

บทที่ ๕

การบริหารงานลูกหนี้ของธนาคารอาคารสงเคราะห์



เพื่อที่จะให้เห็นการบริหารงานลูกหนี้ของหน่วยงานอื่น ๆ ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับการ เเคะแห่งชาติ เพื่อเปรียบเทียบถึงแนวทางในการดำเนินงาน และผลของการดำเนินงาน ผู้เขียนจึงได้ทำการศึกษานโยบายที่มีลักษณะการดำเนินงานใกล้เคียงกับการ เเคะแห่งชาติ ซึ่งผู้เขียนได้เลือกศึกษาธนาคารอาคารสงเคราะห์

ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ก่อตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๔๘๖<sup>๑</sup> กำหนดให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นหน่วยงานของรัฐบาล ทำหน้าที่ช่วยเหลือทางการเงินให้ประชาชนผู้มีที่อยู่อาศัยตามสมควรแก่สภาพ โดยการให้กู้ยืมเงินและจัดสรรที่ดินเพื่อก่อสร้างที่อยู่อาศัย ขึ้นอยู่ในสังกัดของกระทรวงการคลัง

ต่อมาในปี ๒๕๑๖ รัฐบาลสมัยจอมพลถนอม กิตติขจร ได้ตั้งหน่วยงานการ เเคะแห่งชาติขึ้น เพื่อรับผิดชอบในการดำเนินงานบางอย่างที่เกี่ยวกับการให้เช่าซื้อที่ดินหรืออาคารของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ให้ขึ้นอยู่กับการ เเคะแห่งชาติ ดังนั้นกิจการของธนาคารอาคารสงเคราะห์จึงจำเป็นต้องมีการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงใหม่ เพื่อให้สอดคล้องและประสานกันกับกิจการของการ เเคะแห่งชาติ ด้วยเหตุนี้

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ครบรอบ ๒๕ ปี, บทบาทของธนาคารอาคาร  
สงเคราะห์, หน้า ๔๒

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ตามพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๕๕๖  
แก้ไขโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๑๗<sup>๑</sup> จึงเป็นหน่วยงานของรัฐบาล  
ที่ประกอบธุรกิจให้ประชาชนนำเงินไปลงทุนเกี่ยวกับการจัดสร้างอาคารหรือซื้อที่ดิน  
โดยตรง ทำหน้าที่เป็นเสมือนสื่อกลางในการนำเงินไปใช้ประโยชน์ในกิจการ เเคหะ  
และเป็นสถาบันการเงินที่ดำเนินธุรกิจโดยมีวัตถุประสงค์เฉพาะอย่าง ซึ่งแตกต่าง  
จากสถาบันการเงินอื่น ๆ ทั่วไป

งานหลักของธนาคารอาคารสงเคราะห์ที่สำคัญคือ การหาแหล่งเงินทุนและ  
เงินทุนหมุนเวียนด้วยวิธีต่าง ๆ เช่น ขอเงินจากรัฐบาลมาเป็นทุนของธนาคาร เพื่อให้  
มีกำลังพอที่จะดำเนินงานในขั้นต่อไป ออกพันธบัตร หุ้นกู้ หรือกู้ยืมเป็นครั้งคราวและ  
รับฝากเงินจากผู้ออมทรัพย์ เป็นต้น เงินที่หามาได้ทั้งหมดจะนำไปสำหรับการช่วยเหลือ  
มิใช่เพื่อมุ่งหาผลกำไรแต่อย่างใด

ในปัจจุบันนี้ ความหลักการแล้วนอกจากธนาคารอาคารสงเคราะห์จะนำเงิน  
ไปใช้ประโยชน์ช่วยเหลือประชาชนแต่ละรายในรูปให้กู้ยืมแล้ว ยังต้องช่วยเหลือทาง  
การเงินแก่การ เเคหะแห่งชาติและ เอกชนผู้ลงทุนประกอบกิจการ เเคหะในรูปให้กู้ยืมด้วย  
ตลอดจนให้บริการในด้านการค้าประกันและการซื้อลดเครดิตที่เกี่ยวกับกิจการการ เเคหะ

### นโยบายและแผนงานของธนาคารอาคารสงเคราะห์<sup>๒</sup>

#### นโยบายในการให้บริการ เงินกู้

ธนาคารอาคารสงเคราะห์มีแผนที่จะให้ความสนับสนุนทางการเงินแก่ประชาชน  
ทั่วไป และแก่ธุรกิจบ้านจัดสรร และที่ดินของเอกชน คือภายในระยะเวลา ๕ ปี ทาง  
ธนาคารจะให้สินเชื่อเพื่อการ เเคหะแก่ผู้รายน้อยประมาณ ๑,๖๐๐ รายในวงเงิน

<sup>๑</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า ๘๒.

