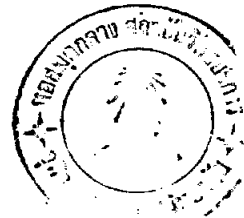


บทที่ ๔

การวิเคราะห์สถานะของลูกหนี้



จากการศึกษาถึงขั้นตอนในการบริหารงานลูกหนี้ในบทที่แล้ว พอจะเป็นแนวทางชี้ให้เห็นวิธีการ เหนือแห่งชาติดำเนินการ เลือกรู้เช่า ผู้เช่าซื้อ การจัดเก็บเงิน การทำบัญชีลูกหนี้ ตลอดจนการดำเนินการตามขั้นตอนต่าง ๆ กับลูกหนี้ที่ไม่ชำระเงินตามกำหนด ดังนั้น เพื่อชี้ให้เห็นว่าวิธีการต่าง ๆ ที่การ เหนือชาติใช้ในการบริหารงานลูกหนี้ มีผลทำให้งานลูกหนี้มีประสิทธิภาพมากน้อยเพียงใด และมีปัจจัยอะไรบางอย่างที่ทำให้ยอดลูกหนี้ค้างชำระ โดยศึกษาและวิเคราะห์สถานะของลูกหนี้จากยอดลูกหนี้ ณ วันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๒๑

ขั้นตอนในการวิเคราะห์แยกออกไถ่ดังนี้

๑. วิเคราะห์จากยอดค้างชำระเฉลี่ยทั้งโครงการ
๒. วิเคราะห์จากงบแยกอายุ
๓. วิเคราะห์ขั้นตอนการดำเนินงานซึ่งแยกเป็น
 - ๓.๑ การติดตามหนี้
 - ๓.๒ การบอกเลิกสัญญาและดำเนินคดี
 - ๓.๓ อื่น ๆ

รายละเอียดบัญชีรายจ่าย ประจำปีงบประมาณ ๒๕๖๑

โครงการ	๓๑ สิงหาคม ๒๕๖๐		คงเหลือประจำเดือน	ปีงบประมาณ						๓๑ กันยายน ๒๕๖๑		
	ยอดคงเหลือ	การชำระ		เดือน	ชำระทั้งปี		ชำระยอดคงค้าง		ล่วงหน้า	รวม	ยอดคงค้างยกไป	ยอดคงเหลือ
					๕	๙	๕	๙				
๑. พงษ์หาเมธ ๑	๑๘๖,๑๐๓	๕๘,๕๕๘	๑๘,๑๓๐	๑๘,๑๓๐	๑๐๐	๖,๖๘๓	๑๑,๖๖๖	๑	๖๓๑,๘๑๓	๕๓,๓๖๖	๑๘๖,๖๘๕	
๒. พงษ์หาเมธ (การเพิ่มฯ)	๕,๐๕๖,๐๑๕	๓,๓๓๘	๖๕,๖๓๐	๕๓,๖๓๐	๕๘.๕๖	๓,๓๓๐	๕๓.๕๓	-	๖๑,๘๓๕	๑๕,๕๐๐	๕,๐๕๖,๕๘๐	
๓. กองเงิน ๑	๑๑,๓๘๘,๓๓๐	๑๕๘,๓๘๖	๖๕๕,๑๑๖	๑๓๕,๕๕๖	๓๐.๕๕	๑๓๕,๕๕๖	๓๔.๕๖	๕,๖๕๐	๖๖๐,๕๖๐	๑๕๕,๖๖๖	๑๑,๕๖๐,๖๖๐	
๔. กองเงิน ๒	๑๓,๕๕๕,๑๓๐	๑๐๓,๕๕๖	๖๕๕,๕๕๐	๖๓๐,๕๕๐	๔๖.๕๕	๕๕,๕๕๖	๕๖.๕๕	๓,๕๕๐	๖๘๐,๕๕๐	๑๕๖,๕๕๖	๑๓,๕๕๕,๕๕๖	
๕. กองเงิน ๓	๑๕,๕๕๕,๐๐๐	๑๕๐,๕๕๑	๑๕๕,๕๕๖	๑๕๕,๕๕๕	๓๓.๕๕	๑๕๕,๕๕๖	๓๓.๕๕	๕,๕๕๐	๑๕๕,๕๕๖	๑๕๕,๕๕๖	๑๕,๕๕๕,๕๕๖	
๖. กองเงิน ๔	๑๓,๕๕๕,๐๐๐	๑๓๐,๕๕๕	๑๓๕,๕๕๖	๑๓๕,๕๕๕	๕๕.๕๖	๕๕,๕๕๕	๕๖.๕๕	๓,๕๕๖	๑๓๕,๕๕๕	๑๓๕,๕๕๕	๑๓,๕๕๕,๕๕๕	
๗. กองเงินเรือนแถว	๕,๕๕๕,๕๕๐	๕๐,๕๕๕	๖๕,๕๕๓	๕๕,๕๕๓	๕๖.๕๕	๑๐,๕๕๕	๑๑.๕๕	๕,๕๕๕	๕๖,๕๕๕	๕๖,๕๕๕	๕,๕๕๕,๕๕๖	
๘. กองเงินชุมชน	๕๕๐,๕๕๐	-	-	-	-	-	-	-	-	-	๕๕๐,๕๕๐	
๙. แจกวัสดุแก่	๑,๕๕๖	-	๑๑๑	๑๑๑	๑๐๐	-	๑๐๐	-	๑๑๑	-	๑,๕๕๕	
๑๐. ประชาสัมพันธ์ ๑	๕,๕๕๕,๕๕๕	๕๖๖,๕๕๕	๓๐,๕๕๕	๕,๕๕๕	๑๕.๕๕	๖,๕๕๕	๑๖.๕๕	๕๕๐	๑๑,๕๕๕	๕๖๖,๕๕๖	๕,๕๕๕,๕๕๕	
๑๑. ประชาสัมพันธ์ ๒	๕๐,๕๕๕,๕๖๐	๖๑,๕๕๕,๕๖๑	๑,๕๕๕,๕๖๑	๕๕๕,๕๕๕	๓๕.๕๕	๕๕๕,๕๕๕	๓๕.๕๕	๕,๕๖๐	๑,๕๕๕,๕๕๕	๖๑,๕๕๕,๕๕๕	๕๐,๕๕๕,๕๕๖	
๑๒. ฝึกอบรม	๕๕๕,๕๕๕	๕๖๕,๕๕๕	๓,๕๕๕	-	-	๑,๕๕๕	๓.๕๕	-	๑,๕๕๕	๕๖๕,๕๕๕	๕๕๕,๕๕๕	
๑๓. ฝึกอบรม	๑๑๖,๕๕๐	๕,๕๕๖	๕,๕๕๐	๑,๕๕๕	๓๓.๕๕	๖,๕๕๖	๓๕.๕๖	-	๕,๕๕๕	๕,๕๕๕	๑๑๖,๕๕๐	
๑๔. มหาวิทยาลัย	๑,๕๕๕,๕๕๖	๑๑๓,๕๕๕	๑๕,๕๕๕	๕,๕๕๕	๕๖.๕๕	๑,๕๕๕	๕๖.๕๕	-	๑๕,๕๕๕	๑๑๓,๕๕๕	๑,๕๕๕,๕๕๖	
๑๕. ฝึกอบรม	๑๕๕,๕๕๖	๕๖๑,๕๕๐	๑,๕๕๖	-	-	-	-	-	-	๕๖๑,๕๕๖	๑๕๕,๕๕๖	
๑๖. ฝึกอบรม	๖,๕๕๕,๕๕๕	๑,๕๕๕,๕๕๖	๕,๕๕๕	-	-	-	-	-	-	๑,๕๕๕,๕๕๖	๖,๕๕๕,๕๕๕	
๑๗. ฝึกอบรม	๑๕๕,๕๕๖	๑๑๓,๕๕๖	๑,๕๕๕	-	-	๑,๕๕๕	๑.๕๕	-	๑,๕๕๕	๑๑๓,๕๕๖	๑๕๕,๕๕๖	
๑๘. งบวางค่า	๕๕,๕๕๖	๖๑,๕๕๐	๑,๕๕๖	๕๕๖	๑๕.๕๕	๑,๕๕๖	๓.๕๕	-	๖๑,๕๕๐	๖๐,๕๕๐	๕๕,๕๕๖	
๑๙. งบวาง	๕,๕๕๕,๕๕๑	๑,๕๕๕,๕๕๕	๑๕๖,๕๕๖	๕๕,๕๕๖	๕๕.๕๖	๑๐๑,๕๕๖	๕๖.๕๖	๖,๕๕๐	๕๕๕,๕๕๖	๑,๕๕๕,๕๕๕	๕,๕๕๕,๕๕๑	
๒๐. ฝึกอบรม	๑๕๕,๕๕๖,๑๑๐	๖๑,๕๕๖,๕๕๕	๕๕๖,๕๕๕	๕๕๕,๕๕๕	๕๕.๕๕	๕๕๕,๕๕๕	๕๕.๕๕	๑๕,๕๕๐	๕๕๕,๕๕๕	๖๑,๕๕๖,๕๕๕	๑๕๕,๕๕๖,๑๑๐	
๒๑. กองเงิน (การเพิ่มฯ)	๕๕๕,๕๕๕,๕๕๕	๕๕๕,๕๕๕	๕๕๕,๕๕๕	๕๕๕,๕๕๕	๕๕.๕๕	๕๕๕,๕๕๕	๕๕.๕๕	๑๐๐,๐๐๐	๕๕๕,๕๕๕	๕๕๕,๕๕๕	๕๕๕,๕๕๕,๕๕๕	
๒๒. วัสดุ	๕๕,๕๕๕,๕๕๑	๕๕๕,๕๕๑	๕๕๕,๕๕๑	๕๕,๕๕๑	๕๕.๕๑	๑๐๐,๕๕๑	๑๐๐.๕๑	๕๕๐	๕๕๕,๕๕๑	๕๕๕,๕๕๑	๕๕,๕๕๕,๕๕๑	
๒๓. วัสดุ ๑๖ ชิ้น	๕๕๕,๕๕๖,๑๕๕	๑๖๖,๕๕๐	๕๕๖,๑๑๐	๑๕๕,๕๕๐	๕๕.๕๑	๑๐๑,๕๕๐	๕๖.๕๑	๖,๕๕๕	๕๕๖,๑๑๕	๑๖๖,๕๕๐	๕๕๕,๕๕๖,๑๑๐	
๒๔. วัสดุ ๑๖ ชิ้น	๕๕๕,๕๕๑,๑๑๕	๑๕๕,๕๕๐	๑๖๑,๑๑๕	๑๕๕,๕๕๕	๕๕.๕๕	๑๑,๕๕๐	๕๐.๕๕	๖,๑๑๐	๑๖๑,๑๑๕	๑๕๕,๕๕๐	๕๕๕,๕๕๑,๑๑๐	
๒๕. วัสดุ ๑๖ ชิ้น	๑,๑๑๑,๑๑๕	๖,๕๕๐	๖๖,๑๑๐	๖๖,๑๑๐	๕๖.๕๐	๕,๕๕๐	๕๕.๕๐	๕,๑๑๕	๑๑๑,๑๑๕	๑๑๑,๑๑๕	๑,๑๑๑,๑๑๐	
๒๖. ฝึกอบรม	๕๕๕,๕๕๖,๑๑๕	๕๕,๕๕๐	๑,๕๕๖,๑๑๕	๕๕๕,๕๕๕	๕๕.๕๑	๑๑,๕๕๖	๕๖.๕๑	๕๕,๕๕๕	๕๕๖,๑๑๐	๕๕๕,๕๕๖	๕๕๕,๕๕๖,๑๑๐	
๒๗. ประชาสัมพันธ์ (เสริม)	๑๑๑,๑๑๑,๑๑๑	๑๑๑,๑๑๑	๑๑๑,๑๑๑	๑๑๑,๑๑๑	๑๐๐.๑๑	๑๑๑,๑๑๑	๑๐๐.๑๑	๑,๑๑๑	๑๑๑,๑๑๑	๑๑๑,๑๑๑	๑๑๑,๑๑๑,๑๑๑	
รวม	๕๕๕,๕๕๕,๕๕๕	๑๑๑,๑๑๑,๕๕๕	๖,๕๕๕,๕๕๕	๕,๕๕๕,๕๕๕	๖๖.๕๕	๕,๕๕๕,๕๕๕	๖๖.๕๕	๕๕๕,๕๕๕	๕,๕๕๕,๕๕๕	๑๑๑,๑๑๑,๕๕๕	๕๕๕,๕๕๕,๕๕๕	

