของพนักงานธนาคารพาณิชย์ที่ให้สินเชื่อแก่ผู้ประกอบการธุรกิจหอพักอาศัยในเขตนิคมอุตสาหกรรม จังหวัดลำพูน และส่วนที่ 2 เป็นข้อมูลของผู้ประกอบการธุรกิจหอพักในเขตนิคมอุตสาหกรรม จังหวัดลำพูน

#### 3.1 ข้อมูลทางด้านพนักงานของธนาคารพาณิชย์

##### 3.1.1 ข้อมูลทั่วไปของพนักงานธนาคารพาณิชย์

จากการศึกษาพบว่า พนักงานธนาคารพาณิชย์กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เป็นเพศชายสูงถึงร้อยละ 91.67 มีอายุระหว่าง 20-30 ปี (เป็นพนักงานระดับปฏิบัติการ)และอายุระหว่าง 41-50 ปี (เป็นพนักงานระดับผู้จัดการ) พนักงานธนาคารส่วนใหญ่มีการศึกษาระดับปริญญาตรีมีอายุการทำงาน 6-10 ปี และมากกว่า 15 ปี โดยพนักงานที่มีอายุงาน 6-10 ปี จะเป็นพนักงานระดับปฏิบัติการหรือเจ้าหน้าที่สินเชื่อ ส่วนพนักงานที่มีอายุงานมากกว่า 15 ปี จะเป็นพนักงานในระดับผู้จัดการ (ตารางที่ 3.1)

ตารางที่ 3.1 ข้อมูลทั่วไปของพนักงานธนาคาร 6 ธนาคารในเขตอำเภอเมือง จังหวัดลำพูน

ข้อมูลทั่วไปของพนักงานธนาคาร	พนักงานปฏิบัติการ		ผู้จัดการ	
	จำนวน (ราย)	ร้อยละของผู้ ตอบทั้งหมด	จำนวน (ราย)	ร้อยละของผู้ ตอบทั้งหมด
เพศ				
ชาย	6	100	5	83.33
หญิง	-	-	1	16.67
อายุ				
20 – 30 ปี	5	83.33	-	-
31 – 40 ปี	1	16.67	-	-
41 – 50 ปี	-	-	5	83.33
51 – 60 ปี	-	-	1	16.67
สถานะ				
โสด	2	33.33	-	-
แต่งงาน / มีครอบครัว	4	66.67	5	83.33
หย่า	-	-	1	16.67
ระดับการศึกษา				
ปริญญาตรี	5	83.33	5	83.33
ปริญญาโท	1	16.67	1	16.67
อายุงาน				
6 – 10 ปี	6	100	-	-
มากกว่า 15 ปี	-	-	6	100

ที่มา : จากการสำรวจ

## 3.1.2 เกณฑ์ในการพิจารณาสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ในธุรกิจหอพักอาศัย

ข้อมูลด้านสินเชื่อเป็นสิ่งสำคัญและจำเป็นอย่างยิ่งต่อการวิเคราะห์สินเชื่อเพื่อให้การบริหารสินเชื่อมีประสิทธิภาพ โดยเฉพาะอย่างยิ่งสินเชื่อธุรกิจหอพักอาศัย ซึ่งหลักประกันส่วนใหญ่คือ หอพักอาศัย จากการสอบถามพนักงานธนาคารทั้ง 6 ธนาคารในเขตอำเภอเมือง จังหวัดลำพูน จำนวน 12 ราย ถึงหลักเกณฑ์ในการพิจารณาการให้สินเชื่อในธุรกิจหอพักอาศัยพบว่า พนักงานทุก

คนจะพิจารณาจากนโยบายของธนาคารและวัตถุประสงค์ในการขอสินเชื่อของลูกค้าเป็นอันดับแรก ซึ่งธนาคารจำเป็นต้องทราบถึงวัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเพื่อตรวจสอบว่าจำนวนเงินที่ลูกค้าขอกู้ นั้นจะพอเอาไปดำเนินการนั้น ๆ หรือตามวัตถุประสงค์ได้หรือไม่ สำหรับนโยบายด้านสินเชื่อของธนาคารทุก ๆ ธนาคารต่างก็ต้องการเพิ่มปริมาณสินเชื่อให้กับธุรกิจที่มีผลประกอบการที่ดีมีคุณภาพ เพราะสินเชื่อที่มีคุณภาพจะทำให้ธนาคารได้รับผลกำไร และไม่มีหนี้สูญ จากผลการศึกษาพบว่า ธนาคารแห่งหนึ่งกำหนดนโยบายให้กับสาขา โดยให้สาขาหลีกเลี่ยงการปล่อยสินเชื่อให้แก่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท หรือธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน ในปี พ.ศ. 2541 ดังนั้นในส่วนธนาคารพาณิชย์ 4 แห่งที่ไม่ได้ให้สินเชื่อแก่ ธุรกิจหอพักอาศัย ในปี พ.ศ. 2538 และ 2539 (ธนาคารทหารไทย ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารกรุงไทย) เนื่องจากธนาคารเหล่านี้ไม่มีนโยบายการให้สินเชื่อในธุรกิจดังกล่าว และกรณีที่วัตถุประสงค์ของผู้ขอสินเชื่อไม่ตรงกับนโยบายของธนาคาร ๆ ก็จะมีปฏิเสธการให้สินเชื่อเช่นกัน

อันดับที่สองเกณฑ์ในการให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์คือ พิจารณาจากความสามารถในการหารายได้ของผู้ขอกู้เพื่อนำมาชำระหนี้ ปัจจัยที่แสดงให้เห็นว่าผู้ขอกู้มีความสามารถในการชำระหนี้มากน้อยเพียงใดได้แก่

รายได้ ถ้าหากผู้ขอกู้มีรายได้สูงและสม่ำเสมอจะทำให้เขาสามารถชำระหนี้ได้ตรงตามกำหนดและเงื่อนไข ตามที่ธนาคารกำหนด

รายจ่าย ผู้ขอกู้มีภาระที่ต้องใช้จ่ายมากน้อยเพียงใด ถ้ามีรายได้มากและรายจ่ายมากอย่างนี้ก็คงแค่ชำระหนี้ที่มีอยู่ได้เท่านั้น ถ้าผู้ขอกู้ขอสินเชื่อเพิ่มอีกอาจมีปัญหาในการชำระคืน และสินเชื่อส่วนที่เพิ่มนั้นจะมีอัตราเสี่ยงสูงขึ้น และจะทำให้สินเชื่อเดิมที่มีอยู่แล้วมีอัตราเสี่ยงสูงขึ้นด้วย ในทางตรงกันข้าม ถ้าผู้ขอกู้มีรายได้สูงแต่มีภาระรายจ่ายพอประมาณก็จะมีฐานะทางการเงินดีกว่าผู้ขอกู้ที่รายได้มากแต่รายจ่ายก็มากด้วย

