

ชื่อเรื่องการค้นคว้าแบบอิสระ หนี้ค้ำชำระของสินเชื่เพื่อที่อยู่อาศัยของ
ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ในจังหวัดเชียงใหม่

ชื่อผู้เขียน นางนงนุช กะดีแดง

เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต

คณะกรรมการสอบการค้นคว้าแบบอิสระ :

รองศาสตราจารย์พิกุล โคว์สุวรรณ	ประธานกรรมการ
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ศศิเพ็ญ พวงสายใจ	กรรมการ
อาจารย์ ดร.อัญชลี เจ็งเจริญ	กรรมการ

บทคัดย่อ

ในการศึกษานี้มีวัตถุประสงค์ที่สำคัญอยู่ 2 ประการคือ (1) เพื่อศึกษาเกี่ยวกับลูกหนี้
สินเชื่เพื่อที่อยู่อาศัยที่ค้ำชำระหนี้ และ(2) เพื่อศึกษาปัจจัยต่างๆที่มีอิทธิพลต่อการเกิดหนี้ค้ำชำระ
ของสินเชื่เพื่อที่อยู่อาศัย ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ในจังหวัดเชียงใหม่

ข้อมูลที่ใช้ในการศึกษาประกอบด้วยข้อมูลปฐมภูมิ ซึ่งได้จากบัญชีลูกหนี้ที่ค้ำชำระ
หนี้ ตั้งแต่ปี 2535-2539 จำนวน 300 ตัวอย่าง จากทั้งหมด 1,900 ราย โดยการสุ่มจากตารางเลขสุ่ม
และใช้การวิเคราะห์สมการถดถอยเชิงพหุ (Multiple Regression Analysis) ในการวิเคราะห์ปัจจัยที่มี
อิทธิพลต่อการเกิดหนี้ค้ำชำระ สำหรับข้อมูลเกี่ยวกับมาตรการแก้ไขปัญหานี้ค้ำชำระเป็นข้อมูล
ที่ได้จากเอกสารงานวิจัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์

ผลการศึกษาพบว่า ลูกหนี้ส่วนใหญ่มีหนี้ค้ำชำระมูลค่าต่ำกว่า 600,000 บาท ส่วน
ใหญ่มีอายุระหว่าง 36- 45 ปี มีการศึกษาในระดับปริญญาตรีหรือสูงกว่าและมีอาชีพที่มีรายได้
ประจำ โดยมีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนต่ำกว่า 30,001 บาท และมีสมาชิกในครัวเรือน อยู่ระหว่าง 3-4 คน

การกู้ยืมส่วนใหญ่มีวัตถุประสงค์กู้ยืมเพื่อซื้อที่ดินและอาคารรวมทั้งห้องชุดที่พักอาศัย
โดยมีวงเงินกู้ยืมระหว่าง 300,000-600,000 บาท และมีมูลค่าหลักทรัพย์ค้ำประกันต่ำกว่า 600,001
บาท สำหรับระยะเวลาในการกู้ยืมมีระยะเวลา 10-15 ปี โดยอัตราดอกเบี้ยที่ตกลงในวันกู้ยืมส่วน
ใหญ่อยู่ระหว่างร้อยละ 11.6-13.0 และมีวงวดการชำระระหว่าง 3,001-6,000 บาทต่อเดือน

การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเกิดหนี้ค้างชำระของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ในจังหวัดเชียงใหม่ พบว่า ปัจจัยที่กำหนดในแบบจำลองสามารถอธิบายการเกิดหนี้ค้างชำระได้ร้อยละ 76.97 โดยปัจจัยที่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 ได้แก่ อัตราส่วนระหว่างมูลค่างวดการชำระหนี้เทียบกับรายได้เฉลี่ยของครัวเรือนต่อเดือน รายได้เฉลี่ยต่อเดือน และมูลค่าสิ่งปลูกสร้างที่เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกัน ซึ่งสอดคล้องตามหลักความสามารถในการชำระหนี้ตามหลักเกณฑ์ C (C's Policy) หรือหลักการชำระหนี้ตามหลักเกณฑ์ P (P's Policy) ส่วนปัจจัยอื่นๆ ที่กำหนดในแบบจำลอง อาทิ อาชีพ จำนวนสมาชิกในครัวเรือน และ อัตราส่วนระหว่างมูลค่าหนี้ต่อมูลค่าสินทรัพย์หลักประกันไม่มีนัยสำคัญทางสถิติแต่อย่างใด

สำหรับข้อเสนอแนะในการนำผลการศึกษาไปใช้ในการปฏิบัติงานการอนุมัติวงเงินสินเชื่อ นั้น ทางฝ่ายสินเชื่อจะต้องพิจารณาหลักในด้านความสามารถในการชำระหนี้ของลูกค้า โดยเฉพาะรายได้เฉลี่ยต่อเดือนของลูกค้า รวมถึงอัตราส่วนมูลค่าการชำระหนี้ต้องงวดเทียบกับรายได้เฉลี่ยที่เป็นตัวบ่งชี้ถึงศักยภาพในการชำระหนี้ของลูกค้าทั้งในปัจจุบันและในอนาคต นอกจากนี้ควรให้ความสำคัญกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้างที่เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันที่เป็นตัวสะท้อนถึงความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยอย่างแท้จริงมิใช่เพื่อการเก็งกำไร ทั้งนี้เพื่อป้องกันความเสี่ยงในการเกิดหนี้ค้างชำระสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ส่วนข้อเสนอแนะการศึกษาหนี้ค้างชำระในอนาคตการสร้างแบบจำลองอาจจะมีการเพิ่มปัจจัยบางตัวเข้าไปในแบบจำลอง อาทิ วัตถุประสงค์การกู้ยืม ความต้องการสินเชื่อเพื่อซื้อบ้านหลังที่สอง หรือ อัตราดอกเบี้ยกู้ยืม เป็นต้น เพื่อที่จะสามารถอธิบายการเกิดหนี้ค้างชำระ ได้ดีขึ้น

Independent Study Title	Sub - standard Debt on Housing Loan of Government Housing Bank in Chiang Mai Province		
Author	Ms. Nongnoot Kadeedang		
M.Econ	Economics		
Examining Committee :			
	Assoc. Prof. Phikul	Khowsuwan	Chairman
	Assist. Prof. Dr. Sasipen	Phuangsaichai	Member
	Lecturer Dr. Anchalee	Jengjalearn	Member

Abstract

The purpose of this study was twofold: (1) to study the characteristics of sub - standard debt on housing loan clients and (2) to study factors influencing the incidence of sub-standard debt on housing loan of Government Housing Bank in Chiang Mai .

In the study, the primary data were obtained from the accounts of sub-standard debt on housing loan clients from 1992-1996 of which 300 sample cases were randomly chosen from a total of 1,900 cases. The Multiple Regression Analysis was used in analyzing the clients' characteristics and factors influencing the incidence of sub-standard debt on housing loan. The secondary data, the measures for negotiating payment, were obtained from research reports of the Government Housing Bank.

It was found that the sub-standard debt on housing loan of the clients owed less than 600,000 baht, the age of the clients were between 36-45 years old most of them held B.A. degrees or higher and had stable incomes 30,001 baht on average, the household members are 3-4 persons, respectively.

In terms of the loan objectives, it was found that the clients secured the loans for land and housing, they provided loans in the amount of 300,000-600,000 and used collateral assets valued under 600,000 baht.

As for the length of payment , it was found that clients obtained a loan for a duration of 10 to 15 years by agreeing upon the interest rates at 11.6-13.0%, and a monthly payment of 3,001 to 6,000 baht.

The analysis of factors influencing the incidence of sub-standard debt on housing loan of the Government Housing Bank in Chiang Mai revealed that the factors drawn up in the research model, which had the significant level at 0.01, could account for 76.97 % of the incidence of sub-standard debt on housing loan. These factors consisted of the ratio between the value of the number of payment and the average monthly household income, the average monthly income, and the value of the collateral assets. These factors were in accordance with the principles of capacity for payment of the C's Policy or principles for payment of the P's Policy. Other factors in the research model such as occupation, number of household members, the ratio between the value of liabilities and the value of collateral assets, showed no statistical significance.

As guidelines for loan approval procedures, it is recommended that the loan department carefully consider clients' capacity to handle the financial liability, in particular the average monthly income of the clients, as well as the ratio between the value of each payment and the average income, which is an indication of clients' capacity for loan payment at present and in the future.

Furthermore, the loan department should stress the importance of the value of collateral assets which reflects clients' need for housing rather than for investment. This is to minimize the risk of the incidence of loans of the Government Housing Bank. Finally, in order to obtain a more accurate description of non-performing loans, certain factors which were not included in the research model such as loan objectives, loans for second homes, or interest rates, could be incorporated in future research models.