

## บทที่ 2

### เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การตรวจเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยกำหนดการพิจารณาให้  
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย จะเป็นการศึกษานโยบายด้านสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคาร  
แห่งประเทศไทย ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารพาณิชย์ หลักเกณฑ์ในการ  
พิจารณาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ขั้นตอนการอนุมัติสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง  
กับเรื่องของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

#### 1. นโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทยด้านสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

เนื่องจากที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยที่สำคัญตัวหนึ่งในการดำรงชีวิต เพราะเป็นที่  
พักผ่อนหลบร้อน ประกอบกิจกรรมต่าง ๆ ของครอบครัว รัฐบาลจึงให้ความสำคัญกับการ  
มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองของประชาชนทั่วไป โดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้มีรายได้น้อย แต่  
การจะมีที่อยู่อาศัยที่ถาวรหรือเรียกว่า บ้าน เป็นการยากมากสำหรับผู้มีรายได้น้อย เพื่อ  
เป็นการสนับสนุนให้คนมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง รัฐบาลจึงกำหนดนโยบายเพื่อส่งเสริม  
สนับสนุนให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัย เช่น จัดตั้งการเคหะแห่งชาติ เพื่อจัดหาที่อยู่อาศัยให้ผู้  
มีรายได้น้อย แต่การจัดหาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติไม่สามารถตอบสนองความต้องการ  
ของประชาชนผู้ต้องการมีที่อยู่อาศัยได้ครบถ้วน โครงการบ้านจัดสรรจึงเกิดขึ้น ขณะ  
เดียวกันเพื่อให้คนมีที่อยู่อาศัย รัฐบาลจึงมอบหมายให้ธนาคารแห่งประเทศไทยดูแลเรื่อง  
อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ สำหรับที่อยู่อาศัยและกำหนดมาตรการต่าง ๆ ออกมาควบคุมการให้  
สินเชื่อหรือการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ และมีการสั่งการเกี่ยวกับนโยบายของ  
การให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยตลอดเวลา

"นโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทยเกี่ยวกับการจัดหาที่อยู่อาศัย จะเป็นนโยบายกว้าง ๆ ไม่กำหนดแน่นอนว่า ให้ธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินกำหนดปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเท่าใด เพียงแต่กำหนดมาตรการเป็นหนังสือสั่งการให้ปฏิบัติเท่านั้น ขณะเดียวกันรัฐบาลก็จัดตั้งธนาคารอาคารสงเคราะห์ เพื่อเป็นธนาคารเฉพาะกิจสำหรับให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะ และคิดอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าธนาคารพาณิชย์" (ประภัสสร ญาโนทัย, 2539)

ฝ่ายวิจัยธุรกิจธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) 2539 : 9 ... ในช่วงปี 2538 ที่ผ่านมา ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ได้ดำเนินนโยบายเข้มงวดทางการเงินกับสถาบันการเงินในประเทศมาโดยตลอด โดยเฉพาะธนาคารพาณิชย์ที่ดูเหมือนว่าจะต้องรับภาระหนักในการพยายามที่จะปรับตัวให้สอดคล้องกับมาตรการต่าง ๆ ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ทยอยออกมาใช้ โดยดูได้จากผลกำไรของธนาคารพาณิชย์ที่ออกมาแต่ละไตรมาสไม่สู้จะดีนัก ทั้งการขยายตัวในธุรกิจของแต่ละธนาคารในปีนี้ก็ต่ำกว่าปีที่ผ่านมาเกือบเท่าตัว จากเดิมในช่วง 3-4 ปีก่อนที่เคยมีอัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้นของกำไรเฉลี่ยปีละประมาณ 30-40% ลดลงเหลือประมาณ 20% ในปี 2538 หรือบางแห่งถึงขนาดกำไรขยายตัวลดลงเสียด้วยซ้ำ...

ในช่วงต้นปี 2538 หลังจากการขึ้นอัตราดอกเบี้ยมาตรฐาน ธนาคารแห่งประเทศไทยได้เพิ่มมาตรการควบคุมสัดส่วนสินเชื่อต่อเงินฝากของธนาคารพาณิชย์จากระดับ 120% ของทั้งระบบให้เหลือ 100% เศษภายในปี 2538 เพื่อสร้างให้การออมและการลงทุนสมดุลกันมากขึ้น ซึ่งเป็นมาตรการให้ธนาคารพาณิชย์เร่งการขยายตัวของเงินฝากให้มากขึ้น ขณะเดียวกันการตรึงอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมให้อยู่ในระดับสูงเพื่อให้การลงทุนมีคุณภาพและมีความเป็นไปได้สูงจริง ๆ

นอกจากนี้ ธนาคารแห่งประเทศไทย ยังได้ออกมาตรการเสริมในการดูดซับสภาพคล่องจากเงินทุนไหลเข้าที่เข้ามาจำนวนมากจนเป็นปัญหาต่อการบริหารสภาพคล่องระยะยาวของสถาบันการเงิน โดยธนาคารแห่งประเทศไทย ได้ทำการออกพันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทยจำนวน 10,000 ล้านบาท ซึ่งจะทำให้การประมูลให้กับสถาบันการเงินทุกวันศุกร์ของทุกเดือน เพื่อดูดซับสภาพคล่องส่วนเกินและเป็นการพัฒนาดอกเบี้ยมาตรฐานเพื่อใช้อ้างอิงในตลาดตราสารหนี้

สรุปมาตรการการเงินและการคลังด้านสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารแห่งประเทศไทย

- 1 ม.ค. 2529 กระทรวงการคลังอนุญาตให้นำดอกเบี้ยจ่ายสำหรับเงินกู้เพื่อจัดหาที่อยู่อาศัยแต่ไม่เกิน 7,000 บาท มาหักเป็นค่าใช้จ่ายในการคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา
- 1 ส.ค. 2529 ธนาคารแห่งประเทศไทย มีหนังสือแจ้งให้สถาบันการเงินไม่ต้องนำร้อยละ 20 ของสินเชื่อให้แก่ภาคเศรษฐกิจที่สำคัญ (รวมถึงสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อย) มานับรวมเป็นสินทรัพย์เสี่ยงที่ต้องดำรงเงินกองทุน
- 5 ส.ค. 2529 ธนาคารแห่งประเทศไทย กำหนดค่านิยามสินเชื่อเพื่อการจัดหาที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อย ให้เป็นสินเชื่อที่มีวงเงินกู้ยืมไม่เกิน 400,000 บาท และมีที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นประกันมีมูลค่าตามราคาประเมินไม่เกิน 500,000 บาท
- 7 ส.ค. 2530 ธนาคารแห่งประเทศไทย กำหนดให้สถาบันการเงินรายงานการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเป็นราย 6 เดือน

- 16 มี.ค. 2533 ธนาคารแห่งประเทศไทย ประกาศยกเลิกเพดานดอกเบี้ยเงินกู้ยืมทั่วไปจากร้อยละ 15 เป็นร้อยละ 16.5 ต่อปี สำหรับเงินกู้เพื่อการจัดหาที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อยให้คงเดิม
- 16 มี.ค. 2533 ธนาคารแห่งประเทศไทย กำหนดค่านิยามสินเชื่อเพื่อการจัดหาที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อยใหม่ โดยขยายวงเงินกู้ยืมขึ้นเป็นไม่เกิน 500,000 บาท และราคาประเมินของหลักประกันเป็นไม่เกิน 650,000 บาท
- 23 พ.ย. 2533 ธนาคารแห่งประเทศไทย ประกาศขึ้นเพดานอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมทั่วไปจากร้อยละ 16.50 เป็นร้อยละ 19.0 ต่อปี สำหรับเงินกู้เพื่อการจัดหาที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อยให้ใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำสำหรับลูกค้าชั้นดี (MLR)
- 23 พ.ย. 2533 ธนาคารแห่งประเทศไทย กำหนดค่านิยามสินเชื่อเพื่อการจัดหาที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อยใหม่ โดยขยายวงเงินกู้ยืมขึ้นเป็นไม่เกิน 750,000 บาท และราคาประเมินของหลักประกันเป็นไม่เกิน 1,000,000 บาท
- 1 ม.ค. 2534 กระทรวงการคลังอนุญาตให้นำดอกเบี้ยจ่ายสำหรับเงินกู้เพื่อจัดหาที่อยู่อาศัย ซึ่งแต่เดิมไม่เกิน 7,000 บาท มาเป็นไม่เกิน 10,000 บาท มาหักเป็นค่าใช้จ่ายในการคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา
- 28 พ.ค. 2535 ธนาคารแห่งประเทศไทย ได้ยกเลิกมาตรการดอกเบี้ยเงินกู้ยืมสำหรับการจัดหาที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อย จากไม่เกิน MLR เป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัวได้อย่างอิสระ เว้นแต่การให้สินเชื่อเพื่อการจัดหาที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อยของสถาบันการเงินที่ได้ทำสัญญาผูกพันไว้ก่อนที่ประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทยใช้บังคับยังคงให้ใช้อัตราไม่เกินอัตรา MLR

- 1 ม.ค. 2536 ธนาคารแห่งประเทศไทย ได้เปลี่ยนแปลงข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำรงเงินกองทุนของสถาบันการเงินใหม่ เพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานของ Bank for International Settlements (BIS) ทั้งนี้มีผลให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีความเสี่ยงเพียงร้อยละ 50
- 1 ก.ค. 2539 ธนาคารแห่งประเทศไทย กำหนดนิยามสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อยใหม่ โดยขยายวงเงินกู้เป็นไม่เกิน 1,000,000 บาท ราคาประเมินของหลักประกันเป็น ไม่เกิน 1,350,000

### แนวโน้มความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินในประเทศไทย

จากการศึกษาสภาพทั่วไปของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในช่วงปีที่ผ่านมา พบว่าปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยโดยทำให้อัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้นหรือลดลง ส่วนใหญ่จะเป็นปัจจัยทางด้านภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ นโยบายหรือมาตรการทั้งด้านการเงินการคลังของรัฐบาล เช่น การเพิ่มขึ้นหรือลดลงของอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมและมีปัจจัยที่สำคัญอีกประการหนึ่งคือ ความต้องการที่อยู่อาศัยของประชาชน สำหรับแนวโน้มความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในอนาคตมีแนวโน้มที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ คาดว่ากำลังซื้อของประชาชนโดยทั่วไปจะเพิ่มมากขึ้น เนื่องจากปัจจัยหลายด้านได้แก่ การขยายตัวทางเศรษฐกิจที่คาดว่าจะมีการขยายตัวที่เพิ่มขึ้นกว่าปีก่อน อัตราดอกเบี้ยที่มีแนวโน้มลดลง นอกจากนี้บ้านและที่ดินโดยทั่วไปราคาจะยังไม่เพิ่มสูงมากนัก เนื่องจากมีอุปทานคงเหลืออยู่มากในตลาด ดังนั้น ตลาดที่อยู่อาศัยจึงคาดว่าจะยังคงเป็นตลาดของผู้ซื้อ ประกอบกับตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยได้กำหนดให้สถาบันการเงินในประเทศดำรงเงินกองทุนตามมาตรฐานของ Bank for International Settlement (BIS) ซึ่งมาตรฐานดังกล่าวมีผลให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีความเสี่ยงลดลงเหลือเพียงร้อยละ 50.0 จากเดิมมีความเสี่ยงถึง ร้อยละ 100.0 จะเป็นตัวสนับสนุนให้สถาบันการเงินให้บริการสินเชื่อรายย่อยได้เพิ่มมากขึ้น และคาดว่าจะแข่งขันในการให้บริการสินเชื่อรายย่อยระหว่างสถาบันการเงินต่าง ๆ จะเพิ่มความเข้มข้นเพื่อการครองส่วนแบ่งตลาดมากยิ่งขึ้น โดย

เฉพาะมาตรการที่จะให้ผู้มีรายได้น้อยและข้าราชการได้มีบ้านหลังแรกเป็นของตนเอง โดยรัฐบาลมอบหมายให้กระทรวงการคลังกับธนาคารแห่งประเทศไทยดำเนินการอยู่ สถาบันการเงินต่าง ๆ คงมีผู้ใช้บริการมากขึ้น ถึงแม้ว่าจะมีธนาคารอาคารสงเคราะห์ซึ่งเป็นธนาคารเฉพาะกิจของรัฐรองรับอยู่ก็ตาม แต่จำนวนผู้ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองยังมีอยู่มาก และความสะดวกรวดเร็ว และความถี่ที่ค่อนข้างสูงของธนาคารพาณิชย์ยังจูงใจให้คนมาใช้บริการของธนาคารพาณิชย์อยู่เหมือนเดิม

## 2. แนวคิดเบื้องต้นในการพิจารณาสินเชื่อ

ในการพิจารณาสินเชื่อ จะต้องมีการศึกษาข้อมูลต่าง ๆ ก่อนที่จะพิจารณาให้สินเชื่อแก่ลูกค้าเพื่อให้สามารถมั่นใจได้ว่า สินเชื่อที่ปล่อยไปจะไม่สูญ ลูกค้าสามารถนำเงินมาชำระคืนได้ตามกำหนดสัญญา ข้อมูลที่จะต้องศึกษา คือ

### 1. วัตถุประสงค์ (PURPOSE)

เป็นอันดับแรกที่จะต้องพิจารณา คือ พิจารณาว่าลูกค้าขอสินเชื่อไปเพื่ออะไร เช่น เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียน ลงทุนในสินทรัพย์ถาวร ชำระหนี้เดิม ชื้อหุ้นกิจการอื่นหรือของบุคคลอื่นในกิจการ เป็นต้น นอกจากนี้จะต้องดูว่าเงินกู้ที่ลูกค้าขอสินเชื่อนั้น ใช้ถูกต้องตามวัตถุประสงค์ของเงินกู้หรือไม่ และเอาไปใช้ดำเนินธุรกิจที่ผิดกฎหมายหรือธุรกิจที่ธนาคารไม่สนับสนุนหรือไม่ เช่น ลูกค้าขอกู้เงินเบิกเกินบัญชี (O/D) เพื่อไปซื้อเครื่องจักรสำหรับขยายการผลิต ซึ่งกว่าจะติดตั้งและเริ่มผลิตได้ต้องใช้เวลาอันนาน ทำให้ลูกค้าขาดเงินทุนหมุนเวียนก่อให้เกิดปัญหาในการชำระหนี้ได้ ดังนั้น จึงควรให้สินเชื่อแบบเงินกู้ประจำ เป็นต้น

## 2. การชำระหนี้ (PAYMENT)

พิจารณาจากความสามารถในการดำเนินงานของผู้ขอสินเชื่อว่าจะสามารถทำตามสัญญาได้หรือไม่ การผ่อนชำระหนี้เป็นอย่างไร ชำระเป็นระยะสั้นหรือระยะยาว และสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการขอกู้เงินหรือไม่ ในการชำระหนี้คืนนี้ ลูกหนี้อาจเอาเงินมาจากกำไร (บวกค่าเสื่อมราคาทรัพย์สินแล้ว) จากการเพิ่มทุน (เพิ่มหุ้น) จากการกู้เพิ่มมาชำระหนี้ (กรณีนี้หากธุรกิจเติบโตขึ้นก็ไม่มีปัญหา ควรระวังธุรกิจที่ลดลงหรือไม่เติบโต) รายได้ประจำหรือเงินเดือน และจากการจำหน่ายทรัพย์สินที่ไม่ก่อให้เกิดประโยชน์ เป็นต้น ส่วนการชำระคืนเงินกู้แก่ธนาคารนั้นอาจจะมีการกำหนดให้ชำระคืนครั้งเดียวหรือชำระคืนเป็นงวด ๆ ก็ได้ ขึ้นอยู่กับความสามารถของลูกหนี้ การชำระหนี้เป็นงวด ๆ สามารถกำหนดได้ 3 ลักษณะ คือ การชำระงวดละเท่า ๆ กัน ดอกเบี้ยต่างหาก หรือ การชำระงวดละเท่า ๆ กัน รวมดอกเบี้ยด้วย หรือ การชำระน้อยในระยะแรกและเพิ่มขึ้นเป็นลำดับ

## 3. การป้องกันความเสียหายอันเกิดจากการชำระหนี้คืนไม่ได้

### (PROTECTION)

ในการพิจารณาการปล่อยสินเชื่อให้แก่ลูกค้า จะต้องพิจารณาว่าในกรณีที่ลูกหนี้บริหารงานผิดพลาดไม่สามารถชำระหนี้ให้ธนาคารได้ตามกำหนด ธนาคารจะมีอะไรเป็นหลักประกันเงินกู้นั้น เพราะวัตถุประสงค์ของธนาคารในการให้สินเชื่อแก่ลูกค้า ก็หวังว่าลูกค้าจะบริหารกิจการให้ได้กำไรและนำผลกำไรนั้นมาชำระหนี้แก่ธนาคาร หากเกิดกรณีผิดพลาดแล้วลูกหนี้จะสามารถหาแหล่งเงินทุนอื่นมาชำระหนี้ธนาคารได้หรือไม่ หากไม่สามารถทำได้ก็ต้องขายทรัพย์สินนำเงินมาชำระหนี้ธนาคาร ดังนั้น ธนาคารจึงต้องเรียกร้องหลักทรัพย์สินของลูกหนี้ไว้เป็นประกัน เพื่อลดความเสี่ยงในกรณีที่ลูกหนี้ไม่สามารถชำระหนี้คืนได้

การพิจารณาสินเชื่อแบ่งออกเป็น 2 ลักษณะ คือ

## 1. การพิจารณาและการวิเคราะห์เชิงคุณภาพ (QUALITATIVE ANALYSIS)

โดยพิจารณา ดังนี้

1.1 คุณสมบัติของผู้ขอสินเชื่อ (CHARACTER) หมายถึง อุปนิสัยใจคอ และพฤติกรรมของผู้ขอสินเชื่อว่าจะมีความเต็มใจชำระหนี้มากน้อยเพียงใด (WILLINGNESS TO PAY) ถ้าลูกค้าขาดคุณสมบัติข้อนี้ สินเชื่อที่ให้อาจเสียหายได้ จึงต้องศึกษาลูกค้าให้ดี ถ้าเป็นลูกค้าเก่าที่มีผลการติดต่อเป็นที่น่าพอใจกับธนาคารมานานก็สรุปได้เร็วขึ้นว่าคงจะไม่บิดพลิ้วหนี้สินใหม่ที่จะเกิดขึ้น ถ้าเป็นลูกค้าใหม่ก็ต้องมีการสอบถามถึงอุปนิสัยทั่วไป ข้อมูลเกี่ยวกับครอบครัว การศึกษาชื่อเสียง ความซื่อสัตย์ ความสามารถในการทำธุรกิจ ประสบการณ์และความชำนาญ ความมั่นคงของที่อยู่อาศัยและการทำงาน เป็นต้น

1.2 ความสามารถในการชำระหนี้คืน (CAPACITY) หมายถึง สมรรถภาพในการหารายได้ เพื่อนำมาชำระหนี้ (ABILITY TO PAY) ถ้าเป็นการขอสินเชื่อส่วนบุคคลก็จะพิจารณาจากคุณสมบัติของผู้ขอสินเชื่อเป็นหลัก แต่ถ้าเป็นนิติบุคคลจะใช้การพิจารณาจากงบการเงิน แผนการบริหารงาน โครงการและวัตถุประสงค์ในการใช้เงินของผู้ขอสินเชื่อ และแผนการชำระหนี้คืน ฯลฯ โดยปกติเงินที่จะนำมาชำระหนี้ควรเป็นเงินรับสุทธิจากการดำเนินงาน คือจะต้องมีเงินเหลือจากรายได้ที่ได้รับหลังจากหักรายจ่ายต่าง ๆ แล้ว เช่น ความสามารถของผู้ที่ชอกู้เงินเพื่อผ่อนชำระค่าบ้าน ก็คือ รายได้ที่ได้รับอยู่เป็นประจำทุกเดือน ซึ่งอาจจะเป็นเงินเดือนและรายได้เบ็ดเตล็ดอื่น ๆ ส่วนรายจ่ายประจำเดือน ก็ได้แก่ ค่าอาหาร ค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์ ค่าเล่าเรียนลูก และค่าใช้จ่ายฉุกเฉิน เป็นต้น ถ้ามีเงินเหลือพอที่จะผ่อนชำระรายเดือนได้ก็ควรให้กู้ไปซื้อบ้านได้ แต่ผู้ให้กู้จะต้องสืบจนกระทั่งมั่นใจว่าไม่มีรายจ่ายอื่น ๆ นอกเหนือจากที่ผู้กู้แจ้งไว้ เพราะอาจทำให้เงินเหลือสุทธิลดลงจนไม่สามารถผ่อนชำระค่าบ้านรายเดือนได้ สำหรับในกรณีของธุรกิจก็คงเหมือนกัน ถ้าบริหารธุรกิจอย่างมีประสิทธิภาพได้กำไร ก็ย่อมเป็นเครื่องแสดงได้อย่างหนึ่งว่าจะสามารถชำระหนี้ได้ แต่ในบางกรณีทั้ง ๆ ที่ธุรกิจนั้นมีกำไรก็ยังไม่สามารถชำระหนี้ได้ ซึ่งพอจะแยกสาเหตุได้ 2 ประการ



1.2.1) ธุรกิจมีการขายสินค้าส่วนใหญ่ในรูปของการให้สินเชื่อ แก่ลูกค้า การขายสินค้าเป็นเงินเชื่อ อาจทำให้ธุรกิจมียอดขายสูงแต่ขณะเดียวกันก็จะเกิดปัญหาในการเรียกเก็บหนี้ บางครั้งก็ชำระช้ากว่าระยะเวลาที่ได้ตกลงกันไว้ กล่าวคือ ในการซื้อขายสินค้า ทั้งผู้ซื้อและผู้ขายต่างตกลงกันว่า จะให้ระยะเวลาในการชำระค่าสินค้า 90 วัน แต่เมื่อครบกำหนดแล้วผู้ซื้ออาจจ่ายเช็คให้แก่ผู้ขาย แต่เช็คที่จ่ายนั้นเป็นเช็คที่ลวงวันที่ลวงหน้าไปอีก 2-3 เดือน ผู้ขายก็จะได้รับเงินสดช้ากว่าที่คาดไว้ เรื่องนี้เป็นเรื่องที่เกิดขึ้นบ่อย ๆ ในทางปฏิบัติ เพราะฉะนั้น แม้ว่าในงบกำไรขาดทุนจะแสดงว่ากิจการมีกำไรก็จริง แต่กำไรนั้นอยู่ในรูปของลูกหนี้การค้า ซึ่งจะนำมาชำระหนี้ไม่ได้จนกว่าจะได้เก็บมาเป็นเงินสดก่อน

1.2.2) ธุรกิจทำกำไรและนำกำไรที่ควรส่งชำระหนี้ไปใช้ในการขยายธุรกิจ โดยทั่วไปแล้ว ธนาคารหวังว่าเมื่อครบกำหนดลูกหนี้จะนำเงินจากกำไรมาชำระหนี้ ดังนั้น จึงใช้เงินจากกำไรที่ได้ไปขยายงาน จึงไม่สามารถจะชำระหนี้แก่ธนาคารได้ ทั้ง ๆ ที่การดำเนินงานมีกำไร

ในการชำระหนี้ นั้น ธนาคารต้องการให้ลูกหนี้ชำระจากกำไรอันเกิดจากการดำเนินการค้าตามปกติ แต่ก็ควรศึกษาเพื่อไว้ว่าในกรณีที่การดำเนินงานของลูกหนี้เกิดขาดทุน ลูกหนี้จะหาเงินจากแหล่งอื่นมาชำระได้หรือไม่ เช่น การกู้ยืมจากที่อื่น หรือมีกำลังเงินที่จะนำมาลงในรูปเงินลงทุนเพิ่มเติมเพื่อชำระหนี้ หรือในบางกรณีก็อาจดูว่าธุรกิจมีทรัพย์สินอะไรบ้างที่สามารถจะขายทอดตลาดเพื่อมาชำระหนี้ ซึ่งในกรณีนี้ถ้าคิดว่ามีโอกาสเกิดขึ้นได้มาก ก็ควรเลี้ยงการให้สินเชื่อขึ้นเสีย

**1.3 เงินทุน (CAPITAL)** คือ ทรัพย์สินที่เจ้าของกิจการนำมาลงทุน ในกิจการเงินทุนจะแสดงถึงความมั่นคงทางการเงินของกิจการและเป็นเครื่องรับรองว่ากิจการสามารถชำระหนี้โดยใช้เงินทุนนั้นได้ กิจการบางแห่งดำเนินงานได้โดยไม่กู้ยืมจากบุคคลภายนอกเลย ก็เท่ากับกิจการนั้นมีอัตราหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0 แต่ถ้าหากกิจการมีเงินทุนมาใช้หมุนเวียนในธุรกิจน้อย กำไรที่ควรจะได้รับก็อาจจะน้อยตามไปด้วย ดังนั้น ผู้ประกอบการที่ฉลาดควรทำการกู้ยืมตามกำลังความสามารถของตน แต่ขณะเดียวกันถ้ามีการใช้เงินจากการกู้ยืมสูง กิจการนั้นก็อาจจะประสบอันตรายได้มาก เพราะเงินกู้ยืมมีพันธะที่กิจการจะต้องชำระคืนในอัตราที่แน่นอน ไม่ว่าผลการดำเนินงานจะมีกำไรหรือขาดทุน ส่วน

เงินที่นำมาลงทุนนั้นมีผลตอบแทนก็ไม่แน่นอน กล่าวคือ ในงวดที่กิจการมีกำไรน้อย ก็จ่ายผลตอบแทนน้อยหรือไม่จ่ายก็ได้ และถ้าหากกิจการขาดทุนก็ไม่จ่ายผลตอบแทนเลย สำหรับกิจการที่มีการกู้ยืมเงินมาทำเช่นนั้นไม่ได้ ไม่ว่าจะกิจการจะมีกำไรมากน้อยเพียงใด หรือขาดทุนก็ตามกิจการก็ยังคงมีพันธะต้องจ่ายค่าดอกเบี้ยเงินกู้ยืมอยู่นั่นเอง

**1.4 หลักประกัน (COLLATERAL)** คือ หลักทรัพย์หรือมูลค่าที่ผู้ขอสินเชื่อนำมาค้ำประกันการกู้เงิน ซึ่งโดยทั่วไปแล้ว ธนาคารจะพิจารณาสินเชื่อโดยยึดหลักประกันดังนี้

**1.4.1) การให้สินเชื่อโดยมีบุคคลค้ำประกัน (PERSONAL GUARANTEE)** ธนาคารจะต้องศึกษาถึงฐานะตลอดจนทรัพย์สินของผู้ค้ำประกันประกอบการพิจารณา

**1.4.2) การให้สินเชื่อโดยมีเงินฝากประจำ (FIXED DEPOSIT)** ค้ำประกัน การค้ำประกันลักษณะนี้ อาจจะเสียดอกเบี้ยสูงกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ธรรมดา ผู้ที่ได้รับประโยชน์มากมักเป็นกิจการที่มีการใช้เงินมากตามฤดูกาล เช่น โรงสีข้าว อาจจะฝากเงินประจำกับธนาคาร 500,000 บาท โดยได้ดอกเบี้ย 12% ขณะเดียวกันก็ขอกู้เงินเบิกเกินบัญชีจากธนาคารในวงเงิน 500,000 บาท เท่ากัน เนื่องจากกิจการโรงสีเป็นธุรกิจที่มีการใช้เงินเป็นฤดูกาล โดยจะใช้เงินมากสำหรับการรับซื้อข้าวเปลือกในช่วงการเก็บเกี่ยว ยอดการใช้วงเงินเบิกเกินบัญชีจะค่อย ๆ เพิ่มขึ้น ในเดือนธันวาคมถึงเดือนมีนาคม จากนั้นยอดเงินกู้ก็จะค่อย ๆ ลดลง ซึ่งลูกค้าจะเสียดอกเบี้ยเฉพาะยอดเงินกู้ที่ใช้ไปเท่านั้น ดังนั้น เมื่อโรงสีนำเงินฝากประจำมาค้ำประกัน ธนาคารก็จะคิดดอกเบี้ยเงินกู้ในอัตราที่สูงกว่าดอกเบี้ยเงินฝากประจำเพียง 2% เท่านั้น คือ 14%

**1.4.3) การให้สินเชื่อโดยมีสินค้าเป็นหลักประกัน** ธนาคารจะพิจารณาเลือกเอาสินค้าที่มีคุณภาพเป็นแบบเดียวกัน เพื่อความสะดวกในการควบคุมและตรวจสอบ เช่น ข้าว ข้าวโพด มันสำปะหลังอัดเม็ด ปอ ยาสูบ น้ำตาล เป็นต้น นอกจากนี้จะรับเฉพาะสินค้าที่เก็บไว้ในคลังสินค้าที่พัง เชื้อถือได้ หรือคลังสินค้าของธนาคารเอง ธนาคารจะต้องให้ผู้กู้ทำประกันภัยสินค้าที่จำนำไว้ด้วย แล้วให้ผู้กู้สละหลักทรัพย์มอบให้ธนาคารเป็นผู้รับประโยชน์เมื่อเกิดความเสียหาย

1.4.4) การให้กู้โดยโอนสิทธิการเช่า ในบางกรณีผู้ขอสินเชื่อไม่มีหลักทรัพย์ของตนเอง แต่ได้ทำสัญญาเช่าสถานที่เพื่อประกอบการเป็นสัญญาระยะยาว ธนาคารก็อาจรับเป็นหลักประกันได้ โดยศึกษาสัญญาเช่า ตลอดจนคำนึงถึงความจริงของท้องถิ่นด้วยว่าจะมีคนสนใจเช่าต่อหรือไม่

1.4.5) การให้กู้โดยมีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นหลักประกัน ธนาคารจะทำการประเมินราคา โดยพิจารณาปัจจัยหลายอย่าง เช่น ที่ตั้ง การคมนาคม สภาพของที่ดิน วัสดุก่อสร้าง โอกาสในการเจริญเติบโตของท้องถิ่น ฯลฯ

1.4.6) การให้กู้โดยใช้เครื่องจักรเป็นหลักประกัน ปัจจุบันธนาคารยินยอมให้มีการนำเครื่องจักรมาเป็นหลักประกันในการขอสินเชื่อด้วย แต่มีความเสี่ยงสูง ดังนั้น จึงควรระมัดระวังให้มาก

การที่ธนาคารนำหลักประกันมาใช้ในการพิจารณาสินเชื่อ ก็เพื่อป้องกันความเสี่ยงต่อหนี้สูญ ที่อาจจะเกิดขึ้นได้ ไม่มีเจตนาจะยึดทรัพย์ของลูกหนี้ไปขายทอดตลาดแต่อย่างใด เพราะธนาคารจะต้องเสียค่าใช้จ่ายและเสียเวลาในการดำเนินคดี

1.5 สภาวะการณ์ (CONDITION) หมายถึง สถานการณ์โดยทั่วไปภายใต้การเปลี่ยนแปลงด้านต่าง ๆ ทางด้านเศรษฐกิจ สังคม การเมือง กฎหมาย การตลาด และเทคนิคการผลิต ฯลฯ ซึ่งเป็นสภาวะการณ์ภายนอกที่อยู่นอกเหนืออำนาจการควบคุมของผู้ให้สินเชื่อและผู้ขอสินเชื่อ อาจมีผลกระทบต่อความเสี่ยงในการให้สินเชื่อได้ สภาวะการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไปในธุรกิจทั้งระยะสั้นและระยะยาว จะต้องนำมาเป็นส่วนประกอบในการพิจารณาถึงผลกระทบที่จะมีต่อความสามารถในการชำระหนี้และเงินทุนของกิจการ ผู้ให้สินเชื่อจะต้องทราบและทันต่อสภาพแวดล้อมเหล่านี้เสมอ และจะต้องสามารถคาดคะเนแนวโน้มที่จะเกิดขึ้นต่อไปในอนาคตด้วย สภาวะการณ์ต่าง ๆ ที่ผู้ประกอบการไม่สามารถจะควบคุมได้ เช่น

1.5.1) เรื่องดินฟ้าอากาศเป็นเรื่องสำคัญ โดยเฉพาะการให้กู้เงินแก่เกษตรกร เช่น ข้าวโพดในบางปีมีอากาศแห้งแล้งอย่างรุนแรง ยังผลให้ต้นข้าวโพดที่กำลังมีดอกต้องเฉาตายไป เกษตรกรต้องขาดทุนไปเป็นจำนวนมาก นอกจากด้านดินฟ้าอากาศแล้วก็มีปัญหาทางเกษตรอื่น ๆ อีก คือ พืชโรคพืชและแมลงต่าง ๆ

1.5.2) เรื่องวัตถุดิบไม่เพียงพอ ในกิจการบางประเภท โดยเฉพาะด้านอุตสาหกรรม เมื่อเดินเครื่องจักรแล้วมักจะหยุดไม่ได้ เพราะการเริ่มต้นเครื่องใหม่แต่ละครั้งต้องใช้ค่าใช้จ่ายสูง เช่น ในโรงงานทำเส้นใยเทียม ถ้าขาดวัตถุดิบลงกระทันหันก็จะมีผลเสียหาย ทำให้การผลิตต้องหยุดชะงัก การขาดแคลนวัตถุดิบนอกจากจะทำให้การผลิตหยุดชะงักแล้ว ยังอาจมีผลให้ราคาวัตถุดิบสูงขึ้น และยังถ้าผู้ผลิตได้รับใบสั่งซื้อสินค้าในราคาที่ตกลงกันไว้แล้วล่วงหน้า ก็จะประสบปัญหาใหญ่อีก คือไม่สามารถส่งมอบสินค้าให้ทันกำหนด ทำให้เสียชื่อเสียงและถ้าส่งสินค้าออกได้ทันกำหนดก็ต้องประสบกับการขาดทุนอันเนื่องมาจากต้นทุนวัตถุดิบมีราคาสูง และในบางครั้งถึงกับต้องยอมเสียชื่อเสียง โดยไม่ส่งสินค้าไปตามสัญญาก็มี เพราะทนกับการขาดทุนที่เกิดขึ้นไม่ไหว

1.5.3) เรื่องการควบคุมของรัฐบาล กิจการหลายประเภทซึ่งผลิตสินค้าที่มีความจำเป็นต่อชีวิตประจำวันของประชาชน ยังผลให้รัฐบาลต้องเข้ามากำหนดราคาขั้นสูงที่จะขายได้ ซึ่งการควบคุมราคาเป็นเรื่องที่น่าส่งเสริม ถ้าหากผู้ผลิตมีกำไรสูงจนเกินสมควร แต่ถ้ารัฐบาลควบคุมจนผู้ผลิตขาดทุนก็จะมีผลเสียหายเช่นกัน

1.5.4) เรื่องการคาดคะเนความต้องการของตลาดผิด เกิดจากการที่ผู้ประกอบการพิจารณาความต้องการของตลาดในระยะสั้น แล้วคาดคะเนว่าความต้องการขยายตลาดจะมีเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ ทำให้ลงทุนในกำลังการผลิตให้มากยิ่งขึ้น อีกทั้งมีผู้ประกอบการรายอื่นทำการตั้งโรงงานแข่งขันกันขึ้น ทำให้ผลผลิตที่ได้มีราคาต่ำกว่าที่คาดเอาไว้

1.5.5) เรื่องการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ ความเสี่ยงในอัตราแลกเปลี่ยนนี้มีอยู่ 2 ด้านคือ ในด้านการสั่งซื้อสินค้าเข้า เช่น ผู้ประกอบการสั่งซื้อเครื่องจักรเข้ามา ต้องใช้เวลาผ่อนชำระค่อนข้างนาน ในระยะหนึ่งเงินมาร์คเยอรมันมีค่าสูงขึ้นมาก แต่เงินปอนด์สเตอร์ลิงมีค่าต่ำลง ทำให้ผู้สั่งซื้อเครื่องจักรจากเยอรมันต้องจ่ายเงินชำระค่าเครื่องจักรมากขึ้น เพราะตอนเปิด L/C เงิน 1 มาร์คมีค่าประมาณ 6 บาท แต่เวลาชำระกลับมีราคาเพิ่มขึ้นไปถึงมาร์คละ 8 บาท ราคาเครื่องจักรจึงสูงขึ้น เนื่องจากอัตราแลกเปลี่ยน ถ้าหากเป็นการสั่งซื้อเข้ามาจำหน่ายก็อาจทำให้ผู้ประกอบการขาดทุนได้ แต่ถ้าหากซื้อเป็นเงินปอนด์สเตอร์ลิงก็จะตรงข้ามกับเงินมาร์คส่วนในด้านผู้ส่งออกก็เช่นเดียวกัน ถ้าหากส่งสินค้าไปขายก็ย่อมได้กำไรในกรณีของเงินมาร์ค แต่ถ้านำไปสั่งซื้อเป็นเงินปอนด์สเตอร์ลิง ก็จะขาดทุน

1.5.6) เรื่องอื่น ๆ เช่น ภาวะเศรษฐกิจ การออกกฎหมาย สถานการณ์การแข่งขันในธุรกิจ ฯลฯ อาจมีผลกระทบต่อความเสี่ยงในการให้สินเชื่อ

**1.6 ประเทศที่ติดต่อด้วย (COUNTRY)** ในปัจจุบันการค้าระหว่างประเทศทวีความสำคัญมากขึ้น ดังนั้น ผู้ให้สินเชื่อจึงต้องพิจารณาถึงประเทศที่ผู้ขอสินเชื่อติดต่อด้วย โดยจะต้องวิเคราะห์ภาวะทางการเมือง ภาวะเศรษฐกิจและสังคม และนโยบายการค้า เพราะแนวความคิดและการปฏิบัติเกี่ยวกับความรับผิดชอบในเรื่องหนี้สินของแต่ละสังคมแตกต่างกัน นอกจากนี้ พวกเอกสารการค้า การขนส่ง การประกันภัย และระเบียบศุลกากร ก็เป็นเรื่องที่ต้องศึกษาวิเคราะห์ เพราะอาจมีผลกระทบต่อผู้ขอสินเชื่อแล้วโยงมาถึงผู้ให้สินเชื่อด้วย

## 2. การพิจารณาและวิเคราะห์เชิงปริมาณ (QUANTITATIVE ANALYSIS)

เป็นการวิเคราะห์โดยอาศัยข้อมูลจากงบการเงินเป็นหลัก ดังนั้นแนวทางในการวิเคราะห์ก็จะอาศัยเทคนิคและเครื่องมือที่ใช้ในการวิเคราะห์งบการเงิน โดยจะเลือกใช้ในส่วนที่จะเกี่ยวข้องกับกรวิเคราะห์สินเชื่อเท่านั้น งบการเงินของผู้ขอสินเชื่อเป็นข้อมูลทางการเงินที่ได้จากการบันทึกทางบัญชี ซึ่งผู้ให้สินเชื่อจะได้ทราบข้อเท็จจริงต่าง ๆ ที่อาจไม่มีในแหล่งข้อมูลอื่น ๆ เช่น รายละเอียดเกี่ยวกับสินทรัพย์ หนี้สิน ส่วนของผู้ถือหุ้น รายได้และรายจ่ายของผู้ขอสินเชื่อ ข้อมูลเหล่านี้ถ้าจัดทำถูกต้องและสามารถเชื่อถือได้ก็จะเป็นประโยชน์อย่างมาก ในการพิจารณาฐานะการเงินของกิจการ อย่างไรก็ตามควรคำนึงไว้เสมอว่า ประเภทของการค้าหรือการค้าเนนกิจการที่แตกต่างกัน จะมีผลต่อการจัดการทางการเงิน และรูปแบบของงบการเงินด้วย ส่วนการจะพิจารณาว่าจะควรของงบการเงินมาประกอบกรวิเคราะห์สินเชื่อหรือไม่ หรือของงบการเงินบ่อยครั้งเพียงใดขึ้นอยู่กับนโยบายของผู้ให้สินเชื่อ แต่สำหรับผู้ขอสินเชื่อรายใหม่ทุกราย ควรต้องของงบการเงินมาวิเคราะห์และเมื่อได้รับงบการเงินมาแล้ว ควรจัดลำดับการปฏิบัติงานดังนี้

**2.1 ปรับปรุงรายการ** งบการเงินที่ไม่ถูกต้องตามมาตรฐาน จะเป็นข้อจำกัดอย่างหนึ่งสำหรับการวิเคราะห์สินเชื่อจากงบการเงิน ดังนั้น จึงควรปรับปรุงตัวเลขบางรายการ โดยการจัดประเภท การลดหรือเพิ่มเติมบางรายการให้ถูกต้อง ราย

การที่มีจะต้องปรับปรุงใหม่ เช่น สัญญาผ่อนส่งและจำนวนเงินกู้ของพนักงาน หรือผู้ถือหุ้น เป็นต้น งบการเงินมักจะแสดงสัญญาผ่อนส่งในประเภทหนี้สินระยะยาว แต่การผ่อนชำระงวดที่จะครบกำหนดในระหว่างปี ควรจัดเป็นหนี้สินหมุนเวียน ส่วนการกู้ยืมเงินของพนักงาน กรรมการหรือเจ้าของกิจการ ซึ่งจัดเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนในงบดุล แต่ในการวิเคราะห์สินเชื่อในระยะสั้นแล้ว ควรจัดสินทรัพย์ประเภทนี้ไว้เป็นสินทรัพย์อื่น ๆ

การวิเคราะห์งบการเงินอาจต้องทำการปรับปรุงงบการเงินใหม่ โดยการตัดสินทรัพย์บางประเภทที่ไม่ค่อยสำคัญออกไป เช่น ลิขสิทธิ์ ค่านิยม และเงินทุนในบริษัทในเครือ ซึ่งกิจการเป็นเจ้าของเพียงผู้เดียว แต่อาจใช้เป็นข้อสังเกตสำหรับการพิจารณาความสามารถในการหากำไรต่อไปในอนาคต นอกจากนี้ราคาตามบัญชีของรายการเงินลงทุนในบริษัทในเครืออาจแสดงมูลค่าสูงกว่าราคาตลาด ดังนั้น จึงควรทำการปรับปรุงและลดตัวเลขต่าง ๆ ก่อนที่จะทำการวิเคราะห์

**2.2 จัดกลุ่มรายการให้เป็นมาตรฐานเดียวกัน** ในทางปฏิบัติงบการเงินที่ได้รับจากลูกค้าอาจอยู่ในรูปแบบต่าง ๆ ตามประเภทของรายการ ดังนั้น จะเป็นการง่ายขึ้นสำหรับผู้วิเคราะห์สินเชื่อในการจัดกลุ่มรายการเหล่านี้เสียใหม่ให้เป็นไปตามมาตรฐานเดียวกัน และเพื่อความสะดวกในการเก็บรวบรวมข้อมูล เข้าแฟ้มสินเชื่อในแบบฟอร์มสำหรับจัดกลุ่มรายการนี้ อาจแบ่งออกเป็นหลาย ๆ ช่องสำหรับกรอกตัวเลขของรายการหลาย ๆ ปัดต่อเนื่องกัน เมื่อได้รับงบการเงินประจำปีของลูกค้ามาก็จะปรับปรุงจัดประเภทรายการ และกรอกลงในแบบฟอร์มดังกล่าวจะทำให้ผู้วิเคราะห์สินเชื่อมีงบการเงินเปรียบเทียบ อันเป็นวิธีการที่เป็นประโยชน์ในการวิเคราะห์งบการเงิน

**2.3 ปรับปรุงตัวเลขให้สะดวกสำหรับการวิเคราะห์** ในการวิเคราะห์งบการเงิน ผู้วิเคราะห์สินเชื่อจะมีความสะดวกยิ่งขึ้น ถ้าได้มีการปรับปรุงตัวเลขต่าง ๆ ให้มีเศษน้อยที่สุด หรือปรับตัวเลขให้เป็นจำนวนเต็มนั่นเอง เนื่องจากในทางปฏิบัติมักจะไม่นิยมแสดงเศษสตางค์ ถึงแม้ว่าจะใช้วิธีแสดงตัวเลขทุกหลักก็ตาม

ในการวิเคราะห์งบดุลและงบกำไรและขาดทุนที่เกี่ยวกับการพิจารณาฐานะกิจการของผู้ขอสินเชื่อ นอกจากจะตรวจสอบรายละเอียดของแต่ละรายการในแต่ละปีแล้ว ควรจะนำเอางบดุลและงบกำไรขาดทุนที่ได้มาเปรียบเทียบกัน โดยการเปรียบเทียบกับตัวเลขในอดีตของกิจการเองหรือตัวเลขของกิจการอื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมประเภทเดียวกัน หรือตัวเลขมาตรฐานที่จัดทำมาได้โดยใช้การวิจัยและการคำนวณทางสถิติเข้าช่วย ซึ่งการเปรียบเทียบในแต่ละลักษณะมีวิธีการวิเคราะห์ที่ใช้กันอยู่โดยทั่วไป คือ

2.3.1) การวิเคราะห์โดยใช้ขนาดรวม วิธีการนี้เรียกได้ว่าเป็นการวิเคราะห์ในแนวนิ่ง ด้วยการหาสัดส่วนของรายการต่าง ๆ โดยเทียบให้สินทรัพย์รวมหรือหนี้สินและส่วนของเจ้าของเป็น 100% ในกรณีของการวิเคราะห์งบดุล ส่วนในกรณีของการวิเคราะห์งบกำไรขาดทุนทำให้เทียบยอดขายเป็น 100% ซึ่งการวิเคราะห์ด้วยแนวนิ่งจะทำให้ทราบสัดส่วนในการลงทุนระหว่างส่วนของเจ้าของและเจ้าหนี้ เพราะบางครั้งแม้ว่าตัวเลือกรูปของตัวเลขจะสูงขึ้น แต่เมื่อกำหนดหาอัตราร้อยละของส่วนรวมกลับปรากฏว่าลดลงก็เป็นได้

2.3.2) การวิเคราะห์แนวโน้ม เป็นการวิเคราะห์ในแนวนอน เพื่อดูการเปลี่ยนแปลงหรือความเคลื่อนไหวของกิจการว่า มีแนวโน้มที่จะเจริญรุ่งเรืองขึ้นคงที่หรือเสื่อมโทรมลง

การให้สินเชื่อที่ดี จะเป็นสิ่งที่ช่วยขยายการเจริญเติบโตของเศรษฐกิจโดยส่วนรวมได้ ในด้านของสถาบันการเงินโดยเฉพาะธนาคารพาณิชย์ย่อมถือว่าการให้สินเชื่อเป็นแหล่งที่มาของรายได้ที่สำคัญ ในขณะเดียวกันก็อาจจะเกิดความเสียหายขึ้นได้ถ้าลูกหนี้ไม่สามารถชำระได้ ฉะนั้น การให้สินเชื่อที่ดี ผู้ให้สินเชื่อจะต้องมีการศึกษา ค้นคว้าหาความรู้ต่าง ๆ ตลอดจนมีประสบการณ์จริง ๆ และต้องรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการวิเคราะห์สินเชื่อ เพื่อนำมาพิจารณาว่าเงินกู้ที่จะปล่อยไปนั้น ลูกค้านำไปสร้างสรรค์ให้เกิดผลประโยชน์ และสามารถชำระหนี้คืนได้ตามกำหนดเวลา

หลักเกณฑ์เกี่ยวกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยรายย่อย

หลักเกณฑ์ในการพิจารณาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยรายย่อยของสถาบันการเงินต่าง ๆ มีหลักการพิจารณาที่คล้ายคลึงกัน จะแตกต่างกันก็เพียงรายละเอียดบางประการเท่านั้น โดยมีขั้นตอนการพิจารณาดังต่อไปนี้

### 1. วัตถุประสงค์ในการขอสินเชื่อ

วัตถุประสงค์ในการขอสินเชื่อ นับเป็นสิ่งแรกที่เจ้าหน้าที่สินเชื่อจะต้องทราบ เพื่อจะได้พิจารณาว่าวัตถุประสงค์ดังกล่าวเป็นไปเพื่อที่อยู่อาศัยหรือไม่ ถ้าเป็นการขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแล้วจะต้องมีวัตถุประสงค์อย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้

1.1 เพื่อซื้อบ้านพร้อมที่ดินหรือทาวน์เฮ้าส์หรืออาคารชุดหรืออาคารพาณิชย์ วัตถุประสงค์ในข้อนี้ลูกค้าจะต้องมีสัญญาจะซื้อขายและรายละเอียดแบบบ้านมาแสดงด้วย

1.2 เพื่อปลูกสร้างบ้านที่อยู่อาศัยบนที่ดินของตนเอง ลูกค้าจะต้องมีแบบแปลนการก่อสร้าง หนังสือสัญญาว่าจ้างปลูกสร้างบ้าน พร้อมรายละเอียดค่าวัสดุ ค่าแรงและค่าใช้จ่าย ในการรับเหมาก่อสร้าง และหนังสืออนุญาตปลูกสร้างบ้าน (ถ้ามี) มาประกอบ

1.3 เพื่อต่อเติมปรับปรุงที่อยู่อาศัยของตนเอง ลูกค้าจะต้องมีแบบแปลนการต่อเติมปรับปรุงสัญญาว่าจ้างต่อเติมปรับปรุงบ้านพร้อมรายละเอียดการต่อเติมปรับปรุงมาประกอบการขอกู้

1.4 เพื่อซื้อที่ดินสำหรับปลูกสร้างที่อยู่อาศัย ที่ดังกล่าวจะต้องอยู่ในย่านที่อยู่อาศัย หรือย่านชุมชน และมีสาธารณูปโภค เช่น ถนนหรือซอย น้ำประปา หรือ น้ำบาดาล ไฟฟ้า ฯลฯ

1.5 เพื่อรับโอนลูกหนี้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีอยู่กับสถาบันการเงินเดิม ลูกค้าจะต้องมีภาพถ่ายสัญญากู้เงิน สัญญาจำนอง และ Statement การผ่อนชำระ 6 เดือนสุดท้าย



## 2. คุณสมบัติของผู้ขอสินเชื่อ

เมื่อได้พิจารณาถึงวัตถุประสงค์ของผู้ขอสินเชื่อว่าเป็นไปเพื่อที่อยู่อาศัยแล้ว ขั้นตอนต่อไปก็ต้องพิจารณาถึงคุณสมบัติของผู้ขอสินเชื่อ ดังนี้

2.1 ต้องไม่เป็นนิติบุคคล ผู้ขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจะต้องเป็นบุคคลธรรมดาเท่านั้น

2.2 จะต้องมียาได้ประจำและมั่นคง ในกรณีนี้จะต้องให้ลูกค้านำหนังสือรับรองเงินเดือนหรือรายได้มาแสดงด้วย เพื่อเป็นการยืนยันรายได้ของตนเอง นอกจากนี้ควรจะให้ลูกค้านำบัญชีเงินฝากแสดงฐานะการเงินมาประกอบด้วย

2.3 อายุของผู้กู้ เมื่อรวมถึงระยะเวลาการผ่อนชำระแล้วจะต้องไม่เกิน 60 ปี เนื่องจากคนที่มีอายุมากกว่า 60 ปี แล้วมักจะเป็นวัยเกษียณอายุ ซึ่งอาจทำให้ไม่มีรายได้ประจำเหมือนก่อน และวัยดังกล่าวยังเป็นวัยชรา ซึ่งมักจะมีการเจ็บป่วยได้ง่าย ดังนั้น เจ้าหน้าที่สินเชื่อควรพิจารณาถึงอายุของผู้กู้ประกอบด้วย

## 3. หลักเกณฑ์การพิจารณาสินเชื่อ

หลังจากที่ได้พิจารณาถึงวัตถุประสงค์ในการขอสินเชื่อและคุณสมบัติของผู้ขอสินเชื่อผ่านมาแล้ว ขั้นตอนนี้จะต้องเป็นขั้นตอนการตัดสินใจว่าจะให้สินเชื่อหรือไม่ โดยมีหลักการพิจารณาดังนี้

3.1 ต้องมียาได้แน่นอนและเพียงพอสำหรับการผ่อนชำระ ลูกค้าจะต้องมียาได้เพียงพอสำหรับเงินผ่อนต่องวด ทั้งนี้การะดังกล่าวไม่ควรเกินร้อยละ 40 ของรายได้ครอบครัว ถ้าหากรายได้ไม่เพียงพอบางครั้งอาจจะต้องหาผู้กู้ร่วม (ซึ่งจะต้องร่วมผ่อนชำระด้วย) เพื่อให้มีรายได้เพียงพอสำหรับการผ่อนชำระ

3.2 เป็นบุคคลที่เชื่อถือได้และไม่มีประวัติเสียหาย ถ้าผู้ขอสินเชื่อเป็นลูกค้าของธนาคารหรือสถาบันการเงินอยู่ จะมีข้อมูลของลูกค้าเหล่านั้นอยู่พร้อมมูล แต่ถ้าไม่เคยเป็นลูกค้าของธนาคารมาก่อนเลย ก็จำเป็นจะต้องพยายามสืบหาข้อมูลลูกค้าเพิ่มเติม และอาจจะต้องให้ลูกค้าแสดง Bank Statement ของตนเองประกอบด้วย เพื่อแสดงให้เห็นพฤติกรรมการใช้เงินของผู้ขอสินเชื่อ

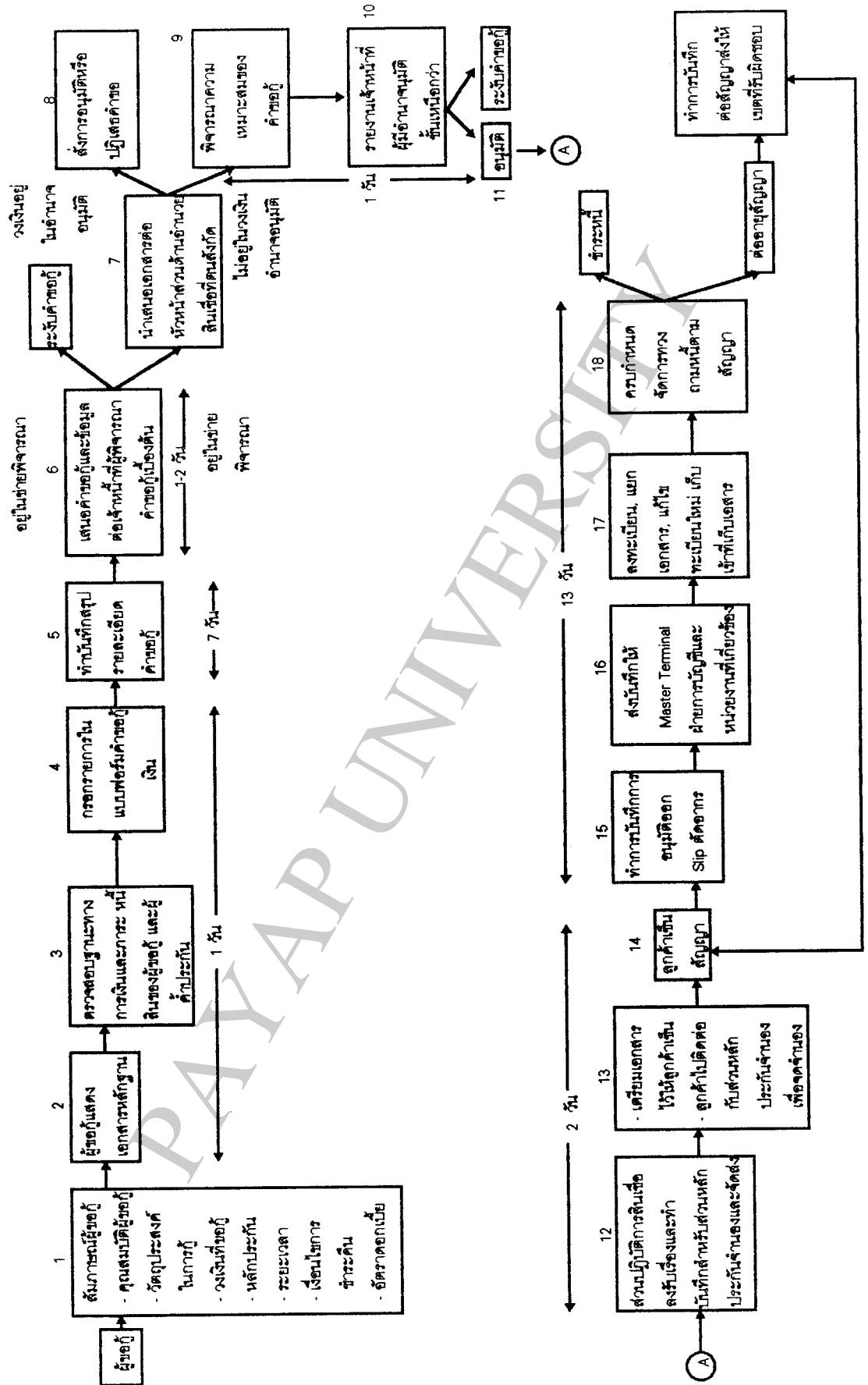
3.3 จะต้องเป็นไปตามวัตถุประสงค์เพื่อที่อยู่อาศัย ไม่ใช่เพื่อการเก็งกำไร หรือเพื่อนำไปใช้ผิดวัตถุประสงค์ พนักงานสินเชื่อจะต้องพิจารณาเป็นพิเศษถึงวัตถุประสงค์ที่แท้จริงของผู้ขอสินเชื่อ

3.4 สถานที่ตั้งต้องอยู่ในแหล่งชุมชน หรือย่านที่อยู่อาศัย และต้องมีสาธารณูปโภคพร้อมเช่น ถนน ซอย ไฟฟ้า น้ำประปา น้ำบาดาล เป็นต้น ทั้งนี้ก็เนื่องจากทำเลเหล่านี้จะเป็นทำเลที่ซื้อขายคล่อง ถ้าหากจะต้องขายทอดตลาดก็จะสามารถหาผู้ซื้อได้ง่าย

3.5 หลักประกันจะต้องค้ำกับวงเงินสินเชื่อ หลักประกันในที่นี้หมายถึง บ้านพร้อมที่ดินที่จะต้องนำมาจดทะเบียนจำนองไว้กับธนาคารหรือสถาบันการเงิน จะต้องค้ำหนี้

3.6 หลักในการอนุมัติวงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยทั่วไปธนาคารจะอนุมัติวงเงินไม่เกินร้อยละ 80 ของราคาประเมินของบ้านพร้อมที่ดินที่ขอสินเชื่อ

แผนภูมิที่ 1 แสดงวิธีปฏิบัติการการให้เงินกู้ (Loan)



### 3. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

กรณีศึกษา นิธิยชาตุนรงค์ ใน นิตยา ตริสุทธาชีน (2532:6) ศึกษาถึงความต้องการสินเชื่อของประชาชนที่อยู่ในชุมชนแออัด และโครงการเงินกู้เพื่อส่งเสริมอาชีพในชุมชนแออัด ศึกษาเฉพาะกรณีชุมชนอุทัยรัตน์ โดยใช้ข้อมูลปฐมภูมิจากการสัมภาษณ์สรุปได้ว่าผู้อยู่อาศัยในชุมชนจะกู้เงินจากญาติพี่น้องมากที่สุด รองลงมาคือจากพ่อค้า และนิยมการกู้เงินนอกระบบเพราะสะดวก รวดเร็ว วัตถุประสงค์ของการกู้ยืมเพื่อใช้จ่ายในบ้าน รองลงมา คือ เพื่อปรับปรุงที่อยู่อาศัย

การเคหะแห่งชาติ (2534 : 1.7 - 1.8) ได้คาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7 ในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ดังนี้ :-

1. ในช่วงปี 2534-2539 คาดว่าจะมีอัตราการขยายตัวของประชากรในระดับร้อยละ 1.9 ดังนั้น คงคาดได้ว่าในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7 ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จะมีประชากรประมาณ 9.2 ล้านคนในปี 2535 และจะเพิ่มขึ้น 10 ล้านคน ในปลายแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7 คือ ในปี 2539

2. ประชากรในวัยเด็กจะมีสัดส่วนลดลง และประชากรในวัยหนุ่มสาวและวัยกลางคน (อายุ 15 - 19) จะมีสัดส่วนเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 64.1 ในปี 2539

3. การคาดประมาณครัวเรือน ในช่วงปี 2535 - 2539 คาดว่าจะมีครัวเรือนที่เพิ่มขึ้นจำนวน 369,321 ครัวเรือน โดยเฉลี่ยเพิ่มขึ้นปีละ 71,000 - 77,000 ครัวเรือน ในจำนวนนี้ส่วนใหญ่จะเป็นครัวเรือนเดี่ยว และเป็นครัวเรือนพร้อม ซึ่งมีถึงร้อยละ 68 มีขนาดครัวเรือนประมาณ 4-5 คน รองลงมาเป็นลักษณะครัวเรือนสมาชิกคนเดียวประมาณร้อยละ 13 และยังมีแนวโน้มว่าครัวเรือนขาดคู่ครองเพิ่มขึ้น

4. การกระจายรายได้ของครัวเรือน ได้มีการคาดประมาณโดยได้ใช้รายได้ผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศ ซึ่งคาดว่าจะมีอัตราเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 6.5 ต่อปี และภาวะเงินเฟ้อ จะมีอัตราเฉลี่ยร้อยละ 4.5 ต่อปี จึงคาดประมาณว่า อัตราการเพิ่มของรายได้จะเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 8 - 13 ต่อปี และมีแนวโน้มที่กลุ่มผู้มีรายได้ปานกลางจะมีจำนวนเพิ่มขึ้น

5. ความต้องการที่อยู่อาศัย การพิจารณาความต้องการที่อยู่อาศัยเบื้องต้น เฉพาะที่จะเพิ่มในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7 ได้พิจารณาจากความหนาแน่นของครัวเรือน โดยเฉลี่ย 1 ครัวเรือนต่อ 0.8 หน่วยที่อยู่อาศัย ประกอบกับการประมาณการเพิ่มขึ้นของประชากรที่อยู่อาศัยทรุดโทรมต้องสร้างขึ้นทดแทน ในช่วงปี 2535 - 2539 พบว่า จะมีความต้องการที่อยู่อาศัยสำหรับครัวเรือนใหม่ 301,304 หน่วย และความต้องการที่อยู่อาศัยเพื่อทดแทนที่รุดถอนไปจำนวน 75,216 หน่วยต่อปี รวมเป็นความต้องการที่อยู่อาศัยทั้งสิ้น 376,520 หน่วยหรือประมาณ 75,000 หน่วยต่อปี โดยแยกเป็นสัดส่วนความต้องการตามระดับรายได้ของครัวเรือนที่แตกต่างกัน

จากการเพิ่มของประชากรในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7 จะทำให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น ซึ่งจะส่งผลให้มีการพัฒนาที่อยู่อาศัยขยายตัวอย่างรวดเร็ว อีกทั้งอัตราการเพิ่มของรายได้ที่จะเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 8 - 13 ต่อปี จะทำให้อำนาจการซื้อของประชาชนมีมากขึ้น ทำให้ผู้ซื้อสามารถที่จะเลือกซื้อสินค้าได้มากยิ่งขึ้น ส่งผลให้ตลาดมีการแข่งขันสูง ดังนั้น ข้อมูลข่าวสารของผู้ซื้อต้องมีความชัดเจน เพื่อให้ผู้ผลิตจะได้นำมาวางแผนการตลาดได้อย่างถูกต้อง และตอบสนองความต้องการของผู้ซื้อได้อย่างแท้จริง

จรัสศรี ธิติเลิศเดชา ใน ยลวรรณ ทองประสิทธิ์ (2535:10) ศึกษาเรื่องปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการใช้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการใช้สินเชื่อประเภทต่าง ๆ เพื่อที่จะได้ทราบว่า จะมีปัจจัยอะไรบ้าง ผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยที่มีบทบาทสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้สินเชื่อได้แก่ ปริมาณเงินฝากอิสระของธนาคารพาณิชย์ ปริมาณเงินกู้ยืมจากต่างประเทศ ปริมาณเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินภายในประเทศ ปัจจัยทั้งสามเป็นแหล่งเงินทุนที่สำคัญของธนาคารพาณิชย์ และมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาเศรษฐกิจนั้น ๆ ในปีที่ผ่านๆ มา ซึ่งความสัมพันธ์ของปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้แสดงให้เห็นถึงผลกระทบต่อการใช้สินเชื่อแต่ละประเภท ดังนี้คือ การใช้สินเชื่อทุกประเภทยกเว้นสินเชื่อเพื่อธุรกิจ ถูกกำหนดโดยปริมาณเงินฝากอิสระของธนาคารพาณิชย์ในทิศทางเดียวกัน สินเชื่อเพื่อธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ถูกกำหนดโดยมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศสาขาที่อยู่อาศัยในปีที่ผ่านมา

ยลวรรณ ทองประสิทธิ์ (2535 : 132 - 133) ในการศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการใช้สินเชื่อของกลุ่มธนาคารพาณิชย์ไทยขนาดใหญ่ ขนาดกลาง ขนาดเล็ก คือ ปริมาณเงินฝาก ธนาคารพาณิชย์ไทยจึงควรระดมเงินฝากให้มากขึ้น โดยใช้อัตราดอกเบี้ยเป็นตัวจูงใจให้เกิดการออม ขณะเดียวกัน ธนาคารพาณิชย์ก็จะนำเงินฝากนั้นไปให้บริการสินเชื่อแก่หน่วยธุรกิจต่าง ๆ และธนาคารขนาดใหญ่มีความสามารถมากกว่าธนาคารขนาดกลางและขนาดเล็ก ในการให้บริการสินเชื่อแก่หน่วยธุรกิจ รัฐบาลควรกำหนดนโยบายและมาตรการสินเชื่อ โดยพยายามทำให้เกิดประโยชน์ต่อส่วนรวมให้มากที่สุด เพื่อผลดีต่อการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศ

สมชาย มะลิ (2535) ได้ทำการศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณสินเชื่อสาขาก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ของสถาบันการเงินในประเทศไทย พบว่า ปัจจัยที่เป็นบวกต่อปริมาณสินเชื่อ คือ ปริมาณเงินฝากประจำ และมูลค่าผลิตภัณฑ์ภายในประเทศ สาขาก่อสร้าง ส่วนปัจจัยที่เป็นลบ คือ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้และราคาวัสดุก่อสร้างและที่อยู่อาศัย และทั้งบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์และธนาคารอาคารสงเคราะห์ก็มีผลเช่นเดียวกับธนาคารพาณิชย์

นายพิสิฏฐ ภัคเกษม (2536:10) กล่าวว่า การพัฒนาที่อยู่อาศัยมีความสำคัญมากขึ้นตามความเจริญเติบโตของประเทศ และจากการเร่งรัดพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศในปัจจุบัน ส่งผลให้รูปแบบการจัดสร้างที่อยู่อาศัยได้เริ่มเปลี่ยนแปลง จากลักษณะการจัดสร้างโดยเจ้าของที่ดินเองไปเป็นการจัดสรรโดยผู้ประกอบการภาคเอกชนมากขึ้น ดังปรากฏในเมืองใหญ่ ๆ ทั่วประเทศ โดยเฉพาะในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล และมีสัดส่วนการจัดสร้างที่อยู่อาศัยโดยผู้ประกอบการจัดสรรที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว จากร้อยละ 57 ของที่อยู่อาศัยที่ขอลดทะเบียนเพิ่มขึ้นทั้งหมดในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในปี 2530 จนมีสัดส่วนถึงร้อยละ 78 ในปี 2535 นอกจากนี้ ยังมีการผลิตที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นอย่างมาก โดยเฉพาะในช่วงระยะเวลาของแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2530 - 2534) ซึ่งเป็นช่วงที่เศรษฐกิจของประเทศขยายตัวอย่างรวดเร็ว และเติบโตมากเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ มาเป็นลำดับจนถึงปัจจุบัน

นิตยา ตริสุธาชีพ ในฝ่ายวิจัยธุรกิจ ธนาคารกรุงไทย (2537 : 4) ได้ทำการศึกษาเรื่อง "โครงสร้างสินเชื่อและปัจจัยที่มีผลกระทบต่อสินเชื่อเคหะกรณีธนาคารอาคารสงเคราะห์" จากการศึกษาพบว่า โครงสร้างสถาบันการเงิน ซึ่งให้สินเชื่อเพื่อการเคหะ หรือแหล่งเงินทุนที่อยู่อาศัยในประเทศไทยที่สำคัญมี 7 แหล่ง คือ ธนาคารพาณิชย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ บริษัทเงินทุน การเคหะแห่งชาติ บริษัทประกันชีวิต บริษัทเครดิตฟองซิเอร์และธนาคารออมสิน โดยธนาคารพาณิชย์เป็นสถาบันการเงินที่มีบทบาทค่อนข้างมาก และมีแนวโน้มทวีความสำคัญมากขึ้นในอนาคต

นิริวัฒน์ จันทมีเอม (2537 : บทคัดย่อ) ได้ทำการศึกษาเรื่องมีอิทธิพลต่อการซื้อทาวน์เฮ้าส์และปัญหาของผู้อยู่อาศัย : กรณีศึกษาในบริเวณชานเมืองรังสิต ได้แก่ทำเลที่ตั้ง ราคา แบบทาวน์เฮ้าส์ การก่อสร้าง และระยะทางจากที่ทำงาน ส่วนปัญหาพบว่า ต้องการให้มีการปรับปรุงระบบน้ำประปา ถนน การบำบัดน้ำเสีย และการบริการสาธารณะ

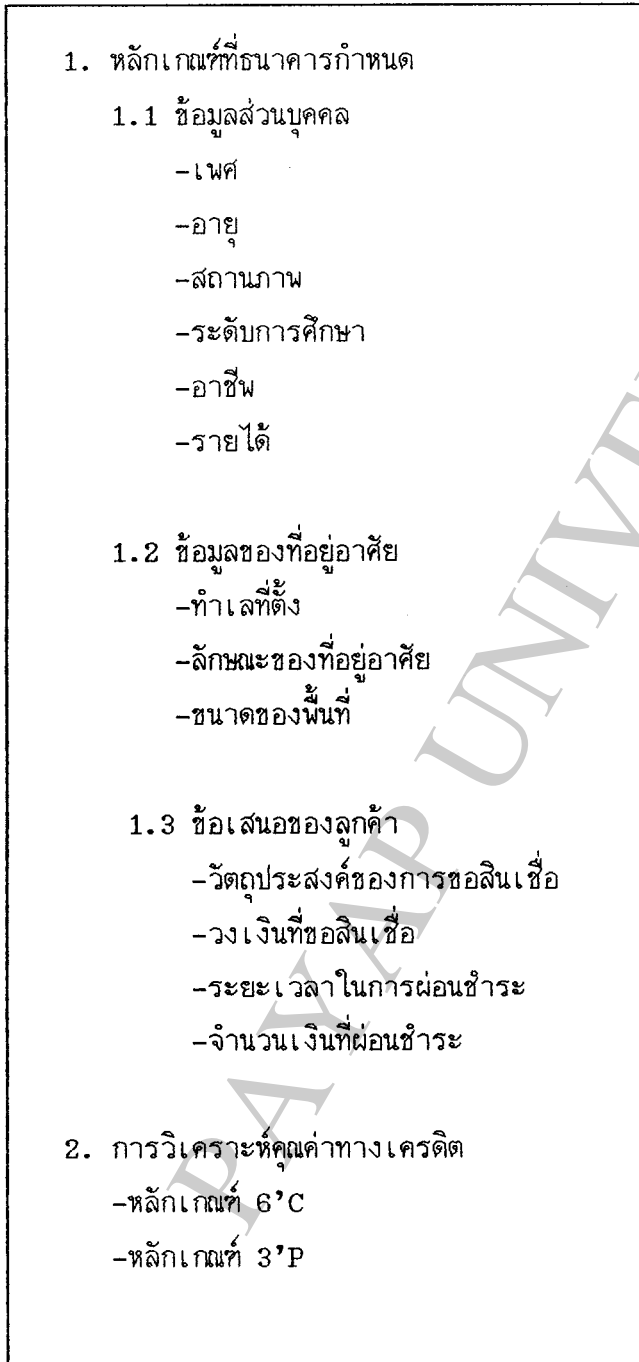
อัญชลี ยศสุนทร ในฝ่ายวิจัย ธนาคารกรุงไทย (2537 : 5) ได้ทำการศึกษาเรื่อง "สถาบันการเงินออมและเงินทุนเพื่อการเคหะสงเคราะห์ในประเทศไทย" จากการศึกษาพบว่า มีหน่วยงานที่เข้ามาเกี่ยวข้องและดำเนินการทางด้านสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย มีทั้งหน่วยงานของภาครัฐบาล เอกชน และสหกรณ์ หน่วยงานของรัฐบาลมี 3 แห่งคือ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ การเคหะแห่งชาติ และธนาคารออมสิน หน่วยงานเอกชนมี ธนาคารพาณิชย์ ธุรกิจจัดสรรที่ดินและอาคาร และกิจกรรมประเภทเครดิตฟองซิเอร์ ซึ่งดำเนินการโดยการแสวงหากำไร อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ค่อนข้างสูง ระยะเวลาผ่อนชำระค่อนข้างสั้น ทำให้บริการได้น้อย ส่วนสหกรณ์ก็เข้ามามีบทบาทในการให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัย แต่กิจการไม่แพร่หลายนัก จะให้บริการเฉพาะกลุ่มสมาชิก ซึ่งเป็นกลุ่มเล็ก ๆ เท่านั้น

ฝ่ายวิจัยธุรกิจธนาคารกรุงไทย (2538 : 15) สำหรับปี 2538 สินเชื่อ  
เพื่อที่อยู่อาศัยในช่วงครึ่งแรกของปีสถาบันการเงินทั้งระบบปล่อยออกไปแล้ว จำนวน  
506,695 ล้านบาท คาดว่าตลอดทั้งปีจะปล่อยได้ทั้งสิ้นประมาณ 595,000 ล้านบาท  
ชะลอการขยายตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 31.8 โดยธนาคารพาณิชย์ยังคงเป็นผู้นำใน  
การปล่อยสินเชื่อสูงสุด จำนวน 397,460 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 66.8  
รองลงมาได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ซึ่งคาดว่าจะปล่อยสินเชื่อได้จำนวน  
135,184 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 22.7



## แผนภูมิที่ 2 กรอบแนวความคิดในการวิจัย

### ตัวแปรอิสระ



### ตัวแปรตาม

การอนุมัติวงเงิน  
สินเชื่อ