

บทที่ 1

บทนำ

หลักการและเหตุผล

หนึ่งในปัจจัยสี่ที่มีความสำคัญของมนุษย์ คือที่อยู่อาศัย ซึ่งมีความแตกต่างกันไปตามลักษณะทางด้านเศรษฐกิจ สังคม และวัฒนธรรม การได้มาซึ่งที่อยู่อาศัยในปัจจุบันต้องใช้เงินจำนวนมาก ซึ่งส่วนใหญ่ได้มาจากบุคคลเชื่อ (Credit) เข้ามาเกี่ยวข้องในการอำนวยความสะดวกในการซื้อขาย ก่อให้เกิดการขยายตัวทั้งด้านการค้าและเศรษฐกิจ องค์กรที่สำคัญองค์กรหนึ่งคือสถาบันการเงิน โดยเฉพาะธนาคารพาณิชย์ซึ่งเป็นสถาบันการเงินประเภทหนึ่ง ซึ่งเป็นแหล่งเงินทุนที่สำคัญในระบบเศรษฐกิจ ได้เข้าไปมีส่วนทำให้มาตรฐานการดำเนินชีวิตของคนในสังคมดีขึ้น และมีบทบาทในการตอบสนองความต้องการของผู้ต้องการมีที่อยู่อาศัย (สมาคมสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย, 2549)

ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นธนาคารพาณิชย์ ขนาดกลางแห่งหนึ่งที่ให้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ได้ประสานงานให้สถาบันศศินทร์ ทำการศึกษาโครงการ “The Development of Key Strategic Transformation for Sustainable Growth” เพื่อวิเคราะห์สภาพแวดล้อม ทั้งปัจจัยภายในและภายนอก นำไปสู่การกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ชัดเจน เพื่อพัฒนาช่องทางการจัดจำหน่าย ใน การสร้าง/เพิ่มมูลค่าสินค้า และบริการให้สอดรับกับความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย ซึ่งผลการศึกษายield ของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย พบร่วมกับธนาคารฯ มีส่วนแบ่งตลาดของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเฉลี่ยปีละ 5 ปีเมื่อเปรียบเทียบกับตลาดรวมสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยคิดเป็นร้อยละ 1.5 และเมื่อเปรียบเทียบเฉพาะ ระบบธนาคารพาณิชย์ ไม่รวมสถาบันการเงินเฉพาะกิจ (ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน) คิดเป็นร้อยละ 3.0 ซึ่งอยู่ในเกณฑ์ค่อนข้างต่ำ ทั้งนี้ ณ ปี 2550 ธนาคารฯ มียอดคงค้างสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจำนวน 22,541 ล้านบาท โดยยอดคงค้างของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของทั้งระบบรวมมีจำนวน 1,489,060 ล้านบาท และยอดคงค้างของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเฉพาะระบบธนาคารพาณิชย์ไม่รวมสถาบันการเงินเฉพาะกิจมีจำนวน 771,024 ล้านบาท ทั้งนี้ธนาคารฯ มียอดคงค้างสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยอยู่ในอันดับที่ 8 ของระบบธนาคารพาณิชย์ (ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2552 : ออนไลน์)

ดังนั้น ธนาคารฯ จึงกำหนดแผนกลยุทธ์ และเป้าหมาย ให้สอดคล้องกับพันธกิจในหัวข้อ “เพิ่มประสิทธิภาพช่องทางการจัดจำหน่าย” โดยกำหนดกลุ่มลูกค้าเป็นลูกค้ารายย่อย และกำหนดให้ Product สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเป็น Product Champion คู่แข่งคือธนาคารขนาดกลาง โดย

กำหนดเป้าหมายสินเชื่อเพิ่มสูตรของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (ฝ่ายสินเชื่อเคหะ บมจ.ธนาคารนรา
หลวงไทย, 2552) ดังตารางที่ 1

ตารางที่ 1 เป้าหมายสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ปี 2551 – 2555

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	ปี 2550	ปี 2551	ปี 2552	ปี 2553	ปี 2554	ปี 2555
ยอดคงค้างสินเชื่อ	22,541	34,541	49,541	68,541	92,541	122,541
เป้าหมายสินเชื่อเพิ่มสูตร		12,000	15,000	19,000	24,000	30,000
อัตราการเจริญเติบโต (%)		53.2%	43.4%	38.4%	35.0%	32.4%
ส่วนแบ่งตลาด (%)	1.5%	2.1%	2.9%	3.7%	4.6%	5.6%

หมายเหตุ ประมาณการอัตราการเจริญเติบโตของตลาดรวมสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ร้อยละ 8.0%

อย่างไรก็ตาม ตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ในปัจจุบัน มีการแบ่งขั้นอย่างรุนแรง และเป็นสินเชื่อแบบอัตราดอกเบี้ยลอยตัว (Float Rate) เป็นส่วนใหญ่ อาจจะมีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยในปีแรกๆ เป็นอัตราคงที่ (Fixed Rate) ที่ค่อนข้างต่ำโดยคิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.99 ถึง ร้อยละ 3.99 ในปีแรก หรือคงคิดดอกเบี้ยในปีแรก (บริษัทอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าร่วมโครงการ Post Finance จะชดเชยดอกเบี้ยประมาณร้อยละ 1 – 3.99 ในปีแรก) หลังจากนั้นคิดอัตราดอกเบี้ยลอยตัว โดยอิงกับอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) MRR (Minimum Retail Rate) หรือ MHR (Minimum Housing Rate) เพื่อจูงใจให้ลูกค้าเลือกใช้บริการเพิ่มขึ้น (ฝ่ายสินเชื่อเคหะ บมจ.ธนาคารนรา
หลวงไทย, 2552)

ทั้งนี้การเพิ่มขึ้นของสินเชื่อเพียงอย่างเดียวไม่ทำให้ธุรกิจอยู่รอดได้ เพราะธนาคารจะต้องหักกำไรจากการได้รับเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยคืนจากลูกหนี้ในระยะเวลาที่กำหนด แต่ในทางกลับกันหากธนาคารไม่ได้รับชำระหนี้คืนค่างวดตามเงื่อนไขที่กำหนด ธนาคารก็จะสูญเสียรายได้จากการเบี้ย อันเป็นแหล่งรายได้ที่สำคัญ ในขณะที่ค่าใช้จ่ายจากต้นทุนเงินทุน และค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานยังคงเกิดขึ้น รวมทั้งการการกันเงินสำรองก็จะเพิ่มสูงขึ้นด้วย โดยเฉพาะลูกหนี้ที่ผิดนัดชำระหนี้และเป็นหนี้ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในปีแรก เนื่องจากสินเชื่อดังกล่าวจะไม่สร้างรายได้ แต่มีต้นทุนซึ่งจะส่งผลให้ธนาคารฯ เกิดความเสี่ยงจากการนำรายได้เนื่องจากอัตราผลตอบแทนจากการเบี้ยที่ธนาคารฯ จะได้รับจากลูกหนี้ในปีแรกเมื่อร่วมส่วนที่บริษัทอสังหาริมทรัพย์ชดเชยให้ มีส่วนต่างจากรายได้ดอกเบี้ยรับกับต้นทุนค่อนข้างต่ำ อีกทั้งอัตราส่วนสินเชื่อต่อหลักประกัน (ปัจจุบันอยู่ในอัตราเฉลี่ยร้อยละ 80) อยู่ในเกณฑ์ที่สูง (ฝ่ายสินเชื่อเคหะ บมจ. ธนาคารนรา
หลวงไทย, 2552) และ

ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการติดตามหนี้ อีกทั้งกรณีที่ธนาคารดำเนินการทางกฎหมาย กว่าที่ธนาคารจะได้รับเงินคืน อาจต้องใช้เวลาและหลักประกันอาจไม่คุ้มหนี้

จากผลการดำเนินงานการอำนวยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ทำสัญญาระหว่างปี 2551 มีสินเชื่อที่ได้รับการอนุมัติใหม่ จำนวน 7,749 ราย วงเงินรวม 17,176 ล้านบาท เมื่อเวลาผ่านไป 1 ปี จำนวนลูกหนี้ลดลงเหลือ 7,535 ราย วงเงิน 16,692 ล้านบาท ยอดคงค้างจำนวน 14,682 ล้านบาท โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2552 พบว่า มีบัญชีที่เป็นลูกหนี้ที่ผิดนัดชำระหนี้ในปีแรก มีจำนวน 357 ราย มียอดคงค้างสินเชื่อจำนวน 1,039 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนที่สูงถึงร้อยละ 6.2 ของยอดคงค้าง สินเชื่อท่อนุมัติใหม่ระหว่างปี 2551

จากเหตุผลดังกล่าว ผู้ศึกษาจึงมีความสนใจที่จะทำการศึกษาลึ婆婆ที่มีความสัมพันธ์กับการเป็นลูกหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในปีแรก โดยศึกษาวิเคราะห์ผลกระบวนการ ปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลต่อลูกหนี้ ว่าปัจจัยใดเป็นตัวแปรที่สำคัญ ที่มีความสัมพันธ์กับการเป็นลูกหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในปีแรก

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

เพื่อศึกษาลึ婆婆ที่มีความสัมพันธ์กับการเป็นลูกหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในปีแรก ของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยธนาคารกรุงเทพไทย จำกัด (มหาชน)

ประโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษา

1. ทำให้ทราบลึ婆婆ที่มีความสัมพันธ์กับการเป็นลูกหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในปีแรก ของลูกหนี้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารกรุงเทพไทย จำกัด (มหาชน)

2. เพื่อนำไปใช้ในการวางแผน และกำหนดกลยุทธ์ในการอำนวยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยให้เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ เพื่อป้องกันความเสี่ยงด้านสินเชื่อที่จะเกิดขึ้นในอนาคต

นิยามศัพท์

ปัจจัย หมายถึง คุณสมบัติพื้นฐานในการพิจารณาวิเคราะห์สินเชื่อของสถาบัน การเงิน ซึ่งได้แก่ นโยบาย 6 C's นโยบาย 3 P's และแนวคิดเกี่ยวกับมูลเหตุของการค้างชำระหนี้ เนพะปัจจัยที่เกิดจากตัวลูกหนี้ โดยปัจจัยที่คาดหมายว่าจะส่งผลต่อการเป็นลูกหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในปีแรก ของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยธนาคารกรุงเทพไทย จำกัด (มหาชน) ในการศึกษานี้ ได้แก่ เพศ อายุ สถานภาพการสมรส อัชีพ รายได้ วงเงินกู้ สัดส่วนเงินผ่อนชำระกับรายได้ต่อเดือน

อัตราส่วนของเงินกู้ต่อมูลค่าหลักทรัพย์ค้ำประกัน การมีหนี้สินอื่น การทำประกันคุ้มครองวงเงิน กู้ วัตถุประสงค์ในการขอสินเชื่อ และประเภทหลักประกัน

ลูกหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในปีแรก หมายถึง ลูกหนี้สินเชื่อที่ดำเนินติกรรมสัญญา ตั้งแต่ มกราคม – ธันวาคม 2551 ที่ผิดนัดชำระหนี้ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญา ภายใต้ ปีแรกหลังจากดำเนินติกรรมสัญญา

สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย หมายถึง เงินให้สินเชื่อที่ธนาคารให้กู้ยืมสำหรับลูกค้าโดยมี วัตถุประสงค์เพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งประกอบด้วย ลูกค้าสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ที่บริษัทหรือ โครงการ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีติดต่อขอการสนับสนุนจากธนาคารในเงื่อนไขพิเศษต่าง ๆ ให้กับลูกค้าที่ ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยกับบริษัทหรือ โครงการฯ

จัดทำโดย
Chiang Mai University
All rights reserved