ที่มา: ศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล การเกษตรแห่งชาติ

โครงการ	๑. งบ		๒.		๓.		๔.		๕.		๖.		๗.		๘.		๙.		๑๐.		๑๑.		รายการ ๑๒.		รวม			
	รวม	๑	รวม	๑	รวม	๑	รวม	๑	รวม	๑	รวม	๑	รวม	๑	รวม	๑	รวม	๑	รวม	๑	รวม	๑	รวม	๑	รวม	๑		
๑๐. หุ้มนหาเนต ๒			-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-	๕๓,๓๓๖	๐	๕๓,๓๓๖		
๑๑. หุ้มนหาเนต(การเก็บ)	๐	๑,๕๖๐	๐	๕,๓๑๐	-		-		-		-		-		-		-		-		-		-	๕๓,๕๓๐	๒	๕๕,๑๐๐		
๑๒. คลองจัน ๐	๕๑	๕๖,๓๒๖	๒๖	๒๖,๕๖๐	๑๓	๑๕,๕๕๐	๕	๕,๒๒๕	๓	๕,๕๕๐	๓	๕,๕๕๐	๒	๕,๕๕๐	-		๐	๕,๕๕๐	-		๕	๕,๕๕๐	๕๖	๕๕,๑๐๖	๑๖	๗๑,๒๑๒		
๑๓. คลองจัน ๒	๒๕	๒๖,๖๐๐	๑๖	๒๖,๕๕๐	๑	๒๓,๓๕๐	๒	๕,๕๕๐	๑	๕,๕๐๐	-		๐	๑,๕๕๐	-		๐	๑๑,๕๖๐	-		๑	๑๑,๕๖๐	-	๕๕	๑๑๖,๕๐๐	๕๕	๑๑๖,๕๐๐	
๑๔. คลองจัน ๓	๒๖	๒๖,๕๕๕	๑	๑,๕๕๖	๖	๑๕,๓๖๖	๑	๕,๕๕๐	-		-		-		-		-	-	-	-	๒	๕๕,๕๕๖	๑๓	๑๕๕,๕๕๖	๑๓	๑๕๕,๕๕๖		
๑๕. คลองจัน ๔	๑๓	๒๕,๖๖๖	๕	๑๕,๓๐๐	๕	๑๓,๐๕๐	-		๐	๕,๕๕๐	-	๒	๑๑,๕๐๐	-		-	๑	๕,๕๕๐	๐	๕,๕๕๐	๐	๑๐,๒๐๐	๕๓	๑๐๑,๕๕๕	๕๓	๑๐๑,๕๕๕		
๑๖. คลองจันเรือแพตา	๒๖	๑๐,๓๕๕	๑๕	๑๓,๕๖๐	๓	๕,๕๕๕	๕	๕,๕๕๐	๒	๕,๕๕๐	-	๐	๑,๕๕๕	๐	๑,๕๕๐	-	๕	๑๕,๕๕๐	-	๐	๕	๑๕,๕๕๐	-	๑	๒๓,๕๕๐	๕	๒๓,๕๕๐	
๑๗. คลองจันหักดิน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
๑๘. แจ่งวิชานเวทศน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
๑๙. ปรระชานเวทศน ๐	๑๖	๑๐,๖๐๐	๒	๑,๕๕๐	๑	๑,๕๕๐	๕	๕,๕๕๐	-		-		๐	๕,๕๐๐	๒	๑๑,๕๐๐	-	๐	๕,๕๕๕	๑๖	๕๕,๕๕๕	๑๕	๕๕,๕๕๕	๑๕	๕๕,๕๕๕			
๒๐. ปรระชานเวทศน ๒	๕๕	๑๖๓,๕๒๕	๑๕	๕๕,๕๕๕	๑๑	๑๕,๕๕๕	๖	๕๖,๕๕๖	๒	๑๕,๕๕๕	๕	๕๕,๕๕๕	๒	๑๑,๕๕๕	๐	๑๕,๕๕๕	๓	๕๖,๕๕๕	๒	๑๑,๕๕๕	๑๕	๑๖๓,๕๕๕	๑๕	๑๖๓,๕๕๕	๑๕	๑๖๓,๕๕๕		
๒๑. พยุวชเวทศน	๑	๑,๕๕๕	๕	๕,๕๕๕	-		๐	๑๑,๕๕๕	๒	๑๑,๕๕๕	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	๑๐	๑๑๑,๕๕๕	๑๐	๑๑๑,๕๕๕	
๒๒. พยุวเวทศน	๑	๒,๕๕๕	๒	๒,๕๕๕	๓	๕,๕๕๕	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	๕	๕,๕๕๕	๕	๕,๕๕๕	
๒๓. มหาวเนต	๐	๑,๕๕๐	๐	๕,๕๕๖	-		-		๕	๑๑๖,๐๒๖	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	๑	๑๑๗,๑๒๖	๑	๑๑๗,๑๒๖	
๒๔. รางเขน	๑	๒,๕๕๕	-	-	-		๒	๕,๕๕๕	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	๒	๑๑๗,๑๒๖	๒	๑๑๗,๑๒๖	
๒๕. กัมแพง	-	-	-	-	๑	๕,๕๕๖	๒	๕๕,๕๕๖	-		-	๑	๑๑,๕๕๕	-	๐	๑๕,๕๕๕	-	-	-	-	-	-	-	๑	๑,๕๕๕,๕๕๖	๑๖	๑,๕๕๖,๕๕๖	
๒๖. พุฒนเวทศน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	๑	๑๑๖,๕๕๕	๑	๑๑๖,๕๕๕	
๒๗. งามางหัววาน	๑	๕๖๕	-	-	๑	๖,๕๕๕	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	๒	๑๑,๕๕๕	๒	๑๑,๕๕๕		
๒๘. รางบัว	๕	๕๑,๕๕๖	๑	๒,๕๕๖	๑	๑,๕๕๖	๕	๑๑,๕๕๖	๑	๖,๕๕๖	๑	๑๑,๕๕๖	๑	๑๑,๕๕๖	๑	๑๑,๕๕๖	๑	๑๑,๕๕๖	๑	๑๑,๕๕๖	๑	๑๑,๕๕๖	๑	๑๑,๕๕๖	๑	๑๑,๕๕๖	๑	๑๑,๕๕๖
๒๙. แดงทอง	๕๓	๑๕๖,๕๖๐	๕๕	๑๕๖,๕๖๐	๑๐	๑๕๕,๕๕๕	๒๑	๑๕๖,๕๕๕	๒๕	๑๕๖,๕๖๐	๑๓	๑๕๕,๕๖๐	๑๖	๑๕๕,๕๖๐	๕	๑๕๕,๕๖๐	๑๑	๑๕๕,๕๖๐	๖	๑๕๖,๕๖๐	๕	๑๕๖,๕๖๐	๑๕	๑๕๕,๕๖๐	๑๕	๑๕๕,๕๖๐	๑๕	๑๕๕,๕๖๐
๓๐. คลองจัน (การเก็บ)	๕๑	๒๑๕,๕๐๐	๑๑	๑๑๖,๕๖๐	๑๓	๑๑๖,๕๖๐	๒๑	๑๑๖,๕๖๐	๑๑	๑๑๕,๕๖๐	๖	๑๑๖,๕๖๐	๒	๑๑๖,๕๖๐	๑	๑๑๖,๕๖๐	-	-	-	-	-	-	-	-	๑๕๖	๑,๑๑๖,๕๖๐	๑๕๖	๑,๑๑๖,๕๖๐
๓๑. รั้งลึก	๑๕๑	๕๑,๕๖๐	๑๑๕	๑๕,๕๖๐	๑๑๑	๑๕,๕๖๐	๑๑๖	๕๕,๕๖๐	๕๑	๕๑,๕๖๐	๑๕	๕๕,๕๖๐	๑๕	๕๕,๕๖๐	๑๕	๕๕,๕๖๐	๑๖	๕๕,๕๖๐	๑๑	๕๕,๕๖๐	๑๑	๕๕,๕๖๐	๑๑	๕๕,๕๖๐	๑๑	๕๕,๕๖๐	๑๑	๕๕,๕๖๐
๓๒. แพัก ๑๒ ชนคัมแพง	๕๕	๕๕,๕๕๕	๑๕	๑๕,๕๕๕	๑๑	๕๐,๕๕๕	๕	๑๕,๕๕๕	๕	๑๑,๕๕๕	๑	๑๕,๕๕๕	๑	๑๕,๕๕๕	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	๑๑๖	๑๑๖,๕๕๕	๑๑๖	๑๑๖,๕๕๕
๓๓. รางอินทรา	๑๖	๑๑๖,๕๖๐	๑๕	๑๕,๕๖๐	๖	๖,๕๖๐	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	๑๑๖	๑๑๖,๕๖๐	๑๑๖	๑๑๖,๕๖๐	
๓๔. แพักทบชนโก	๑	๕,๕๕๐	-	-	-		-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	๑	๕,๕๕๐	๑	๕,๕๕๐	
๓๕. ฟ้าพราย	๑๑	๑๑๕,๕๕๐	๒	๕,๕๕๐	-		-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	๑๑๖	๑๑๕,๕๕๐	๑๑๖	๑๑๕,๕๕๐	
๓๖. ปรระชานเวทศน ๐ (เสริม)	๑๕	๑๑๕,๕๕๐	๕	๑๕,๕๕๐	๖	๑๑,๕๕๐	๒	๑๖,๕๕๐	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	๑๑๖	๑๑๕,๕๕๐	๑๑๖	๑๑๕,๕๕๐	
รวมจำนวนเงิน		๑,๑๑๕,๕๕๕		๑๑๕,๕๕๕		๑๑๕,๕๕๕		๑๑๖,๕๕๕		๕๕๕,๕๕๕		๕๕๕,๕๕๕		๕๕๕,๕๕๕		๕๕๕,๕๕๕		๕๕๕,๕๕๕		๕๕๕,๕๕๕		๕๕๕,๕๕๕		๕๕๕,๕๕๕		๕๕๕,๕๕๕		๕๕๕,๕๕๕
รวมจำนวนราย		๕๕๕		๕๕๕		๕๕๕		๕๕๕		๕๕๕		๕๕๕		๕๕๕		๕๕๕		๕๕๕		๕๕๕		๕๕๕		๕๕๕		๕๕๕		๕๕๕

ที่มา: ศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล การเกษตรแห่งชาติ

โครงการ	งบรายจ่าย ๓ งวค		หักค่าตอบแทน		นอกวิสัยสัญญาและค่าในเบ็ดเตล็ด		งบชำระ		หมายเหตุ
	รวม	๑	รวม	๑	รวม	๑	รวม	๑	
๑. พึงหาเบ็ดเตล็ด	๑	๕๓,๓๓๓		๑	๑	๕๓,๓๓๓		-	
๒. พึงหาเบ็ดเตล็ด (การเก็บค่า)	๑	๔,๓๗๐		๑	๑	-		-	
๓. กองเงิน ๑	๒๖	๑๐๑,๖๖๐	๒๖	๑๐๑,๖๖๕	๒๖	๑๐๑,๐๖๕	๑	๑,๖๐๐	
๔. กองเงิน ๒	๒๔	๕๕,๕๒๐	๑๕	๕๕,๐๒๗	๕	๓๑,๓๕๓		-	
๕. กองเงิน ๓	๑๔	๑๓๓,๕๔๖	๕	๓๑,๓๕๓	๔	๕๑,๕๕๕		-	
๖. กองเงิน ๔	๒๓	๑๓,๑๕๓	๑๑	๑๕,๐๕๕	๑๑	๕๕,๐๕๗		-	
๗. กองเงินเรือนแถว	๑๑	๕๑,๕๕๓	๑๒	๑๓,๕๕๖	๑๖	๒๕,๕๕๕	๑	๑,๑๕๓	
๘. กองเงินพื้นที่		-		-		-		-	
๙. แบ่งเงินเขตพื้นที่		-		-		-		-	
๑๐. ประชาสัมพันธ์ ๑	๒๓	๕๒๕,๐๕๓	๖	๑๑,๐๖๓	๑๓	๑๒๕,๖๐๐		-	จากหมายคืน ๔ ราย เป็นเงิน
๑๑. ประชาสัมพันธ์ ๒	๑๕	๑,๕๑๐,๕๕๕	๓๐	๕๒๕,๑๐๕	๑๗	๑๕๕,๕๕๕	๑	-	๒๕,๕๐๓.- บาท ที่คืนมิได้หาเรื่อง
๑๒. พิมพ์งาน	๑๑	๒๒๗,๕๕๕	๑	๑๕,๓๐๑	๕	๒๑๕,๕๐๐	๑	๑๑,๕๕๗	สัญญาเช่าห้อง ๑๑ ราย เป็นเงิน
๑๓. พิมพ์แผ่น	๕	๖,๖๕๑	๕	๖,๖๕๑		-		-	๕๐๕,๕๐๐.-
๑๔. มหาเบ็ดเตล็ด	๖	๑๑๑,๓๐๕	๑	๕,๖๕๖	๕	๑๒๖,๑๕๖		-	
๑๕. บางเขน	๕	๒๑๑,๖๖๖		-	๑	๑๑๕,๕๐๖		-	จากหมายคืน ๑ ราย เป็นเงิน ๑๑,๖๐๐.- บาท
๑๖. หินแดง	๑๒	๑,๑๕๐,๑๕๑		-	๕	๒๒๑,๓๐๐		-	จากหมายคืน ๔ ราย เป็นเงิน ๑๑๑,๕๕๑.- บาท
๑๗. ห้วยขวาง	๕	๑๑๑,๖๐๐		-		-		-	จากหมายคืน ๑ ราย เป็นเงิน ๕๕,๖๐๐.- บาท
๑๘. งามวงศ์วาน	๕	๕๕,๕๕๕	๑	๒๒๑	๑	๕๗,๑๖๕		-	ที่คืนน้อยกว่าสัญญา ๑ ราย ๑๕,๕๐๐.- บาท
๑๙. บางซื่อ	๑๑	๑,๕๕๕,๑๐๕	๕	๒๗,๕๕๕	๑๑	๑๕๑,๕๐๐	๒	๒๖,๕๕๐	จากหมายคืน ๔ ราย เป็นเงิน ๕๐๑,๖๐๑.- บาท
๒๐. แหวนทอง	๒๓	๒,๖๕๕,๑๐๕	๕	๕๐๑,๓๕๕	๑๒	๒,๑๕๕,๕๐๐	๒๓	๑๑๑,๖๐๑	ไม่มีสัญญา ๒ ราย ๑๕๑,๐๕๓
๒๑. กองเงิน (การเก็บค่า)	๑๕๕	๑,๑๐๗,๕๕๑	๑๑	๑๒๖,๑๖๖	๒๕	๒๕๖,๕๐๐	๕	๒๗,๕๕๐	จากหมายคืน ๑ ราย เป็นเงิน ๑๕,๖๐๐.- บาท
๒๒. รัชฎี	๑๖	๕๕๑,๖๐๑	๑๖	๒๒๑,๑๐๕	๑๖	๕๕๑,๕๐๐	๑๑	๕๕,๕๕๕	จากหมายคืน ๑๑๑ ราย เป็นเงิน ๒๒๑,๕๐๐.- บาท
๒๓. เขตจตุจักร พื้นที่บาง	๕	๑๑๑,๕๕๕	๕	๑๑๑,๕๕๕	๑๒	๒๕,๕๖๖	๑	๖,๐๐๐	
๒๔. ราชอินทรา	๒๕	๒๑,๖๖๑	๒๖	๑๖,๕๖๑		-		-	จากหมายคืน ๑ ราย ถึงคืน ๕,๕๐๐.- บาท
๒๕. เขตจตุจักร		-		-		-		-	
๒๖. ทหารพราน	๒	๕,๖๐๐	๒	๕,๖๐๑		-		-	
๒๗. ประชาสัมพันธ์ (เสริม)	๑๗	๕๑,๕๕๑	๑๕	๕๖,๕๖๑	๒	๒๕,๐๑๑		-	
รวมจำนวนเงิน		๑๑,๕๕๕,๖๖๕		๒,๑๑๑,๖๐๑		๖,๕๖๑,๕๐๑		๑๑๕,๕๕๑	
รวมจำนวนรวม		๑,๖๖๑		๑๖๑		๖๕๕		๖๕	

ตารางที่ ๑๓

สรุปรายงานการติดตามหนี้ประจำเดือนกันยายน ๒๕๖๑

โครงการ	จำนวนราย			จำนวนเงิน		
	ทาง	มาติดต่อ	%	ทาง	รับชำระ	%
๑. หุงมหาเมฆ ๒ (การเคาน์)	-	-	-	-	-	-
๒. หุงมหาเมฆ (การเคาน์)	๑	๑	๑๐๐	๘,๐๗๐	๘,๐๗๐	๑๐๐
๓. คลองจัน ๑	๒๒	๑๒	๕๔.๕๕	๓๒,๕๙๕	๑๓,๐๖๙	๕๒.๓๖
๔. คลองจัน ๒	๑๙	๑๔	๗๓.๖๘	๕๖,๐๖๓	๓๒,๕๒๖	๕๘.๘๘
๕. คลองจัน ๓	๕	๓	๖๐.-	๓๑,๓๙๓	๑๕,๐๕๓	๔๘.๙๔
๖. คลองจัน ๔	๑๐	๘	๘๐.-	๑๕,๐๙๕	๙,๕๐๓	๖๓.๖๕
๗. คลองจันเรือนแถว	๑๒	๘	๖๖.๖๗	๑๒,๑๕๖	๙,๕๓๒	๗๘.๘๑
๘. คลองจันที่ดิน	-	-	-	-	-	-
๙. แจงวัฒนเวศน์	-	-	-	-	-	-
๑๐. ประชาธิเวศน์ ๑	๖	๕	๘๓.๓๓	๑๑,๐๖๐	๗,๗๖๐	๗๐.๑๖
๑๑. ประชาธิเวศน์ ๒	๓๐	๒๓	๗๕.๖๖	๕๖๕,๑๓๘	๒๘๙,๗๖๖	๕๑.๒๗
๑๒. ฟื้นฟูสวน	๓	๓	๑๐๐	๑๕,๓๑๑	๑๕,๓๑๑	๑๐๐
๑๓. ฟื้นฟูสวน	๕	๔	๘๐.-	๖,๖๕๑	๕,๔๙๔	๘๒.๖๐
๑๔. มหาเมฆ	๑	๑	๑๐๐	๕,๒๙๖	๕,๒๙๖	๑๐๐
๑๕. บางเขน	-	-	-	-	-	-
๑๖. คินแดง	-	-	-	-	-	-
๑๗. พัฒนเวศน์	-	-	-	-	-	-
๑๘. งามวงศ์วาน	๑	๑	๑๐๐	๒๗๐	๒๗๐	๑๐๐

(ต่อ)

โครงการ	จำนวนราย			จำนวนเงิน		
	ทาง	มาติดต่อ	%	ทาง	รับชำระ	%
๑๙. บางบัว	๙	๓	๓๗.๕๐	๒๗,๖๙๕	๑๔,๒๐๘	๕๑.๓๐
๒๐. แหยมทอง	๘๒	๕๘	๖๙.๕๒๓	๔๐๐,๓๙๕	๑๘๖,๘๗๖	๔๓.๖๓
๒๑. คลองจัน (การเค้มนา)	๑๐๗	๗๕	๗๐.๐๙	๗๑๒,๑๖๐	๓๙๔,๐๓๖	๕๕.๓๒
๒๒. รังสิต	๓๐๒	๑๓๗	๔๕.๓๖	๒๓๓๒,๓๓๕	๗๒,๖๖๒	๓.๑๒๘
๒๓. แฟลค ๑๒ ชั้นคินแดง	๔๒	๒๖	๖๑.๙๑	๑๑๑,๖๔๙	๔๗,๕๕๒	๔๒.๕๙
๒๔. รามอินทรา	๒๒	๑๐	๔๕.๔๕	๑๒,๘๖๐	๓,๘๘๔	๓๐.๒๐
๒๕. แฟลคบอนโก	-	-	-	-	-	-
๒๖. ทาทราย	๒	๒	๑๐๐	๙,๖๐๐	๙,๖๐๐	๑๐๐
๒๗. ประชานิเวศน์ ๑ (เสริม)	๑๕	๙	๖๐.-	๕๒,๐๒๐	๒๒,๒๕๙	๔๒.๗๘
รวม	๗๐๐	๔๐๗	๕๘.๑๔	๒,๓๑๗,๒๑๐	๑,๑๖๖,๖๔๗	๕๐.๓๕

ที่มา : แผนกติดตามหนี้ การเคหะแห่งชาติ

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การวิเคราะห์สถานะของลูกหนี้ ของการ เกษะแห่งชาติ

โครงการ เช่าซื้อ

๑. วิเคราะห์จากยอดค้างชำระเฉลี่ยทั้งโครงการ

จะเห็นได้ว่ายอดค้างชำระ ณ วันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๒๑ มีจำนวนรวม ถึง (จากตารางที่ ๑๔) ๑๒,๕๘๓,๖๖๒.- บาท จำนวนเงินที่ควรจะต้องเก็บได้จาก ลูกหนี้ในแต่ละเดือน (จากตารางที่ ๑๔) ๖,๑๔๑,๐๖๙.- บาท โดยเฉลี่ยผู้เช่าซื้อ ในโครงการทั้งหมดค้างชำระ ๒.๐๕ เดือน

จากการเฉลี่ยยอดค้างชำระโดยวิธีการดังกล่าวจะเห็นว่าผู้เช่าซื้อทั้งหมด จะค้างชำระ ๒.๐๕ เดือน ซึ่งจากตัวเลขนี้ไม่เป็นที่น่าวิตก เพราะการ เกษะแห่งชาติ ยอมรับสภาพการค้างชำระของลูกหนี้ประมาณ ๒ เดือนอยู่แล้ว ทั้งนี้จากการศึกษาคั้งขันตอนการบริหารงานลูกหนี้จากบทที่ ๓ การ เกษะแห่งชาติจะเริ่มดำเนินการติดตาม ทวงถามผู้ค้างชำระตั้งแต่ ๒ งวดขึ้นไป

ยอดเฉลี่ยการค้างชำระ ๒.๐๕ เดือน นี้เป็นเพียงการวิเคราะห์ในขั้นต้น ที่อธิบายยอดค้างชำระ เมื่อเทียบกับจำนวนเงินที่จะต้องเก็บจากลูกหนี้ในแต่ละเดือน ซึ่งถ้าจะทำการวิเคราะห์ให้เห็นชัดเจนยิ่งขึ้น จำเป็นต้องศึกษาจากงบแยกอายุหนี้ด้วย

๒. วิเคราะห์จากงบแยกอายุหนี้

จากยอดลูกหนี้ค่าเช่าซื้อทั้งหมดที่ค้างชำระสามารถแสดง เป็นงบบายหนี้

ได้ดังนี้

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ ๑๘

งบแยกอายุหนี้โครงการเช่าซื้อ คิเคเป็นร้อยละ

งวดที่ค้าง	จำนวนราย	จำนวนเงิน	ร้อยละ	หมายเหตุ
๑	๘๑๒	๑,๐๐๙,๒๙๓	๘.๐๒	จำนวนเงินคิเคเป็น ร้อยละของยอดรวม
๒	๕๕๙	๘๓๘,๕๗๓	๗.๕๖	
๓	๒๘๐	๗๓๘,๕๖๕	๕.๘๗	
๔	๑๙๓	๗๖๓,๐๙๓	๖.๐๖	
๕	๑๓๖	๕๕๕,๑๐๓	๕.๕๑	
๖	๑๐๘	๕๐๘,๓๐๖	๕.๐๘	
๗	๖๗	๓๒๘,๑๓๖	๒.๖๑	
๘	๔๘	๒๓๕,๐๘๓	๑.๘๗	
๙	๔๙	๓๐๘,๐๐๘	๒.๕๕	
๑๐	๕๒	๒๔๒,๘๕๐	๑.๙๓	
๑๑	๓๖	๓๓๑,๓๓๑	๒.๖๓	
มากกว่า ๑๑	๒๐๘	๖,๖๒๕,๓๒๕	๕๒.๖๕	
รวม	๒,๕๕๔	๑๒,๕๘๓,๖๖๒	๑๐๐	

ที่มา : ตารางที่ ๑๕

จากงบแยกอายุหนี้ ปรากฏว่าผู้ค้างชำระ ๑ - ๒ มีเพียงร้อยละ ๑๕.๕๘ ของผู้ค้างชำระทั้งหมด และผู้ค้างชำระตั้งแต่ ๓ งวดขึ้นไปมีจำนวนสูงถึงร้อยละ ๘๔.๕๒ ของยอดค้างชำระ ซึ่งจากจำนวนลูกหนี้ค้างชำระดังกล่าว จะเห็นว่า

การ เคะหะแห่งชาติมีภาระในการบริหารและติดตามผู้เช่าซื้อที่ค้างชำระ ๓ งวดขึ้นไป เป็นอย่างมาก และถ้าจะวิเคราะห์หลักลงไปอีกชั้นหนึ่งจะเห็นว่า ผู้ที่ค้างชำระมากที่สุดแก่ ผู้ที่ค้างชำระมากกว่า ๑๑ งวด มีถึงร้อยละ ๕๒.๖๕ ของยอดค้างทั้งหมด ซึ่งจำนวนเงินค้างชำระเป็นจำนวนที่สูง อันเป็นปัญหาต่อการ เคะหะแห่งชาติในการบริหารงานจัดเก็บเงินเพิ่มมากขึ้น

๓. วิเคราะห์ขั้นตอนการดำเนินงาน



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ ๑๕

ขั้นตอนการดำเนินงานของลูกหนี้ค้างชำระ

ค้างชำระตั้งแต่ ๒ งวด		ติดตามหนี้		บอกเลิกสัญญา		ขออนชำระที่ค้าง		อื่น ๆ	
ราย	จำนวนเงิน	ราย	จำนวนเงิน	ราย	จำนวนเงิน	ราย	จำนวนเงิน	ราย	จำนวนเงิน
๑,๖๓๒	๑๑,๕๗๔,๓๖๙	๓๐๐	๒,๓๑๗,๒๑๐	๖๑๕	๖,๕๒๐,๔๒๐	๖๘	๓๐๙,๔๕๒	๒๔๙	๒,๔๒๗,๒๘๗
รอยละ	๑๐๐		๒๐.๐๒		๕๖.๓๓		๒.๖๓		๒๐.๙๘

ที่มา : ตารางที่ ๑๖

โครงการเช่าซื้อที่มีผู้ค้างชำระตั้งแต่ ๒ งวดขึ้นไป ๑,๖๓๒ ราย เป็นเงิน ๑๑,๕๗๔,๓๖๙ บาท จากผู้ค้างชำระจำนวนนี้ ได้มีการดำเนินการโดยแบ่งเป็น

๑. มีการติดตามหนี้ ๓๐๐ ราย เป็นเงิน ๒,๓๑๗,๒๑๐ บาท คิดเป็นรอยละ ๒๐.๐๒ ของลูกหนี้ระหว่างดำเนินการทั้งหมด เป็นการติดตามหนี้ขั้นต้น ซึ่งอยู่ระหว่างการทวงถามทั้งสิ้น

๒. ผู้ที่ถูกบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อจำนวน ๒๑๕ ราย เป็นเงิน ๖,๕๒๐,๘๒๐ บาท คิดเป็นร้อยละ ๕๖.๓๓ ของลูกหนี้ระหว่างดำเนินการทั้งหมด เป็นการใช้มาตรการขั้นที่สองในการบริหารงานลูกหนี้ค้างชำระ ก่อนที่การเคหะแห่งชาติจะได้ดำเนินการตามขั้นตอนของกฎหมาย ซึ่งเป็นเรื่องที่อยู่ระหว่างการเตรียมฟ้องดำเนินคดีจำนวน ๕๕๖ ราย เป็นเงิน ๕,๔๐๓,๘๒๒ บาท และเป็นผู้ที่ดำเนินคดีแล้ว ๕๕ ราย เป็นเงิน ๑,๑๑๖,๕๕๘ บาท จะเห็นว่าลูกหนี้ที่ยังมิได้ดำเนินการแก้ขาดมีจำนวนสูง ซึ่งอาจเป็นเครื่องชี้ให้เห็นว่า การเคหะแห่งชาติจำเป็นต้องปรับปรุงขั้นตอนในการบริหารงานลูกหนี้ให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

๓. ผู้ที่ผ่อนชำระจำนวน ๒๘ ราย เป็นเงิน ๓๐๘,๕๕๒ บาท คิดเป็นร้อยละ ๒.๖๓ ของลูกหนี้ระหว่างดำเนินการทั้งหมด คือผู้ที่มาติดต่อกับการเคหะแห่งชาติ หลังจากได้รับหนังสือทวงถาม โดยการเคหะแห่งชาติจะกำหนดเงื่อนไขการผ่อนชำระเป็นราย ๆ ไป ทั้งนี้ระยะเวลาในการผ่อนชำระจะต้องไม่เกิน ๑ ปี และจะต้องชำระสม่ำเสมอทุกเดือน^๒

๔. ลูกหนี้อื่น ๆ จำนวน ๒๔๘ ราย เป็นเงิน ๒,๔๓๗,๒๘๓ บาท คิดเป็นร้อยละ ๒๐.๕๘ ของลูกหนี้ระหว่างดำเนินการทั้งหมด ซึ่งใดแก่ลูกหนี้ที่ไม่สามารถติดต่อได้จำนวน ๒๓๔ ราย เป็นเงิน ๑,๖๕๓,๓๐๕ บาท ลูกหนี้เหล่านี้มีประวัติดังนี้

๔.๑ เป็นผู้เช่าซื้อโครงการจัดสรรเฉพาะที่ดินที่รับโอนมาจากหน่วยงานเดิม และผู้เช่าซื้อได้มีการเปลี่ยนแปลงที่อยู่โดยไม่แจ้งการเคหะแห่งชาติ ทำให้ไม่สามารถติดต่อได้

^๑ การเคหะแห่งชาติ, รายงานผลการติดตามหนี้ประจำเดือนกันยายน ๒๕๒๑.

^๒ สัมภาษณ์ คุณชูศรี ไตรสุวรรณ หัวหน้ากองรายได้.

๔.๒ เป็นผู้เข้าซื้อโครงการอาคารพร้อมที่ดิน แต่ยังไม่เข้าอยู่ในโครงการนั้น ๆ ซึ่งได้แก่โครงการใหม่ เช่นโครงการรังสิต

ลูกหนี้เหล่านี้ทำให้เกิดปัญหาในการติดตามหนี้ เนื่องจากการเคหะแห่งชาติ มีนโยบายที่จะไม่ออกเลิกสัญญากับลูกหนี้ที่ยังมีได้รับใบทางตาม ลูกหนี้ที่มีปัญหาด้านเอกสาร สัญญา ๑๕ ราย เป็นเงิน ๗๓๓,๕๕๒ บาท

ตารางที่ ๒๐

ผลการติดตามหนี้เฉพาะโครงการเช่าซื้อ

จำนวนราย			จำนวนเงิน		
ทาง	มาติดต่อ	ร้อยละ	ทาง	รับชำระ	ร้อยละ
๓๐๐	๔๐๗	๕๘.๑๔	๒,๓๑๗,๒๑๐	๑,๑๖๖,๖๔๗	๕๐.๓๕

ที่มา : ตารางที่ ๑๗

มีผู้มาติดต่อเพื่อชำระเงินทั้งสิ้น ๔๐๗ ราย คิดเป็นร้อยละ ๕๘.๑๔
รับชำระ ๑,๑๖๖,๖๔๗ คิดเป็นร้อยละ ๕๐.๓๕

จะเห็นว่าลูกหนี้เช่าซื้อที่ค้างชำระส่วนใหญ่อยู่ในขั้นตอนของการบอกเลิกสัญญา และดำเนินคดีมีจำนวนถึงร้อยละ ๕๖.๓๓ ของยอดค้างชำระทั้งหมด เนื่องจากขั้นตอนนี้ใช้เวลาในการดำเนินงาน และมีปัจจัยต่าง ๆ ที่เข้ามาเกี่ยวข้องมาก เพื่อให้การศึกษาได้เห็นชัดเจนยิ่งขึ้น จึงจะแยกการวิเคราะห์เป็นโครงการ โดยเลือก

ตารางที่ ๒๑

งบแยกอายุหนี้โครงการคดลงจันรุน ๑

จำนวนงวดที่ค้าง	จำนวนราย	จำนวนเงิน	ร้อยละ	หมายเหตุ
๑	๔๑	๔๖,๓๘๒.-	๒๔.๕๑	คิดร้อยละจากจำนวนเงินโดยเทียบกับยอดรวมทั้งหมด
๒	๒๒	๒๒,๕๖๐	๑๔.๐๔	
๓	๑๓	๑๔,๕๕๐	๑๐.๓๕	
๔	๔	๘,๒๘๘	๔.๓๘	
๕	๓	๘,๔๕๐	๔.๔๔	
๖	๓	๔,๑๘๐	๔.๘๕	
๗	๒	๖,๘๖๐	๓.๖๓	
๘	-	-	-	
๙	-	-	-	
๑๐	๑	๕,๘๖๐	๓.๑๐	
๑๑	-	-	-	
มากกว่า ๑๑	๔	๕๘,๐๑๒	๓๐.๖๗	
รวม	๑๔๗	๑๘๘,๒๒๒	๑๐๐	

ที่มา : ตารางที่ ๑๕

ผู้ค้ำประกันจำนวนสูงได้แก่ผู้ค้ำประกันมากกว่า ๑๑ งวด และผู้ค้ำประกัน ๑ งวด
 ถ้าพิจารณาจากจำนวนรายผู้ค้ำประกันแล้ว จะเห็นว่า ผู้ค้ำประกันตั้งแต่ ๑ งวด
 มีจำนวนที่สูงมาก ส่วนผู้ค้ำประกันมากกว่า ๑๑ งวดมีเพียง ๔ ราย ซึ่งเป็นผู้ที่อยู่ระหว่าง

บอกเลิกสัญญา จึงเห็นว่าจากขั้นตอนการปฏิบัติงานของการเคหะแห่งชาติเปิดโอกาสให้ผู้เช่าซื้อค้างชำระ ๑ งวดอยู่แล้ว ซึ่งทำให้เกิดปัญหาการค้างชำระเพิ่มขึ้น ถึงแม้การเคหะแห่งชาติจะมีระเบียบการชำระ โดยให้ชำระภายในวันที่ ๑๐ ของทุกเดือน และเรียกเก็บค่าปรับร้อยละ ๑.๕ ของค่าเช่าซื้อ ถ้าชำระเกินวันที่ ๑๐ ก็ตาม ผู้เช่าซื้อส่วนหนึ่งยินดีที่จะชำระค่าปรับ เพราะการเคหะแห่งชาติมิได้ดำเนินการใด ๆ กับผู้เช่าซื้อเหล่านี้

๓. การวิเคราะห์ตามขั้นตอนการดำเนินงาน

ตารางที่ ๒๖

ขั้นตอนการดำเนินงานโครงการคลองจั่น

ค้างชำระตั้งแต่ ๒ งวด		ติดตามหนี้		บอกเลิกสัญญาและ ดำเนินคดี		ผ่อนชำระ	
ราย	จำนวนเงิน	ราย	จำนวนเงิน	ราย	จำนวนเงิน	ราย	จำนวนเงิน
๕๖	๑๘๒,๘๘๐	๒๖	๓๒,๕๘๕	๒๘	๑๐๘,๐๘๕	๑	๑,๒๐๐.-

ที่มา : จากตารางที่ ๑๖

มีการติดตามหนี้จำนวน ๒๖ ราย เป็นเงิน ๓๒,๕๘๕ ซึ่งมีผลการติดตามหนี้ดังนี้

ตารางที่ ๒๓

ผลการติดตามหนี้ โครงการคลองจั่น

จำนวนราย			จำนวนเงิน			หมายเหตุ
ทาง	ติดต่อ	รอยละ	ทาง	รับชำระ	รอยละ	
๒๖	๑๒	๕๖.๑๕	๓๒,๕๕๕	๑๗,๐๖๘	๕๒.๓๖	

ที่มา : ตารางที่ ๑๗

มีผู้มาติดต่อเพื่อชำระเงินรอยละ ๕๖.๑๕ ของจำนวนรายรับชำระรอยละ ๕๒.๓๖ ของจำนวนเงิน จากจำนวนผู้ที่บอกเลิกสัญญา ๒๘ ราย แยกเป็นผู้ที่ดำเนินการคดีแล้ว ๖ ราย ๕๔,๖๔๑.- เป็นผู้ที่ยังมีได้ถูกฟ้องดำเนินคดี ๒๓ ราย เป็นเงิน ๕๔,๓๖๔.- บาท

จากตัวเลขดังกล่าวจะเห็นได้ว่ามีผู้ที่อยู่ในขั้นตอนการบอกเลิกสัญญาและดำเนินคดีเป็นจำนวนมาก เนื่องจากระยะเวลาในขั้นตอนดังกล่าวยาวนาน และมีงานที่ซ้ำซ้อนกันที่กล่าวในบทที่ ๓

โครงการคืนแคง

ลักษณะโครงการเป็นการเช่าขอเฉพาะที่ดิน

ได้รับโอนโครงการจาก ธนาคารอาคารสงเคราะห์

จำนวนลูกหนี้ทั้งโครงการ ๑๓๘ ราย



๑. วิเคราะห์ยอดค้างชำระเฉลี่ยทั้งโครงการ
 ยอดค้างชำระ ณ วันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๖๑ (ตารางที่ ๑๔) ๑,๓๕๐,๑๘๑.-บาท
 จำนวนเงินที่จะต้องเก็บจากลูกหนี้ในแต่ละเดือน ๕,๐๒๕.- "
 เฉลี่ยลูกหนี้ทั้งโครงการค้างชำระ ๒๗๖.๖๕ เดือน

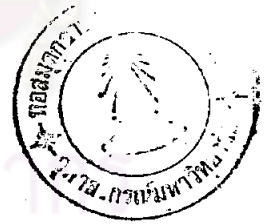
ถ้าใช้วิธีการเฉลี่ยหายยอดค้างชำระโดยวิธีนี้ ยอดค้างชำระโดยเฉลี่ย
 จะสูงมาก จนดูผิดไปจากความเป็นจริง ซึ่งมีสาเหตุจาก

๑.๑ จำนวนเงินยอดค้างชำระสูงมากเนื่องจากโครงการนี้เป็น
 โครงการที่รับโอนมา ลูกหนี้ส่วนใหญ่ครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาการชำระเงิน
 ที่ค้าง เหลือจึงถือเป็นยอดค้างทั้งหมด

๑.๒ มีลูกหนี้ไม่กี่รายที่ยังอยู่ในระยะเวลาที่ผ่อนชำระตามสัญญา จึง
 หักจำนวนเงินที่จะต้องเรียกเก็บจากลูกหนี้ในแต่ละเดือนน้อยมาก และจากตาราง
 ๑๔ จะเห็นว่าไม่มีการชำระเงินจากลูกหนี้ ซึ่งทำให้มียอดค้างชำระเพิ่มขึ้นทุกเดือน

๒. วิเคราะห์งบแยกอายุหนี้

ศูนย์วิจัยทรัพยากร
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ตารางที่ ๒๔

งบแยกอายุหนี้ โครงการคืนแคง

งวดที่ค้าง	จำนวนราย	จำนวนเงิน	เปอร์เซ็นต์	หมายเหตุ
๑	—	—	—	คิด รอยละจาก จำนวนเงินโดยคิดจาก ยอดรวม
๒	—	—	—	
๓	๑	๔,๕๒๑	๐.๓๕	
๔	๒	๕๕,๖๐๓	๔.๒๕	
๕	—	—	—	
๖	—	—	—	
๗	๑	๑๑,๘๖๕	๐.๘๕	
๘	—	—	—	
๙	๑	๑๘,๘๐๐	๑.๓๖	
๑๐	—	—	—	
๑๑	—	—	—	
มากกว่า ๑๑	๗	๑,๒๕๕,๓๕๒	๙๓.๑๕	
รวม	๑๒	๑,๓๕๐,๑๘๑	๑๐๐	

ที่มา : ตารางที่ ๑๕

จากงบแยกอายุหนี้แสดงให้เห็นว่าผู้ค้างชำระส่วนใหญ่เป็นผู้ที่ค้างมากกว่า ๑๑ งวด ซึ่งมีจำนวนถึงร้อยละ ๙๓.๑๕ ของยอดค้างชำระทั้งหมด



๓. วิเคราะห์ขั้นตอนการดำเนินงาน

ตารางที่ ๒๕

ขั้นตอนการดำเนินงานโครงการคืนแคง

คำสั่งฯ ตั้งแต่ ๒ งวด		ติดตามหนี้	บอกเลิกสัญญาและ คำเนิ่นคดี		จกหมายคืน	
ราย	จำนวนเงิน	-	ราย	จำนวนเงิน	ราย	จำนวนเงิน
๑๒	๑,๓๙๐,๑๘๑	-	๘	๖๗๓,๓๐๐	๕	๗๑๖,๕๘๑.-

ที่มา : ตารางที่ ๑๖

จากขั้นตอนการดำเนินงาน ปรากฏว่าลูกหนี้ที่คำสั่งฯ ทั้งหมด ๑๒ ราย ไม่ได้อยู่ระหว่างการติดตามหนี้ แต่เป็นผู้ที่การ เหยะแห่งชาติบอกเลิกสัญญาและคำเนิ่น คดีอยู่ ๘ ราย เป็นผู้ที่ถูกดำเนินการขึ้นกฎหมาย ๒ ราย เป็นเงิน ๒๒๕,๑๖๐ บาท^๑ และเป็นผู้ที่ยังมิได้ถูกดำเนินการตามกฎหมาย ๒ ราย เป็นเงิน ๔๔๘,๕๕๐ บาท และ เนื่องจากขั้นตอนดำเนินการบอกเลิกสัญญา และคำเนิ่นคดีของการ เหยะแห่งชาติ ใช้เวลา คำเนิ่นการนานตั้งแต่ ๖ เดือนขึ้นไป ซึ่งเป็นสาเหตุทำให้มียอดค้างชำระสูง นอกจากนี้ มีผู้เช่าซื้อจำนวน ๔ รายที่การ เหยะแห่งชาติไม่สามารถติดต่อได้ เนื่องจากมีการ เปลี่ยนแปลงที่อยู่โดยไม่แจ้งการ เหยะแห่งชาติ ซึ่งการ เหยะแห่งชาติได้เคยดำเนินการประกาศ

^๑ การ เหยะแห่งชาติ, รายงานผลการติดตามหนี้, ประจำเดือนกันยายน

ทางวารสารใหม่าคือคือ แต่มีบางรายที่ยังคงขาดการติดต่อถึงปัจจุบัน รวมทั้งการเคหะ
แห่งชาติไม่เป็นนโยบายที่จะบอกเลิกสัญญา และดำเนินคดีกับผู้เช่าซื้อที่ยังมิได้รับหนังสือทวง
หนี้ จึงทำให้เกิดปัญหาลูกหนี้ค้างชำระต่อเนื่อง

สาเหตุที่ทำให้มีลูกหนี้ค้างชำระเนื่องจาก

๑. เป็นโครงการที่การเคหะแห่งชาติรับโอนมาจากธนาคารอาคารสงเคราะห์
โดยขอรับโอนมิได้แสดงยอดค้างชำระแต่อย่างใด เอกสารต่าง ๆ เกี่ยวกับผู้เช่าซื้อ
ไม่ครบถ้วน การติดต่อกับผู้เช่าซื้อทำได้ลำบาก รวมทั้งโครงการนี้ไม่มีการติดตามปรับ
ค่าเช่าซื้อ ทำให้ผู้เช่าซื้อละเลยในการชำระเงินตั้งแต่แรกเริ่มโครงการ และถือ
ปฏิบัติต่อมาเรื่อย ซึ่งถึงแม้จะโอนมาเป็นการเคหะแห่งชาติแล้ว ก็ยังไม่มีการดำเนิน
การหรือจัดหามาตรการสำหรับโครงการนี้แต่อย่างใด โครงการคินแดงนี้เป็นตัวอย่าง
ของโครงการที่รับโอนมาจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ ซึ่งมีปัญหาเช่นเดียวกันทุก
โครงการ

๒. ขั้นตอนในการดำเนินการบอกเลิกสัญญา และดำเนินคดีของการเคหะ
แห่งชาติไม่เด็ดขาดและล่าช้ามาก

โครงการรังสิต

ลักษณะโครงการอาคาร

จัดสร้าง เมื่อจัดตั้ง เป็นการ เคหะแห่งชาติแล้ว

จำนวนผู้เช่าซื้อทั้งโครงการ ๑,๕๒๘ ราย

๑. วิเคราะห์ยอดค้างชำระเฉลี่ยทั้งโครงการ

ยอดค้างชำระ ณ วันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๒๑(ตารางที่ ๑๕) ๑,๐๕๓,๐๗๐ บาท

จำนวนเงินที่จะต้องเก็บจากลูกหนี้ในแต่ละเดือน ๒๘๘,๕๕๐ "

เฉลี่ยลูกหนี้ทั้งโครงการค้างชำระ ๓.๖๑ เดือน

โครงการนี้โดยเฉลี่ย ผู้เช่าซื้อทั้งโครงการค้างชำระ ๓.๖๑ เดือน ซึ่งเป็น
จำนวนที่การเคหะแห่งชาติดำเนินการในขั้นตอนการติดตามหนี้ตามปกติ ถ้าวิเคราะห์
จากจำนวนนี้ชี้ให้เห็นว่า โดยเฉลี่ยการเคหะแห่งชาติจะต้องติดตามทวงหนี้ทั้งโครงการ

๒. วิเคราะห์งบแยกอายุหนี้

ตารางที่ ๒๖

งบแยกอายุหนี้โครงการรังสิต

งวดที่ค้าง	ราย	จำนวนเงิน	ร้อยละ	หมายเหตุ
๑	๒๔๗	๕๑, ๘๗๐	๕.๕๗	คิดเป็นร้อยละจากจำนวนเงินโดยเทียบกับจำนวนรวม
๒	๑๗๕	๗๕, ๑๘๐	๗.๒๑	
๓	๑๓๑	๘๒, ๓๒๐	๗.๘๕	
๔	๑๐๒	๘๕, ๖๘๐	๘.๒๑	
๕	๘๓	๘๗, ๑๕๐	๘.๓๖	
๖	๖๘	๘๘, ๖๓๐	๘.๑๑	
๗	๕๓	๖๓, ๒๑๐	๖.๐๖	
๘	๓๕	๕๘, ๘๐๐	๕.๖๔	
๙	๓๒	๖๐, ๔๘๐	๕.๘๐	
๑๐	๓๘	๗๕, ๘๐๐	๗.๖๕	
๑๑	๒๑	๔๘, ๕๑๐	๔.๖๕	
มากกว่า ๑๑	๘๗	๒๖๕, ๔๔๐	๒๕.๔๕	
รวม	๑, ๐๖๖	๑, ๐๔๓, ๐๗๐	๑๐๐	

ที่มา : ตารางที่ ๑๕

เมื่อพิจารณาจากงบแยกอายุหนี้ ปรากฏว่าผู้ค้างชำระมากกว่า ๑๑ งวด เป็นจำนวนที่ค่อนข้างสูง โดยข้อเท็จจริงแล้ว โครงการนี้เป็นโครงการของผู้ที่มีรายได้น้อยกว่า ๑,๕๐๐.- บาท นับว่าเป็นโครงการสำหรับผู้มีรายได้น้อย และเป็น

โครงการที่จัดสร้างขึ้นใหม่ เมื่อโอนมาเป็นการเคหะแห่งชาติแล้ว โดยเริ่มบรรจุ
 ผู้เช่าซื้อครั้งแรกเมื่อต้นปี ๒๕๒๐ และถ้าพิจารณาจำนวนผู้ที่ค้างชำระ ๑,๐๖๖ ราย
 จากผู้เช่าซื้อทั้งหมด ๑,๘๒๘ ราย จะเห็นว่า เป็นจำนวนที่สูงถึงร้อยละ ๕๘.๖๕
 ของผู้เช่าซื้อทั้งโครงการ และเมื่อเทียบกับระยะเวลาที่เริ่มบรรจุผู้เช่าซื้อเพียงประมาณ
 ๒ ปี แล้ว จะเห็นได้ว่าเป็นโครงการที่ยกค่าง เป็นที่น่าวิตกสำหรับการเคหะชาติ
 อย่างยิ่ง

๓. วิเคราะห์ขั้นตอนการดำเนินงาน

ตารางที่ ๒๗

ลูกหนี้ระหว่างดำเนินการโครงการรังสิต

ค้างชำระ ตั้งแต่ ๒๖ ก		ติดตามหนี้		บอกเลิกสัญญา		ผ่อนชำระ	
ราย	จำนวนเงิน	ราย	จำนวนเงิน	ราย	จำนวนเงิน	ราย	จำนวนเงิน
๘๑๘	๘๘๑,๒๐๐	๓๐๒	๒๓๓๒,๓๓๕	๒๘๖	๔๘๐,๕๐๐	๓๐	๔๘,๕๖๕

ที่มา : ตารางที่ ๑๗

หมายเหตุ จดหมายส่งคืน ๘๘๑ ราย เป็นเงิน ๒๒๘,๕๐๐.- บาท

มีการติดตามหนี้ ๓๐๒ ราย เป็นเงิน ๒๓๓๒,๓๓๕ บาท ซึ่งมีผลการติดตามดังนี้

ตารางที่ ๒๘

ผลการติดตามหนี้ โครงการรังสิต

จำนวนราย			จำนวนเงิน			หมายเหตุ
ทาง	มาคิกคอง	รอยละ	ทาง	รับชำระ	รอยละ	
๓๐๒	๑๓๗	๔๕.๓๖	๒๓๓, ๓๓๕	๗๒, ๖๖๒	๓๑.๒๘	

ที่มา : ตารางที่ ๑๗

มีผู้มาคิกคองรอยละ ๔๕.๓๖ ของจำนวนราย รับชำระรอยละ ๓๑.๒๘ ของจำนวนเงิน โครงการนี้มีผู้ที่ถูกบอกเลิกสัญญาแล้ว ๒๕๖ ราย เป็นเงิน ๔๘๐,๕๐๐.- บาท ซึ่งในจำนวนผู้เช่าซื้อทั้งหมดยังไม่มีการดำเนินการคิกคองกับผู้เช่าซื้อแต่อย่างใด เนื่องจากโครงการนี้มีปัญหาคิกคองผู้เช่าซื้อ เรียกร้องขอเลื่อนการชำระเงินค่าเช่าซื้อส่วนที่ค้าง และการเคหะแห่งชาติมีนโยบายที่จะโอนโอนตามผู้เช่าซื้อ เนื่องจากสภาพโครงการทำให้ผู้เช่าซื้อคองคองเต็มอาคารก่อนเช่าอยู่อาศัย บางรายยังไม่เช่าอยู่ในโครงการ ทำให้ไม่สามารถคิกคองได้ จึงมีจุดหมายคิกคองถึง ๑๕๑ ราย เป็นเงิน ๒๒๘,๕๐๐ บาท

สาเหตุที่ทำให้เกิดคองคองชำระ

๑. สภาพอาคารคองคองเต็มก่อนเช่าอยู่มาก เมื่อเริ่มโครงการแล้ว ผู้เช่าซื้อ ยังเช่าอยู่ไม่ครบทั้งโครงการ เมื่อเกิดการคองคองชำระค่าเช่าซื้อ ไม่สามารถคิกคองกับ ผู้เช่าซื้อได้ ทำให้หนี้คองชำระเพิ่มมากขึ้น

๒. โครงการนี้ส่วนหนึ่งของผู้เช่าซื้อเป็นพนักงานองค์การขนส่งมวลชน ซึ่งไกรวมตัวกันไม่ยอมชำระค่าเช่าซื้อ และเมื่อมีคองคองชำระสูงมากขึ้น การเคหะแห่งชาติได้ดำเนินการบอกเลิกสัญญา ผู้เช่าซื้อจึงรวมตัวกันยื่นขอเรียกร้องต่อฝ่ายบริหาร

การเคหะแห่งชาติ โดยขอมอบชำระค่าเช่าของวัดที่ค้าง ๑ งวด และงวดปัจจุบัน ๑ งวด โดยมอบชำระทุกเดือน และเนื่องจากผู้บริหารไคยินยอมตามข้อเรียกร้องของผู้เช่าซื้อ จึงมีการเรียกร้องต่อข้อเรียกร้องระยะเวลาขอมอบชำระเงินโดยไม่ต้องมียอดค้างชำระ เช่นผู้ค้างชำระ ๑๐ งวด ระยะเวลาตามสัญญา ๒๐ ปี ข้อเรียกร้องระยะเวลาเป็น ๒๐ ปี ๑๐ เดือน เป็นต้น แต่ผู้บริหารไคยิดลัทธิการเดิม จึงให้ขอมอบชำระตามวิธีข้างต้น ซึ่งการต่อรองใช้ระยะเวลาประมาณ ๒ - ๓ เดือน ทำให้มียอดค้างชำระเพิ่มมากขึ้น

จากสาเหตุดังกล่าว ทำให้ผู้ที่สมควรอยู่ในขั้นตอนการดำเนินการดำเนินคดียังคงได้รับ ยกเว้น โครงการนี้จึงยังไม่มีดำเนินการดำเนินคดี ถึงแม้จะมีค่าเช่าของค้างชำระเป็นจำนวนมากก็ตาม

โครงการหมู่บ้านนักกีฬาแหลมทอง

ลักษณะโครงการ อาคารพร้อมที่ดิน

เป็นโครงการที่จัดสร้างขึ้นเมื่อเป็นการเคหะแห่งชาติ

จำนวนผู้เช่าซื้อทั้งโครงการ ๕๘ ราย

๑. วิเคราะห์ลูกหนี้ค้างชำระเฉลี่ยทั้งโครงการ

ยอดค้างชำระ ณ วันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๒๑ (จากตารางที่ ๑๑) ๒,๘๓๖,๖๖๕ บาท

จำนวนเงินที่จะต้องเรียกเก็บจากลูกหนี้ในแต่ละเดือน ๘๗๓,๑๘๘ "

เฉลี่ยลูกหนี้ทั้งโครงการค้างชำระ ๒.๘๑ เดือน

ถ้าพิจารณาจากยอดค้าง ๒.๘๑ เดือน จะอยู่ระหว่างการติดตามหนี้ ซึ่ง

จำเป็นต้องพิจารณาแบบแยกอายุหนี้ประกอบด้วย

๒. วิเคราะห์งบแยกอายุหนี้

ตารางที่ ๒๘

งบแยกอายุหนี้โครงการแหลมทอง

งวดที่ค้าง	จำนวนราย	จำนวนเงิน	ร้อยละ	หมายเหตุ
๑	๘๓	๑๔๑,๕๖๐	๔.๘๙	คิดร้อยละจากจำนวนเงินโดยเทียบกับยอดรวม
๒	๕๕	๑๘๖,๒๔๐	๖.๕๖	
๓	๓๐	๑๕๔,๘๔๕	๖.๕๑	
๔	๒๗	๑๘๖,๘๕๐	๖.๕๘	
๕	๒๔	๒๑๒,๓๑๐	๗.๕๘	
๖	๑๓	๑๓๕,๙๖๐	๔.๗๙	
๗	๑๒	๑๓๘,๘๗๐	๔.๘๙	
๘	๕	๖๗,๘๐๐	๒.๓๙	
๙	๑๑	๑๗๔,๑๖๐	๖.๑๔	
๑๐	๖	๑๐๖,๐๗๐	๓.๗๓	
๑๑	๙	๑๗๓,๔๗๐	๖.๑๑	
มากกว่า ๑๑	๓๘	๑,๑๕๘,๕๓๐	๓๙.๘๓	
รวม	๓๑๓	๒,๘๓๖,๖๖๕	๑๐๐	



ที่มา : ตารางที่ ๑๕

มีผู้ค้างชำระอยู่ในช่วงที่ค้างชำระตั้งแต่ ๓ งวดขึ้นไป

ตารางที่ ๓๐

ลูกหนี้ระหว่างดำเนินงาน โครงการแหลมทอง

ช่วงชำระตั้งแต่ ๒ งวด		ติดตามหนี้		บอกเลิกสัญญาและ ค่าเนิ่นคดี		ผ่อนชำระ		จดหมายค้น	
ราย	จำนวนเงิน	ราย	จำนวนเงิน	ราย	จำนวนเงิน	ราย	จำนวนเงิน	ราย	จำนวนเงิน
๒๓๐	๒,๖๕๕,๑๐๕	๘๒	๕๐๐,๓๕๕	๑๓๗	๒,๑๖๕,๕๐๐	๒๐	๑๑๐,๓๑๐	๑	๑๘,๖๐๐

ที่มา : ตารางที่ ๑๖

จากลูกหนี้ระหว่างดำเนินการมีการบอกเลิกสัญญา และค่าเนิ่นคดีถึง ๑๓๗ ราย เป็นเงิน ๒,๑๖๕,๕๐๐.- บาท คิดเป็นร้อยละ ๘๐.๓๔ ของลูกหนี้ระหว่างดำเนินการทั้งหมด และจากลูกหนี้จำนวนนี้เป็นผู้ที่อยู่ระหว่างการบอกเลิกสัญญา โดยที่ยังไม่มีรายใ้มีการดำเนินการตามกฎหมาย

การดำเนินการติดตามหนี้มีผลดังนี้

ตารางที่ ๓๑

ผลการติดตามหนี้โครงการหมู่บ้านแหลมทอง

จำนวนราย			จำนวนเงิน		
ราย	มาติดต่อ	ร้อยละ	ทวง	รับชำระ	ร้อยละ
๘๒	๕๔	๖๕.๓๓	๕๐๐,๗๕๕	๑๘๖,๘๗๖	๔๓.๖๓

ที่มา : ตารางที่ ๑๓

มีผู้มาติดต่อเพื่อชำระเงินร้อยละ ๖๕.๓๓ ของจำนวนรายรับชำระร้อยละ ๔๓.๖๓ ของจำนวนเงิน

จากการวิเคราะห์จะเห็นว่า โครงการนี้มียอดค้างชำระค่อนข้างสูงและส่วนใหญ่อยู่ระหว่างดำเนินการบอกเลิกสัญญา ซึ่งพอสรุปสาเหตุได้ดังนี้

๑. เดิมโครงการนี้เปิดให้ประชาชนจองโดยกำหนดค้ำถรรายได้มากกว่า ๕,๐๐๐ บาท โดยผู้เช่าซื้อต้องชำระเงินล่วงหน้า ๓๗,๐๐๐ บาท โดยแบ่งชำระเป็นงวด เมื่อโครงการเสร็จ และจากสภาพของโครงการมีผู้ละสิทธิโครงการและขอเงินคืนเป็นจำนวนมาก ทำให้การเคหะแห่งชาติจำเป็นต้องแก้ปัญหาเฉพาะหน้า โดยให้ประชาชนที่ต้องการเช่าซื้อได้ทันที โดยไม่ต้องชำระเงินก่อนล่วงหน้า

เพียงชำระเงินล่วงหน้าที่แบ่งเป็นงวด และเช่าอยู่ได้ทันที จากวิธีการดังกล่าว เป็นส่วนที่ทำให้การเคหะแห่งชาติโดยเขาขอไม่ตรงกับอัตรารายได้ เนื่องจากเป็นการขายรับควนไม่มีการพิจารณาผู้เช่าชอนาน จึงเป็นเหตุใหญ่ผู้เช่าชอบางรายที่มี อัตรารายได้ไม่เพียงพอกับค่าเช่าชอ ไม่ชำระค่าเช่าชอ ปัญหานี้ยังเกิดกับโครงการเช่าชอนอื่น ๆ ของการเคหะแห่งชาติด้วย

๒. เนื่องจากสภาพอาคารดังกล่าว ผู้เช่าชอจึงไม่ชำระค่าเช่าชอ โดยอ้างถึงสภาพอาคารที่บกพร่อง ซึ่งในระยะแรกการเคหะแห่งชาติได้อนปรนกับผู้เช่าชอเหล่านี้ ทำให้เกิดปัญหาการค้างชำระค่าเช่าชอเรอรั้งจนถึงปัจจุบัน

๓. การบอกเลิกสัญญาชั้นต้นตอนลาซา เนื่องจากเมื่อจะดำเนินการบอกเลิกสัญญาชั้นแก้คขาด ผู้เช่าชอมักอ้างถึงสภาพอาคารการเคหะแห่งชาติจำเป็นต้องอนปรนเรอรั้งมา

ศูนย์วิทยพัทยากร
จุพาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ ๓๒

สรุปรายละเอียดกิจกรรมโครงการเช่าปีงบประมาณ ๒๕๒๑

	ค้างยกมา	จำนวนเงินที่จะ คงเก็บในแ ละเดือน	รับชำระ				ค้างยกไป		
			ชำระทั้งเกิน		นอกคาง			รวมรับชำระ	
			@	%	@	%			
๑. แพลตคูลองเคียบ	๕๐,๐๐๐	๕๘,๒๐๐	๖,๖๐๐	๑๑.๓๔	๓๘,๐๐๐	๕๓.๓๓	-	๕๕,๖๐๐	๑๐๒,๖๐๐
๒. แพลตคูนอก	๘๐,๕๕๐	๑๒๘,๒๗๔	๔๗,๒๖๗	๕๘.๕๕	๓๘,๓๓๑	๕๒.๕๘	๒,๘๔๔	๑๑๓,๕๕๒	๘๘,๒๖๖
๓. แพลตคูนว้าง	๔๕๗,๘๒๐	๕๓๘,๓๘๐	๒๐๓,๒๒๐	๕๖.๒๕	๑๖๗,๘๖๐	๓๗.๕๘	๕,๒๘๐	๓๗๖,๕๖๐	๕๑๖,๑๒๐
๔. แพลตคินแกง	๑,๓๑๔,๘๘๐	๖๖๖,๗๖๐	๒๓๘,๕๗๕	๓๕.๑๘	๕๑๒,๗๑๐	๓๑.๓๘	๓๐,๒๘๐	๖๗๗,๕๒๕	๑,๓๓๔,๕๕๕
๕. อาคารนันทบุรี- บางบัวทอง-โทรนอย	๗๗,๐๒๘	๒,๖๒๐	๑,๖๑๖	๖๑.๖๗	๑๐๕	๑.๒๒	-	๑,๗๒๑	๗๗,๘๔๘
๖. อาคารยมราช	๘,๒๐๐	๘,๖๓๐	๘,๖๓๐	๑๐๐.-	๑,๓๕๐	๑๗.๕๓	-	๑๐,๘๘๐	๗,๘๘๐
๗. อาคารราชวิถีรางน้ำ	๕๑,๘๐๕	๒๖,๒๐๐	๑๑,๕๕๕	๔๔.๑๐	๑๑,๘๕๐	๒๒.๘๑	๘๐๕	๒๔,๕๐๐	๕๔,๕๑๐
๘. อาคารคลองจั่นเรือนแถว	๘๓,๑๐๐	๘,๖๐๐	๓,๐๐๐	๓๑.๒๕	๓,๘๐๐	๔๖.๖๘	-	๖,๘๐๐	๘๙,๘๐๐
๙. ฐานคาคองจั่น	๖๗,๕๐๐	๘,๒๐๐	๔,๕๐๐	๕๓.๖๕	๑๔,๒๐๐	๒๑.๐๔	-	๑๘,๖๐๐	๕๙,๑๐๐
๑๐. แพลตประชาชนิเวศน์ ๑	๘๗,๖๐๐	๕๓,๓๕๐	๑๓,๘๕๐	๓๒.๑๘	๒๘,๘๕๐	๖๘.๘๕	๑๒,๐๐๐	๕๕,๘๐๐	๘๗,๑๕๐
๑๑. ฐานคามหาเมฆ	๖,๘๘๘	๗,๖๘๕	๗,๐๘๕	๙๒.๑๒	๓๐๐	๔.๒๘	-	๗,๓๘๕	๗,๒๘๕
๑๒. ฐานคานิลวลัฒนา	๕๐,๘๘๖	๕๕๓	-	-	-	-	-	-	๕๑,๔๓๙
๑๓. ทาวัง	๓๐๐	๑๐๐	-	-	-	-	-	-	๔๐๐
๑๔. ที่คินคองจั่น	๑๓,๕๐๐	๑,๕๐๐	-	-	-	-	-	-	๑๕,๐๐๐
	๒,๕๘๔,๕๕๗	๑,๕๐๒,๐๕๒	๕๗๑,๘๘๘	๕๐.๘๓	๕๑๕,๗๑๖	๕๑.๑๐	๕๑,๓๖๘	๑,๓๓๘,๘๘๓	๒,๕๘๕,๘๕๗

ที่มา : ศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล การเคหะแห่งชาติ

งบหมบทายมคหิโรกรงการร่ำปรนจึ กัฒนารณ พ๒๖๑

	๑ งวค		๒		๓		๔		๕		๖		๗		๘		๙		๑๐		๑๑		มากกว่า ๑๑		รวม			
	ราย	๑	ราย	๑	ราย	๑	ราย	๑	ราย	๑	ราย	๑	ราย	๑	ราย	๑	ราย	๑	ราย	๑	ราย	๑	ราย	๑	ราย	๑		
๑. นพักคองเคบ	๒๔	๑๔,๕๐๐	๔๐	๒๒,๕๐๐	๒๔	๕๕,๕๐๐	๒	๒,๑๐๐	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	๑๒๑	๑๐๒,๒๐๐		
๒. นพักคองชอนโก	๑๒๒	๑๒,๕๕๐	๕๖	๑๕,๕๒๐	๑๓	๕,๕๕๐	๑	๕,๒๐๐	๔	๒,๕๐๐	๒	๑,๕๐๐	๒	๒,๕๒๖	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	๑	๒๕,๑๕๐	๒๕๕	๕๕,๒๒๖
๓. นพักคองทวขวาง	๑๒๓	๑๒,๕๐๐	๒๑๔	๑๕,๑๒๐	๔๕	๒๓,๑๒๐	๑๓	๒๓,๑๒๐	๑	๒,๑๐๐	๒	๒,๕๕๐	๔	๒,๑๐๐	๔	๕,๑๒๐	-	-	๓	๕,๕๐๐	๒	๑,๕๒๐	๓	๑๒,๕๕๐	๑,๑๑๑	๑๒,๕๕๐	๑,๑๑๑	๕๖,๒๑๐
๔. นพักคองคอง	๑,๕๕๕	๒๑๕,๕๕๕	๕๑๓	๒๑๒,๒๑๕	๒๕๕	๑๑๕,๑๕๐	๑๑๕	๒๑,๕๕๐	๕๖	๕๕,๑๑๕	๑๕	๑๕,๕๐๐	๑๕	๒๐,๕๑๕	๒๐	๒๐,๑๒๐	๑๑	๒๐,๕๑๐	๔	๑๑,๕๐๐	๑๑	๑๒,๕๑๕	๑๑๒	๕๑๕,๕๑๐	๑,๐๐๑	๑,๐๑๕,๕๕๕	๑,๐๑๕,๕๕๕	
๕. นนุฎรึ	-	-	-	-	-	-	-	-	๑	๒๕๕	-	-	๑	๑,๐๕๐	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	๒	๑๒,๑๑๓	๔	๑๒,๕๕๕
๖. นนุฎราช	๑	๕๑๐	๓	๑๕๐	๑	๑๕๐	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	๑	๕,๕๕๐	๑๒	๑๕,๕๕๐
๗. ราชวดี-ราชน้	๑๑๑	๑,๕๑๐	๑๐	๒,๕๕๐	๕	๒,๕๑๐	๕	๑,๒๕๐	๕	๒,๑๑๕	-	-	๑	๒๕๕	๑	๑๒๐	๑	๕๕๕	๒	๒,๑๐๐	-	-	-	-	๑	๒๒,๕๕๕	๑๑๓	๕๕,๕๑๐
๘. คองจันเวชนนถว	๑๕	๒,๑๐๐	๑๐	๒,๕๕๐	๒	๒,๑๒๐	๕	๑,๐๐๐	๒	๑,๕๐๐	๑	๕๐๐	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	๑๑	๑๒,๑๕๐	๕๕	๕๕,๕๐๐
๙. ราชคองจัน	๑	๕๐๐	๓	๒,๒๐๐	-	-	-	-	๑	๒,๐๐๐	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	๕	๕๒,๐๐๐	๕	๕๑,๑๐๐
๑๐. นพักคองปรชานเวท	๕๕	๑๓,๑๕๐	๒๖	๑๓,๕๐๐	๕	๒,๑๐๐	๑	๑,๐๐๐	๒	๑,๐๐๐	๑	๑,๕๐๐	๑	๕,๕๐๐	๕	๕,๕๐๐	-	-	๑	๑,๐๐๐	๑	๑,๑๐๐	๑	๑๑,๒๐๐	๑๑๒	๕๑,๑๕๐	๑๑๒	๕๑,๑๕๐
๑๑. ราชคองหาเมช	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	๑	๒,๑๐๐	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	๒	๕,๕๕๕	๓	๑๒,๕๕๕
๑๒. ราชคองทิวชว	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	๒	๕๑,๕๕๕	๒	๕๑,๕๕๕
๑๓. ราชวัง	-	-	-	-	-	-	๑	๕๐๐	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	๑	๕๐๐	๑	๕๐๐
๑๔. ราชคองจัน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	๑	๕,๕๐๐	-	-	-	-	๑	๕,๕๐๐	๑	๕,๕๐๐
รวมจำนวนเงิน		๕๑๕,๒๕๕		๓๕๐,๒๕๕		๒๑๕,๕๒๐		๑๑๑,๑๕๐		๒๒,๒๕๕		๕๕,๕๐๐		๕๓,๕๑๖		๑๒,๒๕๐		๒๓,๒๕๕		๑๑๑,๒๐๐		๒๐,๑๑๕		๑,๐๕๕,๕๕๐		๒,๕๕๕,๕๕๑		๒,๕๕๕,๕๕๑
จำนวนราย		๒,๑๑๐		๑,๒๐๐		๑๕๒		๑๑๒		๑๑		๕๕		๑๕		๒๕		๕๕		๑๒		๑๒		๑๕๐		๕,๕๐๕		๕,๕๐๕

ที่มา: ศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล การเกษตรแห่งชาติ

ศูนย์วิจัยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สรุปลูกหนี้ระหว่างดำเนินการ ๓๐ กันยายน ๒๕๖๑

	ค้างตั้งแต่ ๒ งวด		ติดตามหนี้		บอกเลิกสัญญาและ ดำเนินคดี		ผ่อนชำระ		หมายเหตุ
	ราย	@	ราย	@	ราย	@	ราย	@	
๑. แฟลตคลองเตย	๑๐๗	๘๓,๑๐๐	๑๐๗	๘๓,๑๐๐	-	-	-	-	
๒. แฟลตบ่อนไก่	๘๑	๒๑,๓๘๖	๓๗	๑๓,๘๓๒	๕๔	๔๗,๕๕๔	-	-	
๓. แฟลตห้วยขวาง	๓๕๕	๓๓๗,๖๒๐	๒๐๕	๕๐,๕๒๘	๑๔๑	๒๔๐,๓๙๒	๘	๖,๓๐๐	
๔. แฟลตคินแคง	๑,๔๕๕	๑,๑๑๘,๒๓๐	๗๑๒	๓๑๖,๗๐๒	๗๓๕	๗๙๗,๕๒๘	๘	๔,๗๐๐	
๕. นนทบุรี	๘	๓๗,๘๕๘	-	-	๖	๓๗,๘๕๘	-	-	
๖. ยมราช	๕	๖,๘๘๐	๔	๑,๑๓๐	๑	๕,๘๕๐	-	-	
๗. ราชมังคลาภิเษก-รางน้ำ	๖๒	๕๖,๗๐๐	๔๑	๑๐,๕๒๐	๒๐	๓๕,๒๘๐	๑	๕๐๐	
๘. คลองจั่น เรือนแถว	๓๕	๘๓,๗๐๐	๑๒	๑๕,๕๓๐	๒๓	๖๘,๑๗๐	-	-	
๙. ฐานคาคคลองจั่น	๘	๕๖,๖๐๐	๑	๒,๐๐๐	๗	๕๔,๖๐๐	-	-	
๑๐. แฟลตบุปพระธานีเวสตัน	๖๑	๓๓,๘๐๐	๒๘	๒๒,๓๑๘	๓๓	๕๑,๔๘๒	-	-	
๑๑. ฐานคาคหามาเมฆ	๓	๗,๒๘๘	-	-	๓	๗,๒๘๘	-	-	
๑๒. ฐานคาคพินิวส์พัฒนา	๒	๕๑,๕๘๘	-	-	๒	๕๑,๕๘๘	-	-	
๑๓. ห้วยวัง	๑	๔๐๐	๑	๔๐๐	-	-	-	-	
๑๔. ที่ดินคลองจั่น	๑	๑๕,๐๐๐	-	-	๑	๑๕,๐๐๐	-	-	
รวม	๒,๑๙๒	๒,๐๒๑,๒๕๒	๑,๑๘๘	๕๕๖,๘๖๐	๑,๐๒๒	๑,๔๕๒,๘๙๒	๑๘	๑๑,๕๐๐	

ที่มา : แผนกติดตามหนี้ การเคหะแห่งชาติ

ตารางที่ ๓๕

สรุปผลติดตามหนี้ประจำกันยายน ๒๕๒๑

	จำนวนราย			จำนวนเงิน		
	ทาง	ติดต่อ	%	ทาง	รับชำระ	%
๑. แพลตคุดองเคียบ	๑๐๗	๔๒	๓๙.๒๕	๘๓,๑๐๐	๓๓,๖๐๐	๔๐.๓๓
๒. แพลตมูนโก	๓๓๗	๓๐	๘.๙๐	๑๓,๘๗๒	๙,๓๖๘	๖๗.๗๓
๓. แพลตห้วยขวาง	๒๖๕	๑๕๓	๕๗.๖๓	๙๐,๙๒๘	๕๕,๕๙๗	๖๑.๑๒
๔. แพลตคินแดง	๗๑๒	๔๘๗	๖๘.๕๐	๓๑๖,๗๐๒	๑๗๓,๒๐๕	๕๕.๓๘
๕. นนบุรี	-	-	-	-	-	-
๖. ยมราช	๔	๒	๕๐.-	๑,๑๓๐	๓๗๐	๓๒.๗๔
๗. ราชวิถี-รางน้ำ	๔๑	๓๒	๗๘.๐๕	๑๐,๙๒๐	๗,๔๓๐	๖๘.๐๕
๘. คลองจันทน์เรือนแก้ว	๑๒	๕	๔๑.๖๗	๑๕,๕๓๐	๕,๙๖๙	๓๘.๔๓
๙. ราคาคุดองจันทน์	๑	-	-	๒,๐๐๐	-	-
๑๐. แพลตประชานิเวศน์ ๑	๒๘	๒๒	๗๘.๕๗	๒๒,๓๑๘	๑๑,๙๙๗	๕๓.๗๕
๑๑. ราคาคุดองมหาเมฆ	-	-	-	-	-	-
๑๒. ราคาคุดองพินิจวัฒนา	-	-	-	-	-	-
๑๓. ทาวัง	๑	-	-	๕๐๐	-	-
๑๔. ที่ดินคุดองจันทน์	-	-	-	-	-	-

ที่มา : แผนกติดตามหนี้ การเคหะแห่งชาติ

โครงการเช่า

๑. วิเคราะห์ยอดค่างชำระเฉลี่ยทั้งโครงการ

ยอดค่างชำระ ณ วันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๖๑ (ตารางที่ ๓๒) ๒,๔๕๕,๕๙๓.-บาท

ยอดเงินที่จะต้องเก็บจากลูกหนี้ในแต่ละเดือน

๑,๔๖๒,๐๕๒ "

โดยเฉลี่ยลูกหนี้ทั้งโครงการค่างชำระ

๐.๕๖ เดือน

โดยเฉลี่ยแล้วลูกหนี้ทั้งโครงการจะค่างชำระเพียง ๐.๕๖ เดือน ซึ่งตามระยะเวลาดังกล่าว การเคหะแห่งชาติมิได้ดำเนินการใด ๆ กับลูกหนี้เหล่านี้ โดยทางปฏิบัติการเคหะแห่งชาติจะเริ่มทวงถามเมื่อผู้เช่าค่างชำระตั้งแต่ ๒ งวดขึ้นไป

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

๒. วิเคราะห์งบแยกอายุหนี้

ตารางที่ ๓๖

งบแยกอายุหนี้ โครงการเช่า คัดเป็นร้อยละ

งวดที่ค้าง	จำนวนราย	จำนวนเงิน	ร้อยละ	หมายเหตุ
๑	๒,๓๑๐	๔๓๔,๖๕๕	๑๘.๐๒	คิดร้อยละจากจำนวนเงินโดยเทียบกับยอดรวม
๒	๑,๒๐๐	๓๘๐,๒๕๕	๑๕.๒๔	
๓	๓๕๒	๒๑๕,๘๒๐	๘.๖๕	
๔	๑๗๖	๑๐๗,๑๕๐	๔.๒๙	
๕	๗๗	๖๒,๖๕๕	๒.๕๑	
๖	๔๕	๔๕,๘๑๐	๑.๘๔	
๗	๓๕	๔๓,๔๑๖	๑.๗๔	
๘	๒๙	๓๖,๖๘๐	๑.๔๗	
๙	๑๘	๒๓,๒๖๕	๐.๙๓	
๑๐	๑๖	๓๗,๖๐๐	๑.๕๑	
๑๑	๑๒	๒๐,๐๗๕	๐.๘๐	
มากกว่า ๑๑	๑๕๐	๑,๐๔๘,๕๕๖	๔๒.๐๑	
รวม	๔,๙๐๔	๒,๔๕๕,๙๔๑	๑๐๐	

ที่มา : ตารางที่ ๓๓

ผู้ค้างชำระ ๑ งวดมีจำนวนรายที่สูงมาก เนื่องจากการเคหะแห่งชาติเปิดโอกาสให้ผู้เช่าค้างชำระอยู่แล้ว แต่ถาพิจารณาจากจำนวนเงินปรากฏมีเป็นจำนวนมากในผู้ค้างชำระมากกว่า ๑๑ งวด ซึ่งมีถึงร้อยละ ๔๒.๐๑ ของยอดค้างทั้งหมด

๓. วิเคราะห์ขั้นตอนการดำเนินงาน

ตารางที่ ๓๗

ลูกหนี้ระหว่างดำเนินการโครงการเช่า

ค้างชำระตั้งแต่ ๒ งวด		ติดตามหนี้		บอกเลิกสัญญาและ ดำเนินคดี		ผ่อนชำระ	
ราย	จำนวนเงิน	ราย	จำนวน	ราย	จำนวนเงิน	ราย	จำนวนเงิน
๒๑๘๒	๒,๐๒๑,๒๕๒	๑๑๔๘	๕๕๖,๘๖๐	๑๐๒๖	๑,๕๕๒,๘๙๒	๑๘	๑๑,๕๐๐
เปอร์เซ็นต์	๑๐๐		๒๗.๕๕		๗๑.๘๘		๐.๕๗

ที่มา : ตารางที่ ๓๔

จากขั้นตอนการดำเนินงานสามารถแบ่งได้เป็น

๑. ติดตามหนี้ มีการติดตามหนี้ทั้งสิ้น ๑๑๔๘ ราย เป็นเงิน ๕๕๖,๘๖๐ บาท คิดเป็นร้อยละ ๒๗.๕๕ ของผู้ที่ค้างชำระตั้งแต่ ๒ งวด
๒. การบอกเลิกสัญญาและดำเนินคดี ๑๐๒๖ ราย เป็นเงิน ๑,๕๕๒,๘๙๒ บาท คิดเป็นร้อยละ ๗๑.๘๘ ของผู้ที่ค้างชำระตั้งแต่ ๒ งวด จากผู้เช่าจำนวนนี้แยกเป็นผู้เช่าที่อยู่ระหว่างดำเนินคดี ๓๐๑ ราย เป็นเงิน ๕๔๘,๘๓๕ บาท ลูกหนี้ที่ถูกบอกเลิกสัญญาแต่ยังมีไต่ดำเนินคดี ๗๒๕ ราย เป็นเงิน ๙๐๔,๐๕๗ บาท เนื่องจากขั้นตอนนี้เป็นขั้นตอนที่ใช้ระยะเวลาค่อนข้างนานและขอมผ่อนปรนกับลูกหนี้ จึงทำให้มีหนี้ค้างชำระที่อยู่ในขั้นตอนนี้เป็นจำนวนมาก

๓. ลูกหนี้ผ่อนชำระจำนวน ๑๘ รายเป็นเงิน ๑๑,๕๐๐.- บาท คิดเป็น ร้อยละ ๐.๕๗ ของลูกหนี้ค้างชำระตั้งแต่ ๒ งวด เมื่อเทียบกับลูกหนี้ทั้งหมด เป็นจำนวนที่น้อยมาก ลูกหนี้เหล่านี้ได้แก่ผู้ที่ถูกติดตามหนี้แล้วไม่สามารถมาชำระ ได้ในเวลาที่กำหนดจึงขอผ่อนชำระหนี้ โดยกำหนดระยะเวลาที่จะมาชำระหนี้ให้ครบ และจำนวนเงินที่จะผ่อนชำระในแต่ละงวด ซึ่งจะมีเงื่อนไขแตกต่างกันไป

จากการติดตามหนี้ทั้งสิ้น ๑,๑๕๘ ราย เป็นเงิน ๕๕๖,๘๖๐ บาท มีผลการดำเนินงานดังนี้

ตารางที่ ๓๘

ผลการติดตามหนี้โครงการเช่า

จำนวนราย			จำนวนเงิน		
ทาง	คิดต่อ	%	ทาง	รับชำระ	%
๑,๑๕๘	๓๗๓	๒๗.๓๓	๕๕๖,๘๖๐	๒๙๓,๕๑๖	๕๓.๕๓

ที่มา : ตารางที่ ๓๗

มีผู้มาติดต่อร้อยละ ๒๗.๓๓ ของจำนวนราย รับชำระร้อยละ ๕๓.๕๓ ของจำนวนเงิน

เพื่อให้ได้เห็นถึงปัญหาและปัจจัยต่าง ๆ มากขึ้น จึงจะวิเคราะห์แยกประเภท เป็นโครงการ โดยมีตัวอย่างบางโครงการดังนี้

โครงการแพลตฟอร์มไทย

ลักษณะโครงการ อาคารสงเคราะห์ประเภทพลัด

จำนวนลูกหนี้ทั้งโครงการ ๒๐๘ ราย (ยังบรรจุไม่เต็มโครงการ)

เป็นโครงการที่จัดสร้างเมื่อเป็นการเคหะแห่งชาติ

๑. วิเคราะห์ลูกหนี้ค้างชำระเฉลี่ยทั้งโครงการ

ยอดลูกหนี้ค้างชำระ ณ วันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๒๑ (ตารางที่ ๓๒) ๑๐๒,๖๐๐ บาท

จำนวนเงินที่จะเรียกเก็บจากลูกหนี้ในแต่ละเดือน ๕๘,๒๐๐ บาท

เฉลี่ยลูกหนี้ทั้งโครงการค้างชำระ ๑.๗๖ เดือน

จากจำนวนเดือนเฉลี่ยออกค้างชำระของลูกหนี้ในโครงการ ค้างชำระ

๑.๗๖ เดือน ซึ่งเป็นจำนวนที่การเคหะแห่งชาติจะเริ่มติดตามทวงถาม ซึ่งจากการ

วิเคราะห์ดังกล่าว ลูกหนี้ในโครงการนี้ควรอยู่ระหว่างการติดตามทวงถาม ซึ่งเป็น

ขั้นตอนในระยะเริ่มแรก

๒. วิเคราะห์งบแยกอายุหนี้

ตารางที่ ๓๕

งบแยกอายุหนี้โครงการคดองไทย

งวดค้าง	ราย	จำนวนเงิน	ร้อยละ	หมายเหตุ
๑	๖๔	๑๘,๒๐๐	๑๘.๗๖	คิดร้อยละจากจำนวนเงิน
๒	๔๐	๒๒,๕๐๐	๒๑.๘๘	
๓	๖๕	๕๘,๕๐๐	๕๗.๑๘	
๔	๒	๒,๑๐๐	๒.๐๗	
รวม	๑๗๑	๑๐๒,๓๐๐	๑๐๐	

ที่มา: ตารางที่ ๓๓

เนื่องจากโครงการนี้เป็นโครงการใหญ่ และยังมีบรรจผู้เช่าไม่เต็มโครงการ โดยเริ่มบรรจผู้เช่าเดือนเมษายน ๒๕๒๑ และมียอดค้างชำระสูงสุด ๔ งวด โครงการนี้เป็นโครงการใหม่ แต่เริ่มมียอดค้างชำระซึ่งพอสรุปถึงสาเหตุได้ดังนี้

โครงการนี้ผู้เช่าเดิมเป็นผู้ที่มีที่อยู่อาศัยในสลัมคลองเตย และส่วนหนึ่งเป็นพนักงานทาเรือ เมื่อเช่าอยู่อาศัยในครั้งแรก การเคหะแห่งชาติมีนโยบายที่จะไม่เก็บค่าเช่า ๒ เดือน เมื่อเริ่มชำระเงินในงวดที่ ๓ ผู้เช่าหลายรายไม่ยอมชำระ เนื่องจากเคยชินในวิถีชีวิตที่ใคร่ครวญ และมีการทอรองผ่อนชำระค่าเช่า ซึ่งอยู่ระหว่างพิจารณาของผู้บริหาร

๓. วิเคราะห์ขั้นตอนการดำเนินงาน

จากผู้ที่ยกค้างชำระตั้งแต่ ๒ งวด ๑๐๗ ราย ๘๓,๑๐๐ บาท ทั้งหมดอยู่ในระหว่างการติดตามหนี้ เนื่องจากผู้เช่าบางกลุ่มอยู่ระหว่างการทอรองกับผู้บริหาร การเคหะแห่งชาติ ดูทหนักหนานี้ การเคหะแห่งชาติจึงยังไม่มียนโยบายในการบอกเลิกสัญญาในขณะนี้

ตารางที่ ๔๐

ผลการติดตามหนี้ โครงการแฟลตคลองเตย

จำนวนราย			จำนวนเงิน		
ทาง	มาติดต่อ	รอยละ	ทาง	รับชำระ	รอยละ
๑๐๗	๘๒	๓๘.๒๕	๘๓,๑๐๐	๓๓,๖๐๐	๔๐.๓๓

ที่มา : ตารางที่ ๓๕

มีผู้มาติดต่อรอยละ ๓๘.๒๕ ของจำนวนรายรับชำระ รอยละ ๔๐.๓๓ ของจำนวนเงิน

โครงการเฟลตคินแกง

ลักษณะโครงการ อาคารสงเคราะห์ประเภทเฟลต

รับโอนโครงการจากสำนักงานอาคารสงเคราะห์กรมประชาสงเคราะห์

จำนวนลูกหนี้ทั้งโครงการ ๔,๘๔๓ ราย

๑. วิเคราะห์ยอดค้างชำระเฉลี่ยทั้งโครงการ

ยอดค้างชำระ ณ วันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๒๑ (ตารางที่ ๓๒) ๑,๓๓๔,๔๕๕ บาท

จำนวนเงินที่ลูกหนี้จะต้องชำระในแต่ละเดือน ๖๖๖,๓๖๐ บาท

เฉลี่ยลูกหนี้ทั้งโครงการค้างชำระ ๒.๐๐ เดือน

โดยเฉลี่ยทั้งโครงการลูกหนี้ค้างชำระทั้งโครงการเฉลี่ย ๒.๐๐ เดือน

ซึ่งถ้าพิจารณาตามตัวเลขดังกล่าว ทั้งโครงการอยู่ในระหว่างการติดตามหนี้ ซึ่งเป็น

ขั้นตอนแรก

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

๒. วิเคราะห์งบแยกอายุหนี้

ตารางที่ ๔๑

งบแยกอายุหนี้ โครงการเฟลคคินแดง

งวดที่ค้าง	ราย	จำนวนเงิน	ร้อยละ	หมายเหตุ
๑	๑,๕๔๘	๒๑๕,๑๘๕	๑๖.๑๒	คิดร้อยละจากจำนวนเงินโดยเทียบจากยอดรวม
๒	๘๑๓	๒๓๓๒,๒๓๕	๑๗.๔๐	
๓	๒๔๕	๑๑๕,๓๕๐	๘.๖๔	
๔	๑๑๗	๖๗,๔๙๐	๕.๐๕	
๕	๕๖	๔๔,๑๗๕	๓.๓๓	
๖	๓๙	๓๔,๘๓๐	๒.๖๑	
๗	๑๘	๒๐,๔๗๕	๑.๕๓	
๘	๒๐	๒๑,๗๖๐	๑.๖๓	
๙	๑๗	๒๒,๔๑๐	๑.๖๗	
๑๐	๙	๑๑,๙๐๐	๐.๙๒	
๑๑	๙	๑๒,๘๑๕	๐.๙๖	
มากกว่า ๑๑	๑๑๒	๕๓๕,๘๓๐	๔๐.๑๕	
รวม	๓,๐๐๓	๑,๓๓๔,๔๕๓	๑๐๐	

ที่มา : ตารางที่ ๓๓

จำนวนลูกหนี้ค้างชำระ ๑ งวดมีถึง ๑,๕๔๘ ราย ซึ่งเป็นจำนวนร้อยละ ๕๐ ของผู้ค้างชำระทั้งหมด การเคหะแห่งชาติ ควรให้ความสำคัญและทามาตรการที่จะลดลูกหนี้ค้าง ๑ งวด เพราะลูกหนี้เหล่านี้มีแนวโน้มที่จะค้างชำระเพิ่มขึ้นในงวดต่อไป

๓. วิเคราะห์ขั้นตอนการดำเนินงาน

ตารางที่ ๘๒

ลูกหนี้ระหว่างดำเนินการ โครงการแฟลตคันทอง

ค้างชำระตั้งแต่ ๒ งวด		ติดตามหนี้		บอกเลิกสัญญาและ ดำเนินคดี		ผ่อนชำระ	
ราย	จำนวนเงิน	ราย	จำนวนเงิน	ราย	จำนวนเงิน	ราย	จำนวนเงิน
๑๔๕๕	๑,๑๑๙,๒๓๐	๓๑๒	๓๑๖,๓๐๒	๓๓๕	๓๙๓,๘๖๘	๘	๘,๓๐๐

ที่มา : ตารางที่ ๓๔

จำนวนผู้บอกเลิกสัญญาและดำเนินคดีถึง ๓๓๕ ราย เป็นเงิน ๓๙๓,๘๖๘ บาท คิดเป็นร้อยละ ๓๑.๒๘ ของลูกหนี้ระหว่างดำเนินการจากจำนวนนี้สามารถแยกเป็นลูกหนี้ระหว่างฟ้องดำเนินคดี ๑๔๘ ราย เป็นเงิน ๑๘๖,๒๕๐ บาท ลูกหนี้บอกเลิกสัญญาที่ยังมิได้ดำเนินคดี ๕๔๓ ราย เป็นเงิน ๒๕๑,๕๔๘ บาท จะเห็นว่าทุกโครงการของการเคหะแห่งชาติส่วนใหญ่ ลูกหนี้ค้างชำระจะอยู่ในขั้นตอนการบอกเลิกสัญญา ซึ่งเป็นเพราะวิธีการดำเนินงานล่าช้า ทำให้มียอดค้างในส่วนนี้เป็นจำนวนสูง

การติดตามหนี้มีผลการติดตามหนี้ดังนี้

ตารางที่ ๕๓

ผลการติดตามหนี้ โครงการแพลตฟอร์มแดง

จำนวนราย			จำนวนเงิน		
ทาง	มาติดต่อ	ร้อยละ	ทาง	รับชำระ	ร้อยละ
๓๑๒	๔๘๓	๖๘.๕๖	๓๑๖,๓๐๒	๑๓๓,๒๐๕	๕๕.๓๘

ที่มา : ตารางที่ ๓๕

มีผู้มาติดต่อเพื่อชำระเงินร้อยละ ๖๘.๕๖ ของจำนวนราย รับชำระร้อยละ ๕๕.๓๘ ของจำนวนเงิน

จากการวิเคราะห์สถานะของลูกหนี้ข้างต้น จะเห็นว่าขั้นตอนการดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติทำให้มียอดค้างเพิ่มขึ้น ดังจะเห็นจากลูกหนี้ค้างชำระส่วนใหญ่อยู่ระหว่างการบอกเลิกสัญญา ซึ่งมีจำนวนสูงและการเคหะแห่งชาติควรจะดำเนินการขึ้นเค็ดขาดหรือฟ้องดำเนินคดีกับลูกหนี้เหล่านี้ แต่โดยทางปฏิบัติการเคหะแห่งชาติยังคงผ่อนปรนกับลูกหนี้เหล่านี้มากเกินไป ทำให้ยอดค้างชำระเพิ่มมากขึ้น นอกจากนี้ ลูกหนี้ค้างชำระ ๑ งวดมีจำนวนมาก เนื่องจากการเคหะแห่งชาติเปิดโอกาสให้ลูกหนี้เพราะลูกหนี้จะมีการดำเนินการใด ๆ จะเป็นผู้ที่ค้างชำระตั้งแต่ ๒ งวดขึ้นไป

จากสาเหตุดังกล่าว การเคหะแห่งชาติควรมีมาตรการในการป้องกันและหาวิธีดำเนินการเพื่อป้องกันปัญหาต่าง ๆ ที่จะเกิดขึ้น ในโครงการต่อ ๆ ไปของการเคหะแห่งชาติ

จากการศึกษาการวิเคราะห์ขั้นตอนการดำเนินงาน มีข้อสังเกตว่า โครงการที่การเคหะจัดสร้างใหม่ บางโครงการมีข้อค้างชำระ และมีปัญหาด้านการค้างชำระมากกว่าบางโครงการที่รับโอนมา เนื่องจากปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดจากการบริหารงาน ซึ่งจะกล่าวถึงปัญหาต่าง ๆ ในบทที่ ๖



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย