

## บทที่ 5

### สรุปผลและข้อเสนอแนะ

การศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลต่อหนี้เสียอสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์หนึ่งในจังหวัดเชียงใหม่ นั้น สามารถสรุปผลได้ดังต่อไปนี้

#### 5.1 สรุปผลการศึกษา

##### 5.1.1 ปัจจัยสำคัญที่สุดของการเกิดหนี้เสียอสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้ที่เป็นบุคคลธรรมดา

		ร้อยละ
ด้านคุณสมบัติ (character)	- ลูกหนี้ไม่เห็นความสำคัญของภาระหนี้เพราะคิดว่าดอกเบี้ยของธนาคารถูกกว่าจึงมุ่งแต่จะชำระหนี้ภายนอก	62.3
	- ลูกหนี้ไม่มีความจริงใจที่จะชำระหนี้เนื่องจากปกปิดข้อมูล	53.6
ด้านความสามารถ (capacity)	- ลูกหนี้กู้เงินแต่ไม่ได้ใช้เงินเนื่องจากกู้แทนผู้อื่น	55.0
	- การบริหารงานไม่ดีและไม่มีประสิทธิภาพเนื่องจากเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้	52.8
	- ธุรกิจของลูกหนี้ประสบปัญหาและอุปสรรคเนื่องจากสินค้าขายไม่ได้	50.4
ด้านทุน (capital)	- ธุรกิจขาดสภาพคล่องเนื่องจากมีการค่าใช้จ่ายมากกว่ารายรับ	71.1
	- ลูกหนี้แบกภาระหนี้เกินกำลัง เนื่องจากมีหนี้ภายนอกมาก	69.5
	- ลูกหนี้ประสบปัญหาทางการเงินเนื่องจากใช้เงินผิดวัตถุประสงค์	52.5
ด้านหลักประกัน (collateral)	- หลักประกันมีราคาใกล้เคียงกับภาระหนี้	76.4
	- หลักประกันที่เป็นหลักทรัพย์มีปัญหาเนื่องจากไม่มีสภาพคล่อง	67.4
ด้านภาวะเศรษฐกิจ (economic condition)	- ธุรกิจประสบปัญหาไม่คาดฝัน เนื่องจากมีการสร้างสาธารณะประโยชน์ใกล้ที่ตั้งของกิจการ เช่น ถนน	73.7
	- ธุรกิจประสบปัญหาทั่วไปเนื่องจากมีคู่แข่งเพิ่มมากขึ้น	68.4
	- ภาวะทางเศรษฐกิจซบเซา ทั้งภายในและภายนอกประเทศ	60.7

### 5.1.2 ปัจจัยสำคัญที่สุดของการเกิดหนี้เสียของสหกรณ์ออมทรัพย์ของลูกหนี้ที่เป็นนิติบุคคล

		ร้อยละ
ด้านคุณสมบัติ (character)	- ลูกหนี้ไม่เห็นความสำคัญของการชำระหนี้เพราะคิดว่าดอกเบี้ยของธนาคารถูกกว่าจึงมุ่งแต่จะชำระหนี้ภายนอก	65.3
	- ลูกหนี้ไม่มีความจริงใจที่จะชำระหนี้เนื่องจากปกปิดข้อมูล	52.2
ด้านความสามารถ (capacity)	- ลูกหนี้กู้เงินแต่ไม่ได้ใช้เงินเนื่องจากกู้แทนผู้อื่น	52.2
	- การบริหารงานไม่ดีและไม่มีประสิทธิภาพเนื่องจากเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้	52.2
ด้านทุน (capital)	- ธุรกิจขาดสภาพคล่องเนื่องจากมีการใช้จ่ายมากกว่ารายรับ	73.9
	- ลูกหนี้แบกภาระหนี้เกินกำลัง เนื่องจากมีส่วนเงินกู้กับเงินทุนสูงไป	65.2
	- ลูกหนี้ประสบปัญหาทางการเงินเนื่องจากใช้เงินผิดวัตถุประสงค์	56.5
ด้านหลักประกัน (collateral)	- หลักประกันมีราคาใกล้เคียงกับภาระหนี้	73.9
	- หลักประกันที่เป็นหลักทรัพย์มีปัญหาเนื่องจากไม่มีสภาพคล่อง	69.6
ด้านภาวะเศรษฐกิจ (economic condition)	- ธุรกิจประสบปัญหาไม่คาดฝัน เนื่องจากมีการสร้างสาธารณูปโภคที่ด้อยของกิจการเช่นถนน	73.9
	- ภาวะทางเศรษฐกิจซบเซาทั้งภายในและนอกประเทศ	56.5
	- ธุรกิจประสบปัญหาทั่วไปเนื่องจากมีคู่แข่งเพิ่มมากขึ้น	52.2

## 5.2 ข้อเสนอแนะแนวทางในการป้องกันและแก้ไขหนี้เสียอสังหาริมทรัพย์

จากผลของการศึกษาสามารถสรุปข้อเสนอแนะ แนวทางในการป้องกันและแก้ไขหนี้เสียอสังหาริมทรัพย์ออกได้ 4 ด้านคือ

### 5.2.1 ด้านผู้ให้กู้

จากผลของการศึกษาพบว่า สิ่งที่ธนาคารพึงต้องระมัดระวังและเข้มงวดในการพิจารณาการอำนวยการสินเชื่อมากขึ้นคือ

1) ขนาดสินเชื่อ สินเชื่อขนาดเล็กที่มีภาระหนี้ตั้งแต่ 1 ล้านบาท ลงมาเป็นหนี้เสียสูงที่สุดถึง 243 ราย จากจำนวนข้อมูลทั้งสิ้น 400 ราย หรือ 60.75% ในขณะที่สินเชื่อขนาดใหญ่มีเพียง 16 ราย โดยมีวัตถุประสงค์ส่วนใหญ่เพื่อซื้อบ้านพร้อมที่ดิน แสดงว่าสินเชื่อรายย่อยขนาดตั้งแต่ 1 ล้านบาทลงมา มีหนี้เสียมากกว่าสินเชื่อรายใหญ่ที่มีวงเงินเกิน 1 ล้านบาทขึ้นไป ด้วยเหตุผล 4 ประการคือ

ประการแรก สินเชื่อรายใหญ่ที่ขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีจำนวนรายน้อยกว่าสินเชื่อรายย่อย จึงเป็นหนี้เสียน้อยกว่า

ประการที่สอง การพิจารณาสินเชื่อรายย่อย ขาดความละเอียดรอบคอบเท่าที่ควร เพราะเห็นว่าวงเงินน้อยและมีจำนวนรายมาก จึงใช้เวลาการพิจารณาน้อยลง

ประการที่สาม ลูกหนี้ที่มีวงเงินตั้งแต่ 1 ล้านบาทลงมา สาขาอนุมัติได้เอง แต่ลงเงินที่มากกว่า 1 ล้านบาทขึ้นไป สาขาต้องขออนุมัติจากคณะกรรมการระดับสาขา หรือ จากผู้จัดการจังหวัดหรือจากคณะกรรมการระดับจังหวัด หรืออาจต้องขออนุมัติจากสำนักงานใหญ่ แล้วแต่ตามปริมาณมากน้อยของวงเงิน ดังนั้นการอนุมัติลูกหนี้รายตั้งแต่ 1 ล้านบาทลงไป จึงทำให้ได้ง่ายกว่าจึงอาจพิจารณาผิดพลาดได้มากกว่า

ประการที่สี่ สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ โครงการส่วนใหญ่มีรายย่อยมาขอผู้ธนาคารทั้งโครงการมีจำนวนแต่ละรายของวงเงินไม่เกิน 1 ล้านบาท แต่มีจำนวนรายมาก และอาจเป็นหนี้เสียทั้งโครงการ ทั้งนี้อาจเป็นเพราะผู้อนุมัติสินเชื่อให้ความเชื่อถือเจ้าของโครงการจนขาดความระมัดระวังในการอำนวยการสินเชื่อเท่าที่ควรจะเป็น จึงก่อให้เกิดหนี้เสียทั้งโครงการได้

สิ่งที่เจ้าหน้าที่สินเชื่อธนาคารพาณิชย์ใช้เป็นหลักเกณฑ์เบื้องต้นในการพิจารณาให้สินเชื่อคือ คุณสมบัติ (character) ของผู้กู้เป็นเรื่องสำคัญอันดับแรกที่เจ้าหน้าที่สินเชื่อธนาคารใช้เป็นหลักในการอนุมัติสินเชื่อ เช่น ผู้ขอสินเชื่อเคยมีประวัติเสียหายทางการเงินมาก่อนหรือไม่ ถ้าเคยมีธนาคารฯ จะชะลอคำขอผู้ทันที เนื่องจากธนาคารเชื่อว่าหากอำนวยการสินเชื่อไปแล้วเกิดเสียหายอีก ผู้ที่อนุมัติสินเชื่อครั้งหลังจะมีความผิดร้ายแรง ดังนั้นผู้ขอสินเชื่อจึงต้องรักษาประวัติการติดต่อกับธนาคารให้ดียูเสมอ

2) เงินลงทุน ในด้านเงินลงทุนของลูกหนี้ ถ้าไม่เหมาะสมอาจทำให้การชำระหนี้มีปัญหา และเป็นหนี้เสียได้ พอสรุปได้ดังนี้

- มีการค่าใช้จ่ายมากกว่ารายรับ
- ใช้เงินผิดวัตถุประสงค์
- มีหนี้ภายนอกมาก

สาเหตุใช้เงินผิดวัตถุประสงค์ น่าจะป้องกันได้ โดยการใช้ความระมัดกุมในการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อ ตลอดจนถึงการควบคุมการจ่ายเงินค่าก่อสร้างบ้านเป็นงวด ตามค่างาน ส่วนสาเหตุที่มีการค่าใช้จ่ายมากกว่ารายรับ และมีหนี้ภายนอกมาก เกิดขึ้นได้ทั้งก่อนและหลังการอนุมัติสินเชื่อ ผู้อนุมัติสินเชื่อควรใช้ความระมัดระวังตั้งแต่การแสวงหาข้อมูลที่แท้จริงก่อนการอนุมัติสินเชื่อ และควรมีการสอบถามสินเชื่อภายหลังที่มีการอนุมัติไปแล้วเดือนละครั้ง เพื่อจะได้ช่วยแก้ไขหนี้ที่เริ่มมีปัญหาจากสาเหตุเหล่านี้ ได้ทัน่วงที่ไม่ปล่อยให้หนี้เสียจนแก้ไขไม่ได้

3) หลักประกัน ทำให้ลูกหนี้กลายเป็นหนี้เสียก็เนื่องจากหลักประกันไม่มีสภาพคล่อง

สาเหตุนี้เกิดขึ้นได้ทั้งก่อนและหลังการให้กู้ หากเป็นเรื่องที่เกิดขึ้นก่อนธนาคารพาณิชย์ ป้องกันได้โดยการออกไปตรวจสอบหลักประกันด้วยตนเองโดยละเอียดรอบครอบ มีการตรวจสอบเปรียบเทียบกับราคาที่ดินบริเวณข้างเคียง และมีการเช็คสอบระวางจากกรมที่ดินเพื่อป้องกันการประเมินราคาหลักประกันผิดพลาด เนื่องจากลูกค้าน่าจะมีเจตนาทำให้หลักประกันผิดพลาด เพื่อเพิ่มมูลค่าหลักประกันของตนเองให้สูงขึ้นก็เป็นได้ หากตรวจพบพฤติกรรมส่อในทางไม่ดีก็ปฏิเสธ หรือถ้าลูกค้าไม่มีเจตนาทุจริต แต่หลักประกันมีราคาประเมินต่ำกว่าวงเงินที่ขอกู้ก็ควรต่อรองขอหลักประกันเพิ่มเติมหรือ ลดวงเงินให้ลูกค้าต้องต่อไป และภายหลังที่อนุมัติสินเชื่อไปแล้ว ผู้อนุมัติสินเชื่อจะต้องมีการทบทวนประเมินราคาหลักประกันทุกๆ 6 เดือน หากพบว่าหลักประกันมีราคาลดลง เช่น ถูกค้ำหน้าดินไปขาย หรือลดลงตามสภาวะเศรษฐกิจก็ควรเจรจาขอให้ลูกหนี้ลดวงเงินลง หรือหาหลักประกันมาเพิ่ม หรือขอบุคคลที่เชื่อถือได้ค้ำประกันเพิ่ม ก็จะช่วยป้องกันหนี้เสียจากสาเหตุนี้ได้ทางหนึ่ง

4) ขั้นตอนการติดตามและระยะเวลาที่ลูกหนี้เป็นหนี้เสียนาน จากผลของการศึกษาหนี้เสียส่วนใหญ่อยู่ในขั้นให้หมายความขึ้นจดหมายทวงถามโดยหมายความ นอกจากนี้หนี้เสียส่วนใหญ่มีระยะเวลาที่เป็นหนี้เสียเกินกว่า 1 ปี แต่ยังไม่เกิน 2 ปี แสดงให้เห็นว่าต้องใช้เวลาในการติดตามนานกว่าจะแก้ไขได้ ทำให้ธนาคารขาดรายได้มหาศาล ซึ่งมีผลกระทบต่ออารยธรรมาของธนาคารอีกด้วย ดังนั้นควรเคร่งครัดในการวิเคราะห์สินเชื่อก่อนอนุมัติให้มากขึ้นกว่าที่เป็นอยู่

และอาจถึงขั้นรวบรวมอำนาจอนุมัติสินเชื่อไว้ที่สำนักงานใหญ่ (centralization) โดยให้สำนักงานใหญ่เป็นผู้อนุมัติสินเชื่อเหมือนเช่นที่เป็นอยู่ในปัจจุบันนี้ก็ทำได้

### 5.2.2 ด้านผู้กู้

#### 1) สาเหตุที่เกิดจากตัวลูกหนี้ ทำให้ลูกหนี้กลายเป็นหนี้เสีย มีดังนี้

- ปกปิดข้อมูล
- คิดว่าดอกเบี้ยของธนาคารถูกกว่าจึงมุ่งแต่ชำระหนี้ภายนอก
- กู้เงินแต่ไม่ได้ใช้เงิน เนื่องจากกู้แทนผู้อื่นและกู้เพื่อแก้ไขหนี้เดิม
- ดูแลธุรกิจไม่ทั่วถึง
- เก็บเงินลูกหนี้ไม่ได้
- สินค้าขายไม่ได้

ลูกหนี้ปกปิดข้อมูล และ คิดว่าดอกเบี้ยของธนาคารถูกกว่า จึงมุ่งแต่ชำระหนี้ภายนอก เป็นคุณสมบัติส่วนตัวของลูกหนี้ ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องควรที่จะเช็คสอบด้วยความละเอียดรอบครอบ ก่อนการอนุมัติสินเชื่อ และควรแจ้งการอนุมัติสินเชื่อให้แก่ลูกหนี้ที่มีประวัติเสียในเรื่องนี้ เพื่อป้องกันหนี้เสียได้ทางหนึ่ง

ลูกหนี้กู้เงินแต่ไม่ได้ใช้เงิน เนื่องจากกู้แทนผู้อื่น ผู้อนุมัติสินเชื่อควรใช้ความรอบคอบอย่างยิ่งในการวิเคราะห์ โดยเฉพาะลูกหนี้โครงการที่ดินจัดสรรเคยพบว่าเจ้าของโครงการจ้างบุคคลอื่นมาทำการกู้แทน และเจ้าของโครงการได้เงินไปใช้ โดยจ้างในราคารายละ 10,000 - 20,000 บาท โดยหลอกบุคคลนั้นว่าจะกู้เพียงไม่กี่เดือน แต่ในความเป็นจริงตั้งใจทิ้งไว้รับผิดชอบหนี้สินดังกล่าวทั้งหมด ดังนั้นผู้อนุมัติสินเชื่อควรเช็คสอบให้ละเอียดชัดเจน และควรแจ้งกำชับถึงความรับผิดชอบที่ผู้กู้จะต้องรับผิดชอบหลังจากลงนามเป็นผู้กู้ในสัญญากู้เงินกับธนาคารแล้ว ซึ่งไม่คุ้มค่ากับเงินค่าจ้างที่ได้รับ เพื่อเตือนใจผู้รู้เท่าไม่ถึงการณ์ และหากทราบว่าเป็นการกู้แทนควรปฏิเสธการขอกู้เงินดังกล่าว เพื่อป้องกันหนี้เสียต่อไป

ลูกหนี้ดูแลกิจการไม่ทั่วถึง เก็บหนี้ไม่ได้ สินค้าขายไม่ได้ เป็นสาเหตุที่ผู้อนุมัติสินเชื่อต้องพิจารณาอย่างรอบครอบก่อนอนุมัติสินเชื่ออยู่แล้ว และส่วนใหญ่สาเหตุดังกล่าวมักเกิดขึ้นภายหลังจากที่มีการอำนวยการสินเชื่อไปแล้ว วิธีการแก้ไขปัญหานี้คือควรให้มีการสอบถามสินเชื่อที่อนุมัติไปแล้วทุกเดือน เพื่อจะได้ทราบว่ารายใดเกิดปัญหาดังกล่าว จะได้รับหาทางช่วยเหลือลูกหนี้ และแก้ไขก่อนที่จะสายเกินไป

2) สาเหตุจากการทำธุรกิจใหม่ และทำธุรกิจอื่นที่ไม่มีประสบการณ์เพียงพอ เป็นสาเหตุที่สำคัญมากสาเหตุหนึ่ง ผู้ซื้อผู้จ้างต้องระมัดระวังในเรื่องดังกล่าว หากมีความจำเป็นก็ควรที่จ้างมืออาชีพมาบริหารเพื่อให้กิจการอยู่รอด

3) สาเหตุจากสภาวะแวดล้อม ทำให้ถูกหนีกลายเป็นหนี้เสีย ก็เนื่องจาก

- กวาระเศรษฐกิจขบเซา ทั้งภายในประเทศ/ภายนอกประเทศ
- มีการก่อสร้างสาธารณะประโยชน์ใกล้ที่ตั้งของกิจการ เช่น ถนน
- คู่แข่งขันเพิ่มมากขึ้น

สาเหตุที่ 3 นี้ ปกติจะเป็นเรื่องที่เกิดขึ้น ภายหลังจากที่ได้อำนวยสินเชื่อไปแล้ว ธนาคารจะต้องเข้าช่วยเหลือถูกหนี เช่น ปรับโครงสร้างหนี้ ลดอัตราดอกเบี้ย ยืดระยะเวลาการผ่อนชำระหนี้ ลดจำนวนเงินผ่อนชำระรายเดือน เป็นต้น

### 5.2.3 ด้านสภาวะแวดล้อมทางเศรษฐกิจ

ผู้ที่มีหน้าที่อนุมัติสินเชื่อควรมีความรู้ทันต่อการเปลี่ยนแปลงของสภาวะเศรษฐกิจซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว ดังนั้นธนาคารพาณิชย์จึงต้องจ้างนักวิชาการที่มีความรู้สูงในแต่ละด้านของธุรกิจ ซึ่งจะเป็นผู้ที่มีความชำนาญทางด้านธุรกิจแต่ละด้านโดยตรง และสามารถวิเคราะห์สภาวะเศรษฐกิจในแต่ละช่วงได้ว่าธุรกิจประเภทที่ตนมีความชำนาญนั้นอยู่ในสภาวะที่รุ่งเรืองหรือตกต่ำ หากอยู่ในสภาวะตกต่ำก็ต้องมีความระมัดระวังในการอำนวยสินเชื่อให้กับธุรกิจประเภทนั้น ๆ ให้มากขึ้น เพื่อป้องกันความเสี่ยงต่อความเสียหายกับธนาคารได้ เช่น ในช่วงปี พ.ศ. 2531 เศรษฐกิจมีความเจริญมาก โดยเฉพาะในด้านอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีการก่อสร้างอาคารคอนโดมิเนียมจำนวนมาก ธนาคารต้องจ้างเจ้าหน้าที่ที่มีความรู้ความชำนาญด้านการก่อสร้างเป็นอย่างดี จบการศึกษาคณะวิศวกรรมศาสตร์ เพื่อวิเคราะห์สินเชื่อรายใหญ่ประเภทอสังหาริมทรัพย์โครงการใหญ่ๆ ที่สาขาส่งเรื่องมาให้สำนักงานใหญ่อนุมัติ ซึ่งคนที่จบโดยตรงทางด้านนี้จะวิเคราะห์ได้ชัดเจนว่าการก่อสร้างแต่ละโครงการจะต้องใช้เงินลงทุนเท่าไร ธนาคารควรสนับสนุนเงินกู้เท่าไร และควรชะลอ สินเชื่อประเภทนี้ในช่วงที่มีสภาวะเศรษฐกิจกำลังจะหดตัวคือประมาณ ปี พ.ศ. 2537 เป็นต้นมา ซึ่งจะช่วยให้ธนาคารมีเสถียรภาพมั่นคง ส่งผลให้ประเทศมีความเจริญไปด้วย

#### 5.2.4 ด้านนโยบายการเงิน

นโยบายทางการเงินของรัฐบาลมีผลกระทบต่อการลด/เพิ่มค่าของเงิน การลด/เพิ่มปริมาณเงิน ระดับราคาสินค้า ระดับรายได้ ระดับการจ้างงาน และอัตราการเจริญเติบโตของเศรษฐกิจ ตลอดจนการดำเนินกิจการของธนาคารพาณิชย์เป็นอย่างมาก เช่น

- การกำหนดอัตรารับซื้อลดตั๋วสัญญาใช้เงิน
- การกำหนดเงินสดสำรองตามกฎหมาย เพื่อให้ธนาคารพาณิชย์สามารถนำไปแสวงหาผลประโยชน์ได้มากขึ้นเพียงใด
- มาตรการอื่นๆ เช่น ขอความร่วมมือธนาคารพาณิชย์ในการอำนวยสินเชื่อสู่ชนบท การควบคุมการกำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินฝาก และสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์