

ปัจจัยการปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของลูกค้าบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย
กรณีศึกษา บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
(มหาชน)



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ปีการศึกษา 2562
ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

FACTOR AFFECTED UNAPPROVED HOUSING LOAN OF CUSTOMERS IN RESIDENTIAL
REAL ESTATE COMPANIES: A CASE STUDIES OF N.C. HOUSING PUBLIC COMPANY
LIMITED AND ORIGIN PROPERTY PUBLIC COMPANY LIMITED



A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Housing Development in Housing and Real Estate

Development

Department of Housing

FACULTY OF ARCHITECTURE

Chulalongkorn University

Academic Year 2019

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์	ปัจจัยการปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของลูกค้าบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย กรณีศึกษา บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ ซิ่ง จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ออร์จิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
โดย	น.ส.พัชญา โพธิรัตน์สมบัติ
สาขาวิชา	การพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก	รองศาสตราจารย์ไตรรัตน์ จารุทัศน์

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหะพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

.....	คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(รองศาสตราจารย์ ดร.ปิ่นรัชฎ์ กาญจนะจฤดี)	
คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์	ประธานกรรมการ
.....	
(รองศาสตราจารย์มานพ พงศทัต)	
.....	อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก
(รองศาสตราจารย์ไตรรัตน์ จารุทัศน์)	
.....	กรรมการ
(ศาสตราจารย์จามรี จุลกะรัตน์)	
.....	กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(ดร.นนท์ สหยา)	
.....	กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(ดร.วิชัย วิรัตน์พันธ์)	

พัญญา โพรธิรัตน์สมบัติ : ปัจจัยการปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของลูกค้าบริษัทพัฒนา
อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย กรณีศึกษา บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) และ บริษัท
ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน). (FACTOR AFFECTED UNAPPROVED HOUSING LOAN
OF CUSTOMERS IN RESIDENTIAL REAL ESTATE COMPANIES: A CASE STUDIES OF N.C.
HOUSING PUBLIC COMPANY LIMITED AND ORIGIN PROPERTY PUBLIC COMPANY
LIMITED) อ.ที่ปรึกษาหลัก : รศ.ไตรรัตน์ จารุทัศน์

เนื่องจากสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยนั้นเป็นสินเชื่อที่ให้แก่ลูกหนี้ที่เป็นบุคคลธรรมดาหรือกลุ่มบุคคลเพื่อ
การจัดหาที่อยู่อาศัย โดยมีที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างนั้นจำนองเป็นหลักประกัน ซึ่งมีวัตถุประสงค์แตกต่างกันไป
รวมถึงการให้สินเชื่อเพื่อรีไฟแนนซ์ (Re-finance) จากสถาบันการเงินด้วย ดังนั้นปัจจัยที่ทำให้ผู้ขอสินเชื่อที่อยู่
อาศัยไม่ผ่านการอนุมัติจากสถาบันการเงินจึงเป็นสิ่งสำคัญสำหรับผู้ที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นอย่างมาก รวมถึง
แนวทางในการแก้ไขสำหรับผู้ขอสินเชื่อที่ไม่ผ่านการอนุมัติ และวิธีการเตรียมความพร้อมในการขอสินเชื่อด้วย ซึ่ง
การอนุมัติสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยนั้นมีหลายปัจจัยประกอบกันไม่ว่าจะเป็นปัจจัยภายนอก เช่น มาตรการกำกับ
ดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารแห่งประเทศไทย (LTV) หรือนโยบายของแต่ละสถาบันการเงิน หรือปัจจัย
ภายในที่เกิดจากตัวผู้ขอกู้เอง เช่น อายุ รายได้ เป็นต้น

จากผลการศึกษาพบว่าปัจจัยหลักมี 8 ปัจจัย คือ รายได้ไม่ผ่านเกณฑ์ ที่มาของรายได้ไม่ชัดเจน ภาระ
หนี้เกิน มีประวัติเครดิตไม่ดี (ซึ่งสามารถตรวจสอบข้อมูลได้จากบริษัท ข้อมูลเครดิตแห่งชาติ จำกัด) อายุ วุฒิ
การศึกษา ความมั่นคงของอาชีพ และเงินออม ซึ่งสอดคล้องกับข้อมูลทฤษฎีของ ผู้ซื้อโครงการบ้านฟ้า ทาวน์นี้
ปิ่นเกล้า-ดอนหาวาย บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) และผู้ซื้อโครงการพอส ไอที คอนโด บริษัท ออริจิ้น
พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งปัจจัยหลักของการปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยคือ ภาระหนี้เกิน

สรุปผลการศึกษาได้ว่า ปัจจัยการปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยนั้น เกิดจากตัวผู้ขอกู้เป็นหลัก โดยส่วน
ใหญ่แล้วเมื่อต้องการซื้อที่อยู่อาศัย มักจะเลือกที่อยู่อาศัยที่ตนอยากได้ เพราะการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยเป็นการ
สร้างหนี้สินระยะยาว และไม่ได้ซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ได้บ่อยๆ ด้วยเหตุนี้ทำให้คนทั่วไปอาจไม่ได้คำนึงถึงความเป็นไป
ได้ใน การซื้อที่อยู่อาศัยนั้น ซึ่งเป็นเหตุที่ทำให้ผู้ขอกู้ไม่ผ่าน เพราะความต้องการของตนเองนั้น ไม่สัมพันธ์กับรายได้
และรายจ่ายที่มีอยู่ในอนาคต หากผู้ขอกู้ไม่เตรียมความพร้อมให้ตนเองก่อนการขอกู้ ย่อมเป็นเรื่องปกติที่จะถูก
ปฏิเสธสินเชื่อจากสถาบันการเงินต่างๆ ควรเตรียมความพร้อมทั้งวินัยทางการเงิน การออม ความโปร่งใสใน
การเดินบัญชี รวมถึงการประเมินตนเองในการเลือกที่อยู่อาศัยให้เหมาะสมด้วย ซึ่งผู้ขอกู้ควรเตรียมความพร้อม
ให้แก่ตนเองในการขอสินเชื่อต่อไป

สาขาวิชา	การพัฒนาที่อยู่อาศัยและ อสังหาริมทรัพย์	ลายมือชื่อนิสิต
ปีการศึกษา	2562	ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาหลัก

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์เล่มนี้สำเร็จได้ด้วยความช่วยเหลือจากรองศาสตราจารย์ ไตรรัตน์ จารุทัศน์ อาจารย์ที่ปรึกษา ที่กรุณาให้คำแนะนำ ดูแล ให้ความช่วยเหลือ ให้ข้อคิดเห็นที่เป็นประโยชน์ ตรวจสอบข้อบกพร่องต่างๆ และให้แรงผลักดันที่ดีตลอดระยะเวลาการทำวิทยานิพนธ์ ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณอย่างสูงมา ณ โอกาสนี้

นอกจากนี้ขอกราบขอบพระคุณคณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ทุกท่าน ได้แก่ รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต ศาสตราจารย์ จามรี จุฬะรัตน์ ดร.วิชัย วิรัตน์ และ อาจารย์ ดร. นนท์ สหยา ที่ทุกท่านได้ให้ความกรุณา สละเวลามาสอบ อ่านเล่มวิทยานิพนธ์ และให้คำแนะนำต่างๆ เพื่อให้การเขียนและเรียบเรียงงานวิจัยชิ้นนี้สมบูรณ์ยิ่งขึ้น

ขอขอบพระคุณตัวแทนบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และตัวแทนจากธนาคารตามกรณีศึกษาเป็นอย่างสูงที่ สละเวลาในการให้สัมภาษณ์ และให้ความร่วมมือในการเอื้อเฟื้อข้อมูลอย่างติดต่อมา ได้แก่ คุณบุญชัย โรจน์พาณิชย์ ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารงานขาย ตัวแทนจาก บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) คุณนิติ ลมุนพันธ์ ประธานคณะกรรมการบริหาร/ กรรมการ ตัวแทนจาก บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) คุณอภิรัฐ เหล่าสินชัย VP ผู้จัดการศูนย์สินเชื่ออุปโภคบริโภค ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) คุณสุรัตน์ ลีลาทวีวัฒน์ รองกรรมการผู้จัดการ ธนาคาร ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และคุณสุรชาติ ศรีติชาติ ผู้จัดการทีมการตลาดสินเชื่อลูกค้าบุคคล ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

ขอขอบคุณเจ้าหน้าที่ในภาควิชาเคหการ พืชรและพีวีรัช ที่คอยให้ความช่วยเหลือตลอดมา ขอขอบคุณ เพื่อนๆหลักสูตร 5+1 ทุกคน และพี่ๆ นิสิตในภาควิชาทุกคนไม่ว่าจะเป็นภาคปกติหรือภาคนอกเวลาราชการก็ดี ที่คอยช่วยเหลือ สนับสนุน ให้คำแนะนำ และประทับใจประทับใจคนนี้อย่างมากจนงานวิจัยชิ้นนี้สำเร็จออกมาได้

ท้ายที่สุดนี้ ขอขอบคุณ คุณพ่อ คุณแม่ และครอบครัว ที่ให้การสนับสนุน รวมถึงเพื่อนสนิทที่คอยตรวจสอบ การเขียนต่างๆ ของผู้วิจัยให้เป็นทางการมากขึ้น และสนับสนุนผู้วิจัยตลอดเวลาที่ศึกษาและทำงานวิจัยชิ้นนี้ ซึ่ง ประโยชน์อันเกิดจากงานวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยขอมอบแด่ทุกท่านที่ให้ความช่วยเหลือจนประสบความสำเร็จ

CHULALONGKORN UNIVERSITY

พัชญา โพธิ์รัตน์สมบัติ

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ญ
สารบัญรูปภาพ.....	ต
สารบัญแผนภูมิ.....	ถ
บทที่ 1 บทนำ	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	1
1.2 คำถามในงานวิจัย	8
1.3 วัตถุประสงค์	8
1.4 ขอบเขตงานวิจัย	8
1.5 นิยามศัพท์เฉพาะ.....	10
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	10
บทที่ 2 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	11
2.1 เกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562	12
2.2 หลักเกณฑ์การวิเคราะห์เครดิตของสถาบันการเงิน	14
2.3 แนวคิดการบริหารสินเชื่อ	16
2.4 สินเชื่อที่อยู่อาศัยในประเทศไทย.....	17
2.5 แนวคิดการประเมินกำลังเงินในการซื้อบ้าน	21

2.6 การให้ความรู้และคำปรึกษาแนะนำเกี่ยวกับการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย (Homeownership Education and Counseling – HEC).....	21
2.7 สถาบันการเงินเฉพาะกิจ (Specialized Financial Institutions : SFIs): ธนาคารอาคาร สงเคราะห์	23
2.8 วิทยานิพนธ์ และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	25
บทที่ 3 วิธีดำเนินงานวิจัย.....	29
3.1 กระบวนการดำเนินงานวิจัย.....	30
3.2 กรอบแนวคิดงานวิจัย	31
3.3 เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัย	32
3.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	32
3.5 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง	33
3.6 การวิเคราะห์ข้อมูล.....	34
3.7 การนำเสนอผลการศึกษา.....	34
3.8 ข้อจำกัดในงานวิจัย.....	34
บทที่ 4 ข้อมูลกรณีศึกษา.....	35
4.1 ข้อมูลบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย 2 บริษัท	36
4.1.1 บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน).....	36
4.1.2 บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน).....	38
4.2 ข้อมูลธนาคารกรณีศึกษา.....	41
4.2.1 ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน).....	41
4.2.2 ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน).....	43
4.2.3 ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	45
4.3 ข้อมูลรายละเอียดในแบบฟอร์มการขอสินเชื่อในแต่ละธนาคารที่เข้าร่วมกับสมาคมสินเชื่อที่อยู่ อาศัย 48	
บทที่ 5 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล.....	52

5.1	สรุปผลการศึกษาข้อมูลทัศนคติจากลูกค้าบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยที่ ถูกปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน	53
5.1.1	ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง	53
5.1.2	วิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง.....	69
5.2	สรุปปัจจัยที่ทำให้สถาบันการเงินปฏิเสธการอนุมัติสินเชื่อจากลูกค้า	73
5.3	สรุปข้อเสนอแนะแนวทางในการแก้ไขสำหรับผู้ขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ไม่ผ่านการอนุมัติจาก สถาบันการเงิน	77
5.4	สรุปข้อเสนอแนะวิธีการเตรียมความพร้อมในการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน... ..	78
บทที่ 6	สรุปผลการวิจัย อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ	80
6.1	สรุปและอภิปรายผลการศึกษา เปรียบเทียบผลการวิจัยกับทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง	81
6.1.1	ผลจากข้อมูลทัศนคติ.....	81
6.1.2	ผลจากการสัมภาษณ์เชิงลึก	83
6.2	ข้อค้นพบที่ได้จากงานวิจัย	89
6.3	ข้อเสนอแนะจากงานวิจัย	90
6.4	ข้อเสนอแนะงานวิจัยต่อไปในอนาคต.....	90
บรรณานุกรม	91
ภาคผนวก ก	95
ภาคผนวก ข	105
ประวัติผู้เขียน	107

สารบัญตาราง

หน้า

ตารางที่ 1 – 1	เครื่องชี้วัดภาวะและความเสี่ยงต่อเสถียรภาพระบบการเงินภาคอสังหาริมทรัพย์	3
ตารางที่ 1 – 2	สรุปการปรับปรุงเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (มาตรการ LTV).....	6
ตารางที่ 2 – 1	ตารางแสดงแนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับวัตถุประสงค์งานวิจัย.....	12
ตารางที่ 2 – 2	ตารางแสดงวิสัยทัศน์ที่เกี่ยวข้อง 1	25
ตารางที่ 2 – 3	ตารางแสดงวิสัยทัศน์ที่เกี่ยวข้อง 2	26
ตารางที่ 2 – 4	ตารางแสดงวิสัยทัศน์ที่เกี่ยวข้อง 3	27
ตารางที่ 3 – 1	ตารางแสดงกรอบแนวคิดการวิจัย	31
ตารางที่ 5 – 1	ตารางแสดงข้อมูลตามวัตถุประสงค์งานวิจัย	52
ตารางที่ 5 – 2	ตารางแสดงจำนวนและร้อยละข้อมูลทั่วไป จำแนกตามเพศ รวมผู้ซื้อจากการซื้อโครงการบ้านฟ้า ทาวน์นี้ ปิ่นเกล้า – ดอนห้วย บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) และโครงการพอส ไอที คอนโด บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (n=75)	53
ตารางที่ 5 – 3	ตารางแสดงจำนวนและร้อยละข้อมูลทั่วไป จำแนกตามเพศ จากผู้ซื้อโครงการบ้านฟ้า ทาวน์นี้ ปิ่นเกล้า – ดอนห้วย บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) (n=45).....	53
ตารางที่ 5 – 4	ตารางแสดงจำนวนและร้อยละข้อมูลทั่วไป จำแนกตามเพศ (n=30) จากผู้ซื้อโครงการพอส ไอที คอนโด บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	54
ตารางที่ 5 – 5	ตารางแสดงจำนวนและร้อยละข้อมูลทั่วไป จำแนกตามอายุ (n=57)	54
ตารางที่ 5 – 6	ตารางแสดงจำนวนและร้อยละข้อมูลทั่วไป จำแนกตามอายุ จากผู้ซื้อโครงการบ้านฟ้า ทาวน์นี้ ปิ่นเกล้า – ดอนห้วย บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) (n=45)	55
ตารางที่ 5 – 7	ตารางแสดงจำนวนและร้อยละข้อมูลทั่วไป จำแนกตามอายุ จากผู้ซื้อโครงการพอส ไอที คอนโด บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (n=12).....	55
ตารางที่ 5 – 8	ตารางแสดงจำนวนและร้อยละข้อมูลทั่วไป จำแนกตามสถานภาพ (n=45).....	56
ตารางที่ 5 – 9	ตารางแสดงจำนวนและร้อยละข้อมูลทั่วไป จำแนกตามจำนวนสมาชิกในครอบครัว (n=45).....	56

ตารางที่ 5 – 10 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละข้อมูลทั่วไป จำแนกตามระดับรายได้ส่วนบุคคล ซึ่งมีการแบ่งระดับรายได้จาก Index of Status Characteristics: ISC (n=45).....	57
ตารางที่ 5 – 11 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละข้อมูลทั่วไป จำแนกตามระดับรายได้ครัวเรือน ซึ่งมีการแบ่งระดับรายได้จาก Index of Status Characteristics: ISC (n=45).....	57
ตารางที่ 5 – 12 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละข้อมูลทั่วไป จำแนกตามระดับภาระหนี้สิน (n=45)	58
ตารางที่ 5 – 13 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละข้อมูลทั่วไป จำแนกตามสาเหตุการถูกปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยรวมผู้ขอกู้จากการซื้อโครงการบ้านฟ้า ทาวน์นี้ ปิ่นเกล้า – ดอนห้วย บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) และโครงการพอส ไอดี คอนโด บริษัท ออร์จิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (n=75).....	58
ตารางที่ 5 – 14 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละข้อมูลทั่วไป จำแนกตามสาเหตุการถูกปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจากผู้ซื้อโครงการบ้านฟ้า ทาวน์นี้ ปิ่นเกล้า – ดอนห้วย บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) (n=45).....	59
ตารางที่ 5 – 15 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละข้อมูลทั่วไป จำแนกตามสาเหตุการถูกปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจากผู้ซื้อโครงการพอส ไอดี คอนโด บริษัท ออร์จิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (n=30).....	59
ตารางที่ 5 – 16 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามเพศ แยกตามสาเหตุการถูกปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย: ภาระหนี้เกิน (n=11)	60
ตารางที่ 5 – 17 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามอายุ แยกตามสาเหตุการถูกปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย: ภาระหนี้เกิน (n=11)	60
ตารางที่ 5 – 18 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามสถานภาพ แยกตามสาเหตุการถูกปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย: ภาระหนี้เกิน (n=11)	60
ตารางที่ 5 – 19 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามจำนวนสมาชิกในครอบครัว แยกตามสาเหตุการถูกปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย: ภาระหนี้เกิน (n=11)	60
ตารางที่ 5 – 20 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามรายได้ แยกตามสาเหตุการถูกปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย: ภาระหนี้เกิน (n=11)	61
ตารางที่ 5 – 21 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามรายได้ครัวเรือน แยกตามสาเหตุการถูกปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย: ภาระหนี้เกิน (n=11).....	61

ตารางที่ 5 – 22 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามภาระหนี้ แยกตามสาเหตุการถูกปฏิเสธ สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย: ภาระหนี้เกิน (n=11)	61
ตารางที่ 5 – 23 ตารางแจกแจงความสามารถในการผ่อนชำระหนี้สูงสุดตามสูตรการคำนวณ ความสามารถในการผ่อนชำระหนี้สูงสุดต่อเดือน ตามสาเหตุการถูกปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย: ภาระหนี้เกิน (n=11).....	62
ตารางที่ 5 – 24 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามเพศ แยกตามสาเหตุการถูกปฏิเสธ สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย: ที่มาของรายได้ไม่ชัดเจน (n=13)	63
ตารางที่ 5 – 25 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามอายุ แยกตามสาเหตุการถูกปฏิเสธ สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย: ที่มาของรายได้ไม่ชัดเจน (n=13)	63
ตารางที่ 5 – 26 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามสถานภาพ แยกตามสาเหตุการถูกปฏิเสธ สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย: ที่มาของรายได้ไม่ชัดเจน (n=13)	63
ตารางที่ 5 – 27 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามจำนวนสมาชิกในครอบครัว แยกตาม สาเหตุการถูกปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย: ที่มาของรายได้ไม่ชัดเจน (n=13)	63
ตารางที่ 5 – 28 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามรายได้ แยกตามสาเหตุการถูกปฏิเสธ สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย: ที่มาของรายได้ไม่ชัดเจน (n=13)	64
ตารางที่ 5 – 29 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามรายได้ครัวเรือน แยกตามสาเหตุการถูก ปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย: ที่มาของรายได้ไม่ชัดเจน (n=13).....	64
ตารางที่ 5 – 30 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามภาระหนี้ แยกตามสาเหตุการถูกปฏิเสธ สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย: ที่มาของรายได้ไม่ชัดเจน (n=13)	64
ตารางที่ 5 – 31 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามเพศ แยกตามสาเหตุการถูกปฏิเสธ สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย: ดิตเครดิตบูโร (n=7)	65
ตารางที่ 5 – 32 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามอายุ แยกตามสาเหตุการถูกปฏิเสธ สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย: ดิตเครดิตบูโร (n=7)	65
ตารางที่ 5 – 33 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามสถานภาพ แยกตามสาเหตุการถูกปฏิเสธ สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย: ดิตเครดิตบูโร (n=7)	65
ตารางที่ 5 – 34 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามจำนวนสมาชิกในครอบครัว แยกตาม สาเหตุการถูกปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย: ดิตเครดิตบูโร (n=7)	65

ตารางที่ 5 – 35 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามรายได้ แยกตามสาเหตุการถูกปฏิเสธ สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย: ดิตเครดิทบูโร (n=7)	66
ตารางที่ 5 – 36 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามรายได้ครัวเรือน แยกตามสาเหตุการถูก ปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย: ดิตเครดิทบูโร (n=7).....	66
ตารางที่ 5 – 37 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามภาระหนี้ แยกตามสาเหตุการถูกปฏิเสธ สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย: ดิตเครดิทบูโร (n=7)	66
ตารางที่ 5 – 38 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามเพศ แยกตามสาเหตุการถูกปฏิเสธ สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย: รายได้ไม่ผ่านเกณฑ์ (n=14).....	67
ตารางที่ 5 – 39 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามอายุ แยกตามสาเหตุการถูกปฏิเสธ สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย: รายได้ไม่ผ่านเกณฑ์ (n=14).....	67
ตารางที่ 5 – 40 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามสถานภาพ แยกตามสาเหตุการถูกปฏิเสธ สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย: รายได้ไม่ผ่านเกณฑ์ (n=14).....	67
ตารางที่ 5 – 41 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามจำนวนสมาชิกในครอบครัว แยกตาม สาเหตุการถูกปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย: รายได้ไม่ผ่านเกณฑ์ (n=14).....	68
ตารางที่ 5 – 42 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามรายได้ แยกตามสาเหตุการถูกปฏิเสธ สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย: รายได้ไม่ผ่านเกณฑ์ (n=14).....	68
ตารางที่ 5 – 43 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามรายได้ครัวเรือน แยกตามสาเหตุการถูก ปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย: รายได้ไม่ผ่านเกณฑ์ (n=14).....	68
ตารางที่ 5 – 44 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามภาระหนี้ แยกตามสาเหตุการถูกปฏิเสธ สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย: รายได้ไม่ผ่านเกณฑ์ (n=14).....	69
ตารางที่ 5 – 45 ตารางแสดงผลสรุปการศึกษาลักษณะของผู้ถูกปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแยกตาม สาเหตุ.....	69
ตารางที่ 5 – 46 ตารางเปรียบเทียบช่วงอายุและรายได้ (n=45).....	70
ตารางที่ 5 – 47 ตารางเปรียบเทียบช่วงอายุและสถานภาพ (n=45).....	70
ตารางที่ 5 – 48 ตารางเปรียบเทียบสถานภาพและรายได้ (n=45).....	71
ตารางที่ 5 – 49 ตารางเปรียบเทียบสถานภาพและรายได้ครัวเรือน (n=45)	71

ตารางที่ 5 – 50 ตารางเปรียบเทียบสถานภาพและจำนวนสมาชิกในครอบครัว (n=45).....	72
ตารางที่ 5 – 51 ตารางเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยอายุแบ่งตามเพศและรายได้	72
ตารางที่ 5 – 52 ยอดโอนรวมของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย 2 บริษัท ตาม กรณีศึกษา ได้แก่ บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ก่อน 1 เมษายน พ.ศ. 2562 เป็นระยะเวลา 6 เดือน.....	73
ตารางที่ 5 – 53 ยอดโอนรวมของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย 2 บริษัท ตาม กรณีศึกษา ได้แก่ บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) หลัง 1 เมษายน พ.ศ. 2562 เป็นระยะเวลา 6 เดือน	74
ตารางที่ 5 – 54 ตารางแสดงปัจจัยที่ทำให้สถาบันการเงินปฏิเสธการอนุมัติสินเชื่อจากลูกค้า จากการ สัมภาษณ์เชิงลึกกับตัวแทนบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 2 บริษัท ได้แก่ บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัทละ 1 คน รวม 2 คน.....	76
ตารางที่ 5 – 55 ตารางแสดงปัจจัยที่ทำให้สถาบันการเงินปฏิเสธการอนุมัติสินเชื่อจากลูกค้า จากการ สัมภาษณ์เชิงลึกกับตัวแทน ธนาคาร 3 ธนาคาร ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ธนาคารละ 1 คน รวม 3 คน 76	
ตารางที่ 5 – 56 ตารางแสดงผลสรุปข้อเสนอแนะแนวทางในการแก้ไขสำหรับผู้ขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ ไม่ผ่านการอนุมัติจากสถาบันการเงิน	78
ตารางที่ 6 – 1 ตารางเสนอแนะแนวทางในการแก้ไขสำหรับผู้ขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ไม่ผ่านการอนุมัติ จากสถาบันการเงิน.....	85

สารบัญรูปภาพ

หน้า

รูปที่ 1 – 1	ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) ไตรมาสที่สี่ พ.ศ. 2562.....	1
รูปที่ 1 – 2	อัตราการขยายตัวของจำนวนบัญชีสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ของระบบสถาบันการเงินและระบบธนาคารพาณิชย์.....	3
รูปที่ 1 – 3	สัดส่วนจำนวนบัญชีสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ของระบบธนาคารพาณิชย์.....	3
รูปที่ 1 – 4	จำนวนที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในเขต กรุงเทพฯ และปริมณฑล	4
รูปที่ 1 – 5	สัดส่วนสินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (%NPL) และสินเชื่อจัดชั้นกล่าวถึงพิเศษ (%SM) แยกพอร์ตของระบบธนาคารพาณิชย์	5
รูปที่ 1 – 6	ผลการประเมินสถานการณ์หนี้ครัวเรือนเชิงลึก แยกตามหนี้ประเภทต่างๆ	5
รูปที่ 4 – 1	แสดงโครงการบ้านฟ้า ทาวน์นี้ ปิ่นเกล้า – ดอนห้วย	37
รูปที่ 4 – 2	แสดงโครงการพอส ไอดี คอนโดแสดงโครงการพอส ไอดี คอนโด	39
รูปที่ 4 – 3	ขั้นตอนการพิจารณาการทำธุรกรรมสินเชื่อ	51
รูปที่ 4 – 4	หลักเกณฑ์การสอบทาน	51
รูปที่ 5 – 1	ค่าเฉลี่ยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่ 1 ก่อนและหลังมาตรการ LTV พ.ศ. 2562	74

สารบัญแผนภูมิ

หน้า

แผนภูมิที่ 3 – 1 แผนภูมิแสดงกระบวนการดำเนินงานวิจัย	30
แผนภูมิที่ 6 – 1 แสดงขั้นตอนการทำ Pre – Approved อย่างง่าย	86
แผนภูมิที่ 6 – 2 แสดงช่วงเวลาการมีวินัยทางการเงิน	86
แผนภูมิที่ 6 – 3 แสดงสัดส่วนการจัดการกับรายได้	86



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

เศรษฐกิจโลกพ.ศ. 2562 ขยายตัวชะลอลงจากปีก่อน จากผลกระทบของสถานการณ์กีดกันทางการค้าระหว่างประเทศ ความไม่แน่นอนของการออกจากสหภาพยุโรปของสหราชอาณาจักรโดยไม่มีข้อตกลง (no – deal Brexit) และความเสี่ยงด้านภูมิรัฐศาสตร์ (geopolitical risks) ที่ยืดเยื้อ ทั้งนี้ การชะลอตัวของเศรษฐกิจโลกส่งผลให้เศรษฐกิจไทยในพ.ศ. 2562 ขยายตัวชะลอลง จากการส่งออกสินค้าที่หดตัวต่อเนื่องตามปริมาณการค้าโลก และเศรษฐกิจประเทศคู่ค้าที่ชะลอตัว นอกจากนี้ การส่งออกที่หดตัวเริ่มส่งผลกระทบต่อภาคบริการและการลงทุนภาคเอกชน¹

การชะลอตัวของเศรษฐกิจไทยในพ.ศ. 2562 ขยายตัวชะลอลงจากเศรษฐกิจโลก ส่งผลได้จากผลิตภัณฑ์มวลรวม (GDP) ในประเทศไทยในพ.ศ. 2562 ผลิตภัณฑ์มวลรวมมีการขยายตัวร้อยละ 2.4 เมื่อเทียบกับการขยายตัวร้อยละ 4.2 ในพ.ศ. 2561 และเป็นการขยายตัวต่ำสุดในรอบ 5 ปี² และผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศไทยไตรมาสที่ 1/2563 ลดลงร้อยละ 1.8 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 1.5 ในไตรมาสที่ 4/2562 ปัจจัยหลักมาจากการลดลงของการส่งออกสินค้าและบริการ การลงทุนทั้งภาครัฐและเอกชน และการใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคขั้นสุดท้ายของรัฐบาล และการใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคขั้นสุดท้ายของเอกชนชะลอตัวลง³ (รูปที่ 1 – 1) ในด้านการใช้จ่ายปัจจัยสนับสนุนจากการขยายตัวต่อเนื่องของการบริโภคภาคเอกชน และการปรับตัวขึ้นของการลงทุนภาคเอกชน ในขณะที่การผลิตสาขาที่แพคเกจและบริการด้านอาหาร และสาขาการขนส่งและสถานที่เก็บสินค้าขยายตัวเร่งขึ้น ส่วนการผลิตสาขาการขนส่ง การขายปลีก และการซ่อมฯ ชะลอตัว ในขณะที่การผลิตสาขาอุตสาหกรรม สาขาเกษตรกรรม สาขาก่อสร้าง และสาขาไฟฟ้า ก๊าซฯ ปรับตัวลดลง⁴

	2561p		2561p				2562p1				2563p1
	2561p	2562p1	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4r	Q1
GDP (YoY)	4.2	2.4	5.0	4.6	3.2	3.8	2.9	2.4	2.6	1.5	-1.8
ภาคเกษตร	5.5	-0.2	8.3	10.4	2.9	1.3	1.7	-1.4	2.7	-2.5	-5.7
ภาคนอกเกษตร	4.0	2.6	4.7	4.1	3.2	4.1	3.0	2.8	2.5	2.0	-1.4
GDP (QoQ ปรับฤดูกาล)			1.9	0.8	0.1	1.0	1.0	0.3	0.3	-0.2	-2.2

รูปที่ 1 – 1 ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) ไตรมาสที่สี่ พ.ศ. 2562

ที่มา: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ. (2563). ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ ไตรมาสที่ 1/2563 Gross Domestic Product : Q1/2020. กรุงเทพมหานคร: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ.

¹ สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, "GDP ไตรมาสที่สี่ ทั้งปี 2562 และแนวโน้มปี2563," (2563).

² เรื่องเดียวกัน

³ สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, "ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ ไตรมาสที่ 1/2563 Gross Domestic Product : Q1/2020," (18 พฤษภาคม 2563 2563).

⁴ สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, "GDP ไตรมาสที่สี่ ทั้งปี 2562 และแนวโน้มปี2563."

โดยภาพรวมสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยสะสมความเปราะบางมากขึ้น โดยเฉพาะตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย การแข่งขันในตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยรุนแรงขึ้น เนื่องจาก สง. หันมาปล่อยสินเชื่อที่มีหลักประกันให้แก่รายย่อยมากขึ้น ส่วนหนึ่งเพื่อทดแทนสินเชื่อธุรกิจที่บางส่วนหันไประดมทุนผ่านการออกตราสารหนี้มากขึ้นในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยอยู่ในระดับต่ำ จนทำให้มาตรฐานการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยหย่อนลงในหลายมิติ อาทิ มีการให้สินเชื่อมากกว่ามูลค่าหลักประกัน หรือบางกรณีผู้กู้ไม่จำเป็นต้องมีเงินค่างวด (ออมก่อนกู้) และยังพบรูปแบบการให้สินเชื่อที่มีส่วนสนับสนุนพฤติกรรมการกู้ซื้อเพื่อลงทุนแสวงหาผลตอบแทน (เช่น การปล่อยเช่า หรือการขายต่อด้วยราคาที่สูงขึ้น) โดยไม่ได้อยู่อาศัยจริง ซึ่งผู้ซื้อกลุ่มนี้มีส่วนทำให้ราคาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นเร็วว่าการขยายตัวของรายได้ผู้กู้ โดยเฉพาะในกลุ่มผู้มีรายได้ต่ำ จนกระทบต่อความสามารถในการกู้ซื้อที่อยู่อาศัย (housing affordability) ของกลุ่มที่ต้องการกู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง ขณะเดียวกันผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ยังระดมทุนเพื่อขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่องเพื่อรองรับอุปสงค์ที่เพิ่มขึ้น จนส่งผลให้มีอุปทานคงค้างเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะอาคารชุดในบางพื้นที่⁵ นอกจากนี้ ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์หลายรายให้ความสนใจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสม (mixed – use) มากขึ้น ทำให้อุปทานตลาดอาคารสำนักงาน และพื้นที่ค้าปลีกจะเร่งตัวมากในระยะต่อไป โดยเฉพาะช่วงหลังจากพ.ศ. 2563 เป็นต้นไป⁶

ตลาดที่อยู่อาศัยในประเทศไทย ไตรมาส 1 พ.ศ. 2562 ที่ผ่านมา อุปสงค์ในตลาดเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของพ.ศ. 2561 มีการปรับเพิ่มขึ้นของการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย และสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ เนื่องจากมีการประกาศเกี่ยวกับมาตรการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ที่มีผลบังคับใช้ในวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2562 ส่งผลให้ยอดโอนกรรมสิทธิ์ และสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่มีการเร่งตัวก่อนที่จะมีมาตรการบังคับใช้ สังเกตได้จากจำนวนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ในช่วง 9 เดือนแรกของพ.ศ. 2562 ยังขยายตัวได้ดี (รูปที่ 1 – 2 รูปที่ 1 – 3 และตารางที่ 1 – 1)⁷ และควรติดตามความเสี่ยงจากการลดลงของอุปสงค์ต่างชาติ เนื่องจากหลายปีที่ผ่านมาชาวต่างชาติมีบทบาทกับตลาดอาคารชุดเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะชาวจีน และยังมีความเสี่ยงจากการแข่งขันส่งเสริมการขาย และการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินที่อาจเพิ่มความเปราะบางแก่ภาคครัวเรือนและภาคอสังหาริมทรัพย์ได้⁸

⁵ ธนาคารแห่งประเทศไทย, รายงานการประเมินเสถียรภาพระบบการเงินไทย 2562 (กรุงเทพมหานคร: ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2562).

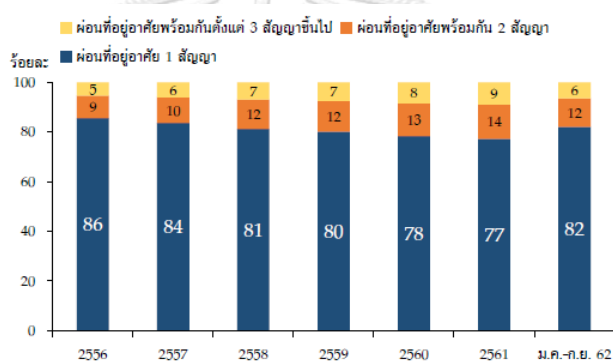
⁶ ธนาคารแห่งประเทศไทย, รายงานการประเมินเสถียรภาพระบบการเงินไทย 2561 (กรุงเทพมหานคร: ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2561).

⁷ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์, "สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 1 ปี 2562," (2562). <https://www.reic.or.th/Research/217>.

⁸ ธนาคารแห่งประเทศไทย, รายงานการประเมินเสถียรภาพระบบการเงินไทย 2561.

ร้อยละเทียบกับ ระยะเดียวกันของ ปีก่อน	จำนวนบัญชีเงินเชื่อ เพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ ของระบบสถาบันการเงิน	ร้อยละเทียบกับ ระยะเดียวกันของ ปีก่อน	จำนวนบัญชีเงินเชื่อ เพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ ของธนาคารพาณิชย์ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2562
ม.ค.-ก.ย. 62	14.0	บัญชีแรก	8.8
- แนวราบ	24.1	- แนวราบ	13.5
- แนวสูง	-4.8	- แนวสูง	-1.0
ม.ค.-มี.ค. 62	27.5	บัญชีที่ 2 ขึ้นไป	-19.5
เม.ย.-มิ.ย. 62	5.1	- แนวราบ	-2.1
ก.ค.-ก.ย. 62	11.5	- แนวสูง	-31.8

รูปที่ 1 – 2 อัตราการขยายตัวของจำนวนบัญชีเงินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ของระบบสถาบันการเงินและระบบธนาคารพาณิชย์
ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย. (2562). รายงานการประเมินเสถียรภาพระบบการเงินไทย 2562. กรุงเทพมหานคร: ธนาคารแห่ง
ประเทศไทย.



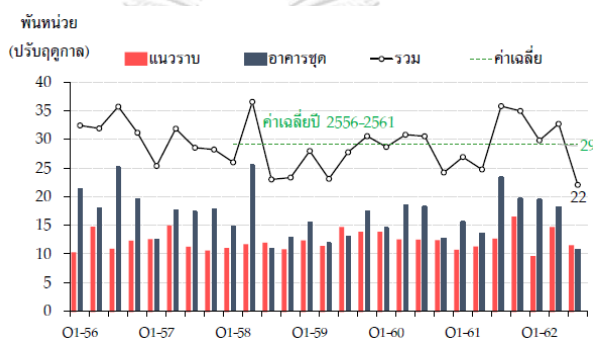
รูปที่ 1 – 3 สัดส่วนจำนวนบัญชีเงินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ของระบบธนาคารพาณิชย์
ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย. (2562). รายงานการประเมินเสถียรภาพระบบการเงินไทย 2562. กรุงเทพมหานคร: ธนาคารแห่ง
ประเทศไทย.

ตารางที่ 1 – 1 เครื่องชี้วัดภาวะและความเสี่ยงต่อเสถียรภาพระบบการเงินภาคอสังหาริมทรัพย์

เครื่องชี้วัด	2557	2558	2559	2560	2561			
						ไตรมาส1	ไตรมาส2	ไตรมาส3
จำนวนที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลที่ได้รับอนุมัติสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์								
บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด	16,065	14,498	14,791	14,546	15,912	4,446	3,460	4,136
ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์	22,356	21,236	22,141	21,471	25,042	7,290	5,719	6,129
อาคารชุด	25,644	28,897	30,371	29,146	32,407	7,974	6,804	6,876
รวม	64,065	64,631	67,303	65,163	73,361	19,710	15,983	17,141

จำนวนอุปทานที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลของพ.ศ. 2562 ชะลอตัวลง
เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เป็นผลจากการที่ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวโดยชะลอการเปิด
ขายโครงการใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับอุปสงค์ที่มีแนวโน้มลดลงโดยในช่วง 9 เดือนแรกของพ.ศ. 2562 จำนวนที่อยู่

อาศัยเปิดขายใหม่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลหดตัวร้อยละ 8 เมื่อเทียบกับระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยเป็นการลดลงของการเปิดตัวอาคารชุดเป็นหลัก (รูปที่ 1 – 4) นอกจากนี้ ผู้ประกอบการปรับกลยุทธ์โดยเน้นเปิดขายโครงการใหม่ให้เหมาะสมกับกำลังซื้อของผู้บริโภค และเน้นกลุ่มลูกค้าที่มีวัตถุประสงค์เพื่ออยู่อาศัยจริงมากขึ้นโดยผู้ประกอบการนอกตลาดหลักทรัพย์ฯ เน้นเปิดโครงการที่เจาะกลุ่มลูกค้าระดับกลาง – ล่าง (ราคาต่อยูนิตต่ำกว่า 3 ล้านบาท) ซึ่งส่วนใหญ่ซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง ส่วนผู้ประกอบการในตลาดหลักทรัพย์ฯ ลดการเปิดโครงการระดับ luxury (ราคาต่อยูนิตมากกว่า 10 ล้านบาท) และหันมาเปิดโครงการระดับ high – end (ราคาต่อยูนิต 5 – 10 ล้านบาท) อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงจากภาวะอุปทานคงค้างยังมีอยู่ เพราะแม้ผู้ประกอบการได้ชะลอการเปิดขายโครงการใหม่ลงบ้างเมื่อเทียบกับพ.ศ. 2561 แต่ยังคงถือว่าอยู่ในระดับสูงเมื่อเทียบกับค่าเฉลี่ยในอดีต ประกอบกับในบางพื้นที่มีอุปทานคงค้างอยู่ในระดับสูงตั้งแต่ก่อนการประกาศใช้มาตรการเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (มาตรการ LTV) จึงยังต้องติดตามความเสี่ยงดังกล่าวอย่างใกล้ชิด⁹



รูปที่ 1 – 4 จำนวนที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในเขต กรุงเทพฯ และปริมณฑล

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย. (2562). รายงานการประเมินเสถียรภาพระบบการเงินไทย 2562. กรุงเทพมหานคร: ธนาคารแห่งประเทศไทย.

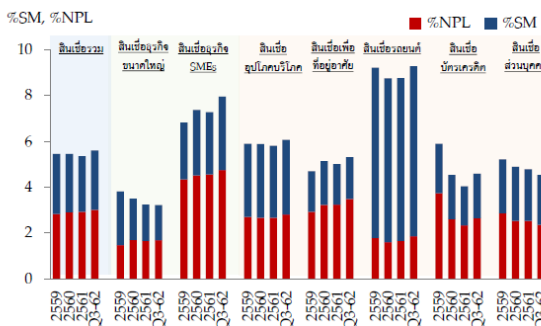
สถานการณ์ภาคครัวเรือนในประเทศไทยพ.ศ. 2561 มีความเสี่ยงจากภาระหนี้ที่อยู่ในระดับสูงเมื่อเทียบกับประเทศในภูมิภาคเดียวกัน และมูลค่าหนี้ยังเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง (รูปที่ 1 – 5) ซึ่งสาเหตุสำคัญมาจากการเพิ่มขึ้นของหนี้ที่อยู่อาศัยที่ยังคงขยายตัวตามการแข่งขันในตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย รวมถึงหนี้เพื่อซื้อรถยนต์ที่เร่งขึ้นเนื่องจากการส่งเสริมการขายของบริษัทผลิตรถยนต์หลายแห่ง (รูปที่ 1 – 6) ซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการรองรับความผันผวนทางเศรษฐกิจ และอาจนำไปสู่ปัญหาหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPL) เพิ่มขึ้นในอนาคต ในช่วงที่ผ่านมาธนาคารแห่งประเทศไทยได้ออกมาตรการเชิงป้องกัน (Macroprudential Policy) เพื่อดูแลไม่ให้ความเปราะบางของหนี้ภาคครัวเรือนขยายวงจนเป็นปัญหาเชิงระบบ¹⁰

หนี้เพื่อที่อยู่อาศัยเป็นหนี้ภาคครัวเรือนที่ต้องติดตาม เนื่องจากตัวชี้วัดสะท้อนแนวโน้มความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นในทุกด้านที่จะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระหนี้ของลูกหนี้ ทั้งระดับหนี้ที่ยังคงเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องและอยู่ในระดับสูงเมื่อเทียบกับอดีต มาตรฐานการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ผ่อนคลายนลง สัดส่วนภาระหนี้ต่อเดือนเมื่อเทียบกับรายได้ต่อเดือน (Debt Service Ratio: DSR) ที่มีแนวโน้มสูงขึ้น และมีระยะเวลาผ่อนชำระนานขึ้น สัดส่วน

⁹ ธนาคารแห่งประเทศไทย, รายงานการประเมินเสถียรภาพระบบการเงินไทย 2562.

¹⁰ เรื่องเดียวกัน

มูลค่าหนี้เมื่อเทียบกับมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงิน (Debt To Financial Assets: DTFA) และ NPL ของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ด้อยลง ตลอดจนแนวโน้มอัตราการเข้ามาเป็น NPL ของผู้กู้รายใหม่ที่สูงขึ้น¹¹



หมายเหตุ: สินเชื่อจัดชั้นกล่าวถึงพิเศษหรือหนี้ที่ค้างชำระ 30-90 วัน (special mention loan: SM)

รูปที่ 1 – 5 สัดส่วนสินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (%NPL) และสินเชื่อจัดชั้นกล่าวถึงพิเศษ (%SM) แยกพอร์ตของระบบธนาคารพาณิชย์ ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย. (2562). รายงานการประเมินเสถียรภาพระบบการเงินไทย 2562. กรุงเทพมหานคร: ธนาคารแห่งประเทศไทย.

	ระดับการก่อหนี้	มาตรฐานการให้สินเชื่อที่ผ่อนคลาย/ระดับความเสี่ยงที่ส่งมอบกันได้	สัดส่วนการระงับต่อเดือนเมื่อเทียบกับรายได้ต่อเดือน	สัดส่วนมูลค่าหนี้เมื่อเทียบกับมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงิน	สถานการณ์ NPL ในปัจจุบัน	ความเสี่ยงในการเกิด NPL ในอนาคต
เงินที่อยู่อาศัย	เพิ่มขึ้นอย่างช้าๆ และอยู่ในระดับสูง	เพิ่มขึ้น (LTV และวีไฟแนนซ์มากขึ้น)	เพิ่มขึ้นเล็กน้อย (มีระยะเวลาผ่อนนานขึ้น)	ลดลง	เพิ่มขึ้น	เพิ่มขึ้น (กลยุทธ์ลดและระยะเวลาผ่อนก่อนที่หนี้เสียทำให้เสียต่อการเผชิญปัจจัยลบในอนาคต)
รถยนต์	กลับมามีขึ้น (หลังจากการ deleverage ต่อเนื่อง)	เพิ่มขึ้น (เงินที่ปล่อยสินเชื่อในช่วงสั้นตัว)	เพิ่มขึ้น (ไม่มีข้อมูลเพียงพอในการประเมินแบบแยกประเภทสินเชื่อ)	เพิ่มขึ้น (ไม่มีข้อมูลเพียงพอในการประเมินแบบแยกประเภทสินเชื่อ)	ลดลง	เพิ่มขึ้นเล็กน้อย (จากมาตรฐานสินเชื่อที่ผ่อนคลาย)
บัตรเครดิตและ PLR	ทรงตัว (ขยายตัวตาม GDP)	ลดลง (มาตรการกำกับวินัยเครดิต และ PLR)	เพิ่มขึ้น (ไม่มีข้อมูลเพียงพอในการประเมินแบบแยกประเภทสินเชื่อ)	เพิ่มขึ้น (ไม่มีข้อมูลเพียงพอในการประเมินแบบแยกประเภทสินเชื่อ)	ลดลง	ทรงตัว
ส่วนบุคคลอื่น	ลดลง	ไม่มีข้อมูลเพียงพอ	เพิ่มขึ้น	เพิ่มขึ้น	ทรงตัว	ทรงตัว
เพื่อประกอบธุรกิจ	ลดลง	ลดลง (สง. จะมีการปรับปล่อยสินเชื่อแก่ SMEs มากขึ้น)	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น (NPL ของ SMEs อยู่ในระดับสูง)	เพิ่มขึ้น (ผลและโอกาสการเผชิญปัจจัยลบสูงกว่ากลุ่มอื่นๆ)

รูปที่ 1 – 6 ผลการประเมินสถานการณ์หนี้ครัวเรือนเชิงลึก แยกตามหนี้ประเภทต่างๆ ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย. (2561). รายงานการประเมินเสถียรภาพระบบการเงินไทย 2561. กรุงเทพมหานคร: ธนาคารแห่งประเทศไทย.

การแข่งขันในตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่เกินพอดีเป็นปัจจัยหนึ่งที่เร่งให้การเก็งกำไรในภาคอสังหาริมทรัพย์มีความรุนแรงขึ้น ซึ่งหากการเติบโตของภาคอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้อยู่บนพื้นฐานของความต้องการอยู่อาศัยจริง และหากในอนาคตเศรษฐกิจถูกกระทบด้วยปัจจัยลบที่รุนแรง กลุ่มผู้กู้ซื้อเพื่อเก็งกำไรหรือกลุ่มอุปสงค์เทียมจะเป็นกลุ่มแรกที่ปรับตัวและอาจส่งผลให้อุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัยและราคาอสังหาริมทรัพย์ปรับลดลงอย่างรุนแรง (massive price correction) ซึ่งอาจขยายวงกว้างจนกระทบต่อประชาชน และผู้กู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริงได้ เป็นเหตุให้ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ได้ประสานความร่วมมือกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์

¹¹ เรื่องเดียวกัน ธนาคารแห่งประเทศไทย, รายงานการประเมินเสถียรภาพระบบการเงินไทย 2561.

และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และสำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย (คปภ.) กันต่อเนื่องในการดูแลเสถียรภาพระบบการเงินของประเทศ โดยออกมาตรการที่จำเป็นเพื่อป้องกันไม่ให้ความเปราะบางในจุดหนึ่งลุกลามเป็นความเสี่ยงเชิงระบบ (Macroprudential Policy) จึงได้ปรับปรุงมาตรการเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (มาตรการ LTV) โดยกำหนดเพดานอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกันให้รัดกุมขึ้น เพื่อดูแลประชาชนที่ต้องการกู้ซื้อที่อยู่อาศัยเพื่ออยู่อาศัยจริงให้สามารถซื้อที่อยู่อาศัยได้ในราคาที่เหมาะสม และดูแลไม่ให้เกิดการเก็งกำไรในตลาดอสังหาริมทรัพย์จนเกินพอดี รวมถึงส่งเสริมให้ประชาชนมีวินัยทางการเงิน โดยมีการออมบางส่วนก่อนการขอสินเชื่อ และป้องกันมิให้ภาคครัวเรือนก่อหนี้เกินตัว¹² มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2562 และมีการปรับปรุงและบังคับใช้ฉบับปรับปรุงวันที่ 20 มกราคม พ.ศ. 2563 โดยมีสาระสำคัญ ดังนี้

ตารางที่ 1 – 2 สรุปการปรับปรุงเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (มาตรการ LTV)

จำนวนสัญญาที่อยู่ระหว่างผ่อนชำระ	เกณฑ์ก่อนวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2562		เกณฑ์ใหม่ (บังคับใช้วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2562)		เกณฑ์ปรับปรุง (บังคับใช้วันที่ 20 มกราคม พ.ศ. 2563)	
	แนวราบ	แนวสูง	แนวราบ	แนวสูง	แนวราบ	แนวสูง
กรณีมูลค่าหลักประกันต่ำกว่า 10 ล้านบาท						
สัญญาแรก	ไม่กำหนดเพดาน LTV สำหรับผู้กู้ แต่หาก สง. ปลดปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเกินกว่าระดับ LTV threshold* ที่กำหนด สง. ต้องดำรงเงินกองทุนในระดับที่สูงขึ้น		กำหนดเพดาน LTV ที่ร้อยละ 90 – ร้อยละ 100		กำหนดเพดาน LTV ที่ร้อยละ 100 + ร้อยละ 10 (สามารถกู้เพิ่มสำหรับเฟอร์นิเจอร์ ตกแต่งบ้าน หรือสิ่งจำเป็นในการอยู่อาศัยอีก)	
สัญญาที่ 2			กำหนดเพดาน LTV ที่ - ร้อยละ 90 หากผ่อนสัญญาแรกมาแล้ว 3 ปีขึ้นไป - ร้อยละ 80 หากผ่อนสัญญาแรกมาแล้วไม่ถึง 3 ปี		กำหนดเพดาน LTV ที่ - ร้อยละ 90 หากผ่อนสัญญาแรกมาแล้ว 2 ปีขึ้นไป - ร้อยละ 80 หากผ่อนสัญญาแรกมาแล้วไม่ถึง 2 ปี	
สัญญาที่ 3 เป็นต้นไป			กำหนดเพดาน LTV ที่ร้อยละ 70		กำหนดเพดาน LTV ที่ร้อยละ 70	
กรณีมูลค่าหลักประกันตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป						
สัญญาแรก	ไม่กำหนดเพดาน LTV สำหรับผู้กู้ แต่หาก สง. ปลดปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเกินกว่าระดับ LTV threshold* ที่กำหนด สง. ต้องดำรงเงินกองทุนในระดับที่สูงขึ้น		กำหนดเพดาน LTV ที่ร้อยละ 80		กำหนดเพดาน LTV ที่ร้อยละ 90	
สัญญาที่ 2					กำหนดเพดาน LTV ที่ร้อยละ 80	
สัญญาที่ 3 เป็นต้นไป			กำหนดเพดาน LTV ที่ร้อยละ 70		กำหนดเพดาน LTV ที่ร้อยละ 70	

หมายเหตุ: * LTV threshold กรณีมูลค่าหลักประกันต่ำกว่า 10 ล้านบาท สำหรับแนวราบ คือ ร้อยละ 95 แนวสูง คือ ร้อยละ 90 กรณีมูลค่าหลักประกันตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป ทั้งแนวราบและแนวสูง คือ ร้อยละ 80

¹² ธนาคารแห่งประเทศไทย, รายงานการประเมินเสถียรภาพระบบการเงินไทย (กรุงเทพมหานคร: ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2562).

ผลที่ตามมาหลังจากมาตรการเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (มาตรการ LTV) บังคับใช้ ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) หลังจาก ธปท. ได้ปรับมาตรการเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (มาตรการ LTV) ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2562 พบว่าสัญญาณการเก็งกำไรและความไม่สมดุลในตลาดอสังหาริมทรัพย์ปรับลดลงสอดคล้องกับเจตนารมณ์ของมาตรการ กล่าวคือ มาตรฐานการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของ สง. รัตกุมขึ้น โดยผู้กู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยหลังแรก (ผ่อนสัญญาเดียว) ไม่ได้รับผลกระทบ ราคาที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะอาคารชุดมีแนวโน้มปรับลดลง และผู้ประกอบการเริ่มชะลอการเปิดโครงการใหม่ อย่างไรก็ตาม ใดๆก็ดี ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะอาคารชุดในพื้นที่ซึ่งได้รับผลกระทบจากการชะลอตัวของอุปสงค์ต่างชาติ และมีอุปทานคงค้างอยู่ในระดับสูงตั้งแต่ก่อนการประกาศใช้มาตรการเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (มาตรการ LTV) อาจต้องใช้เวลาเพิ่มขึ้นในการปรับตัว จึงยังต้องติดตามการปรับตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะภาวะอุปทานคงค้างในตลาดอาคารชุดในบางพื้นที่ รวมถึงแนวโน้มการเปิดโครงการใหม่ของผู้ประกอบการเพื่อให้สอดคล้องกับอุปสงค์ที่เปลี่ยนแปลงไปในอนาคต¹³

นายสมนึก ต้นทเหตุธรรม กรรมการผู้จัดการ บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) หรือ NC กล่าวว่า ไตรมาสแรก พ.ศ. 2562 ได้รับผลกระทบตั้งแต่ต้นปีทั้งจากธนาคารระมัดระวังการปล่อยสินเชื่อ ผู้กู้ก็ต้องวางแผนการขอสินเชื่อ และผู้กู้เริ่มก็เริ่มมีบ้างแล้วว่า การกู้รวมมีผลกระทบในอนาคต เริ่มไม่ยอมกู้รวม และทำให้เกิดปัญหาการกู้ไม่ผ่าน (Reject Rate) กลับมาสูงขึ้นอีกครั้งในปี นี้ จากตลาดรวมมียอดปฏิเสธสินเชื่อร้อยละ 30 คาดว่าจะเพิ่มเป็นร้อยละ 35 – 40 และนายไตรเดช ตั้งมติธรรม กรรมการผู้จัดการ บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) กล่าวว่า ศุภาลัยได้รับผลกระทบจากมาตรการเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (มาตรการ LTV) เช่นกัน จะเห็นได้จากหลังมาตรการเริ่มมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2562 ลูกค้ำทั่วไปที่เข้าชมโครงการ และซื้อโครงการหายไปร้อยละ 8 – 10 เพราะลูกค้ำบางรายอาจไม่เข้าใจเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (มาตรการ LTV) ซึ่งผู้ประกอบการต้องอธิบายให้ชัดเจน และบางคนก็ยังรอการตัดสินใจซื้ออยู่ แต่ลูกค้ำของบริษัทที่โอนไปนั้น Reject Rate ยังทรงตัวที่ร้อยละ 9 – 10¹⁴

จากทั้งหมดที่กล่าวมานี้จะเห็นได้ว่าหนี้เสีย (NPL) เกิดจากภาคอสังหาริมทรัพย์เป็นส่วนใหญ่ เพราะการซื้ออสังหาริมทรัพย์เป็นการใช้เงินจำนวนมาก หากสถาบันการเงินไม่คัดกรองอย่างดี จะทำให้เกิดหนี้เสียตามมาในภายหลัง โดยมาตรการเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (มาตรการ LTV) พ.ศ. 2562 ที่ออกมาเพื่อช่วยให้ผู้ซื้อบ้านเพื่ออยู่อาศัยจริงสามารถซื้อบ้านได้ในราคาที่เหมาะสม ในขณะที่ผู้ที่ซื้อเพื่อลงทุนสามารถรับความเสี่ยงได้ดีขึ้น ป้องกันการเก็งกำไรในตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่เกินกว่ารายได้ของผู้กู้ (กู้เงินมีจำนวนหนี้สูงเกินจริง) ทำให้เกิดเป็นสินเชื่อที่ไม่สัมพันธ์กับรายได้ และกลายเป็นหนี้เสียในที่สุด ทั้งนี้ก็จะทำให้เกิดการปฏิเสธสินเชื่อที่มากขึ้นตามมาเนื่องจากมาตรการนี้เป็นการควบคุมมาตรฐานของสถาบันการเงินให้มีคุณภาพสินเชื่อที่ดีขึ้นด้วย

¹³ ประชาชาติธุรกิจ, "อสังหาริมทรัพย์.ปลดล็อก ปมกู้รวมทุบตลาด," ประชาชาติธุรกิจ (กรุงเทพมหานคร), 19 มกราคม 2562,

<https://www.prachachat.net/property/news-279845>.

¹⁴ เรื่องเดียวกัน

1.2 คำถามในงานวิจัย

- 1.2.1 ปัจจัยใดที่ทำให้ผู้ขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยไม่ผ่านการอนุมัติจากสถาบันการเงิน
- 1.2.2 หากผู้ขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยไม่ผ่านการอนุมัติจากสถาบันการเงินจะมีแนวทางแก้ไขอย่างไร
- 1.2.3 ผู้ขอสินเชื่อจะต้องเตรียมความพร้อมอย่างไรในการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน

1.3 วัตถุประสงค์

- 1.3.1 ศึกษาสาเหตุที่สถาบันการเงินปฏิเสธการอนุมัติสินเชื่อที่อยู่อาศัย
- 1.3.2 วิเคราะห์ปัจจัยที่สถาบันการเงินปฏิเสธการอนุมัติสินเชื่อที่อยู่อาศัย
- 1.3.3 เสนอแนะแนวทางในการแก้ไขสำหรับผู้ขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ไม่ผ่านการอนุมัติจากสถาบันการเงิน
- 1.3.4 เสนอแนะวิธีการเตรียมความพร้อมในการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน

1.4 ขอบเขตงานวิจัย

1.4.1 ขอบเขตด้านเนื้อหา

- ชั้นทุติยภูมิ ศึกษาข้อมูลจากเอกสาร (Documentary Research) โดยศึกษาทฤษฎี แนวคิด และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง จากหนังสือ เอกสาร บทความวิจัย เว็บไซต์ วิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง
- ชั้นปฐมภูมิ โดยออกแบบแบบสัมภาษณ์ (Interview form) สัมภาษณ์ผู้ประกอบการจากบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยถึงการเตรียมตัวลูกค้าเพื่อการเข้าถึงสินเชื่อ และขอเข้าถึงข้อมูลทุติยภูมิจากบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยในเรื่องอัตราการปฏิเสธสินเชื่อ (Reject Rate) ของสินเชื่อที่อยู่อาศัยของลูกค้า และสาเหตุของการปฏิเสธสินเชื่อโดยแบ่งจากประเภทโครงการ และมูลค่าโครงการ

1.4.2 ขอบเขตด้านพื้นที่

1) บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ขอบเขตด้านพื้นที่มีการคัดเลือกโครงการจากบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีโครงการเปิดขายก่อนเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (มาตรการ LTV) 1 เมษายน พ.ศ. 2562 ประกาศใช้ และยังเปิดการขายอยู่หลังจากที่ประกาศใช้เกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (มาตรการ LTV) 1 เมษายน พ.ศ. 2562 ไปแล้ว โดยคัดเลือกโครงการจากช่วงเวลาในการเปิดการขายครั้งแรกใกล้เคียงกัน ระดับราคาโครงการใกล้เคียงกัน ทำเลของโครงการใกล้เคียงกัน และมีอัตราการปฏิเสธสินเชื่อ (Reject Rate) มากที่สุดเมื่อเทียบจากโครงการทั้งหมดตามข้อกำหนดที่กำหนดไว้ รวมถึงมีการเก็บรวบรวมข้อมูลของผู้ที่ต้องการซื้อโครงการทั้งหมด จึงได้เป็นกรณีศึกษาออกมาทั้งหมด 2 โครงการ ทั้ง 2 โครงการนี้เริ่มเปิดการขายเมื่อ พ.ศ. 2560 โดย 2 บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่

- (1) บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) โครงการบ้านฟ้า ทาวน์นี้ ปิ่นเกล้า-ดอนหาว
- (2) บริษัท ออร์จิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) โครงการพอส ไอที คอนโด

2) สถาบันการเงิน

สถาบันการเงินที่คัดเลือกเป็นธนาคารพาณิชย์ทั้งหมด เนื่องจากสถาบันการเงินเฉพาะกิจ เป็นสถาบันการเงินที่รัฐตรากฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเพื่อให้การช่วยเหลือประชาชน ตามนโยบายของรัฐ เช่น ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) เป็นต้น ในขณะที่ธนาคารพาณิชย์ คือ บริษัทมหาชนจำกัดที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจธนาคารพาณิชย์ตามพระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. 2551 โดยธนาคารพาณิชย์ที่คัดเลือกมานี้ คัดเลือกจากธนาคารแห่งปีในพ.ศ. 2562 ที่มีผลประกอบการมากที่สุด 3 อันดับแรกจากวารสารการเงินธนาคาร ได้แก่

- (1) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
- (2) ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
- (3) ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

1.4.3 ขอบเขตด้านประชากร

- 1) ประชากรที่ได้มาจากข้อมูลทุติยภูมิของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตามขอบเขตด้านพื้นที่ โดยมีการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างจากผู้ที่ไม่ได้รับการอนุมัติสินเชื่อ ซึ่งการกำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างเป็นแบบไม่อิงทฤษฎีความน่าจะเป็น (Non – Probability Sampling) จึงมีกลุ่มตัวอย่างเท่าที่ทางบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตามกรณีศึกษาเอื้อเพื่อข้อมูลมาให้ผู้วิจัย โดยมีกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดจำนวน 75 คน
- 2) ตัวแทนผู้ประกอบการจากบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จากการคัดเลือกขอบเขตด้านพื้นที่ จึงได้กรณีศึกษาออกมา ได้แก่ บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) และบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) โดยสัมภาษณ์เชิงลึก (In – depth Interview) ทำให้มีการกำหนดขนาดกลุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง (Purposive Sampling) จำนวนบริษัทละ 1 คน รวม 2 คน
- 3) ตัวแทนจากธนาคารทางด้านสินเชื่อโดยคัดเลือกจากธนาคารแห่งปี ในพ.ศ. 2562 ที่มีผลประกอบการมากที่สุด 3 อันดับแรกจากวารสารการเงินธนาคาร กรณีศึกษา ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) โดยการสัมภาษณ์เชิงลึก (In – depth Interview) ทำให้มีการกำหนดขนาดกลุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง (Purposive Sampling) จำนวนธนาคารละ 1 คน รวม 3 คน

1.5 นิยามศัพท์เฉพาะ

- สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย หมายถึง สินเชื่อที่ให้แก่ลูกหนี้ที่เป็นบุคคลธรรมดาหรือกลุ่มบุคคล เพื่อการจัดหาที่อยู่อาศัย โดยมีที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างนั้น จำนองเป็นหลักประกันไม่ว่าจะมีวัตถุประสงค์เพื่อซื้อที่ดินเพื่อปลูกสร้างที่อยู่อาศัย ปลูกสร้างที่อยู่อาศัย ซื้อที่ดินพร้อมบ้านพักอาศัย ซื้อห้องชุดในอาคารชุด หรือซื้ออาคารในลักษณะอื่นใดเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย รวมถึงการให้สินเชื่อเพื่อรีไฟแนนซ์ (Re – finance)¹⁵
- สินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย หรือ สินเชื่อ Top up หมายถึง สินเชื่อที่ให้เพิ่มเติมจากสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยมีที่อยู่อาศัยดังกล่าวเป็นหลักประกัน¹⁶
- สินเชื่อเพื่อรีไฟแนนซ์ (Re – finance) หมายถึง สินเชื่อที่ให้แก่ลูกหนี้เพื่อไถ่ถอนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเดิม¹⁷
- LTV (Loan to Value) หมายถึง นโยบายในการดูแลความเสี่ยงเชิงระบบ (Macroprudential Policy) โดยกำหนดเพดานเงินกู้ของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย เป็นอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน¹⁸
- เงินให้กู้ยืมและลูกหนี้ด้อยคุณภาพ (NPL) หมายถึง เงินให้กู้ยืมและลูกหนี้จัดชั้นต่ำกว่ามาตรฐาน สงสัยสงสัยจะสูญ และสูญ ตามหลักเกณฑ์การจัดชั้นในประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย เรื่องสินทรัพย์ไม่มีราคาหรือเรียกคืนไม่ได้ และสินทรัพย์ที่สงสัยว่าจะไม่มีราคาหรือเรียกคืนไม่ได้ของบริษัทเงินทุน บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์และบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ลงวันที่ 18 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2545 หรือที่จะแก้ไขเพิ่มเติมและรวมถึงเงินให้กู้ยืมและลูกหนี้จัดชั้นสงสัยจะสูญที่กันสำรองคร้อยละ 100 และตัดออกจากบัญชีแล้วแต่ยังไม่ได้นำที่กลับมาในบัญชี¹⁹
- Reject Rate หมายถึง อัตราการปฏิเสธสินเชื่อ

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

- 1.6.1 ผู้ที่ยื่นกู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ถูกปฏิเสธการให้สินเชื่อจะรู้แนวทางแก้ไขเพื่อให้เข้าถึงสินเชื่อต่อไป
- 1.6.2 ทางสถาบันการเงินจะมีความเข้าใจปัญหาของผู้ประกอบการบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยและผู้ขอยื่นกู้มากขึ้น และหาแนวทางร่วมกันเพื่อแก้ไข
- 1.6.3 ทั้งทางบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยและผู้ขอยื่นกู้ จะได้ว่ามีอัตราการปฏิเสธสินเชื่อ (Reject Rate) ในโครงการประเภทใดและมูลค่าโครงการเท่าไร เพื่อเป็นการเตรียมตัวในการขอยื่นกู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยให้รวดเร็วยิ่งขึ้น

¹⁵ ปริญญา จิงประเสริฐ, ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย เรื่องหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (กรุงเทพมหานคร: ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2561).

¹⁶ เรื่องเดียวกัน

¹⁷ เรื่องเดียวกัน

¹⁸ ธนาคารแห่งประเทศไทย, รายงานการประเมินเสถียรภาพระบบการเงินไทย.

¹⁹ สามารถ บูรณวัฒนาโชค, การปรับปรุงความหมายของ Non-Performing Loans และการจัดทำรายงานที่กำหนดให้บริษัทเงินทุนและบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ (กรุงเทพมหานคร: ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2546).

บทที่ 2

เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

งานวิจัยนี้ เป็นงานวิจัยที่ศึกษาเกี่ยวกับปัจจัยการปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของลูกค้าบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาแนวคิด ทฤษฎี งานวิจัย และเอกสารที่เกี่ยวข้องในอดีต เพื่อนำมาสนับสนุนการสร้างกรอบงานวิจัย ซึ่งใช้ในการออกแบบงานวิจัย พร้อมได้รวบรวมทั้งเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องตามลำดับ เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์งานวิจัยที่ตั้งไว้ในหัวข้อดังต่อไปนี้

- 2.1 เกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยพ.ศ. 2562
- 2.2 หลักเกณฑ์การวิเคราะห์เครดิตของสถาบันการเงิน
 - 2.2.1 นโยบาย 6 C (6 C's Policy)
 - 2.2.2 นโยบาย 3 P (3 P's Policy)
- 2.3 แนวคิดการบริหารสินเชื่อ
- 2.4 สินเชื่อที่อยู่อาศัยในประเทศไทย
- 2.5 แนวคิดการประเมินกำลังเงินในการซื้อบ้าน
- 2.6 การให้ความรู้และคำปรึกษาแนะนำเกี่ยวกับการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย (Homeownership Education and Counseling – HEC)
- 2.7 สถาบันการเงินเฉพาะกิจ (Specialized Financial Institutions : SFIs): ธนาคารอาคารสงเคราะห์
- 2.8 วิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง

ตารางที่ 2 – 1 ตารางแสดงแนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับวัตถุประสงค์งานวิจัย

วัตถุประสงค์	แนวคิด และทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง
1. ศึกษาสาเหตุที่สถาบันการเงินปฏิเสธการอนุมัติสินเชื่อที่อยู่อาศัย	- เกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562
2. วิเคราะห์ปัจจัยที่สถาบันการเงินปฏิเสธการอนุมัติสินเชื่อที่อยู่อาศัย	- หลักเกณฑ์การวิเคราะห์เครดิตของสถาบันการเงิน - แนวคิดการบริหารสินเชื่อ - สินเชื่อที่อยู่อาศัยในประเทศไทย
3. เสนอแนะแนวทางในการแก้ไขสำหรับผู้ขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ไม่ผ่านการอนุมัติจากสถาบันการเงิน	- แนวคิดการประเมินกำลังเงินในการซื้อบ้าน - การให้ความรู้และคำปรึกษาแนะนำเกี่ยวกับการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย (Homeownership Education and Counseling – HEC)
4. เสนอแนะวิธีการเตรียมความพร้อมในการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน	

2.1 เกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562

2.1.1 วัตถุประสงค์ของเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562

หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (ระดับ Loan – to – Value: LTV) และสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Top – Up) เป็นมาตรการ Macroprudential มีวัตถุประสงค์ ดังนี้

- 1) เพื่อยกระดับมาตรฐานการพิจารณาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Credit Underwriting) ของสถาบันการเงิน มุ่งสร้าง Credit Culture ที่ดี และดูแลความสามารถในการชำระหนี้ของภาคครัวเรือน
- 2) เพื่อลดอุปสงค์เทียม ช่วยอุปสงค์จริง เพื่อดูแลประชาชนที่ต้องการที่อยู่อาศัยให้ซื้อได้ในราคาที่เหมาะสม (Housing Affordability)
- 3) เป็นมาตรการเชิงป้องกัน (Preventive Measure) ความเสี่ยงเชิงระบบ ซึ่งที่ผ่านมาปัญหาในภาคอสังหาริมทรัพย์เป็นหนึ่งในต้นตอสำคัญที่ทำให้เกิดวิกฤตเศรษฐกิจทั่วโลก

2.1.2 สาระสำคัญของเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

มาตรการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (ระดับ Loan – to – Value: LTV) โดยธนาคารแห่งประเทศไทย มีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

- 1) การกำหนดเงินดาวน์ขั้นต่ำหรืออัตราส่วนสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV) ให้สะท้อนความเสี่ยงได้ดีขึ้น
 - (1) ที่อยู่อาศัยสัญญาที่ 1: ราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท
 - แนวราบ: วงเงินสินเชื่อสูงสุด ร้อยละ 95 (วงเงินสินเชื่อรวมต้องไม่เกินมูลค่าหลักประกัน)
 - แนวสูง: วงเงินสินเชื่อ ร้อยละ 90 (วงเงินสินเชื่อรวมต้องไม่เกินมูลค่าหลักประกัน)
 - (2) ที่อยู่อาศัยสัญญาที่ 2: ราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท

- แนวราบและแนวสูงกรณีที่มีผ่อนสัญญาแรกตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป วงเงินสินเชื่อสูงสุด ร้อยละ 90
- แนวราบและแนวสูงกรณีที่มีผ่อนสัญญาแรกไม่ถึง 3 ปี วงเงินสินเชื่อสูงสุด ร้อยละ 80
 - (3) สัญญาที่ 1 และ 2: ราคาตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป
- แนวราบและแนวสูง วงเงินสินเชื่อสูงสุด ร้อยละ 80
 - (4) สัญญาที่ 3 ขึ้นไป ทุกระดับราคา
- แนวราบและแนวสูง วงเงินสินเชื่อสูงสุด ร้อยละ 70

หมายเหตุ: เกณฑ์ดังกล่าวจะไม่กระทบประชาชนที่กู้ซื้อที่อยู่อาศัยหลังแรกที่ราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท และจะไม่บังคับใช้กับการกู้เพื่อสร้างที่อยู่อาศัยบนที่ดินของตนเอง รวมทั้งจะไม่กระทบการรีไฟแนนซ์สำหรับผู้ที่มีภาระผ่อนเพียงหนึ่งหลัง ทั้งนี้การรีไฟแนนซ์ที่อยู่อาศัยในทุกกรณีให้ใช้ราคาประเมินใหม่เพื่อสะท้อนมูลค่าปัจจุบัน²⁰

- 2) การนับรวมสินเชื่อ Top – up ในวงเงินที่ขอกู้ จะนับรวมสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (สินเชื่อ Top – up) ทุกประเภทที่อ้างอิงหลักประกันเดียวกันในวงเงินที่ขอกู้โดยให้ ยกเว้นสินเชื่อเพื่อจ่ายเบี้ยประกันชีวิตผู้กู้ (MRTA) และประกันวินาศภัย เพื่อช่วยป้องกันความเสี่ยงของทั้งผู้กู้และสถาบันการเงิน และสินเชื่อที่ให้กับธุรกิจ SMEs เพื่อสนับสนุนให้ SMEs เข้าถึงแหล่งเงินทุนด้วยต้นทุนที่เหมาะสม²¹

2.1.3 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

- ภาคครัวเรือนเตรียมพร้อมก่อนกู้ สามารถผ่อนชำระและเป็นเจ้าของบ้านได้จริง และสามารถเข้าถึงที่อยู่อาศัยได้ในราคาที่เหมาะสม
- ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ปรับสมดุลที่สอดคล้องกับความต้องการที่อยู่อาศัยจริง ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงจากอุปทานคงค้างในอนาคต
- สถาบันการเงินมีความเสี่ยงลดลง คุณภาพลูกหนี้ดีขึ้น และโอกาสความเสียหายจากความไม่แน่นอนของมูลค่าหลักประกันลดลง
- เศรษฐกิจการเงินขยายตัวอย่างมีเสถียรภาพ และมีการจัดสรรทรัพยากรการลงทุนที่ดีและมีประสิทธิภาพมากขึ้น²²

²⁰ ธนาคารแห่งประเทศไทย, "การปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย," การปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (2561).

²¹ เรื่องเดียวกัน

²² เรื่องเดียวกัน

2.2 หลักเกณฑ์การวิเคราะห์เครดิตของสถาบันการเงิน

2.2.1 นโยบาย 6 C (6 C's Policy)

ความเสี่ยงจะเกิดขึ้นนับตั้งแต่ธนาคารเริ่มให้สินเชื่อแก่ลูกค้าจนกว่าลูกค้าจะชำระหนี้หมด ดังนั้น การจะให้สินเชื่อแก่ลูกค้าต้องมีการประเมินความเสี่ยง ซึ่งในการประเมินนั้นต้องคำนึงถึงขอบข่ายของอัตราเสี่ยงในด้านวงเงิน ระยะเวลา เงื่อนไข และหลักประกัน และเมื่อได้มีการให้สินเชื่อแก่ลูกค้า ความเสี่ยงจะเปลี่ยนเป็นเพิ่มขึ้นหรือลดลงก็ได้

ในการประเมินความเสี่ยงเพื่อตัดสินใจในการที่จะใช้พิจารณาการขอสินเชื่อของลูกค้า โดยจะมีเทคนิคในการประเมินความเสี่ยง คือ หลักการวิเคราะห์นโยบาย 6 C (6 C's Policy) ซึ่งมีมากกว่า 50 ปีแล้ว โดยการพิจารณาคุณค่าทางเครดิตที่ได้พัฒนามาจากนโยบาย 3 C อันได้แก่ Character Capital และ Capacity ซึ่งทฤษฎี นโยบาย 6 C (6 C's Policy) ประกอบด้วย

- 1) Character หมายถึง ลักษณะของผู้กู้ เป็นการพิจารณาถึงคุณสมบัติของผู้ขอสินเชื่อ วิเคราะห์ถึงอุปนิสัย คุณภาพจิตใจ และพฤติกรรม ลักษณะนิสัย การประกอบอาชีพของผู้ขอสินเชื่อว่ามีความรับผิดชอบในการชำระหนี้เพียงใดโดยแบ่งพิจารณาได้ 2 ประการดังนี้
 - (1) คุณสมบัติและประวัติส่วนตัว เช่น อุปนิสัยทั่วไปของลูกค้า ประวัติการชำระหนี้ที่อยู่ และ ภูมิลำเนา (ต้องไม่เปลี่ยนแปลง) ข้อมูลด้านครอบครัว อายุ ฐานะทางสังคม ชื่อเสียง การศึกษา
 - (2) คุณสมบัติเฉพาะด้าน เช่น หน้าที่การงานอาชีพ และประสบการณ์ในอาชีพความสามารถ หรือ ความชำนาญพิเศษ
- 2) Capacity หมายถึง เป็นการพิจารณาถึงความสามารถในการชำระหนี้ถึงแม้ว่าผู้กู้จะมีความซื่อสัตย์ แต่หากไม่สามารถชำระหนี้ได้ตามข้อตกลงก็มีความเสี่ยงอย่างมากในการให้สินเชื่อ โดยดูจากรายได้ อาชีพการงาน หนี้สินเดิมที่มีอยู่ ระดับการครองชีพสุขภาพ
- 3) Capital หมายถึง เงินทุนในส่วนของผู้กู้ พิจารณาจากฐานะทางการเงิน หรือทรัพย์สินในส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ขอสินเชื่อ เป็นการพิจารณาถึงทรัพย์สิน เงินทองที่เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้กู้ ฐานะทางการเงินของผู้กู้ เพื่อดูความเข้มแข็งทางการเงิน (Financial Strength) เช่น บัญชีเงินฝากในธนาคาร ที่ดิน รถยนต์ เป็นต้น
- 4) Collateral หมายถึง ทรัพย์สินที่ผู้ขอสินเชื่อที่นำมาเป็นหลักประกันการชำระหนี้ในอนาคต เพื่อป้องกันความเสี่ยงต่อการเกิดหนี้สูญที่อาจเกิดขึ้นได้ โดยหลักทรัพย์ประกันดังกล่าวจะช่วยให้สถาบันการเงินมีความเชื่อมั่นในการปล่อยสินเชื่อ เป็นการพิจารณาถึงหลักประกัน ซึ่งอาจจะเป็นส่วนหนึ่งของ Capital ซึ่งนำมาค้ำประกัน กรณีที่ผลการดำเนินงาน และฐานะทางการเงินของลูกค้าไม่เป็นไปตามแผนที่คาดคะเน หลักประกันที่นิยมใช้ค้ำประกันในการให้สินเชื่อ เช่น ที่ดิน อาคาร พันธบัตรเงินฝากในธนาคาร เป็นต้น หรือบุคคลที่มีชื่อเสียงเป็นที่น่าเชื่อถือในสังคม ซึ่งต้องพิจารณาถึงสภาพคล่องของแต่ละหลักประกันว่ามีสภาพคล่องเพียงใด

- 5) Conditions หมายถึง เงื่อนไขที่ส่งผลทำให้ฐานะของผู้ขอสินเชื่อเปลี่ยนแปลงไป เป็นการพิจารณาถึงสถานการณ์ทั่วไปที่อยู่นอกเหนือจากการควบคุมของลูกค้า เช่น ภาวะทางเศรษฐกิจ สถานการณ์ของตลาดการเงิน นโยบายของรัฐบาล ปัญหา แรงงาน การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย และอื่นๆ ซึ่งเป็นปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อชำระหนี้คืน
- 6) Country หมายถึง การค้าระหว่างประเทศ สภาพภาวะเศรษฐกิจของแต่ละประเทศ เป็นความเสี่ยงในการทำการค้าระหว่างประเทศ อาทิ ภาวะทางการเมือง ภาวะทางเศรษฐกิจและสังคม นโยบายการค้าของประเทศนั้นๆ ซึ่งครอบคลุมถึงการปฏิบัติทางการค้าประกัน สัญญา เอกสารทางการเงินและทางพาณิชย์ การขนส่งและการประกันภัย ระเบียบการศุลกากร เป็นต้น²³

2.2.2 นโยบาย 3 P (3 P's Policy)

คำว่าเครดิตนั้น รวมถึงการให้กู้ยืมและการค้าประกัน ซึ่งผู้ให้กู้ยืมต้องรับเข้าความเสี่ยงในกรณีที่ผู้กู้ยืมไม่สามารถชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญาที่ตกลงไว้กับอีกบุคคลหนึ่งได้ ดังนั้นก่อนการให้กู้ยืม ผู้ให้กู้ยืมจะพิจารณาถึงหลัก 3 P ซึ่งประกอบด้วย

- 1) Purpose หมายถึง วัตถุประสงค์ของการขอกู้ยืม เช่น บุคคลทั่วไปอาจมีวัตถุประสงค์กู้ยืมเงินเพื่อซื้อบ้าน ที่อยู่อาศัย ที่ดิน หรือต่อเติมที่อยู่อาศัย เป็นต้น หรือในการทำธุรกิจอาจมีวัตถุประสงค์เพื่อเอาไปชำระหนี้เจ้าหนี้อื่น เอาไปใช้เพื่อเป็นทุนหมุนเวียน เอาไปใช้เพื่อขยายกิจการหรือเพื่อการเคหะพิจารณา ทั้งนี้เพราะกิจการบางอย่างสถาบันการเงินก็ไม่สนับสนุน กล่าวคือ สถาบันการเงินจะสนับสนุนผู้กู้ยืมไปแล้วก่อให้เกิดผล ไม่ใช่นำไปเก็งกำไร โดยมีวัตถุประสงค์สำคัญ 2 ประการ คือ
 - (1) อำนวยประโยชน์ให้แก่ผู้ขอยืม เมื่อได้เงินไปใช้จ่ายหรือลงทุนตามวัตถุประสงค์เพื่อให้เกิดรายได้ หรือผลกำไรกลับคืนมาชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ตามเงื่อนไขหรือข้อตกลงในการชำระหนี้
 - (2) วัตถุประสงค์นั้นจะต้องสนองต่อเจ้าหนี้ได้ กล่าวคือ การได้รับชำระหนี้คืนและได้รับผลประโยชน์จากเงินลงทุนเป็นดอกเบี้ย
- 2) Payment หมายถึง การชำระคืน ในการที่วัตถุประสงค์ทั้ง 2 ประการดังกล่าวสำเร็จลงได้ การชำระหนี้คืนได้จะเป็นองค์ประกอบสำคัญ คือ ถ้าแผนการการชำระหนี้คืนเป็นไปได้ต่ำ ถึงแม้ว่าจะมีวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้อย่างดี ก็ย่อมไม่ประสบผลสำเร็จ จุดที่ต้องพิจารณาคือ การทราบที่มาของเงินที่จะนำมาชำระคืน ความสามารถในการชำระคืนในเวลาที่กำหนด ความสามารถชำระคืนภายใต้วิกฤตการณ์ และการกระทำที่ผ่านมาในอดีต เหตุที่ต้องพิจารณาการกระทำที่ผ่านมาในอดีตเนื่องจากจะจำเป็นเป็นส่วนหนึ่งในการพิจารณาการกระทำในอนาคตที่จะส่งผลต่อการชำระคืนด้วย
- 3) Protection หมายถึง การป้องกันความเสี่ยง เป็นจุดสุดท้ายในการพิจารณาว่าสมควรจะอนุมัติหรือปฏิเสธการให้กู้ยืม โดยคำนึงถึงความปลอดภัยเป็นสำคัญ โดยการนำ Purpose และ Payment มาเป็นหลักในการพิจารณาพร้อมด้วยปัจจัยแวดล้อมต่างๆ เช่น วัฏจักรของธุรกิจ ภาวะทางเศรษฐกิจ

²³ กฤษฎา สังขมณี, การจัดการสินเชื่อ (กรุงเทพมหานคร: ศูนย์หนังสือมหาวิทยาลัยราชภัฏสวนสุนันทา, 2549).

ภาวะทางสังคมและการเมือง และสาเหตุอื่นๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อความสามารถในการทำกำไรและการเติบโตของธุรกิจ รวมไปถึงการพิจารณาคุณสมบัติส่วนตัวของผู้กู้ยืมและ/หรือผู้บริหาร ฐานะทางเครดิตและหลักประกันหรือคุณภาพของสินทรัพย์ ซึ่งอาจจะเป็นตัวผ่อนคลายความเสี่ยง นอกจากนี้ ยังต้องพิจารณากรณีที่ผู้ขอกู้ไม่สามารถชำระหนี้คืนได้ ชำระคืนได้ไม่ครบ ชำระคืนได้ไม่ตามเวลา ผู้ขอกู้จะสามารถนำเงินมาจากทางอื่นเพื่อมาชำระคืน เช่น ญาติพี่น้องสามารถชำระหนี้คืนให้เจ้าหนี้แทนได้หรือไม่ด้วย²⁴

2.3 แนวคิดการบริหารสินเชื่อ

การบริหารจัดการด้านสินเชื่อ นั้น เป็นการบริหารความเสี่ยงที่ต้องทำอย่างเป็นระบบ เป็นกระบวนการเพื่อให้การให้สินเชื่อเกิดความเสียหายน้อยที่สุด ท่ามกลางปัจจัยแวดล้อมทางธุรกิจ ทั้งนี้ การมีระบบการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพจะสะท้อนถึงการบริหารจัดการที่ดี มีคุณธรรมในการดำเนินธุรกิจ และมีความโปร่งใสที่สามารถตรวจสอบได้ อันเป็นรากฐานที่สำคัญซึ่งจะทำให้สถาบันการเงินเติบโตได้อย่างมั่นคงและยั่งยืน ดังนั้นจึงจำเป็นต้องศึกษาความเสี่ยง คือ

- 2.3.1 ความเสี่ยงทางด้านเครดิต (Credit Risk) เป็นการศึกษาความสัมพันธ์ของรายได้ต่อวงเงินที่ให้ผู้มีโอกาสที่จะเกิดความสูญเสียกระจายออกไปตามจำนวนลูกหนี้ ความเสี่ยงทางด้านเครดิตขึ้นอยู่กับ การวางเงื่อนไขในการให้สินเชื่อที่เหมาะสม เช่น ระดับรายได้ต่อวงเงินให้ผู้ ประเภทรายได้ ที่มาของ รายได้ วงเงินสินเชื่อต่อราคาที่อยู่อาศัย ภาระหนี้สินอื่น เป็นต้น
- 2.3.2 ความเสี่ยงทางด้านปฏิบัติการ (Operational Risk) ในสถาบันการเงินที่ให้ผู้สินเชื่อบุคคลทั่วไป จะมีลูกหนี้จำนวนมาก ซึ่งพบข้อบกพร่องที่เกิดขึ้นสูงขึ้น ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการเป็นหัวใจสำคัญ ของการให้สินเชื่อ ต้องการมีบุคลากรที่มีความชำนาญ มีระบบเทคโนโลยีที่ก้าวหน้า ระบบเครดิต สกอร์ริง (Credit Scoring) ที่เหมาะสม มีระบบเครดิต (Credit Bureau) และมีการประเมินค่าราคา ทรัพย์สินที่ได้มาตรฐาน
- 2.3.3 ความเสี่ยงทางด้านอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Risk) เนื่องจากระยะเวลาเงินกู้ของสินเชื่อเพื่อที่อยู่ อาศัยยาวมากในประเทศไทย สถาบันการเงินจึงใช้เงินฝากระยะสั้นมาปล่อยสินเชื่อระยะยาว ทำให้ ต้องใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัวมาลดความเสี่ยงของดอกเบี้ย แต่จะไปเพิ่มความเสี่ยงทางด้านเครดิตที่ เกี่ยวกับความสามารถชำระหนี้ของผู้
- 2.3.4 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง (Liquidity Risk) สัญญาการให้ผู้สินเชื่อที่อยู่อาศัยมีระยะเวลายาวนาน แต่สถาบันการเงินได้แหล่งเงินทุนจากเงินฝากระยะสั้นมาใช้ จึงทำให้เกิดปัญหาความเสี่ยงด้านสภาพ คล่อง เนื่องจากสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีการผ่อนชำระรายเดือน²⁵

²⁴ ชนิษฐ์ พิทยาวิวิท, ตลาดการเงินประเทศไทย (กรุงเทพมหานคร: อัมรินทร์ พรินติ้ง กรุ๊ป, 2534).

²⁵ สุนีย์ ศักกรนนท์, การบริหารเครดิต (กรุงเทพมหานคร: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2554).

2.4 สินเชื่อที่อยู่อาศัยในประเทศไทย

ลักษณะพิเศษของสินเชื่อที่อยู่อาศัยในประเทศไทย ผู้ซื้อบ้านส่วนใหญ่กว่าร้อยละ 90 ไม่มีเงินพอที่จะซื้อบ้านด้วยเงินสด จึงกู้เงินจากสถาบันการเงิน ซึ่งในการกู้เงินนั้น ผู้ซื้อบ้านควรมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับธรรมชาติหรือลักษณะพิเศษของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย เพื่อให้สามารถเตรียมการ หรือตัดสินใจกู้เงินได้อย่างรอบคอบ เพื่อให้ความฝันในการมีบ้านเป็นของตนเองเป็นความจริง โดยไม่เกิดปัญหาตามมาในภายหลัง ซึ่งลักษณะพิเศษของสินเชื่อที่อยู่อาศัยของประเทศไทยโดยทั่วไปจะแบ่งเป็นหัวข้อได้ดังนี้

2.4.1 จำนวนเงินกู้ (Amount of Loan)

นับเป็นสินเชื่อที่มีวงเงินกู้ค่อนข้างสูงมากเมื่อเทียบสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยกับสินเชื่อบุคคลประเภทอื่น ทั้งนี้ เนื่องจากที่อยู่อาศัยเป็นทรัพย์สินที่มีราคาแพงมากทั้งในชีวิตของคนทั่วไป โดยมีสัดส่วนเป็นเงินหลายเท่าตัวของรายได้รวมของครัวเรือนต่อเดือน เช่น ที่อยู่อาศัยราคาปานกลางประมาณ 1 ล้านบาท หากครัวเรือนหนึ่งมีรายได้รวมกัน 20,000 บาท แสดงว่าราคาที่อยู่อาศัยสูงกว่ารายได้ครัวเรือนต่อเดือนถึง 50 เท่า (หรือประมาณ 4.2 เท่าของรายได้รวมต่อปี) ซึ่งสัดส่วนของราคาที่อยู่อาศัยต่อรายได้ของครัวเรือนยิ่งสูงมากเท่าไร ก็ยิ่งแสดงถึงกำลังซื้อของประชาชนที่จะลดลงมากเพียงนั้น ดังนั้น การซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ประชาชนโดยทั่วไป จึงไม่มีเงินเพียงพอที่จะซื้อด้วยเงินสดเต็มราคา จำเป็นต้องอาศัยการเก็บบอมนานหลายปี เพื่อเป็นเงินดาวน์ส่วนหนึ่ง และส่วนที่เหลือก็ต้องอาศัยการกู้เงินจากสถาบันการเงินเป็นหลัก ซึ่งวงเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยจะต่ำกว่าราคาหรือมูลค่าของที่อยู่อาศัย (หลักทรัพย์ที่มาจำนอง) ซึ่งโดยทั่วไปวงเงินกู้จะอยู่ในสัดส่วนประมาณร้อยละ 70 – 85 ของราคาซื้อขายหรือมูลค่าหลักทรัพย์ที่จำนองซึ่งสัดส่วนนี้ เรียกว่า สัดส่วนวงเงินกู้ต่อมูลค่าหลักประกัน หรือ Loan to Value Ratio (LVR) ซึ่งโดยทั่วไปแล้วสัดส่วนนี้ ยิ่งสูงมากเท่าไร (แปลว่าผู้วางเงินดาวน์ซื้อบ้านในสัดส่วนที่น้อย) สถาบันการเงินยิ่งมีความเสี่ยงในการค้างชำระหนี้ และความเสี่ยงต่อการเกิด "ปัญหาหนี้ส่วนขาด" (Mortgage Deficiency) ได้แก่ กรณีลูกหนี้ผิดนัดชำระหนี้ และสถาบันการเงินต้องบังคับจำนองขายทอดตลาด หลักประกันรายได้จากการประมูลขายทรัพย์สินจะไม่เพียงพอต่อหนี้ค้างที่มีอยู่ (ทั้งเงินต้นและดอกเบี้ยที่เกิดขึ้น)

2.4.2 ระยะเวลากู้ (Term)

เนื่องจากเงินกู้ที่อยู่อาศัยมีวงเงินที่สูง ดังนั้น จึงนับเป็นเงินกู้ระยะยาว (Long Term Loan) ที่มีระยะเวลาการชำระหนี้คืน (Repayment Period) นานยิ่งกว่าสินเชื่อบุคคลประเภทอื่นทั้งหมด โดยยาวนานถึง 20 – 30 ปี ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้มีกำลังเงินที่เพียงพอในการชำระเงินงวดรายเดือนได้ อย่างไรก็ตาม สถาบันการเงินส่วนใหญ่จะกำหนดให้ระยะเวลากู้เมื่อรวมกับอายุของผู้กู้แล้วไม่เกิน 70 ปี เช่น หากอายุ 55 ปี จะกู้ได้สูงสุด 15 ปี เป็นต้น ในวงเงินกู้เท่ากัน อัตราดอกเบี้ยเท่ากัน ยิ่งระยะเวลากู้ยาวนานเท่าใด เงินงวดก็จะมีจำนวนลดลงเท่านั้น แม้สถาบันการเงินของไทยจะให้กู้ยืมถึง 30 ปี แต่ผู้กู้จะเลือกกู้ประมาณ 15 – 20 ปี เป็นส่วนใหญ่ ถึงแม้ว่าผู้กู้จะทำสัญญากู้ยืม 20 – 30 ปี แต่จากประสบการณ์พบว่าผู้กู้จำนวนมากที่สามารถจะชำระหนี้ครบทั้งหมดก่อนกำหนด เนื่องจากในช่วงหลังของระยะเวลากู้ ผู้ขอกู้มีรายได้สูงขึ้นจึงชำระเงินงวดมากกว่าที่สถาบันการเงินเคยกำหนดไว้ ทำให้เงินต้นหมดเร็วขึ้นกว่ากำหนด

2.4.3 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ (Mortgage Rate)

ปัจจุบันสถาบันการเงินของไทยมีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่อยู่อาศัยที่ผสมกันหลากหลายรูปแบบระหว่างอัตราดอกเบี้ยคงที่และลอยตัว เพื่อให้ลูกค้าเลือก ดังนี้

1) เงินกู้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว (Floating Rate Loan)

หมายถึง เงินกู้ที่กำหนดอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัว คืออัตราดอกเบี้ยที่กำหนด ณ ปัจจุบัน ตามประกาศของสถาบันการเงิน โดยยึดอัตราดอกเบี้ย ณ วันที่ทำนิติกรรม ซึ่งต่อมาในช่วงของสัญญาเงินกู้ (15 – 20 – 30 ปี) อาจจะมีการปรับเปลี่ยนขึ้นหรือลงได้ตามสถานการณ์ตลาดเงิน หรือต้นทุนทางการเงินของสถาบันการเงิน ซึ่งการปรับใหม่จะปรับเมื่อใดนั้นไม่สามารถทราบได้ ในบางปีอาจมีการปรับหลายครั้ง บางปีอาจไม่มีการปรับเปลี่ยนก็เป็นได้ ดังนั้น จึงเรียกเงินกู้ประเภทนี้ว่า Reviewable Rate Mortgage หรือ Variable Rate Mortgage แต่หากการปรับตัวขึ้นลงของอัตราดอกเบี้ยที่มีตัวอ้างอิงชัดเจน เช่น อิงกับพันธบัตรรัฐบาล ดังเช่นในสหรัฐอเมริกา เรียกว่า Adjustable Rate Mortgage ทั้งนี้ การปรับเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยอาจส่งผลกระทบต่อเงินงวดที่ชำระในแต่ละเดือนได้โดยเฉพาะ หากอัตราดอกเบี้ยปรับตัวสูงขึ้นในภายหลังเงินงวดที่ชำระรายเดือนเดิมอาจต้องมีการปรับสูงขึ้นได้ โดยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบลอยตัวเพื่ออยู่อาศัย ในระยะ 34 ปีมานี้ (ตีพิมพ์พ.ศ. 2548) ต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยต่ำสุด (Minimum Lending Rate ; MLR) จึงนับว่าเป็นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ต่ำกว่าเงินกู้ประเภทอื่นๆ ทั้งหมด เนื่องจากสถาบันการเงินมีสภาพคล่องทางการเงินสูงและมีการแข่งขันการปล่อยสินเชื่อกันมาก

2) เงินกู้อัตราดอกเบี้ยคงที่ตลอดระยะเวลา (Fixed Rate Loan)

หมายถึง เงินกู้ที่กำหนดอัตราดอกเบี้ยแบบคงที่หรือตายตัวตามประกาศของสถาบันการเงิน ณ ขณะกู้ โดยไม่ปรับเปลี่ยนขึ้นหรือลงตามสถานการณ์ตลาดเงิน หรือต้นทุนทางการเงินของสถาบันการเงิน ดังนั้น เงินงวดที่ชำระในแต่ละเดือนก็จะคงที่ตลอดระยะเวลา (ในปัจจุบัน ไม่มีสถาบันการเงินใด ให้กู้แบบคงที่ระยะยาวเกินกว่า 5 ปี) ในขณะที่บางประเทศ เช่น สหรัฐอเมริกามีการให้กู้อัตราดอกเบี้ยแบบคงที่นานถึง 30 ปี

3) เงินกู้อัตราดอกเบี้ยคงที่และลอยตัวผสมกัน (Mixed Rate Loan หรือ Effective Rate Loan)

เงินกู้อัตราดอกเบี้ยคงที่และลอยตัวผสมกันแบ่งเป็น 2 กลุ่มใหญ่ ได้แก่

- อัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะสั้นในช่วงแรก จากนั้นเปลี่ยนเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัว หมายถึง เงินที่กู้กำหนดอัตราดอกเบี้ยแบบคงที่ระยะสั้นประมาณ 1 – 5 ปี หลังจากนั้น จะปรับเปลี่ยนเป็นอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัวที่อิงกับอัตราดอกเบี้ย MLR หรือ MRR ซึ่งอาจจะสูงหรือต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยคงที่เดิมก็ได้ โดยที่จะเป็นไปตามสถานการณ์ตลาดเงินหรือต้นทุนทางการเงินของสถาบันการเงิน ณ ขณะนั้น
- อัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะสั้นแบบขั้นบันไดในช่วงแรก จากนั้นเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัวหมายถึงเงินกู้ที่กำหนดอัตราดอกเบี้ยแบบคงที่ระยะสั้นประมาณ 2 – 5 ปี แต่ในระหว่างนี้จะกำหนดคงที่แบบขั้นบันได หลังจากนั้น จะปรับเปลี่ยนเป็นอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัวที่อิงกับอัตราดอกเบี้ย MLR หรือ MRR ซึ่งอาจจะสูงหรือต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยคงที่เดิมก็ได้ ทั้งนี้ จะเป็นไปตามสถานการณ์ตลาดเงินหรือต้นทุนทางการเงินของสถาบันการเงิน

4) เงินกู้ยืมอัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะหนึ่งและปรับเป็นคงที่ใหม่ทุกรอบเวลา (Rollover Mortgage Loan)
หมายถึง เงินกู้ยืมอัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะหนึ่ง เช่น 3 ปี หรือ 5 ปี และปรับเป็นคงที่ใหม่ทุกรอบเวลา 3 หรือ 5 ปี ตลอดระยะเวลาที่กู้ยืม 25 – 30 ปี เช่น สินเชื่อเคหะรวมใจ ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ เป็นต้น ทั้งนี้ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แต่ละช่วงจะคงที่โดยอิงกับต้นทุนพันธบัตรที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์บวกร้อยละ 2.5 เป็นต้น

2.4.4 การประเมินค่าหลักประกัน (Property Valuation)

ในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยนั้นสถาบันการเงินจำเป็นต้องจัดให้มีการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้กู้จะซื้อ โดยฝ่ายประเมินของสถาบันการเงิน หรือจ้างบริษัทประเมินอิสระภายนอก ซึ่งผู้กู้จะต้องรับภาระค่าใช้จ่ายในการประเมิน ซึ่งแต่ละสถาบันการเงินจะกำหนดไม่เท่ากัน ซึ่งพนักงานสินเชื่อจะใช้รายงานประเมินประกอบการวิเคราะห์กำหนดวงเงินกู้ โดยที่วงเงินให้กู้จะมีสัดส่วนต่ำกว่ามูลค่าของหลักประกันเสมอ ส่วนใหญ่จะอยู่ระหว่างร้อยละ 70 – 90 ของมูลค่าประเมิน อย่างไรก็ตาม ในบางกรณี สถาบันการเงินอาจรับราคาซื้อขายจริงจากผู้ประกอบการที่เชื่อถือได้ เป็นราคาปรับเป็นหลักประกันโดยไม่ต้องประเมินก็ได้

2.4.5 ค่าธรรมเนียมการยื่นกู้ (Origination Fee)

ในปัจจุบัน ธนาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่จะคิดค่าธรรมเนียมการยื่นกู้ หรืออาจเรียกชื่ออย่างอื่น เช่น ค่าธรรมเนียมการวิเคราะห์สินเชื่อ ค่าธรรมเนียมการจัดการสินเชื่อ เป็นต้น

2.4.6 การจดทะเบียนสิทธิและการจำนองหลักประกัน (Property Transfer and Mortgage)

ในการกู้เงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยนั้น ผู้ขายจะต้องโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ โดยจะต้องมีการทำนิติกรรมจดทะเบียนสิทธิ ณ สำนักงานกรมที่ดิน ซึ่งในการนี้ผู้ซื้อจะต้องมีโฉนด หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ในท้องที่ หรือ หนังสือแสดงสิทธิครอบครองเป็นหลักฐานสำคัญด้วย อนึ่ง ในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยนั้นสถาบันการเงินจำเป็นต้องจัดให้มีการจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์ (ที่ดิน และ/หรือ อาคาร) ที่สำนักงานกรมที่ดินเพื่อเป็นหลักประกันการชำระหนี้ ทั้งนี้ผู้กู้จะต้องชำระค่าจดทะเบียนจำนองร้อยละ 1 ของวงเงินกู้ ดังนั้น สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย หรือ Home Loan บางครั้งจึงมักเรียกกันว่า "Mortgage Loan" และในกรณีที่ผู้กู้ไม่สามารถชำระหนี้ได้ สถาบันการเงินจะยื่นฟ้องต่อศาลเพื่อให้มีคำพิพากษายึดทรัพย์ นำมาขายทอดตลาดและนำเงินที่ได้มาชำระหนี้ต่อไป

2.4.7 การกำหนดเงินงวด (Installment Payment)

ในการชำระคืนเงินกู้ สถาบันการเงินมักจะกำหนดให้ผู้กู้ชำระคืนเป็นงวด งวดละเท่าๆ กัน โดยปกติมักจะกำหนดจ่ายเป็นเงินงวดรายเดือน (Monthly Payment) ซึ่งหากผู้กู้ชำระหนี้รายเดือนอย่างสม่ำเสมอ เงินกู้นั้นจะหมดเมื่อครบสัญญา ทั้งนี้ เงินงวดรายเดือนจะมากหรือน้อย จะแปรผันตาม 3 ตัวแปรหลัก คือ วงเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย และระยะเวลากู้ โดยวงเงินกู้สูง เงินงวดจะสูง อัตราดอกเบี้ยสูง เงินงวดจะสูง และถ้าระยะเวลากู้สั้น เงินงวดจะมากขึ้น อย่างไรก็ตาม กรณีกู้ยืมอัตราดอกเบี้ยลอยตัวสถาบันการเงินส่วนใหญ่มักคิดเงินงวดเพื่อไว้โดยการคำนวณเงินงวดจากอัตราดอกเบี้ยที่สูงกว่าตามประกาศ เช่น อัตราดอกเบี้ยตามประกาศร้อยละ 6.5 ต่อปี เวลาคิดคำนวณเงินงวด อาจคิดที่อัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นอีกร้อยละ 1 – 2 โดยคิดที่อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 หรือ 8.5 เป็นต้น ทั้งนี้ เพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงให้กับผู้กู้ กรณีที่อัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นในภายหลัง ผู้กู้จะได้ไม่ต้องชำระ

เงินงวดเพิ่มขึ้น เพราะคิดเผื่อไว้แล้ว แต่หากอัตราดอกเบี้ยในภายหลังไม่เพิ่มขึ้น หรือกลับลดลง เงินงวดที่ชำระเกินไว้ ก็จะไปตัดหนี้เงินต้น และจะทำให้หนี้เงินกู้หมดเร็วขึ้นกว่าที่กำหนดไว้ในสัญญา

2.4.8 วิธีการชำระเงินงวด (Method of Loan Repayment)

สถาบันการเงินจะกำหนดให้ผู้กู้ชำระหนี้เงินกู้งวดแรก ภายใน 30 วัน นับจากวันที่รับเงินกู้ไปจากสถาบันการเงิน และต้องชำระเงินงวดต่อไปทุกเดือนจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น

2.4.9 การตัดเงินต้นและดอกเบี้ยของเงินงวด (Amortization)

เงินงวดที่ชำระหนี้รายเดือน จะประกอบด้วยสองส่วนเสมอ ได้แก่ ดอกเบี้ย และเงินต้น ทั้งนี้การชำระเงินงวดแต่ละครั้งจะเป็นการตัดดอกเบี้ยทั้งหมดที่เกิดขึ้นในแต่ละเดือน ส่วนที่เหลือจะเป็นการตัดเงินต้นบางส่วน (Partial Principal) ดังนั้น การชำระเงินงวดในแต่ละเดือนจะทำให้เงินต้นลดลงทุกครั้งและจะส่งผลทำให้ดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นในเดือนถัดไปลดลงด้วยตามลำดับ จนกระทั่งเมื่อครบกำหนดสัญญาเงินต้น (Principal) หรือจำนวนเงินที่ธนาคารให้กู้ทั้งหมด (Contracted Loan Amount) ก็จะลดลงเป็นศูนย์ (Reduced to Zero or Fully Amortized) ซึ่งเท่ากับว่ามีการชำระหนี้เสร็จสิ้นแล้วนั่นเอง

2.4.10 ค่าเบี้ยปรับกรณีไถ่ถอนก่อนกำหนด (Prepayment penalty)

ในกรณีที่ผู้ขอกู้ กู้เงินแบบอัตราดอกเบี้ยลอยตัว สถาบันการเงินเปิดโอกาสให้ผู้กู้สามารถชำระเงินงวดเพิ่มสูงกว่าปกติได้ (Partial Prepayment) ซึ่งเงินที่ชำระเกินนั้นจะไปตัดหนี้ส่วนที่เป็นเงินต้นลง ซึ่งจะส่งผลให้หนี้เงินกู้หมดเร็วขึ้นกว่าที่กำหนดในสัญญา หรือหากผู้กู้มีเงินมากพอจะชำระหนี้ทั้งหมดก่อนครบกำหนดในสัญญาก็ได้ อย่างไรก็ตาม หากมีการชำระหนี้ทั้งหมดเพื่อปิดบัญชีและไถ่ถอนจำนวนออกไปภายในระยะเวลา 3 ปีแรกของการกู้เงิน ก่อนครบกำหนดตามสัญญา สถาบันการเงินส่วนใหญ่ จะคิดค่าเบี้ยปรับการไถ่ถอนก่อนกำหนด (Prepayment Penalty) ทั้งนี้สถาบันการเงินแต่ละแห่งจะกำหนดอัตราเบี้ยปรับแตกต่างกันออกไป

2.4.11 อัตราดอกเบี้ยผิดนัด (Late Charge)

โดยปกติธนาคารจะกำหนดให้ผู้กู้ชำระหนี้ทุกเดือนโดยสม่ำเสมอ หากผู้กู้ค้างชำระภายหลังเวลาที่กำหนดไว้ให้ (Grace Period) สถาบันการเงินจะคิดเบี้ยปรับ โดยคิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพิ่มขึ้นเป็นอัตราดอกเบี้ยผิดนัด (Late Charge) ซึ่งสถาบันการเงินแต่ละแห่งจะคิดไม่เท่ากัน ทั้งนี้เพื่อเป็นมาตรการเร่งรัดให้ผู้กู้ชำระเงินกู้ตรงตามเวลา²⁶

²⁶ พัลลภ กฤตยานวิษ, "ลักษณะพิเศษการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของไทยปี 2552," วรสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ (2552).

2.5 แนวคิดการประเมินกำลังเงินในการซื้อบ้าน

การประเมินกำลังเงินในการซื้อบ้าน เป็นหลักในการพิจารณาว่าคนเราควรมีเงินสักเท่าไรถึงเหมาะสมที่จะหาซื้อที่อยู่อาศัยโดยไม่มีปัญหาทางการเงิน โดยมีหลักต้องพิจารณาดังนี้

- 1) มูลค่าของที่อยู่อาศัยที่จะซื้อ ไม่ควรเกินสองเท่าของรายได้ทั้งหมดของครัวเรือนต่อปี
- 2) ค่าใช้จ่ายทั้งหมดของการมีที่อยู่อาศัย (Total Housing Cost) จะต้องไม่เกินหนึ่งในสี่ของรายได้ที่ได้รับในแต่ละเดือน (Gross Income) โดยพิจารณาจากอัตราส่วนความสามารถในการจัดหาที่อยู่อาศัย หรือที่เรียกว่า Affordability Ratio โดยอัตราส่วนที่เหมาะสม คือ ไม่ควรเกินร้อยละ 25 – 30 ของรายได้ขั้นต้นของบุคคลหรือครอบครัวนั้น ซึ่งค่าใช้จ่ายของการมีบ้านประกอบด้วยค่าใช้จ่ายหลายรายการ เช่น ค่าผ่อนบ้าน ค่าภาษีบ้าน ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าน้ำ ค่าไฟ เป็นต้น
- 3) อัตราส่วนของการผ่อนชำระเงินงวดต่อรายได้ของผู้ซื้อบ้านเป็นการเปรียบเทียบอัตราการผ่อนชำระเงินงวดของผู้ซื้อบ้านต่อปี กับรายได้เฉลี่ยของผู้กู้ ซึ่งในจำนวนเงินกู้ที่เท่ากัน ระดับรายได้ที่เท่ากัน ในสถานการณ์ที่ดอกเบี้ยต่ำผู้ซื้อบ้านจะสามารถผ่อนชำระเงินงวดได้ดีกว่าในสถานการณ์ดอกเบี้ยสูง ดังนั้น อัตราส่วนของการผ่อนชำระเงินงวดต่อรายได้ของผู้ซื้อบ้านจะบ่งบอกถึงระดับความสามารถของประชาชนในการซื้อหาที่อยู่อาศัย
- 4) อัตราส่วนราคาที่อยู่อาศัยต่อรายได้ของประชากร (House Price / Income Ratio = HPE) เป็นเครื่องชี้แสดงให้เห็นว่าราคาที่อยู่อาศัยในตลาดมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นหรือลดลงหรือไม่อย่างไร และยังสามารถเป็นเครื่องชี้วัดความสามารถของประชากรในการจัดซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองด้วย หากอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ในระดับต่ำ แสดงว่าประชาชนมีความสามารถในการจัดซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองสูง²⁷

2.6 การให้ความรู้และคำปรึกษาแนะนำเกี่ยวกับการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย (Homeownership Education and Counseling – HEC)

นับเป็นส่วนหนึ่งในกระบวนการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสหรัฐอเมริกามานานกว่า 3 ศตวรรษแล้ว การให้คำปรึกษาแนะนำได้รับการปฏิบัติอย่างแพร่หลายเพราะอาศัยหลักการที่ว่า ผู้กู้เงินที่ได้รับการให้คำปรึกษาแนะนำก่อนการซื้อบ้าน การตัดสินใจว่าจะซื้อบ้านหรือไม่นั้นเป็นหนึ่งในการตัดสินใจทางการเงินที่ซับซ้อนที่สุดที่คนส่วนใหญ่ทำ โดยเฉพาะผู้ซื้อบ้านเป็นครั้งแรกอาจมีหลายสิ่งหลายอย่างที่ต้องเรียนรู้ เช่น พวกเขาสามารถซื้อบ้านได้เท่าไร พวกเขาจะมีคุณสมบัติในการขอสินเชื่อหรือไม่ สินเชื่อประเภทใดดีที่สุดสำหรับพวกเขา หรือการประกันหลักประกัน เช่น น้ำท่วม เป็นต้น หรือหากพวกเขาซื้อที่อยู่อาศัยเลยจะดีกว่าการเช่าต่อไปหรือไม่

การให้คำปรึกษานี้เป็นการให้ความช่วยเหลือแบบให้คำปรึกษาคุณค่าที่แก้ไขสถานการณ์ทางการเงินที่ไม่ซ้ำกัน และปัญหาที่อยู่อาศัยและมุ่งเน้นไปที่การเอาชนะอุปสรรคที่เฉพาะเจาะจงเพื่อให้บรรลุเป้าหมาย คือ ที่อยู่อาศัย รวมถึงการซ่อมแซมเครดิต มีคุณสมบัติได้รับความช่วยเหลือการชำระเงินลง การสร้างความตระหนักเกี่ยวกับ

²⁷ สุขใจ น้ำมุด, กลยุทธ์การบริการเงินบุคคล (กรุงเทพมหานคร: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2537).

หัวข้อต่างๆ เช่น การให้กู้ยืม หรือการแก้ไขวิกฤตการเงิน ซึ่งการให้คำปรึกษานี้มักจะเกี่ยวข้องกับการวางแผนปฏิบัติการให้ลูกค้าทำตาม เพื่อให้บรรลุเป้าหมาย

การศึกษาและการให้คำปรึกษาเจ้าของบ้าน โดยจะมอบเครื่องมือและข้อมูลแก่ผู้ซื้อที่มีศักยภาพเพื่อช่วยในการตัดสินใจเลือกที่พักอาศัยในราคาที่ย่อมเยาและยั่งยืน การศึกษาแนะนำว่าผู้ซื้อที่เข้าร่วมในโปรแกรม นี้มีโอกาสน้อยที่จะประสบปัญหาการค้างชำระและการจำนอง นอกจากนี้ผู้ซื้อที่มีการศึกษาสามารถช่วยให้กระบวนการซื้อบ้านเป็นไปอย่างราบรื่นยิ่งขึ้นสำหรับลูกค้าและผู้ให้กู้ด้วย

โดยหลักการแล้ว การให้ความรู้และคำปรึกษาแนะนำเกี่ยวกับการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย (Homeownerships Education and Counseling – HEC) ถือเป็นมาตรการหนึ่งในการช่วยเสริมสร้างการมีที่อยู่อาศัยของประชาชน และมักจะมุ่งเน้นไปที่การให้ความรู้แก่ผู้ซื้อบ้านหลังแรก (First Time Homebuyers) โดยเนื้อหาของ HEC หลักแบ่งเป็น 2 ช่วง ได้แก่ ก่อนซื้อบ้านและหลังซื้อบ้าน (Pre and Post Purchase Homeownership Counseling) คือ

- การให้คำปรึกษาแนะนำก่อนการซื้อบ้าน (Pre – Purchase Homeownership Counseling) มุ่งที่จะเตรียมความพร้อมของครอบครัวในการซื้อบ้านเป็นของตนเองโดยให้ความรู้เกี่ยวกับการซื้อบ้าน และกระบวนการขอสินเชื่อ การช่วยให้มีการวางแผนการเงินในการซื้อบ้านและการผ่อนชำระหนี้
- การให้คำปรึกษาแนะนำหลังการซื้อบ้าน (Post – Purchase Homeownership Counseling) จะเน้นให้ความรู้เกี่ยวกับประเด็นหลังจากการซื้อบ้านและเช่าอยู่อาศัยแล้ว เช่น เรื่องเกี่ยวกับการบำรุงรักษาอาคาร การซ่อมแซมอาคาร เป็นต้น

โดยวิทยานิพนธ์นี้จะเน้นไปที่ การให้คำปรึกษาแนะนำก่อนการซื้อบ้าน (Pre – Purchase Homeownership Counseling) เป็นหลัก ซึ่งหลักการดังกล่าวได้รับการยืนยันแล้ว จากรายงานการศึกษาผู้กู้กว่า 40,000 ราย ของ Freddie Mac ซึ่งค้นพบว่า การให้คำปรึกษาแนะนำก่อนการซื้อบ้าน เป็นมาตรการสำคัญที่ช่วยลดอัตราการค้างชำระหนี้ของผู้กู้ได้อย่างดี โดยพบว่าผู้กู้ที่ได้รับคำปรึกษาแนะนำมีอัตราหนี้ค้าง (NPL) ต่ำกว่าโดยทั่วไปเฉลี่ยร้อยละ 19 ซึ่งโครงการให้คำปรึกษาแนะนำก่อนการซื้อบ้านที่แตกต่างกัน จะมีประสิทธิภาพที่แตกต่างกัน โดยเฉพาะอย่างยิ่งการให้คำปรึกษาแนะนำเป็นรายบุคคล (Individual Program) ช่วยทำให้ลดการเป็นหนี้ค้างมากกว่าปกติถึงร้อยละ 34 ในขณะที่การให้คำปรึกษาแนะนำแบบห้องเรียน (Classroom) ช่วยลดหนี้ค้างได้ร้อยละ 26 และแบบเรียนรู้เองที่บ้าน (Home Study) ช่วยลดหนี้ค้างได้ร้อยละ 21 ตามลำดับ ในขณะที่การใช้คำปรึกษาแบบแนะนำทางโทรศัพท์ (Telephone Counseling) ยังไม่เห็นผลในการช่วยลดหนี้ค้างอย่างชัดเจน²⁸

ซึ่งต่อมาจากการศึกษาข้างต้นของ Freddie Mac แล้วมีการศึกษาเพิ่มเติมโดยการทดลองห้าปีของ Philadelphia Fed ²⁹ สนับสนุนความเชื่อมั่นของ Freddie Mac ในประโยชน์ของการให้คำปรึกษาเจ้าของบ้านก่อนซื้อ การประชุมเชิงปฏิบัติการสองชั่วโมงที่มอบให้แก่ผู้เข้าร่วมทั้งหมดเพิ่มคะแนนเครดิตอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ทั้ง

²⁸ พัลลภ กฤตยานวัช, "การให้คำปรึกษาก่อนการซื้อบ้าน," วรสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ (2544).

²⁹ Freddie Mac, "Economic & Housing Research," *Economic & Housing Research* (2016), http://www.freddie.com/fmac-resources/research/pdf/feb_2016_public_outlook.pdf.

การประชุมเชิงปฏิบัติการ และการให้คำปรึกษารายบุคคลให้กับกลุ่มการรักษาผลการกระทำผิดในอนาคต โดยเฉพาะอย่างยิ่งในหมู่เจ้าของบ้าน การออกแบบการทดลองที่ใช้โดย Philadelphia Fed เฝ้ายกับความท้าทายที่ต้องการศึกษา และไม่ใช่การทดลอง จากการศึกษา ยิ่งเพิ่มความมั่นใจในการวิจัยก่อนหน้านี้ซึ่งบันทึกประโยชน์ของการศึกษาและการให้คำปรึกษาของ Freddie Mac ขึ้นไปอีก

การให้ความรู้และคำปรึกษาแนะนำเกี่ยวกับการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยนี้ อยู่ภายใต้การควบคุมของภาครัฐ โดยกระทรวงการเคหะและการพัฒนาเมืองของสหรัฐอเมริกาเป็นหน่วยงานที่คอยควบคุมคุณภาพของอาสาสมัครหรือหน่วยงานที่จะมาให้ความรู้แก่ลูกค้าด้วย และมุ่งเน้นไปในการให้คำปรึกษาและให้ความรู้แบบตัวต่อตัวมากกว่า เนื่องจากมีประสิทธิภาพสูงสุด

นอกเหนือจากประเทศสหรัฐอเมริกาที่มีการให้ความรู้และคำปรึกษาแนะนำเกี่ยวกับการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยแล้ว ในประเทศอื่นๆ ก็มีการให้ความรู้ ข้อมูล และคำปรึกษาเช่นเดียวกัน แต่เพียงแต่ไม่ได้เป็นที่นิยมกันแพร่หลาย และไม่ได้เป็นที่รู้จักมากนัก ไม่ว่าจะเป็นทางทวีปยุโรป หรือประเทศไทยเองก็มีเช่นเดียวกัน แต่ส่วนมากจะดำเนินการโดยหน่วยงานเอกชน ซึ่งไม่ได้มีนโยบายกำกับดูแลคุณภาพของผู้ให้คำปรึกษาแบบประเทศสหรัฐอเมริกา

2.7 สถาบันการเงินเฉพาะกิจ (Specialized Financial Institutions : SFIs): ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สถาบันการเงินเฉพาะกิจเป็นสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น โดยเป็นหน่วยงานรัฐวิสาหกิจ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริการทางการเงินแก่ประชาชนที่ไม่สามารถเข้าถึงบริการทางการเงินของธนาคารพาณิชย์ได้ และทำหน้าที่เป็นเครื่องมือดำเนินนโยบายกึ่งการคลังของรัฐบาล โดยสถาบันการเงินเฉพาะกิจมีสถานะเป็นรัฐวิสาหกิจภายใต้การกำกับดูแลของกระทรวงการคลัง โดยมีบทบาทในภาพรวม³⁰ คือ

- สนับสนุนการสร้างโอกาสให้ประชาชนเข้าถึงแหล่งเงินทุนอย่างทั่วถึง เพื่อลดความเหลื่อมล้ำในสังคม
- ลดช่องว่างทางการเงิน และเป็นเครื่องมือทางการเงินการคลังของภาครัฐเพื่อการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม
- พัฒนาและให้ความรู้ทางการเงินแก่ลูกค้าและประชาชน
- ศึกษาแบบอย่างที่ดี (Best Practice) และพัฒนาสู่มาตรฐาน (Benchmark)
- รองรับการเปลี่ยนแปลงของเศรษฐกิจโลก

ปัจจุบันมีสถาบันการเงินเฉพาะกิจทั้งหมด 8 แห่ง ได้แก่ ธนาคารออมสิน ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย ธนาคารพัฒนา

³⁰ สำนักนโยบายระบบการเงินและสถาบันการเงิน สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง, "สถาบันการเงินเฉพาะกิจ (Specialized Financial Institutions : SFIs)," (2562).

วิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมแห่งประเทศไทย ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย บริษัทประกันสินเชื่อ
อุตสาหกรรมขนาดย่อม และบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย³¹

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เป็นหนึ่งในสถาบันการเงินเฉพาะกิจ ที่มีวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งขึ้นเพื่อ
สนับสนุนให้ประชาชนมีอาคารและ/หรือที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย ทั้งสำหรับผู้ที่ไม่ได้เข้าถึงบริการสินเชื่อ หรือเคยถูก
ปฏิเสธการอนุมัติสินเชื่อ มีพันธกิจคือ ทำให้คนไทยมีบ้าน โดยมีแนวนโยบาย³² คือ

- การกำหนดบทบาทในการสนับสนุนการเข้าถึงบริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยตามระดับรายได้ของประชาชนที่
ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดยการเพิ่มบทบาทและพัฒนานวัตกรรมสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มี
รายได้น้อย และรักษาความเป็นผู้นำในการให้สินเชื่อแก่ผู้ที่ไม่สามารถเข้าถึงสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคาร
พาณิชย์
- การขยายบทบาทการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อย อาทิ การเพิ่มช่องทางการให้บริการให้
หลากหลาย (ที่มีต้นทุนต่ำกว่าการขยายสาขา) การศึกษาและการพัฒนา Reverse Mortgage และพัฒนา
บทบาทหน้าที่การให้คำปรึกษาแก่ลูกค้ารายย่อยในการวางแผนการมีที่อยู่อาศัย

ผลการดำเนินงาน³³

- เน้นให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง โดยสินเชื่อที่อยู่อาศัยวงเงินไม่เกิน 3 ล้านบาท มี
สัดส่วนเป็นร้อยละ 87 ของสินเชื่อวงเงินไม่เกิน 3 ล้านบาท
- ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เป็นผู้นำด้านส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัย โดยมีส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อที่อยู่
อาศัยถึงร้อยละ 26 ของสินเชื่อสิ่งทอสิ่งหัตถ์ทั้งหมด
- ในระยะต่อไป เน้นเป็นผู้ให้บริการหลักแก่ผู้ที่ไม่ได้เข้าถึงสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์และมีการกำหนดสัดส่วน
Commercial และสินเชื่อตามพันธกิจอย่างเหมาะสม

โดยปัจจุบันธนาคารอาคารสงเคราะห์มีสินเชื่อที่เป็นนโยบายรัฐ ได้แก่ โครงการบ้าน 808. เราไม่ทิ้ง
กัน โครงการบ้านล้านหลัง โครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ โครงการบ้านเอื้ออาทร มาตรการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
ของธนาคารอาคารสงเคราะห์³⁴

³¹ สำนักนโยบายระบบการเงินและสถาบันการเงิน สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง, "สถาบันการเงินเฉพาะกิจ (Specialized Financial Institutions : SFIs)."

³² เรื่องเดียวกัน

³³ เรื่องเดียวกัน

³⁴ "สินเชื่อนโยบายรัฐ," ธนาคารอาคารสงเคราะห์, accessed 27 มิถุนายน, 2563, <https://www.ghbank.co.th/product/loan/government-policies>.

2.8 วิทยานิพนธ์ และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ตารางที่ 2 – 2 ตารางแสดงวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง 1

ชื่อผู้วิจัย (ปีการศึกษา)	มนต์ชัย อีระวารกุล (2550)	วิสุทธิดา นครชัย (2550)
ชื่อเรื่อง	กระบวนการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์แก่ผู้ได้รับสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุ: กรณีศึกษา โครงการชุมชนบางแกว เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร	เกณฑ์การคัดเลือกผู้ได้รับสิทธิโครงการบ้านเอื้ออาทรกับความสามารถในการผ่อนชำระหนี้เพื่อที่อยู่อาศัย: กรณีศึกษาลูกค้าโครงการบ้านเอื้ออาทร บางโกลง1 จังหวัดสมุทรปราการ
วัตถุประสงค์	1. เพื่อศึกษากระบวนการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ แก่ผู้ได้รับสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ ชุมชนบางแกว 2 เพื่อศึกษาปัญหา และอุปสรรคของกระบวนการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ แก่ผู้ได้รับสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ ชุมชนบางแกว	1. เพื่อศึกษาที่มาของเกณฑ์ที่ใช้ในการคัดเลือกผู้ได้รับสิทธิโครงการบ้านเอื้ออาทร 2. เพื่อศึกษาความสามารถในการผ่อนชำระหนี้เพื่อที่อยู่อาศัยของผู้ได้รับสิทธิให้เช่าอยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทร
คำถามในงานวิจัย/สมมติฐาน	<ul style="list-style-type: none"> - กระบวนการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์แก่ผู้ได้รับสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ ชุมชนบางแกว เป็นอย่างไร - ปัญหาและอุปสรรคของกระบวนการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์แก่ผู้ได้รับสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ ชุมชนบางแกวมีอะไรบ้าง 	<ul style="list-style-type: none"> - เกณฑ์ที่ใช้ในการคัดเลือกผู้ได้รับสิทธิโครงการบ้านเอื้ออาทรมีอะไรบ้าง - มีความสามารถในการผ่อนชำระหนี้เพื่อที่อยู่อาศัยของผู้ได้รับสิทธิให้เช่าอยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรหรือไม่
กลุ่มประชากร	ประชากรที่ได้รับสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ ชุมชนบางแกว เลือกศึกษาเฉพาะผู้ที่ได้รับการอนุมัติสินเชื่อจากธนาคารอาคารสงเคราะห์	ประชากรเป้าหมายที่อยู่ในขอบข่ายการสำรวจครั้งนี้คือผู้ได้รับสิทธิให้เช่าอยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทร บางโกลง1 พบว่าประชากรมีจำนวน 836 หน่วย โดยใช้หลักการของยามานะ ที่ระดับนัยสำคัญที่ 0.05 ได้กลุ่มประชากรเป้าหมาย 286 ราย
ผลการวิจัย/ ข้อค้นพบ	<ul style="list-style-type: none"> - กระบวนการให้สินเชื่อประเภทสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุของธนาคารอาคารสงเคราะห์มี 2 ประเภทคือ 1 กรณีอาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง 2 กรณีอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง มีทั้งหมด 10 ขั้นตอน - ประชาชนระดับรากหญ้าขาดโอกาสในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนในระบบ 	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์เกือบทุกรายมีการวางแผนการออมก่อนซื้อมีการออมเงินสม่ำเสมอเป็นประจำทุกเดือน โดยผู้ที่มีการวางแผนการออมก่อนซื้อบ้านมีอายุไม่เกิน 40 ปี - เกณฑ์ในการพิจารณา คือ เพศ, ระดับการศึกษา, อายุ, อาชีพ, รายได้, จำนวนผู้อยู่อาศัยร่วม, จำนวนผู้อยู่อาศัยร่วมที่มีรายได้
ข้อเสนอแนะ	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้ต้องการกู้เงินเพื่อที่อยู่อาศัยควรมีการเตรียมความพร้อมก่อนการกู้โดยเฉพาะทางการเงิน - ธนาคารควรพิจารณาเงื่อนไขหลักประกันสัญญาให้เหมาะสมกับกู้ - หากเป็นสิทธิการเช่าของผู้มีรายได้น้อยควรมีหน่วยงานรัฐเข้าช่วยเหลือด้านการก่อสร้าง 	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้ได้รับสิทธิควรพิจารณารายได้จากอาชีพเสริมและรายได้ของผู้อยู่อาศัยด้วย เพื่อคัดเลือกผู้ได้รับสิทธิซึ่งเป็นผู้มีรายได้น้อยที่ควรได้รับการอุดหนุนด้านที่อยู่อาศัย - การเคหะแห่งชาติควรร่วมมือกับธอส. ในการให้ความรู้เกี่ยวกับการสร้างวินัยทางการเงิน

ตารางที่ 2 – 3 ตารางแสดงวิสัยทัศน์ที่เกี่ยวข้อง 2

ชื่อผู้วิจัย (ปีการศึกษา)	กิตติชัย กาทองทุ่ง (2555)	สุนันทา พรหมมาศ (2559)
ชื่อเรื่อง	ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อปริมาณการให้สินเชื่อของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อปริมาณการปล่อยสินเชื่อของธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
วัตถุประสงค์	เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อปริมาณการให้สินเชื่อของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	เพื่อศึกษาปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อปริมาณการปล่อยสินเชื่อของธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
คำถามในงานวิจัย/ สมมติฐาน	<ul style="list-style-type: none"> - ปริมาณการให้สินเชื่อ มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับปริมาณเงินฝาก อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลูกค้ารายย่อยชั้นดี - ปริมาณการให้สินเชื่อมีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับมูลค่าสินเชื่อด้วยคุณภาพ และตราสารหนี้ที่ออกโดยธนาคาร และเงินกู้ยืมระหว่างธนาคารและตลาดเงิน 	<ul style="list-style-type: none"> - ปริมาณเงินฝากรวม และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับปริมาณการปล่อยสินเชื่อรวม - ปริมาณสินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับปริมาณการปล่อยสินเชื่อรวม
กลุ่มประชากร	ข้อมูลทุติยภูมิ แบบอนุกรมเวลา รายไตรมาส ตั้งแต่ไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2548 ถึงไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2555 รวมทั้งสิ้น 31 ไตรมาส โดยแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ ข้อมูลและรายงานทางการเงินรายไตรมาสของธนาคาร และรายงานทางสถิติเกี่ยวกับสถาบันการเงินของธนาคารแห่งประเทศไทย	ข้อมูลทุติยภูมิ แบบอนุกรมเวลา รายไตรมาส ตั้งแต่ไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2549 ถึงไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2558 รวม 40 ไตรมาส ประกอบด้วยปริมาณสินเชื่อรวม (หน่วย: ล้านบาท) อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี (หน่วย: ร้อยละ) ข้อมูล NPL (หน่วย: ล้านบาท) และข้อมูลปริมาณเงินฝากรวมของธนาคาร (หน่วย: ล้านบาท)
ผลการวิจัย/ ข้อค้นพบ	ปริมาณเงินฝากกับปริมาณการให้สินเชื่อและความสัมพันธ์ทิศทางเดียวกัน และมูลค่าสินเชื่อด้วยคุณภาพมีความสัมพันธ์ทิศทางตรงกันข้ามกับปริมาณการให้สินเชื่อ โดยเป็นไปตามสมมติฐานที่กำหนดไว้ แต่อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลูกค้ารายย่อยชั้นดี มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับปริมาณการให้สินเชื่อไม่สอดคล้องกับสมมติฐาน	ผลการศึกษาพบว่าปัจจัยที่มีผลต่อปริมาณสินเชื่อรวมในทิศทางคือ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี ซึ่งไม่มีระดับนัยสำคัญทางสถิติ และปริมาณเงินฝากรวมในส่วนปริมาณสินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้มีความสัมพันธ์กับปริมาณสินเชื่อรวมในทางตรงกันข้าม
ข้อเสนอแนะ	การให้สินเชื่อของธนาคารยังต้องพิจารณาถึงปัจจัยแวดล้อมอื่น เช่น ข้อมูลข่าวสารต่างๆ สภาพเศรษฐกิจ การเมืองทั้งในระดับประเทศและระดับโลก ภาวะเงินฝืด - เงินเฟ้อ เป็นต้น ซึ่งเป็นตัวแปรที่อาจส่งผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อของธนาคารเช่นกัน	ศึกษาปริมาณการให้สินเชื่อของธนาคารอื่นเพื่อเปรียบเทียบผลการดำเนินงานที่ผ่านมา โดยนำข้อมูลที่ได้มาวางแผนกลยุทธ์และนโยบายการให้สินเชื่อสร้างขีดความสามารถในการแข่งขัน การให้บริการที่ตรงตามความต้องการของลูกค้า

ตารางที่ 2 – 4 ตารางแสดงวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง 3

ชื่อผู้วิจัย (ปีการศึกษา)	สังจพงษ์ เมฆวรรุฒิ (2552)	สุรัสตา มีด้วง (2558)
ชื่อเรื่อง	ความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย: กรณีศึกษากลุ่มผู้บริโภคสินเชื่อที่อยู่อาศัยในบ้านเอื้ออาทร	ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจเลือกใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน สำนักราชดำเนิน เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร
วัตถุประสงค์	1 เพื่อศึกษาสภาพสังคมและเศรษฐกิจของกลุ่มประชากรผู้มีรายได้น้อยที่ได้รับสิทธิ์การจูงใจโครงการบ้านเอื้ออาทรและขอรับการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย 2 เพื่อศึกษาความต้องการการใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้มีรายได้น้อย 3 เพื่อเสนอแนะแนวทางในการกำหนดรูปแบบสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย สำหรับกลุ่มผู้มีรายได้น้อย	เพื่อศึกษาปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจเลือกใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน สำนักราชดำเนิน เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร
คำถามในงานวิจัย/สมมติฐาน	ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจเลือกใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน โดยปัจจัยด้านจิตวิทยา ด้านผลิตภัณฑ์และบริการด้านราคา ด้านทำเลที่ตั้ง และช่องทางการจัดจำหน่าย ด้านการส่งเสริมการตลาด ด้านบุคลากร ด้านสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ และด้านกระบวนการให้บริการ	1. ลักษณะของประชากรที่แตกต่างกันเป็นผลต่อการตัดสินใจเลือกใช้บริการสินเชื่อของธนาคารหรือไม่ 2. ปัจจัยทางจิตวิทยาส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจเลือกใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยของลูกค้าหรือไม่ 3. ส่วนประสมทางการตลาดส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจเลือกใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยของลูกค้าหรือไม่
กลุ่มประชากร	กลุ่มตัวอย่างลูกค้าของธนาคารออมสินที่ใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร โดยใช้หลักการของยามานะ ที่ระดับนัยสำคัญที่ 0.05 ความคลาดเคลื่อนร้อยละ 5 ได้กลุ่มตัวอย่างจำนวน 354 คน	โครงการที่มีคนในโครงการมากกว่า 100 คน สูงสุด 6 ลำดับแรก โดยอยู่ระหว่างรอผลการพิจารณาสินเชื่อของโครงการที่สร้างแล้วเสร็จ และใช้หลักการของยามานะ ที่ระดับนัยสำคัญที่ 0.05 ความคลาดเคลื่อนร้อยละ 5 ได้กลุ่มตัวอย่างจำนวน 333 คน
ผลการวิจัย/ ข้อค้นพบ	รูปแบบการให้สินเชื่อกับกลุ่มผู้มีรายได้น้อยนั้น มีความจำเป็นที่จะต้องให้สินเชื่อในวงเงินที่เท่ากับราคาซื้อขาย คิดเป็นร้อยละ 100 Financing Percentage เนื่องจากผู้บริโภคกลุ่มนี้มีเงินออมอยู่เพียงเล็กน้อย สะท้อนให้เห็นถึงการเงินที่ไม่มั่นคง ทำให้สถาบันการเงินกังวลต่อการผ่อนชำระหนี้สิน	- พบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง อายุระหว่าง 30 – 39 ปี มีสถานภาพโสด การศึกษาระดับปริญญาตรี เป็นพนักงานบริษัทเอกชน - ปัจจัยทางจิตวิทยาส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจเลือกใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยของลูกค้าธนาคารออมสิน - ปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดส่งผลให้คนเลือกใช้บริการอยู่ในระดับมาก
ข้อเสนอแนะ	- แนวทางในการกำหนดสินเชื่อระยะสั้นคือ อาจมีเงินอุดหนุนภาระดอกเบี้ยให้บางส่วน - แนวทางในการกำหนดสินเชื่อระยะยาวคือ ภาครัฐอาจจะต้องศึกษาการอุดหนุนภาระดอกเบี้ยทั้งหมดช่วงแรกแทนการอุดหนุนค่าก่อสร้างจำนวน 80,000 บาท	ควรมีการเปรียบเทียบกับสถาบันการเงินอื่นๆ ด้วย เนื่องจากแต่ละสถาบันจะมีปัจจัยภายในที่แตกต่างกัน

สรุป จากการศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้องพบว่าแบ่งข้อมูลออกเป็น 2 ลักษณะ คือ

- 1) ด้านอุปสงค์ เป็นเรื่องของผู้ขอสินเชื่อ คือ ความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย: กรณีศึกษากลุ่มผู้บริโภคสินเชื่อที่อยู่อาศัยในบ้านเอื้ออาทร³⁵ และปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน สำนักราชดำเนิน เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร³⁶
- 2) ด้านอุปทาน เป็นเรื่องของธนาคารหรือสถาบันการเงิน โดยแบ่งออกเป็น
 - (1) เรื่องปัจจัยที่มีผลต่อปริมาณการให้สินเชื่อของธนาคาร แต่จะศึกษาจากปัจจัยภายในของธนาคารเอง และปัจจัยภายนอกบางประการ เช่น เศรษฐกิจ ณ ช่วงเวลานั้น เป็นต้น โดยที่ไม่เกี่ยวข้องกับผู้ขอสินเชื่อ ได้แก่วิทยานิพนธ์เรื่อง ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อปริมาณการให้สินเชื่อของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)³⁷ และปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อปริมาณการปล่อยสินเชื่อของธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)³⁸
 - (2) เกณฑ์ในการให้สินเชื่อของธนาคาร โดยมุ่งเน้นไปที่**เกณฑ์การให้สินเชื่อ** ซึ่งเกี่ยวกับผู้ขอสินเชื่อและธนาคารโดยตรง แต่เป็นการศึกษาเฉพาะกลุ่มเท่านั้น ได้แก่วิทยานิพนธ์เรื่องกระบวนการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์แก่ผู้ได้รับสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุ: กรณีศึกษาโครงการชุมชนบางแวก เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร³⁹ และเกณฑ์การคัดเลือกผู้ได้รับสิทธิโครงการบ้านเอื้ออาทรกับความสามารถในการผ่อนชำระหนี้เพื่อที่อยู่อาศัย: กรณีศึกษาลูกค้าโครงการบ้านเอื้ออาทรบางโหลง1 จังหวัดสมุทรปราการ⁴⁰

ดังนั้น การศึกษาของวิทยานิพนธ์เล่มนี้จะเข้าข่ายลักษณะที่ 2 การศึกษาของวิทยานิพนธ์เล่มนี้ จึงสนใจศึกษาสาเหตุที่สถาบันการเงิน**ปฏิเสธการอนุมัติสินเชื่อที่อยู่อาศัย** โดยจะวิเคราะห์ออกมาเป็นปัจจัยที่สถาบันการเงินปฏิเสธการอนุมัติสินเชื่อที่อยู่อาศัย และเสนอแนะแนวทางแก้ไขสำหรับผู้ขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ไม่ผ่านการอนุมัติจากสถาบันการเงินและการเตรียมความพร้อมในการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน

³⁵ สัจพงษ์ เมฆวรรุณี, "ความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย: กรณีศึกษากลุ่มผู้บริโภคนสินเชื่อที่อยู่อาศัยในบ้านเอื้ออาทร" (มหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2552).

³⁶ สุรัสวดี มีดวง, "ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน สำนักราชดำเนิน เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร" (มหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยศิลปากร, 2558).

³⁷ กิตติชัย กาทองฟูง, "ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อปริมาณการให้สินเชื่อของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)," วารสารรามคำแหง มหาบัณฑิต (2555).

³⁸ สุนันทา พรหมมาศ, "ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อปริมาณการปล่อยสินเชื่อของธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)" (มหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยกรุงเทพ, 2559).

³⁹ มนต์ชัย อีระวรกุล, "กระบวนการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์แก่ผู้ได้รับสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุ: กรณีศึกษา โครงการชุมชนบางแวก เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร" (ปริญญาเอกพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2550).

⁴⁰ วิสุทธิดา นครชัย, "เกณฑ์การคัดเลือกผู้ได้รับสิทธิโครงการบ้านเอื้ออาทรกับความสามารถในการผ่อนชำระหนี้เพื่อที่อยู่อาศัย: กรณีศึกษา ลูกค้าโครงการบ้านเอื้ออาทรบางโหลง1 จังหวัดสมุทรปราการ" (เคหพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2550).

บทที่ 3

วิธีดำเนินงานวิจัย

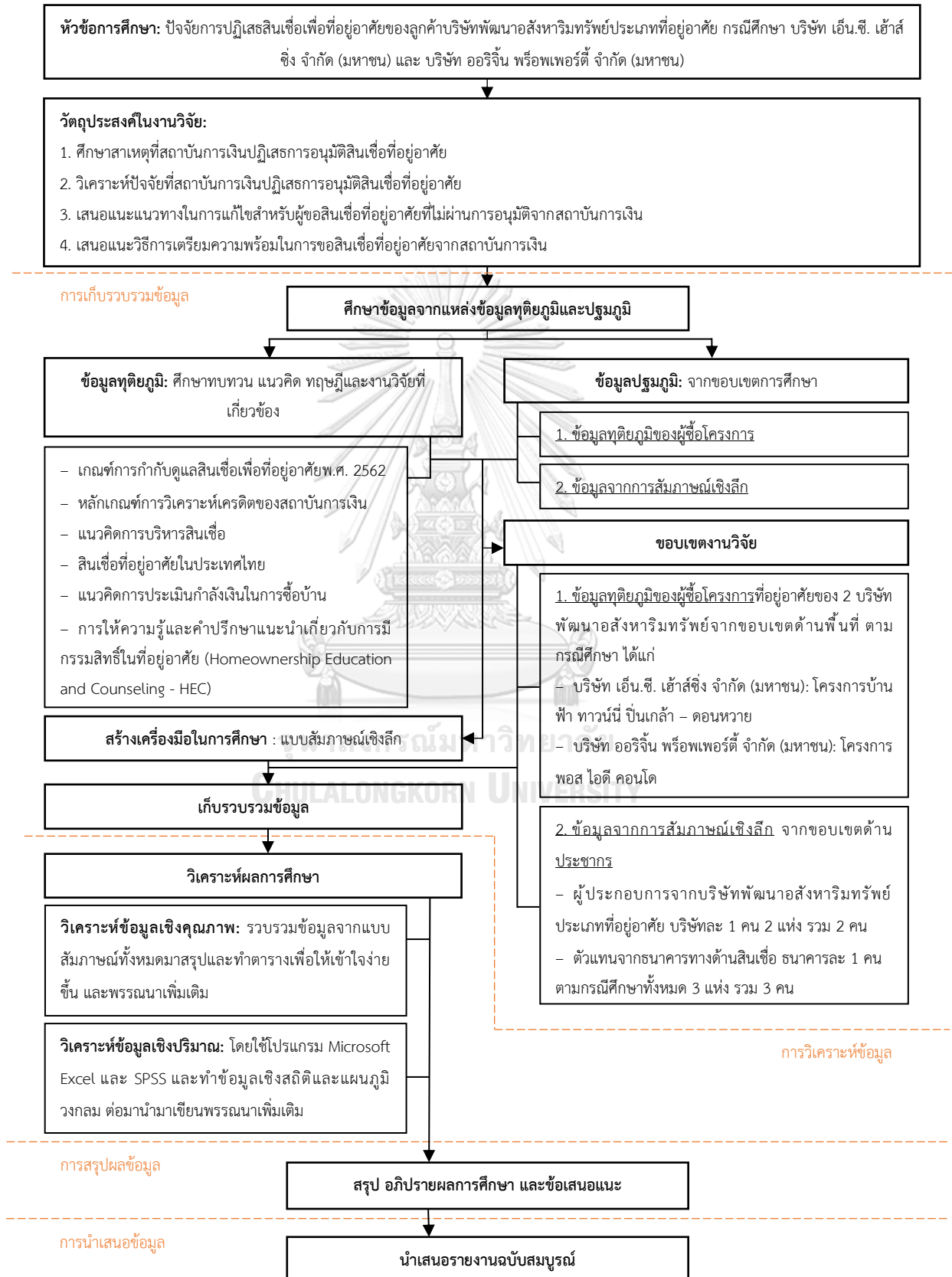
วิทยานิพนธ์เล่มนี้ เป็นงานวิทยานิพนธ์ที่ศึกษาเรื่อง ปัจจัยการปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของลูกค้าบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย กรณีศึกษา บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) โดยมีขั้นตอน และวิธีดำเนินงานวิจัย ดังนี้

- 3.1 กระบวนการดำเนินงานวิจัย
- 3.2 กรอบแนวคิดงานวิจัย
- 3.3 เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัย
- 3.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล
- 3.5 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง
- 3.6 การวิเคราะห์ข้อมูล
- 3.7 การนำเสนอผลการศึกษา



3.1 กระบวนการดำเนินงานวิจัย

แผนภูมิที่ 3 - 1 แผนภูมิแสดงกระบวนการดำเนินงานวิจัย



3.2 กรอบแนวคิดงานวิจัย

ตารางที่ 3 – 1 ตารางแสดงกรอบแนวคิดการวิจัย

วัตถุประสงค์	ตัวแปรหลัก	ตัวแปรรอง	กลุ่มตัวอย่าง	เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย
1) ศึกษาสาเหตุที่สถาบันการเงินปฏิเสธการอนุมัติสินเชื่อที่อยู่อาศัย	1.1) ข้อมูลโครงการ	- ประเภทโครงการ - มูลค่าผลิตภัณฑ์ ในโครงการ - ทำเลของโครงการ	ข้อมูลทุติยภูมิจากบริษัทอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย	ข้อมูลทุติยภูมิจากบริษัทอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย
	1.2) ข้อมูลเชิงปริมาณ	- จำนวนผู้ซื้อที่ขอสินเชื่ออยู่อาศัยของโครงการแต่ละประเภททั้งก่อนและหลัง LTV พ.ศ. 2562 - จำนวนผู้ซื้อที่ถูกปฏิเสธการขอสินเชื่ออยู่อาศัยของโครงการแต่ละประเภททั้งก่อนและหลัง LTV พ.ศ. 2562		
2) วิเคราะห์ปัจจัยที่สถาบันการเงินปฏิเสธการอนุมัติสินเชื่อที่อยู่อาศัย	2.1) ปัจจัยภายนอก	- มาตรการ LTV พ.ศ. 2562	ผู้ประกอบการบริษัทอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยและ ตัวแทนจากรธนาคาร 3 ธนาคาร	แบบสัมภาษณ์เชิงลึก (In-depth Interview)
	2.2) ปัจจัยภายใน	- เงินเดือน, รายได้ครัวเรือน, แหล่งที่มาของรายได้, หนี้สิน		
3) เสนอแนะแนวทางในการแก้ไขสำหรับผู้ขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ไม่ผ่านการอนุมัติจากสถาบันการเงิน				
4) เสนอแนะวิธีการเตรียมความพร้อมในการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน				

3.3 เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัย

- 3.1.1 การรวบรวมเอกสาร
- 3.1.2 การรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิของผู้ซื้อโครงการที่อยู่อาศัยของ 2 บริษัท กรณีศึกษา ได้แก่
 - 1) บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน): ผู้ซื้อโครงการบ้านฟ้า ทาวน์นี้ ปิ่นเกล้า – ดอนห้วย
 - 2) บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน): ผู้ซื้อโครงการพอส ไอที คอนโด
- 3.1.3 แบบสัมภาษณ์เชิงลึก (In – depth Interview) สัมภาษณ์ผู้ประกอบการจากบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย 2 บริษัท กรณีศึกษา ได้แก่ บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และสัมภาษณ์ตัวแทนจากธนาคารทางด้านสินเชื่อ 3 ธนาคาร ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) โดยมีประเด็นหลักในการสัมภาษณ์ ดังนี้
 - 1) ปัจจัยที่สถาบันการเงินปฏิเสธการอนุมัติสินเชื่อที่อยู่อาศัย
 - 2) เสนอแนะแนวทางในการแก้ไขสำหรับผู้ขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ไม่ผ่านการอนุมัติจากสถาบันการเงิน
 - 3) เสนอแนะวิธีการเตรียมความพร้อมในการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน

3.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล

3.4.1 ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data)

ศึกษาข้อมูลจากเอกสาร (Documentary Research) โดยศึกษาทฤษฎี แนวคิด และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง จากหนังสือ เอกสารบทความวิจัย เว็บไซต์ วิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง และเก็บรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิจากผู้ประกอบการเพื่อการศึกษาสาเหตุในการปฏิเสธสินเชื่อของผู้ซื้อโครงการที่อยู่อาศัยของ 2 บริษัท ตามกรณีศึกษา โดยได้รับการเอื้อเฟื้อข้อมูลจากบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งข้อมูลที่ทางบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เอื้อเฟื้อให้นั้นเป็นกลุ่มเฉพาะที่ทำเรื่องขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและได้รับการปฏิเสธจากสถาบันการเงิน ในโครงการบ้านฟ้า ทาวน์นี้ ปิ่นเกล้า – ดอนห้วย และโครงการพอส ไอที คอนโด

3.4.2 ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data)

ในการเก็บรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิ เครื่องมือที่ใช้ คือ แบบสัมภาษณ์ โดยมีวิธีการรวบรวม ข้อมูลดังนี้

- 1) ออกแบบสัมภาษณ์ โดยออกแบบเป็นแบบสัมภาษณ์เชิงลึก และได้รับการตรวจสอบจากอาจารย์ที่ปรึกษาเป็นที่เรียบร้อย
- 2) สัมภาษณ์ประชากรกลุ่มตัวอย่างตามที่เลือกไว้โดยการกำหนดขนาดกลุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง (Purposive Sampling) ทั้งจากฝ่ายผู้ประกอบการจากบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย 2 บริษัท ตามกรณีศึกษา และตัวแทนจากธนาคารทางด้านสินเชื่อโดยคัดเลือกจากธนาคารแห่งปี ในพ.ศ. 2562 ที่มีผลประกอบการมากที่สุด 3 อันดับแรกจากวารสารการเงินธนาคาร
- 3) ออกหนังสือเพื่อขอความอนุเคราะห์สัมภาษณ์ประชากรกลุ่มตัวอย่าง และแนบคำถามการสัมภาษณ์จากภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ไปยัง
 - (1) ผู้ประกอบการจากบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย 2 บริษัท กรณีศึกษา ได้แก่

- บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน): คุณ บุญชัย โรจน์พาณิชย์ ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารงานขาย
 - บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน): คุณ นิวัติ ลมุนพันธ์ ประธานคณะกรรมการบริหาร/ กรรมการ
- (2) ตัวแทนจากธนาคารทางด้านสินเชื่อโดยคัดเลือกจากธนาคารแห่งปี ในพ.ศ. 2562 ที่มีผลประกอบการมากที่สุด 3 อันดับแรกจากวารสารการเงินธนาคาร วรรณศึกษา ได้แก่
- ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน): คุณ อภิรัฐ เหล่าสินชัย VP ผู้จัดการศูนย์สินเชื่ออุปโภคบริโภค
 - ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน): คุณ สุรัตน์ ลีลาทวีวัฒน์ รองกรรมการผู้จัดการธนาคาร
 - ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน): คุณ สุรชาติ ศรุติชาติ ผู้จัดการทีมการตลาดสินเชื่อลูกค้าบุคคล

โดยรวมระยะเวลาที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูลทั้งสิ้นเป็นเวลา 2 เดือน โดยเริ่มเก็บข้อมูลตั้งแต่เดือนธันวาคม พ.ศ. 2562 ถึงเดือนมกราคม พ.ศ. 2563

3.5 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

3.5.1 การกำหนดประชากรเป้าหมาย

- 1) ข้อมูลitudinalผู้มีชื่อโครงการที่อยู่อาศัยที่ถูกปฏิเสธสินเชื่อจากสถาบันการเงินอยู่ของ 2 บริษัท วรรณศึกษา ได้แก่
 - (1) บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน): ผู้ชื่อโครงการบ้านฟ้า ทาวน์นี้ ปิ่นเกล้า – ดอนห้วย (เป็นโครงการประเภททาวน์เฮาส์ เปิดตัวพ.ศ. 2560)
 - (2) บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน): ผู้ชื่อโครงการพอส ไอดี คอนโด (เป็นโครงการประเภทคอนโดมิเนียมโลว์ไรส์ เปิดตัวพ.ศ. 2560)
- 2) ผู้ประกอบการจากบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย 2 บริษัท วรรณศึกษา ได้แก่
 - (1) บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน): คุณ บุญชัย โรจน์พาณิชย์ ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารงานขาย
 - (2) บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน): คุณ นิวัติ ลมุนพันธ์ ประธานคณะกรรมการบริหาร/ กรรมการ
- 3) ตัวแทนจากธนาคารทางด้านสินเชื่อโดยคัดเลือกจากธนาคารแห่งปี ในพ.ศ. 2562 ที่มีผลประกอบการมากที่สุด 3 อันดับแรกจากวารสารการเงินธนาคาร วรรณศึกษา ได้แก่
 - (1) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน): คุณ อภิรัฐ เหล่าสินชัย VP ผู้จัดการศูนย์สินเชื่ออุปโภคบริโภค
 - (2) ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน): คุณ สุรัตน์ ลีลาทวีวัฒน์ รองกรรมการผู้จัดการธนาคาร
 - (3) ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน): คุณ สุรชาติ ศรุติชาติ ผู้จัดการทีมการตลาดสินเชื่อลูกค้าบุคคล

3.5.2 การคัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง

- 1) กลุ่มตัวอย่างคือ ผู้ซื้อโครงการที่อยู่อาศัยที่ถูกปฏิเสธสินเชื่อจากสถาบันการเงินข้อมูลทฤษฎี การกำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างเป็นแบบไม่อิงทฤษฎีความน่าจะเป็น (Non – Probability Sampling) เท่าที่ทางบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย 2 บริษัท ตามกรณีศึกษา เอื้อเพื่อข้อมูลมาให้ผู้วิจัย ผู้วิจัยจึงไม่สามารถกำหนดขนาดกลุ่มของแต่ละโครงการได้ในสัดส่วนที่เท่าๆ กันได้ และได้กลุ่มตัวอย่างออกมาจำนวน 75 ราย
- 2) การเก็บข้อมูลแบบการสัมภาษณ์เชิงลึก (In – depth Interview) ทำให้มีการกำหนดขนาดกลุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง (Purposive Sampling) ทั้งฝ่ายผู้ประกอบการจากบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย 2 บริษัท ตามกรณีศึกษา จำนวน 2 คน และตัวแทนจากธนาคารทางด้านสินเชื่อโดยคัดเลือกจากธนาคารแห่งปี ในพ.ศ. 2562 ที่มีผลประกอบการมากที่สุด 3 อันดับแรกจากวารสารการเงินธนาคาร 3 คน รวม 5 คน

3.6 การวิเคราะห์ข้อมูล

- 3.6.1 วิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพผ่านการสัมภาษณ์เชิงลึก ตรวจสอบความถูกต้องและครบถ้วนของคำตอบ โดยนำข้อมูลจากวิเคราะห์มาเขียนรายงานในรูปแบบเชิงพรรณนา ซึ่งจะสรุปผลตามวัตถุประสงค์ของงานวิจัย โดยจะนำเสนอข้อค้นพบที่ได้ และข้อเสนอแนะแก่ผู้ที่เกี่ยวข้องต่อไป
- 3.6.2 วิเคราะห์ข้อมูลเชิงปริมาณผ่านข้อมูลทฤษฎีที่ได้มาจากการขอข้อมูลบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย โดยนำข้อมูลทฤษฎีมาจัดระบบและดำเนินการลงรหัส และวิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูป SPSS PC+ เพื่อให้ทราบถึงข้อมูลทั่วไปของกลุ่มประชากร โดยใช้คอมพิวเตอร์มาช่วยในการประมวลผลหาอัตราส่วนร้อยละ (Percentage) ค่าความถี่ (Frequency) เปรียบเทียบความสัมพันธ์ของข้อมูล และใช้โปรแกรม Microsoft Excel วิเคราะห์เปรียบเทียบความสัมพันธ์ในรูปแบบของ Pivot Table และช่วยในการนำเสนอข้อมูลในรูปแบบของตารางแจกแจงความถี่และกราฟฟีก โดยนำข้อมูลจากวิเคราะห์มาเขียนรายงานในรูปแบบเชิงพรรณนา

3.7 การนำเสนอผลการศึกษา

รวบรวมข้อมูลที่ได้จากการศึกษา ทั้งเก็บข้อมูลทฤษฎี และจากการสัมภาษณ์เชิงลึก นำมาวิเคราะห์และสรุปผลทั้งเชิงปริมาณและเชิงคุณภาพ เพื่อเป็นผลการเสนอเป็นแนวทางในการแก้ไขสำหรับผู้ซื้อสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ไม่ผ่านการอนุมัติจากสถาบันการเงิน และวิธีการเตรียมความพร้อมในการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน อีกทั้งเพื่อศึกษาปัจจัยการปฏิเสธสินเชื่อที่อยู่อาศัยของลูกค้าบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย กรณีศึกษา บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

3.8 ข้อจำกัดในงานวิจัย

เนื่องจากการขอข้อมูลทฤษฎีของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทำให้ไม่สามารถระบุจำนวนกลุ่มประชากรที่แน่นอนและไม่อาจเข้าถึงข้อมูลได้ในบางกรณี ตามแต่บริษัทจะเอื้อเพื่อข้อมูลมาให้

บทที่ 4

ข้อมูลกรณีศึกษา

- 4.1 ข้อมูลบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย 2 บริษัท
 - 4.1.1 บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน)
 - 1) ข้อมูลบริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน)
 - 2) ข้อมูลโครงการบ้านฟ้า ทาวน์นี่ ปิ่นเกล้า – ดอนห้วย
 - 4.1.2 บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
 - 1) ข้อมูลบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
 - 2) ข้อมูลโครงการพอส ไอที คอนโด
- 4.2 ข้อมูลธนาคารกรณีศึกษา
 - 4.2.1 ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
 - 4.2.2 ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
 - 4.2.3 ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
- 4.3 ข้อมูลรายละเอียดในแบบฟอร์มการขอสินเชื่อธนาคารที่เข้าร่วมกับสมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัย

4.1 ข้อมูลบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย 2 บริษัท

4.1.1 บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน)

1) ข้อมูลบริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน)

บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทในเครือ เอ็น ซี กรุ๊ป ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินเพื่อขยายภายใต้ชื่อโครงการ “บ้านฟ้า” ภายใต้การนำของ คุณนำชัย ตันตทอธรธรรม เริ่มก่อตั้งเมื่อวันที่ 2 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2537 เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เริ่มต้นด้วยทุนจดทะเบียน 20 ล้านบาทก่อนปรับเป็น 100 ล้านบาท ปลายพ.ศ. 2537 และเพื่อความสอดคล้องของการลงทุนของบริษัทจึงเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 1,200 ล้านบาท ในต้นพ.ศ. 2551 ปัจจุบันบริษัทมีโครงการที่เปิดการขายและอยู่ระหว่างดำเนินการมากกว่า 50 โครงการ มูลค่ารวม 36,000 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 โดยบริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) ถือเป็นหนึ่งในผู้นำด้านอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย โดยเน้นการออกแบบแนวคิดในรูปแบบเฉพาะของแต่ละโครงการ ตลอดจนการบริหารชุมชนภายหลังการขายเป็นหลัก เพื่อให้เกิดความแตกต่างของคุณภาพชีวิตในชุมชนผู้อยู่อาศัยเมื่อเปรียบเทียบกับโครงการอื่น บริษัทจะให้ความสำคัญกับการเลือกทำเลที่ตั้งที่ดี มีระบบสาธารณูปโภครองรับ และมีศักยภาพการเติบโตในอนาคตในโซนเมือง รวมถึงบริเวณพื้นที่ 4 มุมเมือง และจังหวัดใหญ่ๆ โดยบริษัทจะตั้งชื่อโครงการตามที่ตั้งและลักษณะแนวคิดของโครงการนั้น

ด้วยความมุ่งมั่นที่จะพัฒนาคุณภาพอย่างไม่หยุดยั้ง จนกระทั่งเอ็น.ซี. เป็นบริษัทฯ พัฒนาโครงการบ้านจัดสรรรายแรกของประเทศไทยที่ได้รับการรับรองมาตรฐาน ISO 9001 ซึ่งมาตรฐาน ISO ที่ได้รับการรับรองเป็นสิ่งยืนยันถึงเจตนารมณ์ในการให้ความสำคัญต่อการพัฒนาระบบคุณภาพ และแสดงให้เห็นถึงความตั้งใจทุ่มเทร่วมกันของพนักงานในบริษัทฯ ที่จะมุ่งตอบสนองความพึงพอใจของลูกค้า และสร้างความมั่นใจในด้านการบริหารงานขาย และการบริหารงานก่อสร้าง และตรวจสอบก่อนส่งมอบบ้านให้กับลูกค้า ทั้งผู้ควบคุมงานก่อสร้างโดยตรง วิศวกรฝ่ายก่อสร้างส่วนกลาง (QC – Team) ทีมงานผู้ตรวจสอบคุณภาพภายใน (พนักงาน/ ผู้จัดการโครงการ) องค์กรควบคุมคุณภาพ (บริษัทตรวจสอบคุณภาพ SGS) และลูกค้า เพื่อให้ลูกค้าได้รับความพอใจอย่างสูงสุด โดยการตรวจสอบคุณภาพทุกขั้นตอนเพื่อให้ลูกค้าทุกคนมั่นใจในความมั่นคงของบ้านทุกหลัง นอกจากนี้เอ็น.ซี. ยังใส่ใจลูกค้า และยังได้ดำเนินการกิจกรรมเพื่อเสริมสร้างความสัมพันธ์ภายในหมู่บ้านอันจะนำไปสู่สังคมที่ดีมีคุณภาพต่อไป

เอ็น.ซี. มุ่งมั่นที่จะสร้างชุมชนที่มีมาตรฐานความเป็นอยู่ที่ดีมีคุณภาพ โดย มีบริษัท ควอลิตี้ ลีฟวิ่ง เมเนจเม้นท์ จำกัด หรือ QLM บริษัทในเครือเอ็น.ซี. กรุ๊ปได้รับการรับรองระบบ ISO 9001 บริหารชุมชนหมู่บ้านจัดสรรรายแรกของไทย ถือเป็นต้นแบบการดูแลบริหารชุมชนโครงการบ้านจัดสรรอย่างสมบูรณ์แบบ ทั้งการอยู่อาศัย ในโครงการแบรนด์บ้านฟ้า ทำหน้าที่ดูแลและบริหารงานภายในชุมชน เพื่อก่อให้เกิดชุมชนที่มีระเบียบในการอยู่อาศัย มีการดูแลสุขภาพแวดล้อมให้มีความสวยงาม ร่มรื่น มีการเกื้อกูลช่วยเหลือซึ่งกันและกัน อันเป็นเอกลักษณ์ที่ดีของสังคมไทยที่ควรจะได้รับส่งเสริมให้คงอยู่สืบไปนานเท่านั้น

เอ็น.ซี. ถือเป็นหลักสำคัญว่า “สัญญาที่มีต่อลูกค้า” คือ สัจจะของบริษัท ที่กล้าให้คำมั่นสัญญาทั้งคุณภาพ และความตรงต่อเวลาจนมีอย่างสมบูรณ์แบบ ซึ่งบริษัทฯไม่เคยหยุดนิ่งที่จะพัฒนาระบบคุณภาพให้ดียิ่งขึ้นอย่างต่อเนื่อง⁴¹

2) ข้อมูลโครงการบ้านฟ้า ทาวน์นี้ ปิ่นเกล้า – ดอนห้วย



รูปที่ 4 - 1 แสดงโครงการบ้านฟ้า ทาวน์นี้ ปิ่นเกล้า – ดอนห้วย

ที่มา: บ้านฟ้า ทาวน์นี้ ปิ่นเกล้า – ดอนห้วย, เข้าถึงได้จาก <http://www.ncgroup.co.th/th/>

โครงการบ้านฟ้า ทาวน์นี้ ปิ่นเกล้า – ดอนห้วย เนื้อที่โครงการ 80 ไร่ จำนวน 328 ยูนิท ตั้งอยู่ที่ 59 หมู่ 6 ดอนห้วย – ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3414 ถนน พุทธมณฑลสาย 5 ตำบล บางกระทีก อำเภอสามพราน นครปฐม 73210 ราคาเริ่มต้น 2.49 ล้านบาท ที่ดินเพิ่มลดตารางวาละ 37,000 – 39,000 บาท โครงการเปิดตัวเมื่อ พ.ศ. 2560 เป็นโครงการทาวน์โฮม 2 ชั้น ในย่านพุทธมณฑล ตลาดดอนห้วย มาพร้อมส่วนกลางและสวนหย่อมขนาดใหญ่

โดยจากถนนใหญ่เข้ามาทางซอยบางกระทีก 2 เป็นถนนลาดยางรถวิ่งสวนกันสองเลน ข้างทางมีการพัฒนากระจายตัว มีทั้งบริษัท ร้านอาหาร หมู่บ้าน แต่ยังไม่มีความหนาแน่นมากนัก ยังมีพื้นที่เหลือให้พัฒนาต่อได้อีกมาก ซึ่งเข้ามาเข้ามาราว 700 เมตรจะถึงโครงการ

สภาพแวดล้อมย่านเดียวกับโครงการมีสถานศึกษามาก เช่น มหาวิทยาลัยมหิดล ศาลายา สถาบันบัณฑิตพัฒนศิลป์ วิทยาลัยนาฏศิลป์ กรมศิลปากร โรงเรียนรัตนโกสินทร์สมโภชบวรนิเวศศาลายา เป็นต้น และในบริเวณนี้เป็นแหล่งโรงงาน ห้องแถว ร้านค้า อาคารพาณิชย์และที่อยู่อาศัยแนวราบ โรงงานมีทั้งตั้งอยู่ริมถนนและในซอย ส่วนมากที่ดินติดถนนเป็นตึกแถวสูง 3 – 4 ชั้น แทรกด้วยหมู่บ้านแนวราบตามบริบทของทำเลในย่านปริมณฑล ที่ส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งมีสาธารณูปโภค สาธารณูปการครบถ้วน อีกทั้งยังมีห้างสรรพสินค้า ตลาดสด ตลาดน้ำสวนสาธารณะ และสิ่งอำนวยความสะดวกอีกมากมาย

⁴¹ "ประวัติความเป็นมา," บริษัท เอ็น.ซี.เอสซี จำกัด (มหาชน), accessed 27 มกราคม, 2563, <http://investor.ncgroup.co.th/brand-background/>.

สภาพพื้นที่รอบข้างโครงการส่วนใหญ่จะเป็นพื้นที่ดินเปล่าและพื้นที่เกษตรกรรมสลับกับที่อยู่อาศัย และถึงแม้จะมีปริมาณของเพื่อนบ้านอยู่อาศัยไม่หนาแน่นแต่ไม่เปลี่ยว เพราะถนนซอยบางกระทึก 2 นั้นเป็นเส้นสัญจรหลักที่ชาวบ้านและนักท่องเที่ยวใช้ผ่านตลอดวันเวลามาตลาดน้ำดอนหวายและวัดไร่ขิง มีสถานที่สำคัญใกล้เคียงต่างๆ เช่น HomePro ตลาดน้ำดอนหวาย ดอนหวายพลาซ่า Tesco Lotus ไข่นาทาวน์ ศาลายา เป็นต้น⁴²

4.1.2 บริษัท ออริจิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

1) ข้อมูลบริษัท ออริจิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

บริษัทฯ จัดทะเบียนจัดตั้งเป็นบริษัทจำกัดตามกฎหมายตั้งแต่พ.ศ. 2552 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มต้น 10 ล้านบาท โดยครอบครัวจรรยาเอก (นายพีระพงศ์ จรรยาเอก และนางอารดา จรรยาเอก) เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมตามแนวสถานีขนส่งมวลชนระบบรางในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ทั้งนี้ ครอบครัวจรรยาเอก (นายพีระพงศ์ จรรยาเอก และนางอารดา จรรยาเอก) มีความรู้ ความสามารถและประสบการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มากกว่า 10 ปี โดยทั้งสองท่านเริ่มจากการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ (Service Apartment) ต่อมาในพ.ศ. 2552 ครอบครัวจรรยาเอกเล็งเห็นโอกาสทางธุรกิจในการเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จึงได้ก่อตั้ง บริษัทฯ ขึ้น โดยเริ่มพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมโครงการแรก คือ โครงการ Sense of London สุขุมวิท 109 ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม สูง 8 ชั้น จำนวน 162 หน่วย ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท 109 มูลค่าโครงการประมาณ 198 ล้านบาท ซึ่งได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี และสามารถปิดการขายโครงการได้แล้ว ทั้งนี้ จากความสำเร็จดังกล่าว บริษัทฯ จึงมีการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมอย่างต่อเนื่อง ทำให้มีฐานลูกค้าเพิ่มมากขึ้น และกลุ่มลูกค้าเป้าหมายสามารถจดจำชื่อของบริษัทฯ ในฐานะผู้ประกอบการชั้นนำในธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมที่มีการออกแบบที่เป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัว โดยเฉพาะบนพื้นที่ที่ให้ความสะดวกในการเดินทางอันได้แก่ ทำเลตามแนวสถานีขนส่งมวลชนระบบรางในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และทำเลใกล้ทางด่วน เป็นต้น

ตลอดระยะเวลาการดำเนินงานที่ผ่านมา โครงการคอนโดมิเนียมทุกโครงการของ ออริจิน มีแนวคิดในการออกแบบและการตกแต่งอย่างมีเอกลักษณ์ (Uniqueness Project Design) รวมถึงการจัดสรรพื้นที่ใช้สอยให้สามารถใช้ประโยชน์ได้อย่างคุ้มค่าและลงตัวสอดคล้องกับวิถีชีวิตของคนเมือง (Best Function of Unit Plan Design) คัดเลือกใช้วัสดุที่มีคุณภาพสูงคุ้มค่าคุ้มราคารวมถึงมีระบบรองรับการให้บริการหลังการขายอย่างต่อเนื่องและครบวงจร (After Sale Service Excellence) สะท้อนค่านิยม (Core Value) ของบริษัทฯ ที่มุ่งเน้นมอบผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพ ในราคาที่จับต้องได้ให้กับลูกค้าของบริษัทฯ ทุกท่าน

ออริจินฯ มีวิสัยทัศน์ มุ่งมั่นที่จะเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ครบวงจร และพัฒนาองค์กรให้เจริญเติบโตอย่างยั่งยืนภายใต้หลักบรรษัทภิบาล โดยเราจะส่งมอบสินค้าและบริการที่ดี โดยยึดถือลูกค้าเป็นศูนย์กลาง ด้วยการคิดที่มากกว่า ให้มากกว่า เพื่อลูกค้าได้มากกว่า ใส่ใจในรายละเอียดความต้องการของลูกค้าใน

⁴² "บ้านฟ้า ทาวน์นี้ ปิ่นเกล้า - ดอนหวาย ทาวน์โฮม 2 ชั้น ใกล้ตลาดน้ำดอนหวาย จาก NC Group [รีวิวลบับที่ 1379];" thinkofliving.com, accessed 27 มกราคม, 2563, <https://thinkofliving.com/article/>.

ทุกๆ ด้าน ด้วยการออกแบบและพัฒนาโครงการอย่างสร้างสรรค์ เพื่อส่งมอบสินค้าและบริการที่สร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้า รวมทั้งมุ่งเน้นที่จะพัฒนาบุคลากร และองค์กรให้เติบโตอย่างยั่งยืนร่วมกับคู่ค้า ลูกค้า ผู้ถือหุ้น พันธมิตร พนักงาน และสังคม

กลยุทธ์ทางธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ การกระจายการพัฒนาโครงการตามแนวสถานีขนส่งมวลชนระบบรางในหลายพื้นที่ที่รอบนอกและพื้นที่แถบนิคมอุตสาหกรรมที่สำคัญ การออกแบบโครงการที่มีแนวคิดและเอกลักษณ์เฉพาะตัว (Concept and Unique Design) การขยายโอกาสทางธุรกิจประเภทที่อยู่อาศัยที่หลากหลายพิจารณาโอกาสการเข้าลงทุนในธุรกิจ หรือโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จากผู้ประกอบการอื่น การขยายธุรกิจในรูปแบบกิจการร่วมค้า (Joint Venture)⁴³

2) ข้อมูลโครงการพอส ไอดี คอนโด



รูปที่ 4 – 2 แสดงโครงการพอส ไอดี คอนโดแสดงโครงการพอส ไอดี คอนโด

ที่มา: PAUSE ID CONDO, เข้าถึงได้จาก <https://www.origin.co.th/condominium/pause-id-condo/>

โครงการพอส ไอดี คอนโด เปิดตัวเมื่อพ.ศ. 2560 เป็นคอนโดมิเนียม Low Rise สูง 8 ชั้น 1 อาคาร ตั้งอยู่ที่ 459 ถนน สุขุมวิท 107 ตำบล สำโรงเหนือ อำเภอเมืองสมุทรปราการ สมุทรปราการ 10270 อยู่ในซอย สุขุมวิท 107 แยกซอยแบริ่ง 16 อยู่ห่างจากสถานี BTS แบริ่ง 1.1 กิโลเมตร สามารถเข้าออกได้หลายเส้นทางทั้ง ถนนสุขุมวิทและถนนศรีนครินทร์ ซอยสุขุมวิท 107 สามารถทะลุได้ทั้งซอยข้างเคียงทั้งสองด้านทั้งสุขุมวิท 105 และ สุขุมวิท 109 เป็นคอนโดมิเนียมแนวคิดใหม่เพื่อ Lifestyle คนรุ่นใหม่ที่มีแนวความคิดมาจากเทรนการใช้ ชีวิตแบบ “Slow Life” ที่มีการปรับสมดุลการใช้ชีวิตให้ ช้าและเรียบง่ายขึ้น จากวิถีชีวิตคนเมืองในปัจจุบัน

⁴³ “เกี่ยวกับออริจิ้นและประวัติบริษัท,” บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน), accessed 27 มกราคม, 2563, <http://investor.origin.co.th/th/corporate/about-origin-property-and-company-history>.

รอบโครงการมีความอุดมสมบูรณ์ในระยะเดินเท่านั้น ยกเว้นซอยสุขุมวิท 107 หรือซอยแบริง ที่มีร้านสะดวกซื้อ ร้านอาหารอยู่ช่วงต้นซอย แต่พอออกตรงถนนใหญ่สุขุมวิทก็จะเริ่มมีความคึกคักขึ้น โดยเฉพาะปริมาณรถ และปริมาณคนสัญจรไปมา อิมพีเรียลเวิลด์สำโรงและตลาดสดเอี่ยมเจริญอยู่ในระยะ 2 กิโลเมตร มีโรงเรียนนานาชาติและโรงพยาบาลเป็นส่วนใหญ่ ในระยะเพื่อนบ้านส่วนใหญ่เป็นสิ่งปลูกสร้างเป็นบ้านเดี่ยวพักอาศัยเกือบทั้งหมด มีที่ว่างเปล่าและอพาร์ทเมนต์อยู่ประปราย และห้างสรรพสินค้าในระยะ 10 กิโลเมตร เช่น เซ็นทรัลบางนา IKEA ไบเทคบางนา และ Bangkok Mall เป็นต้น ซึ่งจะส่งผลให้มีความคึกคักเพิ่มขึ้นไปอีก

การออกแบบตัวอาคารรูปตัว U สร้างอาคารเติมพื้นที่ มี Facility สระว่ายน้ำอยู่บนที่ว่างระหว่างรูปตัวยู การจัดห้องเป็นแบบ Double Corridor วิวห้องจะแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือหันออกนอกโครงการวิวทั่วไปจะเป็นบ้านเดี่ยวอยู่อาศัย 1 – 2 ชั้น ส่วนวิวห้องด้านในจะเป็นวิวสระว่ายน้ำชั้น 2 หน้าตาอาคารเป็นแบบปกติ ผังห้องแบ่งออกเป็น 3 แบบใหญ่ๆ คือห้อง Studio 1 Bedroom ซึ่งเป็นแบบที่มีจำนวนยูนิตมากที่สุดในโครงการ แบ่งออกเป็น 2 แบบ คือแบบที่ตู้เสื้อผ้าอยู่ในห้องนอน และอีกแบบที่ย้ายมาอยู่ด้านนอกแล้วมีบานเลื่อนปิด และแบบสุดท้ายคือแบบ Mini 2 Bedrooms คือห้องแบบ 1 Bedroom และอีกห้องเป็นห้องเอนกประสงค์ ไม่ว่าจะเป็นห้องนอนเล็ก ห้องทำงาน เป็นต้น สังเกตว่าขนาดและพื้นที่ใช้สอยของแต่ละแบบออกแบบให้สอดคล้องกับจำนวนของผู้อยู่อาศัย และมีเนื้อที่ใช้สอยเพิ่มมาในแต่ละแบบค่อนข้างชัดเจน ระเบียงค่อนข้างเล็กแต่ใช้สอยได้เต็มที่ เพราะมีที่วางเครื่องซักผ้าให้ที่เคาน์เตอร์ล้างของห้องครัวแล้ว

สาธารณูปโภคส่วนกลางมีตามมาตรฐานของคอนโด Low Rise จริง เพราะมี Lobby และนิติบุคคลอยู่ที่ชั้น 1 ด้านข้างเป็นโถงลิฟต์ มีลิฟต์ 2 ตัว อัตราส่วนลิฟท์อยู่ที่ 101 : 1 มีบันไดหนีไฟสองจุด ชั้น 2 มีส่วนกลางส่วนหนึ่งคือสระว่ายน้ำขนาด 3.5 x 14 เมตร ที่ขนาดไม่ใหญ่ มี Fitness และห้องน้ำส่วนกลาง บนชั้นดาดฟ้าเป็นส่วนกลางที่เปิดโล่งที่สวนปิกนีย์ เพราะสวนปิกนีย์เป็นงานระบบ การเข้าถึงลิฟท์จะส่งถึงได้แค่ชั้น 8 และต้องเดินบันไดหนีไฟขึ้นอีก 1 ชั้นถึงจะถึงชั้นดาดฟ้า ด้านบนก็มีการจัดพื้นที่เป็นสัดส่วน มีการแนวทางให้กับลูกบ้านในการทำกิจกรรมต่างๆ⁴⁴

⁴⁴ "Pause ID คอนโด Low Rise ในซอยสุขุมวิท 107 แยกแบริง 16 ระยะ 1.1 กิโลเมตรจาก BTS แบริง จาก Origin Property [รีวิวลบที่ 864]," thinkofliving.com, accessed 27 มกราคม, 2563, <https://thinkofliving.com/article/pause-id>.

4.2 ข้อมูลธนาคารกรณีศึกษา

ธนาคารกรณีศึกษาที่มีการคัดเลือกจากธนาคารแห่งปี ในพ.ศ. 2562 ที่มีผลประกอบการมากที่สุด 3 อันดับแรกจากวารสารการเงินธนาคาร ได้แก่

4.2.1 ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

ธนาคารกรุงเทพก่อตั้งในพ.ศ. 2487 ปัจจุบันเป็นหนึ่งในธนาคารชั้นนำในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ด้วยมูลค่าของสินทรัพย์รวม 3,116,750 ล้านบาท โดยเป็นผู้นำในการสนับสนุนทางการเงินแก่ธุรกิจขนาดใหญ่และเอสเอ็มอีในประเทศไทย อีกทั้งยังมีฐานลูกค้ากว้างขวางที่สุดในตลาดลูกค้าบุคคลด้วยจำนวนลูกค้ากว่า 17 ล้านบัญชี ผ่านสำนักธุรกิจและสำนักธุรกิจย่อยกว่า 240 แห่ง

บริการของธนาคารกรุงเทพเพื่อลูกค้าธุรกิจประกอบด้วย การจัดการสินเชื่อร่วม การรับประกันการ จัดจำหน่ายตราสารทุน สินเชื่อเพื่อการค้าระหว่างประเทศ สินเชื่อโครงการ บริการรับฝากหลักทรัพย์ บริการเพื่อเอสเอ็มอีและร้านค้า และบริการให้คำแนะนำทางธุรกิจ นอกจากนี้ยังให้บริการทางการเงินหลายรูปแบบและครบวงจรกับลูกค้าธุรกิจ และลูกค้าบุคคล ผ่านเครือข่ายสาขาทั่วประเทศ บริการธนาคารทางโทรศัพท์ ธนาคารทางอินเทอร์เน็ต และธนาคารทางมือถือ ที่ใช้งานและลูกค้าสามารถเลือกทำธุรกรรมในภาษาไทยหรืออังกฤษ ซึ่งเอื้ออำนวยให้ลูกค้าสามารถจัดการเรื่องการเงินได้อย่างรวดเร็วตลอด 24 ชั่วโมง

ธนาคารมีเครือข่ายในต่างประเทศ 31 แห่ง ครอบคลุม 14 เขตเศรษฐกิจทั่วโลก ประกอบด้วย กัมพูชา จีน ฮองกง อินโดนีเซีย ญี่ปุ่น ลาว มาเลเซีย เมียนมา ฟิลิปปินส์ สิงคโปร์ ไต้หวัน อังกฤษ สหรัฐอเมริกา และเวียดนาม รวมทั้งมีเครือข่ายความร่วมมือกับธนาคารตัวแทนต่างประเทศกว่า 1,000 แห่ง และเป็นธนาคารไทยเพียงแห่งเดียวที่มีรากฐานมั่นคงในประเทศจีน โดยมีธนาคารกรุงเทพ (ประเทศจีน) ซึ่งมีธนาคารกรุงเทพเป็นผู้ถือหุ้นเต็มร้อยละ 100

ธนาคารกรุงเทพมีวิสัยทัศน์มุ่งหมายที่จะเป็นธนาคารที่ให้บริการด้านการเงินที่มีคุณภาพเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้า มีความพร้อมด้วยบุคลากรที่มีคุณภาพ มีเทคโนโลยีและระบบงานที่ทันสมัย คงไว้ซึ่งความเป็นสากล ตลอดจนการเป็นธนาคารชั้นนำแห่งภูมิภาคเอเชีย

นโยบายการกำกับดูแลกิจการของธนาคารกรุงเทพ คือตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี ซึ่งเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไปว่าเป็นปัจจัยหลักในการสร้างความเป็นธรรมแก่ผู้มีส่วนได้เสีย และเสริมสร้างองค์กรให้มีประสิทธิภาพ ธนาคารจึงมุ่งส่งเสริมให้การดำเนินกิจการของธนาคารเป็นไปตามหลักการการกำกับดูแลกิจการที่ดีอันจะเป็นพื้นฐานของผลการดำเนินงานที่ดี ฐานะการเงินที่แข็งแกร่งและมั่นคง และการเจริญเติบโตที่ยั่งยืน โดยมีความมุ่งหมายที่จะเป็นธนาคารที่ให้บริการด้านการเงินที่มีคุณภาพ เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าเป้าหมาย มีความพร้อมด้วยบุคลากรที่มีคุณภาพ มีเทคโนโลยีและระบบงานที่ทันสมัย คงไว้ซึ่งความเป็นสากล ตลอดจนการเป็นธนาคารชั้นนำแห่งภูมิภาคเอเชีย ดังนั้น เพื่อให้บรรลุความมุ่งหมายดังกล่าว ธนาคารจึงกำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการให้เหมาะสมกับสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจและสังคมของประเทศและภูมิภาค⁴⁵

⁴⁵ "เกี่ยวกับธนาคาร," ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน), accessed 27 มกราคม, 2563, <https://www.bangkokbank.com/th-TH/About-Us>.

โดยสินเชื่อธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) มีการแบ่งประเภทสินเชื่อตามผู้ขอรับสินเชื่อโดยแบ่งออกเป็น 2 ประเภท (ข้อมูล ณ พ.ศ. 2563) คือ

- 1) สินเชื่อสำหรับบุคคล มักเป็นสินเชื่อเพื่อการอุปโภคบริโภค⁴⁶ โดยแบ่งออกเป็น 2 ประเภท
 - (1) สินเชื่อบุคคล เป็นสินเชื่อระยะสั้น มาในรูปแบบของเงินสดหรือบัตรเครดิต เพื่อตอบสนองด้านเงินสดนำไปใช้จ่ายเหตุที่จำเป็นหรือใช้จ่ายอย่างทันทีทันใด ผ่อนชำระเป็นงวด โดยไม่มีหลักทรัพย์หรือบุคคลค้ำประกัน โดยแบ่งผลิตภัณฑ์ออกเป็น บัตรปีเฟสดี บัตรเงินสดคาลเท็กซ์ สมาร์ทสินเชื่อบัวหลวงสุขใจ สินเชื่อบัวหลวงอุ่นใจ สินเชื่อบุคคลที่มีบัญชีเงินฝากเป็นหลักประกัน สินเชื่อบุคคลเพื่อธุรกิจรายย่อย สินเชื่อข้าราชการบำนาญ⁴⁷
 - (2) สินเชื่อบ้าน หมายถึง เงินกู้ระยะยาวที่กู้ยืมจากสถาบันการเงิน เพื่อซื้อหรือสร้างที่อยู่อาศัยไม่ว่าจะเป็นบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ คอนโดมิเนียม หรืออาคารพาณิชย์ โดยใช้ที่อยู่อาศัยนั้นเป็นหลักประกันในการจำนองให้แก่ธนาคารผู้ให้สินเชื่อ โดยแบ่งผลิตภัณฑ์ออกเป็น สินเชื่อบ้านสำหรับลูกค้าทั่วไป: ให้บ้านในฝันกลายเป็นจริงได้ด้วยตัวเลือกหลายหลาย และดอกเบี้ยยี่สิบสองโดยมีผลิตภัณฑ์⁴⁸ ดังนี้
 - สินเชื่อสำหรับโครงการจัดสรรที่ธนาคารให้การสนับสนุน: สำหรับผู้ที่ซื้อบ้านหรือคอนโดมิเนียมต่างๆ ทั่วประเทศ
 - สินเชื่อเพื่อรีไฟแนนซ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินอื่น: โฉนดหลักทรัพย์จำนองจากสถาบันการเงินอื่นเพื่อรับสินเชื่อ ดอกเบี้ย และเงื่อนไขพิเศษ
 - สินเชื่อบ้านสำหรับกลุ่มวิชาชีพเฉพาะ: สินเชื่อเงินพิเศษสำหรับแพทย์ ทันตแพทย์ สัตวแพทย์ เภสัชกรที่มีการได้ประจำ ผู้พิพากษา อัยการ หรือนักบิน
 - สินเชื่อบ้านสำหรับพนักงานประจำที่มีรายได้สูง: สินเชื่อบ้านสำหรับพนักงานประจำที่มีรายได้มากกว่า 50,000 บาทขึ้นไป
 - สินเชื่อบ้านสำหรับลูกค้าบัวหลวงเอ็กซ์คลูซีฟ: ปรับเปลี่ยนได้ลงตัวกับทุกความต้องการเรื่องบ้านสำหรับลูกค้าบัวหลวงเอ็กซ์คลูซีฟ ทั้งซื้อที่อยู่อาศัย ปลูกสร้างบ้าน หรือรีไฟแนนซ์
 - สินเชื่อเพื่อซื้อทรัพย์สินพร้อมขายของธนาคาร: อสังหาริมทรัพย์ราคาพิเศษหลายประเภท ในหลากหลายทำเลให้คุณเลือกทั้งในกรุงเทพฯ ปริมณฑล และต่างจังหวัดในราคาที่เหมาะสม
 - สินเชื่อบ้านเพื่อผู้มีบัญชีสินทรัพย์ทวี: สินเชื่อและอัตราดอกเบี้ยพิเศษสำหรับผู้มีบัญชีเงินฝากประจำปลอดภาษีสินทรัพย์ทวีที่สมัครสินเชื่อบ้านบัวหลวง

⁴⁶ สามารถดูรายละเอียดแบบฟอร์มการขอกู้ของธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) เพิ่มเติมที่ ภาคผนวก ก

⁴⁷ "ลูกค้าบุคคล," ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน), accessed 27 มกราคม, 2563, <https://www.bangkokbank.com/th-TH/Personal>.

⁴⁸ "บ้านและที่อยู่อาศัย," ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน), accessed 27 มกราคม, 2563, <https://www.bangkokbank.com/th-TH/Personal/My-Home>.

- 2) สินเชื่อสำหรับธุรกิจ เพื่อนำเงินไปขยายกิจการ ลงทุนเพิ่ม เสริมสภาพคล่องทางการเงิน หรือเพิ่งเริ่มต้นกิจการแต่ขาดเงินทุน⁴⁹
 - (1) สินเชื่อ SME แบ่งผลิตภัณฑ์ออกเป็น สินเชื่อบุคคลเพื่อธุรกิจรายย่อย สินเชื่อเพื่อเอสเอ็มอี (สินเชื่อเพื่อธุรกิจ สินเชื่อธุรกิจเฟรนไชส์ สินเชื่อธุรกิจเฉพาะ) และหนังสือค้ำประกัน
 - (2) สินเชื่อธุรกิจขนาดใหญ่ แบ่งผลิตภัณฑ์ออกเป็น วงเงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ระยะยาว วงเงินรับซื้อตั๋วสัญญาใช้เงิน วงเงินรับซื้อเช็คลงวันที่ล่วงหน้า อ่าวัดตั๋วสัญญาใช้เงิน/ รับรองและจ่ายเงินตามตั๋วแลกเงิน และหนังสือค้ำประกัน

4.2.2 ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

ธนาคารกสิกรไทยก่อตั้งเมื่อวันที่ 8 มิถุนายน พ.ศ. 2488 ซึ่งเป็นช่วงปลายสงครามโลกครั้งที่ 2 โดยมี นายโชติ ล่ำซำ และญาติมิตรชาวไทยเชื้อสายจีนเป็นผู้ร่วมก่อตั้ง โดยในระยะแรกมุ่งเน้นลูกค้ารายย่อยที่เป็นเกษตรกร ซึ่งเป็นประชากรส่วนใหญ่ของประเทศ ส่งผลให้เศรษฐกิจของประเทศที่ฝืดเคืองอยู่ในเวลานั้นเกิดความคล่องตัวขึ้น โดยสำนักงานใหญ่แห่งแรกตั้งอยู่บนถนนเสือป่า กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นย่านธุรกิจการค้าของชาวจีนที่สำคัญแห่งหนึ่ง ต่อมาได้เปิดสาขาแรกที่อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา และขยายสาขาไปยังหัวเมืองใหญ่ในภูมิภาคต่างๆ ด้วยทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท โดยมีสาขาส่งงานถนนเสือป่าในปัจจุบันเป็นที่ทำการแห่งแรก ซึ่งเริ่มด้วยพนักงานเพียง 21 คน แต่เพียงงวดบัญชีแรกที่สิ้นสุดหรือเพียง 6 เดือน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2488 ก็มียอดเงินฝากสูงถึง 12 ล้านบาท และมีสินทรัพย์ 15 ล้านบาท

กิจการของธนาคารมีความเจริญรุดหน้ามาอย่างต่อเนื่อง มีการขยายสาขาทั้งในประเทศและต่างประเทศ ต่อมาธนาคารได้จดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชน โดยหลังจากวิกฤตเศรษฐกิจใน พ.ศ. 2540 ผ่านพ้นไป ฟ้าใหม่ของภาคธุรกิจไทยก็เริ่มต้น จากความมุ่งมั่นในการพัฒนาองค์กรอย่างต่อเนื่อง ในที่สุดธนาคารก็มาถึงยุคที่สามารถให้บริการลูกค้าได้อย่างสมบูรณ์แบบและครบวงจร ภายใต้แนวคิด “การยึดลูกค้าเป็นศูนย์กลาง” นอกจากนี้ยังได้ร่วมมือทางยุทธศาสตร์กับบริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจการจำหน่ายผลิตภัณฑ์ประกันผ่านช่องทางธนาคาร และเพื่อรองรับการขยายตัวทางธุรกิจ

ธนาคารกสิกรไทยมีวิสัยทัศน์ที่มุ่งมั่นเป็นกลุ่มธุรกิจทางการเงินที่ยึดลูกค้าเป็นศูนย์กลาง ที่ริเริ่มในสิ่งใหม่ ก้าวทันการเปลี่ยนแปลง ผ่านการผสมผสานการใช้เทคโนโลยีและทรัพยากรมนุษย์ เพื่อส่งมอบบริการทางการเงินที่มีคุณภาพมาตรฐานสากล และสร้างความยั่งยืนแก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายตลอดหลายทศวรรษที่ผ่านมา ธนาคารมุ่งมั่นพัฒนาองค์กรและผลิตภัณฑ์ทางการเงินใหม่อย่างสม่ำเสมอเพื่อให้บริการที่เป็นเลิศ ภายใต้คำขวัญ “บริการทุกระดับประทับใจ”⁵⁰

⁴⁹ “การเงินเพื่อธุรกิจ,” ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน), accessed 27 มกราคม, 2563, <https://www.bangkokbank.com/th-TH/Business-Banking/Finance-My-Business>.

⁵⁰ “ประวัติธนาคาร,” ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน), accessed 27 มกราคม, 2563, <https://www.kasikornbank.com/th/about/Information>.

โดยสินเชื่อธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) มีการแบ่งประเภทสินเชื่อตามผู้ขอรับสินเชื่อโดยแบ่งออกเป็น 2 ประเภท (ข้อมูล ณ พ.ศ. 2563) คือ

- 1) สินเชื่อสำหรับบุคคล มักเป็นสินเชื่อเพื่อการอุปโภคบริโภค⁵¹ โดยแบ่งออกเป็น 3 ประเภท
 - (1) สินเชื่อบุคคล เป็นสินเชื่อระยะสั้น มาในรูปแบบของเงินสดหรือบัตรเครดิต เพื่อตอบสนองด้านเงินสดนำไปใช้จ่ายเหตุที่จำเป็นหรือใช้จ่ายอย่างทันทีทันใด ผ่อนชำระเป็นงวด โดยไม่มีหลักทรัพย์หรือบุคคลค้ำประกัน โดยแบ่งผลิตภัณฑ์ออกเป็น สินเชื่อเงินด่วน Xpress Loan บัตรเงินด่วน Xpress Cash สินเชื่อบุคคลเพื่อชำระค่าบริการบ้านากสิกรไทย สินเชื่อบุคคลสวัสดิการเปี่ยมสุข กสิกรไทย และสินเชื่อบุคคลสวัสดิการหักนำส่งกสิกรไทย⁵²
 - (2) สินเชื่อบ้าน หมายถึง เงินกู้ระยะยาวที่กู้ยืมจากสถาบันการเงิน เพื่อซื้อหรือสร้างที่อยู่อาศัยไม่ว่าจะเป็นบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ คอนโดมิเนียม หรืออาคารพาณิชย์ โดยใช้ที่อยู่อาศัยนั้นเป็นหลักประกันในการจำนองให้แก่ธนาคารผู้ให้สินเชื่อ โดยแบ่งผลิตภัณฑ์ออกเป็น
 - สินเชื่อบ้าน: หลังไหนก็ยืมได้ สำหรับซื้อที่อยู่อาศัย⁵³
 - สินเชื่อบ้านรีไฟแนนซ์: นำที่อยู่อาศัยเดิมมาขอผ่อนใหม่
 - สินเชื่อบ้านช่วยได้: นำที่อยู่อาศัยมาเป็นหลักประกัน เพื่อนำเงินไปใช้จ่าย วงเงินสูง ดอกเบี้ยต่ำ ผ่อนนานสูงสุด 30 ปี
 - สินเชื่อบ้านเดิมสุข: สำหรับลูกค้าสินเชื่อบ้านกสิกรไทยที่มีประวัติดี ขอสินเชื่อใหม่เพื่อการอุปโภคบริโภค
 - (3) สินเชื่อรถ หมายถึง เพื่อตอบสนองต่อผู้ที่ต้องการรถยนต์ทั้งรถใหม่ป้ายแดงหรือรถมือสอง และเจ้าของรถยนต์เองต้องการเงินสดสามารถมาเข้าไฟแนนซ์ โดยแบ่งผลิตภัณฑ์ออกเป็น สินเชื่อรถ (รถใหม่) และสินเชื่อรถช่วยได้⁵⁴
- 2) สินเชื่อสำหรับธุรกิจ เพื่อนำเงินไปขยายกิจการ ลงทุนเพิ่ม เสริมสภาพคล่องทางการเงิน หรือเพิ่งเริ่มต้นกิจการแต่ขาดเงินทุน⁵⁵
 - (1) สินเชื่อ SME แบ่งผลิตภัณฑ์ออกเป็น สินเชื่อหมุนเวียน สินเชื่อทั่วไป สินเชื่อโครงการพิเศษ สินเชื่อธุรกิจเฉพาะ และ หนังสือค้ำประกัน
 - (2) สินเชื่อธุรกิจขนาดใหญ่ แบ่งผลิตภัณฑ์ออกเป็น สินเชื่อหมุนเวียน สินเชื่อระยะยาว สินเชื่อเพื่อเครือข่ายธุรกิจ สินเชื่อโครงการพิเศษ และหนังสือค้ำประกัน

⁵¹ สามารถดูรายละเอียดแบบฟอร์มการขอกู้ของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เพิ่มเติมที่ ภาคผนวก ก

⁵² "สินเชื่อบุคคล," ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน), accessed 27 มกราคม, 2563, <https://www.kasikornbank.com/th/personal/loan/personal-loan>.

⁵³ "สินเชื่อบ้าน," ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน), accessed 27 มกราคม, 2563, <https://www.kasikornbank.com/th/personal/loan/home-loan>.

⁵⁴ "สินเชื่อรถ," ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน), accessed 27 มกราคม, 2563, <https://www.kasikornbank.com/th/personal/loan/car-loan>.

⁵⁵ "สินเชื่อ," ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน), accessed 27 มกราคม, 2563, <https://www.kasikornbank.com/th>.

4.2.3 ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

ธนาคารไทยพาณิชย์ (Siam Commercial Bank of Thailand) เป็นธนาคารไทยแห่งแรก ก่อตั้งขึ้นโดยพระบรมราชานุญาตเมื่อวันที่ 30 มกราคม พ.ศ. 2449 ตลอดระยะเวลาอันยาวนาน มีบทบาทสำคัญในการให้บริการทางการเงินในประเทศไทยผ่านวิสาหกิจเศรษฐกิจมากมาย ก่อให้เกิดความเชี่ยวชาญอย่างต่อเนื่อง ณ วันนี้ธนาคารไทยพาณิชย์ เป็นธนาคารที่ให้บริการทางการเงินครบวงจรชั้นนำของประเทศ นำเสนอผลิตภัณฑ์และบริการที่หลากหลาย นอกเหนือจากบริการเงินรับฝากและ ธุรกิจที่เกี่ยวกับการให้สินเชื่อ เพื่อตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าทุกกลุ่ม ในส่วนของลูกค้าบุคคล ธนาคารให้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัย สินเชื่อส่วนบุคคล สินเชื่อเช่าซื้อรถยนต์ บริการบัตรเครดิต บัตรเดบิต บริการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ บริการโอนเงินทั้งในและต่างประเทศ รวมถึงผลิตภัณฑ์เพื่อการลงทุนและการประกัน สำหรับลูกค้าธุรกิจ ธนาคารให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการบริหารเงินเพื่อธุรกิจ ผลิตภัณฑ์สินเชื่อการค้าต่างประเทศ ผลิตภัณฑ์บริหารเงิน ผลิตภัณฑ์ทางตลาดตราสารหนี้ และตลาดทุน บริการที่ปรึกษาทางการเงิน วาณิชธนกิจ รวมถึง บริการทางการเงินอื่นๆ พร้อมด้วยเครือข่ายการให้บริการที่กว้างขวางและครอบคลุม สอดคล้องกับกระแสนิยมของโลกที่ก้าวหน้าอย่างไม่หยุดยั้ง นอกจากนี้ธนาคารมีบริษัทในเครือที่สำคัญ ซึ่งให้บริการทางการเงินเพื่อตอบสนองความต้องการเฉพาะของลูกค้า ได้แก่ บริษัทหลักทรัพย์ ไทยพาณิชย์ จำกัด บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด และ บริษัท ไทยพาณิชย์ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)

ภายใต้วิสัยทัศน์ที่จะเป็น “ธนาคารที่น่าชื่นชมที่สุด (The Most Admired Bank)” ธนาคารได้มียุทธศาสตร์หลักภายใต้โครงการ Transformation ที่ถูกออกแบบมาเพื่อปรับรากฐานต่างๆ ที่สำคัญ เพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันในระยะยาว ท่ามกลางการเปลี่ยนแปลงทางโครงสร้างของธุรกิจการเงินที่มีเทคโนโลยีดิจิทัลเป็นตัวขับเคลื่อน ตลอดจนพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนไป และการปรับเปลี่ยนกฎระเบียบต่างๆ ของหน่วยงานที่กำกับดูแล ธนาคารเชื่อมั่นว่า ด้วยก้าวที่กล้าแห่งยุทธศาสตร์ดิจิทัล จะสามารถพัฒนารูปแบบการดำเนินธุรกิจและศักยภาพในทุกด้านของธนาคาร ทั้งในด้านทรัพยากรบุคคล กระบวนการทำงาน ผลิตภัณฑ์ และเทคโนโลยี เพื่อสร้างความแตกต่าง พร้อมทั้งสร้างคุณค่าให้แก่ลูกค้าและสังคมอย่างยั่งยืน

ด้วยความมุ่งมั่นเพื่อบรรลุเป้าหมายการเป็น “ธนาคารที่น่าชื่นชมที่สุด” หรือ “The Most Admired Bank” ธนาคารได้เริ่มการเปลี่ยนผ่านองค์กรและการดำเนินงานภายใต้ภารกิจ SCB Transformation โดยประยุกต์รากฐานที่แข็งแกร่งขององค์กรกับการดำเนินธุรกิจในรูปแบบใหม่ ภายใต้ยุทธศาสตร์ดิจิทัล คือ

- ปรับรูปแบบองค์กรให้เกิดความคล่องตัวมากขึ้น โดยใช้เทคโนโลยีดิจิทัล
- เพิ่มปฏิสัมพันธ์กับลูกค้าปัจจุบันและขยายฐานลูกค้าใหม่ โดยเฉพาะลูกค้าบนระบบดิจิทัล
- ส่งเสริมธุรกิจสินเชื่อ
- สร้างขีดความสามารถและวัฒนธรรมการวิเคราะห์ข้อมูลในทุกภาคส่วนขององค์กร
- สร้างจุดเชื่อมต่อระหว่างผู้บริโภคและผู้ประกอบการต่างๆ เพื่อสร้างประสบการณ์รูปแบบใหม่ และมูลค่าเพิ่มให้กับทุกภาคส่วน

นอกจากกลยุทธ์หลัก 5 ด้าน ธนาคารยังคงยึดมั่นที่จะพัฒนาทรัพยากรบุคคลและวัฒนธรรมองค์กร รวมถึงการลงทุนอย่างต่อเนื่องเพื่อยกระดับรากฐานทางเทคโนโลยี โดยถือเป็นส่วนผลักดันหลักที่ทำให้ยุทธศาสตร์ดีลังงานี้สามารถเกิดขึ้นได้ คือ บุคลากรและเทคโนโลยี⁵⁶

โดยสินเชื่อธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) มีการแบ่งประเภทสินเชื่อตามผู้ขอรับสินเชื่อโดยแบ่งออกเป็น 2 ประเภท (ข้อมูล ณ พ.ศ. 2563) คือ

- 1) สินเชื่อสำหรับบุคคล มักเป็นสินเชื่อเพื่อการอุปโภคบริโภค⁵⁷ โดยแบ่งออกเป็น 3 ประเภท
 - (1) สินเชื่อบุคคล เป็นสินเชื่อระยะสั้น มาในรูปแบบของเงินสดหรือบัตรเครดิต เพื่อตอบสนองด้านเงินสดนำไปใช้จ่ายเหตุที่จำเป็นหรือใช้จ่ายอย่างทันทีทันใด ผ่อนชำระเป็นงวด โดยไม่มีหลักทรัพย์หรือบุคคลค้ำประกัน โดยแบ่งผลิตภัณฑ์ออกเป็น สินเชื่อส่วนบุคคล Speedy Loan บัตรกดเงินสด Speedy Cash บัตรกดเงินสด SCB M Speedy Cash สินเชื่อส่วนบุคคล Your Loan สินเชื่อเพื่อการศึกษา และสินเชื่อเพื่อการรักษาพยาบาล⁵⁸
 - (2) สินเชื่อบ้าน หมายถึง เงินกู้ระยะยาวที่กู้ยืมจากสถาบันการเงิน เพื่อซื้อหรือสร้างที่อยู่อาศัยไม่ว่าจะเป็นบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ คอนโดมิเนียม หรืออาคารพาณิชย์ โดยใช้ที่อยู่อาศัยนั้นเป็นหลักประกันในการจำนองให้แก่ธนาคารผู้ให้สินเชื่อ⁵⁹ โดยแบ่งผลิตภัณฑ์ออกเป็น
 - สินเชื่อซื้อบ้านใหม่: สินเชื่อบ้านใหม่ กู้เงินซื้อบ้าน กู้ซื้อคอนโด ผ่อนคอนโด จากธนาคารไทยพาณิชย์ พร้อมให้คำปรึกษา และมอบสิทธิประโยชน์สูงสุดให้คุณ
 - สินเชื่อบ้านรีไฟแนนซ์: นำที่อยู่อาศัยเดิมมาขอผ่อนใหม่
 - สินเชื่อบ้านคือเงิน My Home My Cash: ใช้บ้านแลกเงินก้อนสูงสุด 20 ล้านบาท ไร้ผลไ้รับเงินเร็วผ่อนสบายๆ สูงสุด 30 ปี
 - สินเชื่อบ้านมือสอง: สินเชื่อสำหรับบ้านมือสอง ทรัพย์หลุดจำนอง หรือที่ดินเปล่า
 - สินเชื่อเพื่อปลูกสร้างบ้าน: สินเชื่อกู้ซื้อที่ดินเพื่อปลูกสร้างบ้าน จะบ้านหลังเล็กหรือใหญ่ SCB ให้คุณสร้างได้ตั้งใจฝัน ผ่อนสบายด้วยระยะเวลากู้ยาวนานสูงสุด 30 ปี
 - สินเชื่อบ้านได้เพิ่ม: สินเชื่อสำหรับต่อเติมบ้าน สำหรับลูกค้า SCB ผ่อนบ้านด้วยอัตราชำระเดิม แต่เพิ่มวงเงินกู้ สูงสุด 50 ล้านบาท กู้ยาวนานสูงสุด 30 ปี
 - สินเชื่อบ้านสวัสดิการพนักงานองค์กร: ทุกเรื่องเกี่ยวกับบ้าน ลูกค้าพนักงานองค์กร
 - สินเชื่อเพื่อผู้ประกอบการวิชาชีพเฉพาะ: สิทธิพิเศษเรื่องบ้าน สำหรับผู้ประกอบการวิชาชีพเฉพาะทาง

⁵⁶ "จากวันวานถึงวันนี้," ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน), accessed 27 มกราคม, 2563, <https://www.scb.co.th/th/about-us.html>.

⁵⁷ สามารถดูรายละเอียดแบบฟอร์มการขอกู้ของธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เพิ่มเติมที่ ภาคผนวก ก

⁵⁸ "สินเชื่อส่วนบุคคล Your Loan," ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน), accessed 27 มกราคม, 2563, <https://www.scb.co.th/th/personal-banking/loans/personal-loans.html>.

⁵⁹ "สินเชื่อบ้าน - ซื้อบ้านใหม่," ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน), accessed 27 มกราคม, 2563, <https://www.scb.co.th/th/personal-banking/loans/home-loans.html>.

- บริการแจ้งความประสงค์ขอรับโฉนดคืน: กรณีที่ท่านได้ชำระสินเชื่อบ้าน รวมทั้งค่าเบี้ยปรับ และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อบ้านดังกล่าว (ถ้ามี) เสร็จสิ้นแล้ว
 - (3) สินเชื่อรถ หมายถึง สินเชื่อสำหรับผู้ที่ต้องการรถยนต์ทั้งใหม่รถหรือมือสอง โดยแบ่งผลิตภัณฑ์ ออกเป็น สินเชื่อรถคือเงิน My Car My Cash และสินเชื่อรถยนต์ใหม่ สินเชื่อรถยนต์ใช้แล้ว⁶⁰
- 2) สินเชื่อสำหรับธุรกิจ เพื่อนำเงินไปขยายกิจการ ลงทุนเพิ่ม เสริมสภาพคล่องทางด้านการเงิน หรือเพิ่ง เริ่มต้นกิจการแต่ขาดเงินทุน
 - (1) สินเชื่อ SME (ธุรกิจขนาดย่อย กลาง และย่อม) แบ่งผลิตภัณฑ์ออกเป็น สินเชื่อระยะยาว สินเชื่อ หมุนเวียน สินเชื่อตามความต้องการ สินเชื่อและโซลูชั่นตามประเภทธุรกิจ แพ็กเกจเพื่อลด ต้นทุนธุรกิจ บริการบริหารเงินเพื่อธุรกิจและการค้าต่างประเทศ⁶¹
 - (2) สินเชื่อธุรกิจขนาดใหญ่ แบ่งผลิตภัณฑ์ออกเป็น สินเชื่อหมุนเวียนและเงินกู้ระยะยาว ค้ำ ประกัน⁶²



⁶⁰ "สินเชื่อรถยนต์," ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน), accessed 27 มกราคม, 2563, <https://www.scb.co.th/th/personal-banking/loans/car-loans.html>.

⁶¹ "ลูกค้ำ SMES," ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน), accessed 27 มกราคม, 2563, <https://scbsme.scb.co.th/>.

⁶² "ลูกค้ำธุรกิจขนาดใหญ่," ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน), accessed 27 มกราคม, 2563, <https://www.scb.co.th/th/corporate-banking.html>.

4.3 ข้อมูลรายละเอียดในแบบฟอร์มการขอสินเชื่อในแต่ละธนาคารที่เข้าร่วมกับสมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัย⁶³

โดยมีธนาคารที่เข้าร่วมกับสมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัยทั้งหมด 12 แห่ง โดยแบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม คือ

กลุ่มที่ 1 ธนาคารที่มีการบริการเรื่องสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในสาขาทั่วไปของธนาคารมีทั้งหมด 10 แห่ง ได้แก่

- | | |
|---|-------------|
| 1) ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) | หรือ KBANK |
| 2) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) | หรือ BBL |
| 3) ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) | หรือ SCB |
| 4) ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) | หรือ BAY |
| 5) ธนาคารธนชาต จำกัด (มหาชน) | หรือ TBANK |
| 6) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) | หรือ KTB |
| 7) ธนาคารยูโอบี | หรือ UOBT |
| 8) ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) | หรือ LHBANK |
| 9) ธนาคารออมสิน | หรือ GSB |
| 10) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ | หรือ GHB |

โดยธนาคารทั้ง 10 แห่งนี้มีรายละเอียดแบบฟอร์มขอกู้⁶⁴ ที่สรุปออกมาได้ดังนี้

1. รายละเอียดการขอสินเชื่อ

1.1 ผู้ขอกู้/ ผู้รับผลประโยชน์ที่แท้จริง

- ผู้ขอกู้หลัก: นาย/ นาง/ นางสาว ชื่อ – นามสกุล
- ผู้ขอกู้ร่วม: นาย/ นาง/ นางสาว ชื่อ – นามสกุลความสัมพันธ์กับผู้กู้เป็น

1.2 ผลัดภัณฑ์สินเชื่อ (ประเภทสินเชื่อของแต่ละธนาคาร): วงเงินที่ขอกู้

- ระยะเวลากู้
- จำนวนเงินผ่อนชำระต่อเดือน
- อัตราดอกเบี้ย
- วิธีการผ่อนชำระ
- วัตถุประสงค์ของการขอสินเชื่อ

1.3 วัตถุประสงค์ของการขอสินเชื่อ

1.4 ผลัดภัณฑ์ประกันชีวิตเพื่อคุ้มครองบ้าน

2. รายละเอียดหลักประกัน

2.1 ประเภทของหลักประกัน

2.2 ที่ตั้งของหลักประกัน

2.3 ผู้ถือ / จะถือกรรมสิทธิ์

⁶³ "สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและอัตราดอกเบี้ย," สมาคมสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย, accessed 27 มกราคม, 2563, <http://www.housingfinance.or.th/index.php>.

⁶⁴ ดูรายละเอียดแบบฟอร์มขอกู้แต่ละธนาคารเพิ่มเติมได้ที่ ภาคผนวก ก

- 2.4 ราคาซื้อ - ขาย
- 2.5 จำนวนเงินดาวน์
3. ข้อมูลส่วนบุคคล
 - 3.1 นาย/ นาง/ นางสาว ชื่อ - นามสกุล
 - 3.2 เป็นผู้กู้หรือผู้ร่วม
 - 3.3 วัน/ เดือน/ ปี เกิด อายุ
 - 3.4 เพศ
 - 3.5 เลขที่ประจำตัวประชาชน หรือเลขที่หนังสือเดินทาง กรณีเป็นชาวต่างชาติ หรือเลขที่บัตรข้าราชการ และระบุนวันหมดอายุ
 - 3.6 เชื้อชาติ สัญชาติ
 - 3.7 ที่อยู่ปัจจุบัน - ที่อยู่ตามทะเบียนบ้าน
 - 3.8 ระดับการศึกษา
 - 3.9 เบอร์โทรศัพท์ - อีเมลล์
 - 3.10 สถานภาพ (โสด/ สมรส/ หย่าร้าง)
 - ประวัติคู่สมรส
 - จำนวนบุตร
 - อายุบุตร
 - ระดับการศึกษาบุตร
 - 3.11 สถานที่ส่งเอกสาร
 - 3.12 บุคคลที่จะติดต่อได้
4. ลักษณะที่อยู่อาศัย
 - 4.1 ประเภทที่อยู่อาศัยปัจจุบัน
 - 4.2 ลักษณะการอยู่อาศัยปัจจุบัน
 - 4.3 ระยะเวลาที่อยู่อาศัยปัจจุบัน
 - 4.4 ปลอดภาระหรือไม่
5. ข้อมูลด้านการทำงาน
 - 5.1 อาชีพ
 - 5.2 สาขาอาชีพ (ผู้มีรายได้ประจำ)
 - 5.3 ประเภทธุรกิจ (กรณีผู้มีรายได้ประจำให้ระบุประเภทธุรกิจของนายจ้าง)
 - 5.4 ตำแหน่ง - ฝ่าย/ แผนก
 - 5.5 ระยะเวลาในการทำงาน
 - กรณีเป็นผู้มีรายได้ประจำ ทำงานน้อยกว่า 6 เดือน - 2 ปี ให้ระบุสถานที่ทำงานเดิม (ระยะเวลาตามแต่ละธนาคารกำหนด)

- กรณีเป็นเจ้าของธุรกิจ หากประกอบธุรกิจไม่ถึง 1 ปี ให้ระบุสถานที่ทำงานเดิม (ระยะเวลาตามแต่ละธนาคารกำหนด)
- 5.6 สถานที่ทำงาน และเบอร์โทรศัพท์
- 5.7 วิธีรับเงินเดือน
6. ข้อมูลด้านการเงิน
- 6.1 รายได้หลัก
- กรณีผู้มีเงินเดือนประจำ: เงินเดือนประจำสุทธิ
 - กรณีประกอบธุรกิจส่วนตัว: ยอด ขายธุรกิจต่อเดือน, กำไรสุทธิต่อเดือน, วิธีรับชำระสินค้าหรือบริการเป็นเงินสดที่ไม่เข้าบัญชีธนาคาร(ระบุเป็นร้อยละ)
 - กรณีประกอบอาชีพอิสระ: รายได้สุทธิต่อเดือน, วิธีรับชำระสินค้าหรือบริการเป็นเงินสดที่ไม่เข้าบัญชีธนาคาร (ระบุเป็นร้อยละ)
- 6.2 รายได้อื่น พร้อมเอกสารประกอบ
- โบนัสเฉลี่ยต่อเดือน
 - รายได้อื่นต่อเดือน (ระบุจำนวน ที่มา)
 - ระบุชื่อธนาคาร – เลขที่บัญชี
- 6.3 รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย
- 6.4 รายจ่ายต่อเดือน
- 6.5 แยกแจงบัญชี
- 6.6 ภาระหนี้สิน หรือ การผ่อนชำระอื่นๆ
- 6.7 แยกแจงทรัพย์สิน ทรัพย์สินทั้งปลอดภาระ และไม่ปลอดภาระ และอื่นๆ เช่น กองทุนรวม ประกันชีวิต หุ้นกู้ สินเชื่อ เป็นต้น
- 6.8 แหล่งที่มาของเงินที่จะนำมาชำระ
7. ข้อมูลหนังสือให้ความยินยอม: เพื่อให้ธนาคารตรวจสอบประวัติเครดิตและ
- 7.1 หนังสือให้ความยินยอมในการเปิดเผยข้อมูลจากบริษัท ข้อมูลเครดิตแห่งชาติ จำกัด
- 7.2 หนังสือให้ความยินยอมแก่ธนาคารในการเปิดเผยข้อมูลจากบริษัท ข้อมูลเครดิตแห่งชาติ จำกัด เพื่อจัดทำแบบจำลองด้านเครดิต
- 7.3 หนังสือสัญญาข้อตกลงระหว่างผู้ขอกู้และธนาคาร (ข้อมูลทางกฎหมาย)

โดยธนาคารแห่งประเทศไทยมีหลักเกณฑ์การกำกับดูแลด้านกระบวนการสินเชื่อ โดยมีขั้นตอนการพิจารณาการทำธุรกรรมสินเชื่อตามรูปที่ 4 – 3 ซึ่งการอนุมัติสินเชื่อนี้ต้องผ่านการสอบทานและวิเคราะห์สินเชื่อด้วย และข้อมูลดังกล่าวที่สรุปมานี้เป็นข้อมูลที่เป็นผลต่อการสอบทานและวิเคราะห์สินเชื่อทั้งสิ้น เช่น ความสามารถในการชำระหนี้ การประเมินราคาหลักประกัน การอนุมัติวงเงินสินเชื่อ (รูปที่ 4 – 3) รวมถึงหลักในการวิเคราะห์เครดิต

ของสถาบันการเงินด้วย เช่น ประวัติของผู้กู้ เป็นการพิจารณาถึงคุณสมบัติของผู้ขอสินเชื่อ ความสามารถในการชำระหนี้ พิจารณาหลักประกันหรือเงินทุนในส่วนของผู้กู้ เป็นต้น



รูปที่ 4 – 3 ขั้นตอนการพิจารณาทำธุรกรรมสินเชื่อ

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย. หลักเกณฑ์การกำกับดูแลด้านกระบวนการสินเชื่อ. กรุงเทพมหานคร: ธนาคารแห่งประเทศไทย.



รูปที่ 4 – 4 หลักเกณฑ์การสอบทาน

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย. หลักเกณฑ์การกำกับดูแลด้านกระบวนการสินเชื่อ. กรุงเทพมหานคร: ธนาคารแห่งประเทศไทย.

กลุ่มที่ 2 ธนาคารที่ไม่มีบริการเรื่องสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในสาขาทั่วไปของธนาคารมีทั้งหมด 2 แห่ง ได้แก่

- 1) ธนาคารทีเอสโก้ จำกัด (มหาชน) หรือ TISCO
- 2) ธนาคารแห่งประเทศไทย (ไทย) หรือ BOC

บทที่ 5

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

วิทยานิพนธ์เล่มนี้เป็นการศึกษาเรื่องปัจจัยการปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของลูกค้าบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย โดยขอบเขตที่เลือกไว้ มีทั้งหมด 2 กรณีศึกษา คือ กรณีศึกษา บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) โดยมีกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษาประกอบด้วย

1. ข้อมูลทุติยภูมิผู้ขอู้จากการซื้อโครงการบ้านฟ้า ทาวน์นี้ ปิ่นเกล้า – ดอนห้วย บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) จำนวน 45 คน และ โครงการพอส ไอที คอนโด บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) จำนวน 30 คน รวม 75 คน
2. การสัมภาษณ์เชิงลึกกับตัวแทน บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัทละ 1 คน รวม 2 คน
3. การสัมภาษณ์เชิงลึกกับตัวแทนทางด้านสินเชื่อจากธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ธนาคารละ 1 คน รวม 3 คน

จากการศึกษาสามารถนำมาสรุปผลการวิจัยตามวัตถุประสงค์ได้ดังนี้

ตารางที่ 5 – 1 ตารางแสดงข้อมูลตามวัตถุประสงค์งานวิจัย

วัตถุประสงค์	การสรุปผลข้อมูล
1. ศึกษาสาเหตุที่สถาบันการเงินปฏิเสธการอนุมัติสินเชื่อที่อยู่อาศัย	5.1: สรุปผลการศึกษาข้อมูลทุติยภูมิจากลูกค้าบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยที่ถูกปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน
2. วิเคราะห์ปัจจัยที่สถาบันการเงินปฏิเสธการอนุมัติสินเชื่อที่อยู่อาศัย	5.2: สรุปผลการสัมภาษณ์เชิงลึกจากตัวแทนบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 2 บริษัท และธนาคาร 3 ธนาคาร - ปัจจัยใดที่ทำให้สถาบันการเงินปฏิเสธการอนุมัติสินเชื่อจากลูกค้า
3. เสนอแนะแนวทางในการแก้ไขสำหรับผู้ขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ไม่ผ่านการอนุมัติจากสถาบันการเงิน	5.3: สรุปผลการสัมภาษณ์เชิงลึกจากตัวแทนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 2 บริษัท และธนาคาร 3 ธนาคาร ถึงการเสนอแนะแนวทางในการแก้ไขสำหรับผู้ขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ไม่ผ่านการอนุมัติจากสถาบันการเงิน
4. เสนอแนะวิธีการเตรียมความพร้อมในการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน	5.4: สรุปผลการสัมภาษณ์เชิงลึกจากตัวแทนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 2 บริษัท และธนาคาร 3 ธนาคาร ถึงการเสนอแนะวิธีการเตรียมความพร้อมในการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน

5.1 สรุปผลการศึกษาข้อมูลทัศนคติจากลูกค้าบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยที่ถูกปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน

5.1.1 ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง

ข้อมูลทั่วไปจากข้อมูลทัศนคติ จำนวน 75 คน ซึ่งเป็นผู้ขอกู้จากการซื้อโครงการบ้านฟ้า ทาวนนี่ ปิ่นเกล้า – ดอนห้วย บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) จำนวน 45 คน และ โครงการพอส ไอดี คอนโด บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) จำนวน 30 คน

- เพศ (N=75)

จากการศึกษาข้อมูลกลุ่มตัวอย่างจำนวนทั้งหมด 75 คน แบ่งออกเป็นเพศหญิง 40 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 54 และเพศชาย 35 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 46 (ตารางที่ 5 – 2) โดยมีเพศหญิงเป็นส่วนใหญ่

ตารางที่ 5 – 2 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละข้อมูลทั่วไป จำแนกตามเพศ รวมผู้ขอกู้จากการซื้อโครงการบ้านฟ้า ทาวนนี่ ปิ่นเกล้า – ดอนห้วย บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) และโครงการพอส ไอดี คอนโด บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (n=75)

เพศ	จำนวนจำนวน (คน)	ร้อยละ
ชาย	35	46
หญิง	40	54
รวม	75	100

จากการศึกษาข้อมูลทั่วไป จำแนกตามเพศแบบแยกประเภทโครงการ คือ โครงการบ้านฟ้า ทาวนนี่ ปิ่นเกล้า – ดอนห้วย บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) (n=45) ซึ่งเป็นโครงการแนวราบ มีเพศหญิงมากกว่าเพศชาย คือ เพศหญิงจำนวน 25 คนจากทั้งหมด 45 คน โดยคิดเป็นร้อยละ 55.56 (ตารางที่ 5 – 3) และ โครงการพอส ไอดี คอนโด บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (n=30) ซึ่งเป็นโครงการแนวสูง มีเพศหญิงเท่ากับเพศชาย คือ เพศหญิงและเพศชายจำนวนเพศละ 15 คนเท่ากัน (ตารางที่ 5 – 4)

ตารางที่ 5 – 3 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละข้อมูลทั่วไป จำแนกตามเพศ จากผู้ซื้อโครงการบ้านฟ้า ทาวนนี่ ปิ่นเกล้า – ดอนห้วย บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) (n=45)

เพศ	จำนวนจำนวน (คน)	ร้อยละ
ชาย	20	44.44
หญิง	25	55.56
รวม	45	100

ตารางที่ 5 – 4 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละข้อมูลทั่วไป จำแนกตามเพศ (n=30) จากผู้ซื้อโครงการพอส ไอดี คอนโด บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

เพศ	จำนวนจำนวน (คน)	ร้อยละ
ชาย	15	50
หญิง	15	50
รวม	30	100

- อายุ (N=75)

จากการศึกษากลุ่มตัวอย่างจำนวนทั้งหมด 75 คน สามารถระบุอายุได้จำนวน 57 คน โดยกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่อยู่ในช่วงอายุ 26 – 40 ปี (แบ่งเป็น 3 ช่วงอายุ คือ 26 – 30 ปี 31 – 35 ปี และ 36 – 40 ปี ช่วงละ 13 คน) แต่ละช่วงคิดเป็นร้อยละ 22.81 และกลุ่มตัวอย่างส่วนน้อยอยู่ในช่วงอายุ 46 – 60 ปี (แบ่งเป็น 3 ช่วงอายุ คือ 46 – 50 ปี 51 – 55 ปี และ 56 – 60 ปี ช่วงละ 3 คน) แต่ละช่วงคิดเป็นร้อยละ 5.26 (ตารางที่ 5 – 5)

ตารางที่ 5 – 5 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละข้อมูลทั่วไป จำแนกตามอายุ (n=57)

อายุ (ปี)	จำนวน (คน)	ร้อยละ
21 – 25	5	8.77
26 – 30	13	22.81
31 – 35	13	22.81
36 – 40	13	22.81
41 – 45	4	7.02
46 – 50	3	5.26
51 – 55	3	5.26
56 – 60	3	5.26
รวม	57	100

จากการศึกษาข้อมูลทั่วไป จำแนกตามอายุแบบแยกประเภทโครงการ คือ โครงการบ้านฟ้า ทาวน์นี้ ปิ่นเกล้า – ดอนห้วย บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) (n=45) ซึ่งเป็นโครงการแนวราบ มีช่วงอายุ 36 – 40 ปี มากที่สุด จำนวน 12 คน จากทั้งหมด 45 คน โดยคิดเป็นร้อยละ 55.56 (ตารางที่ 5 – 6) และ โครงการพอส ไอดี คอนโด บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (n=12) ซึ่งเป็นโครงการแนวสูง มีช่วงอายุ 26 – 30 ปี มากที่สุด จำนวน 6 คน จากทั้งหมด 12 คน โดยคิดเป็นร้อยละ 50 (ตารางที่ 5 – 7)

ตารางที่ 5 – 6 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละข้อมูลทั่วไป จำแนกตามอายุ จากผู้ซื้อโครงการบ้านฟ้า ทาวน์นี้ ปิ่นเกล้า – ดอนห้วย บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) (n=45)

อายุ (ปี)	จำนวน (คน)	ร้อยละ
21 – 25	4	8.89
26 – 30	7	15.56
31 – 35	9	20.00
36 – 40	12	26.67
41 – 45	4	8.89
46 – 50	3	6.67
51 – 55	3	6.67
56 – 60	3	6.67
รวม	45	100

ตารางที่ 5 – 7 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละข้อมูลทั่วไป จำแนกตามอายุ จากผู้ซื้อโครงการพอส ไอดี คอนโด บริษัท ออริจิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (n=12)

อายุ (ปี)	จำนวน (คน)	ร้อยละ
21 – 25	1	8.33
26 – 30	6	50.00
31 – 35	4	33.34
36 – 40	1	8.33
41 – 45	-	-
46 – 50	-	-
51 – 55	-	-
56 – 60	-	-
รวม	12	100

- สถานภาพ (N=75)

จากการศึกษากลุ่มตัวอย่างจำนวนทั้งหมด 75 คน สามารถระบุสถานภาพได้จำนวน 45 คน โดยเป็นกลุ่มตัวอย่างจากโครงการบ้านฟ้า ทาวนนี่ ปิ่นเกล้า – ดอนห้วย บริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด (มหาชน) ทั้งหมด กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีสถานภาพสมรส (21 คน) คิดเป็นร้อยละ 46.70 และกลุ่มตัวอย่างส่วนน้อยมีสถานภาพหย่าร้าง (6 คน) คิดเป็นร้อยละ 13.30 (ตารางที่ 5 – 8)

ตารางที่ 5 – 8 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละข้อมูลทั่วไป จำแนกตามสถานภาพ (n=45)

สถานภาพ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
โสด	18	40
สมรส	21	46.70
หย่าร้าง	6	13.30
รวม	45	100

- จำนวนสมาชิกในครอบครัว (N=75)

จากการศึกษากลุ่มตัวอย่างจำนวนทั้งหมด 75 คน สามารถระบุจำนวนสมาชิกในครอบครัวได้จำนวน 45 คน โดยเป็นกลุ่มตัวอย่างจากโครงการบ้านฟ้า ทาวนนี่ ปิ่นเกล้า – ดอนห้วย บริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด (มหาชน) ทั้งหมด กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 3 คน (19 คน) คิดเป็นร้อยละ 42.20 และกลุ่มตัวอย่างส่วนน้อยมีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 6 และ 7 คน (1 คน) แต่ละช่วงคิดเป็นร้อยละ 2.20 (ตารางที่ 5 – 9)

ตารางที่ 5 – 9 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละข้อมูลทั่วไป จำแนกตามจำนวนสมาชิกในครอบครัว (n=45)

จำนวนสมาชิกในครอบครัว (คน)	จำนวน (คน)	ร้อยละ
1	3	6.70
2	15	33.30
3	19	42.20
4	4	8.90
5	2	4.40
6	1	2.20
7	1	2.20
รวม	45	100

- รายได้ส่วนบุคคล (N=75)

จากการศึกษากลุ่มตัวอย่างจำนวนทั้งหมด 75 คน สามารถระบุรายได้ส่วนบุคคลได้ จำนวน 45 คน โดยเป็นกลุ่มตัวอย่างจากโครงการบ้านฟ้า ทาวน์นี้ ปิ่นเกล้า – ดอนห้วย บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) ทั้งหมด กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีช่วงรายได้ที่ 18,000 – 50,000 บาท (28 คน) คิดเป็นร้อยละ 62.22 และกลุ่มตัวอย่างส่วนน้อยมีช่วงรายได้ที่ 50,000 บาทขึ้นไป (แบ่งเป็น 3 ช่วงรายได้ คือ 50,001 – 85,000 บาท 85,000 – 160,000 บาท และ 160,001 ขึ้นไป ช่วงละ 4 คนเท่ากัน) แต่ละช่วงคิดเป็นร้อยละ 8.89 (ตารางที่ 5 – 10)

ตารางที่ 5 – 10 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละข้อมูลทั่วไป จำแนกตามระดับรายได้ส่วนบุคคล ซึ่งมีการแบ่งระดับรายได้จาก Index of Status Characteristics: ISC⁶⁵ (n=45)

รายได้ (บาท)	จำนวน (คน)	ร้อยละ
0 – 7,500	0	0
7,501 – 18,000	5	11.11
18,000 – 50,000	28	62.22
50,001 – 85,000	4	8.89
85,000 – 160,000	4	8.89
160,001 ขึ้นไป	4	8.89
รวม	45	100

- รายได้ครัวเรือน (N=75)

จากการศึกษากลุ่มตัวอย่างจำนวนทั้งหมด 75 คน สามารถระบุรายได้ส่วนบุคคลได้ จำนวน 45 คน โดยเป็นกลุ่มตัวอย่างจากโครงการบ้านฟ้า ทาวน์นี้ ปิ่นเกล้า – ดอนห้วย บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) ทั้งหมด กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีช่วงรายได้ที่ 18,000 – 50,000 บาท (24 คน) คิดเป็นร้อยละ 53.30 และกลุ่มตัวอย่างส่วนน้อยมีช่วงรายได้ที่ 85,000 – 160,000 บาท (5 คน) คิดเป็นร้อยละ 11.10 (ตารางที่ 5 – 11)

ตารางที่ 5 – 11 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละข้อมูลทั่วไป จำแนกตามระดับรายได้ครัวเรือน ซึ่งมีการแบ่งระดับรายได้จาก Index of Status Characteristics: ISC⁶⁶ (n=45)

รายได้ (บาท)	จำนวน (คน)	ร้อยละ
0 – 7,500	0	0
7,501 – 18,000	0	0
18,000 – 50,000	24	53.30
50,001 – 85,000	7	15.60
85,000 – 160,000	5	11.10
160,001 ขึ้นไป	9	20.00
รวม	45	100

⁶⁵ W.L. & Lunt Warner, P.S, *Social Class in America: A Manual of Procedure for the Measurement of Social Status* (New Haven: Yale University, 1941).

⁶⁶ เรื่องเดียวกัน

- ภาระหนี้สิน (N=75)

จากการศึกษากลุ่มตัวอย่างจำนวนทั้งหมด 75 คน สามารถระบุรายได้ส่วนบุคคลได้ จำนวน 45 คน โดยเป็นกลุ่มตัวอย่างจากโครงการบ้านฟ้า ทาวน์นี่ ปิ่นเกล้า – ดอนห้วย บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) ทั้งหมด กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีช่วงภาระหนี้สินที่ 0 – 10,000 บาท (17 คน) คิดเป็นร้อยละ 37.78 และกลุ่มตัวอย่างส่วนน้อยมีช่วงภาระหนี้สินที่ 50,001 – 100,000 บาท (1คน) คิดเป็นร้อยละ 2.22 (ตารางที่ 5 – 12)

ตารางที่ 5 – 12 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละข้อมูลทั่วไป จำแนกตามระดับภาระหนี้สิน (n=45)

หนี้สิน (บาท)	จำนวน (คน)	ร้อยละ
0 – 10,000	17	37.78
10,001 – 30,000	16	35.56
30,001 – 50,000	6	13.33
50,001 – 100,000	1	2.22
100,001 ขึ้นไป	5	11.11
รวม	45	100

- สาเหตุการถูกปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (N=75)

จากการศึกษากลุ่มตัวอย่างจำนวนทั้งหมด 75 คน สาเหตุการถูกปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจำนวนมากที่สุดคือ ภาระหนี้เกินจำนวน 30 คน โดยคิดเป็นร้อยละ 40 และสาเหตุการถูกปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจำนวนน้อยที่สุด คือ ติดเครดิตบูโร จำนวน 10 คน โดยคิดเป็นร้อยละ 13.33 (ตารางที่ 5 – 13)

ตารางที่ 5 – 13 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละข้อมูลทั่วไป จำแนกตามสาเหตุการถูกปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย รวมผู้ขอกู้จากโครงการบ้านฟ้า ทาวน์นี่ ปิ่นเกล้า – ดอนห้วย บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) และโครงการพอส ไอที คอนโด บริษัท ออริจิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (n=75)

สาเหตุของการปฏิเสธสินเชื่อ	จำนวน	ร้อยละ
ภาระหนี้เกิน	30	40
รายได้ไม่ผ่านเกณฑ์	14	18.67
ที่มาของรายได้ไม่ชัดเจน	21	28
ติดเครดิตบูโร	10	13.33
รวม	75	100

จากการศึกษาสาเหตุการถูกปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแบบแยกประเภทโครงการ คือ โครงการบ้านฟ้า ทาวน์นี่ ปิ่นเกล้า – ดอนห้วย บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) (n=45) ซึ่งเป็นโครงการแนวราบ สาเหตุการถูกปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจำนวนมากที่สุดคือ รายได้ไม่ผ่านเกณฑ์ จำนวน 14 คน โดยคิดเป็นร้อยละ 31.11 (ตารางที่ 5 – 14) และ โครงการพอส ไอที คอนโด บริษัท ออริจิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (n=30) ซึ่งเป็นโครงการแนวสูง สาเหตุการถูกปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจำนวนมากที่สุดคือ ภาระหนี้เกินจำนวน 19 คน โดยคิดเป็นร้อยละ 63.3 (ตารางที่ 5 – 15)

ซึ่งสรุปได้ว่าประเภทโครงการที่ต่างกัน มีสาเหตุหลักของการถูกปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยต่างกัน กล่าวคือ โครงการแนวราบ หรือโครงการบ้านฟ้า ทาวน์นี้ ปิ่นเกล้า – ดอนห้วย มีสาเหตุหลักคือ รายได้ไม่ผ่านเกณฑ์ แต่โครงการแนวสูง หรือโครงการพอส ไอดี คอนโด มีสาเหตุหลัก คือ ภาระหนี้เกิน

ตารางที่ 5 – 14 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละข้อมูลทั่วไป จำแนกตามสาเหตุการถูกปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจากผู้ซื้อโครงการบ้านฟ้า ทาวน์นี้ ปิ่นเกล้า – ดอนห้วย บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) (n=45)

สาเหตุของการปฏิเสธสินเชื่อ	จำนวน	ร้อยละ
ภาระหนี้เกิน	11	24.44
ที่มาของรายได้ไม่ชัดเจน	13	28.89
ติดเครดิตบูโร	7	15.56
รายได้ไม่ผ่านเกณฑ์	14	31.11
รวม	45	100

ตารางที่ 5 – 15 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละข้อมูลทั่วไป จำแนกตามสาเหตุการถูกปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจากผู้ซื้อโครงการพอส ไอดี คอนโด บริษัท ออร์จิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (n=30)

สาเหตุของการปฏิเสธสินเชื่อ	จำนวน	ร้อยละ
ภาระหนี้เกิน	19	63.3
ที่มาของรายได้ไม่ชัดเจน	8	26.7
ติดเครดิตบูโร	3	10
รายได้ไม่ผ่านเกณฑ์	0	0
รวม	30	100

จากการศึกษาสาเหตุการถูกปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยนี้ มีการศึกษาลักษณะของผู้ถูกปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในแต่ละสาเหตุด้วย โดยกลุ่มตัวอย่างจำนวนทั้งหมด 75 คน สามารถระบุข้อมูลทั่วไปที่นำมาวิเคราะห์ต่อได้ จำนวน 45 คน โดยเป็นกลุ่มตัวอย่างจากโครงการบ้านฟ้า ทาวน์นี้ ปิ่นเกล้า – ดอนห้วย บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) ทั้งหมด และแยกตามสาเหตุการถูกปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย คือ

- ภาระหนี้เกิน มีกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 11 คน

โดยส่วนใหญ่เป็นเพศชาย จำนวน 6 คน คิดเป็นร้อยละ 54.55 (ตารางที่ 5 – 16) มีอายุ 36 – 40 ปี จำนวน 4 คน คิดเป็นร้อยละ 36.36 (ตารางที่ 5 – 17) สถานภาพสมรส จำนวน 5 คน คิดเป็นร้อยละ 45.46 (ตารางที่ 5 – 18) จำนวนสมาชิกในครอบครัว 2 คน จำนวน 5 คน คิดเป็นร้อยละ 45.45 (ตารางที่ 5 – 19) รายได้และรายได้ครัวเรือน 18,001 – 50,000 บาท จำนวน 9 คน คิดเป็นร้อยละ 81.80 (ตารางที่ 5 – 20 และตารางที่ 5 – 21) ภาระหนี้ 0 – 10,000 บาท และ จำนวน 4 คน คิดเป็นร้อยละ 36.36 ต่อช่วง (ตารางที่ 5 – 22)

ตารางที่ 5 – 16 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามเพศ แยกตามสาเหตุการถูกปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย: ภาระหนี้เกิน (n=11)

เพศ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ชาย	6	54.55
หญิง	5	45.45
รวม	11	100

ตารางที่ 5 – 17 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามอายุ แยกตามสาเหตุการถูกปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย: ภาระหนี้เกิน (n=11)

อายุ (ปี)	จำนวน (คน)	ร้อยละ
21 – 25	0	0
26 – 30	0	0
31 – 35	1	9.10
36 – 40	4	36.36
41 – 45	2	18.18
46 – 50	2	18.18
51 – 55	2	18.18
56 – 60	0	0
รวม	11	100

ตารางที่ 5 – 18 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามสถานภาพ แยกตามสาเหตุการถูกปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย: ภาระหนี้เกิน (n=11)

สถานภาพ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
โสด	4	36.36
สมรส	5	45.46
หย่าร้าง	2	18.18
รวม	11	100

ตารางที่ 5 – 19 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามจำนวนสมาชิกในครอบครัว แยกตามสาเหตุการถูกปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย: ภาระหนี้เกิน (n=11)

จำนวนสมาชิกในครอบครัว (คน)	จำนวน (คน)	ร้อยละ
1	2	18.18
2	5	45.45
3	3	27.27
7	1	9.10
รวม	11	100

ตารางที่ 5 – 20 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามรายได้ แยกตามสาเหตุการถูกปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย: ภาระหนี้เกิน (n=11)

รายได้ (บาท)	จำนวน (คน)	ร้อยละ
0 – 7,500	0	0
7,501 – 18,000	0	0
18,001 – 50,000	9	81.80
50,001 – 85,000	1	9.10
85,001 – 160,000	1	9.10
160,001 ขึ้นไป	0	0
รวม	11	100

ตารางที่ 5 – 21 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามรายได้ครัวเรือน แยกตามสาเหตุการถูกปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย: ภาระหนี้เกิน (n=11)

รายได้ (บาท)	จำนวน (คน)	ร้อยละ
0 – 7,500	0	0
7,501 – 18,000	0	0
18,001 – 50,000	9	81.80
50,001 – 85,000	1	9.10
85,001 – 160,000	1	9.10
160,001 ขึ้นไป	0	0
รวม	11	100

ตารางที่ 5 – 22 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามภาระหนี้ แยกตามสาเหตุการถูกปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย: ภาระหนี้เกิน (n=11)

หนี้สิน (บาท)	จำนวน (คน)	ร้อยละ
0 – 10,000	4	36.36
10,001 – 30,000	2	18.18
30,001 – 50,000	2	18.18
50,001 – 100,000	0	0
100,001 ขึ้นไป	3	27.27
รวม	11	100

จากกลุ่มตัวอย่างที่มีสาเหตุการถูกปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจากสาเหตุภาระหนี้เกิน (n=11) สามารถแจกแจงความสามารถในการผ่อนชำระหนี้สูงสุด ตามสูตรการคำนวณความสามารถในการผ่อนชำระหนี้สูงสุดต่อเดือนรายบุคคลได้ดังนี้ (ตารางที่ 5 – 23)

สูตรการคำนวณความสามารถในการผ่อนชำระหนี้สูงสุดต่อเดือน⁶⁷

ความสามารถในการผ่อนชำระหนี้สูงสุด = (รายได้ × อัตราส่วนหนี้สินต่อรายได้ตามแต่ละธนาคารกำหนด (%)) - หนี้สินทั้งหมด

** หมายเหตุ 1 อัตราส่วนหนี้สินต่อรายได้ เรียกอีกอย่างหนึ่งว่า Debt Service Ratio (DSR) โดยธนาคารส่วนใหญ่มีการ

** หมายเหตุ 2 ธนาคารส่วนใหญ่มีการกำหนดอัตราส่วนหนี้สินต่อรายได้ที่ร้อยละ 40

ตารางที่ 5 – 23 ตารางแจกแจงความสามารถในการผ่อนชำระหนี้สูงสุดตามสูตรการคำนวณความสามารถในการผ่อนชำระหนี้สูงสุดต่อเดือน ตามสาเหตุการถูกปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย: ภาระหนี้เกิน (n=11)

คนที่	รายได้ (บาท)	ภาระหนี้ (บาท)	ความสามารถในการผ่อนชำระหนี้สูงสุด (บาท)
1	40,000.00	10,000.00	6,000.00
2	28,000.00	10,000.00	1,200.00
3	35,000.00	10,000.00	4,000.00
4	50,000.00	9,000.00	11,000.00
5	70,000.00	45,000.00	(17,000.00)
6	38,500.00	150,000.00	(134,600.00)
7	42,000.00	30,000.00	(13,200.00)
8	100,000.00	50,000.00	(10,000.00)
9	30,000.00	20,000.00	(8,000.00)
10	50,000.00	400,000.00	(380,000.00)
11	40,000.00	180,000.00	(164,000.00)

จากการคำนวณความสามารถในการผ่อนชำระหนี้สูงสุด แสดงให้เห็นว่ากลุ่มตัวอย่างที่มีสาเหตุการถูกปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจากสาเหตุการหนี้เกินนี้มีภาระหนี้เกินจริง 7 คน แต่ทั้งนี้ บุคคลที่เหลือช่องว่างสำหรับกู้เพิ่มอาจมีหลายสาเหตุด้วยกันที่จะทำให้ถูกปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย เช่น บางสถาบันการเงินอาจกำหนดอัตราส่วนหนี้สินต่อรายได้ที่น้อยกว่าร้อยละ 40 ซึ่งอัตราส่วนหนี้สินต่อรายได้ นี้ขึ้นอยู่กับนโยบายของแต่ละสถาบันการเงินด้วย หรือ วงเงินที่ขอกู้เพิ่มทำให้วงเงินในการชำระหนี้ต้องงวดเกินอัตราส่วนหนี้สินต่อรายได้ เป็นต้น

- ที่มาของรายได้ไม่ชัดเจน มีกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 13 คน

โดยส่วนใหญ่เป็นเพศหญิงจำนวน 11 คน คิดเป็นร้อยละ 84.62 (ตารางที่ 5 – 24) มีอายุ 31 – 35 ปี 36 – 40 ปี จำนวนช่วงอายุละ 4 คน คิดเป็นร้อยละ 30.77 ต่อช่วง (ตารางที่ 5 – 25) สถานภาพโสด จำนวน 6 คน คิดเป็นร้อยละ 46.16 (ตารางที่ 5 – 26) จำนวนสมาชิกในครอบครัว 3 คน จำนวน 8 คน คิดเป็นร้อยละ 61.54 (ตารางที่ 5 – 27) รายได้ 18,001 – 50,000 บาท 7 คน คิดเป็นร้อยละ 53.86 (ตารางที่ 5 – 28) รายได้ครัวเรือน

⁶⁷ "เงินเดือน 20,000 มนุษย์เงินเดือนกู้เงินซื้อบ้านได้กี่ล้าน," คำแนะนำการซื้อสังหาริมทรัพย์, บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน), accessed 25 มีนาคม พ.ศ. 2563, <https://www.sansiri.com/thai/>.

18,001 – 50,000 บาท 50,001 – 85,000 บาท และ 160,001 ขึ้นไป จำนวนช่วงรายได้ละ 4 คน คิดเป็นร้อยละ 30.77 ต่อช่วง (ตารางที่ 5 – 29) ภาระหนี้ 0 – 10,000 บาท จำนวน 6 คน คิดเป็นร้อยละ 46.15 (ตารางที่ 5 – 30)

ตารางที่ 5 – 24 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามเพศ แยกตามสาเหตุการถูกปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย: ที่มาของรายได้ไม่ชัดเจน (n=13)

เพศ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ชาย	2	15.38
หญิง	11	84.62
รวม	13	100

ตารางที่ 5 – 25 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามอายุ แยกตามสาเหตุการถูกปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย: ที่มาของรายได้ไม่ชัดเจน (n=13)

อายุ (ปี)	จำนวน (คน)	ร้อยละ
21 – 25	2	15.38
26 – 30	1	7.70
31 – 35	4	30.77
36 – 40	4	30.77
41 – 45	2	15.38
46 – 50	0	0
51 – 55	0	0
56 – 60	0	0
รวม	13	100

ตารางที่ 5 – 26 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามสถานภาพ แยกตามสาเหตุการถูกปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย: ที่มาของรายได้ไม่ชัดเจน (n=13)

สถานภาพ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
โสด	6	46.16
สมรส	5	38.46
หย่าร้าง	2	15.38
รวม	13	100

ตารางที่ 5 – 27 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามจำนวนสมาชิกในครอบครัว แยกตามสาเหตุการถูกปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย: ที่มาของรายได้ไม่ชัดเจน (n=13)

จำนวนสมาชิกในครอบครัว (คน)	จำนวน (คน)	ร้อยละ
2	4	30.77
3	8	61.54
4	1	7.69
รวม	13	100

ตารางที่ 5 – 28 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามรายได้ แยกตามสาเหตุการถูกปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย: ที่มาของรายได้ไม่ชัดเจน (n=13)

รายได้ (บาท)	จำนวน (คน)	ร้อยละ
0 – 7,500	0	0
7,501 – 18,000	1	7.69
18,001 – 50,000	7	53.86
50,001 – 85,000	2	15.38
85,001 – 160,000	1	7.69
160,001 ขึ้นไป	2	15.38
รวม	13	100

ตารางที่ 5 – 29 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามรายได้ครัวเรือน แยกตามสาเหตุการถูกปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย: ที่มาของรายได้ไม่ชัดเจน (n=13)

รายได้ (บาท)	จำนวน (คน)	ร้อยละ
0 – 7,500	0	0
7,501 – 18,000	0	0
18,001 – 50,000	4	30.77
50,001 – 85,000	4	30.77
85,001 – 160,000	1	7.69
160,001 ขึ้นไป	4	30.77
รวม	13	100

ตารางที่ 5 – 30 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามภาระหนี้ แยกตามสาเหตุการถูกปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย: ที่มาของรายได้ไม่ชัดเจน (n=13)

หนี้สิน (บาท)	จำนวน (คน)	ร้อยละ
0 – 10,000	6	46.15
10,001 – 30,000	2	15.38
30,001 – 50,000	3	23.08
50,001 – 100,000	0	0.00
100,001 ขึ้นไป	2	15.38
รวม	13	100

- ดิตเครดิตบูโร มีกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 7 คน

โดยส่วนใหญ่เป็นเพศชาย 5 คน คิดเป็นร้อยละ 71.43 (ตารางที่ 5 – 31) มีอายุ 31 – 35 ปี จำนวน 2 คน คิดเป็นร้อยละ 28.60 (ตารางที่ 5 – 32) สถานภาพสมรส จำนวน 3 คน คิดเป็นร้อยละ 42.86 (ตารางที่ 5 – 33) จำนวนสมาชิกในครอบครัว 3 คน จำนวน 3 คน คิดเป็นร้อยละ 42.86 (ตารางที่ 5 – 34) รายได้ 18,001 – 50,000 บาท จำนวน 3 คน คิดเป็นร้อยละ 42.86 (ตารางที่ 5 – 35) รายได้ครัวเรือน 18,001 – 50,000 บาท และ

160,000 บาทขึ้นไป จำนวนช่วงรายได้ละ 3 คน คิดเป็นร้อยละ 42.86 ต่อช่วง (ตารางที่ 5 – 36) ภาระหนี้ 10,001 – 30,000 บาท จำนวน 4 คน คิดเป็นร้อยละ 57.14 (ตารางที่ 5 – 37)

ตารางที่ 5 – 31 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามเพศ แยกตามสาเหตุการถูกปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย: ตีตเครตติตบุโร (n=7)

เพศ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ชาย	5	71.43
หญิง	2	28.57
รวม	7	100

ตารางที่ 5 – 32 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามอายุ แยกตามสาเหตุการถูกปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย: ตีตเครตติตบุโร (n=7)

อายุ (ปี)	จำนวน (คน)	ร้อยละ
21 – 25	1	14.28
26 – 30	1	14.28
31 – 35	2	28.60
36 – 40	1	14.28
41 – 45	0	0
46 – 50	1	14.28
51 – 55	0	0
56 – 60	1	14.28
รวม	7	100

ตารางที่ 5 – 33 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามสถานภาพ แยกตามสาเหตุการถูกปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย: ตีตเครตติตบุโร (n=7)

สถานภาพ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
โสด	2	28.57
สมรส	3	42.86
หย่าร้าง	2	28.57
รวม	7	100

ตารางที่ 5 – 34 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามจำนวนสมาชิกในครอบครัว แยกตามสาเหตุการถูกปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย: ตีตเครตติตบุโร (n=7)

จำนวนสมาชิกในครอบครัว (คน)	จำนวน (คน)	ร้อยละ
2	2	28.57
3	3	42.86
4	2	28.57
รวม	7	100

ตารางที่ 5 – 35 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามรายได้ แยกตามสาเหตุการถูกปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย: ตีตเครตติตบูโร (n=7)

รายได้ (บาท)	จำนวน (คน)	ร้อยละ
0 – 7,500	0	0
7,501 – 18,000	1	14.285
18,001 – 50,000	3	42.860
50,001 – 85,000	0	0
85,001 – 160,000	1	14.285
160,001 ขึ้นไป	2	28.570
รวม	7	100

ตารางที่ 5 – 36 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามรายได้ครัวเรือน แยกตามสาเหตุการถูกปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย: ตีตเครตติตบูโร (n=7)

รายได้ (บาท)	จำนวน (คน)	ร้อยละ
0 – 7,500	0	0
7,501 – 18,000	0	0
18,001 – 50,000	3	42.86
50,001 – 85,000	0	0
85,001 – 160,000	1	14.28
160,001 ขึ้นไป	3	42.86
รวม	7	100

ตารางที่ 5 – 37 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามภาระหนี้ แยกตามสาเหตุการถูกปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย: ตีตเครตติตบูโร (n=7)

หนี้สิน (บาท)	จำนวน (คน)	ร้อยละ
0 – 10,000	2	28.57
10,001 – 30,000	4	57.14
30,001 – 50,000	1	14.29
50,001 – 100,000	0	0
100,001 ขึ้นไป	0	0
รวม	7	100

- รายได้ไม่ผ่านเกณฑ์ มีกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 14 คน

โดยเพศชายและเพศหญิงจำนวน 7 คนเท่ากัน คิดเป็นร้อยละ 50 ทั้งเพศชายและเพศหญิง (ตารางที่ 5 – 38) มีอายุ 26 – 30 ปี และ 36 – 40 ปี จำนวนช่วงละ 2 คน คิดเป็นร้อยละ 28.57 ต่อช่วง (ตารางที่ 5 – 39) สถานภาพโสด จำนวน 7 คน คิดเป็นร้อยละ 50 (ตารางที่ 5 – 40) จำนวนสมาชิกในครอบครัว 3 คน จำนวน 6 คน คิดเป็นร้อยละ 42.86 (ตารางที่ 5 – 41) รายได้ 18,001 – 50,000 บาท จำนวน 8 คน คิดเป็นร้อยละ 57.14

(ตารางที่ 5 – 42) รายได้ครัวเรือน 18,001 – 50,000 บาท จำนวน 7 คน คิดเป็นร้อยละ 50 (ตารางที่ 5 – 43) ภาระหนี้ 10,001 – 30,000 บาท จำนวน 8 คน คิดเป็นร้อยละ 57.14 (ตารางที่ 5 – 44)

ตารางที่ 5 – 38 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามเพศ แยกตามสาเหตุการถูกปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย: รายได้ไม่ผ่านเกณฑ์ (n=14)

เพศ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ชาย	7	50
หญิง	7	50
รวม	14	100

ตารางที่ 5 – 39 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามอายุ แยกตามสาเหตุการถูกปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย: รายได้ไม่ผ่านเกณฑ์ (n=14)

อายุ (ปี)	จำนวน (คน)	ร้อยละ
21 – 25	1	7.14
26 – 30	4	28.57
31 – 35	3	21.43
36 – 40	4	28.57
41 – 45	0	0
46 – 50	0	0
51 – 55	0	0
56 – 60	2	14.29
รวม	14	100

ตารางที่ 5 – 40 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามสถานภาพ แยกตามสาเหตุการถูกปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย: รายได้ไม่ผ่านเกณฑ์ (n=14)

สถานภาพ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
โสด	7	50.00
สมรส	6	42.86
หย่าร้าง	1	7.14
รวม	14	100

ตารางที่ 5 – 41 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามจำนวนสมาชิกในครอบครัว แยกตามสาเหตุการถูกปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย: รายได้ไม่ผ่านเกณฑ์ (n=14)

จำนวนสมาชิกในครอบครัว (คน)	จำนวน (คน)	ร้อยละ
1	1	7.14
2	4	28.57
3	6	42.86
4	1	7.14
5	1	7.14
6	1	7.14
รวม	14	100

ตารางที่ 5 – 42 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามรายได้ แยกตามสาเหตุการถูกปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย: รายได้ไม่ผ่านเกณฑ์ (n=14)

รายได้ (บาท)	จำนวน (คน)	ร้อยละ
0 – 7,500	0	0
7,501 – 18,000	3	21.43
18,001 – 50,000	8	57.14
50,001 – 85,000	1	7.14
85,001 – 160,000	1	7.14
160,001 ขึ้นไป	1	7.14
รวม	14	100

ตารางที่ 5 – 43 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามรายได้ครัวเรือน แยกตามสาเหตุการถูกปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย: รายได้ไม่ผ่านเกณฑ์ (n=14)

รายได้ (บาท)	จำนวน (คน)	ร้อยละ
0 – 7,500	0	0
7,501 – 18,000	0	0
18,001 – 50,000	7	50.00
50,001 – 85,000	1	7.14
85,001 – 160,000	2	14.29
160,001 ขึ้นไป	4	28.57
รวม	14	100

ตารางที่ 5 – 44 ตารางแสดงจำนวนและร้อยละ จำแนกตามภาระหนี้ แยกตามสาเหตุการถูกปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย: รายได้ไม่ผ่านเกณฑ์ (n=14)

หนี้สิน (บาท)	จำนวน (คน)	ร้อยละ
0 – 10,000	5	35.71
10,001 – 30,000	8	57.14
30,001 – 50,000	0	0
50,001 – 100,000	1	7.14
100,001 ขึ้นไป	0	0
รวม	14	100

จากการศึกษาลักษณะของผู้ถูกปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแยกตามสาเหตุ โดยมีกลุ่มตัวอย่างจำนวนทั้งหมด 45 คน โดยเป็นกลุ่มตัวอย่างจากโครงการบ้านฟ้า ทาวน์นี่ ปิ่นเกล้า – ดอนห้วย บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) ทั้งหมด สรุปผลได้ดังนี้

ตารางที่ 5 – 45 ตารางแสดงผลสรุปการศึกษาลักษณะของผู้ถูกปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแยกตามสาเหตุ

ลักษณะทั่วไป	สาเหตุการถูกปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย			
	ภาระหนี้เกิน	ที่มาของรายได้ไม่ชัดเจน	ติดเครดิตบูโร	รายได้ไม่ผ่านเกณฑ์
เพศ	ชาย	หญิง	ชาย	ชายและหญิงเท่ากัน
อายุ	36 – 40 ปี	31 – 40 ปี	31 – 35 ปี	26 – 30 ปี 36 – 40 ปี
สถานภาพ	สมรส	โสด	สมรส	โสด
จำนวนสมาชิกในครอบครัว	2 คน	3 คน	3 คน	3 คน
รายได้ส่วนบุคคล	18,001 – 50,000 บาท	18,001 – 50,000 บาท	18,001 – 50,000 บาท และ 160,000 บาทขึ้นไป	18,001 – 50,000 บาท
รายได้ครัวเรือน	18,001 – 50,000 บาท	18,001 – 85,000 บาท และ 160,000 บาทขึ้นไป	18,001 – 50,000 บาท	18,001 – 50,000 บาท
ภาระหนี้	0 – 10,000 บาท	0 – 10,000 บาท	10,001 – 30,000 บาท	10,001 – 30,000 บาท

5.1.2 วิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง

การวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง จากข้อมูลทุติยภูมิของผู้ขอู้จากการซื้อโครงการบ้านฟ้า ทาวน์นี่ ปิ่นเกล้า – ดอนห้วย รวม 45 คน ที่สามารถระบุข้อมูลได้ทุกประเภทมาวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปร ตามหัวข้อดังต่อไปนี้

- เปรียบเทียบช่วงอายุและรายได้ (n=45)

จากการเปรียบเทียบช่วงอายุและรายได้ จำนวนกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีรายได้อยู่ที่ 18,000 – 50,000 บาท จะเห็นได้ว่า กลุ่มตัวอย่างที่มีช่วงอายุ 21 – 30 ปี มีระดับรายได้อยู่ที่ 7,500 – 50,000 บาท และช่วงอายุที่ 31 ปีขึ้นไป เริ่มมีระดับรายได้ที่เพิ่มมากขึ้น คือ มากกว่า 50,000 บาท (ตารางที่ 5 – 46)

ตารางที่ 5 – 46 ตารางเปรียบเทียบช่วงอายุและรายได้ (n=45)

อายุ (ปี)	รายได้ (บาท)						รวม (คน)
	0 – 7,500	7,501 – 18,000	18,001 – 50,000	50,001 – 85,000	85,001 – 160,000	160,001 ขึ้นไป	
21 – 25	0	1	3	0	0	0	4
26 – 30	0	2	4	0	0	0	6
31 – 35	0	2	2	1	2	2	9
36 – 40	0	0	9	3	0	1	13
41 – 45	0	0	4	0	0	0	4
46 – 50	0	0	3	0	0	0	3
51 – 55	0	0	2	0	1	0	3
56 – 60	0	0	1	0	1	1	3
รวม	0	5	28	4	4	4	45

- เปรียบเทียบช่วงอายุและสถานภาพ (n=45)

จากการเปรียบเทียบช่วงอายุและสถานภาพ ในช่วงอายุ 21 – 40 ปี จำนวนกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่จะมีสถานภาพโสด แต่ช่วงอายุ 41 ปีขึ้นไปส่วนใหญ่มีสถานภาพทางครอบครัวที่เปลี่ยนไป ทั้งสมรส และหย่าร้าง เป็นส่วนใหญ่ (ตารางที่ 5 – 47)

ตารางที่ 5 – 47 ตารางเปรียบเทียบช่วงอายุและสถานภาพ (n=45)

อายุ (ปี)	สถานภาพ			รวม (คน)
	โสด	สมรส	หย่าร้าง	
21 – 25	2	2	0	4
26 – 30	3	3	0	6
31 – 35	6	3	0	9
36 – 40	7	6	1	14
41 – 45	0	3	0	3
46 – 50	0	0	3	3
51 – 55	0	3	0	3
56 – 60	0	1	2	3
รวม	18	21	6	45

- เปรียบเทียบสถานภาพ รายได้ และรายได้ครัวเรือน (n=45)

จากการเปรียบเทียบสถานภาพ รายได้ และรายได้ครัวเรือน จะเห็นได้ว่าแต่ละสถานภาพจะมีรายได้เพิ่มขึ้นหากคิดเป็นรายได้ครัวเรือนเนื่องจากคิดคำนวณถึงรายได้ของสมาชิกภายในครอบครัวด้วย ทำให้เมื่อคำนวณรายได้ครัวเรือนออกมาแล้วรายได้จะมากกว่ารายได้ต้นที่มี สังเกตได้จากบุคคลที่มีสถานภาพโสด มีรายได้ต้นเริ่มต้นช่วง 7,501 – 18,000 บาท จำนวน 5 คน (ตารางที่ 5 – 48) แต่เมื่อดูตารางรายได้ครัวเรือนจะเห็นได้ว่า บุคคลที่มีสถานภาพโสด มีรายได้เพิ่มขึ้น จากรายได้ต้นเริ่มต้นอยู่ในช่วง 7,501 – 18,000 บาท (ตารางที่ 5 – 48) ก็มีรายได้ครัวเรือนเริ่มต้นในช่วง 18,001 – 50,000 บาท (ตารางที่ 5 – 49)

ตารางที่ 5 – 48 ตารางเปรียบเทียบสถานภาพและรายได้ (n=45)

สถานภาพ	รายได้ (บาท)						รวม (คน)
	0 – 7,500	7,501 – 18,000	18,001 – 50,000	50,001 – 85,000	85,001 – 160,000	160,001 ขึ้นไป	
โสด	0	5	8	2	2	1	18
สมรส	0	0	17	1	1	2	21
หย่าร้าง	0	0	3	1	1	1	6
รวม	0	5	28	4	4	4	45

ตารางที่ 5 – 49 ตารางเปรียบเทียบสถานภาพและรายได้ครัวเรือน (n=45)

สถานภาพ	รายได้ (บาท)						รวม (คน)
	0 – 7,500	7,501 – 18,000	18,001 – 50,000	50,001 – 85,000	85,001 – 160,000	160,001 ขึ้นไป	
โสด	0	0	10	2	2	4	18
สมรส	0	0	12	5	1	3	21
หย่าร้าง	0	0	2	0	2	2	6
รวม	0	0	24	7	5	9	45

- เปรียบเทียบสถานภาพและจำนวนสมาชิกในครอบครัว (n=45)

จากการเปรียบเทียบสถานภาพและจำนวนสมาชิกในครอบครัว จะเห็นได้ว่า บุคคลที่มีสถานภาพเป็นโสดส่วนใหญ่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 2 คน (จำนวน 7 คน) มีบุคคลที่มีสถานภาพ สมรสและหย่าร้าง มีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 2 คนขึ้นไป โดยบุคคลที่สมรสส่วนใหญ่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 3 คน และบุคคลที่หย่าร้างส่วนใหญ่ มีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 2 คน (ตารางที่ 5 – 50)

ตารางที่ 5 – 50 ตารางเปรียบเทียบสถานภาพและจำนวนสมาชิกในครอบครัว (n=45)

จำนวนสมาชิกในครอบครัว	สถานภาพ			รวม (คน)
	โสด	สมรส	หย่าร้าง	
1	3	0	0	3
2	7	4	4	11
3	5	12	2	19
4	2	2	0	4
5	1	1	0	2
6	0	1	0	1
7	0	1	0	1
รวม	18	21	6	45

- เปรียบเทียบค่าเฉลี่ยอายุ จำแนกตามเพศและรายได้ (n=45)

จากการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยอายุ จำแนกตามเพศและรายได้ จะเห็นได้ว่าค่าเฉลี่ยอายุของเพศชายและเพศหญิงเท่ากันในระดับรายได้เริ่มต้นที่ 7,501 – 18,000 บาท และเพศชายเริ่มหารายได้ที่มากขึ้นเร็วกว่าเพศหญิง คือช่วงรายได้ 18,001 – 50,000 บาท เพศชายอายุเฉลี่ย 37 ปี แต่เพศหญิงอายุเฉลี่ย 41 ปี (กล่าวคือ ห่างกัน 1 ช่วงอายุ ช่วงอายุละ 5 ปี) และในช่วงรายได้อื่นๆ อายุของเพศชายและหญิงไม่ได้แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ และช่วงรายได้ที่อายุของเพศชายและเพศหญิงเริ่มกลับมาแตกต่างกัน คือ 160,001 บาทขึ้นไป เพศหญิงมีอายุเฉลี่ย 36 ปี และเพศชายมีอายุเฉลี่ย 44 ปี (กล่าวคือห่างกัน 1 ช่วงอายุ ช่วงอายุละ 5 ปี) (ตารางที่ 5 – 51) และค่าเฉลี่ยอายุของผู้ขอกู้ทั้งหมด คือ 38 ปี ทั้งเพศชายและหญิง

ตารางที่ 5 – 51 ตารางเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยอายุแบ่งตามเพศและรายได้

เพศ	รายได้ (บาท)						อายุเฉลี่ย (ปี)
	0 – 7,500	7,501 – 18,000	18,001 – 50,000	50,001 – 85,000	85,001 – 160,000	160,001 ขึ้นไป	
ชาย	0	30	37	37	44	44	38
หญิง	0	30	41	36	43	36	38
รวม	0	30	38	37	44	40	38

จากการวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง จากข้อมูลทุติยภูมิของผู้กู้จากการซื้อโครงการบ้านฟ้า ทาวน์นี้ ปิ่นเกล้า – ดอนห้วย รวม 45 คน ที่สามารถระบุข้อมูลได้ทุกประเภทมาวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปร จึงสรุปลักษณะทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างได้ว่า จำนวนกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีช่วงอายุ 36 – 40 ปี และมีรายได้อยู่ที่ 18,000 – 50,000 บาท สถานภาพสมรส กลุ่มตัวอย่างที่มีอายุ 21 – 40 ปี ส่วนใหญ่จะมีสถานภาพโสดหรือสมรส แต่หากเป็นช่วงอายุ 40 ปีขึ้นไปส่วนใหญ่จะมีสถานภาพสมรส และมีหย่าร้างจำนวนหนึ่ง กลุ่มตัวอย่างที่โสดและหย่าร้างส่วนใหญ่จะมีสมาชิกในครอบครัว 2 คน แต่สถานภาพสมรสส่วนใหญ่จะมีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 3 คน และจากสถานภาพทำให้เห็นว่ารายได้ครัวเรือนจะสูงกว่ารายได้ส่วนตัว

5.2 สรุปปัจจัยที่ทำให้สถาบันการเงินปฏิเสธการอนุมัติสินเชื่อจากลูกค้า

จากการสัมภาษณ์เชิงลึกกับตัวแทนบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 2 บริษัท ได้แก่ บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ ซิ่ง จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัทละ 1 คน รวม 2 คน และ ธนาคาร 3 ธนาคาร ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ธนาคารละ 1 คน รวม 3 คน โดยใช้แบบสัมภาษณ์เดียวกันทั้งการสัมภาษณ์กับตัวแทนบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และตัวแทนธนาคาร ซึ่งสรุปออกมาเป็นปัจจัยหลักที่ใช้ในการพิจารณาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (ตารางที่ 5 – 54 และตารางที่ 5 – 55) ที่สอดคล้องกับสาเหตุที่ได้มาจากข้อมูลทฤษฎี โดยแบ่งออกเป็น 2 ปัจจัย คือ

- 1) ปัจจัยภายนอก คือ เกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (มาตรการ LTV) ที่บังคับใช้เมื่อ 1 เมษายน พ.ศ. 2562

จากการสัมภาษณ์กับตัวแทนตัวแทนบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 2 บริษัท พบว่า มาตรการนี้เป็นส่วนที่ทำให้ธนาคารมีการพิจารณาสินเชื่ออย่างเข้มงวดมากขึ้น ทำให้เกิดการปฏิเสธสินเชื่อที่มากขึ้น ซึ่งเป็นข้อมูลที่สัมพันธ์กับยอดโอนรวมโดยได้รับความอนุเคราะห์ข้อมูลทฤษฎีจากบริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ก่อนและหลัง 1 เมษายน พ.ศ. 2562 เป็นระยะเวลา 6 เดือน (ตารางที่ 5 – 52 และตารางที่ 5 – 53) จะเห็นได้ว่ายอดโอนของเดือนมีนาคม พ.ศ. 2562 และเดือนเมษายน พ.ศ. 2562 มียอดโอนรวมแตกต่างกันอย่างเห็นได้ชัด คือ เดือนมีนาคม บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) มียอดโอนรวม 63 ยูนิท มูลค่า 243 ล้านบาท แต่เดือนเมษายนมียอดโอนรวม 24 ยูนิท มูลค่า 122 ล้านบาท และบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) มียอดโอนรวม 1,058 ยูนิท มูลค่า 6,256 ล้านบาท แต่เดือนเมษายนมียอดโอนรวม 125 ยูนิท มูลค่า 505 ล้านบาท จากที่กล่าวมาทั้ง 2 บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มียอดโอนรวมลดลงอย่างชัดเจน

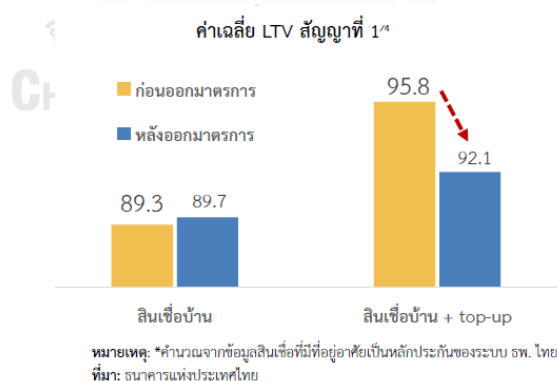
ตารางที่ 5 – 52 ยอดโอนรวมของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย 2 บริษัท ตามกรณีศึกษา ได้แก่ บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ก่อน 1 เมษายน พ.ศ. 2562 เป็นระยะเวลา 6 เดือน

	เดือน/ปี (พ.ศ.)	ยอดโอน NC GROUP		ยอดโอน ORIGIN PROPERTY	
		จำนวนยูนิท	ยอดโอน (ล้านบาท)	จำนวนยูนิท	ยอดโอน (ล้านบาท)
ก่อนเกณฑ์การกำกับดูแล สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (มาตรการ LTV) 6 เดือน (เดือนตุลาคม พ.ศ.2561 – เดือนมีนาคม พ.ศ. 2562)	10 / 2561	ระบุจำนวน ไม่ได้	636 ล้านบาท	433	3,380
	11 / 2561		(ยอดโอนรวมไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2561)	366	2,394
	12 / 2561			785	3,283
	01 / 2562	46	178	196	954
	02 / 2562	75	284	351	1,335
	03 / 2562	63	243	1,058	6,256
	รวม	ระบุจำนวน ไม่ได้ + 184	1,341	3,189	17,602

ตารางที่ 5 – 53 ยอดโอนรวมของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย 2 บริษัท ตามกรณีศึกษา ได้แก่ บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) หลัง 1 เมษายน พ.ศ. 2562 เป็นระยะเวลา 6 เดือน

	เดือน/ปี (พ.ศ.)	ยอดโอน NC GROUP		ยอดโอน ORIGIN PROPERTY	
		จำนวนยูนิต	ยอดโอน (ล้านบาท)	จำนวนยูนิต	ยอดโอน (ล้านบาท)
หลังเกณฑ์การกำกับดูแล สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (มาตรการ LTV) 6 เดือน (เดือนเมษายน – เดือน กันยายน พ.ศ. 2562)	04 / 2562	24	122	125	505
	05 / 2562	52	210	246	1,017
	06 / 2562	36	147	1,083	3,943
	07 / 2562	42	192	621	3,067
	08 / 2562	55	208	657	3,177
	09 / 2562	59	279	1,036	3,555
	รวม		268	1,158	3,768

จากการสัมภาษณ์กับทางธนาคารพบว่าจำนวนผู้ซื้อของทั้งตลาดลดลง ผู้ยื่นขอกู้ลดลง จากก่อนเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (มาตรการ LTV) คับใช้ แต่ไม่ได้มีการเพิ่มขึ้นของการปฏิเสธสินเชื่อตามสัดส่วน ซึ่งสอดคล้องกับข้อมูลของทางธนาคารแห่งประเทศไทยจากการประชุมชี้แจงการปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยวันที่ 22 มกราคม พ.ศ. 2563 (รูปที่ 5 – 1) แต่เป็นเพียงสัญญาที่ 1 เท่านั้นที่ไม่ได้รับผลกระทบ แต่สัญญาที่ 2 ขึ้นไปและสินเชื่อรีไฟแนนซ์ (Re – finance) ก็ได้รับผลกระทบเช่นกัน ทำให้เห็นว่า เกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (มาตรการ LTV) ที่บังคับใช้วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2562⁶⁸ ไม่ได้เป็นผลต่อสัดส่วนการปฏิเสธสินเชื่อของสัญญาที่ 1 อย่างมีนัยสำคัญ แต่มีผลต่อสัญญาที่ 2 ขึ้นไปและรีไฟแนนซ์ (Re – finance) มากกว่า



รูปที่ 5 – 1 ค่าเฉลี่ยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่ 1 ก่อนและหลังมาตรการ LTV พ.ศ. 2562
ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย. (2563). ประชุมชี้แจงการปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย. กรุงเทพมหานคร: ธนาคารแห่งประเทศไทย.

⁶⁸ ธนาคารแห่งประเทศไทย, ประชุมชี้แจงการปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (กรุงเทพมหานคร: ธนาคารแห่งประเทศไทย, 20 มกราคม พ.ศ. 2563 2563), http://www.ratchakitcha.soc.go.th/DATA/PDF/2563/E/026/T_0061.PDF.

เกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (มาตรการ LTV) อาจไม่ได้ส่งผลกระทบต่อสัญญาที่ 1 มากนัก แต่สัญญาที่ 2 ขึ้นไปก็ได้รับผลกระทบในการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ซึ่งสังเกตได้จากยอดการโอนของโครงการ บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 2 บริษัท ถึงแม้ว่า บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทที่ผลิตโครงการแนวราบเป็นส่วนใหญ่ ยอดโอนรวมลดลงกว่าครึ่งในช่วงเดือนเมษายนเมื่อเทียบกับเดือนมีนาคม และยอดโอนรวมของบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ยอดโอนรวมกว่าร้อยละ 80 ในช่วงเดือนเมษายนเมื่อเทียบกับเดือนมีนาคม ซึ่งเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (มาตรการ LTV) นั้นนอกจากส่งผลกระทบต่อผู้ซื้อแล้ว ยังส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการอีกด้วย

- 2) ปัจจัยภายใน คือ ปัจจัยในการพิจารณาสินเชื่อของทางธนาคาร โดยประเภทของโครงการไม่ได้เป็นผลต่อการอนุมัติแต่อย่างใด แต่ส่วนใหญ่เป็นโครงการราคาประมาณ 1 – 3 ล้านบาท และด้วยราคาจะสะท้อนประเภทโครงการ ทำเล และประเภทของลูกค้าด้วย
 - (1) รายได้ไม่ผ่านเกณฑ์: รายได้ของตัวผู้ขอกู้ไม่เพียงพอและไม่มีผู้ร่วม หรือหากมีผู้ร่วมรายได้รวมก็ยังไม่เพียงพอต่อเงินงวดในการผ่อนชำระคืน ทำให้ไม่มีความสามารถในการชำระหนี้คืน
 - (2) ที่มาของรายได้ไม่ชัดเจน: ที่มาของเงินในบัญชีไม่สามารถระบุได้แน่นอน ซึ่งสะท้อนจากความมั่นคงของการเดินบัญชีย้อนหลังตามระยะเวลาที่แต่ละธนาคารกำหนด
 - (3) ภาระหนี้เกิน: อาจมีความสามารถในการชำระหนี้ไม่เพียงพอ เนื่องจากมีภาระหนี้เกินกว่าที่ตามแต่ละธนาคารกำหนดเมื่อเทียบกับรายได้ ซึ่งต้องประกอบกับต้องมีเงินเหลือเพียงพอต่อครองชีพตนในปัจจุบันด้วย
 - (4) ดิตเครดิตบูโร: ทางธนาคารจะขอหนังสือยินยอมจากผู้ขอกู้ในการเปิดเผยข้อมูลจากบริษัท ข้อมูลเครดิตแห่งชาติ จำกัด เพื่อเข้าถึงประวัติเครดิตของผู้ขอกู้ ซึ่งหากผู้ขอกู้มีประวัติการค้างชำระหนี้ จะทำให้เกิดความไม่น่าเชื่อถือขึ้น โดยแต่ละธนาคารจะตรวจสอบประวัติย้อนหลัง หากเป็นการค้างชำระของค่าธรรมเนียมต่างๆ อาจไม่เป็นผลในการพิจารณา แต่ต้องชำระให้ครบ ทำให้ถูกต้องตามวิธีปฏิบัติ แต่หากเป็นหนี้สินส่วนอื่นจะมีผลในการพิจารณาด้วย
 - (5) อายุ: หากมีอายุมากเกินไปเมื่อเทียบกับอายุที่ธนาคารจำกัดเอาไว้ ทำให้เหลือระยะเวลาการผ่อนคิมน้อย และเงินงวดในการผ่อนชำระคืนสูง ซึ่งอาจเป็นไปได้ยากในการขอกู้ หรืออีกกรณีที่อายุน้อยเกินไป เมื่อเทียบกับตำแหน่งงาน และระยะเวลาในการทำงานที่เริ่มทำงานมา อาจจะไม่มีความมั่นคงทางการเงิน ซึ่งล้วนแล้วแต่เป็นผลในการพิจารณาทั้งสิ้น
 - (6) วุฒิการศึกษา: เป็นความน่าเชื่อถือของแต่ละบุคคล เนื่องจากสะท้อนให้เห็นถึงความสามารถในการหารายได้
 - (7) ความมั่นคงของอาชีพ: จากอาชีพหรือสายอาชีพที่มีความมั่นคงแตกต่างกันไป เช่น ผู้มีรายได้ประจำย่อมมีความมั่นคงมากกว่าผู้มีรายได้ไม่ประจำ เป็นต้น หรือสายอาชีพพิเศษต่างๆ ที่มีช่วงอายุที่ทำงานได้ยาวนานกว่าคนทั่วไป ก็จะมี ความมั่นคงมากกว่า

- (8) เงินออม: นอกจากพิจารณาปัจจัยในเรื่องของรายได้แล้ว ยังต้องพิจารณาถึงเงินออมด้วย เนื่องจากรายได้หลักอาจไม่มีความมั่นคงมากนัก หรืออาจมีหนี้สินต่อรายได้มาก ทำให้ต้องระวังในเรื่องการผ่อนชำระคืน แต่หากมีเงินออม เงินออมก็จะเป็นอีกสาเหตุหนึ่งในการพิจารณาด้วย เพราะเงินออมนี้สะท้อนให้เห็นถึงวินัยในด้านการเงินด้วย

ตารางที่ 5 – 54 ตารางแสดงปัจจัยที่ทำให้สถาบันการเงินปฏิเสธการอนุมัติสินเชื่อจากลูกค้า จากการสัมภาษณ์เชิงลึกกับตัวแทนบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 2 บริษัท ได้แก่ บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัทละ 1 คน รวม 2 คน

ปัจจัย	NC	ORIGIN
1. ปัจจัยภายนอก		
- เกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (มาตรการ LTV) บังคับใช้เมื่อ 1 เมษายน พ.ศ. 2562	✓	✓
2. ปัจจัยภายใน		
- รายได้ไม่ผ่านเกณฑ์	✓	✓
- ที่มาของรายได้ไม่ชัดเจน	✓	✓
- ภาระหนี้เกิน	✓	✓
- ดิตเครดิตบูโร	✓	✓

ตารางที่ 5 – 55 ตารางแสดงปัจจัยที่ทำให้สถาบันการเงินปฏิเสธการอนุมัติสินเชื่อจากลูกค้า จากการสัมภาษณ์เชิงลึกกับตัวแทน ธนาคาร 3 ธนาคาร ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ธนาคารละ 1 คน รวม 3 คน

ปัจจัย	KBANK	BBL	SCB
1. ปัจจัยภายนอก			
- เกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (มาตรการ LTV) บังคับใช้เมื่อ 1 เมษายน พ.ศ. 2562	-	-	-
2. ปัจจัยภายใน			
- รายได้ไม่ผ่านเกณฑ์	✓	✓	✓
- ที่มาของรายได้ไม่ชัดเจน	✓	✓	✓
- ภาระหนี้เกิน	✓	✓	✓
- ดิตเครดิตบูโร	✓	✓	✓
- อายุน้อย หรือ มากเกินไป	✓	✓	✓
- วุฒิการศึกษา	✓	✓	✓
- ความมั่นคงของอาชีพ	✓	✓	✓
- เงินออม	✓	✓	✓

5.3 สรุปข้อเสนอแนะแนวทางในการแก้ไขสำหรับผู้ขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ไม่ผ่านการอนุมัติจากสถาบันการเงิน

จากการสัมภาษณ์เชิงลึกกับตัวแทนบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 2 บริษัท ได้แก่ บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ ซึ่ง จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัทละ 1 คน รวม 2 คน และ ธนาคาร 3 ธนาคาร ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ธนาคารละ 1 คน รวม 3 คน โดยใช้แบบสัมภาษณ์เดียวกันทั้งการสัมภาษณ์กับตัวแทนบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และตัวแทนธนาคาร ซึ่งทั้งทางตัวแทนบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และตัวแทนธนาคารให้สัมภาษณ์สอดคล้องกัน จึงได้ข้อสรุปของข้อเสนอแนะแนวทางในการแก้ไขสำหรับผู้ขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ไม่ผ่านการอนุมัติตามปัจจัยหลักที่ทำให้สถาบันการเงินปฏิเสธการอนุมัติสินเชื่อจากลูกค้าใช้ในการพิจารณาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (ตาราง 5 – 56) ดังนี้

- 1) รายได้ไม่ผ่านเกณฑ์: หากรายได้ไม่เพียงพอ หรือรายได้ไม่ผ่านเกณฑ์ แนะนำให้หาผู้กู้ร่วมเพราะทำให้มีรายได้รวมมากขึ้น และแสดงรายได้เพิ่มเติมให้ชัดเจน
- 2) ที่มาของรายได้ไม่ชัดเจน: เติมนำบัญชีให้โปร่งใสอย่างน้อย 6 เดือนเพื่อให้เกิดความมั่นคงของรายได้ ให้เป็นบุคคลธรรมดา และตรวจสอบได้
- 3) ภาระหนี้เกิน: หากหนี้บางอย่างปิดได้ ให้ชำระเพื่อปิดหนี้ เพื่อที่จะลดภาระหนี้ และมีช่องว่างเพียงพอที่จะขอกู้เพิ่ม
- 4) ติดเครดิตบูโร: ชำระหนี้ที่ค้างชำระทั้งหมด แม้ประวัติจะไม่หายไป แต่จะตรวจสอบได้ว่าไม่มีการค้างชำระแล้ว แต่หากอยากมีประวัติเป็นบุคคลธรรมดา ต้องมีประวัติเป็นบุคคลธรรมดาไม่ต่ำกว่า 2 – 3 ปี เนื่องจากบริษัท ข้อมูลเครดิตแห่งชาติ จำกัด จะมีการเก็บประวัติย้อนหลัง 3 ปี
- 5) อายุ: หากถูกปฏิเสธจากเรื่องอายุ ผู้กู้ควรหาผู้กู้ร่วมเพื่อแสดงถึงความมั่นคงของรายได้ ความสามารถในการชำระ และระยะเวลาในการกู้ที่จะได้รับการพิจารณา
- 6) วุฒิการศึกษา: หากไม่มีวุฒิการศึกษาตามมาตรฐาน หรือไม่ได้รับการรับรอง ทำให้สะท้อนถึงอาชีพหรือความมั่นคงในอาชีพและการดำเนินชีวิต แนะนำให้หาผู้กู้ร่วม หรือผู้ค้ำประกัน เพื่อทำให้ผู้กู้หลักมีความมั่นคงจากผู้กู้ร่วม
- 7) ความมั่นคงของอาชีพ: หากอาชีพไม่มีความมั่นคง หรืออายุการทำงานไม่ถึงตามระยะเวลาที่ธนาคารกำหนด แนะนำให้หาผู้กู้ร่วม หรือผู้ค้ำประกัน เพื่อทำให้ผู้กู้หลักมีความมั่นคงจากผู้กู้ร่วม
- 8) เงินออม: ออมเงินให้เป็นวินัยย้อนหลังอย่างน้อย 6 เดือน รวมถึงพิจารณาจากจำนวนเงินออมด้วย

ตารางที่ 5 – 56 ตารางแสดงผลสรุปข้อเสนอแนะแนวทางในการแก้ไขสำหรับผู้ขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ไม่ผ่านการอนุมัติจากสถาบันการเงิน

ปัจจัยในการปฏิเสธสินเชื่อ	ข้อเสนอแนะแนวทางในการแก้ไข
1) รายได้ไม่ผ่านเกณฑ์	หาผู้กู้ร่วม
2) ที่มาของรายได้ไม่ชัดเจน	เดินบัญชีให้โปร่งใสอย่างน้อย 6 เดือน
3) ภาระหนี้เกิน	หากหนี้บางอย่างปิดได้ ให้ปิดหนี้ เพื่อที่จะลดภาระหนี้ และมีช่องว่างเพียงพอเพื่อที่จะขอกู้เพิ่ม
4) ติดเครดิตบูโร	ชำระหนี้ค้างชำระทั้งหมด
5) อายุ	หาผู้กู้ร่วม หรือผู้ค้ำประกัน
6) วุฒิการศึกษา	หาผู้กู้ร่วม หรือผู้ค้ำประกัน
7) ความมั่นคงของอาชีพ	หาผู้กู้ร่วม หรือผู้ค้ำประกัน
8) เงินออม	ออมเงินให้เป็นวินัยย้อนหลังอย่างน้อย 6 เดือน

5.4 สรุปข้อเสนอแนะวิธีการเตรียมความพร้อมในการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน

จากการสัมภาษณ์เชิงลึกกับตัวแทนบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 2 บริษัท ได้แก่ บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ ซิ่ง จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัทละ 1 คน รวม 2 คน และ ธนาคาร 3 ธนาคาร ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ธนาคารละ 1 คน รวม 3 คน โดยใช้แบบสัมภาษณ์เดียวกันทั้งการสัมภาษณ์กับตัวแทนบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และตัวแทนธนาคาร ซึ่งทั้งทางตัวแทนบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และตัวแทนธนาคารให้สัมภาษณ์สอดคล้องกัน จึงได้ข้อสรุปเป็นข้อเสนอแนะวิธีการเตรียมความพร้อมในการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน ดังนี้

- 1) **ทำ Pre – Approve:** การตรวจสอบความพร้อมในการซื้อที่อยู่อาศัยก่อนการขอสินเชื่อ เหมือนการกู้จริงหากแต่มีเอกสารบางอย่างที่ต้องมีเพิ่มเติมขอกู้จริงเท่านั้น ทั้งนี้การทำ Pre – Approve ทำให้การกู้จริงสะดวกมากยิ่งขึ้น เพราะทำให้ทราบถึงความสามารถของตนเองว่ามีคุณสมบัติเพียงพอในการขอกู้หรือไม่ หากไม่เพียงพอต้องเตรียมความพร้อมอย่างไร เพราะหากผู้ขอกู้ไม่เคยทำการขอกู้เลยโดยส่วนมากก็ไม่ทราบถึงกระบวนการที่เกิดขึ้น การทำ Pre – Approve ก็จะเป็นประโยชน์กับตัวเองด้วย เช่น ช่วยป้องกันไม่ให้สูญเสียเงินจากการผิดสัญญาจะซื้อขายในกรณีขอสินเชื่อไม่ผ่าน ช่วยป้องกันไม่ให้เสียประวัติและโอกาสในขอสินเชื่อ เพราะหากขอสินเชื่อไม่ผ่าน ต้องรออีก 1 – 2 ปี จึงจะสามารถยื่นขอสินเชื่อใหม่ได้ เป็นต้น

หากทำ Pre – Approve ผ่าน หมายความว่าผู้ขอสินเชื่อมีโอกาสดีที่จะขอสินเชื่อผ่าน แต่หากผลเป็นตรงกันข้าม ก็ยังไม่ควรที่จะจองหรือตกลงซื้อที่อยู่อาศัยกับผู้ขาย แต่อาจมีกรณีที่ Pre – Approve ผ่าน แต่ธนาคารไม่อนุมัติสินเชื่อก็ได้ ขึ้นอยู่กับการพิจารณาองค์ประกอบอื่นๆ เพิ่มเติม เช่น ความชัดเจนของที่มารายได้ ราคาประเมินของหลักประกันที่ต้องการซื้อ ซึ่งการทำ Pre –

Approve นั้นไม่มีค่าใช้จ่ายใดๆ โดยระยะเวลาผลของ Pre – Approve ใช้เวลาเพียงไม่กี่วันในขณะที่ การขอสินเชื่อใช้เวลาประมาณ 3 – 4 สัปดาห์ และธนาคารส่วนใหญ่จะคงสิทธิผลการ Pre – Approve ไว้ประมาณ 3 เดือน

- 2) ควรมีวิสัยทางการเงิน: การมีวิสัยทางการเงินนี้ สถาบันการเงินสามารถตรวจสอบได้จากการเดินบัญชีที่โปร่งใส วิสัยทางการเงิน การใช้บัตรเครดิต หรือบัตรเครดิตเงินสด รวมทั้งการทำธุรกรรมต่างๆ กับทางสถาบันการเงิน ซึ่งถ้าผู้กู้มีประวัติไม่ดี (ตรวจสอบได้จากบริษัท ข้อมูลเครดิตแห่งชาติ จำกัด) มีการค้างชำระ ชำระไม่ตรง วิสัยทางการเงินไม่ดี สถาบันการเงินจะเห็นความไม่น่าเชื่อถือจากตัวผู้กู้ ทำให้สถาบันการเงินไม่อนุมัติสินเชื่อ แต่ผู้กู้สามารถสร้างประวัติทางการเงินที่ดีได้ ผู้กู้สามารถใช้บัตรเครดิตเพื่อให้ธนาคารเห็นเลยว่าเรามีวินัยในการผ่อนชำระหนี้ ในการขอสินเชื่อก็จะได้รับการอนุมัติง่ายขึ้น เพราะมีประวัติที่ดีที่ตรวจสอบได้ ดังนั้นการใช้บัตรเครดิต หรือบัตรเครดิตจึงเหมือนดาบสองคมนั่นเอง
- 3) การประเมินตน: ก่อนทำการตัดสินใจกู้ยืม เราควรประเมินความพร้อมของตนเอง ไม่ว่าจะเป็น สถานะทางการเงิน ประวัติการชำระหนี้ หรือภาระหนี้สิน เพราะเมื่อเราทำการกู้ยืม ปัญหาเหล่านี้จะ ได้ไม่ส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องในด้านการเงิน อีกทั้งต้องเตรียมเงินที่เก็บออมให้พร้อม เพราะในการยื่นกู้ เราควรมีเงินเก็บส่วนหนึ่งสำหรับการจ่ายเงินค่างวด รวมถึงสามารถเป็นข้อมูลสำหรับ พิจารณากับทางสถาบันการเงินได้อีกด้วย

ในการประเมินตน ผู้กู้ควรสำรวจความต้องการของตนเองในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย ว่าอยากมีที่อยู่อาศัยแบบไหน เพราะที่อยู่อาศัยแต่ละประเภทมีความแตกต่างกัน ไม่ว่าจะเป็นเรื่องทำเลที่ตั้ง ราคา รูปแบบโครงการหรือที่อยู่อาศัย เนื้อที่ใช้สอย และการตกแต่ง เป็นต้น

ผู้ส่วนใหญ่เลือกทำเลที่ตั้งที่สมาชิกในครอบครัวสามารถเดินทางได้อย่างสะดวกที่สุด มาเป็นข้อพิจารณาอันดับแรก ได้แก่ การเดินทางไปสถานที่ทำงาน หรือสถานศึกษาของสมาชิกในครอบครัว ระบบโครงข่ายคมนาคมที่มีระบบขนส่งรองรับ ทำให้การเดินทางเพื่อปฏิบัติการกิจประจำวันสะดวกรวดเร็วและประหยัดค่าใช้จ่าย ซึ่งการเลือกทำเลที่ตั้งของบ้านจะพิจารณาจากความเหมาะสมกับความต้องการและวิถีชีวิตของคนในครอบครัวเป็นหลัก แต่ด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครันก็ตามมาด้วยราคาที่สูงขึ้น ซึ่งต้องคิดต่อไปอีกว่าค่าใช้จ่ายในการเดินทางที่จะเกิดขึ้น คุ่มค่ากับทำเลที่เลือกใหม่ การตั้งงบประมาณสำหรับการซื้อที่อยู่อาศัยจึงเป็นอีกเรื่องที่สำคัญ เพราะแต่ละคนมีกำลังทรัพย์ไม่เท่ากัน การเลือกที่อยู่อาศัยที่เหมาะสม นอกจากการเลือกประเภทที่อยู่อาศัยแล้ว ก็ยังควรพิจารณากำลังความสามารถในการผ่อนชำระ และค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นหลังจากมีที่อยู่อาศัยด้วย เช่น ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าผ่อนชำระ เป็นต้น ดังนั้นผู้กู้ไม่ควรซื้อบ้านราคาสูงเกินกำลัง เพราะผู้กู้จะต้องสามารถแบกรับภาระหนี้ในการผ่อนชำระต่อไปในอนาคตอีกนับสิบปี ซึ่งโดยทั่วไปค่าผ่อนบ้านในอัตราที่เหมาะสม คือ ร้อยละ 25 – 30 ของรายได้ เพราะถ้าภาระหนี้มากกว่านี้ จะทำให้ภาระหนี้ตึงมือ จนทำให้ไม่สามารถรักษาที่อยู่อาศัยเอาไว้ได้

บทที่ 6

สรุปผลการวิจัย อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

ในงานวิจัยหัวข้อ “ปัจจัยการปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของลูกค้าบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย กรณีศึกษา บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)” โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อ

- ศึกษาสาเหตุที่สถาบันการเงินปฏิเสธการอนุมัติสินเชื่อที่อยู่อาศัย
- วิเคราะห์ปัจจัยที่สถาบันการเงินปฏิเสธการอนุมัติสินเชื่อที่อยู่อาศัย
- เสนอแนะแนวทางในการแก้ไขสำหรับผู้ขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ไม่ผ่านการอนุมัติจากสถาบันการเงิน
- เสนอแนะวิธีการเตรียมความพร้อมในการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน

ประชากรกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ แบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ

- 1) ข้อมูลทุติยภูมิ: ผู้ซื้อโครงการที่อยู่อาศัยที่ถูกปฏิเสธสินเชื่อจากสถาบันการเงินอยู่ของผู้ซื้อโครงการบ้านฟ้า ทาวน์นี้ ปิ่นเกล้า – ดอนห้วย บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) และ ผู้ซื้อโครงการพอส ไอที คอนโด บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) จำนวน 75 คน
- 2) กลุ่มประชากรที่สัมภาษณ์เชิงลึก: แบ่งเป็น 2 กลุ่มย่อย คือ
 - (1) ตัวแทนผู้ประกอบการจากบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) รวมตัวแทนทั้งหมด 2 คน
 - (2) ตัวแทนจากธนาคารทางด้านสินเชื่อโดยคัดเลือกจากธนาคารแห่งปีในพ.ศ. 2562 ที่มีผลประกอบการมากที่สุด 3 อันดับแรกจากวารสารการเงินธนาคาร ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) รวมตัวแทนจากธนาคารทั้งหมด 3 คน

สรุปเนื้อหาและผลการวิจัยที่ได้จากการศึกษา โดยแบ่งเป็น

- 6.1 สรุปและอภิปรายผล เปรียบเทียบผลการวิจัยกับทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง
- 6.2 ข้อค้นพบที่ได้จากงานวิจัย
- 6.3 ข้อเสนอแนะจากงานวิจัย
- 6.4 ข้อเสนอแนะงานวิจัยต่อไปในอนาคต

6.1 สรุปและอภิปรายผลการศึกษา เปรียบเทียบผลการวิจัยกับทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

6.1.1 ผลจากข้อมูลทฤษฎี: จากผู้ขอกู้จากการซื้อโครงการบ้านฟ้า ทาวนนี่ ปิ่นเกล้า – ดอนห้วย บริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด (มหาชน) และ โครงการพอส ไอที คอนโด บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ที่ถูกปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน: ศึกษาสาเหตุที่สถาบันการเงินปฏิเสธการอนุมัติสินเชื่อที่อยู่อาศัย

1) สรุปข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง

ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง พบว่าสัดส่วนที่มากที่สุด คือ เพศหญิง อายุ 26 – 40 ปี สถานภาพสมรส มีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 3 คน รายได้ส่วนบุคคลอยู่ที่ 18,000 – 50,000 บาท และรายได้ครัวเรือน 18,000 – 50,000 บาท เช่นกันกับรายได้บุคคล

2) สรุปผลการวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง

การวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง จากข้อมูลทฤษฎีของผู้ขอกู้จากการซื้อโครงการบ้านฟ้า ทาวนนี่ ปิ่นเกล้า – ดอนห้วย ที่สามารถระบุข้อมูลได้ทุกประเภท รวม 45 คน มาวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปร จึงสรุปลักษณะทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างได้ว่า จำนวนกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีช่วงอายุ 36 – 40 ปี และมีรายได้อยู่ที่ 18,000 – 50,000 บาท สถานภาพสมรส กลุ่มตัวอย่างที่มีอายุ 21 – 40 ปี ส่วนใหญ่จะมีสถานภาพโสดหรือสมรส แต่หากเป็นช่วงอายุ 40 ปีขึ้นไป ส่วนใหญ่จะมีสถานภาพสมรส และหย่าร้างจำนวนหนึ่ง กลุ่มตัวอย่างที่โสด และหย่าร้างส่วนใหญ่จะมีสมาชิกในครอบครัว 2 คน แต่สถานภาพสมรสส่วนใหญ่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 3 คน และจากสถานภาพทำให้เห็นว่า รายได้ครัวเรือนจะสูงกว่ารายได้ส่วนตัว

3) สรุปสาเหตุการถูกปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

สาเหตุการในการถูกปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่เกี่ยวกับเรื่องรายได้ จากการศึกษากลุ่มตัวอย่างจำนวน 75 คน มีสาเหตุในการถูกปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยทั้งสิ้น 4 สาเหตุ โดยสาเหตุที่พบมากที่สุดคือ **ภาระหนี้เกิน** รองลงมาคือ ที่มาของรายได้ไม่ชัดเจน รายได้ไม่ผ่านเกณฑ์ ตีตกเครดิตบูโร ตามลำดับ และสามารถสรุปได้ว่าประเภทโครงการที่แตกต่างกัน มีสาเหตุหลักของการถูกปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยต่างกัน กล่าวคือ โครงการแนวราบ หรือโครงการบ้านฟ้า ทาวนนี่ ปิ่นเกล้า – ดอนห้วย มีสาเหตุหลักคือ รายได้ไม่ผ่านเกณฑ์ แต่โครงการแนวสูง หรือโครงการพอส ไอที คอนโด มีสาเหตุหลัก คือ ภาระหนี้เกิน

จากสาเหตุที่กล่าวมาส่วนใหญ่เป็นเรื่องเกี่ยวกับเรื่องรายได้ ซึ่งมีความสอดคล้องกับทฤษฎีหลักเกณฑ์การวิเคราะห์เครดิตของสถาบันการเงิน โดยแบ่งออกเป็น นโยบาย 6 C (ใช้พิจารณาการขอสินเชื่อของผู้ขอกู้ โดยใช้นโยบายนี้ประเมินความเสี่ยงของผู้ขอกู้)⁶⁹ และ นโยบาย 3 P (ประเมินผู้ให้กู้ยืม ว่าต้องรับเข้าความเสี่ยงในกรณีและผู้ขอกู้นั้นไม่สามารถชำระหนี้ได้)⁷⁰ โดยมีลักษณะที่สอดคล้องกัน คือ

⁶⁹ กฤษฎา สังขมณี, การจัดการสินเชื่อ.

⁷⁰ ชรินทร์ พิทยาวิวิท, ตลาดการเงินประเทศไทย.

- นโยบาย 6 C: Capacity (พิจารณาความสามารถในการชำระหนี้ โดยดูจากรายได้ อาชีพการงาน หนี้สินเดิมที่มีอยู่ ระดับการครองชีพสุขภาพ) และ Character (คุณสมบัติและประวัติส่วนตัวของผู้กู้ เช่น ประวัติการชำระหนี้ ที่อยู่ (ต้องไม่เปลี่ยนบ่อย) ข้อมูลด้านครอบครัว อายุ ฐานะทางสังคม การศึกษา เป็นต้น และคุณสมบัติเฉพาะด้าน เช่น หน้าที่งาน ตำแหน่งงาน ความชำนาญงาน เป็นต้น)
- นโยบาย 3 P: Payment คือ ความสามารถในการชำระคืน การทราบที่มาของเงินที่นำมาชำระคืน

4) สรุปข้อมูลของผู้ขอกู้ในรูปแบบฟอร์มขอกู้ของสถาบันการเงินต่างๆ

- รายละเอียดการขอสินเชื่อ: ผลิตภัณฑ์สินเชื่อ (ประเภทสินเชื่อของแต่ละธนาคาร), วงเงินที่ขอกู้, ระยะเวลา กู้, จำนวนเงินผ่อนชำระรายเดือน, วิธีการผ่อนชำระ, ดอกเบี้ย, วัตถุประสงค์ของการขอสินเชื่อ
- ข้อมูลส่วนบุคคล: อายุ, ระดับการศึกษา, สถานภาพ (ประวัติคู่สมรส จำนวนบุตร อายุบุตร ระดับ การศึกษาบุตร)
- ลักษณะที่อยู่อาศัย: ประเภทที่อยู่อาศัยปัจจุบัน, ลักษณะการอยู่อาศัยปัจจุบัน, ระยะเวลาที่อยู่อาศัย ปัจจุบัน, ปลอดภาระหรือไม่
- ข้อมูลการทำงาน: อาชีพ/ สาขาอาชีพ (ผู้มีรายได้ประจำ), ประเภทธุรกิจ (กรณีผู้มีรายได้ประจำให้ระบุ ประเภทธุรกิจของนายจ้าง), ตำแหน่ง – ฝ่าย/ แผนก, ระยะเวลาในการทำงาน, วิธีรับเงินเดือน
- ข้อมูลด้านการเงิน: รายได้หลัก, รายได้อื่นๆ พร้อมเอกสารประกอบ, รายได้ครัวเรือนเฉลี่ย, รายจ่ายต่อ เดือน, แยกแยะบัญชีและทรัพย์สิน, แหล่งที่มาของเงินที่จะนำมาชำระ
- ข้อมูลหนังสือให้ความยินยอม: หนังสือให้ความยินยอมในการเปิดเผยข้อมูลจากบริษัท ข้อมูลเครดิต แห่งชาติ จำกัด

จากข้อมูลของผู้ขอกู้ในรูปแบบฟอร์มขอกู้ของสถาบันการเงินมีความสอดคล้องกับทฤษฎีหลักเกณฑ์ การวิเคราะห์เครดิตของสถาบันการเงิน โดยแบ่งออกเป็น นโยบาย 6 C (ใช้พิจารณาการขอสินเชื่อของผู้ขอกู้ โดย ใช้นโยบายนี้ประเมินความเสี่ยงของผู้ขอกู้)⁷¹ และ นโยบาย 3 P (ประเมินผู้ให้กู้ยืม ว่าต้องรับเข้าความเสี่ยงในกรณีที่ ผู้ขอกู้นั้นไม่สามารถชำระหนี้ได้)⁷² โดยมีลักษณะที่สอดคล้องกัน คือ

- นโยบาย 6 C: Character (คุณสมบัติและประวัติส่วนตัวของผู้กู้ เช่น ประวัติการชำระหนี้ ที่อยู่ และ ภูมิฐานะ ข้อมูลด้านครอบครัว อายุ ฐานะทางสังคม การศึกษา เป็นต้น และคุณสมบัติเฉพาะด้าน เช่น หน้าที่งาน ตำแหน่งงาน ความชำนาญงาน เป็นต้น) Capacity (พิจารณาความสามารถในการ ชำระหนี้ โดยดูจากรายได้ อาชีพการงาน หนี้สินเดิมที่มีอยู่ ระดับการครองชีพสุขภาพ) และ Capital (เงินทุน ฐานะทางการเงิน ความเข้มแข็งทางการเงิน) และ Collateral (ทรัพย์สินที่ผู้ขอสินเชื่อที่ นำมาเป็นหลักประกันการชำระหนี้ในอนาคต เพื่อป้องกันความเสี่ยงต่อการเกิดหนี้สูญ)

⁷¹ กฤษฎา สังขมณี, การจัดการสินเชื่อ.

⁷² ชรินทร์ พิทยาวิวิท, ตลาดการเงินประเทศไทย.

- นโยบาย 3 P: Purpose (วัตถุประสงค์ของการขอยืม) และ Payment (ความสามารถในการชำระคืน การทราบที่มาของเงินที่นำมาชำระคืน)

6.1.2 ผลจากการสัมภาษณ์เชิงลึก: จากตัวแทนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตามกรณีศึกษา 2 แห่ง และสถาบันการเงิน 3 แห่ง รวม 5 คน

6.1.2.1 วิเคราะห์ปัจจัยที่สถาบันการเงินปฏิเสธการอนุมัติสินเชื่อที่อยู่อาศัย: ผลสรุปออกมาสอดคล้องกับสาเหตุที่ได้มาจากข้อมูลทฤษฎี โดยแบ่งออกเป็น 2 ปัจจัย คือ ปัจจัยภายนอก และ ปัจจัยภายใน ได้แก่

- 1) ปัจจัยภายนอก คือ เกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (มาตรการ LTV) ที่บังคับใช้เมื่อวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2562
- จากการสัมภาษณ์กับตัวแทนบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์: พบว่ามาตรการนี้เป็นส่วนที่ทำให้ธนาคารมีการพิจารณาสินเชื่อที่เข้มงวดมากขึ้นและเกิดการปฏิเสธสินเชื่อที่มากขึ้น สอดคล้องกับข้อมูลทฤษฎียอดโอนรวมจากบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตามกรณีศึกษา ก่อนและหลัง 1 เมษายน พ.ศ. 2562 เป็นระยะเวลา 6 เดือน โดยรวมมียอดโอนลดลงเกินกว่าครึ่งในช่วงเดือนเมษายนเมื่อเทียบกับเดือนมีนาคม ทำให้เห็นว่าเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (มาตรการ LTV) นั้นนอกจากส่งผลกระทบต่อผู้ขอกู้แล้วยังส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการอีกด้วย
 - จากการสัมภาษณ์ทางธนาคาร: พบว่ามาตรการนี้ ไม่ได้มีผลต่อการเพิ่มขึ้นหรือลดลงของการปฏิเสธสินเชื่อตามสัดส่วน เพียงแต่จำนวนผู้ซื้อของทั้งตลาดลดลง ผู้ยื่นขอกู้ลดลงเท่านั้น สอดคล้องกับข้อมูลจำนวนการให้สินเชื่อสัญญาที่ 1 ทั้งก่อนและหลังเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (มาตรการ LTV) บังคับใช้ของทางธนาคารแห่งประเทศไทยจากการประชุมชี้แจงการปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยวันที่ 22 มกราคม พ.ศ. 2563⁷³ ซึ่งจำนวนการให้สินเชื่อสัญญาที่ 1 ทั้งก่อนและหลังเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (มาตรการ LTV) ไม่ได้แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ แต่มาตรการนี้มีผลต่อสัญญาที่ 2 ขึ้นไปและสินเชื่อรีไฟแนนซ์ (Re – finance) มากกว่า ไม่ได้เป็นผลต่อสัดส่วนการปฏิเสธสินเชื่อแต่อย่างใด

ผลสรุปจากการสัมภาษณ์เชิงลึก ประกอบกับข้อมูลทฤษฎี จะเห็นได้ว่า เกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (มาตรการ LTV) ที่บังคับใช้เมื่อวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2562 ไม่เป็นผลต่อสัดส่วนการปฏิเสธสินเชื่อสัญญาที่ 1 ซึ่งสอดคล้องกับจำนวนการให้สินเชื่อสัญญาที่ 1 กล่าวคือ เกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (มาตรการ LTV) ไม่ได้เป็นผลต่อสัดส่วนจำนวนการให้สินเชื่อสัญญาที่ 1 แต่เกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (มาตรการ LTV) เป็นผลกับสัญญาที่ 2 ขึ้นไป และสินเชื่อรีไฟแนนซ์ (Re – finance) ซึ่ง

⁷³ ธนาคารแห่งประเทศไทย, ประชุมชี้แจงการปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย.

สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยพ.ศ. 2562⁷⁴ คือ เพื่อยกระดับมาตรฐานการพิจารณาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน เพื่อ**ลดอุปสงค์เทียม ช่วยอุปสงค์จริง** เพื่อดูแลประชาชนที่ต้องการที่อยู่อาศัยให้ซื้อได้ในราคาที่เหมาะสม จากที่กล่าวมา**อุปสงค์จริง คือผู้ขอกู้สัญญาที่ 1 และอุปสงค์เทียม คือ ผู้ขอกู้สัญญาที่ 2** ขึ้นไป

2) **ปัจจัยภายใน** คือ ปัจจัยในการพิจารณาสินเชื่อของทางธนาคาร ซึ่งพิจารณาจากตัวผู้กู้เอง

- ทางธนาคารมีการให้คะแนนจากข้อมูลของผู้ขอกู้ โดยใช้ระบบเครดิตสกอร์ริง (Credit Scoring) ซึ่งการใช้เครดิตสกอร์ริงของทางธนาคาร**สอดคล้องกับแนวคิดการบริหารสินเชื่อ⁷⁵** คือ การบริหารความเสี่ยงทางด้านการปฏิบัติการ (Operational Risk)
- ปัจจัยที่สถาบันการเงินปฏิเสธการอนุมัติสินเชื่อเกี่ยวข้องกับเรื่องการเงินเป็นส่วนใหญ่ และยังคงสอดคล้องกับสาเหตุการถูกปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจากข้อมูลหตุยภูมิของผู้ขอกู้ด้วย โดยสรุปออกมาได้ทั้งหมด 8 ปัจจัย ได้แก่ รายได้ไม่ผ่านเกณฑ์ ที่มาของรายได้ไม่ชัดเจน ภาระหนี้เกิน ดิตเครดิตบูโร อายุ วุฒิ การศึกษา ความมั่นคงของอาชีพ และเงินออม โดยมี **“ภาระหนี้เกิน”** เป็นปัจจัยหลักซึ่งสอดคล้องกับสาเหตุการถูกปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจากข้อมูลหตุยภูมิของผู้ขอกู้ โดย**ปัจจัยภายในที่สถาบันการเงินปฏิเสธการอนุมัติสินเชื่อมีความสอดคล้องกับแนวคิด ทฤษฎี ดังนี้**
 - **แนวคิดการบริหารสินเชื่อ:** การบริหารความเสี่ยงทางด้านเครดิต (Credit Risk) คือ เป็นการศึกษา**ความสัมพันธ์ของรายได้ต่อวงเงินที่ให้กู้** โอกาสที่จะเกิดความสูญเสียกระจายออกไปตามจำนวนลูกหนี้ ความเสี่ยงทางด้านเครดิตขึ้นอยู่กับการวางแผนเงื่อนไขในการให้สินเชื่อที่เหมาะสม เช่น ระดับรายได้ต่อวงเงินให้กู้ ประเภทรายได้ ที่มาของรายได้ วงเงินสินเชื่อต่อราคาที่อยู่อาศัย ภาระหนี้สินอื่น เป็นต้น และการบริหารความเสี่ยงทางด้านการปฏิบัติการ (Operational Risk) คือ การ**ตรวจสอบด้วยระบบเครดิต (Credit Bureau)**
 - **ทฤษฎีหลักเกณฑ์การวิเคราะห์เครดิตของสถาบันการเงิน:** แบ่งออกเป็น นโยบาย 6 C⁷⁶ และ นโยบาย 3 P⁷⁷ โดยมีลักษณะที่สอดคล้องกัน คือ
 - นโยบาย 6 C: Character (คุณสมบัติและประวัติส่วนตัวของผู้กู้ เช่น ประวัติการชำระหนี้ ที่อยู่ และภูมิลำเนา ข้อมูลด้านครอบครัว อายุ ฐานะทางสังคม การศึกษา เป็นต้น และคุณสมบัติเฉพาะด้าน เช่น หน้าที่งาน ตำแหน่งงาน ความชำนาญงาน เป็นต้น) Capacity (พิจารณาความสามารถในการชำระหนี้ โดยดูจากรายได้ อาชีพการงาน หนี้สินเดิมที่มีอยู่ ระดับการครองชีพสุขภาพ) และ Capital (เงินทุน ฐานะทางการเงิน ความเข้มแข็งทางการเงิน) และ Collateral (ทรัพย์สินที่ผู้ขอสินเชื่อที่นำมาเป็นหลักประกันการชำระหนี้ในอนาคต เพื่อป้องกันความเสี่ยงต่อการเกิดหนี้สูญ)

⁷⁴ ธนาคารแห่งประเทศไทย, "การปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย."

⁷⁵ สุนีย์ ศักรินพันธ์, การบริหารเครดิต.

⁷⁶ กฤษฎา สังขมณี, การจัดการสินเชื่อ.

⁷⁷ ชรินทร์ พิทยาวิวิท, ตลาดการเงินประเทศไทย.

- นโยบาย 3 P: Purpose (วัตถุประสงค์ของการขอกู้ยืม) และ Payment (ความสามารถในการชำระคืน การทราบที่มาของเงินที่นำมาชำระคืน)
- นอกเหนือจากทฤษฎีข้างต้นที่สอดคล้องกับปัจจัยภายในที่สถาบันการเงินปฏิเสธการอนุมัติสินเชื่อแล้ว ยังมีวิทยานิพนธ์เรื่อง เกณฑ์การคัดเลือกผู้ได้รับสิทธิโครงการบ้านเอื้ออาทรกับความสามารถในการผ่อนชำระหนี้เพื่อที่อยู่อาศัย: กรณีศึกษาลูกค้าโครงการบ้านเอื้ออาทรบางโหลง 1 จังหวัดสมุทรปราการ⁷⁸ ของ วิสุทธิดา นครชัย (พ.ศ. 2550) ที่สอดคล้องกัน คือเกณฑ์ในการพิจารณาผู้ได้รับสิทธิ คือ เพศ, ระดับการศึกษา, อายุ, อาชีพ, รายได้, จำนวนผู้อยู่อาศัยร่วม, จำนวนผู้อยู่อาศัยร่วมที่มีรายได้ ซึ่งสอดคล้องกับปัจจัยที่ภายในที่สถาบันการเงินปฏิเสธการอนุมัติสินเชื่อ

6.1.2.2 เสนอแนะแนวทางในการแก้ไขสำหรับผู้ขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ไม่ผ่านการอนุมัติจากสถาบันการเงิน: โดยอ้างอิงจากปัจจัยที่ได้จากการวิเคราะห์ และมีการสรุปได้ดังนี้

- รายได้ไม่ผ่านเกณฑ์: แนะนำให้หาผู้กู้ร่วมและแสดงรายได้เพิ่มเติมให้ชัดเจน เพื่อให้มีรายได้รวมมากขึ้น
- ที่มาของรายได้ไม่ชัดเจน: เติมน้ำหนักให้โปร่งใสอย่างน้อย 6 เดือนเพื่อให้เกิดความมั่นคง
- ภาระหนี้เกิน: หากหนี้ปิดได้ ให้ปิดหนี้ เพื่อลดภาระหนี้ และสามารถขอกู้เพิ่มได้
- ตีตราเครดิตบูโร: ชำระหนี้ที่ค้างชำระทั้งหมด
- อายุ: ควรหาผู้กู้ร่วม เพื่อแสดงถึงความมั่นคงของรายได้ ความสามารถในการชำระ และระยะเวลาในการกู้ที่จะได้รับการพิจารณา
- ความมั่นคงของอาชีพ: หากอาชีพไม่มีความมั่นคง แนะนำให้หาผู้กู้ร่วม หรือผู้ค้ำประกัน
- เงินออม: ออมเงินให้เป็นวินัยอย่างน้อย 6 เดือน รวมถึงดูจำนวนเงินออมด้วย

ตารางที่ 6 – 1 ตารางเสนอแนะแนวทางในการแก้ไขสำหรับผู้ขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ไม่ผ่านการอนุมัติจากสถาบันการเงิน

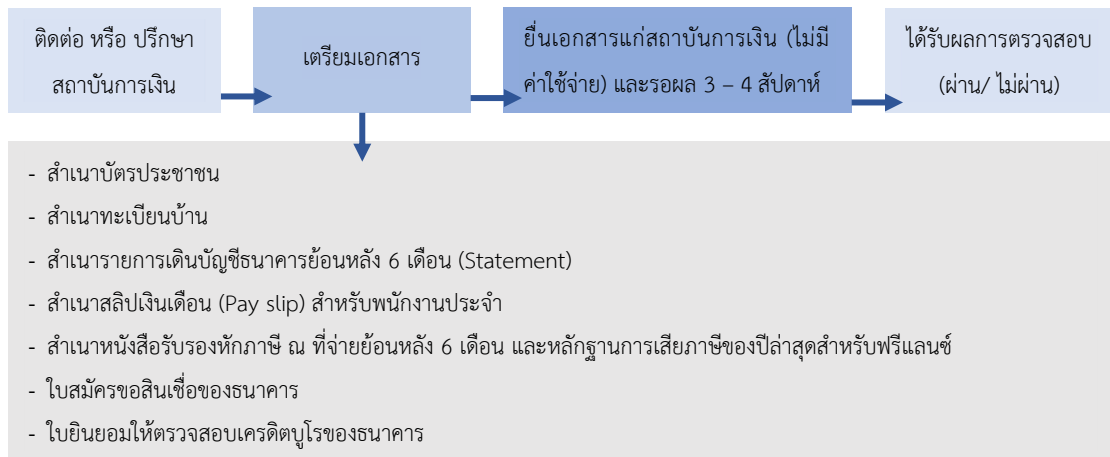
ปัจจัยในการปฏิเสธสินเชื่อ	ข้อเสนอแนะแนวทางในการแก้ไข
<ul style="list-style-type: none"> • รายได้ไม่ผ่านเกณฑ์ • อายุน้อยหรือมากเกินไป • ความมั่นคงของอาชีพ • วุฒิการศึกษา 	หาผู้กู้ร่วม หรือผู้ค้ำประกัน
<ul style="list-style-type: none"> • ที่มาของรายได้ไม่ชัดเจน • เงินออม 	เติมน้ำหนักให้โปร่งใสและมีวินัยอย่างน้อย 6 เดือน
<ul style="list-style-type: none"> • ภาระหนี้เกิน 	หากหนี้บางอย่างปิดได้ ให้ปิดหนี้ เพื่อที่จะลดภาระหนี้ และมีช่องว่างเพียงพอเพื่อที่จะขอกู้เพิ่ม
<ul style="list-style-type: none"> • ตีตราเครดิตบูโร 	ชำระหนี้ค้างชำระทั้งหมด

⁷⁸ วิสุทธิดา นครชัย, "เกณฑ์การคัดเลือกผู้ได้รับสิทธิโครงการบ้านเอื้ออาทรกับความสามารถในการผ่อนชำระหนี้เพื่อที่อยู่อาศัย: กรณีศึกษา ลูกค้าโครงการบ้านเอื้ออาทรบางโหลง1 จังหวัดสมุทรปราการ."

6.1.2.3 เสนอแนะวิธีการเตรียมความพร้อมในการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน: สรุปออกมาได้ดังนี้

1) ทำ Pre – Approved: เพื่อให้ทราบถึงความสามารถของตนเอง ว่ามีคุณสมบัติพอในการขอกู้หรือไม่

แผนภูมิที่ 6 – 1 แสดงขั้นตอนการทำ Pre – Approved อย่างง่าย



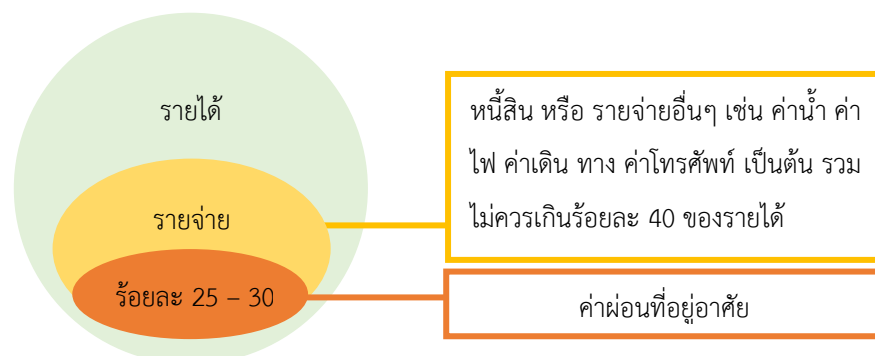
2) มีวินัยทางการเงิน: ทั้งการเดินบัญชีและประวัติเครดิตบูโรที่เป็นบุคคลปกติ วินัยทางการเงิน

แผนภูมิที่ 6 – 2 แสดงช่วงเวลาการมีวินัยทางการเงิน



3) การประเมินตน: ประเมินตนเองถึงความสามารถในการชำระหนี้ การรายจ่าย อีกทั้งประเมินรายได้ตนให้เหมาะกับราคาที่อยู่อาศัยที่ต้องการซื้อด้วย ซึ่งโดยทั่วไปค่าผ่อนบ้านในอัตราที่เหมาะสมคือ ร้อยละ 25 – 30 ของรายได้

แผนภูมิที่ 6 – 3 แสดงสัดส่วนการจัดการกับรายได้



โดยปัจจัยที่สถาบันการเงินปฏิเสธการอนุมัติสินเชื่อที่อยู่อาศัยสอดคล้องกับแนวคิดการประเมินกำลังเงินในการซื้อบ้าน⁷⁹ โดยมีลักษณะที่สอดคล้องกันดังนี้

- กฎมาตรฐาน คือ การใช้จ่ายเงินเพื่อซื้อหรือผ่อนที่อยู่อาศัย โดยที่มูลค่าของที่อยู่อาศัยที่จะซื้อ ไม่ควรเกินสองเท่าของรายได้รวมของครัวเรือนต่อปี เช่น ถ้ารายได้เบื้องต้นสุทธิของครัวเรือนปีละ 250,000 บาท ก็ควรซื้อบ้านในราคาอย่างสูงไม่เกิน 625,000 บาท เป็นต้น
- กฎรายได้เบื้องต้น คือ ค่าใช้จ่ายทั้งหมดของการมีที่อยู่อาศัย จะต้องไม่เกินหนึ่งในสี่ของรายได้ที่ได้รับในแต่ละเดือน โดยอัตราส่วนที่เหมาะสม คือ ไม่ควรเกินร้อยละ 25 – 30 ของรายได้ขั้นต้นของบุคคลหรือครอบครัวนั้น ตัวอย่างเช่น รายได้เบื้องต้นสุทธิต่อเดือนของครัวเรือนเดือนละ 20,000 บาท รายจ่ายในการมีที่อยู่อาศัยควรจะไม่เกินเดือนละ 6,000 บาท เป็นต้น ซึ่งค่าใช้จ่ายของการมีบ้านรวมถึง ค่าผ่อนบ้าน ค่าภาษีบ้าน ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าน้ำ ค่าไฟ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ อีกด้วย

จากการประเมินตนเองนั้น สามารถทำได้อย่างง่ายดังนี้

3. ประเมินรายรับ (รวมถึงโบนัส หรือเงินจากอาชีพเสริม เป็นต้น) รายจ่าย (เช่น ค่าครองชีพ ค่าเดินทาง ค่าน้ำ ค่าไฟ ภาระหนี้สินอื่น เป็นต้น) ธนาคารจะนำทั้งรายได้ รายจ่าย มาประกอบกันเพื่อพิจารณาความสามารถทางการเงินของผู้กู้ โดยรวมภาระหนี้สินทั้งหมด ทั้งหนี้สินระยะยาว (สินเชื่อที่อยู่อาศัย) และระยะสั้น (บัตรเครดิต เงินสด บัตรเครดิต เป็นต้น)
4. คำนวณความสามารถในการผ่อนชำระหนี้สูงสุดต่อเดือนจากรายรับ รายจ่ายและภาระหนี้สินทั้งหมด
5. จากความสามารถในการผ่อนชำระหนี้สูงสุด สามารถนำมาคิดยอดวงเงินกู้ที่ตนเองสามารถผ่อนชำระคืนได้
6. หากอยากรู้ว่าวงเงินที่ขอกู้ไปนั้นรวมกับดอกเบี้ยของสถาบันการเงินแล้วเป็นเท่าไร สามารถหาดอกเบี้ยเงินกู้ในแต่ละเดือนอย่างง่ายได้

สูตรการคำนวณความสามารถในการผ่อนชำระหนี้สูงสุดต่อเดือน⁸⁰

ความสามารถในการผ่อนชำระหนี้สูงสุด = (รายได้ × อัตราส่วนหนี้สินต่อรายได้ตามแต่ละธนาคารกำหนด (%)) – หนี้สินทั้งหมด

** หมายเหตุ อัตราส่วนหนี้สินต่อรายได้ เรียกอีกอย่างหนึ่งว่า Debt Service Ratio (DSR)

สูตรคำนวณยอดวงเงินกู้⁸¹

ยอดวงเงินกู้ = (ความสามารถในการชำระหนี้ × 1,000,000) ÷ 7,000

** หมายเหตุ โดยปกติธนาคารจะกำหนดเงื่อนไขของผู้ให้สามารถแบกรับภาระหนี้ได้ที่ร้อยละ 40 ของรายได้ต่อเดือน และอัตราขั้นต่ำของเงินผ่อนชำระต่องวดที่ธนาคารใช้โดยประมาณ เริ่มต้นที่ วงเงินกู้ 1 ล้านบาท : 7,000 บาท

⁷⁹ สุขใจ น้ำมุด, กลยุทธ์การบริการการเงินบุคคล.

⁸⁰ บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน), "เงินเดือน 20,000 มนุษย์เงินเดือนกู้เงินซื้อบ้านได้กี่ล้าน."

⁸¹ เรื่องเดียวกัน

ตัวอย่างที่ 1 นาย A มีรายได้ 70,000 บาท ต่อเดือน โดยที่ไม่มีภาระหนี้ระยะยาว แต่มีหนี้บัตรเครดิต คิดเป็นร้อยละ 5 ของรายได้ โดยใช้ความสามารถแบกรับภาระหนี้ที่ ร้อยละ 40

$$\begin{aligned} \text{ความสามารถในการผ่อนชำระหนี้สูงสุดของนาย A} &= (70,000 \times 40\%) - (70,000 \times 5\%) \\ &= 28,000 - 3,500 = 24,500 \quad \text{บาท} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{จำนวนยอดวงเงินกู้ของนาย A} &= (\text{ความสามารถในการชำระหนี้} \times 1,000,000) \div 7,000 \\ &= (24,500 \times 1,000,000) \div 7,000 = 3,500,000 \quad \text{บาท} \end{aligned}$$

ดังนั้น นาย A มีความสามารถในการผ่อนชำระหนี้สูงสุดต่อเดือน คือ 24,500 บาท และยอดวงเงินกู้โดยประมาณที่นาย A สามารถแบกรับการผ่อนชำระคืนอยู่ที่ 3,500,000 บาท

สูตรการคิดดอกเบี้ยเงินกู้⁸² ในที่นี้จะคิดแบบลดต้นลดดอก (Effective Rate) ซึ่งใช้คำนวณดอกเบี้ยของสินเชื่อเกือบทุกประเภท เช่น สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยคิดดอกเบี้ยจากเงินต้นคงเหลือในแต่ละงวด โดยแบ่งออกเป็น 2 กรณีคือ

- กรณีที่ 1: กรณีทั่วไป โดยจำนวนเงินที่ต้องชำระหนี้ในแต่ละเดือนจะไม่เท่ากัน มีสูตรการคำนวณคือ

$$\text{ดอกเบี้ยที่จ่ายในงวดนั้น} = \frac{\text{เงินต้นคงเหลือ} \times \text{อัตราดอกเบี้ยต่อปี} \times \text{จำนวนวันในงวด}}{\text{จำนวนวันใน 1 ปี (365 หรือ 366 วัน)}}$$

**หมายเหตุ จำนวนวันใน 1 ปี = 365 หรือ 366 วันก็ได้ แต่ต้องเป็นจำนวนวันเดียวกันกับที่สถาบันการเงินกำหนด

ตัวอย่างที่ 2 ยอดเงินกู้ 120,000 บาท ผ่อน 6 เดือน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 10 ต่อปี โดยอนุมัติวงเงินวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563

ขั้นตอนที่ 1: จำนวนจำนวนเงินที่ต้องผ่อนชำระต่อเดือน = ยอดเงินกู้ / จำนวนงวดที่ต้องชำระ
จำนวนเงินที่ต้องผ่อนชำระต่อเดือน = $120,000 / 6 = 20,000$ เดือน

ขั้นตอนที่ 2: จำนวนดอกเบี้ย จะคำนวณตามจำนวนวันในแต่ละเดือน และดอกเบี้ยจะลดลงตามยอดเงินกู้หรือเงินต้นที่ลดลงด้วย

$$\begin{aligned} \text{งวดที่ 1: เดือน มกราคม (31 วัน)} &= (120,000 \times 10\% \times 31) / 365 = 1,020 \text{ บาท} \\ \text{ดังนั้น เงินงวดที่ 1 ต้องชำระ} &= 20,000 + 1,020 = 21,020 \text{ บาท} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{งวดที่ 2: เดือน กุมภาพันธ์ (28 วัน)} &= (100,000 \times 10\% \times 28) / 365 = 770 \text{ บาท} \\ \text{เนื่องจากเดือนแรกจ่ายเงินต้นไปแล้ว เดือนนี้เงินต้นจึงลดลงเหลือ} & \\ 120,000 - 20,000 &= 100,000 \text{ บาท} \\ \text{และ เงินงวดที่ 2 ต้องชำระ} &= 20,000 + 770 = 20,770 \text{ บาท} \end{aligned}$$

⁸² "การคิดดอกเบี้ยเงินกู้แบบลดต้นลดดอก," ศูนย์คุ้มครองผู้ใช้บริการทางการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย, accessed 25 มีนาคม พ.ศ.2563, <https://www.1213.or.th/th/serviceunderbot/loans/Pages/effectiverate.aspx>.

- กรณีที่ 2: กรณีกำหนดให้ชำระหนี้เดือนละเท่าๆ กัน โดยการคำนวณแบบนี้มักจะใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์เข้ามาช่วย เช่น โปรแกรม Microsoft Excel เป็นต้น มีสูตรการคำนวณดังนี้

$$PMT = \frac{PVAn}{\left[\frac{1 - \frac{1}{(1+i)^n}}{i} \right]}$$

- PMT = จำนวนที่ต้องชำระคืนต่องวด
- i = อัตราดอกเบี้ยต่องวด หากเป็นต่อปีให้หาร 12 ก่อน
- PVA n= จำนวนเงินกู้ทั้งหมด
- n = ระยะเวลาที่ต้องชำระคืน

หากอยากรู้ว่าดอกเบี้ยถูกหรือแพง ให้ลองแปลงอัตราดอกเบี้ยคงที่ (Flat Rate) เป็นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบลดต้นลดดอก (Effective Rate) และเปรียบเทียบกัน สามารถทำได้โดยใช้ 1.8 คุณกับอัตราดอกเบี้ยคงที่⁸³ โดยวิธีนี้จะเป็นวิธีการคิดอย่างง่ายแบบคร่าวๆเท่านั้น

นอกจากสามารถประเมินตนเองอย่างง่ายตามที่ได้กล่าวมาแล้ว ก็ยังสามารถประเมินตนเองได้จากอินเทอร์เน็ตตามเว็บไซต์ต่างๆ ที่มีระบบให้บริการได้อีกด้วย เช่น เว็บไซต์ของสถาบันการเงิน เว็บไซต์ของผู้ประกอบการ และยังมีเว็บไซต์อื่นๆ ที่ให้บริการอีกมากมาย

6.2 ข้อค้นพบที่ได้จากงานวิจัย

- 1) จากการศึกษาค้นพบว่า เกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (มาตรการ LTV) ไม่ได้มีผลต่อการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่ 1 แต่เป็นผลกับผู้กู้ที่จะขอสินเชื่อสัญญาที่ 2 ขึ้นไป และสินเชื่อรีไฟแนนซ์ (Re – finance) มากกว่า เนื่องจากผู้กู้ ต้องมีเงินดาวน์ขั้นต่ำตามที่เกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (มาตรการ LTV) กำหนด ในบางกรณีผู้ขอกู้อาจมีเงินไม่เพียงพอเงินดาวน์ที่กำหนด ทำให้ไม่อาจสามารถขอสินเชื่อได้
- 2) ปัจจัยที่สถาบันการเงินปฏิเสธการอนุมัติสินเชื่อที่อยู่อาศัยจะเกี่ยวกับตัวผู้กู้เป็นหลัก ซึ่งส่วนใหญ่เป็นด้านการเงิน ไม่ว่าจะเป็น ภาระหนี้เกิน รายได้ไม่ผ่านเกณฑ์ ที่มาของรายได้ไม่ชัดเจน หรือเงินออมและสาเหตุอื่น ซึ่งเกี่ยวกับกับความน่าเชื่อถือและความมั่นคงของผู้กู้เป็นหลัก คือ ติดเครดิตบูโร อายุวุฒิการศึกษา และความมั่นคงของอาชีพ
- 3) บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้รับผลกระทบจากเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (มาตรการ LTV) เช่นกัน เพราะการที่ลูกค้าของเขาไม่อาจขอกู้ได้นั้น ทำให้ยอดโอนรวมลดลง ซึ่งบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แต่ละบริษัทต้องมีการปรับตัวตามสถานการณ์ต่อไป
- 4) นอกจากเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (มาตรการ LTV) ที่มีผลต่อการปฏิเสธสินเชื่อจากสถาบันการเงินแล้ว แต่ช่วงเวลาในการอนุมัติสินเชื่อของแต่ละธนาคารก็มีความเข้มข้นไม่เท่ากัน ขึ้นอยู่กับสภาพแวดล้อมและสถานการณ์ ณ ขณะนั้นด้วย

⁸³ ผู้จัดการบริการที่มกกลยุทธ์ ศคจ., "การคิดดอกเบี้ยเงินกู้แบบลดต้นลดดอก."

- 5) จากการศึกษาค้นพบว่ารัฐมีสถาบันการเงินเฉพาะกิจที่มีวัตถุประสงค์สนับสนุนให้คนไทยมีที่อยู่อาศัย คือ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ซึ่งธนาคารนี้จะช่วยคนที่ไม่มีอาจเข้าถึงสินเชื่อที่อยู่อาศัย และคนที่ถูกปฏิเสธสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากธนาคารพาณิชย์ ซึ่งในการพิจารณาสินเชื่ออาจมีปัจจัยอื่นอีก นอกเหนือจากปัจจัยที่กล่าวมาแล้วแต่กรณีไป

6.3 ข้อเสนอแนะจากงานวิจัย

- 1) การทำ Pre – Approve ควรมีแบบออนไลน์ ให้บุคคลทั่วไปสามารถเข้าถึงได้ และสามารถประเมินตนเองได้อย่างแท้จริง เนื่องจากในปัจจุบันนี้มีเพียงการคำนวณคร่าวๆเท่านั้น ไม่มีการลงรายละเอียดปลีกย่อย ทำให้ผลลัพธ์ที่ได้ออกมานั้น อาจไม่มีประสิทธิภาพเท่าที่ควร
- 2) การให้ความรู้และคำปรึกษาแนะนำเกี่ยวกับการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย (Homeownership Education and Counseling – HEC) ของประเทศอเมริกา ที่ช่วยเสริมสร้างการมีที่อยู่อาศัยของประชาชน โดยการให้คำแนะนำและความรู้ เป็นสิ่งที่น่าผลักดันให้เกิดในประเทศไทยต่อไป

6.4 ข้อเสนอแนะงานวิจัยต่อไปในอนาคต

- 1) การกำหนดเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (มาตรการ LTV) เพื่อช่วยให้ผู้ต้องการที่อยู่อาศัยจริงสามารถซื้อที่อยู่อาศัยเองได้ และช่วยลดการเก็งกำไรในตลาดอสังหาริมทรัพย์ การกำหนดอัตราส่วนหนี้สินต่อรายได้ (Debt Service Ratio; DSR) โดยคิดเป็นร้อยละ ในปัจจุบันการกำหนดอัตราส่วนหนี้สินต่อรายได้ขึ้นอยู่กับนโยบายของสถาบันการเงิน ไม่ได้มีเป็นมาตรฐานเดียวกัน และถึงแม้ว่าจะมีการกำหนดอัตราส่วนหนี้สินต่อรายได้แล้ว ควรต้องคำนึงถึงรายได้ของแต่ละบุคคลที่ไม่เท่ากันด้วย ซึ่งอาจมีสัดส่วนหนี้สินต่อรายได้แปรผันไปตามรายได้ของผู้กู้ก็เป็นได้ แต่อย่างไรก็ดี ยังไม่มีการกำหนดมาตรฐานเงินขั้นต่ำในการใช้ครองชีพ ผู้ขอกู้ก็อาจไม่มีเงินเพียงพอในการครองชีพปกติได้ การเสนอแนะให้มีการกำหนดอัตราส่วนหนี้สินต่อรายได้ที่มีมาตรฐานโดยแปรผันตามรายได้ของผู้กู้ และกำหนดมาตรฐานเงินขั้นต่ำในการใช้ครองชีพเป็นมาตรฐานเดียวกันนี้ เพื่อป้องกันหนี้เสียที่จะเกิดขึ้นในอนาคต และเพื่อให้มีเงินเหลือพอที่จะครองชีพหลังจากก่อหนี้แล้ว
- 2) นอกจากมาตรการควบคุมต่างๆ ของธนาคารแห่งประเทศไทยแล้ว ควรศึกษาเพิ่มเติมเกี่ยวกับมาตรการของต่างประเทศด้วยว่ามีผลต่อปัจจัยที่สถาบันการเงินปฏิเสธการอนุมัติสินเชื่อที่อยู่อาศัยหรือไม่ และนอกจากมาตรการควบคุมแล้ว มีมาตรการการช่วยเหลือผู้ที่ถูกปฏิเสธอย่างไร

บรรณานุกรม

- "จากวันวานถึงวันนี้." ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน), accessed 27 มกราคม, 2563, <https://www.scb.co.th/th/about-us.html>.
- "ลูกค้า Smes." ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน), accessed 27 มกราคม, 2563, <https://scbsme.scb.co.th/>.
- "ลูกค้าธุรกิจขนาดใหญ่." ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน), accessed 27 มกราคม, 2563, <https://www.scb.co.th/th/corporate-banking.html>.
- "สินเชื่อบ้าน - ซื้อมือใหม่." ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน), accessed 27 มกราคม, 2563, <https://www.scb.co.th/th/personal-banking/loans/home-loans.html>.
- "สินเชื่อรถยนต์." ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน), accessed 27 มกราคม, 2563, <https://www.scb.co.th/th/personal-banking/loans/car-loans.html>.
- "สินเชื่อส่วนบุคคล Your Loan." ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน), accessed 27 มกราคม, 2563, <https://www.scb.co.th/th/personal-banking/loans/personal-loans.html>.
- "เกี่ยวกับธนาคาร." ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน), accessed 27 มกราคม, 2563, <https://www.bangkokbank.com/th-TH/About-Us>.
- "การเงินเพื่อธุรกิจ." ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน), accessed 27 มกราคม, 2563, <https://www.bangkokbank.com/th-TH/Business-Banking/Finance-My-Business>.
- "บ้านและที่อยู่อาศัย." ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน), accessed 27 มกราคม, 2563, <https://www.bangkokbank.com/th-TH/Personal/My-Home>.
- "ลูกค้าบุคคล." ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน), accessed 27 มกราคม, 2563, <https://www.bangkokbank.com/th-TH/Personal>.
- "ประวัติธนาคาร." ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน), accessed 27 มกราคม, 2563, <https://www.kasikornbank.com/th/about/Information>.
- "สินเชื่อ." ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน), accessed 27 มกราคม, 2563, <https://www.kasikornbank.com/th>.
- "สินเชื่อบ้าน." ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน), accessed 27 มกราคม, 2563, <https://www.kasikornbank.com/th/personal/loan/home-loan>.
- "สินเชื่อบุคคล." ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน), accessed 27 มกราคม, 2563, <https://www.kasikornbank.com/th/personal/loan/personal-loan>.
- "สินเชื่อรถ." ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน), accessed 27 มกราคม, 2563, <https://www.kasikornbank.com/th/personal/loan/car-loan>.

- "ประวัติความเป็นมา." บริษัท เอ็น.ซี.เอสซี จำกัด (มหาชน), accessed 27 มกราคม, 2563, <http://investor.ncgroup.co.th/brand-background/>.
- "เงินเดือน 20,000 มนุษย์เงินเดือนกู้เงินซื้อบ้านได้กี่ล้าน." คำแนะนำการซื้ออสังหาริมทรัพย์, บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน), accessed 25 มีนาคม พ.ศ. 2563, <https://www.sansiri.com/thai/>.
- "เกี่ยวกับออริจิ้นและประวัติบริษัท." บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน), accessed 27 มกราคม, 2563, <http://investor.origin.co.th/th/corporate/about-origin-property-and-company-history>.
- Mac, Freddie. "Economic & Housing Research." *Economic & Housing Research* (2016): 1-16. http://www.freddiemac.com/fmac-resources/research/pdf/feb_2016_public_outlook.pdf.
- "Pause Id คอนโด Low Rise ในซอยสุขุมวิท 107 แยกแบริ่ง 16 ระยะ 1.1 กิโลเมตรจาก Bts แบริ่ง จาก Origin Property [รีวิวนับที่ 864]." thinkofliving.com, accessed 27 มกราคม, 2563, <https://thinkofliving.com/article/pause-id>.
- "บ้านฟ้า ทาวน์นี่ ปิ่นเกล้า - ดอนห้วย ทาวน์โฮม 2 ชั้น ใกล้ตลาดน้ำดอนห้วย จาก Nc Group [รีวิวนับที่ 1379]." thinkofliving.com, accessed 27 มกราคม, 2563, <https://thinkofliving.com/article/>.
- Warner, W.L. & Lunt, P.S. *Social Class in America: A Manual of Procedure for the Measurement of Social Status*. New Heaven: Yale University, 1941.
- เมฆวรวิทย์, สัจจพงษ์. "ความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย: กรณีศึกษากลุ่มผู้บริโภคนสินเชื่อที่อยู่อาศัยในบ้านแออัด." *มหาดัณชาติ, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย*, 2552.
- กฤตยานวัช, พัลลภ. "การให้คำปรึกษาก่อนการซื้อบ้าน." [In ไทย]. *วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์* (2544).
- . "ลักษณะพิเศษการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของไทยปี 2552." [In ไทย]. *วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์* (2552).
- กาทองทุ่ง, กิตติชัย. "ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อปริมาณการให้สินเชื่อของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)." [In ไทย]. *วารสารรามคำแหง มหาดัณชาติ* (2555): 15.
- จึงประเสริฐ, ปริญญา. *ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย เรื่องหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องเนื่องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย*. (กรุงเทพมหานคร: ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2561).
- ธนาคารแห่งประเทศไทย. *ประชุมชี้แจงการปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย*. (กรุงเทพมหานคร: ธนาคารแห่งประเทศไทย, 20 มกราคม พ.ศ. 2563 2563). http://www.ratchakitcha.soc.go.th/DATA/PDF/2563/E/026/T_0061.PDF.
- . *รายงานการประเมินเสถียรภาพระบบการเงินไทย 2561*. กรุงเทพมหานคร: ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2561.
- . *รายงานการประเมินเสถียรภาพระบบการเงินไทย 2562*. กรุงเทพมหานคร: ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2562.

ธนาคารแห่งประเทศไทย. "การปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย." [In Thai]. การปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (2561).

———. รายงานการประเมินเสถียรภาพระบบการเงินไทย. (กรุงเทพมหานคร: ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2562).

"สินเชื่อนโยบายรัฐ." ธนาคารอาคารสงเคราะห์, accessed 27 มิถุนายน, 2563, <https://www.ghbank.co.th/product/loan/government-policies>.

ธีระวรกุล, มนต์ชัย. "กระบวนการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์แก่ผู้ได้รับสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุ: กรณีศึกษาโครงการชุมชนบางแวก เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร." ปรียญาเคหพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2550.

นครชัย, วิสุทธิดา. "เกณฑ์การคัดเลือกผู้ได้รับสิทธิโครงการบ้านเอื้ออาทรกับความสามารถในการผ่อนชำระหนี้เพื่อที่อยู่อาศัย: กรณีศึกษา ลูกค้าโครงการบนเอื้ออาทรบางโหลง 1 จังหวัดสมุทรปราการ." เคหพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2550.

น้ำผุด, สุขใจ. กลยุทธ์การบริการเงินบุคคล. กรุงเทพมหานคร: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2537.

บุรณวัฒนาโชค, สามารณ. การปรับปรุงความหมายของ *Non-Performing Loans* และการจัดทำรายงานที่กำหนดให้บริษัทเงินทุนและบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์. (กรุงเทพมหานคร: ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2546).

ประชาชาติธุรกิจ. "อสังหาริมทรัพย์. ปลอดภัย ปมกู้ร่วมหุบตลาด." ประชาชาติธุรกิจ (กรุงเทพมหานคร), 19 มกราคม 2562. <https://www.prachachat.net/property/news-279845>.

พรหมมาศ, สุนันทา. "ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อปริมาณการปล่อยสินเชื่อของธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)." มหาคณิศ, มหาวิทยาลัยกรุงเทพ, 2559.

พิทยาวิวิท, ชรินทร์. ตลาดการเงินประเทศไทย. กรุงเทพมหานคร: อัมรินทร์ พรินติ้ง กรุ๊ป, 2534.

มีด้วง, สุรัสวดี. "ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจเลือกใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน สำนักราชดำเนิน เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร." มหาคณิศ, มหาวิทยาลัยศิลปากร, 2558.

"การคิดดอกเบี้ยเงินกู้แบบลดต้นลดดอก." ศูนย์คุ้มครองผู้ใช้บริการทางการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย, accessed 25 มีนาคม 2563, <https://www.1213.or.th/th/serviceunderbot/loans/Pages/effectiverate.aspx>.

ศักรินทร์, สุนีย์. การบริหารเครดิต. กรุงเทพมหานคร: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2554.

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์. "สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 1 ปี 2562." (2562). <https://www.reic.or.th/Research/217>.

"สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและอัตราดอกเบี้ย." สมาคมสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย, accessed 27 มกราคม, 2563, <http://www.housingfinance.or.th/index.php>.

สังขมณี, กฤษณา. การจัดการสินเชื่อ. กรุงเทพมหานคร: ศูนย์หนังสือมหาวิทยาลัยราชภัฏสวนสุนันทา, 2549.

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง, สำนักนโยบายระบบการเงินและสถาบันการเงิน. "สถาบันการเงินเฉพาะกิจ (*Specialized Financial Institutions : Sfis*)."

สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ. "Gdp ไตรมาสที่สี่ ทั้งปี 2562 และแนวโน้มปี2563." [In ไทย]. (2563).

———. "ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ ไตรมาสที่ 1/2563 *Gross Domestic Product : Q1/2020.*" [In ไทย]. (18 พฤษภาคม 2563 2563).





ภาคผนวก ก

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

1. แบบฟอร์มการขอสินเชื่อธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)



ใบสมัครบริการสินเชื่อ

วันที่รับแจ้ง.....
โครงการ / งาน.....
ประเภทอาคารพาณิชย์.....

รายละเอียดการขอสินเชื่อ

ผู้ขอยืม/ผู้ขอสินเชื่อเป็น.....
ผู้ขอสินเชื่อที่ 1 (ผู้หลัก) นาย/นาง/นางสาว.....
ผู้ขอสินเชื่อที่ 2 (ผู้หลัก) นาย/นาง/นางสาว.....

วงเงินสินเชื่อ.....
วัตถุประสงค์.....
ประเภทสินเชื่อ.....

ข้อมูลส่วนตัว.....
ข้อมูลการประกอบอาชีพ.....
ข้อมูลการชำระหนี้.....

Table with columns for personal information, marital status, and loan details.

รายละเอียดการขอสินเชื่อ.....
ข้อมูลการชำระหนี้.....

287001006202

ผู้หลักและผู้ประกันตน.....
ข้อมูลการประกอบอาชีพ.....

วัตถุประสงค์.....
ประเภทสินเชื่อ.....

วงเงินสินเชื่อ.....
ข้อมูลการชำระหนี้.....

ข้อมูลส่วนตัว.....
ข้อมูลการประกอบอาชีพ.....

ข้อมูลส่วนตัว.....
ข้อมูลการประกอบอาชีพ.....

ข้อมูลการชำระหนี้.....

สถานที่ทำงาน

ชื่อสถานที่ทำงาน.....
สาขา.....
หมู่ที่.....
จังหวัด.....
ชื่อตำแหน่ง.....
ชื่อตำแหน่ง.....
ชื่อตำแหน่ง.....

ช่องทางในการรับใบแจ้งหนี้และใบแจ้งเงิน

มีผล (๑-๓๐) ไปรษณีย์ (๓๑) ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ (๓๒)
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ (๓๓) ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ (๓๔)
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ (๓๕) ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ (๓๖)

บุคคลอ้างอิงที่สามารถติดต่อได้เมื่อการทวงถามหนี้

นามสกุล/นามสกุล.....
โทรศัพท์บ้าน.....
ตำแหน่ง.....
ชื่อ.....
ชื่อ.....
ชื่อ.....

ชื่อตัวจริง II
- การทำประกันไม่เสียค่าธรรมเนียม
- การมีหนี้สินอยู่
- การมีหนี้สินอยู่
- การมีหนี้สินอยู่

เลขที่.....
ชื่อ.....
ชื่อ.....
ชื่อ.....
ชื่อ.....

ระดับการศึกษาสูงสุด
○ต่ำกว่ามัธยมศึกษาตอนปลาย
○มัธยมศึกษาตอนปลาย
○ปริญญาตรี
○ปริญญาโท
○ปริญญาโท

อาชีพ
○พนักงานขับรถ/ขับรถบรรทุก
○พนักงานขับรถ/ขับรถบรรทุก
○พนักงานขับรถ/ขับรถบรรทุก
○พนักงานขับรถ/ขับรถบรรทุก

ประเภทกรรม
○เกษตรกรรม
○พาณิชยกรรม
○อุตสาหกรรม
○บริการ

รายได้หลัก

○การมีเงินเดือนประจำ
○การมีเงินเดือนประจำ
○การมีเงินเดือนประจำ
○การมีเงินเดือนประจำ

รายได้อื่นๆ (พร้อมเอกสารประกอบ เช่น ภ.พ. 50 หรืออื่นๆ)

○โบนัส
○โบนัส
○โบนัส
○โบนัส

ข้อมูลการผ่อนชำระสินเชื่อบ้าน

ชำระสินเชื่อบ้าน
ชำระสินเชื่อบ้าน
ชำระสินเชื่อบ้าน
ชำระสินเชื่อบ้าน

■ สำหรับเจ้าหน้าที่ธนาคาร

- เจ้าหน้าที่ควบคุมความถูกต้อง ความชัดเจนของเอกสารและข้อมูลเบื้องต้น และดำเนินการที่เชื่อมโยงกับธนาคารพร้อมแนบสำเนาใบนำฝากเงิน ค่าประเมิน ตลอดจนทำสำเนาการประเมินพร้อมเป็นสำเนาพร้อมสำเนาเกี่ยวกับเอกสาร (กรณีเชื่อมโยงบัญชี/การเชื่อมโยงบัญชี) คือแจ้งสำเนา โดยแนบแบบเอกสารที่ส่ง/ส่งคืน ให้ได้รับประเมินสำเนาให้ได้รับอนุมัติและแนบบัตรเอกสารที่ส่ง/ส่งคืน(ด้วย)
- หากมีข้อสงสัยเกี่ยวกับเอกสารที่แนบมาจะเป็นประโยชน์ในขั้นตอนของผู้ปฏิบัติงาน ผู้ส่งเอกสารต้องแจ้งพนักงานบริการของสถาบันผู้รับทราบ
- โปรดระบุ (ถ้ามี) ไม่มี หรือที่ทำการทางออกจด ○ ชื่อที่เรียกเอกสารทาง

บุคลากรที่ดำเนินงานร่วมกับเราในจังหวัดนี้คือสาขา..... รหัสสาขา.....
 ความรับผิดชอบ (กรุณาระบุที่ประกอบในการพิจารณา).....

ลงชื่อ..... (.....)) กับพรรค.....) กับพรรค.....
 (.....) กับพรรค.....) กับพรรค.....) กับพรรค.....
 ผู้จัดการสาขา/ผู้ควบคุมงานประจำจุดค้าปลีก
 วันที่..... รหัสสาขา.....
 โทรศัพท์..... โทร.
 โหลทงศ์.....

รายละเอียดการขาย

กรณีขายผ่านช่องทางสาขา

ผู้ขาย..... รหัสสาขา.....
 ชื่อผู้ขาย..... รหัสสาขา..... สาขา/สังกัด.....
 รหัสสาขา/สังกัด..... โทร.
 ชื่อผู้แนะนำ..... รหัสสาขา..... สาขา/สังกัด.....
 รหัสสาขา/สังกัด..... โทร.

กรณีขายผ่านช่องทางออนไลน์ (OSO)

ผู้ขาย..... รหัสสาขา.....
 ชื่อผู้ขาย..... รหัสสาขา..... สาขา/สังกัด.....
 รหัสสาขา/สังกัด..... โทร.

เฉพาะเจ้าหน้าที่ธนาคาร

Ref. No. XBank

ความยินยอมในการเปิดเผยข้อมูลทางโทรศัพท์

ทำที่..... เลขที่.....
 วันที่..... เดือน..... พ.ศ.

วิธีการให้ความยินยอมทางโทรศัพท์

1. ผู้ให้คำยินยอมจะโทรแจ้งมายังศูนย์บริการลูกค้าสัมพันธ์ของธนาคารเพื่อแจ้งเรื่อง
2. ผู้ให้คำยินยอมต้องอ่านเอกสารที่แนบมาพร้อมกันกับผู้รับทราบ
3. ผู้ให้คำยินยอมจะแจ้งให้บุคลากรของศูนย์บริการลูกค้าสัมพันธ์รับทราบถึงสิ่งที่แนบมาได้

เอกสารที่แนบมา

- สำเนาบัตรประชาชน
- สำเนาใบขับขี่
- สำเนาใบขับขี่รถจักรยานยนต์
- สำเนาใบขับขี่รถจักรยานยนต์
- สำเนาใบขับขี่รถจักรยานยนต์
- สำเนาใบขับขี่รถจักรยานยนต์

บุคคลธรรมดา (กรณาทันที/เขียนตัวบรรจง)

ข้าพเจ้า นาม/นามสกุล..... นามสกุล.....
 วัน/เดือน/ปี พ.ศ. เกิด..... หมายเลขโทรศัพท์.....
 บัตรประจำตัวประชาชน เลขที่ - - - - -
สำหรับบุคคลตัว
 ทนสื่อเคหาฯ..... เลขที่.....
 ชื่อ นาม ไปรษณีย์..... เลขที่.....

ตามที่แนบมา ซึ่งเป็นการยื่นขอสินเชื่อเพื่อใช้ในการซื้อรถยนต์คันใหม่ และสิ่งที่ไม่เป็นที่ยอมรับของศูนย์บริการลูกค้าสัมพันธ์ของธนาคาร

ศูนย์บริการลูกค้าสัมพันธ์ขอสงวนสิทธิ์ในการพิจารณาสินเชื่อและอนุมัติให้สินเชื่อแก่ผู้กู้ที่ผ่านการตรวจสอบแล้วเท่านั้น

การขอสินเชื่อเพื่อใช้ในการซื้อรถยนต์คันใหม่ ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดของธนาคารผู้ให้สินเชื่อ

การขอสินเชื่อเพื่อใช้ในการซื้อรถยนต์คันใหม่ จะต้องมีเอกสารหลักฐานประกอบการพิจารณา ดังนี้

1. สำเนาบัตรประชาชน

2. สำเนาใบขับขี่รถจักรยานยนต์

3. สำเนาใบขับขี่รถจักรยานยนต์

4. สำเนาใบขับขี่รถจักรยานยนต์

5. สำเนาใบขับขี่รถจักรยานยนต์

6. สำเนาใบขับขี่รถจักรยานยนต์

7. สำเนาใบขับขี่รถจักรยานยนต์

8. สำเนาใบขับขี่รถจักรยานยนต์

9. สำเนาใบขับขี่รถจักรยานยนต์

10. สำเนาใบขับขี่รถจักรยานยนต์

(.....) (ผู้ให้ความยินยอม)

โปรดเขียนชื่อผู้ติดต่อบรรจุ

..... (พยาน) (พยาน)


โปรดเขียนชื่อผู้ติดต่อบรรจุ

โปรดเขียนชื่อผู้ติดต่อบรรจุ

หมายเหตุ : ข้อมูลที่กรอกไว้เป็นข้อมูลเบื้องต้นในการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อเท่านั้น ไม่สามารถนำมาเป็นหลักฐานในการอนุมัติสินเชื่อได้

เป็นข้อมูลเบื้องต้นและเป็นข้อมูลอ้างอิงในการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อเท่านั้น

NCB Registration No. : NCB-I-Bank 023-03122018



ธนาคารกรุงไทย

ใบคำขอสินเชื่อรถจักรยานยนต์

ชื่อ: น.ศ. น.ร.

ที่อยู่: หมู่ที่ ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด รหัสไปรษณีย์:

เบอร์โทรศัพท์: โทรสาร:

อาชีพ:

รายได้ต่อเดือน: บาท

จำนวนสมาชิกในครอบครัว: คน

จำนวนรถจักรยานยนต์ที่มีอยู่: คัน

วัตถุประสงค์ในการขอสินเชื่อ: ซื้อรถจักรยานยนต์ ซ่อมรถจักรยานยนต์ อื่นๆ (ระบุ)

ระยะเวลาในการชำระหนี้: 12 เดือน 18 เดือน 24 เดือน 30 เดือน อื่นๆ (ระบุ)

วงเงินสินเชื่อ: 10,000 บาท 15,000 บาท 20,000 บาท 25,000 บาท 30,000 บาท อื่นๆ (ระบุ)

รายได้สุทธิต่อเดือน: บาท

หนี้สินที่มีอยู่: ไม่มี มี (ระบุ)

การขอสินเชื่อ: ขอสินเชื่อ ไม่ขอสินเชื่อ

ชื่อ: น.ศ. น.ร.

ที่อยู่: หมู่ที่ ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด รหัสไปรษณีย์:

เบอร์โทรศัพท์: โทรสาร:

อาชีพ:

รายได้ต่อเดือน: บาท

จำนวนสมาชิกในครอบครัว: คน

จำนวนรถจักรยานยนต์ที่มีอยู่: คัน

วัตถุประสงค์ในการขอสินเชื่อ: ซื้อรถจักรยานยนต์ ซ่อมรถจักรยานยนต์ อื่นๆ (ระบุ)

ระยะเวลาในการชำระหนี้: 12 เดือน 18 เดือน 24 เดือน 30 เดือน อื่นๆ (ระบุ)

วงเงินสินเชื่อ: 10,000 บาท 15,000 บาท 20,000 บาท 25,000 บาท 30,000 บาท อื่นๆ (ระบุ)

รายได้สุทธิต่อเดือน: บาท

หนี้สินที่มีอยู่: ไม่มี มี (ระบุ)

การขอสินเชื่อ: ขอสินเชื่อ ไม่ขอสินเชื่อ

รายละเอียดการขอสินเชื่อรถจักรยานยนต์

() ผู้กู้/ผู้ร่วมกู้

ชื่อ: น.ศ. น.ร.

ที่อยู่: หมู่ที่ ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด รหัสไปรษณีย์:

เบอร์โทรศัพท์: โทรสาร:

อาชีพ:

รายได้ต่อเดือน: บาท

จำนวนสมาชิกในครอบครัว: คน

จำนวนรถจักรยานยนต์ที่มีอยู่: คัน

วัตถุประสงค์ในการขอสินเชื่อ: ซื้อรถจักรยานยนต์ ซ่อมรถจักรยานยนต์ อื่นๆ (ระบุ)

ระยะเวลาในการชำระหนี้: 12 เดือน 18 เดือน 24 เดือน 30 เดือน อื่นๆ (ระบุ)

วงเงินสินเชื่อ: 10,000 บาท 15,000 บาท 20,000 บาท 25,000 บาท 30,000 บาท อื่นๆ (ระบุ)

รายได้สุทธิต่อเดือน: บาท

หนี้สินที่มีอยู่: ไม่มี มี (ระบุ)

การขอสินเชื่อ: ขอสินเชื่อ ไม่ขอสินเชื่อ

() ผู้ค้ำประกัน

ชื่อ: น.ศ. น.ร.

ที่อยู่: หมู่ที่ ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด รหัสไปรษณีย์:

เบอร์โทรศัพท์: โทรสาร:

อาชีพ:

รายได้ต่อเดือน: บาท

จำนวนสมาชิกในครอบครัว: คน

จำนวนรถจักรยานยนต์ที่มีอยู่: คัน

วัตถุประสงค์ในการขอสินเชื่อ: ซื้อรถจักรยานยนต์ ซ่อมรถจักรยานยนต์ อื่นๆ (ระบุ)

ระยะเวลาในการชำระหนี้: 12 เดือน 18 เดือน 24 เดือน 30 เดือน อื่นๆ (ระบุ)

วงเงินสินเชื่อ: 10,000 บาท 15,000 บาท 20,000 บาท 25,000 บาท 30,000 บาท อื่นๆ (ระบุ)

รายได้สุทธิต่อเดือน: บาท

หนี้สินที่มีอยู่: ไม่มี มี (ระบุ)

การขอสินเชื่อ: ขอสินเชื่อ ไม่ขอสินเชื่อ

2. แบบฟอร์มการขอสินเชื่อธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)



- ผู้กู้ต้องเป็นผู้มีสัญชาติไทย อายุไม่เกิน 65 ปี และต้องมีรายได้ประจำ อย่างน้อย 1 เดือนขึ้นไป และต้องมีประวัติการชำระหนี้ดี ไม่มีประวัติการผิดนัดชำระหนี้ และต้องมีเงินออมเพียงพอที่จะชำระหนี้ได้
- ผู้กู้ต้องมีอาชีพที่มั่นคงและต่อเนื่องกันมาไม่น้อยกว่า 3 ปี และต้องมีเงินออมเพียงพอที่จะชำระหนี้ได้
- ผู้กู้ต้องมีอาชีพที่มั่นคงและต่อเนื่องกันมาไม่น้อยกว่า 3 ปี และต้องมีเงินออมเพียงพอที่จะชำระหนี้ได้
- ผู้กู้ต้องมีอาชีพที่มั่นคงและต่อเนื่องกันมาไม่น้อยกว่า 3 ปี และต้องมีเงินออมเพียงพอที่จะชำระหนี้ได้

เงื่อนไขการขอสินเชื่อ: ผู้กู้ต้องไม่ติดประวัติการผิดนัดชำระหนี้

- ชื่อ: น.ศ. น.ร.
- ชื่อ: น.ศ. น.ร.
- ชื่อ: น.ศ. น.ร.

ชื่อ: น.ศ. น.ร.

ใบอนุญาตเลขที่.....

ข้อมูลผู้รับ

ชื่อ (นามสกุล)..... นามสกุล.....
 หมายเลขบัตรประชาชน..... เลขที่.....
 หมายเลขบัตรประชาชนเดิม..... เลขที่.....
 สัญชาติ.....

ข้อมูลการยื่นขอสินเชื่อ

ชื่อ.....
 ที่อยู่.....
 โทรศัพท์.....
 อีเมล.....

ข้อมูลการยื่นขอสินเชื่อ

ชื่อ.....
 ที่อยู่.....
 โทรศัพท์.....
 อีเมล.....

ข้อมูลการยื่นขอสินเชื่อ

ชื่อ.....
 ที่อยู่.....
 โทรศัพท์.....
 อีเมล.....

ข้อมูลการยื่นขอสินเชื่อ

ชื่อ.....
 ที่อยู่.....
 โทรศัพท์.....
 อีเมล.....

ข้อมูลการยื่นขอสินเชื่อ

ชื่อ.....
 ที่อยู่.....
 โทรศัพท์.....
 อีเมล.....

ข้อมูลการยื่นขอสินเชื่อ

ชื่อ.....
 ที่อยู่.....
 โทรศัพท์.....
 อีเมล.....

การสมัคร

สมัครสินเชื่อ.....
 สมัครสินเชื่อ.....
 สมัครสินเชื่อ.....

รายละเอียดค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียม.....
 ค่าใช้จ่าย.....
 ค่าใช้จ่าย.....

รายละเอียดการชำระเงิน

ชำระคืน.....
 ชำระคืน.....
 ชำระคืน.....

ส่วนของผู้รับเงินกู้

จำนวนเงิน.....
 จำนวนเงิน.....
 จำนวนเงิน.....

ข้อมูลการยื่นขอสินเชื่อ

ข้อมูลการยื่นขอสินเชื่อ.....
 ข้อมูลการยื่นขอสินเชื่อ.....
 ข้อมูลการยื่นขอสินเชื่อ.....

ใบอนุญาตเลขที่.....

หนังสือให้ความยินยอมในการเปิดเผยข้อมูล

หนังสือให้ความยินยอมเลขที่ CB [.....]

เขียนที่..... วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

ข้าพเจ้า (คุณ).....
 กรณีบุคคลธรรมดา - สัญชาติไทย (กรุณายืนยันการรับรอง)
 นายนางนางนาง..... นามสกุล.....
 วันเดือนปี พ.ศ. เกิด [.....] นามและโทรศัพท์.....
 เลขประจำตัวประชาชน [.....]
 กรณีบุคคลธรรมดา - ชาวต่างชาติ (กรุณายืนยันการรับรอง)
 นายนางนางนาง..... นามสกุล.....
 วันเดือนปีเกิด [.....]
 หนังสือเดินทางเลขที่ [.....]
 ออกให้โดย..... หมายเลขวันที่ [.....]

ข้าพเจ้าตกลงยินยอมให้ บริษัท ชีวมูลนิธิแห่งประเทศไทย จำกัด (บริษัท) เปิดและ/หรือใช้ข้อมูลของข้าพเจ้าในการพิจารณาการกู้ยืมเงิน (สินเชื่อ) ซึ่งเป็นการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน หรือการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน

X.....
 (.....)
 ผู้ให้ความยินยอม.....
 (.....) พยาน.....
 (.....) พยาน.....
 (.....) พยาน.....

หนังสือให้ความยินยอมแก่ธนาคารในการนำข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทของคุณระดับรายไตรมาสไปใช้จัดทำแบบจำลองด้านเครดิต

หนังสือให้ความยินยอมเลขที่ CB [.....]

เขียนที่..... วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....
 กรณีบุคคลธรรมดา - สัญชาติไทย
 นายนางนางนาง..... นามสกุล.....
 วันเดือนปีเกิด [.....]
 เลขประจำตัวประชาชน [.....]
 กรณีบุคคลธรรมดา - ชาวต่างชาติ
 นายนางนางนาง..... นามสกุล.....
 วันเดือนปีเกิด [.....]
 หนังสือเดินทางเลขที่ [.....]
 ออกให้โดย..... หมายเลขวันที่ [.....]

ข้าพเจ้ายินยอมให้ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นสมาชิกของบริษัท ชีวมูลนิธิแห่งประเทศไทย จำกัด (บริษัท) นำข้อมูลของข้าพเจ้าที่ได้รับจากบริษัท ชีวมูลนิธิแห่งประเทศไทย จำกัด (บริษัท) ไปใช้ในการจัดทำแบบจำลองด้านเครดิต ซึ่งเป็นการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน หรือการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน

X.....
 (.....)
 ผู้ให้ความยินยอม.....
 (.....) พยาน.....
 (.....) พยาน.....
 (.....) พยาน.....

หนังสือแสดงความประสงค์เกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูล

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

การแสดงความประสงค์ของคุณว่า ไม่มีผลต่อการพิจารณาการให้สินเชื่อ หรือบริการทางการเงินใดๆที่ธนาคารจะได้รับ

ข้าพเจ้า นายนางนางนาง..... นามสกุล.....
 ตลอดกับธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (ธนาคาร) ดังนี้

ข้าพเจ้าตกลงยินยอมให้ธนาคารเปิดเผยข้อมูลของข้าพเจ้า ที่ข้าพเจ้าให้กับธนาคาร จำกัด (มหาชน) กรุงเทพประกันภัย จำกัด (มหาชน) บริษัท กรุงเทพประกันภัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทในเครือของธนาคาร ชีวมูลนิธิ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมกรุงเทพ จำกัด บริษัทหลักทรัพย์ กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) และบริษัท หลักทรัพย์หลักทรัพย์ จำกัด เพื่อให้ใช้ในการนำเสนอแผนแนะนำผลิตภัณฑ์ บริการสินเชื่อประเภทอื่น และอื่นตามที่ข้าพเจ้าเห็นสมควร

ข้าพเจ้าไม่ประสงค์ให้ธนาคารเปิดเผยข้อมูลของข้าพเจ้า

X.....
 (.....)
 ผู้แสดงความประสงค์.....

หมายเหตุ สอบถามข้อมูลเพิ่มเติม หรือเปลี่ยนแปลงความประสงค์ โปรดติดต่อธนาคารกรุงเทพทุกสาขา
 ท่านสามารถตรวจสอบรายชื่อบริษัทในกลุ่มเครือจักรภาพการเงินของธนาคารได้ที่ www.bangkokbank.com

ใบอนุญาตเลขที่.....



ภาคผนวก ข

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

แบบสัมภาษณ์ตัวแทนผู้ประกอบการบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และ สถาบันการเงิน

รายละเอียดคำถามในการขอความอนุเคราะห์การสัมภาษณ์

1. ภาพรวมในการอนุมัติและการปฏิเสธสินเชื่อก่อนและหลังมาตรการ LTV ปี 2562
2. ทางธนาคารมีการนำมาตรการ LTV ปี 2562 มาใช้เป็นเกณฑ์ในการพิจารณาหรือไม่
3. ก่อนและหลังมาตรการ LTV ปี 2562 มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นหรือลดลงในการปล่อยสินเชื่อ เพราะเหตุใด
4. มาตรการ LTV ปี 2562 มีผลต่อจำนวนการให้สินเชื่อหรือไม่
5. มีการจัดอันดับโครงการที่ลูกค้ายื่นขอสินเชื่อหรือไม่
6. โครงการประเภทใด ช่วงราคาเท่าไร ที่มีการปฏิเสธสินเชื่อมากที่สุด
 - แนวสูง (คอนโดมิเนียม)
 - แนวราบ (คอนโดมิเนียม บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม)
 - รายละเอียดโครงการ เช่น ขนาดโครงการ ราคา ทำเล เป็นต้น
 - สามารถระบุโครงการได้หรือไม่ หากระบุได้ โครงการใด
7. โครงการประเภทใด ช่วงราคาเท่าไร ที่มีการอนุมัติสินเชื่อมากที่สุด
 - แนวสูง (คอนโดมิเนียม)
 - แนวราบ (คอนโดมิเนียม บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม)
 - รายละเอียดโครงการ เช่น ขนาดโครงการ ราคา ทำเล เป็นต้น
 - สามารถระบุโครงการได้หรือไม่ หากระบุได้ โครงการใด
8. ปัจจัยการปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของลูกค้าธนาคาร มีการพิจารณาจากอะไรบ้าง
9. ปัจจัยการอนุมัติสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของลูกค้าธนาคาร มีการพิจารณาจากอะไรบ้าง
10. แนวทางการแก้ไขหากลูกค้าที่ต้องการสินเชื่อถูกปฏิเสธการอนุมัติ
11. แนวทางเตรียมความพร้อมแก่ลูกค้าที่ต้องการสินเชื่อ

โดยคำถามทั้งหมดที่กล่าวมานี้ข้าพเจ้าไม่ได้ต้องการทราบถึงจำนวน ตัวเลข ข้อมูล ของผู้ถูกปฏิเสธการให้สินเชื่อและจำนวนผู้ได้รับอนุมัติสินเชื่อ แต่มุ่งที่จะทราบข้อมูลเหตุปัจจัยในการพิจารณาเท่านั้น จึงเรียนมาเพื่อขอความอนุเคราะห์ในการสัมภาษณ์เพื่อให้ข้อมูลดังกล่าว โดยจะนำข้อมูลมาเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาวิทยานิพนธ์

ภาควิชาเศรษฐการ

ผู้วิจัย นางสาวพัชญา โหริรัตน์สมบัติ

โทรศัพท์ 084-134-4411 E-mail: patchaya.pyp@gmail.com

ประวัติผู้เขียน

ชื่อ-สกุล	พัชญา โพรธิรัตน์สมบัติ
วัน เดือน ปี เกิด	21 มีนาคม พ.ศ.2538
สถานที่เกิด	กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย
วุฒิการศึกษา	ปริญญาตรี คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ที่อยู่ปัจจุบัน	136 ซอยบรมราชชนนี6 ถนนบรมราชชนนี แขวงบางบำหรุ เขตบางพลัด กรุงเทพมหานคร