<sup>๒</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า ๘๔ - ๘๕.

ประมาณ ๒๐๐ ล้านบาท และสำหรับผู้จัดทำโครงการ เกี่ยวกับการ เกษะประมาณ ๒๐ ราย  
ในวงเงินประมาณ ๑,๐๐๐ ล้านบาท

นอกจากนี้ธนาคารยังมีโครงการให้เงินกู้ระยะสั้น เพื่อพัฒนาที่ดินและ  
สาธารณูปโภค ให้บริการแก่การ เกษะแห่งชาติโดยทำหน้าที่เป็นผู้ในทางสนับสนุนทาง  
การเงินและบริการ เงินกู้ของการ เกษะแห่งชาติในการ ก่อสร้างที่อยู่อาศัยให้กับประชาชน  
ตลอดจนพิจารณาโยบายในการกำหนดหลัก เกณฑ์และข้อตกลงในการที่จะให้การ สนับสนุน  
ทางการเงินเพื่อการ เกษะระยะยาวแก่บริษัท เครดิท ฟองชี เออร์

### นโยบายด้านการเงิน

ธนาคารอาคารสงเคราะห์มีนโยบายที่จะทำการระดมทุนระยะยาวทั้งภายใน  
และภายนอกประเทศ เพื่อลดปัญหาการขาดเงินหมุนเวียนของธนาคารให้ลดน้อยลง  
และช่วยให้ธนาคารสามารถขยายสินเชื่อ เพื่อการ เกษะทั้งระยะสั้นและระยะยาวได้มากขึ้น  
รวมทั้งสามารถเป็นแกนกลางระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายในอันที่จะ เชื่อมโยงธุรกิจ เกี่ยวกับ  
การจัดสรรบ้านและที่ดินให้ดำรงอยู่ได้เพื่อรับใช้สังคมต่อไป

### บริการเงินกู้ของธนาคาร

ธนาคารอาคารสงเคราะห์จำแนกบริการ เงินกู้ เพื่อที่อยู่อาศัยออกเป็นการให้  
ระยะยาวเพื่อที่อยู่อาศัยรายย่อย กับการให้กู้ระยะสั้น เพื่อพัฒนาที่ดินและสาธารณูปโภค

### การให้กู้ระยะยาว เพื่อที่อยู่อาศัยรายย่อย

เป็นการให้บริการแก่ประชาชนทั่วไปที่สนใจมาขอรับบริการจากธนาคาร  
ตามวัตถุประสงค์ ๔ ประการดังนี้ ๑

๑. กู้เพื่อซื้อที่ดินและอาคาร เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของตนเอง ธนาคารคิด  
อัตราดอกเบี้ยร้อยละ ๑๒ ต่อปี

๒. ฎ เพื่อปลูกสร้างขยายหรือซ่อมแซมอาคารอันเป็นที่อยู่อาศัยของตนเอง  
อัตราดอกเบี้ยร้อยละ ๑๒ ต่อปี

๓. ฎ เพื่อไถ่ถอน จำนองหรือขายฝาก อันผูกพันที่ดินหรืออาคารอันเป็นที่อยู่  
อาศัยของตนเอง อัตราดอกเบี้ยร้อยละ ๑๓ ต่อปี

๔. ฎ เพื่อซื้อที่ดิน เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยของตนเอง ดอกเบี้ยร้อยละ ๑๔ ต่อปี

๕. ในกรณีที่อยู่ตามข้อ ๓ หรือข้อ ๔ จะต้องการกู้ออก ๒ พร้อมไปด้วย หากได้  
รับอนุมัติให้ธนาคารคิกดอกเบี้ยร้อยละ ๑๒ ต่อปีนับแต่วันทำงานเสร็จ และธนาคารได้ตรวจ  
ผลงานเป็นที่พอใจของธนาคารแล้ว

หลักเกณฑ์ในการพิจารณาให้เงิน

๑. ธนาคารจะให้กู้ในวงเงินไม่เกิน ๓๐๐,๐๐๐ บาท แต่หากกู้เกินนี้ก็จะ  
คิดอัตราดอกเบี้ยเพิ่มจากอัตราที่กำหนดไว้ร้อยละ ๑ ต่อปีของเงินที่กู้ทั้งหมด

๒. ระยะเวลาของการให้กู้ไม่เกิน ๑๕ ปี

๓. อายุของผู้กู้เมื่อรวมกับจำนวนปีที่ขอกองไม่เกิน ๖๕ ปี

๔. ผู้กู้ออกต้องมีกำลังที่จะใช้หนี้โดยมีอาชีพและรายได้ประจำแน่นอน ซึ่งต้อง  
ไม่ต่ำกว่า ๓ เท่าของวงเงินที่จะต้องผ่อนชำระในแต่ละงวด