ระยะเวลา เป็นปัจจัยอีกอย่างที่ช่วยในการพิจารณาความสามารถในการหารายได้ ผู้ขอกู้บางรายไม่อาจชำระหนี้ได้ตามเงื่อนไข ถ้าให้เวลาสั้นเกินไป แต่ถ้าหากให้เวลานานขึ้นอาจชำระได้เร็วร้อยไม่ผิดเงื่อนไข

กล่าวคือธนาคารจะดูจากการมีรายได้สุทธิ (รายได้หักด้วยรายจ่าย) ของผู้ขอกู้ ถ้าผู้ขอกู้มีรายได้สุทธิตามมาก ธนาคารก็จะให้สินเชื่อมาก แต่ถ้าผู้ขอกู้มีรายได้น้อยหรือติดลบ ธนาคารก็จะให้สินเชื่อน้อยหรือไม่ให้เลย นอกจากนี้ธนาคารยังพิจารณาถึงระยะเวลาที่ธนาคารจะได้รับเงินกู้คืน

อันดับที่สามการพิจารณาคุณสมบัติของผู้ขอกู้ ธนาคารจะดูจากประวัติส่วนตัวและคุณสมบัติเฉพาะด้าน ประสบการณ์ ความชำนาญในการประกอบธุรกิจของผู้ประกอบการ ซึ่งจะแสดงให้เห็นถึงความซื่อสัตย์ ความรับผิดชอบและความน่าเชื่อถือของผู้ขอกู้

การดูคุณสมบัติของผู้ขอู้เป็นเรื่องยาก เพราะเป็นคุณสมบัติภายในตัวผู้ขอู้ แต่อย่างไรก็ตามอาจจะดูได้จากความมีชื่อเสียงบ่งบอกให้รู้ถึงความซื่อสัตย์ในการประกอบธุรกิจที่มีมานานนับปีของผู้ขอู้ ซึ่งบ่งบอกถึงความสามารถในการจัดการธุรกิจ สิ่งเหล่านี้จะแสดงให้เห็นถึงความตั้งใจที่จะชำระหนี้ว่ามีมากน้อยเพียงใดเป็นอย่างไร เช่น จากการศึกษาคุณสมบัติของผู้ขอู้ ซึ่งใช้บริการของธนาคารในการหักบัญชีอัตโนมัติชำระค่าน้ำประปา ค่าโทรศัพท์ หรือค่าไฟฟ้า อาจพบว่า ผู้ขอู้บางรายปล่อยปะละเลยไม่สนใจจะนำเงินเข้าบัญชีจนกว่าจะมีการทวงถาม ผู้ขอู้เงินอาจมีเงินแต่ประวิงเวลาชำระ ชำระหนี้ไม่ตรงตามกำหนดเวลา บางครั้งก็ชำระก่อนกำหนด เป็นต้น ดังนั้นรูปแบบการชำระหนี้ของผู้ขอู้แต่ละรายที่แตกต่างกันออกไปจะแสดงให้เห็นถึงคุณสมบัติของตัวผู้ขอู้ผู้นั้น ๆ ที่แตกต่างไปจากผู้ขอู้รายอื่น ๆ นอกจากดูประวัติการติดต่อกับธนาคารในกรณีดังกล่าวแล้ว ยังต้องสืบดูประวัติการชำระหนี้จากภายนอกซึ่งอาจจำเป็นต้องมีการสอบถามจากคนอื่นที่อยู่ในวงการธุรกิจเดียวกันกับผู้ขอู้ หรือวงการค้าที่ผู้ขอู้ผู้นั้นเกี่ยวข้องกับอยู่จะได้ข้อมูลเกี่ยวกับคุณสมบัติตัวผู้ขอู้มากขึ้นและถูกต้องขึ้น

อันดับที่สี่พิจารณาจากเงินทุนในการดำเนินกิจการของผู้ขอู้ สัดส่วนเงินกู้ยืมต่อเงินทุนของกิจการ ตลอดจนกระแสเงินสดและงบกำไรขาดทุนของกิจการ ซึ่งจะเป็นสิ่งประกันแก่เจ้าหนี้และสร้างความมั่นใจแก่เจ้าหนี้ว่าจะได้รับชำระหนี้คืน ถ้าหากคุณสมบัติของผู้ขอู้และความสามารถในการหารายได้ของผู้ขอู้ด้อยลง การลงทุนของผู้ขอู้จะแสดงให้เห็นถึงความมั่นใจและความตั้งใจในการประกอบกิจการ เช่น การลงทุนในโครงการ 150 ล้านบาท ถ้าผู้ขอู้มีเงินลงทุนเพียง 10 ล้านบาท แล้วขอกู้จากธนาคาร 140 ล้านบาท ก็ดูเหมือนว่าผู้ขอู้จะเอาเปรียบธนาคาร ทำธุรกิจโดยออกเงินเพียงเล็กน้อย ถ้ามีกำไรผู้ขอู้จะได้รับ แต่ถ้าขาดทุนหรือล้มเหลว ธนาคารจะเป็นผู้รับภาระการขาดทุนส่วนใหญ่หรือเกือบทั้งหมด ดังนั้นถ้าอัตราส่วนการลงทุนระหว่างผู้ลงทุนกับการขอู้ห่างกันมากในลักษณะที่เงินกู้สูงเกินไป ธนาคารจะเกิดความเสี่ยงมาก ส่วนผู้ขอู้ จะเสี่ยงน้อยจนอาจทำให้ไม่มีความตั้งใจทำธุรกิจอย่างจริงจังเท่าที่ควร

อันดับที่ห้าพิจารณาจากหลักทรัพย์ค้ำประกันหนี้ หลักประกันหนี้เป็นสิ่งหนึ่งที่ธนาคารมักจะพิจารณาในการให้สินเชื่อ ในกรณีที่การให้สินเชื่อแก่ผู้ขอู้ล้มเหลว ธนาคารยังมีโอกาสที่จะได้รับการชำระหนี้คืนจากการขายทรัพย์สินของผู้ขอู้ที่นำมาจำนำหรือจำนองไว้ หรืออาจทวงสิทธิเรียกร้องเอาจากผู้ค้ำประกันได้ การให้สินเชื่อโดยมีหลักประกันทำให้ธนาคารลดความเสี่ยงต่อหนี้สูญที่อาจเกิดขึ้นได้มากกว่าให้สินเชื่อโดยไม่มีหลักประกัน หลักประกันแต่ละประเภทที่ผู้ขอู้เสนอมาน ควรพิจารณาถึงคุณภาพของหลักประกันดูว่า มีน้ำหนักพอที่จะใช้ค้ำประกันหนี้ที่ขอมานั้นได้ไหม หลักประกันแต่ละประเภทจะมีสภาพคล่องแตกต่างกันไป ธนาคารต้องพิจารณาว่ามีคุณภาพและน้ำหนักพอที่จะใช้ค้ำประกันหนี้ที่ขอมานี้แต่ละครั้งนั้นได้เหมาะสมหรือไม่

อันดับหกพิจารณาจาก เงื่อนไขต่าง ๆ ที่แปรเปลี่ยนอาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของผู้ขอู้ได้ เช่น ภาวะทางเศรษฐกิจ ภาวะทางสังคมและการเมืองที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ รวมถึงเงื่อนไขต่าง ๆ ในธุรกิจนั้น ๆ เช่น การแข่งขันในธุรกิจนั้นมีมากน้อยเพียงใด ขนาดและฐานะของผู้ขอู้ที่ทำการอยู่เปรียบเทียบกับคู่แข่งเป็นอย่างไร และเงื่อนไขที่เกี่ยวกับตัวผู้ขอู้ หรือทีมงานบริหารมีความรู้ความสามารถและความชำนาญที่จะคุมงานด้านต่าง ๆ ของกิจการไปได้ด้วยดี มีระบบและนโยบายในการบริหารงานและดำเนินงานดีพอ ที่จะทำให้งิการก้าวหน้ามั่นคงและเจริญเติบโตขึ้นหรือไม่ และปัจจัยอื่น ๆ ที่ใช้ร่วมพิจารณา เช่น ทำเลที่ตั้งของหอพัก พื้นที่ใช้สอยในห้องพักและสิ่งอำนวยความสะดวก บริการพิเศษที่ให้กับผู้เข้าพักในการขนย้ายสัมภาระ การไม่เก็บเงินมัดจำในการเข้าพัก ในกรณีที่เป็นสินเชื่ธุรกิจหอพัก เป็นต้น (ตารางที่ 3.2)

ตารางที่ 3.2 หลักเกณฑ์ในการพิจารณาสินเชื่อธุรกิจหอพักอาศัยของธนาคารพาณิชย์

หลักเกณฑ์ในการพิจารณาสินเชื่อธุรกิจหอพักอาศัยของธนาคารพาณิชย์	จำนวน (ราย)	ร้อยละของผู้ตอบทั้งหมด	อันดับที่
นโยบายของธนาคาร ( BANK POLICY)	12	100	1
วัตถุประสงค์ของผู้ขอสินเชื่อ (PURPOSE)	12	100	1
ความสามารถ (CAPACITY)	11	91.67	2
คุณสมบัติ (CHARACTER)	10	83.33	3
เงินทุน (CAPITAL)	9	75	4
หลักทรัพย์ค้ำประกัน (COLLATERRAL)	8	66.67	5
เงื่อนไข ต่าง ๆ (CONDITION)	7	58.33	6
ทำเลที่ตั้งของหอพักอาศัย	4	33.33	7
พื้นที่ใช้สอยและสิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพักอาศัย	4	33.33	7
บริการพิเศษที่ให้กับผู้พักอาศัย เช่น ขนย้ายสัมภาระให้ผู้เข้าพัก	3	25	8
ไม่มีการเก็บค่าสาธารณูปโภคที่ใช้ในห้องพัก	3	25	8
การไม่เก็บค่ามัดจำในการเข้าพัก	2	16.66	9
บริการเคเบิลทีวีในห้องโดยไม่เสียค่าใช้จ่าย	2	16.66	9

หมายเหตุ : ผู้ตอบแบบสอบถามตอบมากกว่า 1 คำตอบ

ที่มา : จากการสำรวจ

### 3.1.3 สาเหตุที่ทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจหอพักไม่สามารถชำระหนี้ได้ตามกำหนด

สาเหตุหลักที่ทำให้ผู้ประกอบการไม่สามารถชำระหนี้ได้ตามกำหนด ในความคิดเห็นของพนักงานของธนาคาร สามารถแบ่งการพิจารณาออกได้เป็น 3 ช่วงเวลา ดังนี้คือ

1) ช่วงปี พ.ศ. 2538-2540 สาเหตุแรกเกิดจากลูกหนี้ใช้จ่ายฟุ่มเฟือยและไม่รู้จักวางแผนงบประมาณการใช้จ่าย โดยมีสัดส่วนสูงถึงร้อยละ 91.67 เจ้าหน้าที่ธนาคารแห่งหนึ่งระบุว่า ในช่วงปีดังกล่าวการปล่อยสินเชื่อของธนาคารขาดความรัดกุมแต่ละสาขาเร่งขยายสินเชื่อเพื่อให้ได้เป้าหมายนโยบายจากฝ่ายจัดการ ไม่มีการติดตามสินเชื่อที่อนุมัติออกไปว่าผู้ขอสินเชื่อได้ปฏิบัติตามวัตถุประสงค์นั้นหรือไม่ สาเหตุที่สองคืออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารพาณิชย์ปรับสูงขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการที่ใช้สินเชื่อกับธนาคารต้องมีภาระในการผ่อนชำระมากขึ้น จากการผ่อนชำระเดิม ตัวอย่างเช่น ผู้กู้รายหนึ่งผ่อนชำระเงินให้กับธนาคารเดือนละ 3,250 บาท ในจำนวนนี้เป็นชำระเงินต้นเพียง 1,621.21 บาท ที่เหลือ 1,628.79 บาท เป็นดอกเบี้ย ต่อมาอัตราดอกเบี้ยปรับตัวสูงขึ้นปรากฏว่าเงินที่ผ่อนนั้นกลายเป็นเงินต้นลดลงเหลือเพียง 1,168.71 บาท และเป็นดอกเบี้ยสูงถึง 2,081.29 เป็นต้น ทำให้ผู้ประกอบการต้องชำระเงินกู้ในแต่ละเดือนเพิ่มขึ้นจากเดิม เพื่อที่จะสามารถชำระหนี้เงินต้นหมดสิ้นภายในระยะเวลาที่ธนาคารกำหนด และสาเหตุที่ 3 คือผู้ประกอบการธุรกิจหอพักอาศัยประกอบธุรกิจหลายประเภททำให้บริหารงานไม่ทั่วถึง ไม่สามารถควบคุมรายได้และค่าใช้จ่ายได้ เจ้าหน้าที่ธนาคารแห่งหนึ่งระบุว่า ในช่วงปีดังกล่าวเศรษฐกิจอยู่ในยุคฟองสบู่ ทำให้ผู้ประกอบการขยายการทำธุรกิจหลายประเภทเกินขนาด ทำให้ไม่สามารถควบคุมธุรกิจได้ทั่วถึง ส่วนสาเหตุที่สี่ พบว่าลูกค้ายกเงินไม่มีความจริงใจที่จะชำระหนี้ มีการปกปิดข้อมูล ให้ข้อมูลไม่ตรงความเป็นจริง ผู้ประกอบการได้ให้ข้อมูลแก่ธนาคารไม่หมด เนื่องจากเกรงว่าถ้าให้ข้อมูลกับธนาคารตามความจริงจะไม่ได้รับการพิจารณาสินเชื่อ และปัญหาอื่น ๆ เช่น ประสบปัญหาภายในครอบครัว เกิดการหย่าร้างซึ่งมีผลทำให้รายได้คู่สมรสลดลง ภาระในการผ่อนชำระจะกลายเป็นบุคคลเดียวซึ่งในที่สุดก่อให้เกิดปัญหาหนี้ค้างชำระกับธนาคารและในกรณีกู้ร่วมโดยสามีและภรรยาต่างลงนามเป็นผู้ขอสินเชื่อจากธนาคาร ก็ทำให้หยุดการชำระหนี้กับธนาคารไปจนกว่าจะมีการตกลงกันเรื่องทรัพย์สินและหนี้สินเสร็จสิ้นและลูกหนี้บางรายก็ประสบอุบัติเหตุจนไม่สามารถดำเนินชีวิตได้ตามปกติ (ตารางที่ 3.3)

ตารางที่ 3.3 สาเหตุที่ทำให้ลูกหนี้ไม่สามารถชำระหนี้ได้ตามกำหนดในปี พ.ศ. 2538-2540

สาเหตุที่ทำให้ลูกหนี้ไม่สามารถชำระหนี้ได้ตามกำหนด	จำนวน (ราย)	ร้อยละของ ผู้ตอบทั้งหมด
ใช้จ่ายฟุ่มเฟือย	11	91.67
อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารพาณิชย์ปรับสูงขึ้น	10	83.33
ประกอบธุรกิจหลายประเภท บริหารไม่ทั่วถึง	9	75
ไม่มีความจริงใจที่จะชำระหนี้ ปกปิดข้อมูล	8	66.67
ประสบปัญหาภายในครอบครัว	7	58.33
ลูกหนี้ประสบอุบัติเหตุจนไม่สามารถดำเนินชีวิตได้ตามปกติ ทุพพลภาพ	3	25

หมายเหตุ : ผู้ตอบแบบสอบถามตอบมากกว่า 1 ข้อ

ที่มา : จากการสำรวจ

2) ช่วงปี พ.ศ. 2541-2542 สาเหตุแรกเกิดจากธุรกิจประสบปัญหาคู่แข่งขันมาก มีหอพักสร้างขึ้นใหม่ ประกอบกับเงินบาทมีค่าอ่อนตัวลง ทำให้บริษัทในเขตนิคมอุตสาหกรรมได้รับคำสั่งซื้อสินค้าจากต่างประเทศมากขึ้น บริษัทในเขตนิคมอุตสาหกรรมจึงมีการจ้างแรงงานเพิ่มขึ้นและทำการผลิตล่วงเวลาเนื่องจากได้รับคำสั่งซื้อจากบริษัทคู่ค้าในต่างประเทศ และในเขตนิคมอุตสาหกรรม ไม่มีที่พักอาศัยให้กับคนงาน จึงทำให้ธุรกิจหอพักอาศัย เป็นธุรกิจเดียวที่สามารถทำรายได้ให้กับผู้ประกอบการในช่วงปีดังกล่าวและก็เป็นธุรกิจที่ธนาคารยังคงพิจารณาสินเชื่อให้ โดยเฉพาะในจังหวัดที่มีเขตนิคมอุตสาหกรรมตั้งอยู่ สาเหตุที่สองคือธุรกิจขาดสภาพคล่อง ค่าใช้จ่ายมากกว่ารายรับ ในช่วงปีนี้การประกอบธุรกิจหลายประเภทซบเซาเนื่องจากภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยประสบปัญหาวิกฤต ผู้ประกอบที่มีห้องพักจำนวนน้อยและไม่ได้ปรับปรุงสภาพห้องพักให้น่าอยู่ ทำให้ผู้เช่าพักอาศัยลดลง นอกจากนี้คู่สมรสของผู้ประกอบธุรกิจหอพักบางรายประสบปัญหาการตกงานหรือมีรายได้ลดลงจากการประกอบธุรกิจส่วนตัว ทำให้รายได้ของครอบครัวลดลง เป็นผลทำให้รายได้จากการให้เช่าหอพักมีไม่เพียงพอ จนในที่สุดก็ทำให้ธุรกิจขาดสภาพคล่อง

สาเหตุที่สาม คือไม่เห็นความสำคัญของภาระหนี้ที่มีอยู่กับธนาคารมุ่งชำระหนี้ภายนอก ซึ่งคิดว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ธนาคารต่ำกว่า และสาเหตุที่สี่ คือการนำเงินไปใช้นอกกิจการ ทำให้ขาดเงินทุนหมุนเวียน สาเหตุอื่น คือขาดความชำนาญในการประกอบธุรกิจหอพัก (ตารางที่ 3.4)

ตารางที่ 3.4 สาเหตุที่ทำให้ลูกหนี้ไม่สามารถชำระหนี้ได้ตามกำหนดในปี พ.ศ. 2541-2542

สาเหตุที่ทำให้ลูกหนี้ไม่สามารถชำระหนี้ได้ตามกำหนด	จำนวน (ราย)	ร้อยละของ ผู้ตอบทั้งหมด
ธุรกิจประสบปัญหาที่มีคู่แข่งชันมาก	12	100
ธุรกิจขาดสภาพคล่อง ค่าใช้จ่ายมากกว่ารายรับ	10	83.33
ลูกหนี้ไม่เห็นความสำคัญของภาระหนี้ที่มีอยู่กับธนาคารมุ่งชำระหนี้ภายนอก	9	75
ผู้ประกอบการขาดเงินทุนหมุนเวียน เพราะนำเงินไปใช้ นอกกิจการ	8	66.67
ผู้ประกอบการขาดความรู้ความชำนาญในการบริหารธุรกิจ	2	16.66

หมายเหตุ : ผู้ตอบแบบสอบถามตอบมากกว่า 1 ข้อ

ที่มา : จากการสำรวจ

3) ช่วงปี พ.ศ. 2543-2544 การที่ลูกหนี้ไม่สามารถชำระหนี้กับธนาคารได้ตามกำหนด สาเหตุแรกเกิดจากผู้ประกอบการธุรกิจหอพักอาศัยได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจต่างประเทศ ในช่วงปีนี้เป็นผลจากระบบเศรษฐกิจของประเทศคู่ค้าของไทยเริ่มถดถอยลง บริษัทในนิคมอุตสาหกรรมได้รับคำสั่งซื้อสินค้าลดลง เป็นเหตุให้มีการปลดและลดคนงานในบริษัทลง ทำให้ธุรกิจหอพักชบเซา สาเหตุที่สองคือผู้ประกอบการมีหนี้ภายนอกสูง ในช่วงปีนี้ธนาคารส่วนใหญ่ยังคงงดการพิจารณาสินเชื่อ ทำให้ผู้ประกอบการที่ขาดเงินทุนหมุนเวียน ใช้แหล่งเงินกู้นอกระบบ และเสียดอกเบี้ยในอัตราสูงถึงร้อยละ 10 ต่อเดือน สาเหตุที่สามคือผู้ประกอบการมีสัดส่วนเงินกู้กับเงินลงทุนสูงไป ทำให้ไม่สามารถชำระหนี้ได้ตามกำหนด และสาเหตุอื่นที่พบคือลูกหนี้เสียชีวิต หลักประกันที่เป็นหลักทรัพย์บางส่วนถูกเวนคืน (ตารางที่ 3.5)



ตารางที่ 3.5 สาเหตุที่ทำให้ลูกหนี้ไม่สามารถชำระหนี้ได้ตามกำหนดในปี พ.ศ.2543-2544

สาเหตุที่ทำให้ลูกหนี้ไม่สามารถชำระหนี้ได้ตามกำหนด	จำนวน (ราย)	ร้อยละของผู้ ตอบทั้งหมด
ลูกหนี้ได้รับผลกระทบจากวิกฤตเศรษฐกิจ	12	100
ลูกหนี้มีหนี้ภายนอกสูง	10	83.33
ลูกหนี้มีสัดส่วนเงินกู้กับเงินลงทุนสูงไป	8	66.67
ลูกหนี้เสียชีวิต	4	33.33
หลักประกันที่เป็นหลักทรัพย์ของลูกหนี้บางส่วนถูกเวนคืน	2	16.66

หมายเหตุ : ผู้ตอบแบบสอบถามตอบมากกว่า 1 ข้อ  
ที่มา : จากการสำรวจ

### 3.2 ข้อมูลของผู้ประกอบการธุรกิจหอพักอาศัย

#### 3.2.1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ประกอบการ

จากการศึกษาพบว่าผู้ประกอบการธุรกิจหอพักอาศัยส่วนใหญ่เป็นเพศชายร้อยละ 62.15 และเพศหญิงร้อยละ 37.85 มีอายุระหว่าง 51-60 ปีมากที่สุดถึงร้อยละ 65.42 รองลงมาอยู่ระหว่าง 41-50 ปี ร้อยละ 20.56 และอายุระหว่าง 30-40ปี ร้อยละ 14.02 ตามลำดับ ผู้ประกอบการธุรกิจหอพักอาศัยมีรายได้หลักจากธุรกิจหอพักให้เช่า ร้อยละ 60.28 รองลงมาประกอบอาชีพค้าขายเป็นอาชีพหลักร้อยละ 37.85 และรับราชการ ร้อยละ 1.87 ระดับการศึกษาของผู้ประกอบการส่วนใหญ่จบมัธยมศึกษา ร้อยละ 59.34 ระดับประถมศึกษา ร้อยละ 18.23 อนุปริญญา ร้อยละ 17.29 และปริญญาตรี ร้อยละ 5.14 ตามลำดับ เมื่อพิจารณาเกี่ยวกับรายได้ของผู้ประกอบการหอพักพบว่า มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนระหว่าง 20,001 - 40,000 บาท ร้อยละ 55.14 มากที่สุด รองลงมารายได้เฉลี่ยต่อเดือน 10,000 - 20,000 บาท ร้อยละ 24.77 และรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 40,001 - 60,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 12.15 สำหรับรายได้เฉลี่ยต่อเดือนมากกว่า 60,001 พบว่ามีเพียง ร้อยละ 7.95 ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ ดำเนินธุรกิจหอพักอาศัยมากกว่า 6 ปี สูงถึง ร้อยละ 41.59 รองลงมาคือมากกว่า 7 ปี ร้อยละ 24.77 มากกว่า 8 ปี ร้อยละ 12.62 และมากกว่า 9 ปี ร้อยละ 8.42 ตามลำดับ ส่วนใหญ่มีห้องพักไว้บริการให้เช่าเฉลี่ย 20 - 30 ห้อง มากที่สุดถึง ร้อยละ 75.24 และที่เหลือมีห้องพักมากกว่า 30 ห้องขึ้นไป สำหรับอัตราค่าเช่าของห้องพักที่ผู้ประกอบการคิดค่าเช่ากับผู้เช่านั้นอยู่ระหว่างเดือนละ 800 - 1,200 บาทมากที่สุดถึงร้อยละ 83.65 รองลงมาคือเดือนละ 1,250 - 1,500 บาท ร้อยละ 14.49 และสำหรับค่าเช่าห้องพักที่สูงกว่าเดือนละ 1,500 บาทมีเพียงร้อยละ 1.87 ตามลำดับ (ตารางที่ 3.6)

ตารางที่ 3.6 ข้อมูลทั่วไปของผู้ประกอบการธุรกิจหอพักอาศัยในเขต ต.บ้านกลาง อ.เมืองลำพูน

ข้อมูลทั่วไปของผู้ประกอบการธุรกิจหอพักอาศัย	จำนวน (ราย)	ร้อยละของ ผู้ตอบทั้งหมด
เพศ		
ชาย	133	62.15
หญิง	81	37.85
อายุ		
20 - 30 ปี	-	-
30 - 40 ปี	30	14.02
40 - 50 ปี	44	20.56
50 - 60 ปี	140	65.42
สถานะ		
โสด	4	1.87
แต่งงาน / มีครอบครัว	198	92.53
หย่า	12	5.61
อาชีพหลัก		
รับราชการ / พนักงานรัฐวิสาหกิจ	4	1.87
รับจ้าง	-	-
ประกอบธุรกิจหอพักอาศัย	129	60.28
ค้าขาย	81	37.85
ระดับการศึกษา		
ประถมศึกษา	39	18.23
มัธยมศึกษา	97	45.33
อนุปริญญา	37	17.29
ปริญญาตรี	41	19.16

ตารางที่ 3.6 (ต่อ)

ข้อมูลทั่วไปของผู้ประกอบการธุรกิจหอพักอาศัย	จำนวน (ราย)	ร้อยละของ ผู้ตอบทั้งหมด
รายได้ของหอพักต่อเดือน		
10,000 - 20,000 บาท	53	24.77
20,001 - 40,000 บาท	118	55.14
40,001 - 60,000 บาท	26	12.15
มากกว่า 60,001 บาท	17	7.95
ระยะเวลาในการประกอบธุรกิจหอพักอาศัย		
มากกว่า 5 ปี	27	12.62
มากกว่า 6 ปี	89	41.59
มากกว่า 7 ปี	53	24.77
มากกว่า 8 ปี	27	12.62
มากกว่า 9 ปี	18	8.42
จำนวนห้องพักให้เช่า		
20 - 30 ห้อง	161	75.24
31 - 50 ห้อง	42	19.63
มากกว่า 50 ห้อง	11	5.14
ค่าเช่าห้องพัก : เดือน		
800 - 1,200 บาท	179	83.65
1,250 - 1,500 บาท	31	14.49
มากกว่า 1,500 บาท	4	1.87

ที่มา : จากการสำรวจ

## 3.2.2 การใช้บริการสินเชื่อกับธนาคาร

การศึกษาถึงการใช้บริการสินเชื่อของผู้ประกอบการธุรกิจหอพักอาศัยกลุ่มตัวอย่างพบว่า ส่วนใหญ่ใช้บริการกับธนาคารทหารไทยมากที่สุดถึง ร้อยละ 36.45 ของผู้ประกอบการกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด รองลงมาคือใช้บริการของธนาคารไทยพาณิชย์ ร้อยละ 31.31 ธนาคารกสิกรไทย ร้อยละ 17.29 ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ร้อยละ 6.55 ธนาคารกรุงเทพ ร้อยละ 6.07 และธนาคารกรุงไทย ร้อย

ละ 2.33 ตามลำดับ ทางด้านการเดินบัญชีติดต่อใช้บริการกับธนาคารพบว่าผู้ประกอบการส่วนใหญ่ใช้บริการกับธนาคารเฉลี่ยสัปดาห์ละ 2 - 3 ครั้งสูงถึง ร้อยละ 78.96 รองลงมาคือติดต่อใช้บริการกับธนาคารทุกวัน ร้อยละ 12.15 ใช้บริการเดือนละ 1 - 3 ครั้ง ร้อยละ 5.61 และใช้บริการของธนาคารเฉลี่ยสัปดาห์ละครั้ง ร้อยละ 3.28 ตามลำดับ เมื่อพิจารณาทางด้านระยะเวลา ที่ไปติดต่อขอสินเชื่อกับธนาคารจนกระทั่งธนาคารอนุมัติสินเชื่อให้ส่วนใหญ่ ใช้เวลา 20 - 30 วัน ร้อยละ 65.88 รองลงมา ใช้ระยะเวลานานกว่า 30 วันขึ้นไปคิดเป็นร้อยละ 21.96 และใช้เวลา 10 - 19 วัน ร้อยละ 12.16 สำหรับวงเงินสินเชื่อที่ธนาคารอนุมัติให้ผู้ประกอบการที่ใช้บริการสินเชื่อ ธุรกิจหอพักอาศัยพบว่าผู้ประกอบการใช้วงเงินสินเชื่อกับธนาคารจำนวน 300,001 - 500,000 บาท มากที่สุดถึงร้อยละ 58.87 รองลงมาใช้วงเงินสินเชื่อกับธนาคารจำนวน 100,001 - 300,000 บาท ร้อยละ 34.11 สำหรับวงเงินสินเชื่อมากกว่า 500,001 บาท มีร้อยละ 6.07 และ ที่ใช้วงเงินสินเชื่อกับธนาคารน้อยกว่า 100,000 บาท ร้อยละ 0.95 ผู้ประกอบธุรกิจหอพักอาศัยที่ใช้บริการสินเชื่อ ได้ติดต่อขอสินเชื่อจากธนาคารส่วนใหญ่ได้รับวงเงินสินเชื่อตามที่ขอกู้ ร้อยละ 69.63 และได้รับวงเงินสินเชื่อน้อยกว่าที่ขอกู้ร้อยละ 30.37

สำหรับระยะเวลาในการผ่อนชำระพบว่า ผู้ประกอบการใช้ระยะเวลาในการผ่อนชำระ 6 - 7 ปี ร้อยละ 45.33 เป็นส่วนใหญ่ รองลงมาใช้เวลาในการผ่อนชำระ 3 - 5 ปี ร้อยละ 36.91 ผู้ประกอบการใช้เวลาในการผ่อนชำระ 8 - 10 ปี ร้อยละ 12.15 และใช้ระยะเวลาในการผ่อนชำระน้อยกว่า 3 ปี ร้อยละ 5.61 ตามลำดับ สำหรับเงื่อนไขในการผ่อนชำระต่อเดือนพบว่าผู้ประกอบการผ่อนชำระต่อเดือนระหว่าง 10,001 - 20,000 บาท ร้อยละ 59.81มากที่สุด รองลงมาผ่อนชำระต่อเดือนระหว่าง 20,001 - 40,000 บาท ร้อยละ 25.24 ส่วนที่ผ่อนชำระต่อเดือนน้อยกว่า 10,000 บาท ร้อยละ 9.35 และผ่อนชำระต่อเดือนมากกว่า 40,001 บาท ร้อยละ 5.6 อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อที่ธนาคารเรียกเก็บจากผู้ประกอบการ 214 รายที่ใช้บริการกับธนาคารพบว่าผู้ประกอบการต้องเสียดอกเบี้ยร้อยละ 10 ต่อปีมีมากที่สุดถึง ร้อยละ 75.24 ของผู้ประกอบการทั้งหมด รองลงมาร้อยละ 9 (ร้อยละ 19.16) และร้อยละ 8 (ร้อยละ 3.74) ตามลำดับ สำหรับค่าธรรมเนียมและค่าบริการ ที่ธนาคารเรียกเก็บในการติดต่อใช้บริการสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ ประกอบด้วย 1.ค่าใช้จ่ายในด้านของธนาคาร ได้แก่ ค่าอากรแสตมป์ 0.05%ของวงเงินกู้ ค่าธรรมเนียมแรกเข้า 2. ค่าใช้จ่ายของบริษัทภายนอกที่ทำการสำรวจหลักประกันให้กับผู้ขอสินเชื่อ คือค่าสำรวจหลักประกัน 3. ค่าใช้จ่ายสำนักงานที่ดิน ซึ่งค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เหล่านี้ขึ้นอยู่กับวงเงินที่จดจำนองหลักทรัพย์และวงเงินสินเชื่อที่ได้รับอนุมัติ โดยผู้ประกอบการต้องจ่ายค่าธรรมเนียมมากกว่า 7,500 บาท ร้อยละ 36.92 จ่ายค่าธรรมเนียม 5,001 - 7,500 บาท ร้อยละ 34.11 และจ่ายค่าธรรมเนียม 3,001 - 5,000 บาท ร้อยละ 28.97

ลักษณะในการใช้บริการสินเชื่อกับธนาคารพบว่าลงนามเป็นผู้ขอกู้ (กู้เดี่ยว) เป็นส่วนใหญ่ คิดเป็นร้อยละ 98.13 และลงนามเป็นผู้ขอกู้มากกว่า 2 คน (กู้ร่วม) เพียง ร้อยละ 1.87 สำหรับหลักประกันที่ผู้ประกอบการใช้เป็นหลักทรัพย์สินในการค้ำประกันสินเชื่อธุรกิจหอพักอาศัยกับธนาคารพบว่า ส่วนใหญ่ธนาคารประเมินราคาหลักประกันให้เฉลี่ยเท่ากับราคาซื้อขาย ร้อยละ 68.69 และ ธนาคารประเมินหลักประกันให้ต่ำกว่าราคาซื้อขาย ร้อยละ 31.31 (ตาราง 3.7)

ตารางที่ 3.7 การติดต่อใช้บริการสินเชื่อกับธนาคารพาณิชย์

การติดต่อใช้บริการสินเชื่อกับธนาคารพาณิชย์	จำนวน (ราย)	ร้อยละของ ผู้ตอบทั้งหมด
<b>ธนาคารที่ใช้บริการ</b>		
ทหารไทย	72	36.45
ไทยพาณิชย์	67	31.31
กสิกรไทย	37	17.29
กรุงศรีอยุธยา	14	6.55
กรุงเทพ	13	6.07
กรุงไทย	5	2.33
<b>การเดินบัญชีกับธนาคาร</b>		
ทุกวัน	26	12.15
เฉลี่ยสัปดาห์ละ 2-3 ครั้ง	169	78.96
เฉลี่ยสัปดาห์ละครั้ง	7	3.28
เดือนละ 1-3 ครั้ง	12	5.61
<b>ระยะเวลาที่ขอใช้บริการสินเชื่อและธนาคารอนุมัติ</b>		
7 - 9 วัน	-	-
10 - 19 วัน	26	12.16
20 - 30 วัน	141	65.88
มากกว่า 30 วัน	47	21.96

ตารางที่ 3.7 (ต่อ)

การติดต่อใช้บริการสินเชื่อกับธนาคารพาณิชย์	จำนวน (ราย)	ร้อยละของ ผู้ตอบทั้งหมด
วงเงินสินเชื่อที่ใช้กับธนาคาร		
น้อยกว่า 100,000 บาท	2	0.95
100,001 – 300,000 บาท	73	34.11
300,001 – 500,000 บาท	126	58.87
มากกว่า 500,000 บาท	13	6.07
วงเงินสินเชื่อที่ได้รับ		
ตามวงเงินที่ขอกู้	149	69.63
น้อยกว่าวงเงินที่ขอกู้	65	30.37
ระยะเวลาในการผ่อนชำระ		
น้อยกว่า 3 ปี	12	5.61
3-5 ปี	79	36.91
6-7 ปี	97	45.33
8-10 ปี	26	12.15
จำนวนเงินผ่อนชำระต่อเดือน		
น้อยกว่า 10,000 บาท	20	9.35
10,001 - 20,000 บาท	128	59.81
20,001 - 40,000 บาท	54	25.24
มากกว่า 40,001 บาท	12	5.6
อัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารเรียกเก็บต่อปี		
ร้อยละ 7	4	1.86
ร้อยละ 8	8	3.74
ร้อยละ 9	41	19.16
ร้อยละ 10	161	75.24

ตารางที่ 3.7 (ต่อ)

การติดต่อใช้บริการสินเชื่อกับธนาคารพาณิชย์	จำนวน (ราย)	ร้อยละของ ผู้ตอบทั้งหมด
ค่าธรรมเนียมและค่าบริการต่าง ๆ ที่ธนาคารเรียกเก็บ ในการติดต่อขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ต่อครั้ง		
3,001 – 5,000 บาท	62	28.97
5,001 – 7,500 บาท	73	34.11
มากกว่า 7,500 บาท – 30,000 บาท	79	36.92
ลักษณะการลงนามขอสินเชื่อ		
ผู้เดียว	210	98.13
ผู้ร่วม	4	1.87
หลักประกันที่ธนาคารประเมิน		
เท่ากับราคาซื้อขาย	147	68.69
ต่ำกว่าราคาซื้อขาย	67	31.31

ที่มา : จากการสำรวจ

### 3.2.3 ปัญหาในการใช้บริการสินเชื่อในธุรกิจหอพักอาศัยของผู้ประกอบการ

ปัญหาที่เกิดขึ้นจากการขอใช้บริการสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์นั้น ผู้ประกอบการกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เห็นว่า ระยะเวลาในการติดต่อขอสินเชื่อกับธนาคารต้องใช้เวลาานานมาก สูงถึง ร้อยละ 92.52 อันดับสองคือระเบียบของธนาคารที่มีขั้นตอนมากและยุ่งยาก ร้อยละ 71.96 อันดับสามคือเอกสารและหลักฐานในการขอสินเชื่อจำนวนมาก ร้อยละ 51.40 และอันดับสี่คือธนาคารอนุมัติวงเงินสินเชื่อให้น้อยเกินไป ร้อยละ 43.92 อันดับห้าธนาคารพาณิชย์กำหนดเวลาในการผ่อนชำระหนี้สั้นเกินไป ร้อยละ 33.18 อันดับหกคือ อัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารคิดกับผู้ใช้สินเชื่อสูงเกินไป ร้อยละ 28.04 รวมทั้งการประเมินราคาหลักทรัพย์ค้ำประกันต่ำ ร้อยละ 20.10 ปัญหาในการไปติดต่อกับธนาคารในการใช้สินเชื่อยังพบว่า มีพนักงานธนาคารที่ให้บริการด้านสินเชื่อน้อยไม่เพียงพอต่อการบริการ ร้อยละ 14.49 พนักงานธนาคารบริการไม่สุภาพ ไม่มีมนุษยสัมพันธ์ ร้อยละ 9.35 ค่าธรรมเนียมที่ต้องจ่ายให้กับธนาคารสูงเกินไป ร้อยละ 3.27 และธนาคารไม่ชี้แจงวิธีการผ่อนชำระเงินคืนกับธนาคารให้ลูกค้าได้เข้าใจอย่างชัดเจน ร้อยละ 0.93 (ตาราง 3.8)

ตารางที่ 3.8 ปัญหาในการใช้บริการสินเชื่อในธุรกิจหอพักอาศัย

ปัญหาในการใช้บริการสินเชื่อในธุรกิจหอพักอาศัย	จำนวน (ราย)	ร้อยละของผู้ ตอบทั้งหมด
ระยะเวลาในการติดต่อขอสินเชื่อใช้เวลานาน	198	92.52
ระเบียบธนาคารมีขั้นตอนมากและยุ่งยาก	154	71.96
ธนาคารต้องการเอกสารและหลักฐานในการขอสินเชื่อจำนวนมาก	110	51.40
ธนาคารอนุมัติวงเงินสินเชื่อน้อยกว่า	94	43.92
ธนาคารกำหนดระยะเวลาในการผ่อนชำระหนี้สั้นเกินไป	71	33.18
อัตราดอกเบี้ยสูง	60	28.04
ธนาคารประเมินราคาหลักทรัพย์ค้ำประกันต่ำ	43	20.10
พนักงานธนาคารมีจำนวนน้อยไม่พอต่อการบริการ	31	14.49
พนักงานธนาคารบริการไม่สุภาพ ไม่มีมนุษยสัมพันธ์	20	9.35
ธนาคารคิดค่าธรรมเนียมสูง	7	3.27
ธนาคารไม่ชี้แจงวิธีการผ่อนชำระเงินคืนกับธนาคารให้ลูกค้าได้เข้าใจอย่างชัดเจน	2	0.93

หมายเหตุ : ผู้ตอบแบบสอบถามตอบมากกว่า 1 ข้อ

ที่มา : จากการสำรวจ

### 3.2.4 สาเหตุที่ทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจหอพักอาศัยไม่สามารถชำระหนี้กับธนาคารได้

จากการสอบถามผู้ประกอบการที่ใช้บริการสินเชื่อธุรกิจหอพักอาศัยที่เคยค้างชำระหนี้กับธนาคารและผู้ประกอบการที่ชำระหนี้ไม่ตรงตามกำหนด ให้ความคิดเห็นว่า สาเหตุที่ทำให้ไม่สามารถชำระหนี้กับธนาคารได้ตามกำหนด สาเหตุแรกมาจากธุรกิจประสบปัญหา มีคู่แข่งเพิ่มขึ้นจำนวนมาก สูงถึงร้อยละ 78.97 อันดับที่สองมาจากผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจซบเซาโรงงานในเขตนิคมอุตสาหกรรม ปลอดภัย ลดคนงานลง ร้อยละ 50.47 อันดับที่สาม รายได้ของกลุ่มสมรสลดลง ทำให้ไม่สามารถผ่อนตามงวดได้ ร้อยละ 45.79 อันดับที่สุดคือผู้ประกอบการนำเงินไปใช้จ่ายอย่างอื่น ร้อยละ 36.45 อันดับสุดท้ายคือผู้ประกอบการขาดการผ่อนชำระจนทำให้ดอกเบี้ยสูงขึ้นไป ร้อยละ 21.50 อันดับสุดท้ายคือผู้ประกอบการมีหนี้สินนอกระบบ มีการกู้เงินจากแหล่งเงินกู้ที่มีใช้สถาบันการเงิน ร้อยละ 15.42 และผู้ประกอบการประสบปัญหาภายในครอบครัว มีการหย่าร้าง ร้อยละ 13.55

(ตาราง 3.9)



ตารางที่ 3.9 สาเหตุที่ทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจหอพักอาศัยไม่สามารถชำระหนี้ให้กับธนาคาร

สาเหตุที่ทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจหอพักอาศัย ไม่สามารถชำระหนี้ให้กับธนาคาร	จำนวน (ราย)	ร้อยละของ ผู้ตอบทั้งหมด
ธุรกิจประสบปัญหา มีคู่แข่งเพิ่มขึ้นจำนวนมาก	169	78.97
ผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจ ชบเซาโรงงานปลด,ลด คนงาน	108	50.47
รายได้คู่สมรสลดลงทำให้ไม่สามารถผ่อนตามงวดได้	98	45.79
ผู้ประกอบการนำเงินไปใช้จ่ายอย่างอื่น	78	36.45
ผู้ประกอบการขาดการผ่อนชำระจนทำให้ดอกเบี้ยสูง	46	21.50
ผู้ประกอบการมีหนี้สินนอกระบบ	33	15.42
ผู้ประกอบการประสบปัญหาภายในครอบครัว หย่าร้าง	29	13.55

หมายเหตุ : ผู้ตอบแบบสอบถามตอบมากกว่า 1 ข้อ

ที่มา : จากการสำรวจ

### 3.2.5 ความคิดเห็นของผู้ประกอบการในการแก้ปัญหาหนี้ที่ค้างชำระกับธนาคารพาณิชย์

ผู้ประกอบการหอพักอาศัยกลุ่มตัวอย่างเห็นว่าในกรณีที่ผู้ประกอบการหอพักค้างชำระเงินกับธนาคารพาณิชย์ ธนาคารพาณิชย์ควรจะมีนโยบายผ่อนปรนหนี้ที่ค้างชำระนี้บ้าง โดยผู้ประกอบการส่วนใหญ่เห็นว่าต้องการให้ธนาคารลดระยะเวลาการชำระหนี้ให้กับผู้ประกอบการ สูงถึงร้อยละ 83.65 รองลงมาต้องการให้ธนาคารลดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลง ร้อยละ 70.56 ลดจำนวนเงินในการผ่อนชำระต่อเดือนลง ร้อยละ 60.75 ขยายระยะเวลาในการผ่อนชำระหนี้เพิ่มขึ้น ร้อยละ 45.33 เพิ่มวงเงินสินเชื่อให้ผู้ประกอบการ เพื่อเพิ่มสภาพคล่อง โดยเฉพาะในรายที่ต้องการปรับปรุงซ่อมแซมห้องพัก เพื่อสามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นได้ ร้อยละ 34.11 ตามลำดับ

(ตาราง 3.10)

ตารางที่ 3.10 นโยบายที่ต้องการให้ธนาคารผ่อนปรนในกรณีที่ค้างชำระหนี้

นโยบายที่ต้องการให้ธนาคารผ่อนปรน ในกรณีที่ค้างชำระหนี้	จำนวน (ราย)	ร้อยละของ ผู้ตอบทั้งหมด
ปลอดระยะเวลาในการชำระหนี้	179	83.65
ลดอัตราดอกเบี้ยลง	151	70.56
ลดจำนวนเงินในการผ่อนชำระต่อเดือนลง	130	60.75
ขยายเวลาชำระหนี้ให้นานขึ้น	97	45.33
เพิ่มวงเงินสินเชื่อให้ผู้ประกอบการที่ต้องการปรับปรุงหรือ ซ่อมแซมหอพัก	73	34.11

หมายเหตุ : ผู้ตอบแบบสอบถามตอบมากกว่า 1 ข้อ

ที่มา : จากการสำรวจ