

ผลกระทบลูกค้าสินเชื่อที่อยู่อาศัยหลังน้ำท่วม
กรณีศึกษา ลูกค้าสินเชื่อที่อยู่อาศัยธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

นางสาวอรุณี บุญเกิด

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2555

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทคัดย่อและแฟ้มข้อมูลฉบับเต็มของวิทยานิพนธ์ตั้งแต่ปีการศึกษา 2554 ที่ให้บริการในคลังปัญญาจุฬาฯ (CUIR)

เป็นแฟ้มข้อมูลของนิสิตเจ้าของวิทยานิพนธ์ที่ส่งผ่านทางบัณฑิตวิทยาลัย

The abstract and full text of theses from the academic year 2011 in Chulalongkorn University Intellectual Repository(CUIR)
are the thesis authors' files submitted through the Graduate School.

A CASE STUDY ON THE IMPACT OF HOUSING LOANS AFTER THE FLOODS OF 2011
ON HOLDERS OF MORTGAGES OF THE SIAM COMMERCIAL BANK PUBLIC
COMPANY LIMITED

Miss Arunee Boongerd

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Housing Development Program in Real Estate Development
Department of Housing
Faculty of Architecture
Chulalongkorn University
Academic Year 2012

Copyright of chulalongkorn university

หัวข้อวิทยานิพนธ์

ผลกระทบลูกค้าสินเชื่อที่อยู่อาศัยหลังน้ำท่วม
กรณีศึกษา ลูกค้าสินเชื่อที่อยู่อาศัยธนาคาร
ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

โดย

นางสาวอรุณี บุญเกิด

สาขาวิชา

การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์

รองศาสตราจารย์ ไตรรัตน์ จารุทัศน์

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็น
ส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารธุรกิจ

.....คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. พงศ์ศักดิ์ วัฒนสินธุ์)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

..... ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต)

..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์
(รองศาสตราจารย์ ไตรรัตน์ จารุทัศน์)

..... กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(รองศาสตราจารย์ สุปรীชา หิรัญโร)

..... กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(ดร.สมบัติ วนิชประภา)

..... กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(นายกิตติ พัฒนพงศ์พิบูล)

**อรุณี บุญเกิด : ผลกระทบลูกค้ำสินเชื่อที่อยู่อาศัยหลังน้ำท่วม กรณีศึกษา ลูกค้ำ
สินเชื่อที่อยู่อาศัยธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) A CASE STUDY ON THE
IMPACT OF HOUSING LOANS AFTER THE FLOODS OF 2011 ON HOLDERS OF
MORTGAGES OF THE SIAM COMMERCIAL BANK PUBLIC COMPANY LIMITED
อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ : รศ.ไตรรัตน์ จารุทัศน์, 130 หน้า.**

การวิจัยเรื่อง ผลกระทบลูกค้ำสินเชื่อที่อยู่อาศัยหลังน้ำท่วม กรณีศึกษา : ลูกค้ำสินเชื่อที่อยู่อาศัยธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด(มหาชน) เป็นการศึกษาข้อมูลลูกค้ำสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายเก่าของธนาคารไทยพาณิชย์ที่อยู่ในเขตอุทกภัยในปี 2554 รวมถึงศึกษาสาเหตุของผลกระทบทางรายได้หลังน้ำท่วม เพื่อหามาตรการทางการเงินที่เหมาะสมในแต่ละกลุ่ม โดยกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัยแบ่งเป็น 4 กลุ่ม กลุ่มที่ 1) ลูกค้ำรายเก่า 21,220 ราย ที่อยู่ในเขตจังหวัดที่ได้รับผลกระทบจากน้ำท่วม และขอรับมาตรการทางการเงินกับธนาคาร กลุ่มที่ 2) คือกลุ่มลูกค้ำรายเก่าที่ปัจจุบันยังใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคาร 500 ราย กลุ่มที่ 3) สัมภาษณ์ผู้บริหารของธนาคารไทยพาณิชย์ กลุ่มที่ 4) สัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญด้านสินเชื่อเคหะ

ผลการวิจัย สรุปได้ดังนี้ กลุ่มที่ 1) พบว่าลูกค้ำที่ขอรับมาตรการส่วนใหญ่มีที่อยู่อาศัยในจังหวัดปทุมธานีมากที่สุด และเป็นหลักประกันประเภทบ้านเดี่ยวโดยร้อยละ 66 เป็นกลุ่มลูกค้ำที่ประกอบธุรกิจส่วนตัวซึ่งได้รับผลกระทบจากยอดขายที่ลดลง กลุ่มที่ 2) พบว่าร้อยละ 42 ได้รับผลกระทบทางรายได้ที่ลดลง เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นและนำเงินไปซ่อมแซมบ้าน ซึ่งส่วนใหญ่การซ่อมแซมนั้นก็เพื่ออยู่อาศัยต่อ และยังไม่มีความคิดที่จะย้ายบ้าน สำหรับมาตรการทางการเงินที่ลูกค้ำต้องการ คือ ลดอัตราดอกเบี้ยและปรับลดอัตราผ่อนชำระ กลุ่มที่3)ผู้บริหารของธนาคารไทยพาณิชย์พบว่า เริ่มมีสัญญาณของลูกค้ำที่ได้รับผลกระทบหลังน้ำท่วม โดยลูกหนี้ที่มีปัญหาในกลุ่มที่มีรายได้ประจำมีค่าใช้จ่ายเนื่องจากต้องซ่อมแซมบ้านจึงต้องการปรับลดอัตราผ่อน หรือชำระเฉพาะดอกเบี้ย สำหรับกลุ่มธุรกิจส่วนตัวต้องการพักชำระหนี้กับธนาคารต่อเนื่องจากรายได้ขาดหายไปเพราะลูกค้ำประจำลดลง ซึ่งส่วนใหญ่จะเลือกผ่อนชำระเฉพาะดอกเบี้ย หรือชำระดอกเบี้ยบางส่วน และกลุ่มที่ 4) ผู้เชี่ยวชาญเสนอแนะให้ธนาคารพาณิชย์มีการหารือกับธนาคารแห่งประเทศไทยเกี่ยวกับมาตรการในการผ่อนปรนเงื่อนไขในการแบ่งผ่อนชำระดอกเบี้ยคงค้างโดยใช้มาตรการในการขยายระยะเวลาผ่อนชำระหนี้ แต่ยังคงให้ลูกหนี้ผ่อนเท่าเดิมเพื่อลดภาระ นอกจากนี้ มาตรการของธนาคารพาณิชย์ในการลดอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อต่ำ อาจทำได้ยากเมื่อเทียบกับธนาคารเฉพาะกิจของรัฐ

โดยสรุปคือ มาตรการทางการเงินที่ลูกค้ำสนใจ คือ ลดดอกเบี้ย ในขณะที่ธนาคารมีเพียงแค่ 2 มาตรการซึ่งเสนอให้เลือกพักชำระหนี้ หรือให้กู้เพิ่มเติมอาจไม่ตรงกับความต้องการของลูกค้ำ และกรณีที่ใช้มาตรการพักชำระหนี้แต่เมื่อครบกำหนดลูกหนี้ต้องผ่อนค้างวดเพิ่มขึ้นทั้งค้างวดปกติ และดอกเบี้ยที่มีการค้างชำระจะทำให้ลูกหนี้มีปัญหาในอนาคต ในส่วนของปัจจัยรายได้มีความสัมพันธ์กับค่าใช้จ่ายซ่อมแซมบ้าน กรณีลูกค้ำที่มีรายได้สูงค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมจะสูงไปในทางเดียวกัน และปัจจัยด้านอาชีพมีความสัมพันธ์กับมาตรการทางการเงินที่ลูกค้ำสนใจ โดยอาชีพที่มีรายได้น้อย หรือรายได้ไม่แน่นอน เช่น ประกอบธุรกิจส่วนตัว, รับราชการ จะขอรับมาตรการกับธนาคารสูงตามไปด้วย โดยผู้วิจัยเสนอให้ธนาคารแบ่งมาตรการทางการเงินเป็น 3 ช่วงระยะเวลา คือ ระยะสั้น ระยะกลาง และระยะยาว โดยแต่ละช่วงเวลาคควรมีมาตรการที่ต่างกันตามผลกระทบของลูกหนี้ นอกจากนี้แต่ละมาตรการจะมีความสัมพันธ์กับอายุของผู้กู้ และช่วงเวลาการผ่อนชำระคืนเงินกู้ เนื่องจากมีผลต่อการขยายระยะเวลาการผ่อนชำระในอนาคต

ภาควิชา : เคหการ ลายมือชื่อนิติ

สาขาวิชา : การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ลายมือชื่ออ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

ปีการศึกษา : 2555

##5473569625 : MAJOR REAL ESTATE DEVELOPMENT

KEYWORDS: IMPACT OF HOUSING LOANS AFTER THE FLOODS

ARUNEE BOONGERD : A CASE STUDY ON THE IMPACT OF HOUSING LOANS AFTER THE FLOODS OF 2011 ON HOLDERS OF MORTGAGES OF THE SIAM COMMERCIAL BANK PUBLIC COMPANY LIMITED. ADVISOR: ASSOC: PROF. TRIRAT JARUTACH, 130 pp.

The aim of this research was to conduct a case study on the impact of housing loans after the floods of 2011, on holders of loans from the Siam Commercial Bank Public Company Limited in flood areas and to study the impact on incomes after the floods and find appropriate financial measures for each group. The participants in the study were divided into four groups: group 1) 21,220 former mortgage holders in the provinces affected by the floods who obtained financial assistance from the bank; group 2) 500 current mortgage holders; group 3) management personnel of the Siam Commercial Bank; group 4) housing loan experts.

The results of the study are as follows. In group 1, the majority of mortgage clients who obtained financial assistance from the bank were located in Pathum thani and lived in single detached houses. In addition, 66 percent were self-employed and experienced reduced sales in their businesses. In group 2, 42 percent experienced a decline in revenue due to increased expenses and needed money to repair their houses as they had no alternative place to live. Most of these cases also required financial measures to help offset interest on their debt and monthly mortgage payments. Interviews with management personnel in group 3 showed that contracts with clients affected by floods who were debtors with salary incomes needed assistance to pay for home repairs and to reduce the rate of interest on their loan or needed to pay only the interest but not the principal. Clients who were self-employed requested to pay only interest or make partial payments due to loss of revenue from reduced business. The housing loan experts in group 4 suggested that banks discuss with the Bank of Thailand measures to ease conditions for the accrued interest payments divided by the standard rate of payment and to extend the repayment period of the debt affected clients. However, debtors would still have to pay the same debt burden. In addition, it may be more difficult for commercial banks to introduce measures to reduce interest rates when compared with government banks.

In summary, clients with loans were most interested in assistance to reduce the rate of interest they must pay while the bank had only two options to offer them which were a moratorium on payments or a loan to pay for house repairs which may not meet the needs of these clients. If the moratorium on payments was granted, the debtor would have to pay higher monthly payments later to avoid problems in the future. Also, level of income was a factor related to the cost of repairs to the house such that high income clients would normally have higher repair costs. Occupation was also a factor associated with financial measures clients were interested in. Those in low income professions or those with private businesses with low monthly incomes and income uncertainty, and government workers needed high levels of assistance from the banks. This research proposes to break financial assistance measures offered by the commercial bank into three periods which are short, medium and long-term with appropriate measures for each period according to the needs of clients. In addition, financial assistance measures should be correlated with the age of the borrower including the repayment period of the loan.

Department : Housing Student's Signature

Field of study : Real Estate Development Advisor's Signature

Academic Year : 2012

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์สำเร็จลุล่วงได้ด้วยได้รับความกรุณาจากท่านผู้มีพระคุณหลายท่าน โดยผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณ รศ.ไตรรัตน์ จารุทัศน์ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ผู้ซึ่งจุดประกายทางความคิดให้ความรู้และคำแนะนำต่างๆ ในการวิจัย พร้อมทั้งให้ความช่วยเหลือ และดูแลอย่างใกล้ชิดตั้งแต่ก่อนสอบหัวข้อวิทยานิพนธ์ ตลอดจนจนคณาจารย์ในภาควิชาเคหการทุกท่านที่ให้ความรู้แก่ผู้วิจัยตลอดระยะเวลาที่ได้ศึกษา รวมทั้งภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ผู้วิจัยจึงขอกราบขอบพระคุณมา ณ โอกาสนี้ด้วย

ขอบคุณทุกคนในครอบครัวที่คอยสนับสนุนโดยเฉพาะอย่างยิ่งคุณวรวิมล กุลจันทร์ คู่สมรสของข้าพเจ้าที่คอยดูแล และแนะนำวิธีการวิเคราะห์ให้ใช้โปรแกรม SPSS ในการวิเคราะห์ข้อมูล, คุณพิชัมพร เสนีย์วาสนีในการช่วยสนับสนุนการดึงข้อมูลเพื่อประกอบการทำวิทยานิพนธ์ รวมถึงคอยช่วยเหลือทุกเรื่องเสมอมา และกำลังใจอันยิ่งใหญ่ ขอขอบคุณพี่ๆ และน้องๆ ในรุ่น C24, C24x ที่น่ารักทุกคน

นอกจากนี้ ขอขอบพระคุณคณะผู้บริหาร ธนาคารไทยพาณิชย์ และผู้เชี่ยวชาญที่ให้ความร่วมมือในการให้สัมภาษณ์เพื่อเป็นประโยชน์กับงานวิจัยครั้งนี้ และธนาคารไทยพาณิชย์ที่สนับสนุนทุนการศึกษาสำหรับการเรียนปริญญาโทให้ผู้วิจัยได้มีความรู้ในครั้งนี้

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	จ
กิตติกรรมประกาศ	ฉ
สารบัญ	ช
สารบัญตาราง	ญ
สารบัญแผนภูมิ	ฎ
สารบัญรูปภาพ	ฏ
บทที่ 1 บทนำ	1
1.1 ความเป็นมา และความสำคัญของปัญหา	1
1.2 วัตถุประสงค์การวิจัย	17
1.3 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	18
1.4 นิยามศัพท์	18
บทที่ 2 แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง	19
2.1 แนวคิด ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อ	19
2.2 แนวความคิดเกี่ยวกับมูลเหตุของการค้างชำระหนี้ และหนี้มีปัญหา	22
2.2.1 แนวความคิดเกี่ยวกับมูลเหตุของการค้างชำระหนี้	22
2.2.2 การแก้ไขหนี้ปัญหากับสถาบันการเงิน	24
2.2.3 แนวความคิดเกี่ยวกับหนี้มีปัญหา	31
2.2.4 แนวความคิดเกี่ยวกับการปรับโครงสร้างหนี้	36
2.3 ความเป็นมาเกี่ยวกับมาตรการช่วยเหลือทางการเงิน	38
2.3.1 มาตรการช่วยเหลือทางการเงินภาคอสังหาริมทรัพย์	38
2.3.2 มาตรการช่วยเหลือทางการเงินสำหรับลูกหนี้	39
2.4 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	46

บทที่ 3	วิธีดำเนินการวิจัย	50
3.1	ขอบเขตการศึกษา	50
3.2	วิธีดำเนินการวิจัย	51
3.2.1	ประชากร และกลุ่มตัวอย่าง	51
3.2.2	เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย	54
3.3	วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล	55
3.4	การวิเคราะห์ข้อมูล	56
3.5	สรุปวิเคราะห์ผล และประมวลผล	57
บทที่ 4	ภาวะตลาดสินค้าเชื่อที่อยู่อาศัย และสินค้าเชื่อที่อยู่อาศัยธนาคารไทยพาณิชย์	60
4.1	สภาวะการแข่งขัน และการเติบโตด้านอสังหาริมทรัพย์	60
4.2	ตลาดสินค้าเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อยส่วนบุคคล	63
4.3	สินค้าเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อยส่วนบุคคลของธนาคารไทยพาณิชย์	67
บทที่ 5	การวิเคราะห์ข้อมูล	72
5.1	ข้อมูลของลูกค้าค้าสินค้าเชื่อที่อยู่อาศัย	72
5.2	การวิเคราะห์ข้อมูลจากแบบสอบถาม	83
5.2.1	ลักษณะทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง	84
5.2.2	ข้อมูลสถานการณ์น้ำท่วมปี 2554 ของที่อยู่อาศัย	92
5.2.3	มาตรการทางการเงินที่ลูกค้าสนใจ	94
5.2.4	วิเคราะห์ค่าความสัมพันธ์	97
5.3	ข้อมูลจากการศึกษาข้อมูลเปรียบเทียบ และสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ	100
5.3.1	ผลการศึกษาข้อมูลเปรียบเทียบ	100
5.3.2	ผลการสัมภาษณ์	103
บทที่ 6	สรุปอภิปรายผล และข้อเสนอแนะ	106
6.1	สรุปผลการวิจัย	106

6.2 อภิปรายผล	111
6.3 ข้อเสนอแนะ.....	116
6.4 ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป	119
รายการอ้างอิง	120
ภาคผนวก	123
ภาคผนวก ก แบบสอบถาม	124
ภาคผนวก ข บทสัมภาษณ์	126
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์	130

สารบัญตาราง

หน้า

ตารางที่ 1.1	ตารางแสดงพื้นที่น้ำท่วมรายจังหวัด (ม.ค. - ต.ค. 2554)	1
ตารางที่ 1.2	ดัชนีธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	7
ตารางที่ 1.3	ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ มกราคม – ธันวาคม ปี 2554	8
ตารางที่ 1.4	เงินให้กู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคลของสถาบันการเงิน	13
ตารางที่ 1.5	มาตรการช่วยเหลือของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ	14
ตารางที่ 1.6	มาตรการช่วยเหลือของสถาบันการเงิน	15
ตารางที่ 1.7	แยกตามประเภทเงินให้สินเชื่อตามกลุ่มลูกค้าของธนาคาร	16
ตารางที่ 2.1	การจัดชั้นลูกหนี้ และการกันเงินสำรองสำหรับลูกหนี้จัดชั้นของ สถาบันการเงินไทย ณ 31 มีนาคม 2540	27
ตารางที่ 2.2	ตารางเปรียบเทียบการกันเงินสำรองหนี้จัดชั้นตามเกณฑ์เดิม และเกณฑ์ใหม่	29
ตารางที่ 2.3	การจัดชั้นลูกหนี้ และการกันเงินสำรองสำหรับลูกหนี้จัดชั้นของ สถาบันการเงินไทย ณ 3 สิงหาคม 2551	30
ตารางที่ 2.4	เปรียบเทียบมาตรการทางการเงิน (ธอส. ธ.ออมสิน และธ.ไทยพาณิชย์)	45
ตารางที่ 2.5	สรุปงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	49
ตารางที่ 3.1	ตารางของ Yamane	52
ตารางที่ 3.2	กรอบแนวคิดงานวิจัย ผลกระทบต่อสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยหลังน้ำท่วม : กรณีศึกษาลูกค้าสินเชื่อที่อยู่อาศัยธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	59
ตารางที่ 4.1	ปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายใหม่ แบ่งตามสถาบันการเงินและ ส่วนแบ่งตลาด	64
ตารางที่ 4.2	สินเชื่อจำแนกตามประเภทธุรกิจ และการจัดชั้น ณ วันที่ 31 ธ.ค. 54	68
ตารางที่ 4.3	ตารางเปรียบเทียบยอดสินเชื่อคงค้างจำแนกตามธนาคาร และการจัดชั้นหนี้	71
ตารางที่ 5.1.1	จังหวัดที่ตั้งของหลักประกัน	73
ตารางที่ 5.1.2	ประเภทของหลักประกัน	74
ตารางที่ 5.1.3	วงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย	75
ตารางที่ 5.1.4	สัดส่วนสินเชื่อต่อราคาประเมิน	76

ตารางที่ 5.1.5	ระยะเวลาการผ่อนชำระ	77
ตารางที่ 5.1.6	ราคาเฉลี่ยของแต่ละประเภทหลักประกัน	78
ตารางที่ 5.1.7	ยอดหนี้คงเหลือของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย	79
ตารางที่ 5.1.8	ระยะเวลากู้ที่ผ่อนมาแล้ว	80
ตารางที่ 5.1.9	ประเภทของกลุ่มลูกค้า	81
ตารางที่ 5.1.10	ระดับรายได้ของลูกค้า	82
ตารางที่ 5.2.1.1	จังหวัดที่ตั้งของที่อยู่อาศัย	84
ตารางที่ 5.2.1.2	จังหวัดที่ตั้งของสถานที่ทำงาน	85
ตารางที่ 5.2.1.3	อาชีพ	86
ตารางที่ 5.2.1.4	รายได้	87
ตารางที่ 5.2.1.5	จำนวนบ้านที่อยู่อาศัย	88
ตารางที่ 5.2.1.6	วัตถุประสงค์ในการซ่อมแซม	89
ตารางที่ 5.2.1.7	ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม	90
ตารางที่ 5.2.1.8	ความต้องการย้ายบ้านในอนาคต	91
ตารางที่ 5.2.2.1	ผลกระทบต่อรายได้ของครอบครัว	92
ตารางที่ 5.2.2.2	สาเหตุของผลกระทบต่อรายได้ของครอบครัว	93
ตารางที่ 5.2.3.1	การขอรับมาตรการทางการเงิน	94
ตารางที่ 5.2.3.2	การขอรับมาตรการของแต่ละกลุ่มอาชีพ	95
ตารางที่ 5.2.3.3	มาตรการทางการเงินที่ลูกค้าสนใจ	96
ตารางที่ 5.2.4	ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยรายได้ และปัจจัยอื่น	97
ตารางที่ 5.2.5	ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยอาชีพ และปัจจัยอื่น	98
ตารางที่ 5.2.6	ความสัมพันธ์ระหว่างการขอรับมาตรการ และปัจจัยอื่น	99
ตารางที่ 5.3.1	เปรียบเทียบมาตรการการเงินที่ลูกหนี้แต่ละธนาคารเลือกใช้	101
ตารางที่ 6.1	จำนวนลูกค้าที่มีการปิดบัญชี แยกตามเหตุผลที่ปิดบัญชี	112
ตารางที่ 6.2	จำนวนลูกค้าที่มีการปิดบัญชี แยกตามประเภทหลักประกัน	113
ตารางที่ 6.3	ธนาคารที่ลูกค้าปิดบัญชีไปใช้บริการที่ธนาคารอื่น	114
ตารางที่ 6.4	แสดงอาชีพกลุ่มลูกค้า และรายได้ต่อเดือน	115
ตารางที่ 6.5	แสดงวงเงินกู้ และระยะเวลาผ่อนชำระที่ผ่านมา	115

สารบัญแผนภูมิ

	หน้า
แผนภูมิที่ 1.1 แผนที่ประเทศไทยแสดงพื้นที่น้ำท่วมปี พ.ศ. 2554	4
แผนภูมิที่ 1.2 พื้นที่น้ำท่วมในบริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล วันที่ 8 พ.ย. 54	6
แผนภูมิที่ 1.3 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย กรุงเทพ-ปริมณฑล แสดงจำนวนหน่วย และ มูลค่าแยกประเภทรายไตรมาส	8
แผนภูมิที่ 1.4 เงินให้กู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคลของสถาบันการเงิน (ธนาคารพาณิชย์) ณ ธ.ค. 54	15
แผนภูมิที่ 1.5 เงินให้สินเชื่อตามกลุ่มลูกค้าของธนาคาร และสัดส่วนในแต่ละกลุ่ม	16
แผนภูมิที่ 1.6 ลูกค้าสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อยที่ขอรับมาตรการทางการเงินจากธนาคาร	17
แผนภูมิที่ 2.1 โครงสร้างของประเภทสินเชื่อภาคเอกชน	20
แผนภูมิที่ 3.2 กระบวนการดำเนินงานวิทยานิพนธ์	58
แผนภูมิที่ 4.1 ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จในเขตกทม. - ปริมณฑล แสดงจำนวนหน่วย	61
แผนภูมิที่ 4.2 จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ ในกทม. - ปริมณฑล	61
แผนภูมิที่ 4.3 ยอดโอนที่อยู่อาศัย แบ่งตามประเภทที่อยู่อาศัย	62
แผนภูมิที่ 4.4 ยอดโอนที่อยู่อาศัย แบ่งตามประเภทที่อยู่อาศัย	63
แผนภูมิที่ 4.5 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ของสถาบันการเงิน	64
แผนภูมิที่ 4.6 สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับบุคคลทั่วไปคงค้าง - สถาบันการเงิน	65
แผนภูมิที่ 4.7 สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับบุคคลทั่วไปคงค้าง แบ่งตามสถาบันการเงิน และส่วนแบ่งทางการตลาด	65
แผนภูมิที่ 4.8 ปริมาณการปล่อยสินเชื่อของธนาคารไทยพาณิชย์	67
แผนภูมิที่ 4.9 สินเชื่อต่อคุณภาพ แบ่งตามประเภทธุรกิจ	68
แผนภูมิที่ 4.10 สัดส่วนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และการจัดชั้นหนี้	69
แผนภูมิที่ 5.1.1 จังหวัดที่ตั้งของหลักประกัน	73
แผนภูมิที่ 5.1.2 ประเภทของหลักประกัน	74
แผนภูมิที่ 5.1.3 วงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย	75
แผนภูมิที่ 5.1.4 สัดส่วนสินเชื่อต่อราคาประเมิน	76

แผนภูมิที่ 5.1.5	ระยะเวลาการผ่อนชำระ	77
แผนภูมิที่ 5.1.6	ราคาเฉลี่ยของแต่ละประเภทหลักประกัน	78
แผนภูมิที่ 5.1.7	ยอดหนี้คงเหลือของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย	79
แผนภูมิที่ 5.1.8	ระยะเวลาที่ผ่านมาแล้ว	80
แผนภูมิที่ 5.1.9	ประเภทกลุ่มลูกค้า	81
แผนภูมิที่ 5.1.10	รายได้ของลูกค้า	82
แผนภูมิที่ 5.2.1.1	จังหวัดที่ตั้งของที่อยู่อาศัย	84
แผนภูมิที่ 5.2.1.2	จังหวัดที่ตั้งของสถานที่ทำงาน	85
แผนภูมิที่ 5.2.1.3	อาชีพ	86
แผนภูมิที่ 5.2.1.4	ระดับรายได้	87
แผนภูมิที่ 5.2.1.5	จำนวนบ้านที่อยู่อาศัย	88
แผนภูมิที่ 5.2.1.6	วัตถุประสงค์ในการซ่อมแซม	89
แผนภูมิที่ 5.2.1.7	ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม	90
แผนภูมิที่ 5.2.2.1	ผลกระทบต่อรายได้ของครอบครัว	91
แผนภูมิที่ 5.2.2.2	สาเหตุของผลกระทบต่อรายได้ของครอบครัว	93
แผนภูมิที่ 5.2.3.1	การขอรับมาตรการทางการเงิน	94
แผนภูมิที่ 5.2.3.2	การขอรับมาตรการของแต่ละกลุ่มอาชีพ	95
แผนภูมิที่ 5.2.3.3	มาตรการทางการเงินที่ลูกค้าสนใจ	96
แผนภูมิที่ 6.1	มาตรการในการแก้ไขปัญหาตามช่วงเวลา	117
แผนภูมิที่ 6.2	มาตรการในการแก้ไขปัญหาตามช่วงเวลาผ่อนชำระของลูกค้าหนี้	118

สารบัญรูปภาพ

หน้า

รูปภาพที่ 1 สภาพเหตุการณ์น้ำท่วมปี 2554.....	5
--	---

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

เนื่องด้วย สถานการณ์อุทกภัยน้ำท่วมตั้งแต่เดือน กันยายน พ.ศ. 2554 ที่ผ่านมารัฐบาลได้ประกาศพื้นที่ประสบภัยพิบัติกรณีฉุกเฉิน (อุทกภัย) ในพื้นที่ประเทศไทยตอนบน 15 จังหวัด ได้แก่ จังหวัดนครสวรรค์, ชัยนาท, อ่างทอง, พระนครศรีอยุธยา, ลพบุรี, สระบุรี, สุพรรณบุรี, นครปฐม, ปทุมธานี, นนทบุรี, สมุทรสาคร, สมุทรปราการ, นครนายก, ฉะเชิงเทรา และกรุงเทพมหานครกว่า 104 อำเภอ 773 ตำบล 4,898 หมู่บ้าน ราษฎรได้รับความเดือดร้อน 1,800,043ครัวเรือน 4,827,958 คน¹ ส่งผลกระทบต่อทุกภาคส่วนของประเทศ อันได้แก่ ภาคอุตสาหกรรม ภาคเศรษฐกิจ ภาคสังคม และภาคของอสังหาริมทรัพย์

สำหรับพื้นที่ประสบภัยนั้นมีทั้งสิ้นกว่า 56 ล้านไร่ หรือ 9 หมื่นล้านตารางกิโลเมตร โดยจังหวัดที่มีพื้นที่ถูกน้ำท่วมมากที่สุด 5 จังหวัดแรก ได้แก่ จังหวัดนครสวรรค์, นครศรีธรรมราช, พระนครศรีอยุธยา, สุพรรณบุรี, พิจิตร, และพิษณุโลก ตามลำดับ โดยแต่ละจังหวัดดังกล่าวมีพื้นที่ที่น้ำท่วมเกินกว่า 1 ล้านไร่

ตารางที่ 1.1 ตารางแสดงพื้นที่น้ำท่วมรายจังหวัด (ม.ค. - ต.ค. 2554)

จังหวัด	พื้นที่ (ตร.ม.)	พื้นที่ (ไร่)
นครสวรรค์	2,981,350,389	1,863,344
นครศรีธรรมราช	2,800,436,493	1,750,273
พระนครศรีอยุธยา	2,326,926,793	1,454,329
สุพรรณบุรี	2,311,488,270	1,444,880
พิจิตร	2,218,355,759	1,386,472
พิษณุโลก	1,930,682,588	1,206,677
ฉะเชิงเทรา	1,573,730,533	983,582
กำแพงเพชร	1,510,427,910	944,017

¹ สำนักข่าวแห่งชาติ, กรมประชาสัมพันธ์, 1 ธ.ค. 54. แหล่งที่มา www.thainews.prd.go.th

ตารางที่ 1.1 ตารางแสดงพื้นที่น้ำท่วมรายจังหวัด (ม.ค. - ต.ค. 2554) (ต่อ)

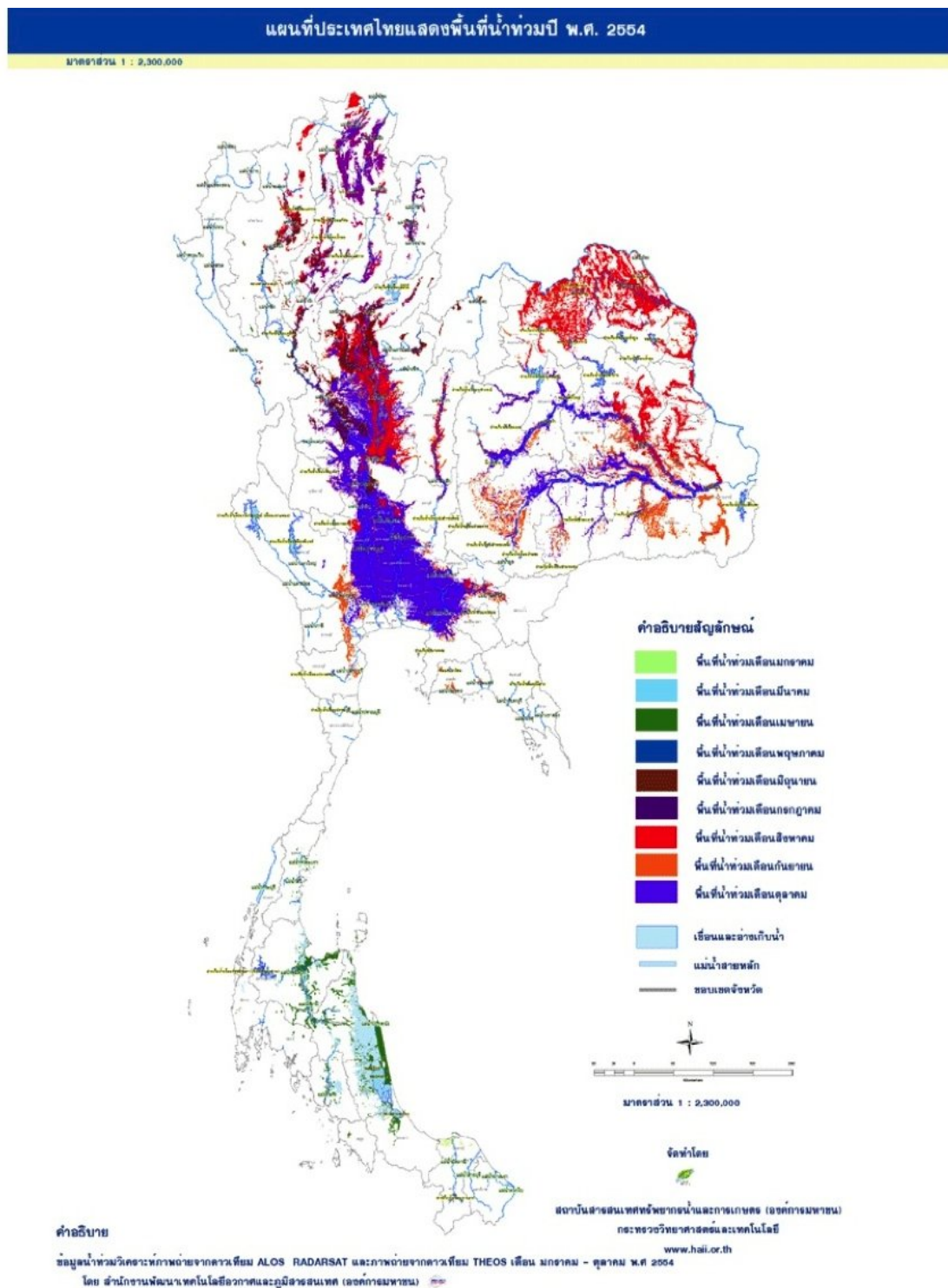
จังหวัด	พื้นที่ (ตร.ม.)	พื้นที่ (ไร่)
สุโขทัย	1,499,130,495	936,957
ร้อยเอ็ด	1,401,157,886	875,724
ปทุมธานี	1,215,398,660	759,624
หนองคาย	1,145,157,295	716,072
ชัยนาท	1,095,082,899	684,427
สุราษฎร์ธานี	1,072,986,733	670,617
นครปฐม	1,050,306,841	656,442
นครนายก	975,289,085	609,556
นครพนม	958,713,551	599,196
ปราจีนบุรี	957,648,911	598,531
เขียงราย	957,350,441	598,344
นครราชสีมา	874,226,307	545,391
ลพบุรี	846,571,679	529,107
อุดรธานี	784,324,946	490,203
อ่างทอง	772,822,297	483,014
สกลนคร	770,860,915	481,788
พิจิตร	764,544,363	477,840
อุดรดิตถ์	698,122,846	436,327
อุบลราชธานี	654,988,875	409,368
สิงห์บุรี	645,873,797	403,671
เพชรบูรณ์	614,213,278	383,883
ศรีสะเกษ	575,430,665	359,644
ขอนแก่น	560,542,694	350,339
ยโสธร	556,620,089	347,888
ชัยภูมิ	550,804,123	344,253
พะเยา	539,347,761	337,092
สระบุรี	509,963,913	318,727
ลำปาง	491,887,424	307,430
อุทัยธานี	461,187,842	288,242
สุรินทร์	422,253,381	263,908
กรุงเทพมหานคร	414,681,474	259,176
นนทบุรี	414,435,764	259,022
สงขลา	369,305,246	230,816
มหาสารคาม	356,298,325	222,686
กาฬสินธุ์	338,594,410	211,622

ตารางที่ 1.1 ตารางแสดงพื้นที่น้ำท่วมรายจังหวัด (ม.ค. - ต.ค. 2554) (ต่อ)

จังหวัด	พื้นที่ (ตร.ม.)	พื้นที่ (ไร่)
เชียงใหม่	335,286,884	209,554
ชลบุรี	273,942,246	171,214
บุรีรัมย์	244,049,561	152,531
สมุทรปราการ	233,892,190	146,183
ตรัง	202,202,690	126,377
กาญจนบุรี	195,408,052	122,130
อำนาจเจริญ	173,667,968	108,542
ราชบุรี	167,964,938	104,978
แพร่	142,417,820	89,011
ตาก	138,816,401	86,760
มุกดาหาร	122,017,191	76,261
น่าน	116,019,560	72,512
ลำพูน	77,162,760	48,227
เพชรบุรี	61,336,953	38,336
หนองบัวลำภู	56,483,882	35,302
ชุมพร	29,761,224	18,601
ปัตตานี	28,820,762	18,013
สระแก้ว	27,824,590	17,390
แม่ฮ่องสอน	23,210,772	14,507
ระยอง	15,835,759	9,897
เลย	10,079,455	6,300
กระบี่	8,974,563	5,609
พังงา	7,859,131	4,912
สตูล	4,420,243	2,763
สมุทรสงคราม	2,614,637	1,634
สมุทรสาคร	961,539	601
รวมพื้นที่น้ำท่วมครั้งเดียว	46,256,432,045	28,910,270
พื้นที่น้ำท่วมซ้ำ	44,396,000,013	27,747,500
รวมพื้นที่น้ำท่วมทั้งหมด	90,652,432,058	56,657,770

ที่มา : สำนักงานพัฒนาเทคโนโลยีอวกาศและภูมิสารสนเทศ(องค์การมหาชน) (GISTDA)

แผนภูมิที่ 1.1 แผนที่ประเทศไทยแสดงพื้นที่น้ำท่วมปี พ.ศ. 2554²



² บันทึกเหตุการณ์มหาอุทกภัยปี 2554., แหล่งที่มา www.thaiwater.net



รูปที่ 1 สภาพเหตุการณ์น้ำท่วมปี 2554

รวมบ้านในสัดส่วนดังกล่าว คาดว่าจะมีที่อยู่อาศัยที่ได้รับความเสียหายเพิ่มเป็นราว 6.50 – 7.0 แสนหน่วย²

นอกจากนี้ สถานการณ์น้ำท่วมส่งผลให้จำนวนที่อยู่อาศัยจดทะเบียนใหม่ในเขตพื้นที่กรุงเทพ และปริมณฑลในปี 2554 ลดลงเหลือ 81,521 หน่วย เมื่อเทียบกับ 106,893 หน่วยในปี พ.ศ. 2553 ขณะที่ ยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั้งในส่วนของที่อยู่อาศัยสร้างเพื่อขายใหม่ และ บ้านมือสอง⁵ ในปีนี้จะลดลงมาที่ 1.4 – 1.5 แสนหน่วย เมื่อเทียบกับ 1.78 แสนหน่วย ในปี พ.ศ. 2553

ตารางที่ 1.2 ดัชนีธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

หน่วย : ล้านบาท

	2554	2553	ไตรมาส 4/ 2554			ไตรมาส 4/ 2553		
			ธ.ค. 2554	พ.ย. 2554	ก.ค. 2554	ธ.ค. 2553	พ.ย. 2553	ก.ค. 2553
มูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วประเทศ (ลบ.)	729,262	843,393	78,766	49,517	42,613	76,637	57,616	54,192
ภาคกลาง	455,406	n.a.	51,375	27,738	23,616	52,990	37,535	33,995
ภาคตะวันออก	77,866	n.a.	9,677	7,080	5,590	6,891	6,507	5,691
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	68,956	n.a.	4,568	5,220	4,907	6,016	4,796	5,329
ภาคเหนือ	71,088	n.a.	8,404	5,185	4,133	5,998	5,053	5,009
ภาคใต้	55,947	n.a.	4,741	4,294	4,367	4,742	3,724	4,169
การออกใบอนุญาตจรักรที่ดินทั่วประเทศ (หน่วย)	120,657	95,983	29,614	5,432	8,110	7,684	8,188	15,888
เพื่อที่อยู่อาศัย	99,717	77,995	25,569	3,762	6,672	7,065	5,666	13,481
เพื่อการพาณิชย์กรรม	12,225	7,833	2,589	446	425	162	492	342
ที่ดินเปล่า	7,656	9,987	906	1,076	1,013	457	2,030	2,063
อื่น ๆ	1,059	168	550	148	0	0	0	2
ที่อยู่อาศัยจากทะเบียนเพิ่มใบจดทะเบียนพาณิชย์กรรมและปริมณฑล (หน่วย)	81,856	106,893	4,575	4,397	4,687	9,955	18,019	8,839
บ้านจัดสรร	26,994	24,476	1,978	1,264	1,691	2,084	3,188	2,276
แฟลตและอาคารชุด	34,734	59,919	1,207	2,083	1,639	6,010	12,806	4,514
ปลูกสร้างเอง	20,218	22,498	1,390	1,050	1,357	1,861	2,025	2,049

ที่มา : www.bot.or.th

จากข้อมูลข้างต้นเห็นได้ว่ามูลค่าการซื้อขายที่ดินในพื้นที่ภาคกลาง (ซึ่งได้รับผลกระทบจากน้ำท่วม) ลดลงกว่า 20,000 ลบ. ในไตรมาส 4/2554 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี2553

⁵ เครื่องชี้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, ธนาคารแห่งประเทศไทย. แหล่งที่มา www.bot.or.th

⁶ ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ในเขตกรุงเทพ-ปริมณฑลปี 2554. REIC Research Report.

ซึ่งอยู่ที่ 124,520 ล้านบาท ลดลงเหลือ 102,730 ล้านบาท (ลดลงร้อยละ 17) และที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มในเขต กทม.-ปริมณฑล ก็ลดลงเหลือเพียง 4,933 หน่วย ในไตรมาส 4/2554 จากเดิม 7,548 หน่วย ในไตรมาส 4/2553⁶

ตารางที่ 1.3 ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ มกราคม – ธันวาคม ปี 2554

เขตพื้นที่	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮาส์	อาคารพาณิชย์	รวม แนวราบ	ห้องชุด คอนโดมิเนียม	ปี 2554	ปี 2553
กรุงเทพฯ	14,900	900	7,600	1,700	25,100	25,600	50,700	67,300
5 จังหวัด ปริมณฑล	16,700	600	3,700	1,400	22,400	8,400	30,800	39,700
กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	31,600	1,500	11,300	3,100	47,500	34,000	81,500	107,000
สัดส่วนร้อยละ	38%	2%	14%	4%	58%	42%		

หมายเหตุ: 5 จังหวัดปริมณฑลหมายถึง นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร และนครปฐม

แผนภูมิที่ 1.3 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย กรุงเทพฯ-ปริมณฑล แสดงจำนวนหน่วย และมูลค่าแยกประเภท รายไตรมาส



นอกจากนี้ ข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ในไตรมาส 4/2554 ลดลงเหลือ 28,040 หน่วย มูลค่า 68,829 ล้านบาท เมื่อเทียบกับไตรมาส 4/2553 41,410 หน่วย มูลค่า 95,382 ล้านบาท⁷

โดยผลกระทบต่อภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้น ส่งผลกระทบต่อทั้งด้านอุปสงค์และอุปทาน ในปี พ.ศ. 2555⁸ ดังนี้

- ด้านอุปสงค์ (Demand) คือ กลุ่มผู้ซื้อที่ได้รับผลกระทบจากที่อยู่อาศัยปัจจุบัน, ผลกระทบจากสถานที่ทำงาน หรือโรงงานอุตสาหกรรมที่ต้องหยุด หรือชะลอการเปิดกิจการ รวมถึงการที่ญาติพี่น้องได้รับผลกระทบก็จะมีผลกระทบทั้งด้านรายรับที่ลดลง และค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นจากการฟื้นฟูที่อยู่อาศัย รวมถึงปัจจัยสำคัญ คือ ความรุนแรงของอุทกภัยจะมีผลต่อที่อยู่อาศัยแนวราบ ซึ่งจะทำให้มีการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ โดยประมาณการณ์ว่าในปี 2555 ที่อยู่อาศัยแนวราบจะชะลอตัวลงประมาณร้อยละ 15-20 ซึ่งจะมีผลกระทบต่อภาวะตลาดที่อยู่อาศัยโดยรวม เฉพาะจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์น่าจะชะลอตัวลงร้อยละ 25-30เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2554 ทั้งนี้สำหรับที่อยู่อาศัยแนวราบในไตรมาส 4 ของปี 2554 จะหดตัวลงถึงร้อยละ 70-80
- ด้านอุปทาน (Supply) จากผลกระทบซึ่งผู้ประกอบการต้องชะลอการพัฒนาโครงการ และเปิดตัวโครงการใหม่ รวมถึงการที่ต้องแก้ไขปัญหาในส่วนของสาธารณูปโภค และอาคารในโครงการที่อยู่อาศัยระหว่างก่อสร้าง รวมถึงโครงการซึ่งมีผู้เช่าอยู่อาศัยแล้ว จะทำให้ในไตรมาส 4 ของปี 2554และไตรมาส 1-2 ของปี 2555 ผู้ประกอบการจะมีโครงการใหม่ที่เข้าสู่ตลาดตลอดทั้งปีลดลงอย่างน้อยร้อยละ 30 ซึ่งคาดว่าประมาณ 67,754 หน่วย เมื่อเทียบกับทั้งปีของปี 2554 ซึ่งได้รับผลกระทบในช่วงไตรมาส 4 เท่านั้น

⁷ ข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย กรุงเทพฯ-ปริมณฑลในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑลปี 2554. REIC Research Report, ก.พ. 55

⁸ อิศระ บุญยัง, สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยปี 2554 และแนวโน้มปี 2555. วารสารรายไตรมาส ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปีที่ 17, ฉบับที่ 67 (ตุลาคม-ธันวาคม 2554): 77-78

ทั้งนี้ ในด้านผู้ประกอบการต้องแบกรับภาระจากการฟื้นฟูสาธารณูปโภคทั้งในส่วนของโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง และโครงการเดิมซึ่งได้โอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว รวมถึงราคาวัสดุก่อสร้างที่จะปรับตัวสูงขึ้นในช่วงปี พ.ศ. 2555 ในขณะที่ไม่สามารถปรับราคาขายที่อยู่อาศัยได้ โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยแนวราบ และแม้ว่าอาคารชุดจะไม่ได้รับผลกระทบโดยตรง แต่การปรับราคาของอาคารชุดก็จะเป็นไปได้ยากในปี พ.ศ. 2555

โดยธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ได้มีการประเมินว่าในไตรมาส 4/2554ภาคอสังหาริมทรัพย์จะมีการหดตัว อันเนื่องมาจากผลกระทบของภาวะอุทกภัย โดยผู้บริโภคเลื่อนการตัดสินใจซื้อออกไป ขณะที่ผู้ประกอบการโครงการจัดสรรชะลอการเปิดตัวโครงการใหม่, โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างทั้งในส่วนกลาง และภูมิภาคอื่นๆ ได้รับผลกระทบจากวัสดุก่อสร้างขาดแคลน และราคาที่สูงขึ้น เนื่องจากโรงงานวัสดุก่อสร้างบางชนิดถูกน้ำท่วมและการขนส่งประสบอุปสรรค ผู้รับเหมาจึงไม่สามารถส่งมอบโครงการได้ตามที่กำหนดไว้ นอกจากนี้ ผู้ประกอบการโครงการจัดสรรประเมินว่าอาจมีผู้ซื้อบ้านบางรายในโครงการที่ถูกน้ำท่วม ทางบริษัทอาจจะต้องปรับตัวและปรับกลยุทธ์ทางการตลาด โดยเสนอให้ลูกค้าเปลี่ยนเป็นบ้านใหม่ในทำเลอื่นของบริษัทแทน หรือให้โปรโมชั่นเพิ่มขึ้นแทนการยกเลิกสัญญาซื้อบ้าน

นอกจากนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์คาดการณ์ว่าผู้บริโภคที่มีการวางเงินดาวน์ หรือได้เริ่มต้นผ่อนชำระไปไม่นาน และบ้านที่วางเงินดาวน์หรือซื้อแล้ว ได้รับความเสียหายคิดเป็นมูลค่าสูงกว่าจำนวนเงินดาวน์หรือเงินที่ผ่อนชำระไปแล้วมากย่อมมีโอกาสสูงที่จะทิ้งเงินดาวน์หรือไม่ผ่อนต่อ แต่หากประมาณมูลค่าความเสียหายไม่สูงเท่าเงินดาวน์ หรือเงินกู้ที่ผ่อนชำระไปแล้วผู้บริโภคน่าจะเลือกที่จะซ่อมแซมบ้านและอยู่อาศัยต่อไป ทางด้านผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยพบว่า มีผู้ประกอบการหลายรายที่ได้ประกาศเลื่อนการเปิดโครงการที่อยู่อาศัยออกจากแผนงานเดิมที่จะเปิดในไตรมาสสุดท้ายของปี 2554 ไปเป็นการเปิดในปี 2555 แทน โดยเฉพาะผู้ประกอบการรายใหญ่ที่โดยปกติจะมีการเปิดโครงการใหม่เป็นจำนวนมากในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร และปริมณฑล⁹

อย่างไรก็ตาม ได้มีการคาดการณ์ว่าในไตรมาส 1 ปี พ.ศ.2555 สินเชื่อจะมีแนวโน้มขยายตัวดีตามความต้องการที่เพิ่มขึ้นเพื่อซ่อมแซม สำหรับสินเชื่อภาคครัวเรือนคาดว่าจะขยายตัว

⁹ สัมมา คีตสิน, ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์. แหล่งที่มา www.thaicongractor.com

เพื่อซ่อมแซมบ้านเรือนและสินค้าคงทน ในขณะที่สินเชื่อธุรกิจจะขยายตัว เพื่อเป็นทุนหมุนเวียนเพื่อซ่อมแซม และนำเข้าเครื่องจักรใหม่ อย่างไรก็ตาม สินเชื่อธุรกิจอาจได้รับผลกระทบจากความต้องการที่ลดลงของธุรกิจส่งออกที่ได้รับผลกระทบจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก

นอกจากนี้ ผลกระทบดังกล่าวไม่เพียงแต่ส่งผลทางด้านผู้ประกอบการเท่านั้น ยังส่งผลกระทบต่อความไม่เชื่อมั่นของผู้บริโภค/ลูกค้าที่มีการจองซื้อที่อยู่อาศัยในทำเลที่ประสบอุทกภัยไว้แล้ว แต่อาจจะไม่ได้มีการโอนไปตามแผนที่วางไว้ เพราะกังวลว่าหากมีการโอนบ้านไปแล้วจะเกิดน้ำท่วมอีกในอนาคต ซึ่งส่งผลให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์เริ่มมีการกังวลว่ากลุ่มลูกค้าที่ซื้อบ้านก่อนน้ำท่วม และอยู่ระหว่างผ่อนดาวน์อาจจะมีการยกเลิก หรือทิ้งเงินดาวน์ประมาณ 15 – 20 % ของทั้งหมด

ทั้งนี้ ผลกระทบจากน้ำท่วมนั้นอาจจะส่งผลกระทบทั้งชั่วคราวหรือถาวร เนื่องจากผู้กู้ไม่สามารถหาเงินมา หรือจัดสรรเงินเพื่อนำมาผ่อนชำระได้ตามปกติเพราะว่าต้องมีค่าครองชีพ หรือค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น เช่น ต้องจ่ายค่าที่พักชั่วคราว, ค่าเช่าอพาร์ทเมนท์ระหว่างที่น้ำท่วม, ต้องหาเงินมาเพื่อซ่อมแซมบ้าน, ซื้อทรัพย์สินใหม่เพื่อทดแทนทรัพย์สินที่เสียหาย หรือแม้แต่สูญเสียรายได้ อันเนื่องมาจากโรงงาน, บริษัทให้ออกจากงาน, รายได้ลดลง (ไม่มีรายได้จากการทำงานนอกเวลา) หรือธุรกิจเสียหาย

โดยในส่วนของภาครัฐก็ได้มีการออกมาตรการช่วยเหลือต่างๆ เพื่อเร่งฟื้นฟู และช่วยเหลือผู้ประกอบการน้ำท่วม¹⁰ ดังนี้

1. มาตรการทางการเงิน ให้ความช่วยเหลือระยะเร่งด่วน โดยช่วยเหลือในส่วนของ

1.1 ค่าเสียหายด้านที่พักอาศัยและทรัพย์สินที่ประสบอุทกภัย โดยแบ่งตามระดับ

ความเสียหาย ได้แก่

1.1.1 บ้านเสียหายทั้งหมด (เสียหาย 80-100%) รวม 275,000 บาท

- ได้รับเงินสดช่วยเหลือเบื้องต้น 5,000 บาท
- ได้รับเงินสดช่วยเหลือ 30,000 บาท
- ได้รับการช่วยเหลือวัสดุก่อสร้างไม่เกิน 240,000 บาท

1.1.2 บ้านเสียหายบางส่วน (เสียหาย 40-80%) รวม 25,000 บาท

¹⁰ มาตรการช่วยเหลือและฟื้นฟูผู้ได้รับผลกระทบจากอุทกภัยของส่วนราชการ. แหล่งที่มา

- ได้รับเงินสดเชยเบื้องต้น 5,000 บาท
- ได้เท่าที่เสียหายจริง ไม่เกิน 20,000 บาท

1.1.3 ทรัพย์สิน และเครื่องมือประกอบอาชีพ, รถยนต์เสียหาย (เสียหาย 40%)
รวม 15,000 บาท

- ได้รับเงินสดเชยเบื้องต้น 5,000 บาท
- ได้รับช่วยเหลือไม่เกิน 10,000 บาท

* กรณี ที่อยู่อาศัยตั้งอยู่ในพื้นที่ กทม. ได้รับเพิ่มครัวเรือนละ 1,500 บาท

1.2 **มาตรการทางด้านสินเชื่อ** โดยทุกครัวเรือนสามารถใช้บริการสินเชื่อเพื่อการ
เคหะจากธนาคารออมสิน หรือธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้ในวงเงินโครงการ
รวม 30,000 ล้านบาท

2. **มาตรการทางด้านภาษี** เพื่อเป็นการบรรเทาความเดือนร้อนแก่ผู้เสียภาษี เนื่องจาก
ได้รับผลกระทบจากน้ำท่วม หรือผู้บริจาคเงินช่วยเหลือน้ำท่วม ได้แก่

2.1 ลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา

- ลดหย่อนภาษีเงินได้ สำหรับค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมรวมทั้งอุปกรณ์ในการ
ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ ทั้งในส่วนของอาคาร ,ห้องชุด และ
ทรัพย์สินที่ติดตั้งกับตัวอาคาร หรือห้องชุดได้ไม่เกิน 100,000 บาท
- ลดหย่อนภาษีสำหรับค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมรถยนต์ โดยการยกเว้นภาษี
เงินได้จากการซ่อมแซมรถยนต์ รวมทั้งวัสดุในการซ่อมแซม ได้ไม่เกิน 30,000
บาท

2.2 **ยกเว้นภาษีเงินได้** โดยจะยกเว้นภาษีเงินได้จากเงิน หรือทรัพย์สินที่ได้รับจาก
การบริจาค หรือเงินสดเชยจากภาครัฐ

2.3 **ลดหย่อนเงินบริจาค** ที่ได้บริจาคเพื่อช่วยเหลือผู้ประสบอุทกภัย

สำหรับในส่วนของสินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ทั้งปี พ.ศ. 2554 สถาบันการเงินมีการ
ปล่อย สินเชื่อใหม่สำหรับที่อยู่อาศัยมากถึงประมาณ 375,500 ล้านบาทซึ่งสูงกว่าที่คาดการณ์ไว้
แต่ยัง ต่ำกว่ายอดปล่อยสินเชื่อใหม่ในปี 2553 ซึ่งมีประมาณ 377,200 ล้านบาท แต่เมื่อดูเป็นราย
ไตรมาสแล้วพบว่า ในไตรมาสแรกมียอดปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยรวม 82,300 ล้านบาท ในไตรมาส
ที่ 2 มียอดปล่อยสินเชื่อจำนวน 99,300 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 3 จำนวน 111,300 ล้านบาทและ
ลดลงเหลือ 82,700 ล้านบาทในไตรมาสสุดท้ายของปี 2554 ส่วนสาเหตุที่ยอดสินเชื่อปล่อยใหม่

ยังคงสูง ในปี พ.ศ. 2554 เนื่องจากธนาคารพาณิชย์ยังคงมีการแข่งขันทางด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัยรุนแรงอย่างต่อเนื่อง¹¹

ทางด้านเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคลทั้งปี พ.ศ. 2554 มีการขยายตัวร้อยละ 7.7 ชะลอลงจาก ที่ขยายตัวร้อยละ 10.0 ในไตรมาส 3/2554 ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากความต้องการของสินเชื่อเพื่อ ซ่อมแซมที่อยู่อาศัยมากกว่าความต้องการสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ ประกอบกับระดับราคามี แนวโน้มสูงขึ้นทั้งราคาบ้านเดี่ยว, ทาวน์เฮ้าส์, อาคารชุด และที่ดินเปล่า โดยเพิ่มขึ้นจากช่วงเวลา เดียวกันของปี พ.ศ. 2553 ร้อยละ 4.5 4.4 14.7 และ 5.0 ตามลำดับ¹²

นอกจากผลกระทบของลูกค้ำที่อยู่อาศัยรายใหม่ที่วางแผนจะซื้อบ้านแล้วนั้นยังคงมีลูกค้ำกลุ่มที่มีการกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยกับสถาบันการเงินแล้วกว่า 2,034,137 ล้านบาท โดยคาดว่าลูกค้ำที่ได้รับผลกระทบจากน้ำท่วม ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นที่อยู่อาศัยในแถบภาคกลางคิดเป็นกว่า 50% หรือ 1.0 ล้านล้านบาท จะได้รับผลกระทบทั้งทางตรง และทางอ้อม ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อหนี้ค้างชำระ ของธนาคาร เนื่องจากคาดว่าจะได้รับผลกระทบทางรายได้ อีกทั้งต้องการเงินมาเพื่อซ่อมแซม และฟื้นฟูบ้านที่เสียหาย

ตารางที่ 1.4 เงินให้กู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคลของสถาบันการเงิน

(หน่วย : ล้านบาท)

	2554				2553			
	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1
ธนาคารพาณิชย์	1,197,715	1,186,108	1,146,011	1,113,922	1,087,446	1,058,382	1,045,995	1,007,735
สถาบันการเงินเฉพาะกิจที่รับฝากเงิน	831,608	830,070	814,240	801,412	792,261	773,609	767,840	759,520
ธุรกิจประกันภัย	4,240	n.a.	3,916	n.a.	4,838	n.a.	3,128	n.a.
สถาบันการเงินอื่น	574	575	592	588	594	609	586	581
รวม	2,034,137	2,016,753	1,964,759	1,915,922	1,885,139	1,832,600	1,817,549	1,767,836

นอกจากนี้ ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ผ่อนผันกฎระเบียบหลายประการ เพื่อบรรเทาปัญหาด้านการเงินให้แก่ธุรกิจและประชาชน อาทิ ผ่อนผันให้สถาบันการเงิน และธุรกิจการเงินที่ไม่ใช่สถาบันการเงิน (Non - bank) คงสถานะจัดชั้นของลูกหนี้ไว้เช่นเดิมก่อนการประสพอุทกภัย

¹¹ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์. แหล่งที่มา www.thaicontactor.com

¹² เครื่องชี้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, ธนาคารแห่งประเทศไทย. แหล่งที่มา www.bot.or.th

โดยผ่อนผันให้ลูกหนี้ที่ประสบทุกข์สามารถลดอัตราค่าธรรมเนียมชำระหนี้บัตรเครดิตขั้นต่ำได้ต่ำกว่า 10% ของยอดคงค้างได้ จนถึง 30 มิถุนายน พ.ศ. 2555 และปรับลดน้ำหนักความเสี่ยง (Risk Weight) สำหรับสินเชื่อเพื่อซ่อมแซมที่อยู่อาศัยเหลือเพียงร้อยละ 35 โดยมีระยะเวลาผ่อนปรนจนถึง 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555

ในส่วนของสถาบันการเงินเองก็มีมาตรการช่วยเหลือลูกหนี้ที่อยู่อาศัยทั้งรายใหม่ และรายเก่าที่ประสบภัยน้ำท่วม¹³ เพื่อบรรเทาความเดือดร้อนในช่วงเวลาดังกล่าว และรักษาให้ลูกค้ำที่อยู่อาศัยของธนาคารได้รับผลกระทบน้อยที่สุด ซึ่งเป็นการลดโอกาสในการเกิดหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (Non Performing Loan: NPL) ของลูกค้ำรายย่อยในอนาคต

ตารางที่ 1.5 มาตรการช่วยเหลือของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ

	ธนาคารออมสิน	ธนาคารอาคารสงเคราะห์
สินเชื่อเก่า	<ul style="list-style-type: none"> - พักชำระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ย - พักเฉพาะเงินต้นไม่เกิน 6 เดือน - ปรับลดเงินงวด/ ขยายเวลาผ่อนชำระไม่เกิน 2 ปี 	<ul style="list-style-type: none"> - กรณี หลักประกัน และ/หรือรายได้ ได้รับผลกระทบจะสามารถพักชำระหนี้ นานสูงสุด 6 เดือน - กรณี ได้รับอุบัติเหตุจากเหตุการณ์น้ำท่วมจนทุพพลภาพาวร สิ้นเชิงหรือเสียชีวิต ลดดอกเบี้ยให้เหลือ 0.01% ต่อปี ตลอดระยะเวลาที่กู้ที่เหลืออยู่ - กรณี ที่อยู่อาศัยพังเสียหายทั้งหลังจนไม่สามารถซ่อมแซมให้อยู่อาศัยได้ ปลดภาระหนี้ตามยอดหนี้คงเหลือในส่วนของอาคาร
สินเชื่อใหม่	<ul style="list-style-type: none"> - กู้ฉุกเฉินไม่เกิน 10% ของสัญญาเดิม และไม่เกิน 300,000 บาท - กู้ซ่อมแซมไม่เกิน 300,000 บาท และไม่เกิน 100% ของราคาประเมิน 	<ul style="list-style-type: none"> - <u>ลูกค้ำเดิม</u> ขอกู้เพื่อปลูกสร้างอาคารทดแทน หรือซ่อมแซมอาคารเดิมที่ได้รับความเสียหาย วงเงินไม่เกิน 1 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยคงที่ 2% ต่อปี ในระยะเวลา 5 ปีแรก หลังจากนั้นคิดอัตราดอกเบี้ยลอยตัว - <u>ลูกค้ำใหม่</u> เพื่อซ่อมแซมที่อยู่อาศัย วงเงินไม่เกิน 100,000 บาท อัตราดอกเบี้ยคงที่ 4% ต่อปี เป็นระยะเวลาไม่เกิน 5 ปี

¹³ มาตรการช่วยเหลือสถาบันการเงิน, ธนาคารแห่งประเทศไทย. แหล่งที่มา www.bot.or.th

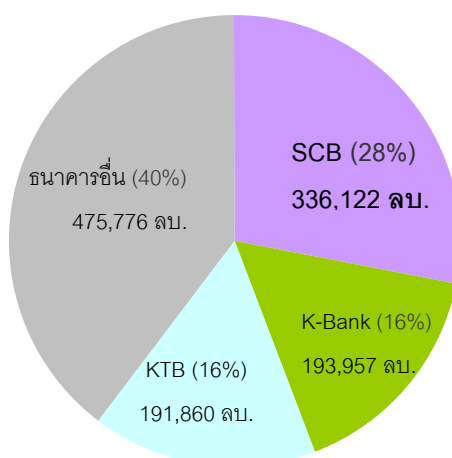
ตารางที่ 1.6 มาตรการช่วยเหลือของสถาบันการเงิน

ธนาคารไทยพาณิชย์	ธนาคารกรุงเทพ	ธนาคารกรุงไทย	ธนาคารกสิกรไทย
<ul style="list-style-type: none"> - พักชำระหนี้สูงสุด 6 เดือน และลดดอกเบี้ยสูงสุด 50% เป็นเวลา 3 เดือน - วงเงินเพิ่มสูงสุด 120% ของราคาประเมินเดิม ดอกเบี้ย 0% เป็นเวลา 3 เดือน 	<ul style="list-style-type: none"> - ปลอดชำระเงินต้นสูงสุด 1 ปี - ลดอัตราผ่อนชำระรายเดือนสูงสุด 40% นาน 1 ปี - ปรับลดอัตราดอกเบี้ย โดยงดหรือคิดอัตราดอกเบี้ยพิเศษ 	<ul style="list-style-type: none"> - ปลอดชำระเงินต้นสูงสุด 6 เดือน (สำหรับผู้ที่ไม่มีเงินได้) - สินเชื่อเพื่อเติมเต็ม 100% ของวงเงินสินเชื่อบ้านที่ชำระมาแล้ว ระยะเวลาผ่อนนาน 5 ปี 	<ul style="list-style-type: none"> - ลดอัตราผ่อนชำระรายเดือนสูงสุด 40% นาน 1 ปี หรือผ่อนชำระเฉพาะดอกเบี้ย 6 เดือน - พักชำระเงินต้น และดอกเบี้ย 3 เดือน - สินเชื่อเพื่อซ่อมแซมบ้านสูงสุด 100% ของวงเงินสินเชื่อบ้านที่ชำระมาแล้ว ดอกเบี้ย 0% นาน 6 เดือน

สำหรับเงินให้กู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคลของธนาคาร เฉพาะในส่วน of ธนาคารพาณิชย์ ณ วันที่ 31 ธ.ค. พ.ศ. 2554 นั้น ธนาคารไทยพาณิชย์ถือเป็นธนาคารที่มียอดเงินให้กู้ยืมที่อยู่อาศัย เป็นอันดับ 1 ในกลุ่มธนาคารพาณิชย์¹³ โดยมียอดหนี้คงค้างเป็นจำนวน 336,122 ลบ. จากยอดหนี้คงค้างทั้งระบบธนาคารพาณิชย์ 1,197,715 ลบ.

แผนภูมิที่ 1.4 เงินให้กู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคลของสถาบันการเงิน (ธนาคารพาณิชย์)

ณ ธ.ค. 54



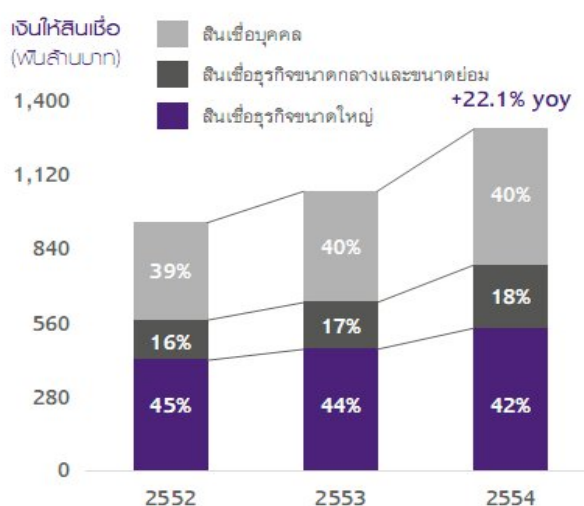
¹³ งบการเงินประจำปี 2554, ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด(มหาชน). แหล่งที่มา www.scb.co.th

โดยในส่วนของธนาคารไทยพาณิชย์มียอดเงินให้สินเชื่อในปี พ.ศ. 2554 กว่า 1.29 ล้านล้านบาท ซึ่งร้อยละ 40 เป็นเงินให้สินเชื่อให้กับกลุ่มลูกค้าบุคคล โดยในจำนวนนี้เป็นสินเชื่อเคหะ 336,122 ลบ. โดยมีอัตราเติบโตขึ้นร้อยละ 16.5

ตารางที่ 1.7 แยกตามประเภทเงินให้สินเชื่อตามกลุ่มลูกค้าของธนาคาร

(ล้านบาท)			
เงินให้สินเชื่อตามกลุ่มลูกค้า	31 ธ.ค. 54	31 ธ.ค. 53	เปลี่ยนแปลง (% yoy)
ธุรกิจขนาดใหญ่	542,070	462,672	17.2%
ธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อม	238,036	176,698	34.7%
สินเชื่อบุคคล	512,577	419,205	22.3%
- สินเชื่อเคหะ*	336,122	288,577	16.5%
- สินเชื่อเช่าซื้อ	118,391	83,598	41.6%
- สินเชื่ออื่นๆ	58,064	47,029	23.5%
รวมเงินให้สินเชื่อ	1,292,683	1,058,574	22.1%

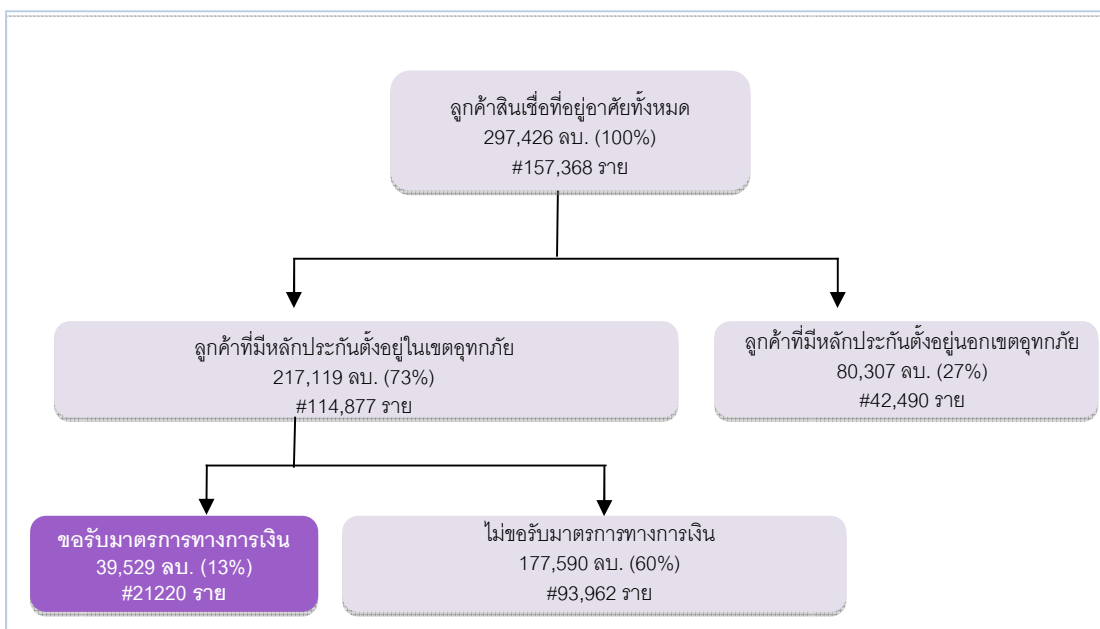
แผนภูมิที่ 1.5 เงินให้สินเชื่อตามกลุ่มลูกค้าของธนาคาร และสัดส่วนในแต่ละกลุ่ม



สำหรับเงินให้กู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคลของธนาคารไทยพาณิชย์เฉพาะกลุ่มลูกค้ารายย่อย (Retails) มีจำนวน 297,426 ลบ. โดยพบว่าร้อยละ 73 ของลูกค้าสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอยู่ในเขตอุทกภัย 217,119 ลบ. และมีลูกค้าร้อยละ 13 หรือ 39,529 ลบ. ที่ขอรับมาตร

การช่วยเหลือทางการเงินจากธนาคาร (พักชำระหนี้ หรือกู้เพิ่ม) สำหรับลูกค้าอีกร้อยละ 60 หรือ 177,590 ลบ. ที่ไม่ขอรับมาตรการทางการเงินนั้น อาจเนื่องด้วยธนาคารมีการกำหนดให้ลูกค้าที่ใช้วงเงินสินเชื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารจะต้องทำประกันอัคคีภัย ซึ่งมีความคุ้มครองทั้งในส่วนของไฟไหม้ และน้ำท่วมอันเกิดจากภัยธรรมชาติคุ้มครองอยู่ด้วย ดังนั้น บ้านของลูกค้าที่ได้รับความเสียหายจากน้ำท่วมจะสามารถติดต่อขอเคลมเงินค่าประกันจากการซ่อมแซม และฟื้นฟูที่อยู่อาศัยตามวงเงิน หรือความเสียหายที่ทางบริษัทประกันกำหนดความคุ้มครองได้

แผนภูมิที่ 1.6 ลูกค้าสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อยที่ขอรับมาตรการทางการเงินจากธนาคาร



1.2 วัตถุประสงค์การวิจัย

1. ศึกษาข้อมูลสินเชื่อของลูกค้าสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายเก่าของธนาคารไทยพาณิชย์ที่อยู่ในเขตอุทกภัย และขอรับมาตรการทางการเงินจากธนาคาร
2. ผลกระทบทางเศรษฐกิจ, สาเหตุของผลกระทบทางรายได้หลังน้ำท่วม, ศึกษาความต้องการมาตรการทางการเงินที่ลูกค้าต้องการ
3. เสนอแนวทางมาตรการทางการเงินที่เหมาะสมกับลูกค้าแต่ละกลุ่ม

1.3 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. เพื่อทราบผลกระทบจากอุทกภัยของลูกค้าในแต่ละกลุ่ม
2. เสนอมาตรการทางการเงินที่เหมาะสมสำหรับลูกค้าที่ได้รับผลกระทบจากอุทกภัยในแต่ละกลุ่ม

1.4 นิยามศัพท์

สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (ธนาคารแห่งประเทศไทย , 2555) ประกอบด้วยเงินให้กู้ยืมเพื่อการอุปโภคบริโภคส่วนบุคคล ประเภทการซื้อที่ดินเปล่า การซื้อที่ดินเปล่าเพื่อสร้างบ้าน และการจัดหาที่อยู่อาศัย

สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไป (กนกร, 2550) หมายถึง การให้สินเชื่อแก่ประชาชนทั่วไปรายย่อยในการซื้อ เช่าซื้อ ปลูกสร้าง และชำระหนี้ต่อเติมที่อยู่อาศัย ไม่รวมสินเชื่อที่อยู่อาศัยทางธุรกิจ

สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (เกรียงไกร, 2552) หมายถึง สินเชื่อซึ่งมีวัตถุประสงค์ให้กู้เพื่อซื้อที่ดินพร้อมอาคาร หรือห้องชุด

โดยความหมายข้างต้นสรุปได้ว่า สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย หมายถึง เงินให้สินเชื่อหรือเงินให้กู้ยืมแก่บุคคลธรรมดา โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อซื้อที่ดินเพื่อปลูกสร้างที่อยู่อาศัยของตนเอง หรือซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง อาทิเช่น บ้านเดี่ยว, ทาวน์เฮ้าส์, บ้านแฝด, อาคารพาณิชย์ หรือห้องชุดในอาคารชุด เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยของตนเอง หรือปลูกสร้างต่อเติม หรือซ่อมแซมที่อยู่อาศัยของตนเอง โดยมีที่ดิน และ/หรือสิ่งปลูกสร้างเป็นหลักประกัน

สินเชื่อคงค้าง หมายถึง ปริมาณสินเชื่อที่ระบบธนาคารพาณิชย์ไทยปล่อยใหม่ และรับชำระคืนในแต่ละปี

ลูกหนี้ค้างชำระ หมายถึง ลูกหนี้ที่ยังไม่มีการชำระเงินต้นและหรือดอกเบี้ย เมื่อถึงวันที่ครบกำหนดชำระตามงวดที่ธนาคารกำหนด หรือเมื่อธนาคารได้ทวงถาม หรือเรียกให้ชำระหนี้

บทที่ 2

แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาเรื่องผลกระทบของลูกค้ำสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายเก่าที่ปัจจุบันใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารไทยพาณิชย์ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาผลกระทบของลูกค้ำสินเชื่อที่อยู่อาศัย, ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ และมาตรการทางการเงินที่เหมาะสมสำหรับลูกค้ำในแต่ละกลุ่ม ดังนั้นในบทนี้ผู้วิจัยได้ค้นคว้ารวบรวม แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับแนวคิดของการศึกษา เพื่อนำมาประมวลผล และวิเคราะห์อย่างเป็นระบบ

2.1 แนวคิด ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อ

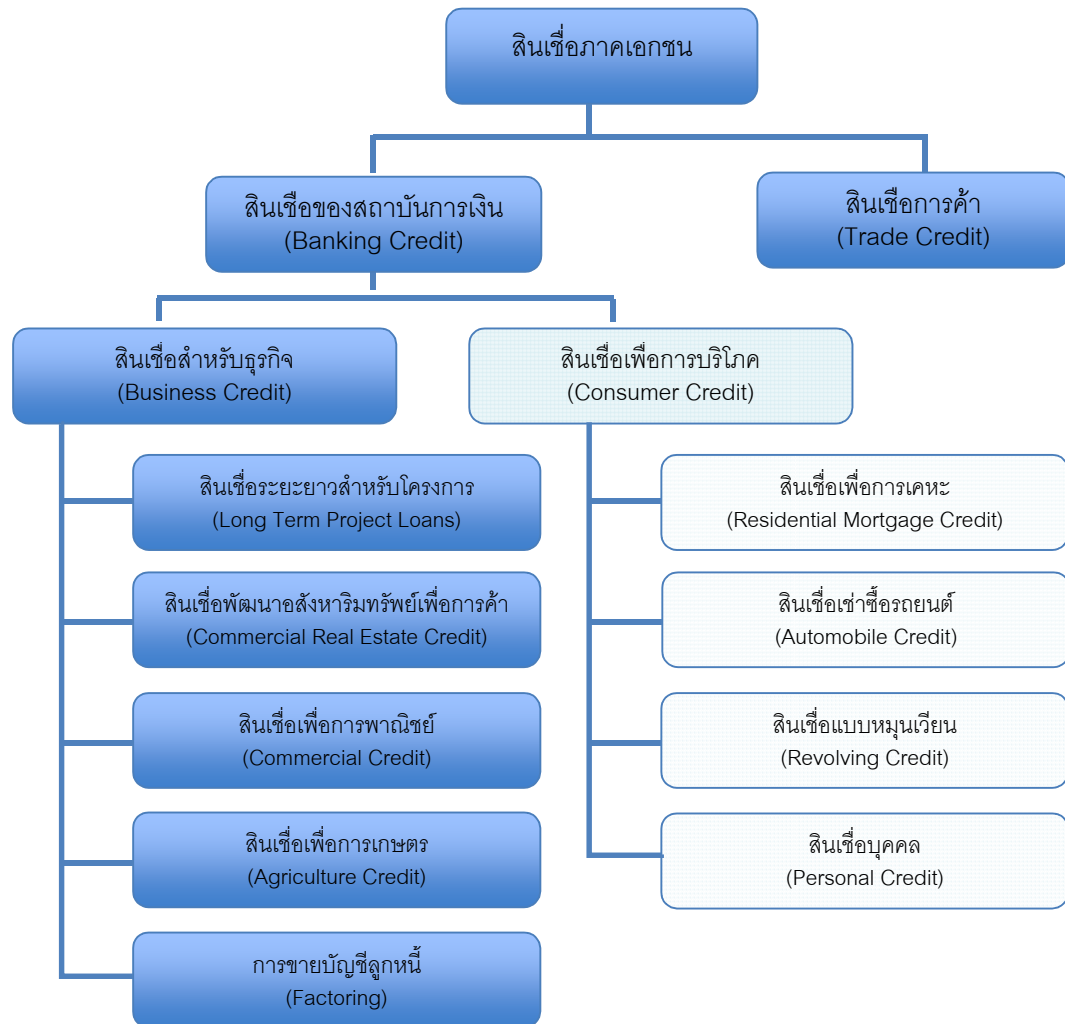
ในส่วนของกาให้สินเชื่อสำหรับภาคเอกชน¹ สามารถแบ่งได้เป็น 2 ประเภทใหญ่ๆ คือ สินเชื่อของสถาบันการเงิน ซึ่งถือว่าเป็นแหล่งเงินกู้ของกิจการ ซึ่งมีความสำคัญทั้งต่อกิจการ และผู้บริโภครายย่อย ส่วนที่สองเป็นสินเชื่อการค้าซึ่งเป็นสินเชื่อที่กิจการให้ต่อลูกค้ำของตนเอง เสมือนเป็นเครื่องมือทางการตลาดอย่างหนึ่ง ซึ่งจะช่วยให้ยอดขายเพิ่มสูงขึ้น

โดยสินเชื่อสำหรับสถาบันการเงิน (Banking Credit) แบ่งได้เป็น 2 ประเภทตามวัตถุประสงค์ และกลุ่มของผู้ที่ใช้สินเชื่อ ได้แก่

- สินเชื่อสำหรับธุรกิจ (Business Credit)
- สินเชื่อเพื่อการบริโภค (Consumer Credit)

¹ ดร. ภิเชษก ชัยนิรันดร์, การบริหารสินเชื่อ Credit Management, เมษายน 2553.

แผนภูมิที่ 2.1 โครงสร้างของประเภทสินเชื่อภาคเอกชน



ประเภทของสินเชื่อสำหรับธุรกิจ (Banking Credit)

- 1) **สินเชื่อระยะยาวสำหรับโครงการ (Long-Term Project Loans)** เป็นสินเชื่อสำหรับลงทุนในโครงการ อาทิเช่น การสร้างโรงงาน โรงกลั่นน้ำมัน และโครงการอื่นๆ หรือลงทุนประเภทเครื่องจักรที่ต้องใช้เงินลงทุนเป็นจำนวนมาก ซึ่งต้องใช้เวลาอันยาวนานกว่าโครงการนั้นๆ จะสามารถสร้างกระแสเงินสดเป็นบวกสุทธิขึ้นมาได้ ทำให้มีความจำเป็นที่จะต้องขอสินเชื่อกับสถาบันการเงิน โดยมีระยะเวลาที่ยาว นาน 5-20 ปี โดยจำนวนเงินที่ใช้สินเชื่อขึ้นอยู่กับมูลค่าโครงการ และสินทรัพย์ที่นำมาค้ำประกัน

- 2) **สินเชื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า (Commercial Real Estate Credit)** เป็นสินเชื่อที่ธนาคารให้แก่บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้ในการซื้อที่ดิน และเป็นค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างและพัฒนาโครงการ เช่น การกู้เพื่อสร้างหมู่บ้านจัดสรร คอนโดมิเนียม หรือศูนย์การค้า โดยรูปแบบการจ่ายเงินกู้ของธนาคารจะแตกต่างจากสินเชื่อประเภทอื่นๆ คือ จะจ่ายเงินกู้ให้ตามสัดส่วนของการก่อสร้าง หากสร้างเสร็จเท่าไรธนาคารจะเบิกจ่ายเงินกู้ให้เท่านั้น คิดเป็นสัดส่วนในแต่ละงวดงาน และบริษัทผู้ขอกู้จะทยอยชำระหนี้หลังจากโครงการสร้างเสร็จสิ้น โดยจะอิงกับกระแสเงินสดที่ได้จากการขาย
- 3) **สินเชื่อเพื่อการพาณิชย์ (Commercial Credit)** เป็นเงินกู้ที่ให้กิจการมีเงินทุนมาใช้ในการดำเนินงานของตนด้านการซื้อวัตถุดิบแล้วนำไปผลิตให้ได้สินค้าสำเร็จรูปเพื่อจำหน่ายต่อไป หรือใช้ซื้อสินค้าสำหรับนำไปขายต่อ หรือเพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจการค้าขายในรูปแบบต่างๆ ซึ่งโดยทั่วไปจะเป็นเงินกู้ระยะสั้น หรือระยะปานกลาง ส่วนใหญ่สินเชื่อประเภทนี้ถือเป็นแหล่งเงินสำคัญสำหรับใช้เพื่อเงินทุนหมุนเวียน ในส่วนของลูกหนี้การค้า และสินค้าคงเหลือ
- 4) **สินเชื่อเพื่อการเกษตร (Agriculture Credit)** ในการทำการเกษตร เช่นการปลูกข้าวใน ส่วนของการใช้ไปของเงินทุน จะมีในส่วนของเงินที่ลงทุนไปในสินทรัพย์หมุนเวียน อย่างเช่น การซื้อเมล็ดพันธุ์พืช ปุ๋ย หรือสารเคมีต่างๆ และเงินที่นำไปซื้อสินทรัพย์ถาวร คือ การซื้อที่นาเพื่อปลูกข้าว หรือการซื้อเครื่องจักรต่างๆ โดยแหล่งเงินทุนที่สำคัญ คือ การกู้เงินจากสถาบันการเงิน โดยเฉพาะอย่างยิ่งธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร(ธ.ก.ส.)
- 5) **การขายบัญชีลูกหนี้ (Factoring)** ธุรกิจแฟคตอริ่ง คือการรับซื้อลดลูกหนี้การค้าโดยการโอนสิทธิเรียกร้องในการชำระเงิน โดยลูกค้านำเอกสารการค้าต่างๆ ได้แก่ ใบส่งสินค้า, ใบส่งสินค้า หรือใบรับวางบิล มาเป็นเอกสารประกอบการโอนสิทธิรับเงิน โดยผู้ให้บริการแฟคตอริ่ง จะเรียกว่า แฟคเตอร์ จะเป็นผู้เรียกเก็บเงินจากลูกหนี้การค้าของกิจการได้โดยตรง ซึ่งทำให้เงินทุนของกิจการไม่จมไปกับการขายเชื่อ โดยกิจการจะได้เงินสดกลับมาเพื่อเพิ่มสภาพคล่องของบริษัท โดยส่วนใหญ่จะเป็นช่วงสั้นๆ คือประมาณ 7-180 วัน

ประเภทของสินเชื่อเพื่อการบริโภค (Consumer Credit)

- 1) **สินเชื่อเพื่อการเคหะ (Residential Mortgage Credit)** เป็นสินเชื่อเพื่อกู้ยืมสำหรับนำไปซื้อ หรือปลูกสร้าง หรือซ่อมแซมที่อยู่อาศัย โดยมีการชำระคืนพร้อมดอกเบี้ยเป็นรายเดือน ทุกๆ เดือนตามระยะเวลาอัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขที่ธนาคารกำหนด โดยสินเชื่อเพื่อการ

เคหะเป็นสินเชื่อระยะยาว ไม่ต่ำกว่า 15-30 ปี ทั้งนี้เพื่อให้ผู้กู้มีความสามารถเพียงพอต่อการชำระหนี้เนื่องจากเป็นสินเชื่อที่มีมูลค่ามากเมื่อเทียบกับสินเชื่อเพื่อการบริโภคประเภทอื่นๆ โดยหลักทรัพย์ที่ค้ำประกัน ก็คือบ้าน หรือที่ดินที่ซื้อ

- 2) **สินเชื่อเช่าซื้อรถยนต์ (Automobile Credit)** เป็นบริการสินเชื่อเพื่อการเช่าซื้อรถยนต์ โดยสามารถผ่อนได้นานสูงสุด 60-72 งวด ซึ่งผู้ให้บริการเช่าซื้อก็จะมีหน้าที่จ่ายค่ารถยนต์ให้แก่ผู้จำหน่ายแทนลูกค้า ทั้งนี้ กรรมสิทธิ์ในรถยนต์นั้นจะเป็นของผู้ให้บริการสินเชื่อเช่าซื้อ โดยกรรมสิทธิ์จะถูกโอนให้ลูกค้าก็ต่อเมื่อได้มีการจ่ายเงินค่างวดครบตามสัญญาที่กำหนดแล้ว
- 3) **สินเชื่อหมุนเวียนเพื่อการบริโภค (Revolving Consumer Credit)** เป็นสินเชื่อเพื่อซื้อสินค้าเครื่องอุปโภค และบริโภค การสันทนนาการและ การเดินทาง เพื่อสวัสดิการ โดยจุดเด่นของสินเชื่อหมุนเวียน คือการที่ลูกค้าสามารถกู้ยืมเท่าไรก็ได้ภายในวงเงินที่กำหนด โดยสามารถเลือกได้ว่าจ่ายคืนทั้งหมด หรือบางส่วน และเมื่อใช้หนี้แล้วก็สามารถกู้ยืมใหม่ได้อีกเรื่อยๆ อาทิเช่น บัตรเครดิต สินเชื่อผ่อนชำระ สินเชื่อเงินสดพร้อมใช้
- 4) **สินเชื่อบุคคล (Personal Credit)** เป็นสินเชื่อที่ผู้กู้ต้องการจะนำเงินไปใช้ในวัตถุประสงค์ต่างๆ โดยสามารถแบ่งได้เป็นสินเชื่อบุคคลที่สามารถผ่อนชำระเป็นรายเดือน และที่ต้องจ่ายเต็มจำนวนตามที่ธนาคารกำหนด

2.2 แนวความคิดเกี่ยวกับมูลเหตุของการค้างชำระหนี้ และหนี้มีปัญหา

2.2.1 แนวความคิดเกี่ยวกับมูลเหตุของการค้างชำระหนี้ (กฤษฎา สังขมณี, 2549)

การค้างชำระหนี้ของลูกค้าเป็นสิ่งที่แต่ละธนาคารยากที่จะหลีกเลี่ยงได้ เนื่องจากการพิจารณาให้สินเชื่อแก่ลูกค้าที่มาขอสินเชื่อ นั้นแม้ว่าธนาคารจะได้ทำการตรวจสอบคุณสมบัติของผู้กู้แล้วก็ตาม แต่ยังมีอีกหลายปัจจัยที่ส่งผลให้ลูกค้าไม่สามารถจ่ายคืนค่างวดได้ตามที่ระบุไว้ในสัญญาโดยแต่ละธนาคารเองก็มีระบบตรวจสอบติดตามผลภายหลังจากการที่ได้ให้กู้แล้ว รวมถึงวิธีการ หรือมาตรการในการควบคุมหนี้ค้างชำระให้อยู่ในเกณฑ์ที่กำหนด ซึ่งมูลเหตุของการค้างชำระหนี้มีดังนี้

1. เกิดจากปัจจัยภายนอก ได้แก่ ปัจจัยที่ไม่สามารถควบคุมได้หากปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงย่อมส่งผลกระทบต่อตัวลูกค้าได้ ได้แก่
 - ภาวะเศรษฐกิจ เป็นปัญหาสำคัญของการประกอบธุรกิจ หากภาวะเศรษฐกิจดี ย่อมส่งผลให้การประกอบธุรกิจมีการขยายตัวและเจริญรุ่งเรือง หากสภาพ

เศรษฐกิจตกต่ำ หรือซบเซาย่อมส่งผลให้เกิดการชะลอตัวทางธุรกิจ และการจ้างงานน้อยลง รายได้ต่อเดือนของประชาชนจะลดลงตามไปด้วย

- นโยบายของรัฐบาล การดำเนินธุรกิจจะเป็นไปตามขอบเขตของกฎหมาย แต่เนื่องจากธุรกิจบางประเภทรัฐบาลอาจเห็นว่ามีความจำเป็นต่อการครองชีพของประชาชนก็อาจจะกำหนดให้มีการควบคุมราคา เช่น ปูนซีเมนต์, ข้าว, น้ำตาล เป็นต้น การกระทำเช่นนี้ย่อมเป็นผลดีต่อผู้บริโภค แต่ถ้ามีปัจจัยอื่นเปลี่ยนแปลง รัฐบาลจะต้องพิจารณาปรับนโยบายให้เหมาะสม
- ความนิยมและเทคโนโลยี การเปลี่ยนแปลงของปัจจัยทั้งสองแม้ว่าดูเป็นเรื่องเล็กน้อย แต่ก็อาจจะทำให้ธุรกิจบางประเภทเกิดปัญหาขึ้นได้ โดยเฉพาะธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับแฟชั่น เมื่อผู้บริโภคมีค่านิยมเปลี่ยนแปลงไป หรือทางด้านเทคโนโลยีที่มีการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา
- ภัยธรรมชาติ หรือเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นโดยไม่คาดคิด เช่น ไฟไหม้ ภัยจากน้ำท่วม ผลผลิตได้รับความเสียหายจากภัยธรรมชาติ อุบัติเหตุ

2. ปัจจัยภายใน ซึ่งส่วนใหญ่เป็นปัจจัยที่เกิดขึ้นภายในธนาคารที่เป็นผู้ปล่อยสินเชื่อเอง และสามารถควบคุมการเปลี่ยนแปลงได้ ได้แก่

- การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย
- การประเมินหลักทรัพย์ที่ไม่เหมาะสม เช่น การประเมินราคาหลักทรัพย์ที่สูงเกินความเป็นจริง
- ระบบการติดตามและควบคุมหนี้ของธนาคารไม่มีประสิทธิภาพ
- การอำนวยการสินเชื่อของธนาคารที่ไม่มีการกลั่นกรองที่ดี

3. ปัจจัยที่เกิดจากตัวลูกหนี้ ได้แก่

- การที่ลูกหนี้นำเงินที่กู้จากธนาคารไปใช้ผิดวัตถุประสงค์ของการกู้ยืม เช่น การนำไปเก็งกำไรในธุรกิจ
- การย้ายถิ่นที่อยู่ การเปลี่ยนงาน การถูกเลิกจ้างงาน
- ลูกหนี้ใช้จ่ายฟุ่มเฟือย มีหนี้สินภายนอกมาก

2.2.2 การแก้ไขหนี้มีปัญหากับสถาบันการเงิน

เทคนิคการบริหารหนี้มีปัญหากับสถาบันการเงิน² (Problem Loan Management) (ชรินทร์ พิทยาวิวิธ: 2546) ในการที่ลูกหนี้มีปัญหาดสภาพคล่องไม่สามารถชำระหนี้ให้แก่สถาบันการเงินได้ อาทิเช่น ค่าใช้จ่ายต่อเดือนปรับสูงกว่ารายได้ หรือต้องใช้เงินหมุนเวียน เพื่อทำธุรกิจทำให้ไม่มีเงินเหลือพอที่จะผ่อนค่างวดซึ่งลูกหนี้ส่วนใหญ่จะเข้าใจว่าเมื่อลูกหนี้ผิดนัดสัญญาไม่ชำระหนี้ให้สถาบันการเงินตามเงื่อนไขข้อตกลง สถาบันการเงินก็จะดำเนินการเร่งรัด ทวงถาม และถ้าลูกหนี้ไม่ชำระหนี้สถาบันการเงินก็จะดำเนินการทางกฎหมาย โดยประการสำคัญคือลูกหนี้ไม่กล้าหรือไม่พร้อมที่จะเจรจากับสถาบันการเงินเพื่อเปิดเผยปัญหาให้ทราบและเจรจาขอผ่อนผันหนี้ หรือร่วมมือกับสถาบันการเงินเพื่อหาทางแก้ไข ซึ่งการไม่รู้วิธีการและการมีพฤติกรรมไม่ยอมเจรจากับเจ้าหนี้จะยิ่งเพิ่มพูนปัญหาให้มากยิ่งขึ้น ชั้นหนี้ของลูกหนี้ก็จะถูกลดระดับลงไปเรื่อยๆ ตามช่วงระยะเวลาของการค้างชำระดอกเบี้ยจนถึงที่สุดก็จะถูกจัดชั้นเป็นหนี้ต่ำกว่ามาตรฐานและจัดเข้าเป็นหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (Non Performing Loan) หรือ NPL ในที่สุด

ในระบบการบริหารสินเชื่อของสถาบันการเงิน ภายหลังจากการอนุมัติให้กู้ยืม หรืออนุมัติสินเชื่อให้แก่ลูกค้าทั่วไปแล้ว สถาบันการเงินจะมีระบบในการดำเนินงานภายในดังนี้

การประเมินค่าสินเชื่อ (Credit Appraisal)

- ระบบการจัดชั้นลูกหนี้ (Credit Rating) และจะมีการทบทวนจัดชั้นลูกหนี้ให้อยู่ในระดับที่ถูกต้องตลอดเวลา
- ระบบการตรวจสอบทานสินเชื่อ (Credit Review) โดยอาศัยการจัดชั้นลูกหนี้ในแต่ละชั้นที่จะบอกถึงคุณค่าทางเครดิต และมาตรการที่จะดำเนินการต่อลูกหนี้ชั้นนั้นๆ กล่าวคือ ลูกหนี้ที่จัดชั้นอยู่ในระดับดีมาก สถาบันการเงินอาจจะมีวิธีการ และระยะเวลาการตรวจสอบทานสินเชื่อให้น้อยลง เช่นปีละครั้ง แต่ถ้าลูกหนี้ที่มีฐานะการเงินไม่น่าไว้วางใจ จัดชั้นอยู่ในระดับต่ำกว่ามาตรฐาน สถาบันการเงินก็จำเป็นต้องมีการตรวจสอบทานสินเชื่อถี่ขึ้น เช่น ปีละ 2-3 ครั้ง เป็นต้น

² ชรินทร์ พิทยาวิวิธ และชาญชัย ดำรงบุล, วิถีพิเศษธุรกิจ ธุรกิจ NPL สถาบันการเงินจะอยู่รอดได้อย่างไร. 2546.

- ระบบการบริหารหนี้มีปัญหา (Problem Loan Management) โดยอาศัยข้อมูลจากการประเมินค่าสินเชื่ การตรวจสอบทานสินเชื่อ และการหาข้อมูลเพิ่มเติม เมื่อลูกหนี้มีอาการที่จะเกิดปัญหาในการจ่ายหนี้คืน เช่น ปัญหาเกิดขึ้นเพราะอะไร, ประวัติการติดต่อกับธนาคาร, การวิเคราะห์หังบการเงิน และปัญหาอื่นๆ เช่น การถูกฟ้องร้องดำเนินคดี การเงิน การตลาด การผลิต ตัวผู้บริหารระดับสูง ฯลฯ ซึ่งธนาคารจะทำการกำหนดมาตรการเพื่อแก้ไข หรือดำเนินการตามความเหมาะสมต่อไป

การจัดชั้นสินเชื่อและการกันเงินสำรองค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ (ภิเชก ชัยนิรันดร: 2553) เมื่อสถาบันการเงินได้มีการประเมินความเสี่ยงของสินเชื่อแล้ว เพื่อป้องกันผลกระทบที่จะเกิดขึ้นทางสถาบันการเงินก็จะทำการประเมินความเสี่ยงเพื่อจัดชั้นสินเชื่อ โดยอาศัยหลักเกณฑ์ของธนาคารแห่งประเทศไทย สามารถแบ่งออกเป็น 6 ระดับ³ ได้แก่

- 1) สินเชื่อจัดชั้นปกติ (Current) คือ สินเชื่อที่ไม่น่าจะเกิดการผิดนัดชำระหนี้ ซึ่งจะทำให้ธนาคารไม่ต้องรับภาระขาดทุน
- 2) สินเชื่อจัดชั้นกล่าวถึงพิเศษ (Especially Mentioned) คือ สินเชื่อที่เริ่มแสดงว่าหากธนาคารไม่ทำการแก้ไขปัญหาอาจจะกระทบต่อความสามารถในการชำระหนี้ของผู้กู้ได้ โดยเป็นสินเชื่อที่ค้างชำระเงินต้น หรือดอกเบี้ยเกินกว่า 1 เดือน แต่ไม่เกิน 3 เดือน
- 3) สินเชื่อต่ำกว่ามาตรฐาน (Substandard) คือ สินเชื่อที่ธนาคารมีโอกาสจะต้องรับภาระขาดทุน หากปัญหาไม่ได้รับการแก้ไขให้ถูกต้อง โดยคาดว่าผู้กู้มีปัญหาในการชำระหนี้คืนอย่างสม่ำเสมอ โดยเป็นสินเชื่อที่ค้างชำระเงินต้น หรือดอกเบี้ยเกินกว่า 3 เดือน แต่ไม่เกิน 6 เดือน
- 4) สินเชื่อจัดชั้นสงสัย (Doubtful Debt) คือ สินเชื่อที่มีระดับต่ำกว่าสินเชื่อจัดชั้นต่ำกว่ามาตรฐาน และไม่น่าจะชำระคืนได้เต็มจำนวน โดยเป็นสินเชื่อที่ค้างชำระเงินต้นหรือดอกเบี้ยเกินกว่า 6 เดือน แต่ไม่เกิน 1 ปี หรือตามเงื่อนไขอื่นๆ ตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด
- 5) สินเชื่อจัดชั้นสงสัยจะสูญ (Doubtful of Loss) คือ สินเชื่อที่ไม่มีการชำระเงินต้น หรือดอกเบี้ยเกิน 1 ปี ขึ้นไป หรือตามเงื่อนไขอื่นๆ ตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทย
- 6) สินเชื่อจัดชั้นสูญ (Loss) คือ สินเชื่อที่เข้าเงื่อนไขตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทย ซึ่งมีแนวโน้มว่าลูกหนี้จะไม่ชำระคืนทั้งในส่วนของเงินต้น และดอกเบี้ย

³ ดร. ภิเชก ชัยนิรันดร, การบริหารสินเชื่อ Credit Management, เมษายน 2553.

ธนาคารหลายๆ แห่งจะถือว่าสินเชื่อนี้ในระดับที่ 3-6 คือ สินเชื่อต่ำกว่ามาตรฐาน, สินเชื่อจัดชั้นสงสัย, สินเชื่อจัดชั้นสงสัยจะสูญ และสินเชื่อจัดชั้นสูญนั้น เป็นสินทรัพย์ที่อยู่ในภาวะเสี่ยงอย่างรุนแรง ซึ่งทางธนาคารแห่งประเทศไทยให้ถือว่าเป็นเงินให้สินเชื่อด้วยคุณภาพ (NPLs) ตามประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทย ลงวันที่ 16 มกราคม 2546

โดยคำนียามตามเกณฑ์ของธนาคารแห่งประเทศไทยได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์ และค่านิยามของการจัดชั้นอย่างละเอียด รวมถึงเกณฑ์การกันเงินสำรอง⁴ เพื่อให้สถาบันการเงินมีการกันเงินสำรองอย่างเพียงพอและสามารถรองรับความเสียหายจากมูลค่าที่ลดลงของสินทรัพย์ โดยเฉพาะเงินให้สินเชื่อซึ่งถือได้ว่าเป็นสินทรัพย์หลักของสถาบันการเงิน โดยธนาคารแห่งประเทศไทยได้นำแนวทางการกันเงินสำรองตามมาตรฐานการบัญชีระหว่างประเทศ (International Accounting Standard - IAS) ฉบับที่ 39 เรื่อง การรับรู้ และการวัดมูลค่าตราสารทางการเงินมาใช้ตั้งแต่ปลายปี 2549 โดยปัจจุบันสถาบันการเงินทุกแห่งได้ดำเนินการตามแนวทางดังกล่าวแล้ว

สำหรับมาตรการด้านการจัดชั้นลูกหนี้ การกันเงินสำรองสำหรับลูกหนี้จัดชั้น และการรับรู้ดอกเบี้ยค้างรับเป็นรายได้ถือมาตรการอันดับแรกๆ ที่รัฐบาลดำเนินการ เพื่อเรียกความเชื่อมั่นของนักลงทุน เมื่อประเทศไทยประสบภาวะเศรษฐกิจในปี 2540 โดยได้มีการปรับปรุงกฎเกณฑ์ให้ปฏิบัติตามมาตรฐานสากล

โดยในอดีตที่ผ่านมา ก่อนเกิดวิกฤตการณ์ทางการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทยไม่ได้มีการกำหนดให้สถาบันการเงินกันเงินสำรองสำหรับสินเชื่อที่อยู่ในระดับต่ำกว่ามาตรฐานเพียงแค่ให้กันเงินสำรองร้อยละ 100 สำหรับหนี้จัดชั้นสงสัยจะสูญ⁴ แต่ในวันที่ 3 มีนาคม 2540 ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ประกาศให้สถาบันการเงินกันเงินสำรองสำหรับหนี้จัดชั้นต่ำกว่ามาตรฐานเป็นครั้งแรก โดยให้สถาบันการเงินกันสำรองดังกล่าวขั้นต่ำร้อยละ 15 สำหรับธนาคารพาณิชย์ และขั้นต่ำร้อยละ 20 สำหรับบริษัทเงินทุน บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์และบริษัทเครดิตฟองซิเอร์และต้องสำรองให้ครบภายใน 2 ปี นับตั้งแต่วันที่สิ้นงวดบัญชีครั้งปี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2540

ในเดือนพฤศจิกายน 2540 ธนาคารแห่งประเทศไทยได้มีการปรับปรุงหลักเกณฑ์การกันสำรอง และนิยามสำหรับสินทรัพย์จัดชั้นต่ำกว่ามาตรฐานใหม่ ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2540

⁴ วิกฤตการณ์เศรษฐกิจการเงินของประเทศไทย และแนวทางแก้ไขปัญหา 2540-2545, บทบาทและหน้าที่ขององค์การเพื่อการปฏิรูป ระบบสถาบันการเงิน. 2545.

ลูกหนี้ที่มีการค้างชำระเงินต้น หรือดอกเบี้ยเกินกว่า 6 เดือน ถือเป็นสินเชื่อที่อยู่ในระดับต่ำกว่ามาตรฐาน และยังคงต้องกันสำรองไม่ต่ำกว่าร้อยละ 15 สำหรับธนาคารพาณิชย์ และขั้นต่ำร้อยละ 20 สำหรับบริษัทเงินทุน บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ และบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ตามเดิม โดยต้องกันสำรองให้ครบภายในสิ้นปีการบัญชี พ.ศ. 2541 สินทรัพย์รายการใดเปลี่ยนสภาพเป็นสินทรัพย์จัดชั้นสงสัย สถาบันการเงินจะต้องกันสำรองทั้งจำนวนทันที

นอกจากนี้ ธนาคารแห่งประเทศไทยให้สถาบันการเงินหยุดรับรู้รายได้ดอกเบี้ยค้างรับเป็นรายได้สำหรับลูกหนี้ที่มีการค้างชำระดอกเบี้ยเกินกว่า 6 เดือน ซึ่งหลักเกณฑ์ใหม่นี้มีความเข้มงวดมากขึ้นจากเดิมที่กำหนดไว้ 12 เดือน

และต่อมาในเดือนมีนาคม พ.ศ. 2541 ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ประกาศปรับเงื่อนไขการหยุดรับรู้รายได้ดอกเบี้ยค้างรับเป็นรายได้จาก 6 เดือน มาเป็น 3 เดือน และพร้อมกันนั้นได้ปรับเกณฑ์การจัดชั้นลูกหนี้ใหม่ จากเดิมที่แบ่งเป็น 3 ประเภท คือ หนี้จัดชั้นต่ำกว่ามาตรฐาน, หนี้จัดชั้นสงสัยจะสูญ และหนี้จัดชั้นสูญนั้น ได้เพิ่มขึ้นอีก 2 ประเภท คือ หนี้ปกติ และหนี้ที่กล่าวถึงเป็นกรณีพิเศษ รวมเป็น 5 ประเภท และต้องกันเงินสำรองสำหรับลูกหนี้ชั้นต่างๆ ดังนี้

ตารางที่ 2.1 การจัดชั้นลูกหนี้ และการกันเงินสำรองสำหรับลูกหนี้จัดชั้นของสถาบันการเงินไทย ณ 31 มีนาคม 2540

จำนวนเดือน ค้างชำระ	0 - 1	1 - 3	3 - 6	6 - 12	มากกว่า 12
การจัดชั้น	หนี้ปกติ	หนี้ที่กล่าวถึง เป็นกรณีพิเศษ	หนี้จัดชั้นต่ำกว่า มาตรฐาน	หนี้จัดชั้นสงสัย	หนี้จัดชั้นสงสัย จะสูญ
การกันสำรอง	1% ก่อนหักมูลค่า หลักประกัน	2% ก่อนหักมูลค่า หลักประกัน	20% หลังหักมูลค่า หลักประกัน	50% หลังหักมูลค่า หลักประกัน	100% หลังหักมูลค่า หลักประกัน

└──────────────────┘
└──────────────────┘

หนี้ปกติ
หนี้ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPLs)

ซึ่งแต่เดิม สถาบันการเงินไม่จำเป็นต้องตั้งสำรองสำหรับหนี้ปกติ แต่ภายใต้เกณฑ์การจัดชั้น และการกำหนดสัดส่วนการกันเงินสำรองใหม่ ซึ่งประกาศเมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2540 ธนาคารแห่งประเทศไทยสั่งให้สถาบันการเงินกันสำรองร้อยละ 1 ก่อนหักมูลค่าหลักประกันสำหรับหนี้ปกติ

และร้อยละ 2 ก่อนหักมูลค่าหลักประกันสำหรับหนี้ที่กล่าวถึงเป็นกรณีพิเศษ และให้ความเข้มงวดมากขึ้นกับการจัดชั้นหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้

โดยกำหนดว่าลูกหนี้ที่ค้างชำระดอกเบี้ยหรือเงินต้นเกินกว่า 3 เดือนนับจากวันครบกำหนดชำระในการปรับปรุงโครงสร้างหนี้หรือต่ออายุหนี้ให้กับลูกหนี้ สถาบันการเงินจะต้องมีการประเมินสภาพที่แท้จริงของลูกหนี้ และมีการวิเคราะห์อย่างเพียงพอ อย่างไรก็ตาม แม้ว่าสถาบันการเงินสามารถนำมูลค่าการประเมินหลักประกันตามราคาตลาดมาหักออกจากเงินที่สถาบันการเงินให้สินเชื่อเพื่อกันเงินสำรอง แต่ระยะเวลาที่เข้มงวดขึ้นในการจัดชั้นส่งผลให้สินเชื่อจัดชั้นเป็นจำนวนมากตกอยู่ภายใต้รายการสินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (ได้แก่ ลูกหนี้จัดชั้นต่ำกว่ามาตรฐาน, จัดชั้นสงสัย และจัดชั้นสูญ) และทำให้สถาบันการเงินต่างๆ ต้องกันเงินสำรองมากขึ้น

แม้ผลกระทบของเกณฑ์ใหม่ต่อสถาบันการเงินแต่ละแห่งจะแตกต่างกันไปตามปัจจัยเฉพาะของแต่ละสถาบันการเงิน เช่น ปัจจัยเรื่องคุณภาพของสินทรัพย์ และมูลค่าของหลักประกัน แต่ผลโดยรวมแล้วทำให้สถาบันการเงินส่วนใหญ่ต้องรับภาระในการกันสำรองที่สูงขึ้น อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นการลดภาระของสถาบันการเงิน ธปท. ยอมให้สถาบันการเงินเลือกที่จะทยอยตั้งสำรองเป็น 5 ช่วง ด้วยกัน เริ่มแต่วัดสิ้นรอบปีวันที่ 31 ธันวาคม 2541 จนถึง 31 ธันวาคม 2543

แต่ในภาวะเศรษฐกิจที่ยังไม่ฟื้นตัว คุณภาพสินทรัพย์จึงถดถอยลง ขณะที่สถาบันการเงินส่วนใหญ่ยังไม่สามารถจัดการหนี้เสียให้ดีขึ้นได้ หนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้จึงเพิ่มสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว จนถึงระดับสูงสุดในเดือนพฤษภาคม 2542 ที่ร้อยละ 47.7 ต่อสินเชื่อรวม สถาบันการเงินส่วนใหญ่ต้องประสบปัญหาอย่างหนักจากการที่เงินกองทุนลดลงเนื่องจากมีหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้มีระดับสูงซึ่งต้องกันเงินสำรองสูงตาม ขณะที่การระดมทุนภายในประเทศยังทำได้ยาก

ต่อมาในเดือนธันวาคม 2542 ธปท. ปรับปรุงหลักเกณฑ์การตั้งสำรองหนี้ใหม่ เพื่อช่วยลดภาระการกันเงินสำรองของสถาบันการเงินจากเดิมที่ต้องกันสำรองสินเชื่อปกติร้อยละ 1 และสินเชื่อที่กล่าวถึงเป็นพิเศษร้อยละ 2 โดยไม่สามารถนำหลักประกันมาหักออกจากสินเชื่อได้เปลี่ยนเป็นสามารถนำหลักประกันมาหักออกได้ ทั้งนี้การปรับปรุงเกณฑ์ข้างต้นก็เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ธนาคารสามารถปล่อยสินเชื่อใหม่ๆ ให้กับภาคธุรกิจได้มากขึ้น และเพื่อให้กระบวนการแก้ไขหนี้เป็นไปอย่างรวดเร็วยิ่งขึ้น

นอกจากนี้ ธปท. ยังปรับปรุงข้อเสียของหลักเกณฑ์เดิม เพราะตามเกณฑ์ก่อนหน้านั้น เมื่อสถาบันการเงินปล่อยสินเชื่อใหม่ให้กับลูกค้าจะต้องสำรองโดยทันทีร้อยละ 1 ของยอดสินเชื่อ แม้ว่าจะมีหลักประกันค้ำมูลหนี้ก็ตาม เมื่อเทียบกับหนี้ที่ถูกจัดชั้นต่ำกว่ามาตรฐานลงมาที่มีหลักประกันค้ำมูลหนี้ แล้วจะไม่ต้องสำรองเลยแม้ว่าหนี้เหล่านั้นมีโอกาสที่จะกลายเป็นหนี้เสียสูงกว่าหนี้ปกติก็ตาม แต่ถ้าหลักประกันมีมูลค่าไม่ค้ำมูลหนี้จะต้องสำรองร้อยละ 20 หลักหักมูลค่าหลักประกันออกสำหรับหนี้ที่ค้างเกิน 3 เดือน ส่วนหนี้ที่ค้างเกินกว่า 6 เดือน และ 12 เดือน ซึ่งจัดเป็นหนี้จัดชั้นสงสัย และหนี้จัดชั้นสงสัยจะสูญเสียต้องสำรองร้อยละ 50 และเต็มจำนวนของมูลค่าหลักประกันตามลำดับ ทั้งนี้ หลักเกณฑ์ใหม่นี้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2542

ตารางที่ 2.2 ตารางเปรียบเทียบการกันเงินสำรองหนี้จัดชั้นตามเกณฑ์เดิม และเกณฑ์ใหม่

จำนวนเดือน ค้างชำระ	0 - 1	1 - 3	3 - 6	6 - 12	มากกว่า 12
การจัดชั้น	หนี้ปกติ	หนี้ที่กล่าวถึง เป็นกรณีพิเศษ	หนี้จัดชั้นต่ำ กว่ามาตรฐาน	หนี้จัดชั้น สงสัย	หนี้จัดชั้นสงสัย จะสูญเสีย
การกันสำรอง	1%	2%	20%	50%	100%
เดิม	1% ก่อนหักมูลค่า หลักประกัน	2% ก่อนหักมูลค่า หลักประกัน	20% หลังหักมูลค่า หลักประกัน	50% หลังหักมูลค่า หลักประกัน	100% หลังหักมูลค่า หลักประกัน
ใหม่	1% หลังหักมูลค่า หลักประกัน	2% หลังหักมูลค่า หลักประกัน	คงเดิม	คงเดิม	คงเดิม

โดยในปัจจุบัน ธนาคารพาณิชย์ได้มีการจัดชั้น และการกันเงินสำรองตามธนาคารแห่งประเทศไทยตามประกาศที่ สนส. 31/2551 ซึ่งให้สถาบันการเงินกันเงินสำรองของส่วนต่างระหว่างหนี้ที่ค้างชำระกับมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับจากลูกหนี้หรือส่วนต่างระหว่างหนี้ที่ค้างกับมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับจากการขายหลักประกัน

อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นการเสริมสร้างความมั่นคง และความสามารถในการรองรับความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจ โดยที่ไม่เป็นการเพิ่มภาระการดำเนินงานของสถาบันการเงินมากเกินไป ได้มีการปรับปรุงหลักเกณฑ์ในบางประเด็น เช่น ในการจัดชั้นรายบัญชีนั้น หากสถาบันการเงินเห็นว่ากระแสเงินสดรับของลูกหนี้ หรือผู้ที่เกี่ยวเนื่องกับลูกหนี้

แต่ละบัญชีเกี่ยวข้องกัน ซึ่งอาจส่งผลให้ความสามารถในการชำระหนี้ที่ลดลง สถาบันการเงินก็ควรพิจารณาจัดชั้นลูกหนี้รายนั้นไว้ด้วยกัน นอกจากนี้ยังปรับปรุงประเภทของหลักประกันที่สามารถนำมาหักจากมูลหนี้ก่อนการกันเงินสำรองได้ และกำหนดให้สถาบันการเงินมีนโยบายในการจัดชั้น การกันเงินสำรอง และการตัดจำหน่ายหนี้สูญเป็นลายลักษณ์ ซึ่ง เป็นแนวปฏิบัติที่สถาบันการเงินถือปฏิบัติในปัจจุบัน โดยรายละเอียดการกันเงินสำรองคำนวณจากอัตราร้อยละของมูลหนี้หลักหักหลักประกัน⁵ มีดังนี้

ตารางที่ 2.3 การจัดชั้นลูกหนี้ และการกันเงินสำรองสำหรับลูกหนี้จัดชั้นของสถาบันการเงินไทย

ณ 3 สิงหาคม 2551

ประเภทการจัดชั้น	เกณฑ์ ธปท.
จัดชั้นปกติ (ค้างชำระ 0 – 1 เดือน)	1%
จัดชั้นกล่าวถึงพิเศษ (ค้างเกิน 1 – 3 เดือน)	2%
จัดชั้นต่ำกว่ามาตรฐาน (ค้างเกิน 3 – 6 เดือน)	20%
จัดชั้นสงสัย (ค้างเกิน 6 – 12 เดือน)	50%
จัดชั้นสงสัยจะสูญ (ค้างเกิน 12 เดือนขึ้นไป)	100%

⁵ ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยที่ สนส.31/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์การจัดชั้นและการกันเงินสำรองของสถาบันการเงิน. 2551

2.2.3 แนวความคิดเกี่ยวกับหนี้มีปัญหา

หนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ หรือ Non performing Loan (NPL)⁶ หมายถึง เงินให้สินเชื่อที่ลูกหนี้ค้างชำระเงินต้น หรือดอกเบี้ย นับจากวันที่ครบกำหนดชำระเงินตามที่กำหนดไว้ในสัญญา สำหรับสินเชื่อที่ต้องชำระเมื่อทวงถามหรือแจ้งให้ชำระหนี้และได้ทวงถามหรือเรียกให้ชำระหนี้แล้ว เป็นระยะเวลาเกินกว่า 3 เดือน โดยสถาบันการเงินจะพิจารณาเป็นรายสัญญา หรือรายบัญชี

วิธีดำเนินการกับหนี้มีปัญหา

ลูกหนี้ที่มีปัญหาในการชำระหนี้สถาบันการเงินจะอาศัยข้อมูลที่รวบรวมไว้ใช้เป็นแนวทางหรือกำหนดมาตรการ เพื่อดำเนินการพัฒนาหรือฟื้นฟูหนี้เสียให้กลับเป็นหนี้ที่ดี หรือกำหนดวิธีการที่จะติดตามหนี้ให้ได้หมด หรือให้ได้มากที่สุด หรือสูญเสียน้อยที่สุด ซึ่งสถาบันการเงินจะมีเทคนิคการบริหารหนี้มีปัญหาอยู่ 2 มาตรการ คือ

- มาตรการแก้ไขปัญหตามเหตุการณ์ (Workout)
- มาตรการชำระบัญชี (Liquidation)

มาตรการแก้ไขปัญหตามเหตุการณ์ (WORKOUT)

มาตรการแก้ไขปัญหตามเหตุการณ์ ได้แก่ มาตรการการแก้ปัญหาที่จะทำให้ธุรกิจของลูกหนี้หลุดพ้นจากปัญหา และสามารถทำธุรกิจต่อไปได้ ซึ่งเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบจะวิเคราะห์ถึงสาเหตุของปัญหาจากปัจจัยต่างๆ ที่ได้มีการประเมินค่าสินเชื่อ และ/หรือหาข้อมูลเพิ่มเติมโดยการเยี่ยมกิจการและสัมภาษณ์ เพื่อหาข้อสรุปที่จะจัดการปัญหาของลูกหนี้ให้เรียบร้อย

การดำเนินการมาตรการด้วยวิธีนี้ ส่วนใหญ่จะใช้เมื่อลูกหนี้ประสบปัญหาชั่วคราวจากผลกระทบทางปัจจัยภายนอกและ/หรือตัวลูกหนี้มีปัญหาเอง แต่พอมีทางที่สถาบันการเงินจะเยียวยารักษาตามสาเหตุของปัญหานั้นๆ ได้ซึ่งสถาบันการเงินจะนำมาใช้ข้อใดข้อหนึ่งตามความเหมาะสมดังต่อไปนี้

⁶ ชนินทร์ พิทยาวิวิธ และชาญชัย ดำรงบุล, วิฤทธิเศรษฐกิจ ธุรกิจ NPL สถาบันการเงินจะอยู่รอดได้อย่างไร. 2546.

- 1) **แปลงหนี้ระยะสั้นเป็นหนี้ระยะยาว** ลูกหนี้บางรายอาจลงทุนซื้อสินทรัพย์ถาวร (Fixed Asset) มาก แต่แหล่งที่มาของเงินทุนส่วนใหญ่เป็นหนี้สินหมุนเวียนระยะสั้น เมื่อเกิดปัญหาทาง เศรษฐกิจขายสินค้าไม่ออก หรือเรียกเก็บหนี้ไม่ได้ จึงทำให้เกิดปัญหาสภาพคล่อง ไม่สามารถชำระหนี้ระยะสั้นได้ทันตามกำหนด โดยที่กิจการไม่ได้มีปัญหาด้านการจัดการการแก้ไขจึงเป็นเพียงการทำให้สภาพคล่องของธุรกิจดีขึ้น โดยสถาบันการเงินจะให้ความช่วยเหลือแปลงหนี้ระยะสั้นที่ครบกำหนดให้เป็นหนี้ระยะยาว หรือเป็นหนี้ผ่อนชำระระยะยาว ส่วนการกำหนดเงื่อนไขขึ้นอยู่กับการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของแผนงานระยะยาวของลูกหนี้ว่าจะมีกำลังความสามารถชำระในอนาคตอย่างไร
- 2) **การให้ลูกหนี้เพิ่มทุนสถาบันการเงินจะแนะนำให้ลูกหนี้เพิ่มทุนเมื่อเห็นว่าธุรกิจของลูกหนี้ขาดทุนจนไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้** โดยการเพิ่มทุนนี้จะกระทำเพื่อเป้าหมายข้อใดข้อหนึ่งใน 3 กรณี ต่อไปนี้
 - เพิ่มทุนโดยการขายหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม หรือขายให้แก่บุคคลอื่น ได้แก่ การเสนอขายให้กับผู้สนใจเป็นรายบุคคล เช่น ญาติ มิตร หรือพนักงาน ฯลฯ
 - เพิ่มทุนโดยการแปลงหนี้เป็นทุน โดยการเจรจากับเจ้าหนี้ของธุรกิจให้แปลงหนี้เป็นทุนทั้งหมดหรือบางส่วน เพื่อลดภาระดอกเบี้ยลงอันจะทำให้มีโอกาสทำกำไรได้มากขึ้น และช่วยให้สภาพคล่องดีขึ้น นอกจากนี้เจ้าหนี้อาจจะส่งตัวแทนเข้ามาเป็นกรรมการหรือส่งเจ้าหน้าที่มาช่วยบริหาร ซึ่งจะทำให้ธุรกิจได้ผู้ที่มีประสบการณ์เข้ามาช่วยบริหารกิจการด้วย
 - กรณี มีการเพิ่มทุนโดยการแปลงหนี้เป็นทุนจะมีการเข้ามาร่วมมือกัน และสถาบันการเงินส่งตัวแทนเข้ามาร่วมเป็นกรรมการหรือร่วมบริหารด้วย
- 3) **ขยายวงเงินสินเชื่อ** ลูกหนี้บางรายมีโอกาสที่จะขยายธุรกิจ แต่การวางแผนทางการเงินไม่ดีพอ จึงเกิดปัญหาขาดเงินทุนหมุนเวียนเมื่อขยายกิจการไปได้ระยะหนึ่ง กรณีเช่นนี้ สถาบันการเงินอาจจะแนะนำให้ลูกหนี้เพิ่มทุน ถ้าไม่พอสถาบันการเงินก็จะพิจารณาขยายวงเงินสินเชื่อให้ หรือถ้าสถาบันการเงินเห็นว่าลูกหนี้ติดปัญหาในการเพิ่มทุน แต่ธุรกิจมีอนาคตและจะสามารถชำระหนี้คืนได้ ก็อาจขยายวงเงินสินเชื่อให้ชั่วคราวเพื่อแก้ไขปัญหา ซึ่งสถาบันการเงินจะมีมาตรการควบคุม เพื่อให้มั่นใจว่าลูกหนี้จะนำเงินไปใช้ได้ถูกต้อง และนำเงินมาชำระหนี้ได้อย่างแน่นอน ทั้งนี้อาจจะให้ลูกหนี้เพิ่มวงเงินจำนอง หรือเพิ่มหลักประกัน หรือเพิ่มบุคคลค้ำประกันด้วย

มาตรการนี้อาจจะมีปัญหา ในกรณีลูกหนี้อาจจะถูกเจ้าหนี้รายอื่นบีบบังคับให้ชำระหนี้ ซึ่งเมื่อเป็นดังนี้สินเชื่อที่สถาบันการเงินขยายวงเงินให้มาก็จะไม่มี ความหมายในการแก้ปัญหาธุรกิจ ดังนั้น สถาบันการเงินอาจจะพิจารณาใช้มาตรการอื่นก่อนที่จะขยายวงเงินสินเชื่อให้ เช่น

- จัดให้มีการเจรจากับเจ้าหนี้ข้อผิดพลาดหนี้หรือชะลอการชำระหนี้ ซึ่งถ้าเป็นกรณีมีเจ้าหนี้หลายรายก็จะต้องมีการนัดประชุมเจ้าหนี้
 - วิเคราะห์จุดคุ้มทุน (Break Even Point) ดูว่าราคาขายสูงกว่าต้นทุนมากน้อยเพียงใด
 - วิเคราะห์ความต้องการเงินทุนหมุนเวียนอย่างรัดกุมโดยการตรวจสอบสินค้าคงเหลือ ลูกหนี้การค้า เช็ค และตัวเงินรับในมือ เจ้าหนี้การค้า เช็คหรือตัวเงินจ่ายล่วงหน้า ฯลฯ
 - จัดทำงบประมาณเงินสด
 - ขยายวงเงินสินเชื่อตามความจำเป็น
 - ควบคุมการเงินโดยเฉพาะการส่งจ่ายเช็ค และการจ่ายค่าใช้จ่าย
 - ให้ลูกหนี้ส่งมอบเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ใบสั่งซื้อ เช็คหรือตัวเงินที่รับจากลูกค้าให้สถาบันการเงินเก็บรักษาไว้ หรือโอนสิทธิ์เรียกร้องให้ธนาคาร
 - ให้ลูกหนี้รายงานการผลิต การขาย รายละเอียดลูกหนี้ เจ้าหนี้ ทุกสัปดาห์หรือทุกเดือนตามความจำเป็น เพื่อการวิเคราะห์และประเมินสถานการณ์
 - ให้มีบัญชีกระแสรายวันเพื่อใช้หมุนเวียนในกิจการกับธนาคารเพียงบัญชีเดียว เพื่อความสะดวกในการควบคุมและประเมินผล
- 4) **ยืดเวลาชำระหนี้** ในบางกรณีการใช้มาตรการเพิ่มทุน และขยายวงเงินสินเชื่อยังไม่อาจแก้ปัญหาให้กิจการมีความสามารถชำระหนี้ได้ สถาบันการเงินอาจยืดเวลาจ่ายคืนหนี้ออกไปซึ่งกระทำได้หลายวิธี ดังนี้
- ให้ปลอดชำระหนี้ (Grace Period) เงินต้นไว้ระยะหนึ่ง คงให้จ่ายเฉพาะดอกเบี้ย เมื่อพ้นภาวะวิกฤติแล้ว จึงให้ผ่อนชำระเงินต้นและดอกเบี้ยตามปกติ
 - เปลี่ยนระยะเวลาผ่อนชำระหนี้ เช่น จากที่เคยผ่อนเป็นรายเดือน อาจจะทำให้ผ่อนเป็นราย 3 เดือน หรือ 6 เดือน ฯลฯ ขึ้นอยู่กับความสามารถในการผ่อนชำระของลูกหนี้
 - ปลอดหนี้ (Grade Period) ให้ลูกหนี้ชำระระยะเวลาหนึ่ง เช่น 6 เดือน หรือ 1 ปี แล้วประเมินความสามารถในการชำระหนี้ของลูกหนี้ใหม่

- ประเมินฐานะกิจการเป็นช่วงๆ เพื่อประเมินความสามารถในการผ่อนชำระ
- 5) **ลดดอกเบี้ยหรืองดคิดดอกเบี้ย** มาตรการนี้สถาบันการเงินจะนำมาใช้สำหรับลูกหนี้ที่ประสบปัญหาหนัก และนำมาใช้เมื่อจำเป็นจริงๆ เท่านั้น โดยปกติสถาบันการเงินจะลดดอกเบี้ย หรืองดคิดดอกเบี้ย เมื่อวิเคราะห์แล้วเห็นว่าลูกหนี้ไม่มีความสามารถชำระหนี้ได้จริงๆ แต่มีความเต็มใจชำระหนี้ ทั้งนี้เพื่อช่วยให้ลูกหนี้มีโอกาสอยู่รอดและสามารถชำระคืนเงินต้นในที่สุด
- มาตรการนี้อาจจะใช้ควบคู่กับมาตรการยืดเวลาชำระหนี้ หรือลูกหนี้นยอมชำระเงินต้นโดยไม่มีดอกเบี้ย หรือชำระบางส่วน โดยหนี้ส่วนที่เหลือทำหนังสือรับสภาพหนี้ไว้ โดยมีระยะเวลาผ่อนชำระตามที่กำหนด และไม่ยาวเกินไป
 - ในบางกรณีการลดดอกเบี้ย หรืองดคิดดอกเบี้ย สถาบันการเงินจะใช้เป็นมาตรการแลกเปลี่ยนในการให้กิจการเพิ่มทุน หรือลูกหนี้นยอมปฏิบัติตามมาตรการควบคุมของสถาบันการเงินบางอย่างก็ได้
- 6) **ช่วยบริหารหรือควบคุมกิจการ** ในกรณีลูกหนี้ประสบปัญหาเกี่ยวกับการบริหารทำให้ขาดสภาพคล่องหรือขาดทุน ซึ่งวิธีการแก้ไขจะต้องปรับปรุงระบบกลไกการบริหารที่บกพร่องโดยเร็ว สถาบันการเงินก็จะส่งเจ้าหน้าที่ที่มีประสบการณ์เข้ามาเป็นที่ปรึกษาหรือช่วยบริหารงาน หรือช่วยสรรหาบุคคลที่มีความสามารถเข้ามาเป็นกรรมการ หรือควบคุมกิจการ เพื่อปรับปรุงและควบคุมจุดบกพร่อง หรือการรั่วไหลต่างๆ อาทิ
- ควบคุมงบประมาณใช้จ่ายที่ไม่จำเป็น เช่น กำหนดเงินเดือน และค่าจ้างของพนักงาน หรือลูกจ้างให้อยู่ในจุดที่เหมาะสม
 - ควบคุมการผลิต เพื่อลดการสูญเสีย และลดต้นทุนการผลิตทั้งในด้านต้นทุนคงที่ และต้นทุนผันแปร
 - ลดระดับวัตถุดิบ สต็อก ลูกหนี้การค้าให้น้อยที่สุด
 - จำหน่ายสินทรัพย์ที่ไม่จำเป็นออก เพื่อนำเงินมาใช้หมุนเวียนหรือชำระหนี้
 - หาทางลดหนี้สินเพื่อลดดอกเบี้ยจ่าย
 - ชะลอหรือระงับโครงการที่ไม่จำเป็น
 - ลดค่าใช้จ่ายทางด้านฝ่ายจัดการหรือเจ้าของ เช่น ค่ารับรอง ค่ายานพาหนะ เงิน บันผล โบนัส ฯลฯ

- ปรับปรุงโครงสร้างองค์กร
- เลื่อนการชำระหนี้ออกไป โดยอาจจ่ายเพียงดอกเบี้ยในระยะหนึ่ง
- ช่วยแสวงหาเครดิตทางการค้าเพิ่มเติม เพื่อให้เกิดสภาพคล่อง
- จัดระบบการขาย
- ให้มีการเพิ่มทุน (ถ้าสถานการณ์อำนวย)
- ควบคุมทางการเงิน ภายใต้มาตรการควบคุมที่รัดกุม เช่น เช็คสต็อก, ควบคุมการจ่ายเช็ค, วิเคราะห์ค่าใช้จ่ายก่อนจ่าย หรือวิเคราะห์ลูกหนี้รายใหม่ ฯลฯ เป็นต้น

7) **การรับโอนบุริมสิทธิ** เป็นมาตรการสำหรับลูกหนี้ที่ไม่สามารถชำระหนี้ และไม่มีหลักประกันหรือมีหลักประกันแต่ไม่คุ้มกับมูลหนี้ เนื่องจากทรัพย์สินของลูกหนี้ติดภาระผูกพันกับเจ้าหนี้อื่น และสถาบันการเงินได้วิเคราะห์แล้วเห็นว่าทรัพย์สินนั้นยังมีมูลค่าสูงกว่ามูลหนี้ที่มีภาระติดพันสถาบันการเงินอาจขอให้ลูกหนี้ไถ่ถอนทรัพย์สินมาใช้เป็นหลักประกันกับสถาบันการเงิน โดยการให้กู้ยืมเงินเพื่อการไถ่ถอน และมีการให้วงเงินสินเชื่ออีกจำนวนหนึ่ง เพื่อให้ลูกหนี้ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน หรือถ้าไม่มีการไถ่ถอน สถาบันการเงินก็อาจขอให้ลูกหนี้จัดจ้างองให้สถาบันการเงินมีบุริมสิทธิในทรัพย์สินเป็นอันดับ 2 หรือ 3 ก็ได้

มาตรการชำระบัญชี (LIQUIDATION)

มาตรการชำระบัญชี ได้แก่ มาตรการที่สถาบันการเงินจะดำเนินการขึ้นต่อมาจากมาตรการแรกที่ประสบความล้มเหลว หรือสถาบันการเงินได้วิเคราะห์แล้วเห็นว่าลูกหนี้ประสบปัญหาขั้นวิกฤติ ไม่สามารถชำระหนี้ได้ มาตรการแก้ไขปัญหามาตามเหตุการณ์ได้ หรือได้พิจารณาเห็นว่าลูกหนี้ไม่มีความสามารถในการชำระหนี้ และไม่มีความเต็มใจที่จะชำระหนี้ หรือขาดความพยายามที่จะชำระหนี้คืน หรือผู้บริหารหรือเจ้าของกิจการขาดความรับผิดชอบมีการหาวิธีหลีกเลี่ยงหรือบิดพลิ้วต่างๆ ซึ่งในกรณีเช่นนี้ สถาบันการเงินก็จะใช้มาตรการเรียกเก็บหนี้คืนอย่างเข้มงวด แนะนำมาตรการใดมาตรการหนึ่ง มาใช้ ดังนี้

1) **ลดเงินทุน** สถาบันการเงินจะใช้กรณีลูกหนี้ไม่สามารถประกอบธุรกิจต่อไปได้ และทรัพย์สินขายแล้วไม่พอชำระหนี้ และในด้านผู้ค้ำประกันก็ไม่มีความสามารถที่จะรับภาระหนี้ได้ทั้งหมด โดยมาตรการนี้อาจจะใช้ร่วมกับมาตรการแก้ไขปัญหามาตามเหตุ

การณได้ ถ้าเป็นกรณีมีบุคคลภายนอกเข้ามาร่วมทุนในลักษณะของการเข้าครอบครองกิจการ (Take-over)

- 2) **การแยกความรับผิดชอบ** เป็นการกระจายภาระรับผิดชอบไปยังผู้ที่เกี่ยวข้อง เช่น ผู้ค้าประกัน ผู้ส่งจ่ายเช็ค หรือบุคคลอื่นใดที่มีสัญญาผูกพันต้องรับผิดชอบใช้หนี้ โดยการให้บุคคลเหล่านั้น ยอมรับสภาพหนี้ มีการแบ่งส่วนการรับภาระตามกำลังความสามารถของแต่ละราย
- 3) **การรับโอนทรัพย์สินเพื่อชำระหนี้** ซึ่งอาจจะทำได้ทั้งกรณีการรับโอนทรัพย์สินที่จำนองเป็นประกัน หรือทรัพย์สินอื่นๆ และในบางกรณีสถาบันการเงินอาจจะทำสัญญายินยอมให้ลูกหนี้มีการซื้อคืนภายในระยะเวลาที่กำหนดด้วย
- 4) **การยินยอมรับชำระหนี้ร่วมกับเจ้าหนี้รายอื่น** โดยอาจจะเป็นกรณีประนอมหนี้ร่วมกับเจ้าหนี้รายอื่น ทั้งการประนอมหนี้นอกศาล หรือในศาล หรือการขอเฉลี่ยทรัพย์ในขั้นตอนการบังคับคดี หรือพิทักษ์ทรัพย์
- 5) **การดำเนินคดี** เป็นมาตรการสุดท้ายที่สถาบันการเงินจะนำมาใช้ดำเนินการกับลูกหนี้ภายหลังการใช้มาตรการต่างๆ มาแล้ว แต่ไม่ได้ผล

2.2.4 แนวความคิดเกี่ยวกับการปรับโครงสร้างหนี้

การปรับโครงสร้างหนี้⁷ (กฤษฎา สังขมณี: 2549) ด้วยปรัชญาสินเชื่อที่ว่าไม่มีสินเชื่อรายใดสำหรับเจ้าหนี้ที่ไม่มีความเสี่ยงแม้ธนาคารจะมีหลักประกันเป็นเงินฝากค้ำประกันเต็มจำนวนเงินกู้ก็ยังมีความเสี่ยง เพราะถ้าลูกหนี้ไม่จ่ายดอกเบี้ยธนาคารก็จะมียอดหนี้ค้างมากกว่าเงินที่รับฝากมาแล้ว

แม้จะมีการพิจารณาวิเคราะห์หลักประกันลงมาดี อย่างไรก็ตามโอกาสในอนาคตก็มีที่ลูกค้ายรายนั้นจะเกิดปัญหาทางการเงินขึ้นได้ ดังนั้น เจ้าหนี้หรือธนาคารจึงต้องมีการวางมาตรการหรือมีแผนรองรับความเสี่ยงเหล่านี้

⁷ กฤษฎา สังขมณี, การจัดการสินเชื่อ, 2549.

สัญญาณอันตรายที่ถือว่าหนีมีปัญหา มีหลายสาเหตุเช่น

- 1) ด้านการติดต่อธนาคาร ได้แก่
 - บัญชีเงินเบิกเกินบัญชี เกินวงเงินติดต่อกันนานๆ
 - ใช้เงินผิดประเภท
 - ไม่สามารถชำระหนี้ดอกเบี้ย หรือเงินต้นได้ตามกำหนด
 - ขอแปลงหนี้ระยะสั้นเป็นหนี้ระยะยาว
 - เริ่มกู้เงินนอกระบบ และยินดีจ่ายดอกเบี้ยสูง
- 2) ข้อมูลทางการเงิน มีลักษณะต่อไปนี้
 - ขาดทุนมากติดต่อกันเกิน 2 ปี
 - สัดส่วนหนี้สินต่อทุนสูงขึ้นมาก
 - ยอดขายมากขึ้น แต่ต้นทุนและค่าใช้จ่ายก็สูงขึ้นตาม หรือกำไรลดลง
 - ยอดขายมากขึ้น ระยะเวลาเรียกเก็บหนี้ยาวนานขึ้น
 - หนี้สูญมากขึ้น
3. การปฏิบัติตัวของลูกหนี มีลักษณะต่อไปนี้
 - ไม่ให้ความร่วมมือกับธนาคารเช่นเดิม
 - ตั้งใจปล่อยให้หลักประกันที่มีอยู่กับธนาคารเสื่อมค่าลง
 - ถ่ายเทพทรัพย์สินที่จำนองไว้เป็นประกันหนี
 - มีคดีความฟ้องร้องกับเจ้าหนี้รายอื่นๆ
4. ด้านปัจจัยภายนอก อันเนื่องจาก
 - ภาวะเศรษฐกิจซบเซา ตกต่ำ
 - อัตราดอกเบี้ยสูง
 - นโยบายจำกัดสินเชื่อของธนาคารแห่งประเทศไทย
 - การเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมผู้บริโภค
 - ภัยธรรมชาติ
5. นโยบายของธนาคารต่อลูกหนีในประเด็นดังต่อไปนี้
 - นโยบายสินเชื่อไม่แน่ชัด
 - เจ้าหน้าที่สินเชื่อขาดคุณภาพ อ่อนประสบการณ์ ขาดความรอบคอบ
 - ให้สินเชื่อในจำนวนมาก หรือน้อยเกินไป
 - ธนาคารขาดการควบคุมการติดตามหนี้ที่ดี

2.3 ความเป็นมาเกี่ยวกับมาตรการช่วยเหลือทางการเงิน

2.3.1 มาตรการช่วยเหลือทางการเงินภาคอสังหาริมทรัพย์

หลังจากที่ประเทศไทยเข้าสู่ภาวะเศรษฐกิจตกต่ำในปี 2540 ทางรัฐบาลก็ได้มีมาตรการออกมาอย่างต่อเนื่องเพื่อฟื้นฟูเศรษฐกิจให้รอดจากภาวะวิกฤต โดยครั้งแรกได้ออกมาตรการเพื่อฟื้นฟูระบบสถาบันการเงิน เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2541 และต่อมาได้มีการออกมาตรการด้านการคลัง วันที่ 30 มีนาคม 2542 และมาตรการสนับสนุนการลงทุนภาคเอกชน ในวันที่ 10 สิงหาคม 2542⁸ โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 1) **มาตรการด้านภาษี** โดยลดอากรขาเข้าสำหรับสินค้าทุน และวัตถุดิบ และอนุญาตให้หักค่าสึกหรอ หรือค่าเสื่อมราคาในอัตราเร่ง ซึ่งจะทำให้ภาคเอกชนมีเงินเหลือเพื่อลงทุน และเสริมสภาพคล่อง โดยเมื่อศักยภาพในการผลิตเพิ่มขึ้น ราคาสินค้าสำหรับผู้บริโภคก็จะลดลงไปด้วย
- 2) **มาตรการฟื้นฟูภาคอสังหาริมทรัพย์** โดย
 - จัดหาเงินทุนระยะยาวในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพื่อให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัย โดยออกพันธบัตรคงที่ระยะยาวโดยบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย, ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารพาณิชย์ ในอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 กับร้อยละ 8.5 ในระยะ 3 ปี และ 5 ปี
 - รับผิดชอบต่อโครงการจัดสรรที่ยังสร้างไม่เสร็จ โดยให้การเคหะแห่งชาติพัฒนาโครงการต่อให้เสร็จสิ้น
 - ลดค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ เพื่อกระตุ้นให้ประชาชนซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ ซึ่งจะทำให้ลดอุปทานส่วนเกินในตลาด

⁸ เอกสารวิชาการ. มาตรการ 10 สิงหาคม 2542 หนทางฟื้นฟูภาวะวิกฤตเศรษฐกิจ. ฉบับที่ 6 กันยายน 2542. บริษัท ไทยวิจัย และฝึกอบรม จำกัด. 2542.

3) มาตรการปรับโครงสร้างทางการเงิน

สำหรับวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (SME) โดยการปรับโครงสร้างและเพิ่มการค้าประกันของบริษัทประกันสินเชื่ออุตสาหกรรมขนาดย่อม (บสย.) และบริษัทเงินทุนอุตสาหกรรมขนาดย่อม (บอย.) พร้อมทั้งจัดตั้งศูนย์ให้คำปรึกษาให้กับวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมซึ่งก็เพื่อเพิ่มการจ้างงานและสร้างแหล่งรายได้ให้แก่ประชาชน

4) มาตรการสนับสนุนด้านเงินทุน โดยจัดตั้งกองทุนขึ้น 3 กองทุน ดังนี้

- กองทุนขนาดใหญ่ หรือเรียกว่ากองทุนเพื่อการร่วมลงทุน
- กองทุนขนาดกลาง เรียกว่ากองทุนเงินร่วมทุนในวิสาหกิจขนาดกลาง
- กองทุนขนาดเล็ก เป็นกองทุนรวมเพื่อร่วมลงทุนใน SME

โดยกองทุนข้างต้นมีวัตถุประสงค์เพื่อเพิ่มทุน และปรับโครงสร้างกับธุรกิจขนาดใหญ่ และ SME ซึ่งจะทำให้ภาคธุรกิจขยายการลงทุน และเพิ่มสัดส่วนระหว่างเงินกองทุนต่อหนี้สิน ถือว่าเป็นการลดความเสี่ยงของภาคการผลิตในระยะยาว

2.3.2 มาตรการช่วยเหลือทางการเงินสำหรับลูกหนี้

เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจตกต่ำที่เกิดขึ้นตั้งแต่ปี 2540 ได้ส่งผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์ และความสามารถในการชำระหนี้ของประชาชนทั่วไป และก่อให้เกิดปัญหาหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPL) ต่อสถาบันการเงินทุกสถาบัน

ซึ่งแต่ละสถาบันการเงินก็ได้มีแผนงานและมาตรการผ่อนปรนเพื่อช่วยเหลือกลุ่มลูกหนี้ที่ประสบปัญหาทางการเงินอันเนื่องมาจากภาวะเศรษฐกิจตกต่ำดังกล่าว ให้สามารถผ่อนชำระหนี้ได้ต่อไปตามความสามารถ รวมทั้งเป็นการแก้ไขปัญหานี้ค้างชำระของธนาคารให้ลดลง โดยสถาบันการเงินที่เป็นแกนหลักในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย คือ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้มีมาตรการช่วยเหลือในปี 2540 ดังนี้

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.)

ในส่วนของธนาคารอาคารสงเคราะห์ที่เป็นธนาคารที่ปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยเป็นหลักมีแผนงาน และมาตรการผ่อนปรน⁹ เพื่อช่วยเหลือลูกหนี้ดังกล่าวให้ยังคงสามารถผ่อนชำระหนี้แก่ธนาคารได้ดังนี้

- 1) โครงการตลาดนัดซื้อขายบ้าน เพื่อช่วยเหลือลูกหนี้ที่ตกงานถูกลดเงินเดือน หรือประสบปัญหาการเงิน และต้องการขายหลักประกันที่จำนองไว้กับธนาคาร โดยธนาคารรับเป็นศูนย์กลางจัดตลาดนัดซื้อขายบ้านและที่ดินให้ประชาชน หรือผู้ที่สนใจทั่วไปได้พบปะเจรจาซื้อขายกับลูกหนี้ที่เป็นผู้ขาย โดยตรงเดือนละครั้ง ทุกวันเสาร์ที่สองของเดือน
- 2) นโยบายผ่อนปรนการชำระหนี้ เพื่อช่วยเหลือลูกหนี้ที่มีปัญหาการเงิน ให้สามารถชำระหนี้กับธนาคารต่อไปได้ชั่วคราวระยะเวลาหนึ่งโดยไม่ถูกดำเนินการตามขั้นตอนของกฎหมายแยกเป็น 2 กรณี ได้แก่
 - การให้ลูกหนี้ชำระเฉพาะดอกเบี้ยประจำเดือน
 - การให้ลูกหนี้ชำระเงินต่ำกว่าเงินงวดปกติ
- 3) ลดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ให้แก่ลูกหนี้ในวันที่ลูกหนี้ชำระเงินแทนการลดอัตราดอกเบี้ยในวันที่ 1 ของเดือนถัดไป เพื่อจูงใจและช่วยเหลือบรรเทาภาระหนี้ค้ำให้แก่ลูกหนี้ที่ประสบปัญหาทางการเงิน แต่มีความตั้งใจที่จะเป็นลูกหนี้ที่ดีและมีความพยายามหาเงินในส่วนที่ค้ำมาชำระให้กับธนาคารได้ทั้งหมดหรือบางส่วน
- 4) การปรับสภาพหนี้
 - การทำข้อตกลง เพื่อให้โอกาสลูกหนี้ชำระหนี้ค้ำทั้งหมดภายในเวลาที่กำหนดโดยการเฉลี่ยเงินรวมกับเงินงวดปกติ หรือให้ลูกหนี้ชำระหนี้ที่ค้ำชำระเป็นก้อน โดยลูกหนี้ต้องชำระเงินงวดปกติทุกเดือน
 - การขยายระยะเวลากู้เงินและลดเงินงวด เพื่อช่วยเหลือให้ลูกหนี้สามารถผ่อนชำระเงินงวดได้น้อยลง โดยสามารถขยายเวลากู้เงินออกไปได้ถึง 30 ปี

⁹ รายงานประจำปี 2540 ธนาคารอาคารสงเคราะห์. 2541.

- การให้กู้เพิ่มเพื่อชำระดอกเบี้ยที่ค้างชำระ เพื่อบรรเทาภาระของลูกหนี้ ในการไม่ต้องหาเงินก่อนมาชำระดอกเบี้ยในส่วนที่ค้างชำระ กับธนาคาร
- 5) การขอกู้ใหม่เพื่อไถ่ถอนหนี้เดิม เพื่อเป็นการช่วยเหลือลูกหนี้ที่อยู่ในขั้นตอนดำเนินกิจการทางกฎหมาย ซึ่งยังคงมีกำลังในการผ่อนชำระหนี้กับธนาคาร แต่ไม่ทันงวด และต้องการปรับปรุงหนี้โดยการยื่นขอกู้ใหม่เพื่อชำระหนี้เดิม
- 6) การโอนเปลี่ยนตัวลูกหนี้ โดยการให้ลูกหนี้หาผู้ที่มีความสามารถชำระหนี้คืนธนาคารได้และโอนเปลี่ยนตัวลูกหนี้ใหม่ เพื่อรับสภาพหนี้แทนตนเอง
- 7) การโอนทรัพย์สินชำระหนี้ โดยการให้ลูกหนี้โอนทรัพย์สินหักกลบลบหนี้ ให้แก่ธนาคาร ทั้งนี้ ลูกหนี้ยังคงสามารถเช่าอาศัยในหลักประกันได้ต่อไป และสามารถซื้อหลักประกันคืนเป็นเจ้าของตนเองได้ภายในระยะเวลา 3 ปี

ต่อมาในปี 2542 สถาบันการเงินเริ่มมีสภาพคล่องทางการเงินสูง จึงได้หันมาแข่งขันปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งส่วนใหญ่จะใช้กลยุทธ์การแข่งขันลดอัตราดอกเบี้ยเป็นหลัก ส่งผลให้อัตรา ดอกเบี้ยที่อยู่อาศัยในปี 2542 ต่ำที่สุดเป็นประวัติการณ์

นอกจากนี้ ทางภาครัฐบาลได้มีมาตรการกระตุ้นการซื้อขายที่อยู่อาศัย โดยจัดให้มี “โครงการสินเชื่อเคหะรวมใจ” ซึ่งเป็นสินเชื่อรูปแบบใหม่ที่มีการปรับเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยคงที่เป็นรอบๆ 3 หรือ 5 ปี และปรับใหม่ทุกรอบ 3 หรือ 5 ปีถัดไป โดยอัตราดอกเบี้ยจะกำหนดจากต้นทุนพันธบัตรบวกร้อยละ 2.5 ต่อปี และให้ ธอส. เป็นแกนนำรวมกับสถาบันการเงินอื่นๆ ในการปล่อยสินเชื่อซึ่งได้มีการออกพันธบัตรไปรวม 5 ครั้ง เป็นเงินจำนวนรวม 15,000 ล้านบาท โดยธนาคารอาคารสงเคราะห์ก็ได้มีการออกมาตรการให้ความช่วยเหลือลูกค้ารายย่อยอย่างต่อเนื่อง

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.)

ธนาคารมีการออกมาตรการให้ความช่วยเหลือลูกหนี้ที่มีปัญหาในการชำระหนี้ สำหรับลูกหนี้รายย่อย และลูกหนี้ประเภทแฟลตให้เช่า รวม 12 แนวทาง¹⁰ ให้ลูกหนี้เลือกใช้ได้ตาม

¹⁰รายงานการดำเนินมาตรการให้ความช่วยเหลือผู้มีปัญหาในการชำระหนี้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.), 10 ส.ค. 2542, มติคณะ กรรมการรัฐมนตรี.

ความสามารถชำระหนี้และความรุนแรงของปัญหา ตั้งแต่การขอผ่อนชำระเฉพาะดอกเบี้ย การลดเงินงวดผ่อนชำระ จนถึงการโอนหลักประกันชำระหนี้ให้ธนาคาร โดยมีการปรับปรุงแก้ไขหลักเกณฑ์ในแต่ละมาตรการต่อเนื่องจากปี 2540 เพื่อให้สามารถช่วยเหลือลูกหนี้ได้ในวงกว้างยิ่งขึ้นกว่าเดิม ดังรายละเอียดต่อไปนี้

- 1) การลดเงินงวดตามเงินต้นคงเหลือ
- 2) การทำข้อตกลงขอชำระหนี้ค้างตามความสามารถ
- 3) การอนุโลมลดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในวันที่ลูกหนี้ชำระเงิน
- 4) การขอผ่อนชำระตามเงินงวดเดิม
- 5) การผ่อนชำระต่ำกว่าเงินงวดปกติแต่ไม่ต่ำกว่าครึ่งงวด
- 6) การให้ลูกหนี้ชำระแต่ดอกเบี้ยประจำเดือน
- 7) การกู้เพิ่มเพื่อชำระดอกเบี้ยค้างชำระ
- 8) การขยายระยะเวลากู้ลดเงินงวด
- 9) การขอกู้ใหม่ไถ่ถอนหนี้เดิม
- 10) การโอนเปลี่ยนตัวลูกหนี้
- 11) การโอนทรัพย์สินชำระหนี้
- 12) การขายทรัพย์สินตามโครงการตลาดนัดซื้อขายบ้าน

ต่อมาเมื่อในปี พ.ศ. 2553 ประเทศไทยได้ประสบอุทกภัยอันเนื่องมาจากอิทธิพลของการเปลี่ยนแปลงสภาพอากาศ ซึ่งส่งผลให้เกิดอุทกภัยในหลายพื้นที่ และก่อให้เกิดความเสียหายต่อชีวิต และทรัพย์สิน ซึ่งในขณะนั้นสถาบันการเงินเฉพาะของรัฐจึงได้ออกมาตรการให้ความช่วยเหลือผู้ประสบอุทกภัยปี 2553¹¹ ดังนี้

¹¹ มาตรการให้ความช่วยเหลือผู้ประสบอุทกภัยปี 2550, รัฐบาลไทย, แหล่งที่มา //122.155.10.52 /index.php

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.)

1. ปรับเปลี่ยนไขในการผ่อนชำระ เพื่อเป็นการลดภาระผู้กู้
 - ลดอัตราดอกเบี้ยให้คงเหลือร้อยละ 1 ต่อปี นาน 6 เดือน
 - ผ่อนชำระเฉพาะดอกเบี้ยนาน 6 เดือน
 - หลังจาก 6 เดือน อัตราดอกเบี้ยและเงินงวดให้เป็นไปตามสัญญาเดิม
2. เงินกู้เพื่อซ่อมแซมทรัพย์สิน หรือปรับปรุงอาคาร หรือไถ่ถอนจำนอง
 - สูงสุดร้อยละ 100 ของราคาประเมินค่าก่อสร้าง หรือค่าซ่อมแซมอาคาร
 - คิดอัตราดอกเบี้ยปีแรกร้อยละ MRR-2 ต่อปี (MRR ณ ขณะนั้นเท่ากับ ร้อยละ 7.5 ต่อปี) หลังจากนั้นคิดอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัวพิเศษ ตามประกาศ ธนาคาร
3. การให้ความช่วยเหลือเป็นกรณีพิเศษ หากที่อยู่อาศัยได้รับความเสียหายทั้งหลัง จนไม่สามารถอยู่อาศัยได้ตามการตรวจสอบของธนาคาร จะพิจารณาปลดภาระหนี้เฉพาะภาระหนี้ตามยอดหนี้คงเหลือในส่วนของอาคาร โดยให้ลูกหนี้ผ่อนเฉพาะหนี้ในส่วนของที่ดินคงเหลือ (ถ้ามี) ในอัตราดอกเบี้ยตามสัญญาเดิม

ธนาคารออมสิน

1. กรณีลูกค้าสินเชื่อเดิมของธนาคาร ได้แก่ สินเชื่อเคหะ สินเชื่อโครงการธนาคารประชาชน และสินเชื่อธุรกิจห้องแถว ธนาคารจะให้ความช่วยเหลือดังนี้
 - 1) พักชำระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยสูงสุด 6 เดือน กรณีได้รับผลกระทบรุนแรง ให้พักชำระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยนาน 1 ปี
 - 2) เฉพาะลูกค้าสินเชื่อโครงการธนาคารประชาชน ให้ปรับลดอัตราดอกเบี้ยจากร้อยละ 1.00 เป็นร้อยละ 0.50 ต่อเดือน
2. กรณีประชาชนทั่วไป ทั้งที่สินเชื่อเดิมและลูกค้าสินเชื่อใหม่
 - 1) ให้กู้สินเชื่อเอนกประสงค์ เพื่อบรรเทาความเดือดร้อนในเบื้องต้น (การให้สินเชื่อโครงการประชาชน) โดยปรับลดอัตราดอกเบี้ยจากร้อยละ 1.00 เป็นร้อยละ 0.50 ต่อเดือน

- 2) ให้อู่สินเชื่อบำรุงขวัญ เพื่อนำไปซ่อมแซมทรัพย์สินที่ได้รับความเสียหายในวงเงินกู้สูงสุดไม่เกินรายละ 100,000 บาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR-1.75 ต่อปี (MLR ณ ขณะนั้นเท่ากับ 6.87 ต่อปี) โดยใช้บุคคลค้ำประกัน หรือหลักทรัพย์สินค้ำประกัน

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

1. พักชำระหนี้ 6 เดือน
2. ให้อู่เพิ่มสูงสุด 120% ของวงเงินเดิม โดยสูงสุดไม่เกิน 100% ของราคาประเมิน

สำหรับมาตรการช่วยเหลือในปี 2554 จากเหตุการณ์อุทกภัยครั้งใหญ่ นั้น สถาบันการเงินต่างๆ ได้มีมาตรการช่วยเหลือลูกหนี้ที่อยู่อาศัยที่ประสบภัยน้ำท่วม¹² เพื่อรักษาให้ลูกค้ำที่อยู่อาศัยของธนาคารได้รับผลกระทบน้อยที่สุด และเป็นการบรรเทาความเดือดร้อน และลดโอกาสในการเกิดหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ของลูกค้ำรายย่อยในอนาคต

ทั้งนี้ เมื่อเปรียบเทียบมาตรการทางการเงินทั้ง 3 ธนาคาร ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารออมสิน และธนาคารไทยพาณิชย์ ตั้งแต่ในช่วงที่เกิดภาวะเศรษฐกิจในปี 2540 และน้ำท่วมในช่วงปี 2551, 2553 และอุทกภัยใหญ่ในครั้งนี้จะพบว่า มาตรการของธนาคารอาคารสงเคราะห์ จะมีความหลากหลายของมาตรการให้เลือกใช้มากกว่า อันเนื่องมาจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ นั้น หน้าที่หลักคือปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยให้กับผู้กู้รายย่อย ดังนั้น จึงจะมีความชำนาญในการหาแนวทางในการจัดการปัญหาของลูกหนี้รายย่อยได้ตามความสามารถของลูกค้ำได้มากกว่า แต่อย่างไรก็ตาม มาตรการส่วนใหญ่ที่แต่ละธนาคารเลือกใช้ก็คล้ายคลึงกัน คือ ให้พักชำระเงินต้น และดอกเบี้ยกับให้วงเงินกู้เพิ่ม แต่ในส่วน of อัตราดอกเบี้ยจะแตกต่างกัน

ตารางที่ 2.4 เปรียบเทียบมาตรการทางการเงิน (ธนาคารอาคารสงเคราะห์, ธนาคารออมสิน และธนาคารไทยพาณิชย์)

	ธ.อ.ส.	ธ.ออมสิน	ธ.ไทยพาณิชย์
ปี 2540			
ปรับอัตราผ่อนชำระ			
- การลดเงินงวดตามเงินต้นคงเหลือ	✓		
- การทำข้อตกลงขอชำระหนี้ค้างตามความสามารถ	✓		✓
- การขอผ่อนชำระตามเงินงวดเดิม	✓		
- การผ่อนชำระต่ำกว่าเงินงวดปกติแต่ไม่ต่ำกว่าครึ่งงวด	✓		
- การให้ลูกหนี้ชำระแต่ดอกเบี้ยประจำเดือน	✓		
- การขยายระยะเวลากู้เงินงวด	✓		
ลดหนี้			
- การอนุโลมลดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในวันที่ลูกหนี้ชำระเงิน	✓		
- ลดเงินต้น และ/หรือดอกเบี้ย			
กู้เพิ่ม			
- การกู้เพิ่มเพื่อชำระดอกเบี้ยค้างชำระ	✓		
- การขอกู้ใหม่ไปก่อนหนี้เดิม	✓		
อื่นๆ			
- การโอนเปลี่ยนตัวลูกหนี้	✓		
- การโอนทรัพย์สินชำระหนี้	✓		✓
- การขายทรัพย์สินตามโครงการตลาดนัดซื้อขายบ้าน	✓		
- การแปลงหนี้เป็นหุ้นของลูกหนี้			✓
- การรับโอนส่วนได้เสียของเจ้าของ ของลูกหนี้			
ปี 2551 (นำท่วมภาคเหนือ)			
พักชำระหนี้			
- พักเงินต้นและดอกเบี้ย		✓	✓
- พักเงินต้น	✓		
ปรับอัตราผ่อนชำระ			
- ปรับลดค่างวด	✓		
- ขยายเวลาผ่อนชำระ			
กู้เพิ่ม	✓	✓	✓
ลดดอกเบี้ย	✓		
ปี 2553 (นำท่วมภาคอีสาน และใต้)			
พักชำระหนี้			
- พักเงินต้นและดอกเบี้ย	✓	✓	✓
- พักเงินต้น			
ปรับอัตราผ่อนชำระ			
- ปรับลดค่างวด			
- ขยายเวลาผ่อนชำระ			
กู้เพิ่ม	✓	✓	✓
ลดดอกเบี้ย	✓		
ปี 2554 (นำท่วมภาคเหนือ และกลาง)			
พักชำระหนี้			
- พักเงินต้นและดอกเบี้ย	✓	✓	✓
- พักเงินต้น		✓	
ปรับอัตราผ่อนชำระ			
- ปรับลดค่างวด		✓	
- ขยายเวลาผ่อนชำระ		✓	
กู้เพิ่ม	✓	✓	✓
ลดดอกเบี้ย	✓		✓

2.4 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

- เรื่อง : การศึกษาเปรียบเทียบการปรับโครงสร้างหนี้โครงการสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน : กรณีศึกษาบริษัทเงินทุนเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) บริษัท บริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย

ผู้แต่ง : พัฒนา สุภาวงศ์วณิช

หน่วยงาน : จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีที่แต่ง : 2545

วัตถุประสงค์ :

- 1) เพื่อศึกษาวิธีการปรับโครงสร้างหนี้สินเชื่อโครงการที่อยู่อาศัยที่เป็นเจ้าหนี้สถาบันการเงินของหน่วยงานของเอกชน รัฐบาล และหน่วยงานเฉพาะกิจโดยใช้วิธีการปรับโครงสร้างหนี้ของรพท. เป็นแนวทางการศึกษา
- 2) เพื่อเปรียบเทียบวิธีการปรับโครงสร้างหนี้ของเจ้าหนี้หน่วยงานเอกชน รัฐบาล และหน่วยงานเฉพาะกิจ
- 3) เพื่อศึกษาวิธีการปรับโครงสร้างหนี้ที่เป็นประโยชน์ และมีประสิทธิภาพ ในอนาคต

ผลการศึกษา : ทำการเปรียบเทียบแนวทางในการปรับโครงสร้างหนี้ ของรพท. 11 วิธีกับหน่วยงานทั้ง 3 แห่งที่เป็นเจ้าหนี้ โดยบริษัทเงินทุนเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทเอกชน เห็นว่าวิธีการปรับโครงสร้างหนี้ที่สำคัญที่สุด คือ วิธีลดหนี้ เงินต้น-ดอกเบี้ย และบริษัทบริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด กับบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย ที่เป็นหน่วยงานของรัฐได้ให้ความสำคัญ กับวิธีขยายระยะเวลาชำระหนี้ และวิธีลดอัตราดอกเบี้ย ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่ใช้วิธีการปรับโครงสร้างหนี้ 3-4 วิธี คือ 1. วิธีขยายระยะเวลาชำระหนี้ 2. วิธีลดหนี้ เงินต้น-ดอกเบี้ย 3. วิธีลดอัตราดอกเบี้ย 4. วิธีปลอดภาระหนี้ โดยวิธีลดหนี้เงินต้น-ดอกเบี้ย และวิธีลดอัตราดอกเบี้ยจะให้ความสำคัญเรื่องการลดภาระหนี้ของลูกหนี้เป็นหลัก ส่วนวิธีขยายระยะเวลาชำระหนี้ และวิธีปลอดภาระหนี้จะให้ความสำคัญกับเงื่อนไขการชำระหนี้

2. เรื่อง : แนวทางในการป้องกันและแก้ไขการค้างชำระหนี้สินเชื่อที่อยู่อาศัย : กรณีศึกษาธนาคารอาคารสงเคราะห์ สาขาบางใหญ่

ผู้แต่ง : กนกอร เหล่ากาแฝง

หน่วยงาน : จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีที่แต่ง : 2550

วัตถุประสงค์ :

- 1) ศึกษาสาเหตุการเกิดหนี้ค้างชำระสินเชื่อที่อยู่อาศัยของลูกหนี้สินเชื่อที่อยู่อาศัยธนาคารอาคารสงเคราะห์
- 2) เพื่อหาแนวทางในการป้องกัน และแก้ไขการเกิดหนี้ค้างชำระสินเชื่อที่อยู่อาศัยธนาคารอาคารสงเคราะห์

ผลการศึกษา : 1. สาเหตุของการค้างชำระ แบ่งเป็น 2 ส่วน คือ 1) ส่วนของผู้กู้เป็นปัญหาเรื่องความสามารถในการชำระหนี้เรื่องรายได้และรายจ่าย และ 2) ส่วนของการดำเนินการของธนาคารเป็นปัญหาในการให้บริการของพนักงานการประเมินความสามารถในการกู้ 2. ปัญหาในการติดตามหนี้ค้างชำระ แบ่งเป็นผู้กู้ไม่ติดต่อเมื่อได้รับเอกสาร และมาตรการในการแก้ไขการค้างชำระของธนาคารยังมีข้อจำกัด 3. แนวทางในการป้องกันการค้างชำระควรมีการปรับปรุงขั้นตอนการทำงานที่เกี่ยวกับการค้างชำระให้ดียิ่งขึ้น และ 4. แนวทางในการแก้ไขการค้างชำระ ควรพิจารณาบริษัทเอกชนเข้ามารับงาน ติดตามหนี้ และมาตรการประណอมหนี้ ควรมีการศึกษาการค้างชำระของสถาบันการเงินอื่นๆ เพื่อนำมาเปรียบเทียบและปรับปรุง

3. เรื่อง : ปัจจัยที่ทำให้เกิดหนี้ค้างชำระของสินเชื่อที่อยู่อาศัยในแต่ละระดับ LTV : กรณีศึกษาธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง

ผู้แต่ง : เกรียงไกร จิรกุลพรชัย

หน่วยงาน : จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีที่แต่ง : 2552

วัตถุประสงค์ :

- 1) เพื่อศึกษาปัจจัยที่ทำให้เกิดหนี้ค้างชำระของสินเชื่อที่อยู่อาศัย
- 2) เพื่อวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของปัจจัยที่ทำให้เกิดหนี้ค้างชำระของสินเชื่อที่อยู่อาศัยในแต่ละระดับ LTV
- 3) เสนอแนวทางในการพิจารณาสินเชื่อที่อยู่อาศัย เพื่อลดการเกิดหนี้ค้างชำระ

ผลการศึกษา : ปัจจัยที่ใช้ในการวิเคราะห์ได้แก่ เพศ อายุ สถานภาพ การศึกษา อาชีพ รายได้ ราคาหลักทรัพย์ การผ่อนชำระต่อเดือน Debt burden และจำนวนผู้กู้ทุกปัจจัยมีผลต่อการเกิดหนี้ค้างชำระ ยกเว้นราคาหลักทรัพย์ และเพศ ไม่มีผลต่อการเกิดหนี้ค้าง

ชำระส่วนปัจจัยรายได้จะมีผลต่อการค้างชำระมากที่สุด นอกจากนี้ได้มีการเสนอแนวทางในการลดการเกิดหนี้ค้างชำระ โดยพิจารณาจากสภาพโครงการโดยคัดเลือกโครงการที่มีศักยภาพสูง เช่นมีทำเลดี สาธารณูปโภคพร้อมสภาพคล่องสูง จะช่วยลดการเกิดหนี้ค้างชำระได้ เพราะตัวโครงการจะเป็นผู้คัดกรองคุณภาพของลูกค้าได้เป็นอย่างดี

เนื่องด้วย การศึกษาครั้งนี้เกี่ยวกับผลกระทบของสินเชื่อที่อยู่อาศัยหลังน้ำท่วมยังไม่มีงานวิจัยที่เกี่ยวข้องโดยตรง ทางผู้วิจัยจึงได้ทำการศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการค้างชำระหนี้, วินัยในการผ่อนชำระหนี้, การปรับโครงสร้างหนี้ และแนวทางในการป้องกันการหนี้ เพื่อศึกษาพฤติกรรมของลูกค้าในการผ่อนชำระหนี้ โดยพบว่าสาเหตุในการค้างชำระของลูกค้าหนี้ส่วนใหญ่เกิดจากปัญหาเรื่องรายได้ ซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการผ่อนชำระหนี้รายเดือน

นอกจากนี้ได้ทำการศึกษาเพิ่มเติมเกี่ยวกับแนวทางการจัดการหนี้สิน และการป้องกัน เมื่อลูกหนี้มีปัญหา ซึ่งจะทำการหามาตรการทางการเงินต่างๆ สำหรับลูกหนี้รายย่อยที่ต้องการปรับโครงสร้างหนี้ เพื่อให้สามารถผ่อนชำระได้ตามความสามารถปัจจุบัน อีกทั้งงานวิจัยในครั้งนี้จะทำการรวบรวมแนวทางการจัดการหนี้ค้างชำระต่างๆ มาเพื่อออกแบบแบบสอบถามสำหรับหามาตรการทางการเงินที่เหมาะสมกับลูกค้าแต่ละกลุ่ม

ตารางที่ 2.5 สรุปงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ผู้แต่ง / ปี	เกรียงไกร จิรกุลพรชัย/ 2552	กนกอร เหล่ากาแฝง/ 2550	พัฒนา สุภาวงศ์วณิช/ 2545
	ปัจจัยที่ทำให้เกิดหนี้ค้างชำระของสินเชื่อที่อยู่อาศัยในแต่ละระดับ LTV : กรณีศึกษา ธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง	แนวทางในการป้องกันและแก้ไขการค้างชำระหนี้สินเชื่อที่อยู่อาศัย : กรณีศึกษา ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สาขาบางใหญ่	การศึกษาเปรียบเทียบการปรับโครงสร้างหนี้โครงการสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน : กรณีศึกษาบริษัทเงินทุนเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) บริษัทบริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย
วัตถุประสงค์ :	<ol style="list-style-type: none"> 1) เพื่อศึกษาปัจจัยที่ทำให้เกิดหนี้ค้างชำระของสินเชื่อที่อยู่อาศัย 2) เพื่อวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของปัจจัยที่ทำให้เกิดหนี้ค้างชำระของสินเชื่อที่อยู่อาศัยในแต่ละระดับ LTV 3) เสนอแนวทางในการพิจารณาสินเชื่อที่อยู่อาศัย เพื่อลดการเกิดหนี้ค้างชำระ 	<ol style="list-style-type: none"> 1) ศึกษาสาเหตุการเกิดหนี้ค้างชำระหนี้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของลูกหนี้สินเชื่อที่อยู่อาศัย ธนาคารอาคารสงเคราะห์ 2) เพื่อหาแนวทางในการป้องกัน และแก้ไขการเกิดหนี้ค้างชำระหนี้สินเชื่อที่อยู่อาศัย ธนาคารอาคารสงเคราะห์ 	<ol style="list-style-type: none"> 1) เพื่อศึกษาวิธีการปรับโครงสร้างหนี้สินเชื่อโครงการที่อยู่อาศัยที่เป็นเจ้าหนี้สถาบันการเงินของหน่วยงานของเอกชน รัฐบาล และหน่วยงานเฉพาะกิจ โดยใช้วิธีการปรับโครงสร้างหนี้ ของธปท. เป็นแนวทางการศึกษา 2) เพื่อเปรียบเทียบวิธีการปรับโครงสร้างหนี้ของเจ้าหนี้หน่วยงานเอกชน รัฐบาล และหน่วยงานเฉพาะกิจ 3) เพื่อศึกษาวิธีการปรับโครงสร้างหนี้ที่เป็นประโยชน์ และมีประสิทธิภาพในอนาคต
กลุ่มตัวอย่าง	<ul style="list-style-type: none"> - กลุ่มผู้บริหารของธนาคาร - ลูกค้าสินเชื่อเคหะที่ได้รับอนุมัติเงินกู้ ที่เป็นหนี้ค้างชำระตั้งแต่ 1 วันขึ้นไป (2543-2552) 	<ul style="list-style-type: none"> - ลูกหนี้ค้างชำระของธอส.สาขาบางใหญ่ - พนักงานปฏิบัติงานติดตามหนี้ ฝ่ายบริหารหนี้ - ผู้บริหารฝ่ายงานต่างๆ ของธอส. 	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้บริหารของบริษัทเงินทุนเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) - ผู้บริหารของบริษัทบริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด - ผู้บริหารของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย
ผลการศึกษา :	ปัจจัยที่ใช้ในการวิเคราะห์ได้แก่ เพศ อายุ สถานภาพ การศึกษา อาชีพ รายได้ ราคาหลักทรัพย์ การผ่อนชำระต่อเดือน Debt burden และจำนวนผู้กู้ ทุกปัจจัยมีผลต่อการเกิดหนี้ค้างชำระ ยกเว้นราคาหลักทรัพย์ และเพศ ไม่มีผลต่อการเกิดหนี้ค้างชำระ ส่วนปัจจัยรายได้ จะมีผลต่อการค้างชำระมากที่สุด รวมถึงเสนอแนวทางในการลดการเกิดหนี้ค้างชำระ โดยพิจารณาจากสภาพโครงการ โดยคัดเลือกโครงการที่มีศักยภาพสูง เช่นมีทำเลดี สาธารณูปโภคพร้อม สภาพคล่องสูง จะช่วยลดการเกิดหนี้ค้างชำระได้ เพราะตัวโครงการจะเป็นผู้คัดกรองคุณภาพของลูกค้าได้เป็นอย่างดี	<ol style="list-style-type: none"> 1. สาเหตุของการค้างชำระ แบ่งเป็น 2 ส่วน คือ 1) ส่วนของผู้กู้ เป็นปัญหาเรื่องความสามารถในการชำระหนี้ และ 2) ส่วนของการดำเนินการของธนาคาร เป็นปัญหาในการประเมินความสามารถในการกู้ 2. ปัญหาในการติดตามหนี้ค้างชำระและมาตรการในการแก้ไขการค้างชำระของธนาคารยังมีข้อจำกัด 3. แนวทางในการป้องกันการค้างชำระ ควรมีการปรับปรุงขั้นตอนการทำงานในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการค้างชำระให้ดียิ่งขึ้น 4. แนวทางในการแก้ไขการค้างชำระ ควรพิจารณาบริษัทเอกชนเข้ามารับงานติดตามหนี้ และมาตรการประนอมหนี้ ควรศึกษามาตรการของสถาบันการเงินอื่นๆ เพื่อนำมาปรับปรุง 	เปรียบเทียบแนวทางในการปรับโครงสร้างหนี้ ของธปท. 11 วิธี กับหน่วยงานทั้ง 3 แห่ง ที่เป็นเจ้าหนี้ โดยบริษัทเงินทุนเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบ.เอกชน เห็นว่าวิธีการปรับโครงสร้างหนี้ที่สำคัญที่สุดคือ วิธีลดหนี้ เงินต้น-ดอกเบี้ย และบริษัทบริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด กับบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย ที่เป็นหน่วยงานรัฐบาล ให้มีความสำคัญกับวิธียายระยะเวลาชำระหนี้ และวิธีลดอัตราดอกเบี้ยตามลำดับ โดยส่วนใหญ่ใช้วิธีการปรับโครงสร้างหนี้ 3-4 วิธี คือ 1. วิธียายระยะเวลาชำระหนี้ 2. วิธีลดหนี้ เงินต้น-ดอกเบี้ย 3. วิธีลดอัตราดอกเบี้ย 4.วิธีปลอดภาระหนี้ โดยวิธีลดหนี้เงินต้น-ดอกเบี้ย และวิธีลดอัตราดอกเบี้ยจะให้ความสำคัญเรื่องการลดภาระหนี้ของลูกหนี้เป็นเกณฑ์ ส่วนวิธียายระยะเวลาชำระหนี้ และวิธีปลอดภาระหนี้ จะให้ความสำคัญกับเงื่อนไขการชำระหนี้

บทที่ 3

วิธีดำเนินการวิจัย

การดำเนินการศึกษาเรื่อง ผลกระทบสินเชื่อที่อยู่อาศัยหลังน้ำท่วม : กรณีศึกษาลูกค้าสินเชื่อที่อยู่อาศัยธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เพื่อศึกษาข้อมูลสินเชื่อของลูกค้าสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายเก่าของธนาคารไทยพาณิชย์ที่อยู่ในเขตอุทกภัย และขอรับมาตรการทางการเงิน จากธนาคาร โดยศึกษาผลกระทบทางเศรษฐกิจ, สาเหตุของผลกระทบทางรายได้หลังน้ำท่วม, อีกทั้งยังศึกษาแนวทางมาตรการทางการเงินที่เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้า โดยมีรายละเอียดและขั้น ตอนวิธีดำเนินการวิจัยดังนี้

3.1 ขอบเขตการศึกษา

แบ่งการวิเคราะห์ออกเป็น 2 ส่วน คือ วิเคราะห์ข้อมูลเชิงปริมาณ และเชิงคุณภาพ

การวิเคราะห์เชิงปริมาณ ศึกษาข้อมูลด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัย ได้แก่ ประเภทของหลักประกัน, จังหวัดที่ตั้งหลักประกัน, ระดับราคาบ้าน, วงเงินกู้, ยอดหนี้คงเหลือ และระยะเวลาผ่อนชำระที่ผ่านมาแล้ว ซึ่งเป็นข้อมูลของธนาคารได้มีการเก็บรวบรวมไว้ และมีข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถามของลูกค้าสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายเก่าของธนาคาร ซึ่งได้แก่ ผลกระทบต่อรายได้ของครอบครัวหลังน้ำท่วม, สาเหตุของผลกระทบทางรายได้, ค่าซ่อมแซมบ้าน, วัตถุประสงค์ในการซ่อมแซม, การขอรับมาตรการช่วยเหลือจากธนาคาร และมาตรการทางการเงินที่สนใจ เป็นข้อมูลเพิ่มเติมในการวิเคราะห์

การวิเคราะห์เชิงคุณภาพ ได้จากการสัมภาษณ์เชิงลึกจะเลือกสัมภาษณ์ผู้บริหารของธนาคารไทยพาณิชย์ และผู้เชี่ยวชาญทางด้านสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยโดยใช้วิธีการเลือกแบบเฉพาะเจาะจง โดยจะสัมภาษณ์เพื่อหาแนวทางของมาตรการทางการเงินที่เหมาะสมกับลูกค้าแต่ละกลุ่ม

ขอบเขตด้านพื้นที่

ศึกษากลุ่มลูกค้าสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารไทยพาณิชย์ที่หลักประกันตั้งอยู่ในเขตที่ประสบอุทกภัย และปัจจุบันยังเป็นลูกค้าสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคาร ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์

ขอบเขตด้านเนื้อหา

ศึกษาลักษณะของลูกค้าสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารไทยพาณิชย์ โดยศึกษาข้อมูลด้านสินเชื่อ, ข้อมูลทางเศรษฐกิจ, มาตรการทางการเงินที่ลูกค้าต้องการ รวมทั้งเสนอแนวทางของมาตรการทางการเงินที่เหมาะสมกับลูกค้าแต่ละกลุ่ม

3.2 วิธีดำเนินการวิจัย

3.2.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ประชากรกลุ่มที่ 1 ข้อมูลในการวิจัยเป็นข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) คือ ข้อมูลของลูกหนี้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารไทยพาณิชย์จากระบบของธนาคาร ณ สิ้นเดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2555 ซึ่งมีจำนวน 21,220 ราย โดยจะทำการศึกษาข้อมูลทั้งหมด

ประชากรกลุ่มที่ 2 ผู้วิจัยได้ออกแบบสอบถามโดยใช้ฐานลูกค้าสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายเก่าของธนาคารที่มีหลักประกันตั้งอยู่ในเขตอุทกภัยทั้งหมด จำนวน 116,730 รายตอบแบบสอบถามเพื่อหามาตรการทางการเงินที่เหมาะสม โดยกำหนดกลุ่มตัวอย่างใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างง่าย (Simple Random Sampling) โดยกำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างทางการศึกษา (Sampling size) โดยทฤษฎีการสุ่มตัวอย่างทางการศึกษาของ YAMANE ที่ระดับความเชื่อมั่น 95% และความคลาดเคลื่อน 5% จำนวน 400 ราย จาก 116,730 ราย ตามตารางที่ 3.1 โดยผู้วิจัยจะทำการ แจกแบบสอบถามจำนวน 500 ราย

ตารางที่ 3.1 ตารางของ Yamane

โดยจำนวนตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษาคั้งนี้ เสนอให้ใช้การกำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่าง กรณีระดับความเชื่อมั่นเป็น 95%

ขนาดประชากร	ขนาดตัวอย่างตามความคลาดเคลื่อน					
	±1%	±2%	±3%	±4%	±5%	±10%
500	-	-	-	-	222	83
1,000	-	-	-	385	288	91
1,500	-	-	638	441	361	94
2,000	-	-	718	476	333	95
2,500	-	1,250	769	500	345	96
3,000	-	1,364	811	517	353	97
3,500	-	1,458	843	530	359	97
4,000	-	1,538	870	541	364	98
4,500	-	1,607	891	549	367	98
5,000	-	1,667	909	556	370	98
6,000	-	1,765	938	566	375	98
7,000	-	1,842	959	574	378	99
8,000	-	1,905	976	580	381	99
9,000	-	1,957	989	584	383	99
10,000	5,000	2,000	1,000	588	385	99
15,000	6,000	2,143	1,034	600	390	99
20,000	6,667	2,222	1,053	606	392	100
25,000	7,143	2,273	1,064	610	394	100
50,000	8,333	2,381	1,087	617	397	100
100,000	9,091	2,439	1,099	621	398	100
> 100,000	10,000	2,500	1,111	625	400	100

โดยมีขั้นตอนในการแจกแบบสอบถามดังนี้

- 1) ครั้งที่ 1 จัดส่งแบบ Pretest คือ 140 ตัวอย่าง และแยกตามประชากรแต่ละกลุ่ม โดยการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบอิงทฤษฎีความน่าจะเป็นโดยการสุ่มตัวอย่างอย่างง่ายโดยมีขั้นตอนดังนี้

1. กำหนดกรอบการสุ่ม (Sampling Frame) ในการวิจัยครั้งนี้ คือ ใช้เลขที่บัญชีเงินกู้เป็นหน่วยสุ่ม (Sampling Unit)
2. นำข้อมูลเลขที่บัญชีเงินกู้แยกตาม 4 เขตพื้นที่ ได้แก่ เพชรเกษม, ดอนเมือง, รังสิต และ บางบัวทอง คัดลอกลงในโปรแกรมคอมพิวเตอร์สำเร็จรูป
3. ทำการสุ่มประชากรแต่ละโครงการ ดังนี้
 - 3.1 เรียงลำดับเลขที่บัญชีเงินกู้จากน้อยไปหามาก โดยใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์สำเร็จรูป จัดเรียงลำดับ
 - 3.2 นำจำนวนประชากรแต่ละโครงการจำนวน 35 รายแรกของแต่ละพื้นที่
 - 3.3 คัดลอกเลขที่บัญชีเงินกู้โดยนับช่วงลำดับการสุ่มในแต่ละพื้นที่
4. จัดส่งแบบสอบถามทางไปรษณีย์ โดยมีซองจดหมายสำหรับตอบกลับที่มีการจำหน่ายซองตามชื่อ และที่อยู่ของผู้วิจัย

2) ครั้งที่ 2 ได้มีการปรับคำถามเพื่อให้ง่ายต่อการกรอกข้อมูล จากเดิมที่เว้นช่องให้กรอกปรับมาเป็นกล่อง (Check Box) ให้เลือกทำเครื่องหมาย และมีการขยายพื้นที่ในกลุ่มตัวอย่าง โดยขยายพื้นที่เป็นจังหวัดในเขตภาคกลาง และได้มีการจัดส่งแบบสอบถามชุดแก้ไขให้กับหน่วยงานส่งเสริมความสัมพันธ์ลูกค้าสินเชื่อบุคคลที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นหน่วยงานที่มีการติดต่อกับลูกค้ารายเก่า เพื่อนัดเซ็นสัญญาเงินกู้ปรับอัตราดอกเบี้ย และได้ให้ลูกค้าตอบแบบสอบถามขณะที่มาเซ็นสัญญา

ประชากรกลุ่มที่ 3

ผู้บริหารของธนาคารไทยพาณิชย์ ที่มีความเชี่ยวชาญในการติดตามหนี้ และประเมินหนี้ของสินเชื่อบุคคลที่อยู่อาศัย โดยใช้วิธีการเลือกแบบเฉพาะเจาะจง

ประชากรกลุ่มที่ 4

ผู้เชี่ยวชาญทางด้านสินเชื่อบุคคลที่อยู่อาศัยโดยใช้วิธีการเลือกแบบเฉพาะเจาะจง โดยเลือกคุณกิตติ พัฒนพงศ์พิบูลประธานสมาคมสินเชื่อบุคคลที่อยู่อาศัย, อดีตรองผู้จัดการธนาคารแห่งประเทศไทย และอดีตกรรมการผู้จัดการธนาคารอาคารสงเคราะห์

3.2.2 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

สำหรับเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ คือแบบสอบถาม และแบบสัมภาษณ์ ซึ่งมีลักษณะคำถามทั้งปลายปิด และปลายเปิดมีจำนวน 10 ข้อ โดยมีรายละเอียดการสร้างดังนี้

- 1) **กำหนดตัวแปร** โดยนำมาจากการวิเคราะห์ทฤษฎี และแนวความคิดของงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการปรับโครงสร้างหนี้ที่แต่ละสถาบันการเงินต่างๆ ใช้
- 2) **สร้างแบบสอบถาม** โดยการนำตัวแปรที่ได้จากการศึกษามาทำการสร้างข้อคำถาม และตัวเลือก ซึ่งแบบสอบถามสำหรับกลุ่มตัวอย่างทั้ง 2 กลุ่มจะแตกต่างกัน

กลุ่มตัวอย่างที่ 1 ใช้ข้อมูลจากฐานข้อมูลทุติยภูมิของธนาคารไทยพาณิชย์ โดยหาปัจจัยที่มีผลต่อการขอรับมาตรการทางการเงิน

กลุ่มตัวอย่างที่ 2 แบบสอบถามมีทั้งลักษณะแบบปลายปิด (close-ended) และแบบปลายเปิด (open-ended) โดยผู้วิจัยได้ใช้แบบสอบถามที่สร้างขึ้นโดยมีโครงสร้างของแบบสอบถาม 3 ส่วนดังนี้

- ส่วนที่ 1 ข้อมูลด้านครอบครัว และที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ได้แก่ สถานที่ทำงานปัจจุบัน, อาชีพปัจจุบัน, รายได้รวมผู้กู้ต่อเดือน และลักษณะบ้านที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน
- ส่วนที่ 2 ข้อมูลด้านสถานการณ์น้ำท่วมของที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ได้แก่ ผลกระทบต่อรายได้, การรับมือในอนาคต, สาเหตุของผลกระทบของรายได้, ค่าซ่อมแซมบ้าน, วัตถุประสงค์ในการซ่อมแซม และแนวโน้มการย้ายที่อยู่อาศัย
- ส่วนที่ 3 มาตรการทางการเงินที่ลูกค้าเลือก และให้ความสนใจในอนาคต พร้อมข้อเสนอแนะอื่นๆ

กลุ่มตัวอย่างที่ 3 แบบสัมภาษณ์มีลักษณะเป็นแบบปลายเปิด (open-ended) เพื่อต้องการความคิดเห็นที่ได้มาจากกลุ่มตัวอย่างที่ 1 และ 2

กลุ่มตัวอย่างที่ 4 แบบสัมภาษณ์มีลักษณะเป็นแบบปลายเปิด (open-ended) เพื่อต้องการความคิดเห็น และข้อเสนอแนะที่เป็นบทสรุปของการข้อมูลที่ได้จากกลุ่มตัวอย่างที่ 1 - 3

3) **การทดสอบ (PRETEST)** โดยจัดเตรียมของจดหมายติดแสตมป์ ซึ่งมีกรำหน้าซอง 2 แบบ แบบแรกจำหน้าถึงผู้ตอบแบบสอบถามเพื่อส่งแบบสอบถามไปให้ แบบที่ 2 จำหน้าถึงผู้วิจัยเพื่อให้ผู้ตอบส่งแบบสอบถามกลับจำนวน 140 ราย คาดหวัง 40 ราย เพื่อนำมาแก้ไขคำถามที่มีข้อผิดพลาดให้ถูกต้องและเหมาะสม

4) **จัดพิมพ์แบบสอบถาม**

และกำหนดค่าตัวแปรแต่ละข้อแล้วเพื่อสะดวกในการวิเคราะห์ข้อมูล

5) **จัดส่งแบบสอบถาม** ให้นำหน่วยงานส่งเสริมความสัมพันธ์ลูกค้าสินเชื่อที่อยู่อาศัย เพื่อให้ลูกค้ารายเก่ากรอกแบบสอบถามขณะมาเซ็นสัญญาเงินกู้กับธนาคาร

3.3 วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล

เบื้องต้นทางผู้วิจัยคาดว่าจะใช้วิธีการส่งแบบสอบถามทางไปรษณีย์ไปยังกลุ่มตัวอย่างแล้วให้ผู้ตอบส่งแบบสอบถามตอบกลับทางไปรษณีย์ แต่เนื่องจากจำนวนผู้ที่ตอบแบบสอบถามกลับมามีจำนวนน้อยมาก จึงได้ทำการเปลี่ยนวิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล โดยมีรายละเอียดของขั้นตอนดังต่อไปนี้

ขั้นตอนที่ 1 ใช้ข้อมูลรายชื่อ และที่อยู่จากลูกหนี้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารไทยพาณิชย์ และมาติดต่อขอรับมาตรการทางการเงินจากธนาคาร โดย ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2555 ยังเป็น ลูกค้าสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคาร โดยขอรายชื่อ และที่อยู่เพื่อส่งแบบสอบถาม Pretest ซึ่งแบ่ง 4 เขตพื้นที่ ได้แก่ เพชรเกษม, ดอนเมือง, รังสิต และบางบัวทอง จำนวนพื้นที่ละ 35 ราย รวมทั้งหมด 140 ราย คาดหวังแบบสอบถามที่จะได้รับกลับจำนวน 40 ราย

ขั้นตอนที่ 2 ผู้วิจัยทำการส่งแบบสอบถาม Pretest รอบแรก วันที่ 25 มิถุนายน พ.ศ. 2555 จำนวน 140 ราย เนื่องจากแบบสอบถามที่ตอบกลับมามีแนวโน้มน้อยกว่าที่ต้องการโดยได้รับแบบสอบถามกลับมาจำนวน 25 ชุด* อีกทั้งพบว่ามีความติดขัดเนื่องจากมีการย้ายที่อยู่ และที่อยู่ผิด จำนวน 23 ฉบับ จึงได้ทำการติดต่อให้หน่วยงานส่งเสริมความสัมพันธ์ลูกค้าสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารที่ติดต่อกับลูกค้ารายเก่า กรณีลูกค้ามาเซ็นสัญญาเงินกู้เพื่อปรับอัตราดอกเบี้ย

เบี่ยงเบนเชื่อที่อยู่อาศัย โดยจะให้ลูกค้ำกรอกแบบสอบถามดังกล่าวไปในคราวเดียวกัน รวมแล้วจึงได้แบบสอบถาม Pretest 40 ชุด ตามที่คาดหวัง

ขั้นตอนที่ 3 ปรับปรุงแบบสอบถาม และดำเนินการส่งแบบสอบถามชุดจริง ให้กับหน่วยงานส่งเสริมความสัมพันธ์ลูกค้ำสินเชื่อที่อยู่อาศัย จำนวน 400 ชุด รวมระยะเวลาที่ใช้ในการเก็บข้อมูลประมาณ 1 เดือน โดยเริ่มเก็บข้อมูลระหว่างวันที่ 1 - 31 ตุลาคม 2555 โดยสามารถเก็บแบบสอบถามได้ตามจำนวนประชากรตัวอย่างที่ต้องการ 400 ชุด

ขั้นตอนที่ 4 ส่งแบบสอบถามเพิ่มเติมอีก 100 ชุด รวมเป็น 500 ชุด เพื่อให้ได้กลุ่มตัวอย่างที่ใกล้เคียงกับประชากรกลุ่มที่ 1

*หมายเหตุ ระหว่างการรอแบบสอบถาม Pretest ตอบกลับ ได้ใช้วิธีกระตุ้นการตอบแบบสอบถามโดยการให้โทรศัพท์ขอความร่วมมือในการตอบแบบสอบถาม และสัมภาษณ์ทางโทรศัพท์สำหรับผู้ที่ยินดีสละเวลาตอบเลย แต่ไม่ค่อยมีผู้ให้ความร่วมมือเท่าไรนัก เว้นแต่เป็นลูกค้ำที่ประกอบธุรกิจส่วนตัวที่สามารถตอบได้ แต่ลูกค้ำที่เป็นพนักงานบริษัทจะไม่สะดวกตอบแบบสอบถามในที่ทำงาน

3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล

เมื่อรวบรวมแบบสอบถามเรียบร้อยแล้ว ได้นำมาวิเคราะห์ตามรายละเอียด ดังนี้

1. ตรวจสอบความถูกต้องข้อมูล หากข้อมูลไม่สมบูรณ์จะให้เจ้าหน้าที่ลูกค้ำสัมพันธ์ไปดำเนินการสอบถามในข้อคำตอบที่ไม่สมบูรณ์อีกครั้ง ซึ่งดำเนินการในช่วงวันที่ 15 ตุลาคม - 15 พฤศจิกายน 2555 แต่เนื่องจากกลุ่มลูกค้ำเป้าหมายไม่ตรงกับภาพรวม จึงได้มีการแจกแบบสอบถามเพิ่มเติมอีก 100 ชุด ในระหว่างวันที่ 1 - 15 ธันวาคม 2555 รวมเป็น 500 ชุด

2. จัดทำคู่มือลงรหัส (coding) ในการวิเคราะห์ข้อมูล และลงรหัสข้อมูลในแบบลงรหัสข้อมูล และตรวจสอบความถูกต้องในการลงรหัสข้อมูล เพื่อเตรียมวิเคราะห์ข้อมูลด้วยโปรแกรมคอมพิวเตอร์สำเร็จรูป

3. วิเคราะห์ข้อมูลด้วยวิธีการทางสถิติโดยใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์สำเร็จรูป โดยวิธี

สถิติภาคบรรยาย (Descriptive Statistics) ได้แก่ จำนวนความถี่, ค่าร้อยละ โดยใช้สถิติวิเคราะห์ข้อมูลตัวแปรที่ละตัวในรูปตารางทางเดียว

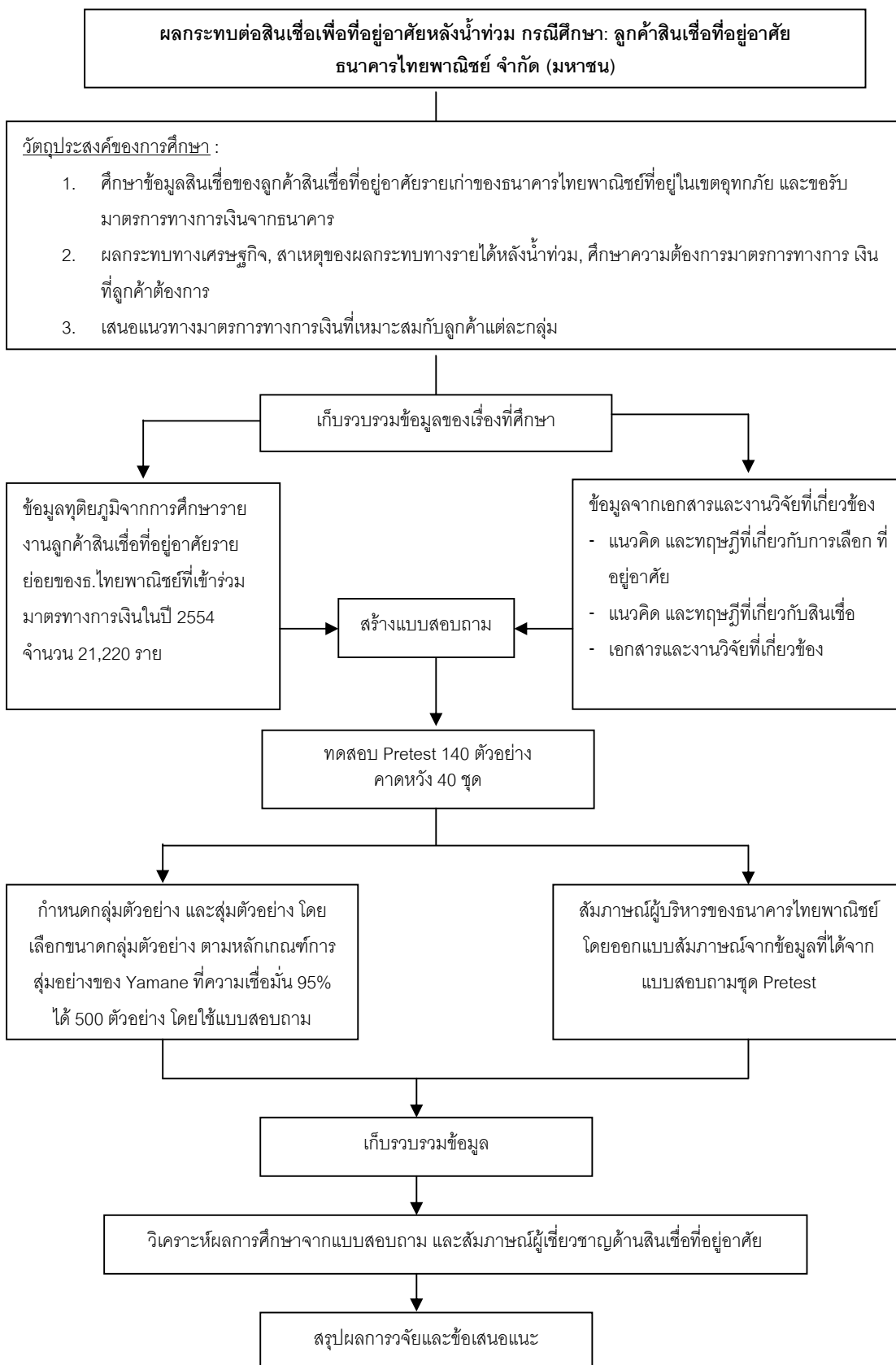
การหาค่าความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปร 2 ตัว มาพิจารณาพร้อมกันในรูปแบบตาราง 2 ทาง (Cross tabulation)

การหาค่าความสัมพันธ์ (Correlation)

3.5 สรุปวิเคราะห์ผล และประมวลผลสรุปการศึกษา

โดยนำเสนอการศึกษาในรูปแบบบรรยาย รวมทั้งเสนอแนวทางของมาตรการทางการเงินที่เหมาะสมแต่ละกลุ่มลูกค้า

แผนภูมิที่ 3.1 กระบวนการดำเนินงานวิทยานิพนธ์



ตารางที่ 3.2 กรอบแนวคิดงานวิจัย ผลกระทบต่อสินเชื่อที่อยู่อาศัยหลังน้ำท่วม : กรณีศึกษาลูกค้ำสินเชื่อที่อยู่อาศัยธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

วัตถุประสงค์	ตัวแปรหลัก	ตัวแปรรอง	ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง	เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย
1. ศึกษาข้อมูลสินเชื่อของลูกค้ำสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายเก่าของธนาคารไทยพาณิชย์ที่อยู่ในเขตอุทกภัย และขอรับมาตรการทางการเงินจาก ธนาคาร	ข้อมูลด้านสินเชื่อ	<ul style="list-style-type: none"> - ประเภทหลักประกัน - จังหวัด - ระดับราคาของบ้าน - วงเงินกู้ - ยอดหนี้คงเหลือ - ระยะเวลาผ่อนชำระที่ผ่านมาแล้ว 	ลูกค้ำสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อยของธ.ไทยพาณิชย์ที่เข้าร่วมมาตรการทางการเงินในปี 2554 จำนวน 21,220 ราย	ข้อมูลทุติยภูมิ
2. ผลกระทบทางเศรษฐกิจ, สาเหตุของผลกระทบทางรายได้หลังน้ำท่วม, ศึกษาความต้องการมาตรการทางการเงินที่ลูกค้ำต้องการ	- สภาพเศรษฐกิจ	<ul style="list-style-type: none"> - อาชีพ - รายได้ปัจจุบัน - ผลกระทบทางรายได้หลังน้ำท่วม - สาเหตุของผลกระทบทางรายได้ 	<ul style="list-style-type: none"> 1) ลูกค้ำสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อยของธ.ไทยพาณิชย์ที่เข้าร่วมมาตรการทางการเงินในปี 2554 จำนวน 21,220 ราย โดยมีขนาดกลุ่มตัวอย่าง 500 ราย 2) ผู้บริหารธนาคารไทยพาณิชย์ 3) ผู้เชี่ยวชาญด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัย 	แบบสอบถาม และแบบสัมภาษณ์
	- สถานการณ์น้ำท่วม	- ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม		
3. เสนอแนวทางมาตรการทางการเงินที่เหมาะสมกับลูกค้ำแต่ละกลุ่ม	- มาตรการทางการเงินปัจจุบัน	- มาตรการทางการเงินที่ลูกค้ำในแต่ละกลุ่มต้องการ		

บทที่ 4

ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทย และสินเชื่อที่อยู่อาศัยธนาคารไทยพาณิชย์

หลังจากที่ประเทศไทยประสบภาวะน้ำท่วมเมื่อปลายไตรมาส 4/2555 ที่ผ่านมานั้น ส่งผลกระทบต่อภาคอสังหาริมทรัพย์ทั้งที่อยู่อาศัยเปิดโครงการใหม่ และโครงการเดิมที่อยู่ระหว่างการขายในพื้นที่ตอนเหนือของกรุงเทพฯ และพื้นที่ภาคกลางเป็นเวลาหลายเดือน

อย่างไรก็ตาม ทางภาครัฐบาลก็ได้มีมาตรการ เพื่อบรรเทาปัญหาและฟื้นฟูสภาพภูมิภาคนั้นให้ประชาชนสามารถกลับมาใช้ชีวิตในบ้านของตนเองได้อย่างปกติได้เหมือนเดิม โดยรัฐบาล, ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และสถาบันการเงินก็ได้ประมาณการณ์ว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์ น่าจะกลับมาฟื้นตัวได้อีกครั้งประมาณไตรมาส 2/2556

4.1 สภาวะการแข่งขัน และการเติบโตด้านอสังหาริมทรัพย์

ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2555 ได้มีการประมาณการณ์ว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์จะหดตัวลงเล็กน้อย อันเนื่องมาจากสภาวะเศรษฐกิจ, สังคม และการเมือง แต่ส่วนใหญ่ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ และสถาบันการเงินที่ปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยก็ยังคงยืนเป้าหมายยอดขายหรือเป้าหมายสินเชื่อไว้เหมือนปี 2554 เพื่อรักษาการเติบโตของบริษัท

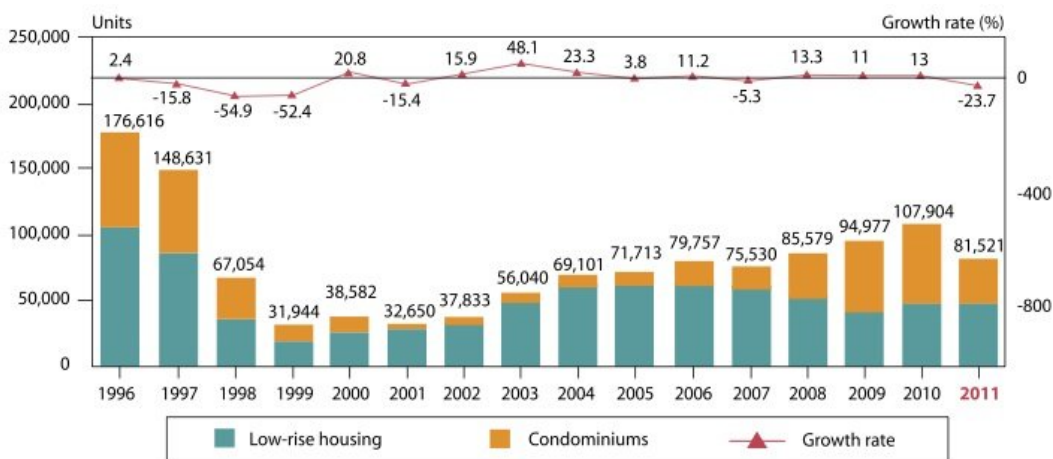
แต่เมื่อเข้ามาสู่ช่วงปลายไตรมาส 3/2555 รัฐบาลได้มีการประกาศพื้นที่ๆ ประสบภาวะน้ำท่วมส่งผลให้ภาคอุตสาหกรรมที่โดนน้ำท่วมโรงงานประกาศปิดชั่วคราว เนื่องจากถูกน้ำท่วมทำให้พนักงานในโรงงานขาดรายได้, ภาคเอกชนบางบริษัทในเขตพื้นที่ที่น้ำท่วมก็เริ่มปิดกิจการ, ประชาชนบางส่วนก็เริ่มย้ายออกจากที่อยู่อาศัย เนื่องจากประสบกับปัญหาทางด้านการเดินทางซึ่งทำให้มีค่าใช้จ่ายในการเช่าที่พักชั่วคราว และค่าใช้จ่ายด้านการเดินทางเพิ่มขึ้น

นอกจากนี้ เมื่อภาวะน้ำท่วมเริ่มขยายพื้นที่ขยับมาถึงปริมณฑล และกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นการทำเลที่อยู่อาศัย ส่งผลให้ภาคอสังหาริมทรัพย์ทั้งในส่วนของการเปิดตัวใหม่, ยอดโอนโครงการจัดสรร, ยอดที่อยู่อาศัยจดทะเบียน หรือแม้กระทั่งลูกค้ารายย่อยที่ขอสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย กับสถาบันการเงินลดลงอย่างชัดเจน อันเนื่องมาจากประชาชนส่วนใหญ่รู้สึกวิตกกังวลว่าที่อยู่อาศัยของตนเอง หรือบ้านที่มีการวางเงินจองซื้อไว้จะได้รับผลกระทบจากน้ำท่วม

ในส่วนของผู้ขายที่อยู่อาศัยใหม่, ยอดโอนกรรมสิทธิ์ก็ลดลงกว่าครึ่งเมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา สำหรับสถาบันการเงินที่ปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยก็เริ่มออกมาตราการ เพื่อช่วยเหลือลูกหนี้รายเก่า เพื่อบรรเทาปัญหาการค้างชำระหนี้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของลูกค้ารายย่อย

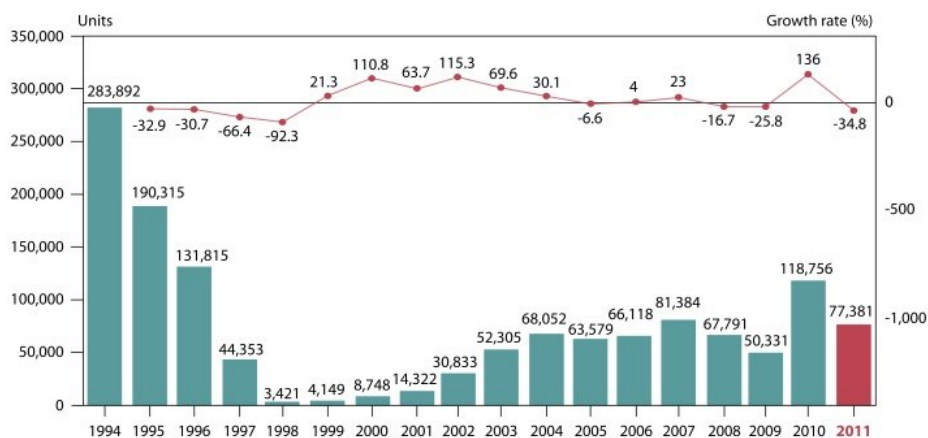
เมื่อดูจากแผนภูมิด้านล่างจะพบว่าในช่วงปี พ.ศ. 2554 มีที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จลดลงจากปี พ.ศ. 2553 เหลือ 81,521 หน่วย (ลดลงร้อยละ 23.7) เนื่องด้วยผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ได้น้อยลงจึงชะลอการสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ในไตรมาส 4/2554

แผนภูมิที่ 4.1 ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จในเขตกทม. - ปริมาณแสดงจำนวนหน่วย



Source : REIC Complied by : Research & Information Services Department

แผนภูมิที่ 4.2 จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ ในกทม. - ปริมาณ

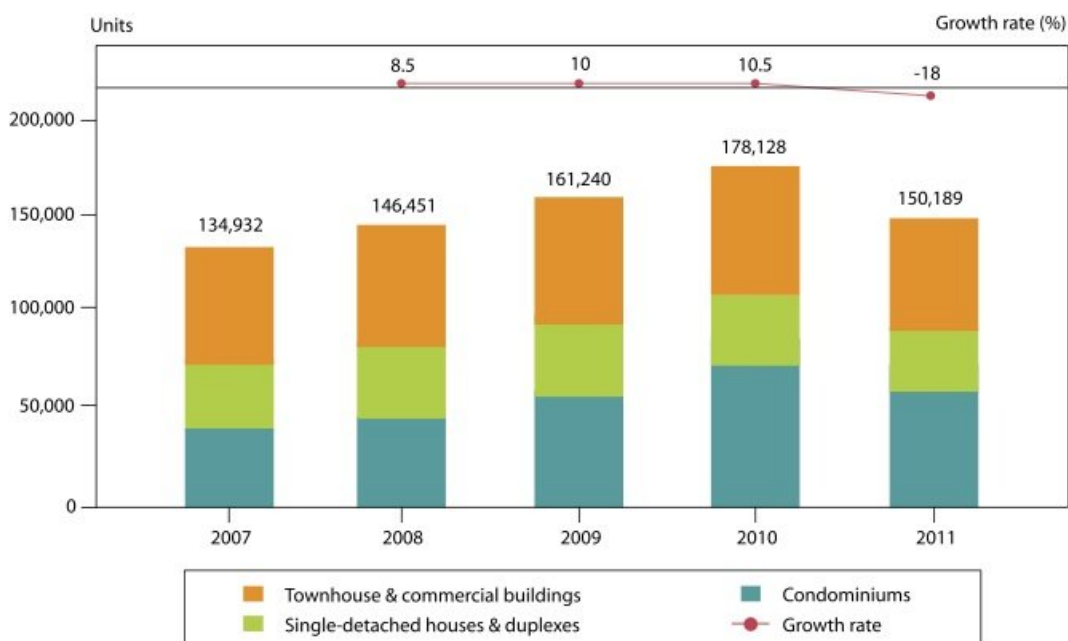


Source : AREA
Complied by : Research & Information Services Department

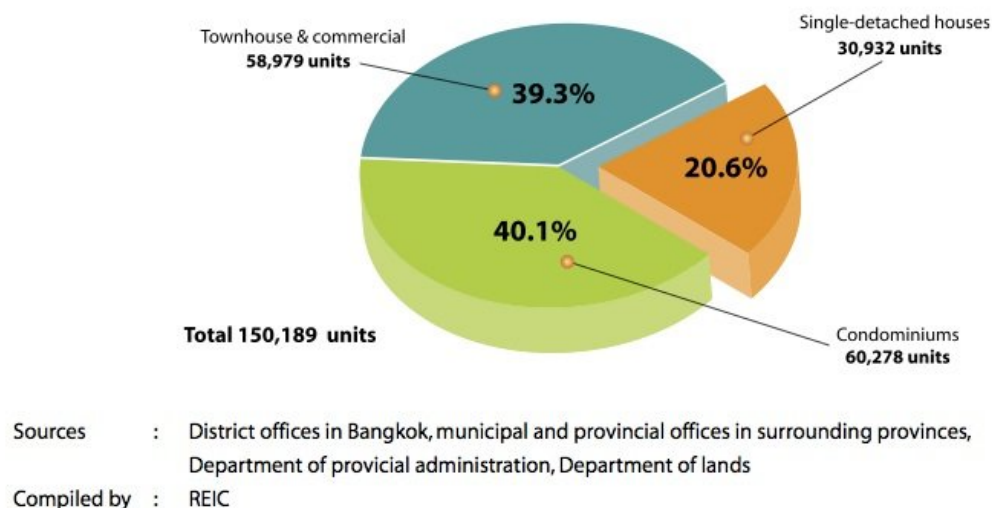
ในส่วนของที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ก็ลดลงเหลือแค่ 77,381 หน่วย จากปี พ.ศ. 2553 ที่ 118,756 หน่วย (ลดลงร้อยละ 22.9) เนื่องจากบรรยากาศไม่เอื้ออำนวยต่อการเปิดโครงการใหม่

สำหรับยอดโอนที่อยู่ออาศัยเมื่อดูตามประเภทที่อยู่ออาศัยพบว่าลดลงทุกประเภท แต่ส่วนใหญ่มจะลดลงที่ทาวน์เฮ้าส์, อาคารพาณิชย์ และคอนโด ส่วนบ้านเดี่ยวลดลงเล็กน้อย โดยสัดส่วนของทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์คิดเป็นร้อยละ 39.3 ของยอดโอนที่อยู่ออาศัย ส่วนคอนโดมิเนียม และบ้านเดี่ยว คิดเป็นร้อยละ 40.1 และร้อยละ 20.6 ตามลำดับ

แผนภูมิที่ 4.3 ยอดโอนที่อยู่ออาศัย แบ่งตามประเภทที่อยู่ออาศัย



แผนภูมิที่ 4.4 ยอดโอนที่อยู่อาศัย แบ่งตามประเภทที่อยู่อาศัย



4.2 ตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อยส่วนบุคคล

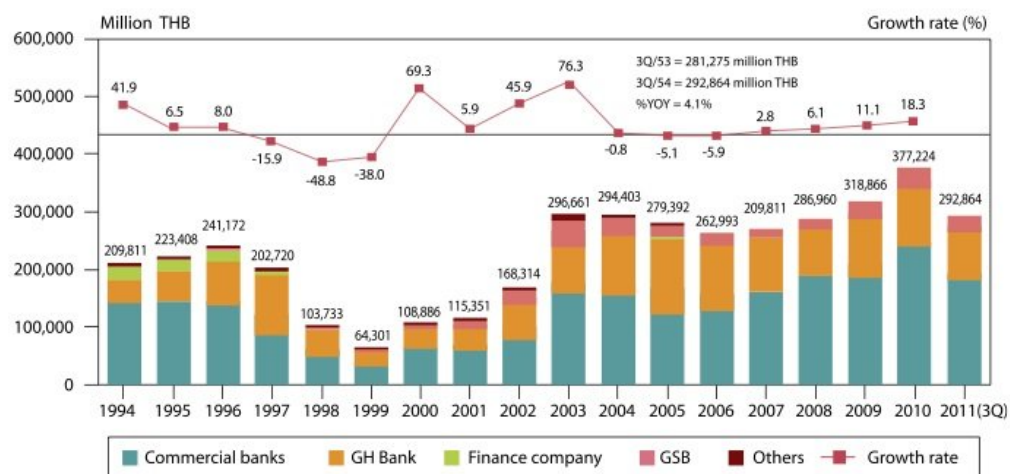
สถาบันการเงินที่ปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยก็ถือเป็นส่วนหนึ่งในการขับเคลื่อนที่อยู่อาศัยเช่นเดียวกัน โดยในปี 2554 มีสถาบันการเงินปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยไป 292,864 ลบ. (ม.ค.-ต.ค. 54) เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.1 เมื่อเทียบกับปี 2553 ซึ่งแม้ว่ายอดโอนที่อยู่อาศัยจะลดลงแต่สาเหตุหลักอาจเนื่องมาจากมีลูกค้าสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายเก่าย้ายจากธนาคารเดิมไปใช้ธนาคารอื่น (Refinance) หรือมีการขอสินเชื่อเพื่อซ่อมแซมที่อยู่อาศัยโดยใช้หลักประกันเดิมจำนวนเพิ่มเติม¹

ในส่วนของธนาคารพาณิชย์มีส่วนแบ่งตลาดลดลงร้อยละ 0.9 ลดลงเล็กน้อย โดยธนาคารออมสินซึ่งเป็นธนาคารเฉพาะกิจของรัฐส่วนแบ่งตลาดก็ลดลงร้อยละ 3 เช่นเดียวกัน ในขณะที่ส่วนแบ่งตลาดของธนาคารอาคารสงเคราะห์กลับเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 15.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

โดยทั้งปี 2554 สถาบันการเงินมียอดปล่อยสินเชื่อใหม่เป็นจำนวนถึง 375,536 ลบ. เมื่อเทียบกับปี 2553 ทั้งปีอยู่ที่ 377,224 ลบ. ลดลงร้อยละ 0.4

¹ Year-end floods slowed Thai housing market's growth, ASIA-PACIFIC HOUSING JOURNAL, VOLUME 6, NUMBER 19, APRIL-JUNE 2012

แผนภูมิที่ 4.5 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ของสถาบันการเงิน



- Remarks : 1. Retail loans (home purchases/individual construction but does not includes loan to developers).
 2. During 2003-2004, most loans were sold to the Secondary Market Corporation.
- Sources : BOT, GH Bank, GSB, NHA, Life Insurance Companies
- Compiled by : GH Bank's Research & Information Services Department (1988-2003) and REIC (2004-Present)

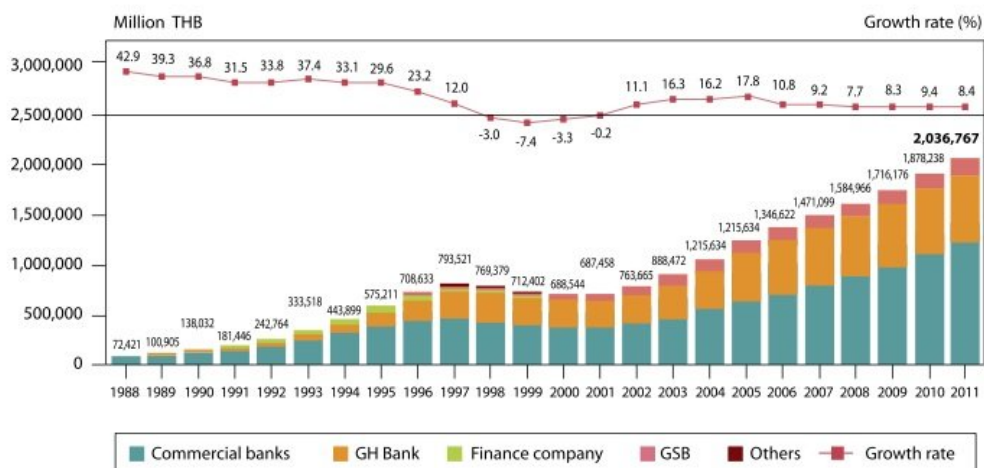
ตารางที่ 4.1 ปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายใหม่ แบ่งตามสถาบันการเงิน และส่วนแบ่งตลาด

	Commercial Banks	GH Bank	GSB	Others	Total
Whole year 2010 (Million Baht)	239,983	98,950	38,005	284	377,224
First three quarter 2010 (Million Baht)	180,445	71,279	29,315	235	281,275
First three quarter 2011 (Million Baht)	182,042	82,145	28,427	249	292,864
Expansion rate in comparison to first three quarter 2010 (%yoy)	0.9%	15.2%	-3.0%	6.0%	4.1%

Source : REIC

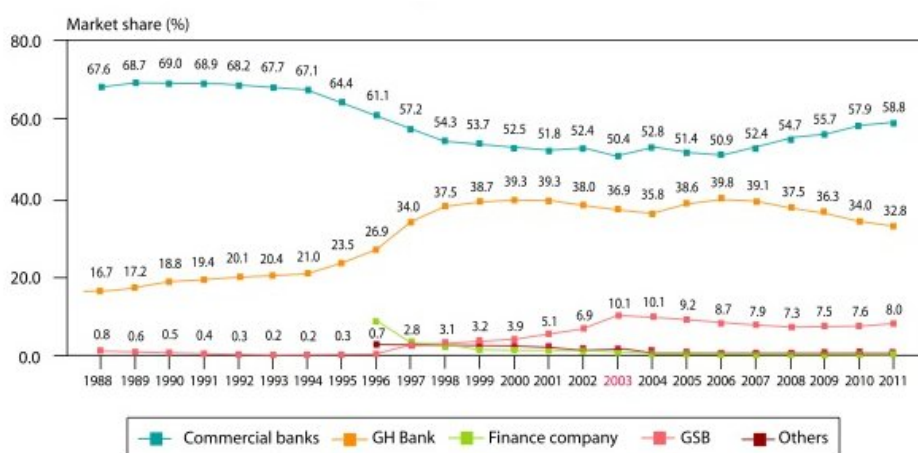
แม้ว่ายอดโอนที่อยู่อาศัยจะลดลงในช่วงไตรมาส 4/2554 แต่ปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับบุคคลทั่วไปคงค้างก็ยังคงเติบโตตามสภาวะตลาด โดยยอดสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อยคงค้าง ณ สิ้นปี 2554 อยู่ที่ 2,036,767 ลบ. ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.4 โดยธนาคารพาณิชย์มีส่วนแบ่งตลาดร้อยละ 59.0 ส่วนธนาคารอาคารสงเคราะห์มีส่วนแบ่งตลาดร้อยละ 33 ในขณะที่ธนาคารออมสินมีส่วนแบ่งตลาด ร้อยละ 7.7

แผนภูมิที่ 4.6 สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับบุคคลทั่วไปคงค้าง - สถาบันการเงิน



- Remarks : 1. The chart shows retail loans for individual purchases/construction (does not include developer's loans).
2. During 2003-2004, most loans were sold to Secondary Market Corporation.
- Sources : BOT, GH Bank, GSB, Life Insurance Companies, NHA

แผนภูมิที่ 4.7 สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับบุคคลทั่วไปคงค้าง แบ่งตามสถาบันการเงิน และส่วนแบ่งทางการตลาด



- Remarks : 1. The chart shows retail loans for individual purchases/construction (does not include developer's loans).
2. During 2003-2004, most loans were sold to Secondary Market Corporation.
- Sources : BOT, GH Bank, GSB, Life Insurance Companies, NHA

โดยภาพรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์มีการชะลอตัวลงอย่างรุนแรง โดยเฉพาะในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล เนื่องจากพื้นที่ที่ถูกน้ำท่วมส่วนใหญ่นอกจากเป็นพื้นที่เกษตรกรรม และอุตสาหกรรมแล้ว ยังเป็นแหล่งของที่อยู่อาศัย อาทิเช่น รังสิต, ลำลูกกา, ปทุมธานี, บางบัวทอง, บางใหญ่, นนทบุรี, บางพลัด, พุทธมณฑล และนครปฐม ซึ่งเป็นทำเลที่มีการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรค่อนข้างมาก ตั้งแต่ระดับกลางจนถึงระดับบนรวมทั้งแนวรถไฟฟ้าสายสีม่วง (บางใหญ่-บางซื่อ) ซึ่งเป็นทำเลเปิดใหม่ของโครงการอสังหาฯ ในแถบบางกรวยหรือทำเลแถบถนนราชพฤกษ์ ซึ่งเป็นทำเลที่มีการพัฒนาโครงการจัดสรรระดับบน เป็นต้น ซึ่งสถานการณ์น้ำท่วมส่งผลกระทบต่อบรรยากาศการซื้อขายที่อยู่อาศัย โดยรวมอย่างชัดเจน

สำหรับแนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยในปี พ.ศ. 2555 หลังจากสถานการณ์มหาอุทกภัยจะส่งผลกระทบต่อทั้งทางตรง และทางอ้อมต่อตลาดที่อยู่อาศัย โดยผลกระทบทางตรงที่ชัดเจนในด้านอุปทาน คือ การหดตัวของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จและจดทะเบียนใหม่ การเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยใหม่จากเดิมที่วางแผนไว้ในช่วงปลายปี พ.ศ.2554 เลื่อนไปเป็นช่วงต้นถึงกลางปี พ.ศ. 2555 เป็นต้น

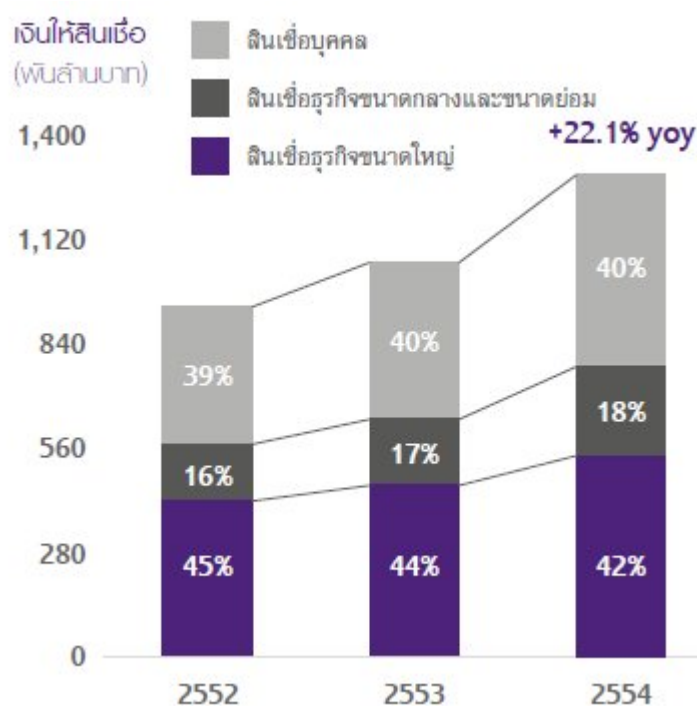
ส่วนด้านอุปสงค์ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย และขอกู้เงินเพื่อที่อยู่อาศัยจะลดลง ส่งผลให้เกิดการชะลอตัวของการทำนิติกรรมซื้อ - ขาย - โอน - จดทะเบียนเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี พ.ศ. 2554 แต่จะมีความต้องการของการกู้เงินเพื่อการซ่อมแซมปรับปรุง ที่อยู่อาศัยของตนเองที่เสียหายจากน้ำท่วมเพิ่มขึ้นแทนในไตรมาสแรกของปี 2555 สำหรับประชาชนที่ยังต้องการซื้อที่อยู่อาศัยอาจจะชะลอการตัดสินใจออกไป หรือใช้เวลาในการตัดสินใจมากขึ้นในการเลือกทำเลของที่ตั้งของโครงการที่อยู่อาศัย รวมทั้งให้ความสำคัญกับคุณภาพของโครงการมากขึ้น เพื่อให้เกิดความมั่นใจในระบบการรับมือ หากเกิดวิกฤตน้ำท่วมใหญ่ในอนาคต ในขณะที่ผู้ประกอบการจะพิจารณาปรับปรุงคุณภาพของพนักงานที่ประจำโครงการ และสร้างระบบป้องกันน้ำท่วม รวมถึงภัยธรรมชาติในรูปแบบอื่นๆ ด้วย

ส่วนผลกระทบทางอ้อมจากภาวะน้ำท่วมดังกล่าว ได้สร้างความเสียหายอย่างหนักในแง่ระบบเศรษฐกิจ ภาคอุตสาหกรรม ภาคอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งผลกระทบต่อรายได้ของประชาชน โดยการฟื้นฟูธุรกิจ และโรงงานที่ได้รับความเสียหายอาจต้องใช้ เวลา 3 – 6 เดือนกว่าจะกลับมาดำเนินธุรกิจได้ในระดับปกติ ในเบื้องต้นประชาชนที่ต้องซ่อมแซมที่อยู่อาศัย จะมีค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นของภาคครัวเรือน ทำให้ประชาชนบางส่วนเกิดการชะลอการตัดสินใจซื้อบ้านใหม่ ซึ่งจะทำให้ยอดซื้อ, ยอดโอน และยอดสินเชื่อที่อยู่อาศัย ปล่อยใหม่จะชะลอลงใน ไตรมาส 1 ปี พ.ศ. 2555

4.3 สินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อยส่วนบุคคลของธนาคารไทยพาณิชย์

ปริมาณการปล่อยสินเชื่อของธนาคารไทยพาณิชย์ในปี พ.ศ. 2554 ที่ผ่านมามีพบว่าธนาคาร ได้มีการปล่อยสินเชื่อบุคคลทุกประเภท (Retail) คิดเป็นร้อยละ 40 ของทั้งธนาคาร ซึ่งประกอบ ด้วยสินเชื่อเคหะ, สินเชื่อเช่าซื้อ และสินเชื่อประเภทอื่นๆ อาทิเช่น สินเชื่อส่วนบุคคล และบัตรเครดิต โดยคิดเป็นอันดับ 2 รองมาจากการปล่อยสินเชื่อให้กับธุรกิจขนาดใหญ่ที่ร้อยละ 42 (Wholesale) และอันดับสุดท้ายคือ การปล่อยสินเชื่อธุรกิจขนาดกลาง และขนาดย่อมที่ร้อยละ 18

แผนภูมิที่ 4.8 ปริมาณการปล่อยสินเชื่อของธนาคารไทยพาณิชย์



สำหรับหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ของธนาคารปัจจุบันมีประมาณ 36,200 ลบ. คิดเป็นร้อยละ 2.6 โดยประเภทธุรกิจที่มีหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ต่ำที่สุด คือ การให้สินเชื่อในกลุ่มลูกค้าบุคคลที่ร้อยละ 1.9

แผนภูมิที่ 4.9 สินเชื่อด้วยคุณภาพ แบ่งตามประเภทธุรกิจ



ตารางที่ 4.2 สินเชื่อจำแนกตามประเภทธุรกิจ และการจัดชั้น ณ วันที่ 31 ธ.ค. 54

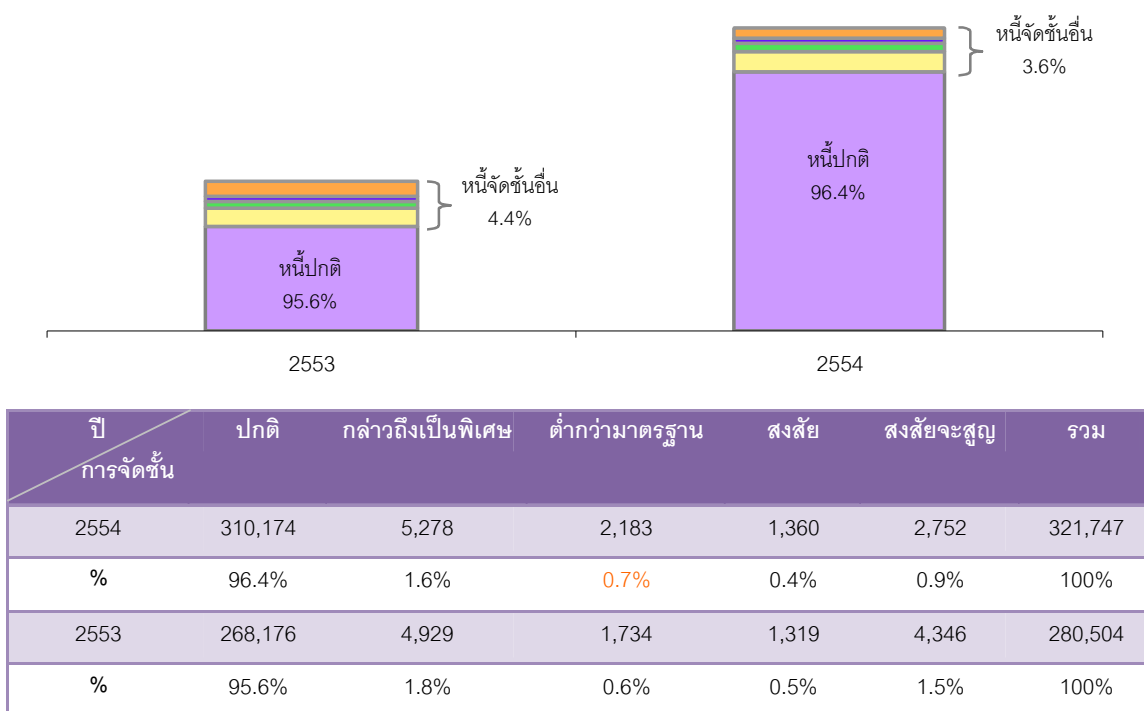
	งบการเงินเฉพาะธนาคาร											
	2554						2553					
	ปกติ	กล่าวถึงเป็นพิเศษ	ต่ำกว่ามาตรฐาน	สงสัย	สงสัย จะสูญเสีย	รวม*	ปกติ	กล่าวถึงเป็นพิเศษ	ต่ำกว่ามาตรฐาน	สงสัย	สงสัย จะสูญเสีย	รวม*
	(ล้านบาท)											
การเกษตรและเหมืองแร่	14,455	98	4	1	34	14,592	11,234	88	21	1	118	11,462
อุตสาหกรรมการผลิตและการพาณิชย์	445,491	3,638	1,025	4,020	13,973	468,147	374,760	15,700	4,687	2,179	13,696	411,022
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และการก่อสร้าง	90,100	976	873	19	1,419	93,387	70,498	2,080	153	38	2,165	74,934
การสาธารณสุข โภคและบริวาร	168,104	2,084	1,033	54	950	172,225	120,537	2,737	1,322	632	1,733	126,961
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย	310,174	5,278	2,183	1,360	2,752	321,747	268,176	4,929	1,734	1,319	4,346	280,504
อื่นๆ	195,215	3,217	1,043	336	465	200,276	134,326	2,192	734	259	551	138,062
รวม*	1,223,539	15,291	6,161	5,790	19,593	1,270,374	979,531	27,726	8,651	4,428	22,609	1,042,945

* เงินให้สินเชื่อสุทธิจากรายได้รอดักบัญชี

โดยปัจจุบันธนาคารมียอดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยคงค้างอยู่ที่ 321,747 ลบ. โดยส่วนใหญ่เป็นสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในสถานะปกติอยู่ที่ 310,174 ลบ. หรือร้อยละ 96.4 เมื่อเทียบกับปี 2553 ที่มีสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในสถานะปกติ ร้อยละ 95.6 หรือ 268,176 ลบ. แสดงให้เห็นว่าภาพรวมสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอยู่ในเกณฑ์ดี สัดส่วนของหนี้ปกติเพิ่มสูงขึ้นเล็กน้อยเมื่อเทียบกับภาพรวม สำหรับหนี้จัดชั้นอื่นรวมกันจึงลดลงจากร้อยละ 4.4 เหลือร้อยละ 3.6 แสดงว่าสถานการณ์น้ำท่วมไม่ได้ส่งผลกระทบต่อหนี้มีปัญหาของธนาคารมากเท่าไรนัก

แผนภูมิที่ 4.10 สัดส่วนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และการจัดชั้นหนี้

หน่วย : ล้านบาท



ทั้งนี้ เป็นผลอันเนื่องมาจากธนาคารแห่งประเทศไทยได้ออกมาตรการเพื่อให้ความช่วยเหลือลูกหนี้ที่ได้รับผลกระทบจากอุทกภัยให้คงสถานะลูกหนี้ที่อยู่ในระดับเดิมก่อนที่ประสบอุทกภัย โดยการให้ความช่วยเหลือลูกหนี้ข้างต้นให้ถือว่าเป็นการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ทั่วไป โดยถือว่ายอดหนี้คงเหลือที่ครบกำหนดให้ถูกจัดชั้นหนี้ตามวันที่ลูกหนี้ขอความช่วยเหลือจากธนาคาร

นอกจากนี้ ธนาคารได้มีมาตรการทางการเงินเพื่อให้ลูกค้าขอรับในช่วงประสบอุทกภัย ได้แก่ พักชำระหนี้ หรือกู้เพิ่ม ซึ่งส่วนใหญ่ลูกค้ารายย่อยจะเลือกใช้มาตรการพักชำระหนี้ ดังนั้น จึงไม่

ส่งผลกระทบต่อการจัดชั้นของลูกหนี้ (ธนาคารแห่งประเทศไทยยกเว้นมาตรฐานดังกล่าวเป็นพิเศษโดยธนาคารไม่ต้องจัดชั้นเป็นหนี้ชั้นที่ต่ำกว่า เพื่อเป็นการช่วยเหลือประชาชน)

ครั้งนี้ ทางผู้วิจัยได้ทำการศึกษามาตรการความช่วยเหลือของ 3 ธนาคารเพื่อนำมาเปรียบเทียบ และหามาตรการที่เหมาะสมกับลูกค้า โดยจะศึกษาจากธนาคารอาคารสงเคราะห์, ธนาคารออมสิน และธนาคารไทยพาณิชย์ ซึ่ง 3 ธนาคารมียอดสินเชื่อกค้าง ณ ปี 2554 รวมกันกว่า 1.0 ล้านล้านบาท โดยพบว่าธนาคารอาคารสงเคราะห์มีสัดส่วนของหนี้ระดับต่ำกว่าปกติรวมกันกว่า 1 แสนล้านบาท เนื่องจากเป็นธนาคารที่เน้นการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนในระดับล่าง – กลาง ซึ่งเป็นกลุ่มที่มีรายได้ไม่สูงนัก จึงมีปัญหาด้านหนี้มีปัญหาลูก และน่าจะมีมาตรการทางการเงินที่หลากหลายกว่าธนาคารพาณิชย์อื่น ซึ่งเหมาะสมแก่การนำมาศึกษาเปรียบเทียบมาตรการทางการเงินที่เหมาะสมกับลูกหนี้ต่อไป

ตารางที่ 4.3 ตารางเปรียบเทียบยอดสินค้าคงค้างจำแนกตามธนาคาร และการจัดชั้นหนี้

ธนาคาร	การจัดชั้นหนี้					
	ปี 2540					
	ปกติ	กล่าวถึงเป็นพิเศษ	ต่ำกว่ามาตรฐาน	สงสัย	สงสัยจะสูญ	รวม
ธอส.			n.a.			289,879.00
ออมสิน			n.a.			21,436.69
ไทยพาณิชย์			n.a.			81,705.37

	ปี 2542					
	ปกติ	กล่าวถึงเป็นพิเศษ	ต่ำกว่ามาตรฐาน	สงสัย	สงสัยจะสูญ	รวม
	ธอส.			n.a.		
ออมสิน			n.a.			39,150.00
ไทยพาณิชย์	62,556.00	2,273.00	2,393.00	4,737.00	18,575.00	90,534.00

	ปี 2551					
	ปกติ	กล่าวถึงเป็นพิเศษ	ต่ำกว่ามาตรฐาน	สงสัย	สงสัยจะสูญ	รวม
	ธอส.	515,914.74	20,099.05	11,187.73	16,867.63	56,239.92
ออมสิน	103,664.24	3,072.63	1,085.95	1,208.47	6,371.12	115,402.41
ไทยพาณิชย์	217,854.00	7,133.00	1,816.00	1,352.00	7,280.00	235,435.00

	ปี 2553					
	ปกติ	กล่าวถึงเป็นพิเศษ	ต่ำกว่ามาตรฐาน	สงสัย	สงสัยจะสูญ	รวม
	ธอส.	576,946.59	14,227.72	6,478.49	7,501.53	54,078.88
ออมสิน	134,559.90	2,719.56	695.82	923.48	4,504.71	143,403.47
ไทยพาณิชย์	268,176.00	4,929.00	1,734.00	1,319.00	4,346.00	280,504.00

	ปี 2554					
	ปกติ	กล่าวถึงเป็นพิเศษ	ต่ำกว่ามาตรฐาน	สงสัย	สงสัยจะสูญ	รวม
	ธอส.	591,113.77	31,363.47	6,898.80	7,123.36	47,262.15
ออมสิน	156,758.82	4,870.30	1,165.92	535.85	3,208.51	166,539.40
ไทยพาณิชย์	310,174.00	5,278.00	2,183.00	1,360.00	2,752.00	321,747.00

บทที่ 5

ผลการศึกษา

การศึกษาเรื่อง ผลกระทบสินเชื่อที่อยู่อาศัยหลังน้ำท่วม : กรณีศึกษาลูกค้าสินเชื่อที่อยู่อาศัยธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เพื่อศึกษาข้อมูลสินเชื่อของลูกค้าสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายเก่าของธนาคารไทยพาณิชย์ที่อยู่ในเขตอุทกภัย และขอรับมาตรการทางการเงินจากธนาคาร

โดยผู้วิจัยได้แบ่งส่วนการวิเคราะห์ออกเป็น 3 ส่วน รายละเอียดดังนี้

- 1) ส่วนที่ 1 เป็นการวิเคราะห์ข้อมูลทางด้านสังคม, สภาพเศรษฐกิจ, วงเงินสินเชื่อที่อยู่อาศัย และหลักประกันของลูกค้าสินเชื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นข้อมูลภายในของธนาคารไทยพาณิชย์
- 2) ส่วนที่ 2 เป็นการวิเคราะห์ข้อมูลที่ผู้วิจัย ได้ทำการแจกแบบสอบถามให้ลูกค้าสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายเก่า เมื่อมาขอปรับลดอัตราดอกเบี้ยกับธนาคาร จำนวน 500 ชุด
- 3) ส่วนที่ 3 คือ ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของธนาคารต่างๆ และนำข้อมูลข้างต้นไปปรึกษาผู้เชี่ยวชาญทางด้านสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
- 4) ส่วนที่ 4 คือ การสรุป และ วิเคราะห์

5.1 ข้อมูลของลูกค้าสินเชื่อที่อยู่อาศัย

ข้อมูลของลูกค้าสินเชื่อที่อยู่อาศัยเป็นการนำข้อมูลของลูกค้าสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายเก่าของธนาคารไทยพาณิชย์ที่ประสบอุทกภัย และได้ติดต่อมายังธนาคาร เพื่อขอรับมาตรการทางการเงินในปี พ.ศ. 2554 โดยมีจำนวนทั้งสิ้น 21,220 ราย ซึ่งเป็นข้อมูลที่ได้มาจากฐานข้อมูลของธนาคารไทยพาณิชย์

ในส่วนของลูกค้ารายเก่า จะทำการวิเคราะห์ข้อมูลทางด้าน

- สังคม : อาชีพ, ความสัมพันธ์ของอาชีพและรายได้
- สภาพเศรษฐกิจ : รายได้, ความสัมพันธ์ของรายได้ และหลักประกัน
- สินเชื่อที่อยู่อาศัย : วงเงิน, ยอดหนี้,
- หลักประกัน : จังหวัดที่ตั้งหลักประกัน, ประเภทหลักประกัน

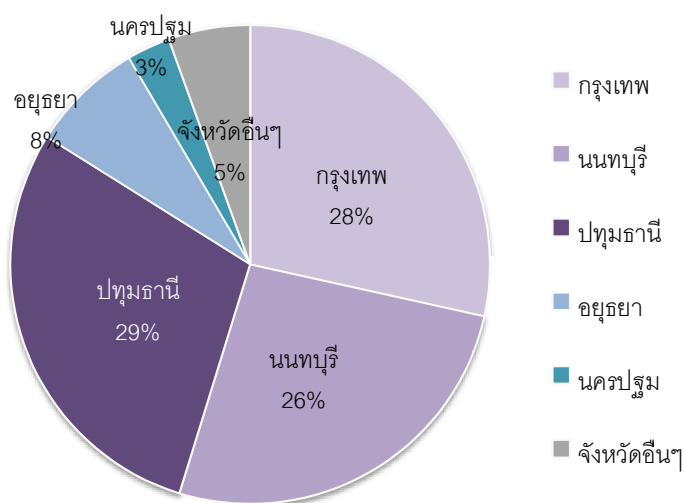
5.1.1 จังหวัดที่ตั้งของหลักประกัน

ลูกค้าส่วนใหญ่ที่มาขอรับมาตรการทางการเงินกับธนาคารร้อยละ 83 หลักประกันอยู่ในเขตกทม. และปริมณฑล หากพิจารณาจำนวนรายลูกหนี้ที่มีหลักประกันตั้งอยู่ในจังหวัดปทุมธานีมาขอรับมาตรการทางการเงินมากที่สุดถึงร้อยละ 29 หรือเกือบ 1 ใน 3 ของลูกค้าทั้งหมด แต่ถ้าดูตามยอดหนี้คงเหลือจะพบว่าเป็นลูกหนี้ที่มีหลักประกันตั้งอยู่ในกรุงเทพฯ มากที่สุด เนื่องจากราคาบ้านในกรุงเทพฯ จะมีราคาสูงกว่า

ตารางที่ 5.1.1 จังหวัดที่ตั้งของหลักประกัน

จังหวัด	จำนวนบัญชี	ยอดหนี้	%ราย	%ยอดหนี้
ปทุมธานี	6,189	10,185	29%	26%
กรุงเทพ	6,045	13,267	28%	34%
นนทบุรี	5,576	11,264	26%	28%
พระนครศรีอยุธยา	1,618	1,952	8%	5%
นครปฐม	625	971	3%	2%
อื่นๆ	1,167	1,891	5%	5%
รวม	21,220	39,529	100%	100%

แผนภูมิที่ 5.1.1 จังหวัดที่ตั้งของหลักประกัน



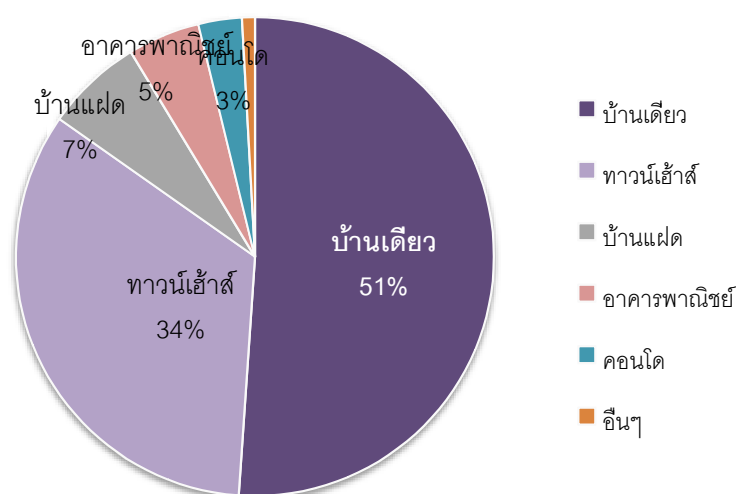
5.1.2 ประเภทของหลักประกัน

ลูกค้ากว่ากึ่งหนึ่งที่มาขอรับมาตรการทางการเงินกับธนาคาร หรือร้อยละ 51 เป็นหลักประกันประเภทบ้านเดี่ยว ส่วนที่เหลือรองลงมาอีกร้อยละ 34 เป็นหลักประกันประเภททาวน์เฮ้าส์ ร้อยละ 34% เห็นได้อย่างชัดเจนว่าส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยแนวราบที่ได้รับผลกระทบอย่างชัดเจน โดยมีลูกค้าที่มีหลักประกันเป็นแนวสูง หรือคอนโดมิเนียมมาขอรับมาตรการเพียงแค่อ้อยละ 3

ตารางที่ 5.1.2 ประเภทของหลักประกัน

ประเภทหลักประกัน	จำนวนบัญชี	ยอดหนี้	%ราย	%ยอดหนี้
บ้านเดี่ยว	10,842	26,013	51%	66%
ทาวน์เฮ้าส์	7,143	7,893	34%	20%
บ้านแฝด	1,392	2,212	7%	6%
อาคารพาณิชย์	1,036	1,994	5%	5%
คอนโด	624	1,139	3%	3%
อื่นๆ	183	278	1%	1%
รวม	21,220	39,529	100%	100%

แผนภูมิที่ 5.1.2 ประเภทของหลักประกัน



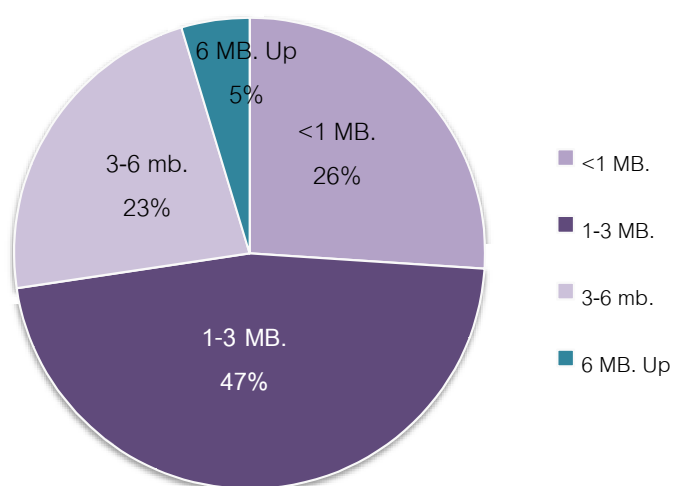
5.1.3 วงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

ลูกค้าร้อยละ 73 มีวงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยน้อยกว่า 3.0 ลบ. ซึ่งจะเป็นกลุ่มลูกค้าระดับล่างถึงกลาง โดยกลุ่มลูกค้าที่มีจำนวนมากที่สุดจะอยู่ที่วงเงินกู้ 1.0-3.0 ลบ. ถึงร้อยละ 47 แต่สัดส่วนของลูกค้าที่มียอดหนี้คงเหลือมากที่สุด คือ กลุ่มลูกค้าที่มีวงเงินกู้ 3.0 – 6.0 ลบ. ถึงแม้จะมีจำนวนลูกค้าเพียงแค่อ้อยละ 23

ตารางที่ 5.1.3 วงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

วงเงินกู้	จำนวนบัญชี	วงเงิน	%ราย	%ยอดหนี้
<1.0 ลบ.	5,527	2,241	26%	6%
1.0 – 3.0 ลบ.	9,882	15,006	47%	38%
3.0 – 6.0 ลบ.	4,820	15,731	23%	40%
6.0 ลบ. ขึ้นไป	991	6,551	5%	17%
รวม	21,220	39,529	100%	100%

แผนภูมิที่ 5.1.3 วงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย



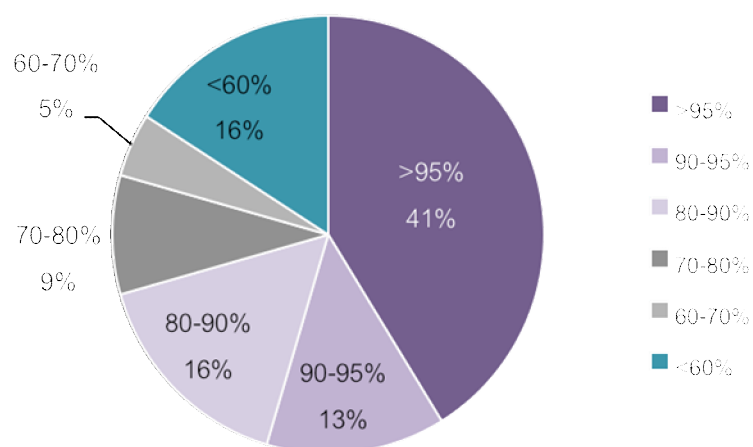
5.1.4 สัดส่วนสินเชื่อต่อราคาประเมิน

กลุ่มลูกค้าที่มาขอรับมาตรการทางการเงินมีการขอสินเชื่อต่อราคาประเมินมากกว่าร้อยละ 95 มากที่สุดถึงร้อยละ 41 โดยมียอดหนี้กว่า 2 หมื่นล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 52

ตารางที่ 5.1.4 สัดส่วนสินเชื่อต่อราคาประเมิน

LTAV	จำนวนบัญชี	วงเงิน	%ราย	%ยอดหนี้
>95%	8,739	20,524	41%	52%
90 - 95%	2,852	6,015	13%	15%
80 - 90%	3,393	6,190	16%	16%
70 - 80%	1,859	3,237	9%	8%
60 - 70%	994	1,599	5%	4%
<60%	3,382	1,963	16%	5%
รวม	21,220	39,529	100%	100%

แผนภูมิที่ 5.1.4 สัดส่วนสินเชื่อต่อราคาประเมิน



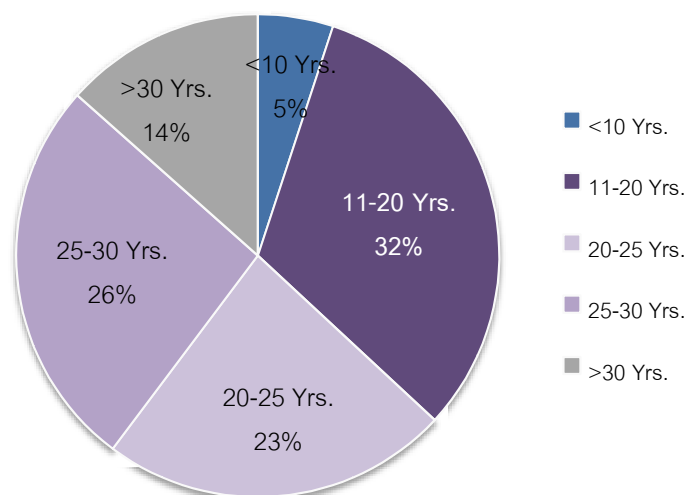
5.1.5 ระยะเวลาการผ่อนชำระ

กลุ่มลูกค้าที่มาขอรับมาตรการทางการเงินส่วนใหญ่ขอสินเชื่อเป็นระยะเวลา 10 - 20 ปีมากที่สุด ร้อยละ 32

ตารางที่ 5.1.5 ระยะเวลาการผ่อนชำระ

ระยะเวลาการผ่อนชำระ	จำนวนบัญชี	วงเงิน	%ราย	%ยอดหนี้
<10 ปี	1,073	996	5%	3%
10 – 20 ปี	6,761	10,493	32%	27%
20 – 25 ปี	4,951	10,623	23%	27%
25 – 30 ปี	5,587	12,294	26%	31%
>30 ปี	2,848	5,123	13%	13%
รวม	21,220	39,529	100%	100%

แผนภูมิที่ 5.1.5 ระยะเวลาการผ่อนชำระ



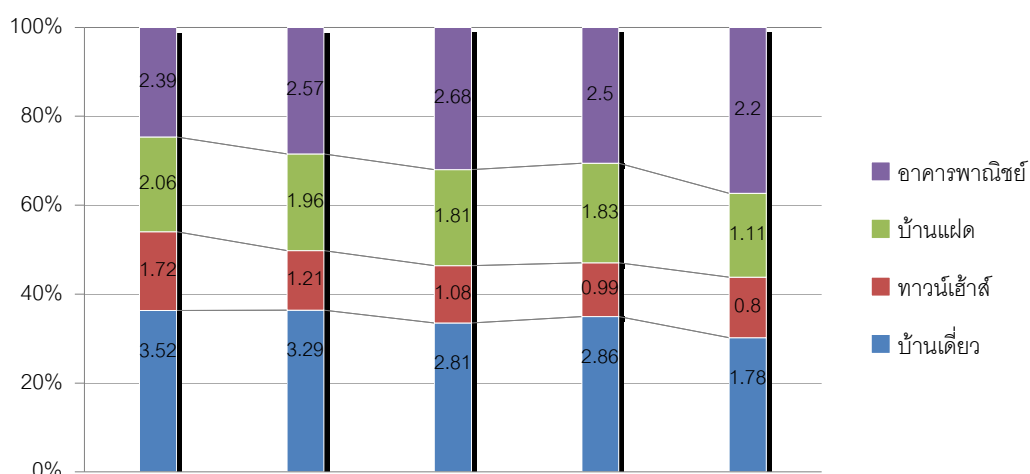
5.1.6 ราคาเฉลี่ยของแต่ละประเภทหลักประกัน

พบว่าราคาเฉลี่ยหลักประกันของผู้ที่ขอรับมาตรการทางการเงินอยู่ที่ 2.32 ล้านบาท ซึ่งราคาบ้านในจังหวัดปทุมธานีที่มีลูกค้ามาขอรับมาตรการมากที่สุดจะมีราคาบ้านเฉลี่ยจะอยู่ที่ 2.09 ล้านบาท ซึ่งสอดคล้องตามพื้นที่ที่หลักประกันในพื้นที่รอบนอกกรุงเทพออกไปจะมีราคาซื้อขายที่ถูกลงตามราคาที่ดิน

ตารางที่ 5.1.6 ราคาเฉลี่ยของแต่ละประเภทหลักประกัน

จังหวัด	บ้านเดี่ยว	ทาวน์เฮ้าส์	บ้านแฝด	อาคารพาณิชย์	รวม
กรุงเทพ	3.52	1.72	2.06	2.39	2.63
นนทบุรี	3.29	1.21	1.96	2.57	2.54
ปทุมธานี	2.81	1.08	1.81	2.68	2.09
นครปฐม	2.86	0.99	1.83	2.50	1.99
พระนครศรีอยุธยา	1.78	0.80	1.11	2.20	1.42
รวม	3.07	1.28	1.85	2.49	2.32

แผนภูมิที่ 5.1.6 ราคาเฉลี่ยของแต่ละประเภทหลักประกัน



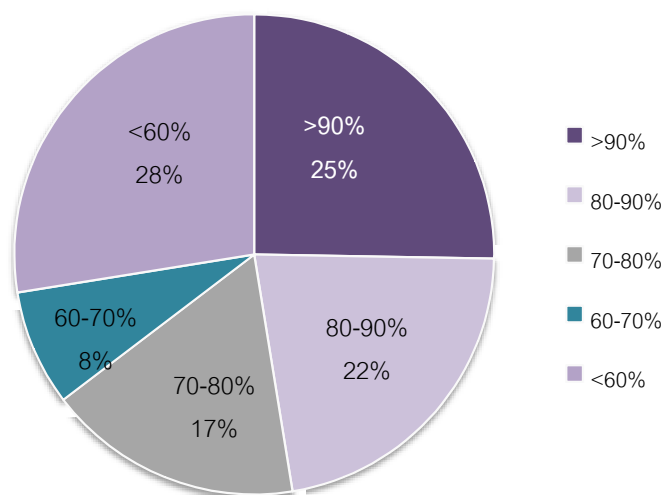
5.1.7 ยอดหนี้คงเหลือของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

โดยลูกค้าส่วนใหญ่ที่มาขอรับมาตรการทางการเงินกับธนาคารร้อยละ 47 มียอดหนี้คงเหลือกับธนาคารมากกว่าร้อยละ 80 ของวงเงินกู้เดิม โดยยอดหนี้คิดเป็นร้อยละ 65 ของทั้งหมด

ตารางที่ 5.1.7 ยอดหนี้คงเหลือของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

%ยอดหนี้คงเหลือ/ วงเงิน	จำนวนบัญชี	วงเงิน	%ราย	%ยอดหนี้
>90%	5,363	14,525	25%	37%
80 - 90%	4,704	10,873	22%	28%
70 - 80%	3,652	7,145	17%	18%
60 - 70%	1,659	2,914	8%	7%
<60%	5,842	4,071	28%	10%
รวม	21,220	39,529	100%	100%

แผนภูมิที่ 5.1.7 ยอดหนี้คงเหลือของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย



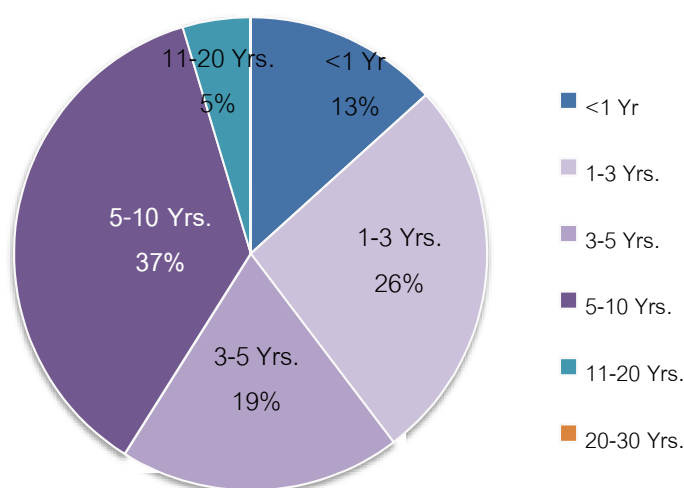
5.1.8 ระยะเวลาที่ผ่านมาแล้ว

โดยภาพรวมลูกค้าร้อยละ 42 เป็นกลุ่มที่มีการผ่อนชำระมาน้อยกว่า 3 ปี รองลงมาคือลูกค้าที่ผ่อนมาแล้ว 3-5 ปี หรือร้อยละ 20 สำหรับลูกค้าที่ผ่อนมากกว่า 10 ปีขึ้นไป มีเพียงร้อยละ 6 ที่มาขอ รับมาตรการทางการเงิน

ตารางที่ 5.1.8 ระยะเวลาที่ผ่อนมาแล้ว

ระยะเวลาที่ผ่อนมาแล้ว	จำนวนบัญชี	วงเงิน	%ราย	%ยอดหนี้
<1 ปี	2,823	7,649	13%	19%
1 – 3	5,595	11,283	26%	29%
3 – 5	4,088	7,071	19%	18%
5 - 10	7,730	12,751	36%	32%
11 - 20	980	767	5%	2%
20 - 30	4	8	0%	0%
รวม	21,220	39,529	100%	100%

แผนภูมิที่ 5.1.8 ระยะเวลาที่ผ่านมาแล้ว



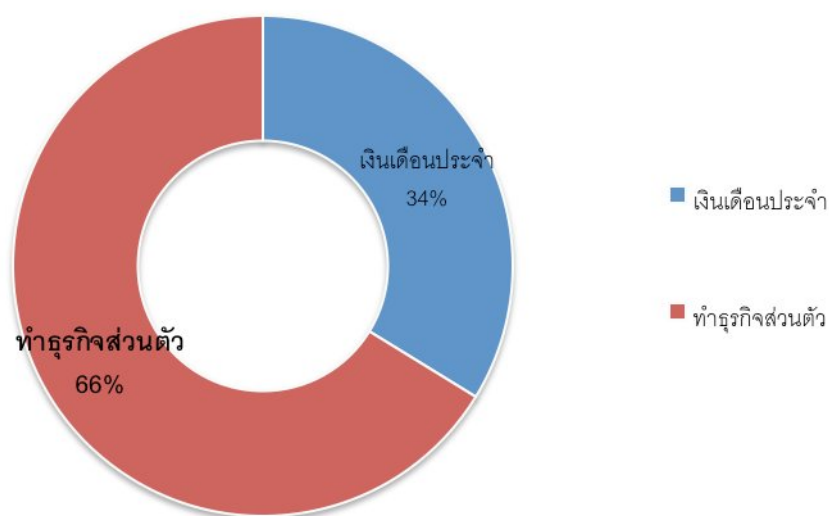
5.1.9 ประเภทของกลุ่มลูกค้า

ลูกค้าร้อยละ 66 เป็นกลุ่มที่ทำธุรกิจส่วนตัว ซึ่งจะได้รับผลกระทบทั้งทางตรงและทางอ้อมต่อธุรกิจของบริษัท อาทิเช่น ยอดขาย, สถานประกอบการบริการ ส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 34 เป็นกลุ่มลูกค้าประเภทเงินเดือนประจำ

ตารางที่ 5.1.9 ประเภทของกลุ่มลูกค้า

ประเภทลูกค้า	จำนวนบัญชี	วงเงิน	%ราย	%ยอดหนี้
ทำธุรกิจส่วนตัว	14,054	23,777	66%	60%
เงินเดือนประจำ	7,166	15,752	34%	40%
รวม	21,220	39,529	100%	100%

แผนภูมิที่ 5.1.9 ประเภทของกลุ่มลูกค้า



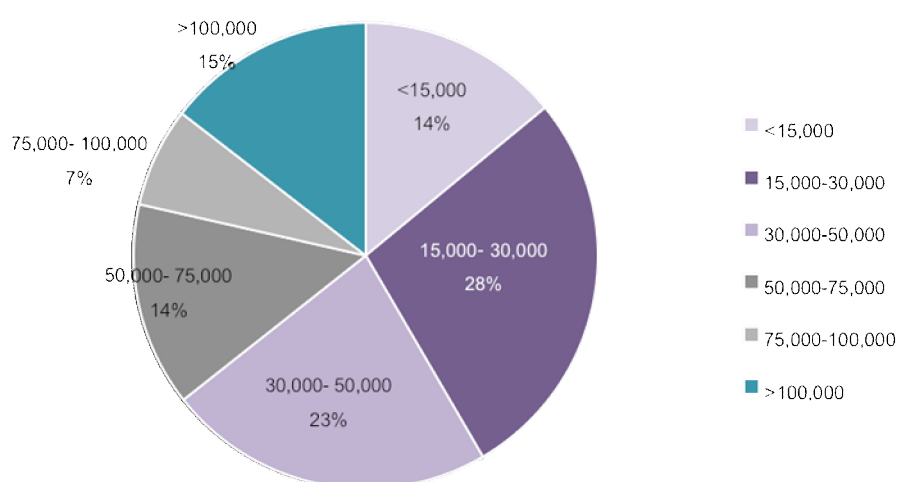
5.1.10 ระดับรายได้

ลูกค้าที่มีระดับรายได้ 100,000บาทขึ้นไป ที่มาขอรับมาตรการกับธนาคารสูงสุด ซึ่งสอดคล้องกับอาชีพธุรกิจส่วนตัวที่มีรายได้สูง และกลุ่มรองลงมาคือ ระดับรายได้ 15,000-30,000บาท และ 30,001-50,000 บาทต่อเดือน ที่มาขอรับมาตรการกับธนาคารในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน คือ ร้อยละ 20 และ 21 ตามลำดับ

ตารางที่ 5.1.10 ระดับรายได้

รายได้	จำนวนบัญชี	วงเงิน	%ราย	%ยอดหนี้
<15,000 บาท	2,980	3,333	14%	8%
15,000 – 30,000 บาท	5,845	8,081	28%	20%
30,001 – 50,000 บาท	4,836	8,271	23%	21%
50,001 – 75,000 บาท	3,006	6,399	14%	16%
75,001 – 100,000 บาท	1,466	3,638	7%	9%
100,000 บาทขึ้นไป	3,087	9,806	15%	25%
รวม	21,220	39,529	100%	100%

แผนภูมิที่ 5.1.10 ระดับรายได้



5.2 การวิเคราะห์ข้อมูลจากแบบสอบถาม

สำหรับข้อมูลจากแบบสอบถามผู้วิจัยได้ทำการรวบรวมข้อมูลโดยให้ลูกค้าสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มาติดต่อขอสินเชื่อเพื่อผู้ประสบภัยจากธนาคาร (Soft Loan) ได้กรอกแบบสอบถามขณะที่มาเซ็นสัญญาปรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้กับธนาคาร และได้แบบสอบถามที่นำมาทำการวิเคราะห์ 500 ชุด ดังนี้

ในการวิเคราะห์ได้มีการแบ่งส่วนการวิเคราะห์เป็น

ส่วนที่ 1 ลักษณะทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง

ส่วนที่ 2 ข้อมูลสถานการณ์น้ำท่วมปีพ.ศ. 2554 ของที่อยู่อาศัย

ส่วนที่ 3 มาตรการทางการเงินที่ลูกค้าสนใจ

5.2.1 ลักษณะทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง

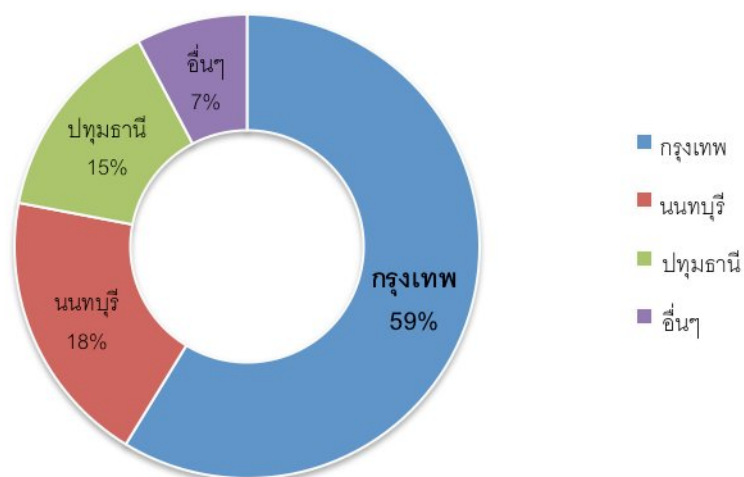
5.2.1.1 จังหวัดที่ตั้งของที่อยู่อาศัย

ในภาพรวมของกลุ่มตัวอย่างพบว่าร้อยละ 59 มีที่อยู่อาศัยตั้งอยู่ในกทม. รองลงมาคือนนทบุรี, ปทุมธานี และจังหวัดอื่นๆ

ตารางที่ 5.2.1.1 จังหวัดที่ตั้งของที่อยู่อาศัย

จังหวัดที่อยู่อาศัย	จำนวน	%
กรุงเทพ	298	59%
นนทบุรี	91	18%
ปทุมธานี	74	15%
อื่นๆ	37	7%
รวม	500	100%

แผนภูมิที่ 5.2.1.1 จังหวัดที่ตั้งของที่อยู่อาศัย



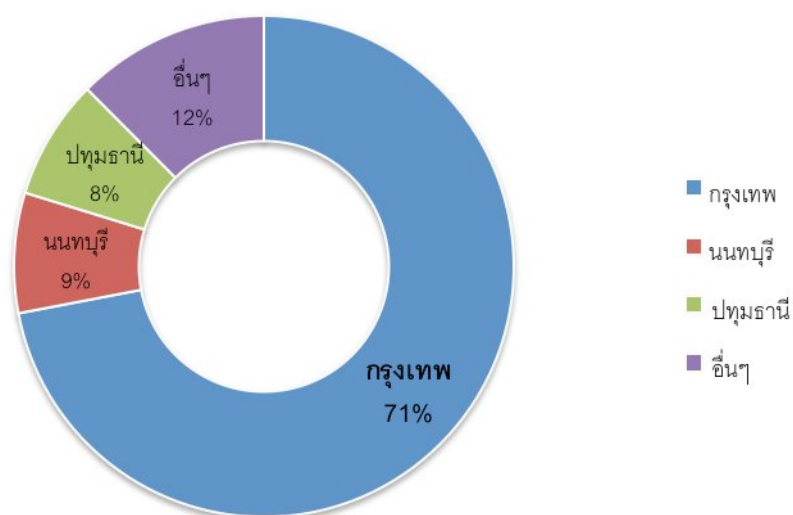
5.2.1.2 จังหวัดที่ตั้งของสถานที่ทำงาน

สำหรับจังหวัดที่ตั้งของสถานที่ทำงานพบว่าส่วนใหญ่ร้อยละ 72 หรือคิดเป็นกว่า 3 ใน 4 ของกลุ่มตัวอย่างทำงานอยู่ในกทม.

ตารางที่ 5.2.1.2 จังหวัดที่ตั้งของสถานที่ทำงาน

จังหวัดที่ทำงาน	จำนวน	%
กรุงเทพ	355	71%
นนทบุรี	44	9%
ปทุมธานี	40	8%
อื่นๆ	39	12%
รวม	500	100%

แผนภูมิที่ 5.2.1.2 จังหวัดที่ตั้งของสถานที่ทำงาน



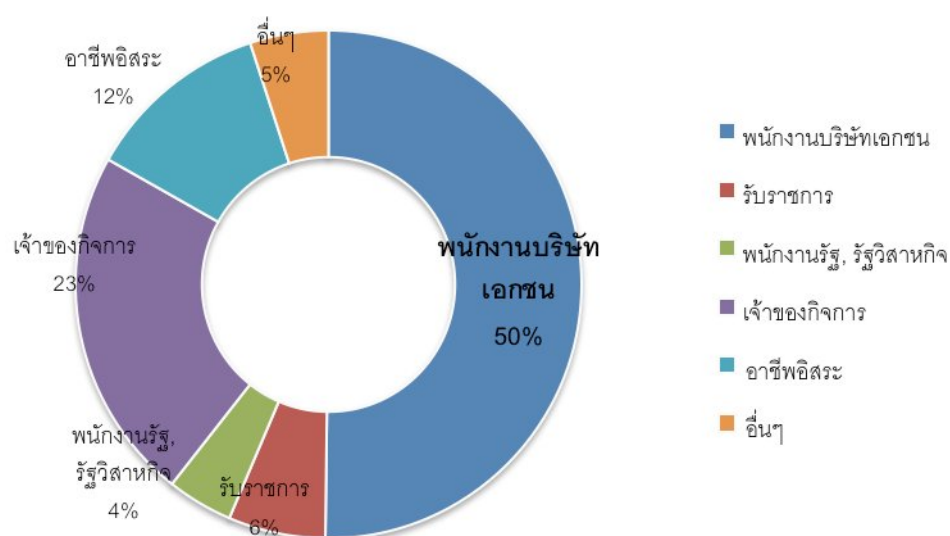
5.2.1.3 อาชีพ

พบว่ากลุ่มตัวอย่างกว่าครึ่ง คือ ร้อยละ 50 มีอาชีพพนักงานบริษัทเอกชน และลำดับรองลงมาคือ เจ้าของกิจการและอาชีพอิสระ โดยมีสัดส่วนร้อยละ 23 และ 12 ตามลำดับ

ตารางที่ 5.2.1.3 อาชีพ

อาชีพ	จำนวน	%
พนักงานบริษัทเอกชน	251	50%
เจ้าของกิจการ	113	23%
อาชีพอิสระ	59	12%
รับราชการ	31	6%
พนักงานรัฐ, รัฐวิสาหกิจ	21	4%
อื่นๆ	25	5%
รวม	500	100%

แผนภูมิที่ 5.2.1.3 อาชีพ



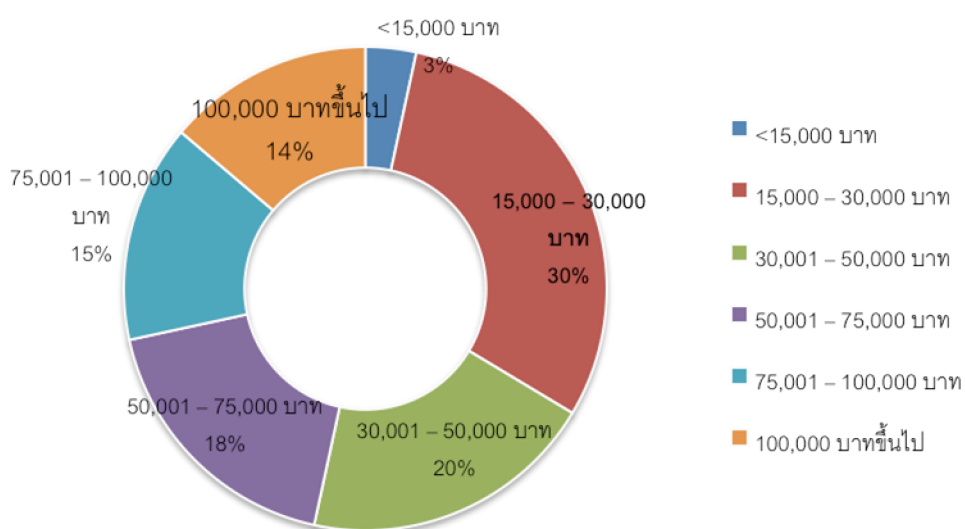
5.2.1.4 ระดับรายได้

โดยภาพรวมพบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เป็นกลุ่มที่มีรายได้ปานกลาง โดยมีระดับรายได้ 15,000 - 30,000 บาท ต่อเดือน โดยมีสัดส่วนถึงร้อยละ 30

ตารางที่ 5.2.1.4 ระดับรายได้

รายได้	จำนวน	%
<15,000 บาท	17	3%
15,000 – 30,000 บาท	151	30%
30,001 – 50,000 บาท	99	20%
50,001 – 75,000 บาท	91	18%
75,001 – 100,000 บาท	73	15%
100,000 บาทขึ้นไป	69	14%
รวม	500	100%

แผนภูมิที่ 5.2.1.4 ระดับรายได้



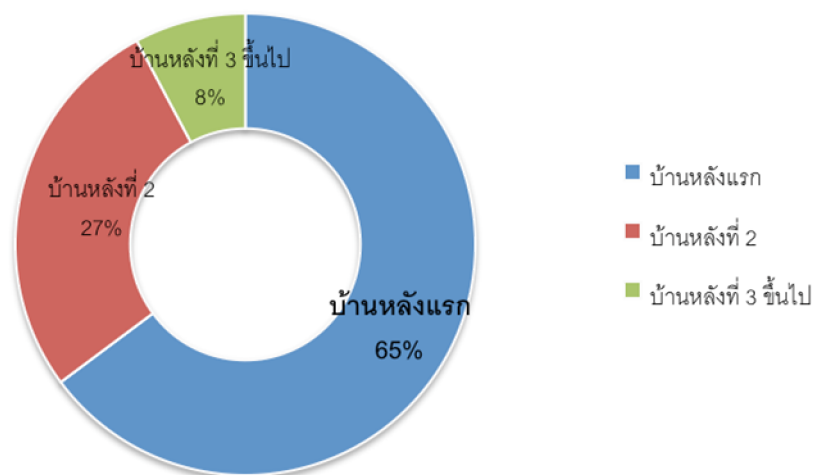
5.2.1.5 จำนวนบ้านที่อยู่อาศัย

โดยภาพรวมพบว่ากลุ่มตัวอย่างจะมีที่อยู่อาศัยนี้เป็นบ้านหลังแรก คือ ร้อยละ 65 ส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 35 เป็นบ้านหลังที่ 2 ขึ้นไป

ตารางที่ 5.2.1.5 จำนวนบ้านที่อยู่อาศัย

รายได้	จำนวน	%
บ้านหลังแรก	324	65%
บ้านหลังที่ 2	137	27%
บ้านหลังที่ 3 ขึ้นไป	39	8%
รวม	500	100%

แผนภูมิที่ 5.2.1.5 จำนวนบ้านที่อยู่อาศัย



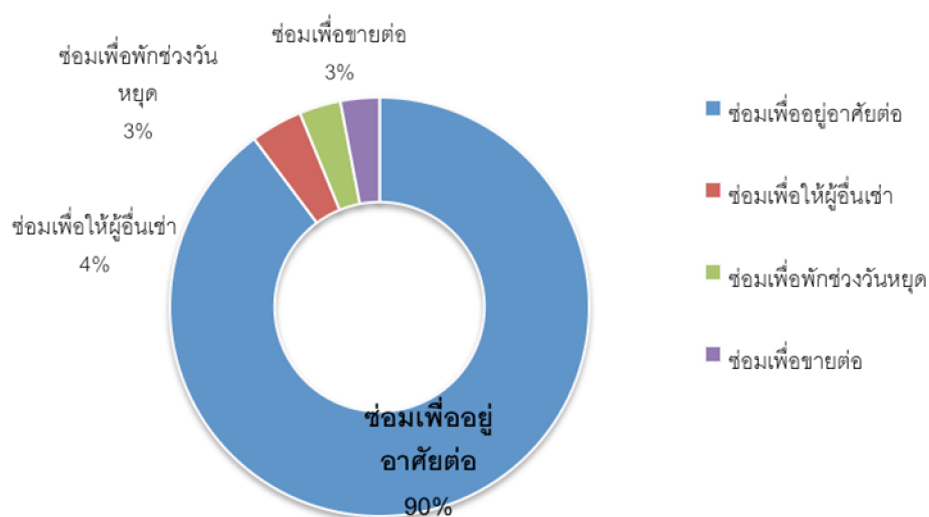
5.2.1.6 วัตถุประสงค์ในการซ่อมแซม

โดยภาพรวมพบว่ากลุ่มตัวอย่างยังคงทำการซ่อมแซมที่อยู่อาศัย เพื่อพักอาศัยต่อถึงร้อยละ 90 และที่เหลือคือให้ผู้อื่นเช่า, พักช่วงวันหยุด และขายต่อ อีกร้อยละ 4, 3, 3 ตามลำดับ

ตารางที่ 5.2.1.6 วัตถุประสงค์ในการซ่อมแซม

วัตถุประสงค์	จำนวน	%
ซ่อมเพื่ออยู่อาศัยต่อ	449	90%
ซ่อมเพื่อให้ผู้อื่นเช่า	20	4%
ซ่อมเพื่อพักช่วงวันหยุด	16	3%
ซ่อมเพื่อขายต่อ	15	3%
รวม	500	100%

แผนภูมิที่ 5.2.1.6 วัตถุประสงค์ในการซ่อมแซม



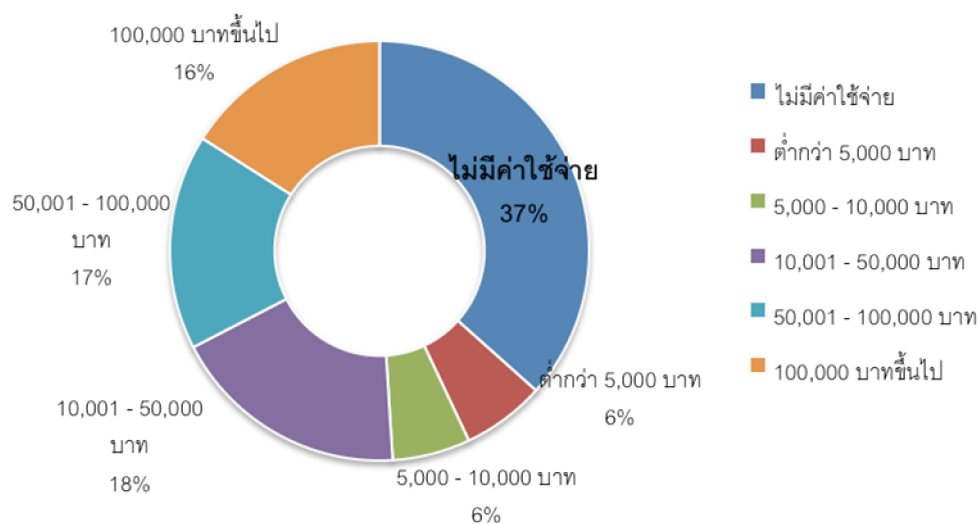
5.2.1.7 ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม

พบว่าส่วนใหญ่ลูกค้าทำการซ่อมแซมที่อยู่อาศัยด้วยตัวเอง ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 37 เป็นการทำความสะอาดบ้านเพื่อเข้าอยู่อาศัย แต่มีกลุ่มลูกค้าถึงร้อยละ 33 ที่มีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมมากกว่า 50,000 บาทขึ้นไป

ตารางที่ 5.2.1.7 ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม

รายได้	จำนวน	%
ไม่มีค่าใช้จ่าย	183	37%
ต่ำกว่า 5,000 บาท	32	6%
5,000 - 10,000 บาท	30	6%
10,001 - 50,000 บาท	92	18%
50,001 - 100,000 บาท	83	17%
100,000 บาทขึ้นไป	80	16%
รวม	500	100%

แผนภูมิที่ 5.2.1.7 ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม



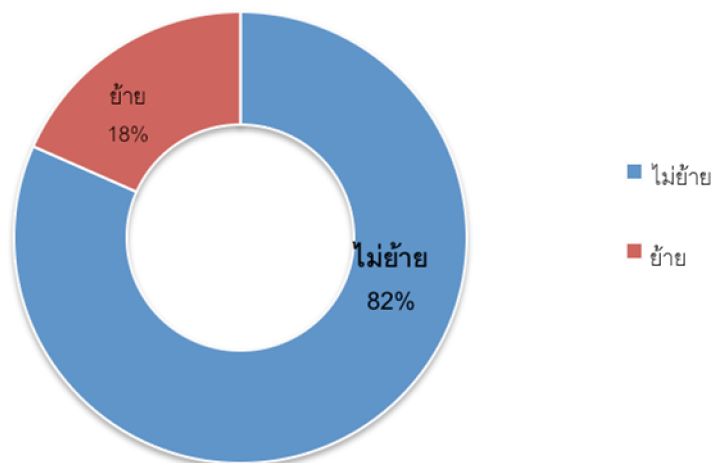
5.2.1.8 ความต้องการย้ายบ้านในอนาคต

พบว่าร้อยละ 82 ของลูกค้ายังไม่มีความคิดที่จะย้ายบ้านในอนาคต และที่เหลืออีกร้อยละ 18 มีความต้องการที่จะย้ายบ้าน

ตารางที่ 5.2.1.8 ความต้องการย้ายบ้านในอนาคต

รายได้	จำนวน	%
ไม่ย้าย	408	82%
ย้าย	92	18%
รวม	500	100%

แผนภูมิที่ 5.2.1.8 ความต้องการย้ายบ้านในอนาคต



5.2.2 ข้อมูลสถานการณ์น้ำท่วมปีพ.ศ. 2554 ของที่อยู่อาศัย

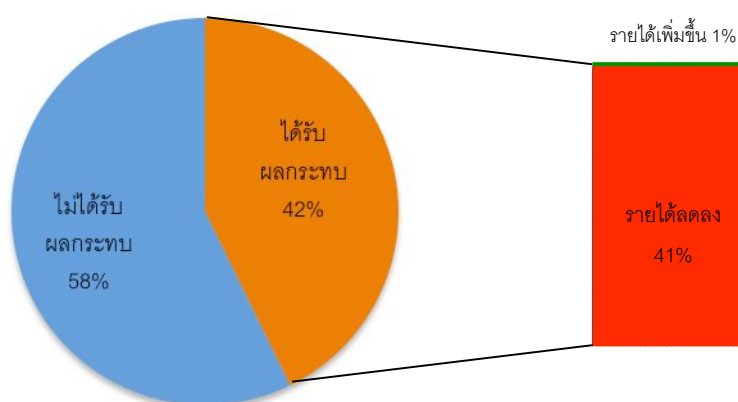
5.2.2.1 ผลกระทบต่อรายได้ของครอบครัว

โดยภาพรวมพบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ไม่ได้รับผลกระทบทางรายได้ คือ ร้อยละ 57 แต่ได้รับผลกระทบโดยมีรายได้ลดลง อยู่ที่ร้อยละ 41

ตารางที่ 5.2.2.1 จำแนกตามผลกระทบต่อยาได้ของครอบครัว

ผลกระทบ	จำนวน	%
ได้รับผลกระทบ	212	42%
- รายได้ลดลง	208	41%
- รายได้เพิ่มขึ้น	4	1%
ไม่ได้รับผลกระทบ	288	58%
รวม	500	100.0

แผนภูมิที่ 5.2.2.1 จำแนกตามผลกระทบต่อยาได้ของครอบครัว



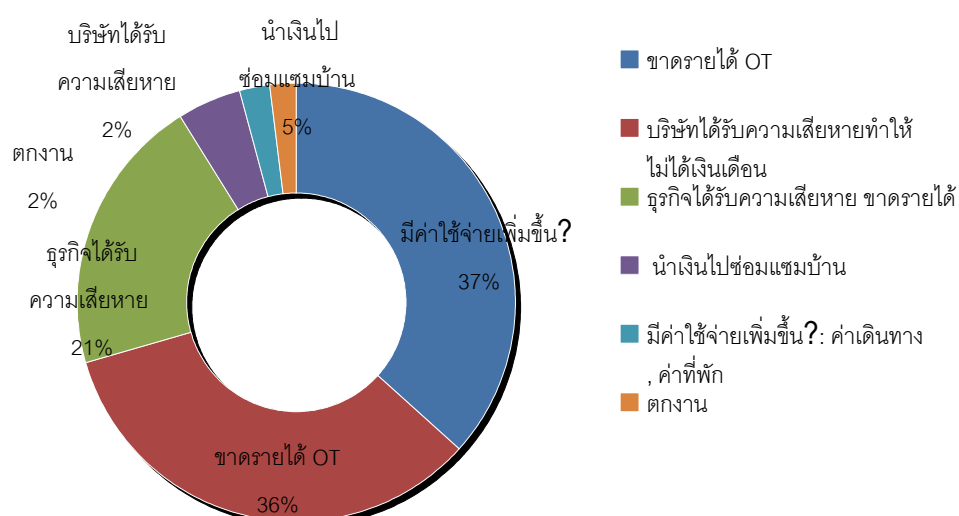
5.2.2.2 สาเหตุของผลกระทบต่อรายได้ของครอบครัว

โดยภาพรวมพบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น เนื่องจากต้องจ่ายค่าเดินทางในช่วงที่น้ำท่วม และต้องไปเช่าที่พักข้างนอก ถึงร้อยละ 37 และอีกร้อยละ 34 นำเงินไปซ่อมแซมบ้านหลังจากน้ำท่วม

ตารางที่ 5.2.2.2 จำแนกตามสาเหตุของผลกระทบต่อรายได้ของครอบครัว

สาเหตุ	จำนวน	%
มีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น: ค่าเดินทาง, ค่าที่พัก	235	37%
นำเงินไปซ่อมแซมบ้าน	218	34%
ธุรกิจได้รับความเสียหาย ขาดรายได้	132	21%
ขาดรายได้ OT	32	5%
บริษัทได้รับความเสียหายทำให้ไม่ได้เงินเดือน	13	2%
ตกงาน	13	2%
รวม	643	100%

แผนภูมิที่ 5.2.2.2 จำแนกตามสาเหตุของผลกระทบต่อรายได้ของครอบครัว



5.2.3 มาตรการทางการเงินที่ถูกค้ำสนใจ

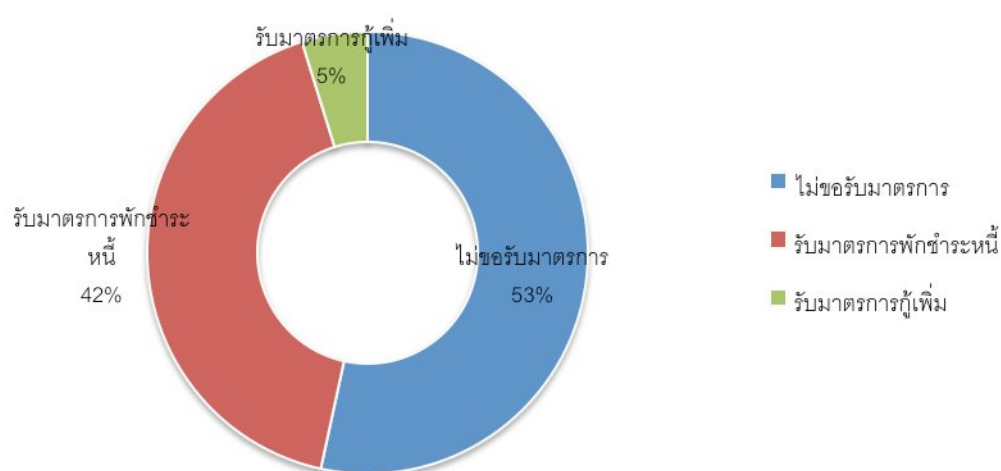
5.2.3.1 การขอรับมาตรการทางการเงินเมื่อปี พ.ศ. 2554

มีลูกค้ำเพียงร้อยละ 47 มาขอรับมาตรการทางการเงินกับธนาคารในปี พ.ศ. 2554 โดยร้อยละ 17 ขอรับมาตรการพักชำระหนี้ 3-6 เดือน และมีเพียงแค่ร้อยละ 3 ที่เลือกขอรับมาตรการขอลงเงินกู้เพิ่ม

ตารางที่ 5.2.3.1 จำแนกตามการขอรับมาตรการทางการเงิน

สาเหตุ	จำนวน	ร้อยละ
ไม่ขอรับมาตรการ	267	53.4
รับมาตรการ		
- พักชำระหนี้	209	41.8
- กู้เพิ่ม	24	4.8
รวม	500	100.0

แผนภูมิที่ 5.2.3.1 จำแนกตามการขอรับมาตรการทางการเงิน



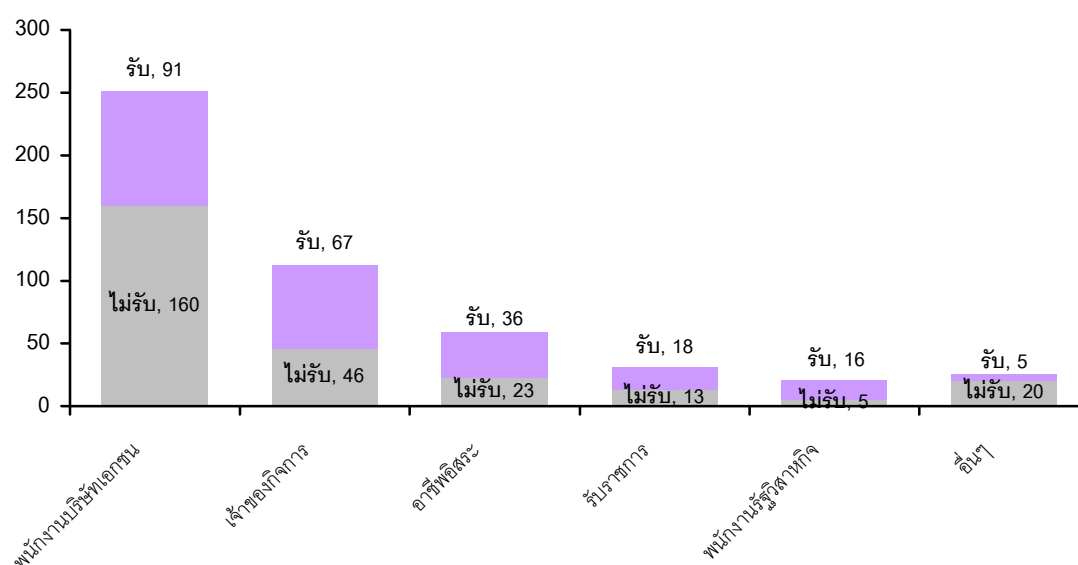
5.2.3.2 การขอรับมาตรการของแต่ละกลุ่มอาชีพ

พบว่าสัดส่วนของลูกค้ำที่มาขอรับมาตรการทางการเงินกับธนาคารส่วนใหญ่จะอยู่ในกลุ่มอาชีพพนักงานรัฐวิสาหกิจที่ขอรับมาตรการถึงร้อยละ 76 เนื่องจากมีเงินเดือนไม่สูงมากนัก เมื่อเทียบกับพนักงานบริษัท รองลงมาคือ กลุ่ม อาชีพอิสระ, เจ้าของกิจการ ที่มีรายได้ไม่แน่นอน ขึ้นอยู่กับสถานะเศรษฐกิจ โดยมีสัดส่วนการขอรับมาตรการอยู่ที่ร้อยละ 61 และ 59 ตามลำดับ

ตารางที่ 5.2.3.2 การขอรับมาตรการของแต่ละกลุ่มอาชีพ

อาชีพ	ขอรับมาตรการปีพ.ศ. 2554		Total	%รับมาตรการ	
	ไม่รับ	รับ		%ไม่รับ	%รับ
พนักงานบริษัทเอกชน	160	91	251	64%	36%
เจ้าของกิจการ	46	67	113	41%	59%
อาชีพอิสระ	23	36	59	39%	61%
รับราชการ	13	18	31	42%	58%
พนักงานรัฐวิสาหกิจ	5	16	21	24%	76%
อื่นๆ	20	5	25	80%	20%
Total	267	233	500	53%	47%

แผนภูมิที่ 5.2.3.2 การขอรับมาตรการของแต่ละกลุ่มอาชีพ



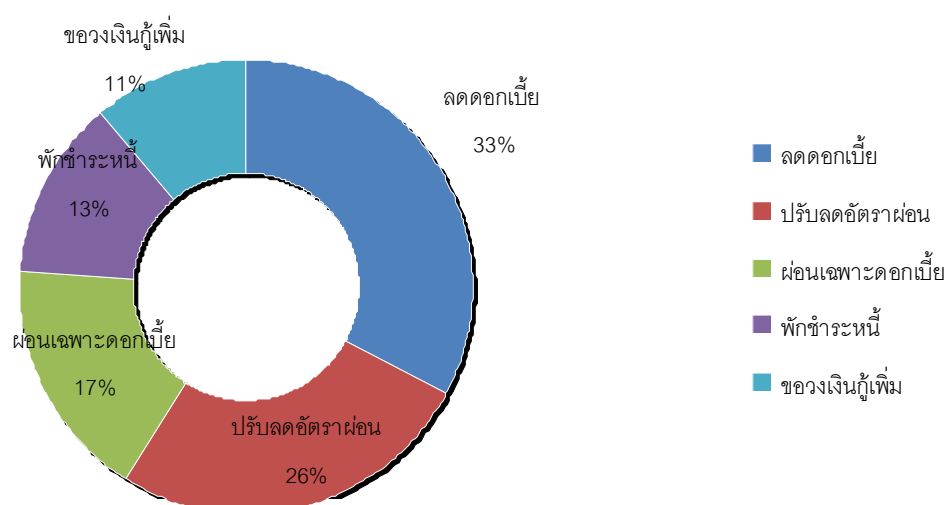
5.2.3.3 มาตรการทางการเงินที่ลูกค้าให้ความสนใจ

พบว่าลูกค้าร้อยละ 32 สนใจที่จะผ่อนปกติ และให้ธนาคารลดอัตราดอกเบี้ยให้ 0% และรองลงมาคือ ร้อยละ 26.8 ที่ต้องการปรับลดอัตราผ่อน

ตารางที่ 5.2.3.3 มาตรการทางการเงินที่ลูกค้าสนใจ

มาตรการทางการเงินที่สนใจ	จำนวน	ร้อยละ
ลดดอกเบี้ย	207	32.6
ปรับลดอัตราผ่อน	166	26.1
ผ่อนเฉพาะดอกเบี้ย	108	17.0
พักชำระหนี้	82	12.9
ขอลงเงินกู้เพิ่ม	70	11.0
อื่นๆ	3	0.5
รวม	636	100.0

แผนภูมิที่ 5.2.3.3 มาตรการทางการเงินที่ลูกค้าสนใจ



5.2.4 วิเคราะห์ค่าความสัมพันธ์

ผู้วิจัยได้ทำการวิเคราะห์ค่าความสัมพันธ์ระหว่างแต่ละปัจจัย เพื่อหาความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยรายได้ และปัจจัยอื่น อาทิเช่น สาเหตุของผลกระทบต่อรายได้, ความต้องการย้ายที่อยู่อาศัย, ผลกระทบทางรายได้, ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมที่อยู่อาศัย, การขอรับมาตรการ และมาตรการทางการเงินที่ลูกค้าสนใจ โดยนำปัจจัยรายได้เป็นตัวแปรหลัก โดยมีผล Coefficients ดังนี้

ตารางที่ 5.2.4 ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยรายได้ และปัจจัยอื่น

ค่าความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยรายได้ และปัจจัยอื่น	Sig.
1) สาเหตุของผลกระทบต่อรายได้	.184
- มีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น; ค่าเดินทาง, ค่าที่พัก	.065
- นำเงินไปซ่อมแซมบ้าน	.997
- ธุรกิจได้รับความเสียหายขาดรายได้	.184
- ขาดรายได้, OT	.211
- บริษัทได้รับความเสียหายทำให้ไม่ได้เงินเดือน	.439
- ตกงาน	
2) ความต้องการย้ายที่อยู่อาศัย	.339
3) ผลกระทบทางรายได้	.222
4) ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมที่อยู่อาศัย	.000
5) การขอรับมาตรการในปีพ.ศ. 2554	.904
6) มาตรการทางการเงินที่ลูกค้าสนใจ	
- ลดดอกเบี้ย	.361
- ปรับลดอัตราผ่อน	.771
- ผ่อนเฉพาะดอกเบี้ย	.314
- พักชำระหนี้	.141
- ขอบวงเงินกู้เพิ่ม	.952
- อื่นๆ	n.a.

โดยสรุปพบว่าปัจจัยรายได้ไม่มีความสัมพันธ์กับปัจจัยอื่น ยกเว้นค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมที่อยู่อาศัยเพียงปัจจัยเดียวที่มีค่า Sig อยู่ในระดับ .000 แสดงว่าหากผู้กู้มีรายได้สูง ซึ่งจะสอดคล้องกับราคาที่อยู่อาศัยที่มีราคาสูง จะทำให้ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมที่อยู่อาศัยเพิ่มสูงขึ้นตามไปด้วย แต่ปัจจัยอื่นๆ ไม่สอดคล้องกับปัจจัยทางด้านรายได้เลย

นอกจากนี้ ได้ทำการหาความสัมพันธ์ของกลุ่มอาชีพ และสาเหตุของผลกระทบทางรายได้ และมาตรการทางการเงินที่ลูกค้ำสนใจว่ามีความสัมพันธ์กันอย่างไร โดยผลที่ได้มีดังนี้

ตารางที่ 5.2.5 ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยอาชีพ และปัจจัยอื่น

ค่าความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยอาชีพ และปัจจัยอื่น	Sig.
1) สาเหตุของผลกระทบต่อรายได้	
- มีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น; ค่าเดินทาง, ค่าที่พัก	.107
- นำเงินไปซ่อมแซมบ้าน	.000
- ธุรกิจได้รับความเสียหายขาดรายได้	.759
- ขาดรายได้, OT	.184
- บริษัทได้รับความเสียหายทำให้ไม่ได้เงินเดือน	.320
- ตกงาน	.086
2) มาตรการทางการเงินที่ลูกค้ำสนใจ	
- ลดดอกเบี้ย	.020
- ปรับลดอัตราผ่อน	.957
- ผ่อนเฉพาะดอกเบี้ย	.433
- พักชำระหนี้	.004
- ขอวงเงินกู้เพิ่ม	.250
- อื่นๆ	n.a.

โดยผลที่ได้พบว่าอาชีพมีความสัมพันธ์กับสาเหตุของผลกระทบต่อรายได้ในส่วนของเงินที่ต้องนำไปซ่อมแซมบ้าน อีกทั้งมีความสัมพันธ์กับมาตรการทางการเงินประเภทลดอัตราดอกเบี้ย และพักชำระหนี้ ดังนั้น ลูกค้ำในกลุ่มอาชีพที่มีรายได้ปานกลาง และมีความแน่นอน เช่น พนักงานบริษัทอาจจะได้ผลกระทบไม่มาก แต่หากเป็นอาชีพที่มีรายได้ไม่แน่นอน เช่น ประกอบธุรกิจส่วนตัว ที่เงินได้ขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจจะได้รับผลกระทบโดยตรง จึงต้องการมาตรการทางการเงินที่แตกต่างกันออกไป

สุดท้ายทางผู้วิจัย ได้ทำการหาความสัมพันธ์ของคนที่ขอรับมาตรการทางการเงินว่ามีความสัมพันธ์กับปัจจัยอื่นใดบ้าง โดยผลที่ได้มีดังนี้

ตารางที่ 5.2.6 ความสัมพันธ์ระหว่างการขอรับมาตรการ และปัจจัยอื่น

ค่าความสัมพันธ์ระหว่างการขอรับมาตรการ และปัจจัยอื่น	Sig.
1) สาเหตุของผลกระทบต่อรายได้	
- มีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น; ค่าเดินทาง, ค่าที่พัก	.031
- นำเงินไปซ่อมแซมบ้าน	.000
- ธุรกิจได้รับความเสียหายขาดรายได้	.260
- ขาดรายได้, OT	.097
- บริษัทได้รับความเสียหายทำให้ไม่ได้เงินเดือน	.511
- ตกงาน	.065
2) ความต้องการย้ายที่อยู่อาศัย	.007
3) ผลกระทบทางรายได้	.000
4) ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมที่อยู่อาศัย	.122
5) อาชีพ	.261

โดยรวมพบว่าปัจจัยการขอรับมาตรการทางการเงินมีความสัมพันธ์โดยตรงกับสาเหตุของผลกระทบทางรายได้ กรณีที่มีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น และนำเงินไปซ่อมแซมบ้าน และสัมพันธ์กับปัจจัยความต้องการย้ายที่อยู่อาศัย และผลกระทบทางรายได้ ซึ่งเห็นได้ว่าหากลูกค้าได้รับผลกระทบทางรายได้ซึ่งทำให้ต้องมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นจึงต้องนำเงินเก็บมาใช้จ่าย หรือยืมจากญาติพี่น้องจะมีความสัมพันธ์กับการขอรับมาตรการทางการเงินครั้งนี้

5.3 ข้อมูลจากการศึกษาข้อมูลเปรียบเทียบ และสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ

เมื่อผู้วิจัยได้ผลจากข้อมูลลูกค้าสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ขอรับมาตรการทางการเงิน และข้อมูลเบื้องต้นจากการ Pre-test กลุ่มตัวอย่างแล้ว ได้มีการขอข้อมูลไปยังธนาคารไทยพาณิชย์, ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสินเพื่อนำมาเปรียบเทียบมาตรการทางการเงินที่แต่ละธนาคารใช้ และนำผลที่ได้จากการศึกษาไปสัมภาษณ์ผู้บริหารของธนาคารไทยพาณิชย์ และผู้เชี่ยวชาญด้านสินเชื่อเคหะ

5.3.1 ผลการศึกษาข้อมูลเปรียบเทียบ

ผู้วิจัยได้ทำการศึกษา และขอข้อมูลเกี่ยวกับมาตรการทางการเงินที่แต่ละธนาคารออกให้กับลูกหนี้สินเชื่อเคหะ และผลการใช้ในแต่ละมาตรการ ซึ่งพบว่าลูกค้าส่วนใหญ่เลือกที่จะใช้มาตรการเกี่ยวกับการผ่อนปรนเงื่อนไขการชำระหนี้ เช่น พักชำระหนี้ และลดอัตราดอกเบี้ย ทั้ง 3 ธนาคาร เนื่องจากลูกหนี้ส่วนใหญ่ได้รับผลกระทบทางเศรษฐกิจ จึงต้องการพักชำระค่างวดรายเดือน เพื่อบรรเทาความเดือดร้อนในช่วงเวลาดังกล่าว

โดยมาตรการทางการเงินประเภทที่ให้ลูกหนี้กู้เพิ่มเติมมีเพียงไม่กี่รายที่ลูกหนี้แต่ละธนาคารเลือกใช้

ตารางที่ 5.3.1 เปรียบเทียบมาตรการการเงินที่ลูกหนี้แต่ละธนาคารเลือกใช้

หัวข้อ	ธ.ไทยพาณิชย์	ธ.อาคารสงเคราะห์
1. ลูกค้าที่ได้รับผลกระทบจากน้ำท่วมในปี พ.ศ. 2554	21,220 ราย 39,529 ล้านบาท	n.a.
2. มาตรการทางการเงินของธนาคาร	แบ่งเป็น 2 มาตรการสำหรับลูกค้ายายเก่า 1. พักชำระหนี้สูงสุด 6 เดือน 2. กู้เพิ่มสูงสุดร้อยละ 120 ของราคาประเมินหลักประกัน	แบ่งเป็น 2 มาตรการสำหรับลูกค้ายายเก่า 1. พักชำระหนี้ (เงินต้น+ ดอกเบี้ย) - พักหนี้สูงสุด 6 เดือนดอกเบี้ย 0% - พักหนี้สูงสุด 3 เดือนดอกเบี้ย 0% - ทุพพลภาพถาวร หรือเสียชีวิต ลดดบ.เหลือ 0.01% - บ้านพังทั้งหลังผ่อนชำระเฉพาะส่วนที่ดิน 2. กู้เพิ่มเพื่อซ่อมแซม - ไม่เกิน 1 ลบ. ดบ. 2% นาน 5 ปี
3. มาตรการทางการเงินที่ลูกค้านำธนาคารเลือกใช้มากที่สุด	1. พักชำระหนี้ 2. กู้เพิ่ม	1. พักชำระหนี้ นาน 1-6 เดือน 2. กู้เพิ่ม

ตารางที่ 5.3.1 เปรียบเทียบมาตรการการเงินที่ลูกหนี้แต่ละธนาคารเลือกใช้ (ต่อ)

หัวข้อ	ธ.กสิกรไทย	ธ.ออมสิน
1. ลูกหนี้ที่ได้รับผลกระทบจากน้ำท่วมในปี พ.ศ. 2554	n.a.	27,483 ราย 20,943 ล้านบาท
2. มาตรการทางการเงินของธนาคาร	แบ่งเป็น 3 มาตรการสำหรับลูกหนี้รายเก่า 1. ลดยอดการผ่อนชำระสูงสุด 40% ของยอดผ่อนชำระปกติเป็นเวลา 12 เดือน 2. ผ่อนชำระเฉพาะดอกเบี้ยสูงสุด 6 เดือน 3. พักการผ่อนชำระเงินต้น และดอกเบี้ยสูงสุด 3 เดือน	แบ่งเป็น 3 มาตรการ คือ สำหรับลูกหนี้เดิม และประชาชนทั่วไป 1. ผ่อนปรนเงื่อนไขสำหรับลูกหนี้เก่า 1.1 พักชำระหนี้เงินต้นหรือพักทั้งเงินต้นและดอกเบี้ยโดยให้เฉลี่ยชำระ ดอกเบี้ยภายใน 2 ปี 1.2 กรณีน้ำท่วมซ้ำหรือธุรกิจเสียหายให้งดคิดดอกเบี้ย และพักเงินต้นไม่เกิน 6 เดือนหรือปรับลดค่างวด 2. ให้กู้เพิ่มฉุกเฉินสำหรับลูกหนี้เก่า 10% ของเงินกู้ เดิมไม่เกิน 300,000 บาท อัตราดอกเบี้ย 3.45% 3 ปี แรก 3. ให้กู้ซ่อมแซมที่อยู่อาศัย สำหรับลูกหนี้เก่า และประชาชนทั่วไป - ลูกหนี้เก่าไม่เกิน 300,000 บาทและไม่เกิน 100% ของราคาประเมินเดิม - ลูกหนี้ทั่วไปไม่เกิน 300,000 บาท และไม่เกิน 95% ของราคาประเมิน
3. มาตรการทางการเงินที่ลูกหนี้ธนาคารเลือกใช้มากที่สุด	โครงการรพท. Soft Loan 3% 5 ปี โดยมีลูกหนี้เข้าร่วม 12,129 ราย 15,519 ลบ.	1.1 พักชำระหนี้ 4,744 ราย 31.37% 1.2 งดคิดดอกเบี้ย 10,281 ราย 67.98% 1.3 กู้เพิ่ม 15 ราย 0.10% 1.4 กู้ใหม่ 83 ราย 0.55% รวม 15,123 ราย 100%

5.3.2 ผลการสัมภาษณ์

เมื่อได้เปรียบเทียบมาตรฐานทางการเงินเรียบร้อยแล้ว ผู้วิจัยได้นำผลที่ได้จากการศึกษาไปสัมภาษณ์ผู้บริหารของธนาคารไทยพาณิชย์ และผู้เชี่ยวชาญด้านสินเชื่อเคหะ

5.3.2.1 ผลการสัมภาษณ์ผู้บริหารธนาคารไทยพาณิชย์ ได้มีการสอบถามเกี่ยวกับความคิดเห็นด้านมาตรฐานทางการเงิน และข้อเสนอแนะด้านต่างๆ โดยมีหัวข้อสอบถามดังนี้

1. ความคิดเห็นเรื่อง แนวโน้มลูกค้าที่ได้รับผลกระทบจากน้ำท่วมในปีพ.ศ. 2554
2. ความคิดเห็นเรื่อง สาเหตุสำคัญของลูกค้าที่ได้รับผลกระทบทางรายได้หลังจากน้ำท่วม
3. ความคิดเห็นเรื่อง มาตรฐานทางการเงินที่ลูกหนี้ของธนาคารที่ได้รับผลกระทบจากน้ำท่วมให้ความสนใจมากที่สุด
4. ความคิดเห็นเรื่อง มาตรฐานทางการเงินที่หน่วยงานของธนาคารใช้แก้ไขปัญหาหนี้ของลูกค้ามากที่สุด

พบว่ามียูกค้ามาขอรับมาตรการช่วยเหลือกว่า 21,220 ราย โดยสาเหตุสำคัญของลูกค้า 3 อันดับแรกที่ได้รับผลกระทบ คือ

- 1) นำเงินไปซ่อมแซมบ้าน
- 2) ธุรกิจได้รับความเสียหาย ขาดรายได้
- 3) ตกงาน (โรงงานปิดซ่อมแซมทำให้ขาดรายได้)

ซึ่งกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ประจำจะมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นซึ่งบางส่วนที่มีเงินเก็บจะไม่ค่อยได้รับผลกระทบ แต่จะมีบางกลุ่มที่ไม่มีเงินเก็บไปสร้างหนี้เพิ่ม หรือกู้ยืมเงินจากญาติพี่น้อง เพื่อนำเงินมาซ่อมแซมบ้านที่ได้รับความเสียหาย หรือบางส่วนก็ตกงาน หรือขาดรายได้ เพราะโรงงานปิดชั่วคราว ทำให้ไม่มีเงินเดือน และโอที ส่วนลูกค้ากลุ่มที่เป็นเจ้าของกิจการ ธุรกิจได้รับความเสียหายทำให้ขาดรายได้ แต่หากธุรกิจไม่ได้เสียหายก็ได้รับผลกระทบทางอ้อมจากคู่ค้า หรือลูกค้าประจำที่ขายสินค้าได้ลดลง หรือบางส่วนเก็บเงินค่าสินค้าที่ติดเครดิตไว้ไม่ได้ ทำให้ไม่มีรายได้มาชำระค่างวดบ้านกับธนาคาร

สำหรับมาตรการทางการเงินที่ลูกค้าสนใจ คือ

- 1) พักชำระหนี้ 3-6 เดือน
- 2) ผ่อนชำระเฉพาะดอกเบี้ย (PDR)
- 3) ผ่อนชำระดอกเบี้ยบางส่วน (TDR)

เนื่องจากลูกค้าส่วนใหญ่ต้องการจะพักชำระหนี้ต่อ แต่ธนาคารไม่มีการต่อมาตรการดังกล่าวจากข้อมูลที่ได้สัมภาษณ์ ณ วันที่ 12 ธันวาคม พ.ศ. 2555 พบว่ามีกลุ่มลูกค้าที่เคยขอรับมาตรการทางการเงินกับธนาคารในปี พ.ศ. 2554 เริ่มส่งปัญหาเกี่ยวกับหนี้เสียแล้วประมาณ 218 คนคิดเป็นยอดหนี้คงค้าง 401.72 ลบ. ธนาคารจึงได้เสนอมาตรการโดยประเมินตามความสามารถในการผ่อนชำระหนี้ของลูกค้าเป็นหลัก โดยให้เลือกว่าจะผ่อนชำระเฉพาะดอกเบี้ยซึ่งจะแบ่งเป็นชำระดอกเบี้ยบางส่วน หรือชำระดอกเบี้ยทั้งหมด แต่จากมาตรการพักชำระเงินต้นนาน 6 เดือน ทำให้มีดอกเบี้ยคงค้างสูง ส่งผลให้มีลูกค้าบางกลุ่มที่ต้องการจะปิดบัญชีไปยังสถาบันการเงินอื่นเพื่อลดภาระดอกเบี้ยจ่าย

5.3.2.2 ผลการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญด้านสินเชื่อเคหะ เพื่อหามาตรการทางการเงินที่เหมาะสมระหว่างลูกหนี้ และธนาคาร และข้อเสนอแนะเกี่ยวกับแนวทางในอนาคตต่อไป

จากผลการสัมภาษณ์ ได้เสนอว่าจากการที่ลูกหนี้มาขอรับมาตรการทางการเงินน้อยอาจเนื่องมาจากธนาคารมีช่องทางในการขอรับมาตรการน้อยเกินไป หรือไม่ได้ทำการชี้แจง หรือส่งจดหมายแจ้งให้ลูกหนี้ได้ทราบว่าธนาคารได้เสนอแนวทางช่วยเหลืออย่างไรบ้าง โดยแต่ละมาตรการธนาคารเองก็มีได้มีสูญเสียรายได้ เพียงแต่เสียค่าใช้จ่ายในการส่งจดหมายแจ้ง หรือ SMS แจ้งเพื่อให้ลูกหนี้ทราบ และติดต่อขอรับมาตรการได้อย่างทันท่วงที พร้อมกันนี้ได้เสนอแนวทางให้แต่ละสถาบันการเงินชี้แจงเกี่ยวกับปัญหาที่ลูกหนี้เลือกพักชำระหนี้ ซึ่งเป็นการพักชำระแค่ในส่วนของค่างวดรายเดือน แต่บางธนาคารยังคงคิดอัตราดอกเบี้ยกับลูกค้า คือ พักดอกเบี้ยลอยไว้ แต่กำหนดเงื่อนไขว่าลูกหนี้จะต้องชำระดอกเบี้ยคงค้างนี้ให้หมดภายใน 12-18 เดือน ทำให้เมื่อครบกำหนดที่ลูกหนี้จะต้องกลับมาผ่อนชำระนั้น กลายเป็นว่าต้องผ่อนชำระทั้งในส่วนของคุณค่างวดรายเดือน (ตามปกติ) และผ่อนชำระดอกเบี้ยคงค้าง ซึ่งส่งผลต่ออัตราผ่อนชำระต่อรายได้ที่จะสูงขึ้นกว่าที่ธนาคารประมาณการณ่วัดตอนปล่อยสินเชื่อครั้งแรก จึงอาจส่งผลเสียต่อลูกหนี้ในระยะยาวที่ไม่สามารถผ่อนชำระได้

โดยผู้เชี่ยวชาญได้เสนอแนวทางให้แต่ละธนาคารขยายวงดปล่อยสินเชื่อโดยให้ลูกค้าชำระค่าวงดเท่าเดิม แต่ขยายระยะเวลาการผ่อนชำระให้นานขึ้นจากเดิมที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ครั้งแรกเพื่อจะได้ไม่ส่งผลกระทบต่อลูกค้าต่อไปในอนาคต สำหรับในส่วนของมาตรการกู้เพิ่มเติมเพื่อซ่อมแซมบ้านนั้น สาเหตุที่ลูกค้าไม่เลือกใช้ อาจเนื่องมาจากอัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารพาณิชย์เสนอให้กับลูกค้ารายย่อยจะสูงกว่าธนาคารเฉพาะกิจของรัฐ เนื่องจากได้รับการสนับสนุนเงินงบประมาณในการปล่อยสินเชื่อ หรือให้ธนาคารหักผลกำไรส่งคืนให้รัฐบาลในอัตราที่น้อยลง เพื่อให้ธนาคารนำเงินไปช่วยเหลือประชาชนได้ต่อไป หากธนาคารพาณิชย์จะสามารถให้อัตราดอกเบี้ยต่ำกับลูกค้ารายย่อยได้ คงจะต้องเข้าร่วมโครงการที่รัฐบาลมีการสนับสนุนส่วนต่างของต้นทุน เช่น โครงการสินเชื่อเพื่อผู้ประสบภัย อัตราดอกเบี้ยคงที่ 3% นาน 5 ปีโดยธนาคารแห่งประเทศไทยได้มีการจัดสรรวงเงินให้แก่สถาบันการเงินแต่ละแห่งในการปล่อยสินเชื่อซึ่งโครงการดังกล่าวธนาคารแห่งประเทศไทยได้ให้สถาบันการเงินกู้ยืมไม่เกินร้อยละ 70 และอีกร้อยละ 30 ให้สถาบันการเงินออกเงินสมทบส่วนที่เหลือ

บทที่ 6

สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ

การศึกษาเรื่อง ผลกระทบสินเชื่อที่อยู่อาศัยหลังน้ำท่วม : กรณีศึกษาลูกค้าสินเชื่อที่อยู่อาศัยธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด(มหาชน) เพื่อศึกษาข้อมูลสินเชื่อของลูกค้าสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายเก่าของธนาคารไทยพาณิชย์ที่อยู่ในเขตอุทกภัย และขอรับมาตรการทางการเงินจากธนาคาร

วัตถุประสงค์การศึกษา

1. ศึกษาข้อมูลสินเชื่อของลูกค้าสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายเก่าของธนาคารไทยพาณิชย์ที่อยู่ในเขตอุทกภัย และขอรับมาตรการทางการเงินจากธนาคาร
2. ผลกระทบทางเศรษฐกิจ, สาเหตุของผลกระทบทางรายได้หลังน้ำท่วม, ศึกษาความต้องการมาตรการทางการเงินที่ลูกค้าต้องการ
3. เสนอแนวทางมาตรการทางการเงินที่เหมาะสมกับลูกค้าแต่ละกลุ่ม

6.1 สรุปผลการวิจัย

6.1.1 การศึกษาข้อมูลสินเชื่อของลูกค้าสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายเก่าของธนาคารไทยพาณิชย์ที่อยู่ในเขตอุทกภัย และขอรับมาตรการทางการเงินจากธนาคาร

แนวคิด ทฤษฎีมีหลายสาเหตุเกิดจาก

- ปัจจัยที่มีผลต่อการค้างชำระหนี้ โดยเกิดจากหลายปัจจัยทั้งปัจจัยภายนอก , ปัจจัยภายใน และปัจจัยที่เกิดจากตัวลูกหนี้ โดยเหตุการณ์อุทกภัยดังกล่าวถือว่าเป็นภัยธรรมชาติ ซึ่งเป็นปัจจัยภายนอก โดยส่งผลกระทบต่อลูกค้าสินเชื่อที่อยู่อาศัย เนื่องจากส่งผลกระทบต่อแหล่งรายได้ที่จะนำมาผ่อนชำระ อาทิ เช่น ธุรกิจได้รับความเสียหาย หรือบริษัท/ โรงงานที่จ้างได้รับความเสียหาย หรือค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นจากค่าเดินทาง หรือค่าเช่าที่พักที่ต้องเพิ่มขึ้น
- วิธีดำเนินการกับหนี้มีปัญหา โดยธนาคารใช้วิธีการบริหารหนี้มีปัญหาโดยให้มาตรการแก้ไขปัญหามาตามเหตุการณ์ ซึ่งเป็นมาตรการการแก้ปัญหาค่าที่จะทำให้ลูกหนี้หลุดพ้นจากปัญหา และสามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้ ซึ่งจะใช้

เมื่อลูกหนี้ประสบปัญหาชั่วคราวจากผลกระทบทางปัจจัยภายนอก หรือตัวลูกหนี้เองมีปัญหา โดยมี 2 มาตรการ คือ

- 1) ปรับลดอัตราผ่อนชำระ
- 2) ให้วงเงินกู้เพิ่ม เพื่อซ่อมแซมที่อยู่อาศัย

โดยจากข้อมูลสินเชื่อของลูกค้าสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายเก่าของธนาคารไทยพาณิชย์ที่อยู่ในเขตอุทกภัย และขอรับมาตรการทางการเงินจากธนาคาร 21,220 ราย พบว่า

- 1) ผู้กู้ที่มาขอรับมาตรการทางการเงินส่วนใหญ่เป็นลูกค้าที่มีหลักประกัน หรือบ้านที่อยู่อาศัยในจังหวัดปทุมธานีมากที่สุด รองลงมาคือนนทบุรี และกรุงเทพมหานคร เนื่องจากจังหวัดนนทบุรี และกรุงเทพฯ มีการกั้นแนวทางเดินของน้ำ ดังนั้น ความเสียหายของน้ำท่วมจึงอยู่ในจังหวัดปทุมธานีที่มีโครงการจัดสรรเป็นจำนวนมาก อย่างไรก็ตาม ลูกค้าสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารจะมีการทำประกันอัคคีภัยพร้อมกับประกันภัยธรรมชาติ ซึ่งมีความคุ้มครองความเสียหายจากน้ำท่วมอยู่แล้ว ดังนั้น จะเห็นได้ว่าลูกค้าที่ได้รับผลกระทบในเขตภาคกลางที่น้ำท่วมไม่บ่อย มีการติดต่อเพื่อขอรับมาตรการกับธนาคารเนื่องจากมีประกันที่คุ้มครองความเสียหายโดยผู้กู้สามารถติดต่อกับทางบริษัทประกัน เพื่อขอเคลมและรับเงินชดเชยความเสียหายได้
- 2) ลักษณะหลักประกันส่วนใหญ่จะเป็นบ้านเดี่ยวมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 51 ส่วนระดับราคาอยู่ที่ไม่เกิน 3.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 73 ซึ่งเป็นบ้านในโครงการจัดสรรในบริเวณรอบตัวเมือง
- 3) ผู้กู้กว่าร้อยละ 39 เพิ่งซื้อที่อยู่อาศัยได้เพียงแค่ 3 ปี โดยบัญชีสินเชื่อมีการผ่อนชำระค้างงวดน้อยกว่า 3 ปี ซึ่งสอดคล้องกับ %ยอดหนี้คงเหลือต่อวงเงินกู้ที่ผู้กู้กว่าร้อยละ 47 มียอดหนี้คงเหลือมากกว่า 80% ของวงเงินกู้
- 4) กลุ่มลูกค้ากว่าร้อยละ 66 ประกอบธุรกิจส่วนตัว และรายได้เฉลี่ยมากที่สุดจะอยู่ในระดับรายได้ 15,000 – 30,000 บาทคิดเป็นร้อยละ 31 ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าที่อ่อนไหวต่อผลกระทบทางรายได้ หากมีเหตุการณ์อันทำให้ลูกค้าขาดรายได้บางส่วนจะส่งผลให้ความสามารถในการผ่อนชำระของลูกค้าลดลงทันที

6.1.2 ผลกระทบทางเศรษฐกิจ, สาเหตุของผลกระทบทางรายได้หลังน้ำท่วม, ศึกษาความต้องการมาตรการทางการเงินที่ลูกค้าต้องการ โดยศึกษาจากแบบสอบถามของกลุ่มตัวอย่าง 500 ราย พบว่า

- 1) ส่วนใหญ่มีที่อยู่อาศัยอยู่ในกรุงเทพฯ ร้อยละ 60 และทำงานในกรุงเทพฯ ถึงร้อยละ 71
- 2) อาชีพพนักงานบริษัทมากที่สุดร้อยละ 50 ซึ่งช่วงระดับรายได้ที่มากที่สุดคืออยู่ที่ 15,000 – 30,000 ร้อยละ 30 เนื่องจากเป็นกลุ่มที่อยู่ในช่วงเริ่มต้นทำงานได้ไม่นานนัก ซึ่งส่วนใหญ่จะไม่ค่อยมีเงินเก็บออมหากได้รับผลกระทบต่อรายได้เพียงเล็กน้อยจะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระหนี้ทันที
- 3) สำหรับบ้านที่อยู่อาศัยในปัจจุบันเป็นบ้านหลังแรกมากที่สุดร้อยละ 65 และน้ำท่วมที่ผ่านมาจะได้รับผลกระทบร้อยละ 67
- 4) สาเหตุของผลกระทบทางรายได้หลังน้ำท่วมที่สำคัญมาจากค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้น อาทิเช่น ค่าเดินทางหรือค่าที่พักเมื่อบ้านที่อยู่อาศัยน้ำท่วมต้องย้ายไปเช่าอพาร์ทเมนท์ใกล้ที่ทำงาน หรือโรงเรียนลูก เพื่อให้สะดวกต่อการเดินทางในช่วงที่น้ำท่วมทำให้เงินเก็บลดลง หรืออาจต้องไปเยี่ยมญาติสนิทในการบรรเทาปัญหา
- 5) โดยผู้กู้ที่มีการตอบแบบสอบถามเป็นกลุ่มที่เข้าร่วมโครงการอัตราดอกเบี้ยสำหรับผู้ประกอบกิจการซึ่งกว่าร้อยละ 53 ไม่ได้ขอรับมาตรการทางการเงินเมื่อครั้งที่ผ่านมา ซึ่งส่วนใหญ่ได้มีการเขียนเสนอแนะเรื่องการติดต่อสอบถามการเข้าโครงการมาบ้าง แต่ไม่ได้รับการติดต่อจากธนาคาร ซึ่งเป็นผลจากการที่ธนาคารได้มีการย้ายศูนย์การให้บริการลูกค้าในช่วงน้ำท่วม ทำให้ลูกหนี้หลายรายรู้สึกไม่พอใจในการให้บริการดังกล่าว โดยครั้งนี้ ได้มาขอเข้าร่วมโครงการสินเชื่อเพื่อประกอบกิจการ (Soft Loan) อัตราดอกเบี้ยต่ำ 3% นาน 5 ปี ซึ่งเป็นมาตรการที่ลูกค้าสนใจ โดยตรงกับความคิดเห็นด้านมาตรการเนื่องจากลูกค้าส่วนใหญ่ตอบว่าต้องการมาตรการลดอัตราดอกเบี้ยมากที่สุดที่ร้อยละ 32
- 6) จากการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของแต่ละปัจจัยพบว่า
 - รายได้มีความสัมพันธ์กันกับค่าใช้จ่ายซ่อมแซมบ้าน กรณีลูกค้าที่มีรายได้สูงค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมจะสูงไปในทางเดียวกัน
 - อาชีพมีความสัมพันธ์กันกับมาตรการทางการเงินที่ลูกค้าสนใจ โดยอาชีพที่มีรายได้น้อย หรือรายได้ไม่แน่นอนจะมาขอรับมาตรการกับธนาคารสูงตามไปด้วย

- การขอรับมาตรการทางการเงินมีความสัมพันธ์กับสาเหตุของผลกระทบทางรายได้ กรณีที่มีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น และนำเงินไปซ่อมแซมบ้าน หากลูกค้าได้รับผลกระทบทางรายได้ซึ่งทำให้ต้องมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นจะต้องนำเงินเก็บมาใช้จ่าย หรือยืมจากญาติพี่น้อง โดยหลังจากประสบปัญหาจึงติดต่อขอรับมาตรการทางการเงินครั้งนี้

6.1.3 เสนอแนวทางมาตรการทางการเงินที่เหมาะสมกับลูกค้าแต่ละกลุ่ม

- 1) จากการนำผลการศึกษาข้างต้นไปสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญของธนาคารไทยพาณิชย์ พบว่าผู้กู้ที่มีอาชีพธุรกิจส่วนตัวได้รับผลกระทบมากกว่าอาชีพรายได้ประจำ โดยแบ่งผลกระทบเป็น 2 กลุ่มคือ
 - อาชีพธุรกิจส่วนตัว หากมีสถานประกอบการ หรือโรงงานผลิตที่ได้รับผลกระทบหรือเสียหายจากน้ำท่วมจะทำให้ขาดรายได้ในการขายสินค้าหรือบริการ โดยเมื่อหลังจากน้ำท่วมแล้วมีกลุ่มลูกค้าที่เป็นลูกค้าประจำหายไป เนื่องจากช่วงที่น้ำท่วมหันไปซื้อสินค้าหรือบริการจากร้าน หรือบริษัทอื่น ถึงแม้ว่าบริษัทจะกลับมาเปิดกิจการได้ตามปกติ แต่เนื่องจากลูกค้าประจำลดลง ทำให้ยอดขายของกิจการลดลงสภาพคล่องติดขัด โดยมีบางส่วนได้ติดต่อกลับมายังธนาคารเพื่อขอรับมาตรการพักชำระหนี้ต่อ หรือชำระเฉพาะดอกเบี้ยแล้ว
 - อาชีพรายได้ประจำ กลุ่มนี้จะได้รับผลกระทบจากรายได้ในส่วนของโอทีลดลง หรือค่าใช้จ่ายที่เพิ่มสูงขึ้นในช่วงที่น้ำท่วม เนื่องจากยังต้องเดินทางไปทำงานในช่วงที่น้ำท่วม ทำให้ต้องเสียค่าเดินทางมากขึ้น หรือต้องจ่ายค่าที่พักชั่วคราวในช่วงเวลาดังกล่าว เพราะต้องย้ายออกมาจากที่อยู่อาศัยที่ได้รับผลกระทบจากน้ำท่วม หรือต่อมาต้องมีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมที่อยู่อาศัยภายหลังจากน้ำลด โดยกลุ่มลูกค้าที่เริ่มมีปัญหาในปัจจุบัน คือ กลุ่มลูกหนี้ที่มีระดับรายได้ ที่ไม่สูงมากนัก เนื่องจากไม่มีเงินเก็บออม ทำให้ต้องไปกู้ยืมเงินญาติ หรือจากนอกระบบ ทำให้ต้องผ่อนชำระหนี้คืน หรือชำระดอกเบี้ยของหนี้นอกระบบ ส่งผลให้สภาพคล่องต่อเดือนลดลง

- 2) เมื่อนำผลการศึกษาทั้งในส่วนของผู้ค้ารายเก่า, แบบสอบถาม และผลการสัมภาษณ์ผู้บริหารข้างต้นไปสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญด้านที่อยู่อาศัย ได้เสนอแนวทางให้แต่ละธนาคารขยายวงผ่อนชำระโดยให้ลูกหนี้ชำระค่างวดเท่าเดิม แต่ขยายระยะเวลาการผ่อนชำระให้นานขึ้นจากเดิมที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ครั้งแรกเพื่อจะได้ไม่ส่งผลกระทบต่อลูกหนี้ต่อไปในอนาคต สำหรับในส่วนของมาตรการกู้เพิ่มเติมเพื่อซ่อมแซมบ้านนั้น สาเหตุที่ลูกค้าไม่เลือกใช้อาจเนื่องมาจากอัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารพาณิชย์เสนอให้กับลูกค้ารายย่อยสูงกว่าธนาคารเฉพาะกิจของรัฐ เนื่องจากได้รับการสนับสนุนเงินงบประมาณในการปล่อยสินเชื่อหรือให้ธนาคารหักผลกำไรส่งคืนให้รัฐบาลในอัตราที่น้อยลง เพื่อให้ธนาคารนำเงินไปช่วยเหลือประชาชนได้ต่อไป หากธนาคารพาณิชย์จะสามารถให้อัตราดอกเบี้ยต่ำกับลูกค้ารายย่อยได้ คงจะต้องเข้าร่วมโครงการที่รัฐบาลมีการสนับสนุนส่วนต่างของต้นทุน เช่น โครงการสินเชื่อเพื่อผู้ประสบภัยอัตราดอกเบี้ยคงที่ 3% นาน 5 ปี ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยได้มีการจัดสรรวงเงินให้แก่สถาบันการเงินแต่ละแห่งในการปล่อยสินเชื่อซึ่งโครงการดังกล่าวธนาคารแห่งประเทศไทยได้ให้สถาบันการเงินกู้ยืมเงินในการปล่อยสินเชื่อร้อยละ 70 และอีกร้อยละ 30 ให้สถาบันการเงินออกเงินสมทบส่วนที่เหลือ โดยรพท.มีการคิดต้นทุนทางการเงินต่ำพิเศษเพื่อเป็นการช่วยเหลือผู้ที่ประสบอุทกภัย

6.2 อภิปรายผล

จากการศึกษาพบว่า มาตรการทางการเงินที่แต่ละธนาคารใช้ยังใกล้เคียงกับที่ใช้ตั้งแต่ในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจปี 2540 ซึ่งเน้นใช้มาตรการผ่อนปรนเงื่อนไขให้กับลูกหนี้ อาทิเช่น พักชำระหนี้ หรือผ่อนเฉพาะดอกเบี้ย โดยใช้ร่วมกับมาตรการปรับลดอัตราดอกเบี้ย ซึ่งยังเป็นมาตรการที่ทั้งธนาคารเฉพาะกิจของรัฐ และธนาคารพาณิชย์ใช้มาอย่างต่อเนื่อง สำหรับกลุ่มลูกค้าสินเชื่อที่อยู่อาศัยนั้นได้รับผลกระทบจากภาวะระลอกบางส่วน โดยประสบปัญหาทางธุรกิจ หรือค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้น อาทิเช่น ยอดขายลดลง หรือต้องผ่อนชำระหนี้รายเดือนจากผู้อื่นที่ไปกู้ยืมมาใช้ช่วงที่นำท่วมจากการนำไปซ่อมแซมบ้าน มีบางกลุ่มที่ความสามารถในการผ่อนชำระรายเดือนกับธนาคารลดลงจะยังคงต้องการใช้มาตรการพักชำระหนี้ค้างวดต่อไป แต่เนื่องจากธนาคารไม่มีการต่อมาตรการดังกล่าวสำหรับลูกหนี้ จึงต้องให้ลูกหนี้ชำระเฉพาะดอกเบี้ยหรือดอกเบี้ยบางส่วนแทน เพื่อเป็นการบรรเทาความเดือดร้อนของลูกหนี้ ดังนั้น ธนาคารจึงน่าจะมีการปรับใช้มาตรการเพื่อให้ตรงกับกลุ่มลูกค้าแต่ละกลุ่ม โดยทางผู้วิจัยเสนอแนวทางดังนี้

1. กรณี กลุ่มลูกค้าที่เป็นรายได้ประจำ อาจจะต้องมีมาตรการทางการเงินย่อยเพื่อให้เหมาะกับแต่ละกลุ่มลูกค้า อาทิเช่น

- พนักงานโรงงาน จะได้รับผลกระทบจากการขาดรายได้นอกเวลางาน (โอที) ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อเงินที่จะนำมาผ่อนชำระ อาจให้ลูกหนี้ขอปรับลดอัตราการผ่อนชำระ โดยให้ผ่อนเฉพาะดอกเบี้ยเพื่อให้ไม่มีดอกเบี้ยค้างสะสม
- พนักงานบริษัท ไม่ค่อยได้รับผลกระทบเนื่องจากบริษัทส่วนใหญ่จะยังคงจ่ายเงินเดือนให้ตามปกติ จะไม่ประสบปัญหาด้านอัตราการผ่อนชำระ แต่จะมีค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นต่างๆ ควรเสนอวงเงินฉุกเฉินในการใช้จ่ายส่วนตัว เพื่อบรรเทาภาระค่าใช้จ่ายและเพื่อซ่อมแซมที่อยู่อาศัย

2. กรณี กลุ่มลูกค้าที่เป็นธุรกิจส่วนตัว ควรต้องแยกมาตรการตามกลุ่มธุรกิจของลูกหนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการเงินทุนหมุนเวียน

- ธุรกิจซื้อมาขายไป มีปัญหาด้านสินค้าคงเหลือ หรือที่เก็บสินค้าถูกน้ำท่วม ทำให้ไม่มีสินค้าขาย หรือเครดิตค้าสินค้าที่นำมาขายไม่ได้ชำระ แต่สินค้าได้รับความเสียหาย และยังขาดรายได้ในการขาย อาจต้องให้วงเงินหมุนเวียนฉุกเฉิน เพื่อแก้ปัญหาเฉพาะหน้าในการชำระค่าสินค้า

- ธุรกิจบริการ รายได้ลดลงเนื่องจากลูกค้าไม่เข้ามาใช้บริการ เพราะส่วนใหญ่จะอยู่ในภาวะตระหนก และไม่เคื้ออำนวยความสะดวกการจ่ายใช้สอย เนื่องจากลูกค้าต้องการเก็บเงินไว้ใช้ในการซ่อมแซม หรือเพื่อซื้อสินค้าอุปโภค และบริโภคที่มีความจำเป็นมากกว่า อาจเสนอให้ผ่อนเฉพาะดอกเบี้ยเพื่อเป็นการลดภาระค่า ใช้จ่ายในช่วงที่รายได้ลดลงชั่วคราว
- ธุรกิจการผลิตได้รับผลกระทบจากลูกค้าจ้าง หรือพนักงานไม่สามารถมาทำงานได้อย่างเต็มที่ หรือสถานที่ในการผลิตเสียหาย แต่ยังคงต้องจ่ายค่าจ้างให้กับลูกค้าจ้าง ขณะที่รายได้ในการขายลดลง เนื่องจากกำลังการผลิตลดอาจต้องเสนอวงเงินหมุนเวียนในการบริหารกิจการชั่วคราว เพื่อไม่ให้ธุรกิจประสบปัญหาในระยะยาว

นอกจากนี้ผู้วิจัยจึงได้ทำการศึกษาต่อไปพบว่าปัจจุบัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555มีลูกค้าที่ปิดบัญชีสินเชื่อเคหะกับธนาคารไปแล้วจำนวน 798 ราย คิดเป็นร้อยละ 3.76 จากลูกค้าที่มาขอรับมาตรการทางการเงินทั้งหมด 21,220 รายซึ่งสาเหตุหลักมาจากปิดบัญชีไปใช้สินเชื่อกับสถาบันการเงินอื่น 450 ราย และสาเหตุต่อมาเนื่องจากขายหลักประกันต่อให้ผู้อื่น เนื่องจากมีปัญหาด้านการเงิน 267 ราย

ตารางที่ 6.1 จำนวนลูกค้าที่มีการปิดบัญชี แยกตามเหตุผลที่ปิดบัญชี

เหตุผลที่ปิดบัญชี	จำนวนบัญชี	%
ผ่อนปกติ	20,422	96.24%
ปิดบัญชี	798	3.76%
- ปิดบัญชีไปใช้สินเชื่อกับธนาคารอื่น	450	
- ขายหลักประกันเนื่องจากมีปัญหาการเงิน	267	
- ปิดบัญชีเพื่อปรับโครงสร้างหนี้	74	
- ปิดบัญชีเพื่อโอนเป็นหนี้ระหว่างเร่ง	5	
- ยอดหนี้คงเหลือน้อย	1	
- อยู่ในช่วงภาวะอัตราดอกเบี้ยเงินกู้สูง	1	
รวมทั้งหมด	21,220	100%

หลักประกันที่ลูกหนี้มีการปิดบัญชีเนื่องจากได้รับผลกระทบจากน้ำท่วมมากที่สุด คือ บ้านเดี่ยว เพราะวงเงินกู้ และอัตราการผ่อนชำระที่สูง และจากข้อมูลเบื้องต้นพบว่าส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยวที่อยู่ในจังหวัดปทุมธานี ซึ่งลูกค้ำกลุ่มนี้มีรายได้ระดับปานกลางไม่สูงมากนัก แต่อยากได้บ้านเดี่ยวที่มีพื้นที่จึงได้บ้านที่ราคาถูกกว่า แต่อยู่นอกเมือง และอัตราการผ่อนชำระต่อรายได้สูงซึ่งอ่อนไหวต่ออัตราการผ่อนชำระรายเดือน หากลูกค้ำดังกล่าวได้รับผลกระทบต่อรายได้จะส่งผลต่อความสามารถในการผ่อนชำระหนี้ได้อย่างชัดเจน

ตารางที่ 6.2 จำนวนลูกค้ำที่มีการปิดบัญชี แยกตามประเภทหลักประกัน

เหตุผลที่ปิดบัญชี	ประเภทหลักประกัน						รวม
	บ้านเดี่ยว	ทาวน์เฮ้าส์	คอนโด	บ้านแฝด	อาคารพาณิชย์	อื่นๆ	
ปิดบัญชีไปใช้สินเชื่อกับธนาคารอื่น	287	113	7	22	20	1	450
ขายหลักประกันเนื่องจากมีปัญหาการเงิน	85	122	25	12	21	2	267
ปิดบัญชีเพื่อปรับโครงสร้างหนี้	38	21	4	6	5		74
ปิดบัญชีเพื่อโอนเป็นหนี้ระหว่างเร่ง	3	2					5
ยอดหนี้คงเหลือน้อย	1						1
อยู่ในช่วงภาวะอัตราดอกเบี้ยเงินกู้สูง	1					1	1
รวมทั้งหมด	415	258	36	40	46	4	798

ตารางที่ 6.3 ธนาคารที่ลูกค้าปิดบัญชีไปใช้บริการที่ธนาคารอื่น

ธนาคาร	จำนวนบัญชี	%
ธนาคารออมสิน	122	27%
ธนาคารอาคารสงเคราะห์	100	22%
ธนาคารทหารไทย	45	10%
ธนาคารกสิกรไทย	44	10%
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา	35	8%
ธนาคารกรุงไทย	26	6%
ธนาคารกรุงเทพ	12	3%
อื่นๆ	66	15%
รวมทั้งหมด	450	100%

จากการศึกษาพบว่าลูกหนี้ของธนาคารกว่าร้อยละ 49 ปิดบัญชีไปใช้เงินเชื่อมกับธนาคารเฉพาะกิจของรัฐทั้ง 2 แห่ง คือ ธนาคารออมสิน และธนาคารอาคารสงเคราะห์ เนื่องจากได้รับอัตราดอกเบี้ยพิเศษ และความยืดหยุ่นในการผ่อนปรนเงื่อนไขในการอนุมัติสินเชื่อสำหรับกลุ่มที่มีการค้างชำระดอกเบี้ยบางส่วน โดยลูกค้าสามารถกู้เพิ่มเติมเพื่อนำมาชำระคืนเงินต้น และดอกเบี้ยค้างได้

ในส่วนรายละเอียดของลูกหนี้ที่มีการปิดบัญชีไปแล้ว จากการศึกษาค้นพบว่าเป็นลูกค้ากลุ่มที่ประกอบธุรกิจส่วนตัว และส่วนใหญ่มีรายได้น้อยกว่า 30,000 บาท แสดงให้เห็นว่าเป็นกลุ่มที่ประกอบกิจการค้าขายขนาดเล็กมีรายได้หรือเงินทุนหมุนเวียนต่อเดือนไม่สูงมากนัก ซึ่งเมื่อได้รับผลกระทบทางเศรษฐกิจจะส่งผลกระทบต่อหนี้มีปัญหาสูงที่สุด

ตารางที่ 6.4 แสดงอาชีพกลุ่มลูกค้า และรายได้ต่อเดือน

อาชีพ/ รายได้ต่อเดือน	<15,000 บาท	15,000- 30,000 บาท	30,000- 50,000 บาท	50,000- 75,000 บาท	75,000- 100,000 บาท	>100,000 บาท	รวม
รายได้ประจำ	3	19	42	44	19	58	185
ธุรกิจส่วนตัว	82	195	163	74	38	61	613
รวม	85	214	205	118	57	119	798

ในส่วนของหลักประกันนั้นจะเป็นบ้านที่มีราคาบ้านน้อยกว่า 3.0 ลบ. และมีการผ่อนชำระกับธนาคารมากกว่า 3 ปี เนื่องจากหากปิดบัญชีไปใช้สถาบันการเงินอื่นจะไม่เสียค่าธรรมเนียมในการปิดบัญชีก่อนกำหนดกับธนาคารในอัตราร้อยละ 3 ของวงเงินกู้

ตารางที่ 6.5 วงเงินกู้ และระยะเวลาผ่อนชำระที่ผ่านมา

วงเงินกู้/ ระยะเวลาผ่อน ชำระที่ผ่านมา	<1 ปี	1-3 ปี	3-5 ปี	5-10 ปี	10-20 ปี	20-30 ปี	รวม
<1 ลบ.	0	7	13	59	9	0	88
1-3 ลบ.	4	76	122	175	19	0	396
3-6 ลบ.	3	52	77	114	4	0	250
6 ลบ. ขึ้นไป	3	16	23	20	2	0	64
รวม	10	151	235	368	34	0	798

นอกจากนี้ จากการที่ผู้วิจัยได้ไปสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญเกี่ยวกับประเด็นข้างต้น ทำให้ทราบสาเหตุที่ลูกค้าบางกลุ่มของธนาคารได้มีการปิดบัญชีไปบางส่วน อันเนื่องมาจากได้รับผลกระทบจากดอกเบี้ยเงินเชื่อคงค้างที่เพิ่มสูงขึ้นเรื่อยๆ จากการใช้มาตรการพักชำระหนี้กับธนาคาร เนื่องด้วยมาตรการดังกล่าวเป็นเพียงการพักชำระหนี้คงค้างสูงสุด 6 เดือน แต่ธนาคารยังมีการคำนวณอัตราดอกเบี้ยตามปกติ ดังนั้น เมื่อหลังจากลูกค้าครบกำหนดที่จะต้องผ่อนชำระส่งผลให้คงค้างที่ลูกค้าผ่อนชำระในแต่ละเดือน จะไปตัดชำระเพียงแค่นั้นในส่วนของคุณเงินที่ก่อให้เกิดใหม่ และดอกเบี้ยที่ค้างชำระ (ค้างสะสม 6 เดือน) ทำให้ไม่มีส่วนที่ไปตัดชำระเข้าเงินต้น ซึ่งส่งผลต่อ

อัตราผ่อนชำระต่อรายได้ที่สูงขึ้นกว่าที่ธนาคารประมาณการณ่วัดตอนปล่อยสินเชื่อ จึงอาจส่งผลเสียต่อลูกหนี้ในระยะยาวที่ไม่สามารถผ่อนชำระค่างวดที่สูงขึ้น โดยเสนอแนวทางให้แต่ละธนาคารขยายวงผ่อนชำระโดยให้ลูกหนี้ชำระค่างวดเท่าเดิม แต่ยืดระยะเวลาการผ่อนให้นานขึ้นเพื่อจะได้ไม่ส่งผลกระทบต่อลูกหนี้ต่อไป

โดยสรุปพบว่ามาตรการที่ลูกหนี้ส่วนใหญ่ของแต่ละธนาคารเลือก คือ การผ่อนปรนเงื่อนไขในการชำระค่างวดรายเดือน ซึ่งจะแตกต่างกันไปในแต่ละธนาคารโดยจะมีทั้งพักชำระทั้งเงินต้นและดอกเบี้ย, พักชำระเงินต้น หรือพักชำระค่างวด และงดคิดดอกเบี้ย ซึ่งจากแบบสอบถามและการสัมภาษณ์ก็พบว่ามาตรการที่ลูกหนี้ต้องการ คือ ลดอัตราดอกเบี้ย และปรับลดอัตราผ่อนชำระ เนื่องจากเป็นมาตรการที่ลูกหนี้สามารถเห็นผลได้ชัดเจน และสามารถบรรเทาความเดือดร้อนของลูกหนี้ได้อย่างทันที่

6.3 ข้อเสนอแนะ

จากผลการวิจัยทำให้ทราบถึงมาตรการทางการเงินของแต่ละธนาคารซึ่งปัจจุบันธนาคารไทยพาณิชย์มีเพียงแค่ 2 มาตรการ ซึ่งไม่ตอบสนองสอดคล้องต่อความต้องการทางการเงินให้กับลูกหนี้ ซึ่งต่างจากมาตรการทางการเงินของธนาคารอาคารสงเคราะห์ซึ่งเป็นธนาคารเฉพาะกิจของรัฐที่มีมาตรการที่หลากหลายกว่า และอัตราดอกเบี้ยต่ำในส่วนของการกู้เพิ่ม อันเนื่องมาจากได้รับการสนับสนุนจากภาครัฐ แต่เมื่อภาครัฐได้มีการออกวงเงินโครงการช่วยเหลือผู้ประสบภัยจากน้ำท่วม (Soft Loan) ก็มีลูกค้าให้ความสนใจเป็นจำนวนมาก เนื่องจากเป็นมาตรการทางการเงินที่ตรงตามความต้องการของลูกหนี้ที่ต้องการลดอัตราดอกเบี้ย และสามารถปรับลดอัตราผ่อนชำระรายเดือนได้

สำหรับ ภาคสถาบันการเงินควรจะมีการชี้แจงปัญหาในแต่ละมาตรการว่าเนื่องจากข้อจำกัดของธนาคารในการชำระคืนดอกเบี้ยคงค้างจะต้องชำระคืนให้หมดภายใน 1 ปี แต่ส่งผลเสียต่อลูกหนี้ในระยะยาว โดยรวมพบว่ามาตรการที่สามารถบรรเทาความเดือดร้อนของลูกหนี้ได้มากที่สุด คือ การผ่อนปรนเงื่อนไขในการชำระหนี้โดยงดคิดอัตราดอกเบี้ย หรือลดอัตราดอกเบี้ยบางส่วน ซึ่งจะทำให้ลูกหนี้ยังคงผ่อนชำระค่างวดได้ตามความสามารถชำระหนี้ และธนาคารยังคงได้รับชำระหนี้ทั้งหมด

ทั้งนี้ จึงเสนอให้ธนาคารออกมาตรการในการแก้ไขปัญหาตามช่วงเวลาโดยแบ่งเป็น 3 ช่วงแทนที่ธนาคารจะออกมาตรการทางการเงินทุกมาตรการในครั้งแรกครั้งเดียว เพื่อให้ลูกหนี้ได้เลือกใช้มาตรการต่างๆ ตามสถานการณ์ ทั้งในช่วงที่ประสบปัญหา, หลังจากประสบปัญหาในระยะสั้น และช่วงหลังจากประสบปัญหาในระยะยาว เพื่อเป็นทางเลือกในการจัดการปัญหาของลูกหนี้ ซึ่งได้แก่

แผนภูมิที่ 6.1 มาตรการในการแก้ไขปัญหาตามช่วงเวลา



รวมทั้งเสนอมาตรการแก้ปัญหามาตามช่วงเวลาการผ่อนชำระของลูกหนี้ เนื่องจากกลุ่มที่เพิ่งผ่อนชำระมาในระยะสั้น หากธนาคารมีการพักชำระหนี้ 6 เดือน โดยธนาคารยังคงคิดดอกเบี้ยหลังจากครบกำหนดลูกหนี้จะสามารถผ่อนชำระในอัตราที่เท่าเดิมเพียงแต่ขยายระยะเวลาผ่อนชำระให้นานขึ้น แต่กลุ่มที่ผ่อนชำระมาสักระยะหนึ่ง คือ ประมาณ 6-10 ปี อาจจะไม่สามารถขยายระยะเวลาผ่อนชำระได้เนื่องจากติดที่อายุผู้กู้ ทางผู้เชี่ยวชาญจึงเสนอให้ปรับเงื่อนไขของธนาคารให้สามารถขยายระยะเวลาผู้กู้เมื่อรวมกับระยะเวลาผ่อนชำระแล้ว ได้จากสูงสุดไม่เกิน 65 ปี เป็น 70 ปี เพื่อเป็นการบรรเทาความเดือนร้อนของลูกหนี้ อีกทั้งเป็นกลุ่มลูกค้ายายเก่าที่ได้ผ่อนชำระกับธนาคารมาแล้วจึงไม่น่าจะมีความเสี่ยงเพิ่มขึ้นแทนที่จะให้ลูกค้ายายเก่ามารับภาระผ่อนเพิ่มขึ้น ซึ่งจะก่อให้เกิดภาระในการชำระหนี้สูงขึ้น

แผนภูมิที่ 6.2 มาตรการในการแก้ไขปัญหาตามช่วงเวลาผ่อนชำระของลูกค้าหนี้



6.4 ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป

- ควรศึกษามาตรการทางการเงิน และผลดีผลเสียของแต่ละมาตรการในส่วน of ธนาคารพาณิชย์ที่อยู่ภายใต้การควบคุมของธนาคารแห่งประเทศไทยในหลักเกณฑ์เดียวกัน ซึ่งธนาคารพาณิชย์อาจจะไม่สามารถนำมาตรการเดียวกับธนาคารของรัฐมาใช้กับธนาคารพาณิชย์ได้
- ควรศึกษามาตรการทางการเงินแบบผสม เพื่อให้เหมาะสมกับแต่ละกลุ่มอาชีพของลูกค้านี้ให้สามารถใช้ได้อย่างเหมาะสม และอาจมีการผสมผสานของมาตรการที่หลากหลาย เพื่อลดปัญหาความเสี่ยงด้านหนี้ค้างชำระของสถาบันการเงิน ซึ่งจะเป็นประโยชน์อย่างยิ่งต่อลูกค้านี้ และสถาบันการเงิน

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

กนกอร เหล่ากาแฝง. แนวทางในการป้องกันและแก้ไขการค้างชำระหนี้สินเชื่อที่อยู่อาศัย : กรณีศึกษา ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สาขาบางใหญ่. วิทยานิพนธ์ปริญญาามหาบัณฑิต, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2550.

กฤษฎา สังขมณี. การจัดการสินเชื่อ. กรุงเทพมหานคร : ศูนย์หนังสือมหาวิทยาลัยราชภัฏสวนสุนันทา, 2549.

เกรียงไกร จิรกุลพรชัย. ปัจจัยที่ทำให้เกิดหนี้ค้างชำระของสินเชื่อที่อยู่อาศัยในแต่ละระดับ LTV : กรณีศึกษา ธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง. วิทยานิพนธ์ปริญญาามหาบัณฑิต, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2552.

ข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย กรุงเทพ-ปริมณฑลในเขตกรุงเทพ-ปริมณฑลปี 2554. REIC Research Report, ก.พ. 55.

จิรวัดณ์ อัสวฤกษ์ภิรมย์, ผู้จัดการปรับปรุงโครงสร้างหนี้สินเชื่อมีหลักประกัน SCBP-ปรับปรุงโครงสร้างหนี้สินเชื่อมีหลักประกัน ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน), สัมภาษณ์. 15 พฤศจิกายน 2555.

ชนินทร์ พิทยาวิวิธ และชาญชัย ดำรงบุล. วิกฤติเศรษฐกิจ ธุรกิจ NPL สถาบันการเงินจะอยู่รอดได้อย่างไร. 2546.

ธิติมา อุณวิไล. พฤติกรรมของผู้ขายบ้านมือสองในภาวะวิกฤติเศรษฐกิจ : กรณีศึกษาเขตบางเขน. วิทยานิพนธ์ปริญญาามหาบัณฑิต, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2544.

ธัญญพงศ์ พลขำนิ. การเปรียบเทียบวินัยในการผ่อนชำระหนี้เพื่อที่อยู่อาศัยระหว่างลูกค้าธนาคารอาคารสงเคราะห์ ที่ซื้อบ้านของการเคหะแห่งชาติกับโครงการเอกชนในเขตกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาามหาบัณฑิต, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2547.

ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ในเขตกรุงเทพ-ปริมณฑลปี 2554. REIC Research Report, 16 ก.พ. 55.

ภิเชก ชัยนิรันดร์. การบริหารสินเชื่อ Credit Management. 2553.

ภาวะเศรษฐกิจไทยไตรมาสที่สี่ทั้งปี 2554 และแนวโน้มปี 2555. Economic Outlook, สำนักยุทธศาสตร์และการวางแผนเศรษฐกิจมหภาค, 20 ก.พ. 55.

มหาอุทกภัย 2554. นิตยสารสารคดี 322 (ธันวาคม 2554): 27.

มานิช โพธิ์ธัญญา. ผู้ช่วยผู้อำนวยการพัฒนาและเร่งรัดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย SCBP-พัฒนาและเร่งรัดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน). สัมภาษณ์, 15 พฤศจิกายน 2555.

รายงานประจำปี 2550 ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน), 2551.

รายงานประจำปี 2553 ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน), 2554.

รายงานประจำปี 2554 ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน), 2555.

รายงานประจำปี 2550 ธนาคารออมสิน, 2551.

รายงานประจำปี 2553 ธนาคารออมสิน, 2554.

รายงานประจำปี 2554 ธนาคารออมสิน, 2555.

รายงานประจำปี 2550 ธนาคารอาคารสงเคราะห์, 2551.

รายงานประจำปี 2553 ธนาคารอาคารสงเคราะห์, 2554.

รายงานประจำปี 2554 ธนาคารอาคารสงเคราะห์, 2555.

รายงานประจำปี 2550 ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน), 2551.

รายงานประจำปี 2553 ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน), 2554.

รายงานประจำปี 2554 ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน), 2555.

รายงานแนวโน้มธุรกิจ: โครงการแลกเปลี่ยนข้อมูลเศรษฐกิจและการเงินระหว่างธนาคารแห่งประเทศไทยและนักธุรกิจ. ธนาคารแห่งประเทศไทย, ธันวาคม 2554.

วิกฤติการณ์เศรษฐกิจการเงินของประเทศไทย และแนวทางแก้ไขปัญหา 2540-2545, บทบาทและหน้าที่ขององค์การเพื่อการปฏิรูประบบสถาบันการเงิน. 2545.

ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยที่ สนส.31/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์การจัดชั้นและการกันเงิน

สำรองของสถาบันการเงิน. 2551.

สุภาวดี ชูเหล็ก. บทบาทของธนาคารพาณิชย์ไทยในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และสินเชื่อ
อสังหาริมทรัพย์ภายใต้มาตรการของธนาคารแห่งประเทศไทย ช่วงปี พ.ศ.2534-2546.

การศึกษาค้นคว้าอิสระ, มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์, 2548.

อิสระ บุญยัง. สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย ปี 2554 และแนวโน้มปี 2555. วารสารรายไตรมาส

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ 17, 67 (ตุลาคม-ธันวาคม 2554): 77-78.

เอกสารวิชาการ. มาตรการ 10 สิงหาคม 2542 หนทางฟื้นฟูภาวะวิกฤตเศรษฐกิจ ฉบับที่ 6

กันยายน 2542. บริษัท ไทยวิจัยและฝึกอบรม จำกัด, 2542.

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก แบบสอบถาม



แบบสอบถามชุดที่.....
วันที่.....เดือน.....พ.ศ. ..2555...

แบบสอบถามนี้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นข้อมูลในการทำวิทยานิพนธ์ เรื่อง “ผลกระทบต่อสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยหลังน้ำท่วม : กรณีศึกษาลูกค้าสินเชื่อที่อยู่อาศัยธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)” และข้อมูลทั้งหมดจะเก็บไว้เป็นความลับ

โดย น.ส. อรุณี บุญเกิด นิสิตปริญญาโท ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ชื่อผู้ให้ข้อมูล

ที่อยู่ปัจจุบันของท่าน บ้านเลขที่.....โครงการ.....

ถนน/ซอย.....ตำบล.....อำเภอ.....

จังหวัด.....โทรศัพท์.....อีเมล์

ส่วนที่ 1 ข้อมูลด้านครอบครัวและที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

1.1 สถานที่ทำงานปัจจุบัน

กรุงเทพฯ เขต ปromptระบุ..... จังหวัด.....อำเภอ.....

1.2 อาชีพปัจจุบัน

พนักงานบริษัทเอกชน รับราชการ

พนักงานรัฐวิสาหกิจ เจ้าของกิจการ

อาชีพอิสระ อื่น ๆ ปromptระบุ.....

1.3 รายได้รวมผู้กู้ต่อเดือน

ต่ำกว่า 15,000 บาท 15,000-30,000 บาท

30,001-50,000 บาท 50,001-75,000 บาท

75,001-100,000 บาท 100,001 บาทขึ้นไป

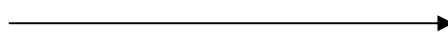
1.4 ลักษณะบ้านที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

บ้านหลังแรก บ้านหลังที่ 2 บ้านหลังที่ 3 ขึ้นไป

ส่วนที่ 2 ข้อมูลด้านสถานการณ์น้ำท่วม 2554 ของที่อยู่อาศัยปัจจุบัน

2.1 ในปี 2554 ที่ผ่านมามีที่อยู่อาศัยของท่านได้รับผลกระทบจากอุทกภัยหรือไม่

ได้รับ ไม่ได้รับ (ข้ามไปข้อ 2.7)



2.2 น้ำท่วมมีผลกระทบต่อรายได้ของครอบครัวท่านหรือไม่

ได้รับผลกระทบ - รายได้ลดลง.....% ไม่ได้รับผลกระทบ

ได้รับผลกระทบ - รายได้เพิ่มขึ้น.....%

2.3 สาเหตุของผลกระทบทางรายได้หลังน้ำท่วม (เลือกได้มากกว่า 1 ข้อ)

- ขาดรายได้นอกเวลางาน (OT) บริษัทได้รับความเสียหายทำให้ไม่ได้เงินเดือน
- ธุรกิจได้รับความเสียหาย ขาดรายได้ นำเงินไปซ่อมแซมบ้าน
- มีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น: ค่าเดินทาง, ค่าที่พัก ตกงาน

2.4 ค่าซ่อมแซมบ้านหลังน้ำท่วม

- ไม่มีค่าใช้จ่าย ต่ำกว่า 5,000 บาท 5,000-10,000 บาท
- 10,001-50,000 บาท 50,001-100,000 บาท 100,000 บาทขึ้นไป

2.5 วัตถุประสงค์ของการซ่อมแซมที่ผ่านมา

- ซ่อมเพื่ออยู่อาศัยต่อ ซ่อมเพื่อให้ผู้อื่นเช่า
- ซ่อมเพื่อขายต่อ ซ่อมเพื่อใช้เป็นบ้านพักอาศัยหลังที่สอง ช่วงวันหยุด

2.6 ท่านมีความคิดที่จะย้ายบ้านในอนาคต หรือไม่

- ย้าย ไม่ย้าย

2.7 ในปี 2554 ที่ผ่านมา ท่านได้ขอรับมาตรการช่วยเหลือจากธนาคารหรือไม่

รับมาตรการพักชำระหนี้ นาน..... เดือน ไม่รับ

รับมาตรการขวงเงินกู้เพิ่ม.....บาท (โปรดระบุ)

2.9 ในอนาคต มาตรการทางการเงินประเภทใดที่ท่านให้ความสนใจ (เลือกได้มากกว่า 1 ข้อ)

- พักชำระหนี้ นาน.....เดือน ปรับลดอัตราผ่อนชำระ ผ่อนชำระเฉพาะดอกเบี้ย
- ผ่อนปกติ แต่ลดดอกเบี้ย 0% นาน 3 เดือน ขวงเงินกู้เพิ่ม อื่นๆ.....

2.10 ข้อเสนอแนะอื่นๆ

.....

.....

.....

.....

ขอขอบพระคุณทุกท่านที่สละเวลาอันมีค่าในการตอบแบบสอบถาม

ภาคผนวก ข บทสัมภาษณ์



แบบสอบถามเพื่องานวิจัย

เรื่อง ผลกระทบต่อสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยหลังน้ำท่วม : กรณีศึกษาลูกค้ำสินเชื่อที่อยู่อาศัย
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แบบสอบถามเพื่องานวิจัยโดย น.ส. อรุณี บุญเกิด

นิติตปริญาโท ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แบบสัมภาษณ์ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

1. ข้อมูลผู้ให้สัมภาษณ์
 - ชื่อ - นามสกุล
 - ตำแหน่ง
 - ความรับผิดชอบ
2. แนวโน้มลูกค้ำที่ได้รับผลกระทบจากน้ำท่วมในปี 2554 ที่ผ่านมามีมากน้อยเพียงใด.....
.....
.....
.....
3. สาเหตุสำคัญของลูกค้ำที่ได้รับผลกระทบทางรายได้หลังจากประสบภาวะน้ำท่วมในปีที่ผ่านมา (โดยเรียงความสำคัญ 1- 3 ลำดับ)

<p>() ขาดรายได้นอกเวลางาน (OT)</p> <p>() ธุรกิจได้รับความเสียหาย ขาดรายได้</p> <p>() มีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น: ค่าเดินทาง, ค่าที่พัก</p>	<p>() บริษัทได้รับความเสียหายทำให้ไม่ได้เงินเดือน</p> <p>() นำเงินไปซ่อมแซมบ้าน</p> <p>() ตกงาน</p>
--	--

เหตุผล.....

4. มาตรการทางการเงินประเภทใดที่ลูกหนี้ของธนาคารที่ได้รับผลกระทบจากภาวะน้ำท่วมให้
 ความสนใจ มากที่สุด (โดยเรียงความสำคัญ 1- 3 ลำดับ)
- | | |
|-------------------------------|--|
| () พักชำระหนี้ นาน.....เดือน | () ปรับลดอัตราผ่อนชำระ |
| () ผ่อนชำระเฉพาะดอกเบี้ย | () ผ่อนปกติ แต่ลดดอกเบี้ย 0%นาน 3 เดือน |
| () ขอวงเงินกู้เพิ่ม | () อื่นๆ..... |

เหตุผล.....

5. หน่วยงานของท่านเลือกใช้วิธีใดในการแก้ไขหนี้ของลูกหนี้ธนาคารมากที่สุด สำหรับลูกหนี้
 สินเชื่อที่อยู่ อาศัย จงบอกมาตรการทางการเงิน และเหตุผล (โดยเรียงความสำคัญ 1- 3
 ลำดับ)
- | | |
|-------------------------------|--|
| () พักชำระหนี้ นาน.....เดือน | () ปรับลดอัตราผ่อนชำระ |
| () ผ่อนชำระเฉพาะดอกเบี้ย | () ผ่อนปกติ แต่ลดดอกเบี้ย 0%นาน 3 เดือน |
| () ขอวงเงินกู้เพิ่ม | () อื่นๆ..... |

เหตุผล.....

มาตรการช่วยเหลือลูกหนี้ที่ประสบภัยน้ำท่วมของสถาบันการเงิน : สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

	ธ.ไทยพาณิชย์	ธ.อาคารสงเคราะห์	ธ.กรุงไทย	ธ.ออมสิน
มาตรการ	<ul style="list-style-type: none"> - พักชำระหนี้สูงสุด6เดือน - กู้เพิ่มสูงสุดร้อยละ120 ของราคาประเมินหลักประกัน 	<ol style="list-style-type: none"> 1. พักชำระหนี้ (เงินต้น+ ดอกเบี้ย) <ul style="list-style-type: none"> - พักหนี้สูงสุด 6 เดือนดอกเบี้ย 0% - พักหนี้สูงสุด 3 เดือนดอกเบี้ย 0% - ทุพพลภาพถาวร หรือเสียชีวิต ลดคบ.เหลือ 0.01% - บ้านพังทั้งหลังผ่อนชำระเฉพาะส่วนที่ดิน 2. กู้เพิ่มเพื่อซ่อมแซม <ul style="list-style-type: none"> - ไม่เกิน 1 ลบ. อัตราดอกเบี้ย 2% นาน 5 ปี 	<ol style="list-style-type: none"> 1. สำหรับผู้ที่ขาดเงินได้ ให้พักชำระหนี้ทั้งเงินต้น และดอกเบี้ยไม่เกิน 6 เดือน หลังจากนั้น ทขอยผ่อนชำระดอกเบี้ยพักแขวนสูงสุดภายใน 12 เดือน หรือพักชำระหนี้ นาน 3 เดือน โดยธนาคารไม่คิดดอกเบี้ยในช่วง 3 เดือน <ul style="list-style-type: none"> - ปลอดชำระเงินต้น ไม่เกิน 6 เดือน (สำหรับผู้ที่ไม่มีเงินได้) - ให้อ่างเงินสินเชื่อเพื่อเติมเต็มตามจำนวนเงินที่ได้ผ่อนชำระคืนเงินต้นมาแล้ว ระยะเวลาผ่อนชำระไม่เกิน 5 ปี อัตราดอกเบี้ยปีที่ 1 ร้อยละ MRR-1.75 ต่อปี หลังจากนั้นคิดร้อยละ MRR-0.50 ต่อปี 	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผ่อนปรนเงื่อนไขสำหรับลูกค้าเก่า <ol style="list-style-type: none"> 1.1 พักชำระหนี้เงินต้นหรือ พักทั้งเงินต้นและดอกเบี้ยโดย ให้เฉลี่ยชำระดอกเบี้ยภายใน 2 ปี 1.2 กรณีน้ำท่วมซ้ำหรือธุรกิจ เสียหาย ให้งดคิดดอกเบี้ย และพักเงินต้นไม่เกิน 6 เดือน หรือปรับลด ค่างวด 2. ให้กู้เพิ่มฉุกเฉินสำหรับลูกค้าเก่า 10% ของเงินกู้ เดิมไม่เกิน 300,000 บาท อัตราดอกเบี้ย3.45% 3 ปี แรก 3. ให้กู้ซ่อมแซมที่อยู่อาศัย สำหรับลูกค้าเก่า และประ ชาชนทั่วไป <ul style="list-style-type: none"> - ลูกค้าเก่าไม่เกิน 300,000 บาท และ ไม่ เกิน 100%ของราคาประเมิน เดิม - ลูกค้าทั่วไปไม่เกิน 300,000 บาท

มาตรการช่วยเหลือลูกหนี้ที่ประสบภัยน้ำท่วมของสถาบันการเงิน : สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (ต่อ)

	ธ.กรุงเทพ	ธ.กสิกรไทย	ธ.กรุงศรีอยุธยา	ธ.ธนชาติ
มาตรการ	<ul style="list-style-type: none"> - ผ่อนผันให้ชำระเฉพาะดอกเบี้ย ระยะเวลาสูงสุด 1 ปี - ปรับลดยอดผ่อนชำระรายเดือน สูงสุดร้อยละ 40 นาน 1 ปี - ปรับลดอัตราดอกเบี้ยโดยงด หรือคิดอัตราดอกเบี้ยพิเศษ - สินเชื่อบัวหลวงวงทุนผล เพื่อ ช่อมแซมที่อยู่อาศัย และ ทรัพย์สินอื่น ระยะเวลาไม่เกิน 5 ปี อัตราดอกเบี้ยปีแรก 5% ต่อปี หลังจากนั้นคิด MLR 	<ul style="list-style-type: none"> - ลดยอดการผ่อนชำระสูงสุด 40% ของยอดผ่อนชำระปกติ เป็นเวลา 12 เดือน - ผ่อนชำระเฉพาะดอกเบี้ยสูงสุด 6 เดือน - พักการผ่อนชำระเงินต้น และ ดอกเบี้ยสูงสุด 3 เดือน 	<ul style="list-style-type: none"> - พักชำระหนี้เงินต้น และดอกเบี้ย สูงสุด 3 เดือน - ผ่อนชำระดอกเบี้ยอย่างเดียวสูงสุด 6 เดือน หรือลดค้างงวดสูงสุด 9 เดือน สำหรับลูกค้าที่ได้รับผลกระทบรุนแรง - ให้สินเชื่อเพื่อซ่อมแซมบ้าน วงเงิน เพิ่มสูงสุดไม่เกิน 90% ของมูลค่า หลักประกัน อัตราดอกเบี้ย MLR-2.0% ใน 5 ปีแรก หลังจากนั้น MLR 	<ul style="list-style-type: none"> - พักชำระหนี้เป็นเวลา 3 เดือน หรือ ลดค้างงวดโดยผ่อนชำระเพียง ดอกเบี้ย เป็นเวลาสูงสุดไม่เกิน 12 เดือน - ให้วงเงินกู้เพื่อการซ่อมแซมบ้าน สูงสุด 1 ลบ. แต่เมื่อรวมกับภาระหนี้ ต้องไม่เกิน 100% ของราคาประเมิน เดิม ระยะเวลากู้สูงสุด 10 ปี และไม่ เกินระยะเวลาสิ้นสุดของสินเชื่อหลัก อัตราดอกเบี้ยปีที่ 1 = 4.50% ปี ต่อไป MLR-0.50% สูงสุด 1 ลบ.แต่ เมื่อรวมกับภาระหนี้ ต้องไม่เกิน 100% ของราคาประเมินเดิม

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

น.ส.อรุณี บุญเกิด เกิดวันที่ 15 ตุลาคม พ.ศ. 2524 จังหวัดกรุงเทพมหานคร สำเร็จการศึกษาปริญญาตรีบริหารธุรกิจบัณฑิต สาขาการเงิน คณะการจัดการ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ในปีการศึกษา 2546 ด้วยเกียรตินิยมอันดับ 1 และได้เข้าทำงานที่ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ตำแหน่ง เจ้าหน้าที่จัดการทรัพย์สินกรุงเทพ ในปี 2546 โดยต่อมาได้มีการย้ายหน่วยงานมาอยู่ที่หน่วยงานผลิตภัณฑ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในตำแหน่ง เจ้าหน้าที่ผลิตภัณฑ์ และปัจจุบันได้มีการปรับระดับชั้นงานในตำแหน่ง ผู้จัดการทีมผลิตภัณฑ์สินเชื่อโครงการธุรกิจขนาดใหญ่ หลังจากนั้น ได้เข้าศึกษาต่อในหลักสูตรเคหพัฒนาศาสมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ สาขาการพัฒนอสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อปี พ.ศ. 2554