๕. ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จะใช้จำนอง เป็นประกันการชำระเงินกู้อยู่  
ในเขตจังหวัดกรุงเทพฯ นนทบุรีและสมุทรปราการ รวมทั้งมีทางให้รถยนต์สามารถเข้าถึง  
ที่โดยสะดวกด้วย

๖. ในกรณีที่ผู้กู้ประกอบธุรกิจส่วนตัวหรือมีอาชีพอิสระ ทางธนาคารอาจจะ  
รับไว้พิจารณาโดยมีเงื่อนไขขอให้เฉพาะผู้ที่มีเงินฝากแสดงฐานะการหมุนเวียนดีไว้กับ  
ธนาคารแล้วไม่น้อยกว่า ๖ เดือน หรือผู้ที่มีหลักฐานแสดงความสามารถในการ  
หารายได้แน่นอนมาเชื่อถือมาแสดงให้เป็นที่พอใจแก่ธนาคาร

๗. ธนาคารพิจารณาใหญ่ เฉพาะผู้ที่ธนาคารเห็นว่ามีความสมบัติเหมาะสมสมควรได้รับการช่วยเหลือทางการเงิน เงินใหม่ที่อยู่อาศัยตามสมควรแก่สภาพอย่าง เช่น พิจารณาเห็นว่าผู้กู้มีนิสัยรักการออมไม่ชอบก่อหนี้ เว้นแต่มีเหตุผลที่ควรมีฐานะการเงินที่ จนเชื่อถือได้ว่าจะผ่อนชำระคืนเงิน และดอกเบี้ยตามข้อสัญญาที่ทำไว้กับธนาคารโดยไม่ บิดพลิ้ว

๘. ผู้กู้ต้องทำประกันอสังหาริมทรัพย์ที่นำมาจำนอง เป็นหลักประกันการ ชำระเงินกู้ยืม โดยให้ธนาคาร เป็นผู้รับประโยชน์จากบริษัทประกันภัย

### เงินกู้เพื่อการพัฒนาที่ดินและสาธารณูปโภค

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้ให้การสนับสนุนผู้ประกอบกิจการจัดสรรที่ดินและบ้าน นำเงินกู้จากธนาคาร ไปใช้ในการลงทุนดำเนินกิจการพัฒนาที่ดินและก่อสร้างบ้าน เพื่อ จำหน่ายให้แก่ประชาชน ซึ่งการกู้ยืมประเภทนี้มีหลักการและขั้นตอนในการ กู้ยืมต่างจะ แตกต่างออกไปจากที่กล่าวมาข้างต้น และจำเป็นต้องใช้ความละเอียดถี่ถ้วนในการพิจารณา วิเคราะห์โครงการ เป็นราย ๆ ไป

### ธนาคารมีนโยบายหลักในการให้สินเชื่อเกี่ยวกับธุรกิจจัดสรรที่ดินและบ้านดังนี้คือ

#### ๑. การกู้ยืมเพื่อพัฒนาที่ดินและสาธารณูปโภค (Construction Loan)

เป็นเงินที่ผู้จัดสรรกู้ยืมไปใช้สำหรับเป็นค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดินและลงทุน ในการก่อสร้างบ้านและจัดหาสิ่งอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ซื้อโดยทั่วไป เงินกู้ประเภทนี้ มีกำหนดระยะเวลาใช้คืนไม่เกิน ๑ ปี) และอาจจะขอต่อได้เป็นปีต่อปีไป ถ้าความสำเร็จ ของโครงการเป็นที่น่าเชื่อถือ การกู้ยืมระยะสั้นนั้นนอกจากธนาคารจะให้กู้ยืมโดยตรงแล้ว ยังมีบริการในการรับเป็นคู่ค้าประกันเงินกู้จากธนาคารอื่นของผู้จัดสรรที่ดินและบ้าน โดยคิดค่าธรรมเนียมในการบริการ ๑ เปอร์เซ็นต์

๒. การให้กู้ระยะยาวภายใต้โครงการ เป็นการให้เอกชนเป็นรายบุคคล กู้ยืมโดยมีผู้จัดสรรบ้านและที่ดินเป็นคู่ค้าประกันคือ เมื่อโครงการจัดสรรบ้านและที่ดิน ของผู้ประกอบการรายใดได้รับการสนับสนุนทางการเงินจากธนาคารอาคารสงเคราะห์

หรือธนาคารใดพิจารณาอนุมัติว่าเป็นโครงการที่ธนาคารสามารถจะรับไว้ได้แล้ว ธนาคารจะรับเป็นแหล่งเงินกู้ระยะยาวให้ทั้งโครงการ และถ้าบุคคลใดสนใจต้องการจะซื้อบ้านจากโครงการดังกล่าว ธนาคารจะให้กู้ยืมได้ แต่ทั้งนี้ต้องขึ้นอยู่กับเงื่อนไขที่ทางธนาคารได้ตกลงกับเจ้าของโครงการจัดสรร

### สิทธิและหน้าที่ในค่านเงินกู้

ประชาชนทุกคนมีสิทธิในการเข้ามาขอรับบริการ คำแนะนำและปรึกษาหารือจากธนาคาร โดยไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายใด ๆ เป็นบริการที่ให้ฟรีและสำหรับสิทธิและหน้าที่ของผู้ใช้บริการที่พึงจะมีต่อธนาคารคือ

๑. ผู้กู้จะต้องเตรียมหลักฐานในการกู้เงิน คือสำเนาโฉนดที่ดิน, แปลนบ้าน, คานหน้า, คานหลังและคานข้าง สัญญาจะซื้อจะขาย ใบรับรองรายได้ สำเนาทะเบียนบ้าน เมื่อหลักฐานครบถ้วน เจ้าหน้าที่ธนาคารจะดำเนินการวิเคราะห์ความสามารถในการชำระหนี้และคุณสมบัติอื่น ๆ ของผู้กู้ เสร็จเรียบร้อยแล้วจะต้องดูที่ดินและประเมินราคาบ้านก่อนที่จะอนุมัติเงินให้

๒. ธนาคารจะแจ้งให้ผู้ทราบบและทำสัญญาเงินกู้ และสัญญาจ้างกับธนาคาร

๓. หน้าที่ของผู้กู้ในระยะต่อมาจะต้อง เปิดบัญชีออมทรัพย์กับธนาคาร เป็นเงินจำนวนหนึ่งประมาณ ๑๐๐ - ๒๐๐ บาท เพื่อแสดงว่าเป็นลูกค้ากับธนาคาร

๔. ในกรณีผิดนัดไม่มาชำระเงินกู้ตามปกติ ผู้กู้จะต้องแจ้งให้ธนาคารทราบ โดยต้องมาชี้แจงด้วยตนเองว่าจะสามารถผ่อนชำระต่อไปหรือไม่ หรือจะให้ธนาคารปิดประกาศ เปลี่ยนตัวลูกหนี้ หรือหากค้ำประกันฟ้องร้องศาลบังคับจำนวน

การผิดนัดการชำระหนี้ของลูกค้าย่อย ๆ จะทำให้แผนงานการระดมทุนเพื่อให้ได้เงินหมุนเวียนมาใช้ในกิจการของธนาคารตามที่ตั้งไว้ผิดพลาดไป และมีผลสะท้อนกลับไปสู่ประชาชน ทำให้ผู้ที่จะมาขอรับบริการจากธนาคารตามที่คาดหวังไว้ของลดน้อยลงและเป็นผลเสียหาย

สรุปแล้วหน้าที่สำคัญของธนาคารก็คือ หน้าที่ที่จะต้องให้การสนับสนุนทางการเงิน และให้ความช่วยเหลือประชาชนใหม่ที่อยู่อาศัยตามสมควรแก่สภาพ ส่วนหน้าที่ของยูมาไซบริการ ก็คือหน้าที่ที่จะต้องดูแลและรักษาสีทึบของคนและพร้อมกันนั้นก็ทำหน้าที่ที่จะต้องไม่ทำให้บุคคลอื่นที่ตองการใช้บริการของธนาคารได้รับความเดือดร้อนทางอ้อมจากการละเลยหน้าที่ของตนดังกล่าว จึงทำให้การบริหารงานลูกหนี้ของธนาคาร เป็นสิ่งที่สำคัญมาก เพื่อให้ได้มาซึ่ง เงินหมุนเวียน เพื่อใช้ในกิจการของธนาคาร

### การบริหารงานลูกหนี้ของธนาคารอาคารสงเคราะห์

ธนาคารฯ แยกการใหญ่เพื่อที่อยู่อาศัยออกเป็น ๕ ประเภทด้วยกันคือ

๑. การใหญ่เพื่อซื้อที่ดินและอาคารรายย่อยทั่วไป และรายย่อยภายใต้

#### โครงการ

๒. การปลูกสร้างซ่อมแซมอาคาร

๓. การโฉนดจำนอง

๔. การซื้อที่ดินรายย่อยทั่วไป และรายย่อยภายใต้โครงการ

๕. การให้กู้ภายใต้โครงการสวัสดิการ กลา โหม

### ขั้นตอนในการบริหารงานลูกหนี้

เมื่อมีผู้มาขอกู้เงินของธนาคาร ธนาคารจะพิจารณาใหญ่โดยใช้หลักเกณฑ์การพิจารณาใหญ่ดังที่กล่าวข้างต้น เมื่อผู้ขอกู้มีคุณสมบัติครบถ้วน ธนาคารจะอนุมัติเงินกู้พร้อมทั้งให้ผู้ขอกู้ทำสัญญาเงินกู้ และสัญญาจำนองกับธนาคาร พร้อมกันนั้นธนาคารจะจัดตั้งบัญชีลูกหนี้รายตัว โดยใช้การ์ด เมื่อผู้กู้ไปชำระเงินงวดแรกกับธนาคาร ธนาคารจะมอบคู่มือในการชำระเงินกู้ให้หนึ่งเล่ม ซึ่งจะใช้เขียนมาชำระหนี้ได้ครบหนึ่งปี โดยเขียนชื่อ ที่อยู่ จำนวนเงินที่จะชำระให้เรียบร้อยก่อนนำมาชำระเงินกับธนาคารฯ เมื่อมาชำระเงิน ธนาคารจะรับปลายข้าวไว้ และส่งคืนข้าวในเล่มนั้นคืนผู้กู้ โดยมีเจ้าหน้าที่ผู้ได้รับมอบอำนาจลงนามรับชำระไว้ เพื่อเป็นหลักฐานในการ

รับเงินของธนาคารฯ ส่วนปลายชั้น ธนาคารฯ จะแยกเงินคั้น-คอก เบี้ยที่ชำระ โดยเขียนลงในซองสำหรับธนาคาร ส่งกลับไปให้ภายหลังทางไปรษณีย์<sup>๑</sup>

### การส่งเงินมาชำระเงินกู้มี ๓ วิธี

๑. นำเงินสดไปชำระด้วยตนเองที่ธนาคาร
๒. ชำระเงินกู้ด้วยเช็คบุคคลหรือเช็คเช็ค บกเว้นเช็คที่เรียกเก็บทางจังหวัดห้ามใช้

๓. กรณีผู้กู้ที่อยู่ต่างจังหวัด สามารถส่งเงินมาชำระแก่ธนาคารโดยส่งธนาคารเช็ค ตราพัสดุหรือตัวแลกเงินถึงกรรมการผู้จัดการธนาคารอาคารสงเคราะห์

การจัดทำบัญชีลูกหนี้จะใช้การลูกหนี้รายตัว ทั้งนี้ธนาคารมีนโยบายที่ใช้ระบบคอมพิวเตอร์มาใช้ในการจัดทำบัญชีลูกหนี้ ซึ่งขณะนี้อยู่ระหว่างการเริ่มจัดตั้ง<sup>๒</sup>

### การดำเนินการลูกหนี้ที่ค้างชำระ

เมื่อลูกหนี้ไม่มาชำระเงินกู้ตามงวด ธนาคารฯ จะดำเนินการดังนี้

๑. ธนาคารฯ จะเริ่มทวงถามผู้ค้างชำระตั้งแต่ ๓ งวด โดยให้เวลาลูกหนี้มาชำระเงินภายใน ๑๐ วัน นับแต่วันรับหนังสือของธนาคาร
๒. ถ้าลูกหนี้ไม่มาภายในกำหนดเวลา จะยื่นโนติสให้มาชำระเงิน โดยให้เวลา ๓๐ วัน และในขณะที่ออกหนังสือ ถ้าลูกหนี้มีเงินฝากประกันหนี้ ธนาคารจะหักบัญชีฝากประกันหนี้

เงินฝากประกันหนี้ เป็นเงินที่ธนาคารฯ ให้ลูกค้านำฝากเมื่อกู้เงินกับธนาคาร โดยจำนวนเงินที่จะคองนำฝาก ธนาคารฯ จะมีคณะกรรมการพิจารณาเป็นราย ๆ ไปตามความเหมาะสม

<sup>๑</sup> ธนาคารอาคารสงเคราะห์, คำแนะนำการชำระเงินกู้และการคั้นคอกเบี้ย.

<sup>๒</sup> สัมภาษณ์คุณ วิศิษฐ์ วัชรสุขโพธิ์ หัวหน้าหน่วยบัญชีเงินกู้, ธนาคารอาคารสงเคราะห์.



๓. ถ้าเลยกำหนด ๓๐ วัน ธนาคารจะบอกกล่าวไถ่ถอนจำนวน  
จากวิธีการดังกล่าวพอสรุปได้ว่า ธนาคารฯ กำหนดระยะเวลาสำหรับลูกหนี้  
เพียง ๔๐ วัน ถ้าเลยกำหนด ธนาคารฯ จะดำเนินการขึ้นเค็ลขาดกับลูกหนี้ นอกจากนี้  
ธนาคารฯ ยังมีหลักประกันต่าง ๆ ที่กำหนด ได้แก่ เงินประกันหนี้ และหลักทรัพย์ที่  
ลูกหนี้ต้องจำนองกับธนาคาร ซึ่งเพิ่มความมั่นคงให้กับธนาคารฯ ยิ่งขึ้น

การวิเคราะห์สถานะลูกหนี้ของธนาคารอาคารสงเคราะห์

การวิเคราะห์ลูกหนี้ของธนาคารฯ จะวิเคราะห์จากยอดลูกหนี้ ณ วันที่ ๓๑  
ธันวาคม ๒๕๒๑ โดยการวิเคราะห์จะวิเคราะห์ยอดกรรมของลูกหนี้ทั้งหมดของธนาคารฯ

ตารางที่ ๔๔

ยอดลูกหนี้ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

๓๑ ธันวาคม ๒๕๒๑

(ล้านบาท)

จำนวนราย	ยอดคงชำระ	จำนวนเงินที่ลูกหนี้จะ คงชำระในแต่ละ เดือน	ยอดคงเหลือ
๑๕,๓๐๘	๒๗.๓๑	๓๐	๑,๘๓๗

ที่มา : รายงานประจำปี ๒๕๒๑, ธนาคารอาคารสงเคราะห์



## ตารางที่ ๔๕

## งบแยกอายุหนี้ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

(ล้านบาท)

งวดที่ค้าง	จำนวนราย	จำนวนเงิน	ร้อยละ
๑ - ๒	๒, ๒๐๔	๕.๐๑	๑๘.๓๔
๓ ขึ้นไป	๒, ๓๑๕	๒๒.๓๐	๘๑.๖๖
รวม	๔, ๕๒๔	๒๗.๓๑	๑๐๐

ที่มา : รายงานการชำระเงินกู้ ธันวาคม ๒๕๒๑, ธนาคารอาคารสงเคราะห์

## ตารางที่ ๔๖

## ลูกหนี้ระหว่างดำเนินการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

(ล้านบาท)

หน่วยเรงรัดหนี้		ค่าเนินค้		ร้อยละ หน่วย	ร้อยละ ลูกหนี้
ราย	จำนวนเงิน	ราย	จำนวนเงิน	เรงรัดหนี้	ที่ค่าเนินค้
๒, ๑๐๕	๑๗.๖๔	๒๑๐	๔.๖๖	๗๕.๑๐	๒๐.๕

ที่มา : รายงานการชำระเงินกู้ ธันวาคม ๒๕๒๑, ธนาคารอาคารสงเคราะห์

## ตารางที่ ๔๗

ผลการติดตามหนี้ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

(ล้านบาท)

จำนวนเงินที่ทวงหนี้	รับชำระ	ร้อยละ
๑๓.๖๔	๕.๐๐	๒๗.๓๔

ที่มา : รายงานการชำระเงินกู้ ธันวาคม ๒๕๒๑ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

การวิเคราะห์สถานะของลูกหนี้ของธนาคารอาคารสงเคราะห์จะแยกการวิเคราะห์เช่นเดียวกับการวิเคราะห์ลูกหนี้ของการเคหะแห่งชาติ โดยแบ่งการวิเคราะห์เป็น

๑. วิเคราะห์ยอดค้างชำระเฉลี่ยทั้งโครงการ
๒. วิเคราะห์งบแยกอายุหนี้
๓. วิเคราะห์ขั้นตอนการดำเนินงาน โดยแยกเป็น
  - ๓.๑ การติดตามหนี้
  - ๓.๒ การดำเนินการตามกฎหมาย

๑. วิเคราะห์ยอดค้างชำระเฉลี่ยทั้งโครงการ

จากตารางที่ ๔๘

ลูกหนี้ค้างชำระ ณ วันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๒๑	๒๗.๓๑	ล้านบาท
จำนวนเงินที่ลูกหนี้จะต้องชำระในแต่ละเดือน	๓๐.-	ล้านบาท
ลูกหนี้ค้างชำระเฉลี่ยทั้งหมด	๐.๙๐	เดือน

จากการวิเคราะห์วิธีนี้ จะเห็นว่า มีลูกหนี้ค้างชำระเฉลี่ยทั้งหมด ๐.๕๑ เดือน ซึ่งธนาคารฯ ยอมรับยอดค้างชำระ ๑ - ๒ เดือนอยู่แล้ว ทั้งนี้จะเห็นได้จาก ขั้นตอนการดำเนินงานของธนาคารฯ กับลูกหนี้ค้างชำระที่กล่าวข้างต้น คือจะเริ่มติดตาม ทวงถาม เมื่อลูกหนี้ค้างชำระตั้งแต่ ๓ งวดขึ้นไป ลูกหนี้เฉลี่ยค้างชำระตามวิธีดังกล่าว ธนาคารฯ ยอมรับภาระได้ แต่อย่างไรก็ตาม จำเป็นต้องศึกษาแยกอายุหนี้ประกอบ คาย

## ๒. วิเคราะห์งบแยกอายุหนี้

จากตารางที่ ๕๕ แสดงงบแยกอายุหนี้ โดยลูกหนี้ส่วนใหญ่ค้างชำระ ตั้งแต่ ๓ งวดขึ้นไป ซึ่งมีถึง ๒,๓๑๕ ราย เป็นเงิน ๒๒.๓๐ ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ ๘๑.๒๒ ของลูกหนี้ค้างชำระทั้งหมด

การวิเคราะห์งบแยกอายุหนี้ แสดงให้เห็นถึงภาระของธนาคารที่จะต้อง ดำเนินการกับลูกหนี้ถึง ร้อยละ ๘๑.๒๒ ของยอดค้างทั้งหมด จากจำนวนลูกหนี้ ดังกล่าว ธนาคารฯ มีการดำเนินการแล้ว คงจะกล่าวในการวิเคราะห์ขั้นตอนการ ดำเนินงาน

## ๓. วิเคราะห์ขั้นตอนการดำเนินงาน

จากตารางที่ ๕๖ แสดงลูกหนี้ระหว่างดำเนินการดังนี้

ลูกหนี้ระหว่างเร่งรัดหนี้ ๒,๑๐๕ ราย เป็นเงิน ๑๗.๖๔ ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ ๗๔.๑๖ ค่าเนิ่นคดี ๒๑๐ ราย เป็นเงิน ๔.๖๖ ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ ๒๖.๕ และจากการติดตามหนี้มีผลให้ได้รับชำระ ๕.๐๐ ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ ๒๘.๓๔

จากการวิเคราะห์ขั้นตอนการดำเนินงาน ลูกหนี้ส่วนใหญ่อยู่ระหว่างการ เร่งรัดหนี้ และจากวิธีการ เร่งรัดหนี้ดังกล่าวข้างต้น ใช้ระยะเวลาสั้นเพียง ๔๐ วัน หลังจากนั้นจะดำเนินคดี ซึ่งเป็นขั้นตอนตามกฎหมายไม่สามารถกำหนดระยะเวลาได้

จึงอาจกล่าวได้ว่า การที่มีลูกหนี้อยู่ระหว่างการ เร่งรัดหนี้ ลูกหนี้จะมีการหมุนเวียน  
ดีกว่าในขั้นตอนการดำเนินคดี ซึ่งนับว่าเป็นผลลัพท์กับกิจการ

เปรียบเทียบการบริหารงานลูกหนี้ของธนาคารอาคารสงเคราะห์กับการ เคหะแห่งชาติ

เนื่องจากธนาคารอาคารสงเคราะห์และการ เคหะแห่งชาติ เป็นหน่วยงานของ  
รัฐบาล และมีลักษณะการดำเนินงานที่คล้ายคลึงกัน รวมทั้งมีวัตถุประสงค์มุ่งในทาง  
เดียวกัน คือช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อย และปานกลางในเรื่องที่อยู่อาศัย จากลักษณะ  
ดังกล่าว ทำให้การ เคหะแห่งชาติและธนาคารอาคารสงเคราะห์มีหลักเกณฑ์ในการ  
บริหารงานลูกหนี้ที่คล้ายคลึงกัน เป็นส่วนใหญ่ ส่วนแตกต่าง เป็นเพียงวิธีการปฏิบัติ  
ซึ่งพอสรุปข้อแตกต่างและคล้ายคลึงกันดังนี้

๑. การพิจารณาเลือกลูกหนี้ ธนาคารฯ มีการพิจารณาผู้กู้ที่เข้มงวดกว่า  
การ เคหะแห่งชาติ โดยจะพิจารณาอย่างจริงจังกับอัตรารายได้ที่ผู้กู้แจ้งกับธนาคาร  
มีการตรวจสอบจาก Statement ธนาคารที่ผู้ขอกู้มีเงินฝากอยู่ นอกจากนี้  
ผู้ขอกู้ยังต้องนำที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างมาจำนอง เป็นประกันการชำระหนี้ โดยกำหนด  
ที่ค้ำของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น ๆ ด้วย ธนาคารฯ พิจารณาถึงอายุผู้กู้ควรวว่า เมื่อ  
รวมกับจำนวนเวลาที่ขอกู้ต้องไม่เกิน ๒๕ ปี ซึ่งเป็นหลักประกันของธนาคารฯ กรณี  
ผู้กู้ถึงแก่กรรมก่อนชำระหนี้หมด

การ เคหะแห่งชาติ การพิจารณาให้เป็นผู้เช่า-ผู้เช่าซื้อพิจารณาจากประชาชน  
ที่ยื่นคำร้องขอเช่า-เช่าซื้อ โดยพิจารณาตามคำร้อง ไม่มีการตรวจสอบเพิ่มเติม ไม่มี  
การค้ำประกัน เนื่องจากผู้เช่าซื้อจะไม่มีกรรมสิทธิ์ในอาคารและที่ดิน จนกว่าจะชำระ  
ครบตามสัญญา นอกจากนี้การ เคหะแห่งชาติยังมีนโยบายเพื่อช่วยเหลือผู้ที่ไม่มียู่  
อาศัย เนื่องจากไฟไหม้ ราชการไล่ที่ ศาลขับไล่ที่เป็นต้น ซึ่งผู้เช่าเหล่านี้ไม่มีหลักประกัน  
ใด ๆ ว่าจะเป็นผู้ที่สามารถชำระค่าเช่าอาคารให้แก่การ เคหะแห่งชาติได้ และ จาก  
วิธีการดังกล่าว จึงปรากฏอยู่เสมอว่าทั้งผู้เช่าและผู้เช่าซื้อของการ เคหะแห่งชาติ ไม่  
สามารถชำระหนี้ให้การ เคหะแห่งชาติตรงตามกำหนดเวลา

๒. วิธีการจัดทำบัญชีลูกหนี้และการรับชำระเงินมีส่วนที่คล้ายคลึงกันมาก โดยใช้การตัดลูกหนี้รายตัว รวมทั้งธนาคารอาคารสงเคราะห์เริ่มทำคอมพิวเตอร์มาใช้ ในกิจการ การรับชำระเงินธนาคารฯ ให้คู่pongกับลูกหนี้และให้ลูกหนี้เป็นผู้รับผิดชอบ และเก็บคู่pongนี้ ส่วนการเคหะแห่งชาติใช้ใบเสร็จรับเงิน ซึ่งต้องมีภาระในการ จัดเก็บใบเสร็จ ส่วนวิธีการชำระเงินของลูกหนี้สามารถทำได้หลายวิธี เช่น เก็บเงินสด การเคหะแห่งชาติให้ความสำคัญในการชำระเงินมากกว่า โดยมีสำนักงานย่อยตั้งที่ ชุมชน และส่งพนักงานไปเรียกเก็บเงินที่ชุมชน

๓. การติดตามหนี้ การเคหะแห่งชาติใช้ระยะเวลาานกว่าของธนาคาร อาคารสงเคราะห์ เนื่องจากธนาคารฯ จะทวงหนี้เพียงครั้งเดียว และให้เวลาการ ชำระเงินเพียง ๑๐ วัน หลังจากรับจดหมาย แต่การเคหะแห่งชาติใช้เวลาถึง ๒ และ ๓ เดือน ในโครงการเช่าและเช่าซื้อตามลำดับ ทำให้ลูกหนี้ของธนาคาร ตามขั้นตอนนี้มีการหมุนเวียนดีกว่าของการเคหะแห่งชาติ เนื่องจากใช้ระยะเวลาสั้นกว่า

๔. การบอกเลิกสัญญาและการดำเนินคดี ระยะเวลาในการดำเนินคดี เป็นขั้นตอนตามกฎหมาย ซึ่งทั้งการเคหะแห่งชาติและธนาคารฯ ไม่สามารถกำหนดระยะเวลาใดแน่นอน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับรูปคดีของลูกหนี้แต่ละราย การบอกเลิกสัญญาของการ เคหะแห่งชาติ เมื่อหมดขั้นตอนการติดตามหนี้ จะใช้เวลาอีก ๔๕ วันก่อนดำเนินคดี ส่วนธนาคารจะใช้เวลา ๓๐ วันพร้อมทั้งในช่วงนี้จะยึดเงินประกันการกู้ของผู้กู้อีกด้วย จากขั้นตอนนี้จะเห็นว่าธนาคารฯ มีมาตรการที่เด็ดขาดกว่าการเคหะแห่งชาติ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย