

บทที่ 2

สินเชื่อที่อยู่อาศัย

2.1 สภาพทั่วไปของสินเชื่อที่อยู่อาศัย

ในบทนี้กล่าวถึง สภาพทั่วไปของสินเชื่อที่อยู่อาศัยในส่วนของธนาคารพาณิชย์ และธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในปี 2550 ความหมายของสินเชื่อที่อยู่อาศัย ลักษณะต่างๆ ของสินเชื่อที่อยู่อาศัยการวิเคราะห์สินเชื่อสินเชื่อที่อยู่อาศัย องค์ประกอบ ปัจจัยต่างๆ กระบวนการ ในการวิเคราะห์สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์และธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

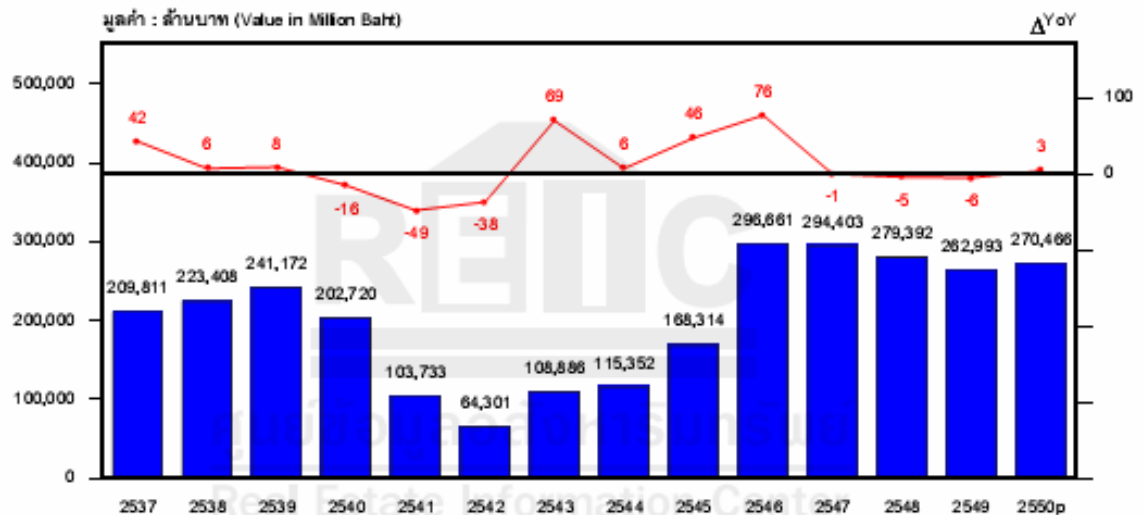
สภาพทั่วไปของสินเชื่อที่อยู่อาศัยในส่วนของธนาคารพาณิชย์ในปัจจุบัน¹ สรุป ตัวเลขสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไป และสินเชื่อผู้ประกอบการที่อยู่อาศัย ทั่วประเทศ ณ สิ้นปี 2550 พบว่ามูลค่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ และ มูลค่าสินเชื่อผู้ประกอบการที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ ต่าง เพิ่มขึ้น ตลอดทั้งปี 2550 ยอดสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ มี มูลค่ารวม 270,466 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3 จากปี 2549 ที่มีมูลค่ารวม 262,993 ล้านบาท ดังภาพที่ 2.1² และยอดคงค้างสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 จากมูลค่าคงค้าง ประมาณ 1.35 ล้านล้านบาทเมื่อสิ้นปี 2549 เป็นประมาณ 1.48 ล้านล้านบาทเมื่อสิ้นปี 2550 แสดงดังภาพที่ 2.2 ยอดสินเชื่อผู้ประกอบการปล่อยใหม่ที่เพิ่มขึ้น เป็นผลมาจากทิศทาง อัตราดอกเบี้ยที่ลดต่ำลงตลอดทั้งปี 2550 อีกทั้งธนาคารพาณิชย์ได้หันมาแข่งขันกันในตลาด สินเชื่อที่อยู่อาศัยอย่างรุนแรง ทั้งนี้ธนาคารพาณิชย์ทุกแห่ง รวมกันปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคล ทั่วไปในปี 2550 เป็นมูลค่าถึง 161,196 ล้านบาท เพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 26 เมื่อเทียบกับยอด 127,761 ล้านบาทในปี 2549 และหากทิศทางดอกเบี้ยในปี 2551 ยังคงเป็นขาลง คาดว่าตลาดสินเชื่อที่อยู่ อาศัยยังจะขยายตัวเพิ่มขึ้นได้อีกประมาณร้อยละ 5

¹ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ www.ThaiPR.net . 22 ก.พ. 2551,

² การจัดเก็บข้อมูล กล่าวในภาพผนวก ข

ภาพที่ 2.1

สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ทั่วประเทศ แสดงมูลค่าล้านบาทปี 2550

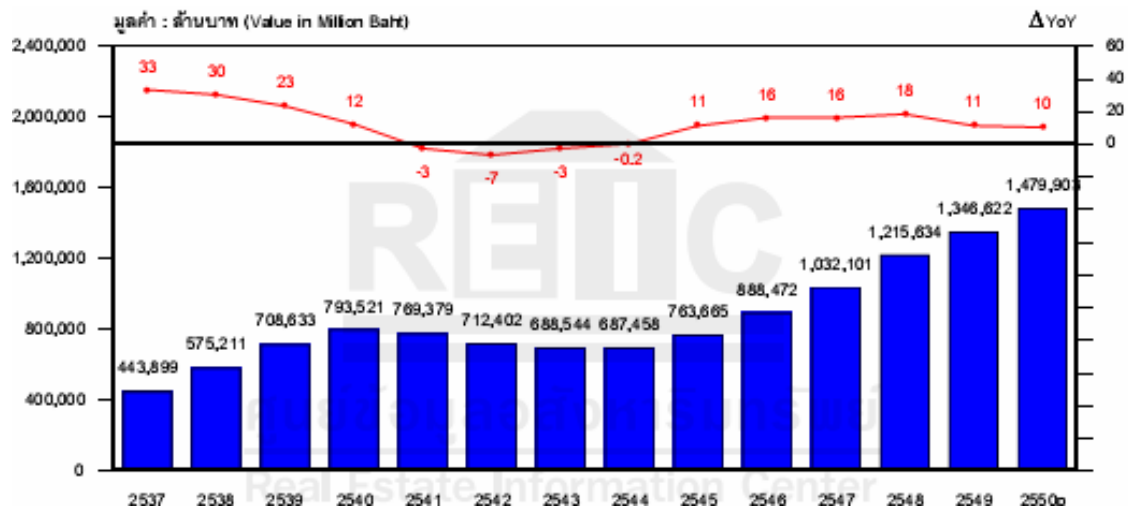


หมายเหตุ p หมายถึง ข้อมูลเบื้องต้นที่ยังไม่รวมข้อมูลบริษัทประกันชีวิต

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารออมสิน บริษัทประกันชีวิต การเคหะแห่งชาติ รวบรวมและประมวลผลโดยศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

ภาพที่ 2.2

สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้างทั่วประเทศ แสดงมูลค่าล้านบาท ปี 2550



หมายเหตุ o หมายถึง ข้อมูลเบื้องต้นที่ยังไม่รวมข้อมูลบริษัทประกันชีวิต

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารออมสิน บริษัทประกันชีวิต การเคหะแห่งชาติ รวบรวมและประมวลผลโดยศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2550 ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังคงอยู่ในช่วงการชะลอตัว ถึงแม้ว่าการชะลอตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์ในครั้งนี้จะไม่รุนแรงเท่ากับที่เกิดขึ้นในวิกฤตการณ์การเงินในปี 2540 (ซึ่งเป็นช่วงที่ภาคอสังหาริมทรัพย์ได้รับผลกระทบที่รุนแรงหรือที่เรียกว่า เกิดวิกฤตอสังหาริมทรัพย์) แต่ก็ส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั้งขนาดกลาง และ ขนาดเล็กเริ่มประสบปัญหาสภาพคล่อง ซึ่งเห็นได้จากหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไตรมาสแรก ปี 2550³ มีมูลค่า 54,421 ล้านบาท หรืออยู่ที่ประมาณร้อยละ 16.3 ต่อสินเชื่อในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีสัดส่วนสูงที่สุดในจำนวนธุรกิจทุกประเภทหรือแม้กระทั่งผู้ประกอบการรายใหญ่บางรายประสบกับปัญหายอดขายที่ชะลอลงในขณะนี้เช่นกัน

ในส่วนของธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ณ สิ้นปี 2550⁴ ได้ปล่อยสินเชื่อรวมทุกประเภทจำนวน 1,042,074 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2549 จำนวน 80,004 ล้านบาท หรือร้อยละ 8.3 จะเป็นสินเชื่อธุรกิจทั้งลูกค้ารายกลาง และรายใหญ่ และสินเชื่อสาขาต่างประเทศ ซึ่งมีสัดส่วนต่างจากสินเชื่อรวมธนาคารดังนี้ คือ สินเชื่อธุรกิจในภาคอุตสาหกรรมและการพาณิชย์ในสัดส่วนสูงที่สุดที่ร้อยละ 56.5 ของสินเชื่อรวม รองลงมาได้แก่ธุรกิจการสาธารณสุขและบริการ ร้อยละ 12.1 โดยสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีสัดส่วนอยู่ที่ร้อยละ 10 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และการก่อสร้าง ร้อยละ 9.7 สัดส่วนน้อยที่สุดคือการเกษตรและเหมืองแร่ร้อยละ 2.2 และอื่นๆ ร้อยละ 9.5 ดังตารางที่ 2.1

ตารางที่ 2.1

เงินให้สินเชื่อของธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) จำแนกตามประเภทธุรกิจ (หน่วย : ล้านบาท)

เงินให้สินเชื่อจำแนกตามประเภทธุรกิจ	2549		2550	
การเกษตรและเหมืองแร่	20,020	2.1%	23,184	2.2%
อุตสาหกรรมการผลิตและการพาณิชย์	555,263	57.7%	588,759	56.5%
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และการก่อสร้าง	77,991	8.1%	101,398	9.7%
การสาธารณสุขและบริการ	123,218	12.8%	125,612	12.1%
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย	92,223	9.6%	103,804	10.0%
อื่นๆ	93,355	9.7%	99,317	9.5%
รวม	962,070	100.0%	1,042,074	100.0%

ที่มา: รายงานประจำปีธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

³ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

⁴ รายงานประจำปีธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ปี 2550

ตั้งแต่ปี 2545 ธนาคารแห่งประเทศไทยได้มีการเปลี่ยนแปลงการจัดชั้นเงินให้สินเชื่อ⁵ จากเดิมที่พิจารณาเป็นรายลูกหนี้เปลี่ยนเป็นให้พิจารณาเป็นรายลูกหนี้หรือรายบัญชีก็ได้ ตัวอย่างเช่น นาย ก มีบัญชีกับธนาคารกรุงเทพ จำกัด(มหาชน) 3 บัญชี คือ บัญชีกระแสรายวัน บัญชีสินเชื่อธุรกิจ บัญชีสินเชื่อรถยนต์ การพิจารณารายบัญชีหมายถึง พิจารณาแต่ละบัญชีของ นาย ก ถ้าบัญชีสินเชื่อธุรกิจของนาย ก มีการค้างชำระถือว่าบัญชีธุรกิจนี้มีการผิดนัดชำระซึ่งต้องพิจารณาต่อว่าค้างชำระนานแค่ไหนเป็นหนี้มีปัญหาลูกหนี้หรือไม่ แต่อีก 2 บัญชีที่เหลือถือว่ายังเป็นบัญชีปกติอยู่ แต่ถ้าพิจารณาเป็นรายลูกหนี้ธนาคารจะพิจารณารายบัญชีทั้ง 3 บัญชี ถ้าบัญชีใด บัญชีหนึ่งมีการค้างชำระถือว่าลูกหนี้ผิดนัดชำระ ในกรณีนี้บัญชีสินเชื่อธุรกิจของนาย ก มีการค้างชำระหมายความว่านาย ก เป็นลูกหนี้ผิดนัดชำระ อย่างไรก็ตามธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ยังคงพิจารณาจัดชั้นเงินให้สินเชื่อเป็นรายลูกหนี้ ดังเช่นที่เคยปฏิบัติมา ในปี 2546 ธนาคารแห่งประเทศไทย ได้กำหนดความหมายของเงินให้สินเชื่อด้วยคุณภาพ โดยให้หมายถึงเงินให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ที่จัดชั้นต่ำกว่ามาตรฐาน สงสัย สงสัยจะสูญเสีย และ สูญ ในปี 2549 ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ปรับปรุงหลักเกณฑ์การตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญเพิ่มเติมจากเดิมที่ให้ตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญในอัตราที่กำหนดสำหรับแต่ละชั้นหนี้ โดยเพิ่มในส่วนของการสินเชื่อด้วยคุณภาพให้พิจารณากันสำรอง จากผลต่างของยอดหนี้คงค้างกับมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับจากลูกหนี้ หรือผลต่างของยอดหนี้คงค้างกับมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด ที่คาดว่าจะได้รับจากการจำหน่ายหลักประกัน ทั้งนี้ เงินสำรองที่ต้องกันทั้งสิ้นต้องไม่ต่ำกว่าค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญที่ตั้งตามชั้นหนี้

2.2 สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารกรุงเทพ

ธนาคารกรุงเทพ ใช้ชื่อ สินเชื่อบ้านบัวหลวง⁶ เป็นตราสินค้าสำหรับสินเชื่อที่อยู่อาศัย นิยามของสินเชื่อที่อยู่อาศัย โดยอิงหลักเกณฑ์ 3 ประการตามเกณฑ์ของธนาคารแห่งประเทศไทย และ เกณฑ์ Basel II⁷ ได้แก่

1. เป็นการให้กู้ยืมแก่บุคคลธรรมดาเพื่อการจัดหาที่อยู่อาศัย
2. สถาบันการเงินรับจดจำนองที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างนั้นเป็นประกันลำดับ 1⁸

⁵ ข้อมูลจากธนาคารแห่งประเทศไทย ความหมายการจัดชั้นเงินให้สินเชื่อกล่าวใน ภาคผนวก ก

⁶ ข้อมูลจากธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

⁷ ความหมายของ Basel II กล่าวในภาคผนวก 2

3. ที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้าง ดังกล่าว ต้องมีมูลค่าไม่ต่ำกว่าภาระหนี้รวมดอกเบี้ยค้างรับวงเงินกู้ที่ผิดหลักเกณฑ์ข้อใดข้อหนึ่งข้างต้น จะต้องดำรงเงินกองทุนเพิ่มขึ้นตามข้อกำหนดของ Basel II ซึ่งส่งผลกระทบต่อต้นทุนการให้สินเชื่อของธนาคาร

สินเชื่อบ้านบัวหลวงมีนิยามและวัตถุประสงค์การใช้สินเชื่อบ้านบัวหลวงตามรายละเอียดดังนี้

สินเชื่อบ้านบัวหลวง หมายถึง สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ที่ให้บุคคลธรรมดากู้ยืมเพื่อการจัดหาที่อยู่อาศัยที่มีที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างนั้นจำนองเป็นประกัน ได้แก่

1. การซื้อที่ดินเปล่าเพื่อปลูกสร้างที่อยู่อาศัย
2. การซื้อที่ดินพร้อมที่อยู่อาศัย ได้แก่ บ้าน ห้องชุดในอาคารชุด (คอนโดมิเนียม) ทาวน์เฮาส์ ตึกแถว/อาคารพาณิชย์ อาคารในลักษณะอื่นใดเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย
3. การปลูกสร้างที่อยู่อาศัย(พร้อมตกแต่งในคราวเดียวกัน)
4. การ Refinance สินเชื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินอื่น
5. การซื้อที่อยู่อาศัยในโครงการที่ได้รับ Post finance ของธนาคารและการซื้อที่อยู่อาศัยเป็นทรัพย์สินของธนาคาร

การพิจารณาที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างที่นำมาจดจำนองเป็นประกัน ต้องอยู่ภายใต้เงื่อนไข ดังนี้

1. กรณีซื้อที่ดินเปล่าเพื่อปลูกสร้างที่อยู่อาศัย ต้องจดจำนองลำดับ 1⁹ และมีวงเงินไม่เกินราคาประเมินเท่านั้น
2. กรณีซื้อที่ดินพร้อมที่อยู่อาศัย ต้องจดจำนองลำดับ 1 เท่านั้น หากค่าขอสินเชื่อบ้านบัวหลวงต้องจดจำนองตั้งแต่ลำดับ 2 เป็นต้นไปให้จัดเป็นสินเชื่อจดจำนอง (Mortgage Loan)
3. กรณีปลูกสร้างที่อยู่อาศัย(พร้อมตกแต่งในกรณีไม่สามารถแบ่งแยกวงเงินได้ต้องจดจำนองลำดับ 1 เท่านั้น)

⁸ ความหมายประกันลำดับ 1 คือ ลำดับของการจดจำนองแสดงสิทธิในส่วนของผู้รับจำนอง กล่าวคือ ที่ผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้เป็นลำดับที่ 1 เมื่อนำทรัพย์สินนั้นออกประมูลขายชำระหนี้

⁹ จดจำนองลำดับ 1 คือลำดับของการจดจำนองแสดงสิทธิในส่วนของผู้จำนอง กล่าวคือผู้จำนองจะต้องชำระหนี้เป็นลำดับที่ 1 เมื่อนำทรัพย์สินนั้นออกประมูลขายชำระหนี้

4. กรณี Refinance สินเชื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินอื่น ต้องจดจำนองลำดับ 1 และมีวงเงินไม่เกินราคาประเมินเท่านั้น
 5. เชื้อที่อยู่อาศัยในโครงการ Post finance ของธนาคารและการซื้อที่อยู่อาศัยที่เป็นทรัพย์สินธนาคาร ต้องจดจำนองลำดับ 1 และมีวงเงินไม่เกินราคาประเมินเท่านั้น
- หมายเหตุ สินเชื่อที่อยู่อาศัย ที่ให้กู้ยืมต้องมีวัตถุประสงค์ ดังนี้
1. เป็นการจัดหาที่อยู่อาศัยของผู้ขอสินเชื่อ/ครอบครัวผู้ขอสินเชื่อ
 2. ที่อยู่อาศัยนั้นๆ ต้องไม่จัดเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ระยะยาว¹⁰

2.2.1 ลักษณะพิเศษต่างๆ ของสินเชื่อที่อยู่อาศัย

สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีลักษณะพิเศษต่างๆ ที่ทั้งธนาคารผู้ให้บริการและลูกค้าผู้ให้บริการต้องคำนึงถึงดังนี้

1. **เงินดาวน์ (Down Payment)** คือจำนวนเงินที่จะต้องจ่ายก่อนในวันแรกของการกู้ยืม ถูกกำหนดให้เป็นเปอร์เซ็นต์ของราคาบ้านที่ต้องการซื้อ เช่น บ้านราคา 1,250,000 บาท ในการขอสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย ผู้กู้ต้องดาวน์ 20%หมายความว่าผู้ขอสินเชื่อต้องชำระเงินดาวน์กับผู้ขายบ้านจำนวน 250,000 บาท

2. **จำนวนเงินขอสินเชื่อ (Amount of loan)** คือจำนวนเงินที่ธนาคารอนุมัติเงินสินเชื่อ ให้กับผู้ขอสินเชื่อ เพื่อใช้ร่วมกับเงินดาวน์ในการซื้อบ้าน ในที่นี้หากธนาคารอนุมัติเงินสินเชื่อ จำนวนเงินขอสินเชื่อ จำนวนเงินต้นจะถูกเบิกจ่ายให้ ณ วันที่ไปจดจำนอง จะมีการโอนกรรมสิทธิ์ระหว่างผู้ขายมายังผู้ซื้อ และผู้ซื้อจะนำมาจดจำนองไว้กับธนาคารเพื่อใช้เป็นหลักประกันสินเชื่อ

สินเชื่อที่อยู่อาศัย นับเป็นสินเชื่อที่มีวงเงินค่อนข้างสูงมากเมื่อเทียบกับสินเชื่อบุคคลประเภทอื่นๆ ทั้งนี้เนื่องจากที่อยู่อาศัยเป็นทรัพย์สินที่มีราคาแพงมากที่สุดในชีวิตของคนโดยทั่วไป โดยสัดส่วนสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีค่าหลายเท่าตัวของรายได้รวมของครอบครัวต่อเดือน ซึ่งสัดส่วน

¹⁰ อสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ระยะยาวจำแนกได้เป็น 7 ประเภทตามวัตถุประสงค์การใช้งานอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ 1) อพาร์ทเมนต์และหอพัก 2) เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ 3) พื้นที่ให้เช่าเพื่อการค้า 4) อาคารสำนักงานเพื่อเช่า 5) โกดัง 6) โรงงานให้เช่า และ 7) อื่นๆ เช่น ศูนย์ประชุม สนามกอล์ฟ ลานจอดรถ อาคารพาณิชย์เพื่อเช่า เชิง เป็นต้น ซึ่งการให้สินเชื่อเพื่อธุรกิจดังกล่าว โปรดศึกษาจากมาตรฐานการพิจารณาสินเชื่อธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ระยะยาว

ของราคาที่อยู่อาศัยต่อรายได้ของครอบครัวยิ่งสูงมากเท่าใดก็ยิ่งแสดงกำลังซื้อที่เหลือของประชาชนที่จะลดลงมากเพียงนั้น

ปกติวงเงินสินเชื่อที่อยู่อาศัยนั้นมักจะต่ำกว่าราคาหรือมูลค่าของที่อยู่อาศัย (หลักทรัพย์ที่มาจำนอง) ซึ่งโดยทั่วไปวงเงินสินเชื่อจะอยู่ในสัดส่วนประมาณร้อยละ 70-90 ของราคาซื้อขายหรือมูลค่าหลักทรัพย์จำนอง ซึ่งสัดส่วนนี้เรียกว่า “สัดส่วนวงเงินสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน” หรือ Loan to value ratio (LTV) ซึ่งโดยทั่วไปแล้วสัดส่วนนี้ยิ่งสูงมากเท่าใด (แปลว่าผู้ขอสินเชื่อวางเงินดาวน์ซื้อบ้านในสัดส่วนที่น้อย) ธนาคารก็ยิ่งจะมีความเสี่ยงในการค้างชำระหนี้ และความเสี่ยงต่อการเกิด “ปัญหาหนี้ส่วนขาด” (Mortgage deficiency) ได้แก่กรณีลูกค้าผิดนัดชำระหนี้ และธนาคารต้องบังคับจำนอง ขายทอดตลาดหลักประกัน รายได้จากการประมูลขายทรัพย์สินจะไม่เพียงพอต่อหนี้คงค้างที่มีอยู่ (ทั้งเงินต้นและดอกเบี้ยที่เกิดขึ้น)

3. ระยะเวลาขอสินเชื่อ (Term/Tenure) คือจำนวนปีของการผ่อนชำระ โดยทั่วไปจะถูกแบ่งออกเป็นงวดหรือจำนวนเดือน เช่น 60 งวดเท่ากับ 5 ปี ในปัจจุบันระยะเวลาในการให้สินเชื่อประมาณ 5 - 30 ปี ซึ่งขึ้นอยู่กับแต่ละสถาบันการเงิน จากเงินที่ขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีวงเงินที่สูง ดังนั้นจึงนับเป็นสินเชื่อระยะยาว (Long term loan) ที่มีระยะเวลาการชำระคืน (Repayment period) นานยิ่งกว่าสินเชื่อบุคคลประเภทอื่นทั้งหมด โดยยาวนานถึง 20-30 ปี เพื่อให้ผู้ขอสินเชื่อมีกำลังเงินที่เพียงพอแก่การชำระเงินงวดรายเดือนได้ โดยจำนวนเงินที่ต้องชำระจะมีการระบุไว้ในสัญญาจะซื้อจะขาย ซึ่งเป็นข้อตกลงระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย ระยะเวลาในการผ่อนและจำนวนเงินที่ผ่อนชำระ ในการชำระเงินซึ่งอาจอยู่ในรูปการผ่อนเป็นรายเดือนหรือชำระครั้งเดียวก็ได้

ทั้งนี้สถาบันการเงินส่วนใหญ่มักจะกำหนดให้ระยะเวลากู้ ซึ่งเมื่อรวมกับอายุของผู้กู้แล้วไม่เกิน 60-65 ปี เช่น หากผู้สินเชื่อมีอายุ 40 ปี จะขอสินเชื่อได้สูงสุด 20-25 ปี เป็นต้น ในวงเงินสินเชื่อเท่ากัน อัตราดอกเบี้ยเท่ากัน ยิ่งระยะเวลาขอสินเชื่อนานเท่าใด จำนวนเงินที่ผ่อนชำระก็จะมีจำนวนลดลงเท่านั้น

4. อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อบ้าน (Mortgage rate) คือค่าใช้จ่ายในการชำระสินเชื่อที่ผู้ขอสินเชื่อต้องจ่ายแก่ผู้ให้สินเชื่อ ปัจจุบันสถาบันการเงินของไทยมีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อที่อยู่อาศัยผสมผสานกันหลากหลายรูปแบบระหว่างอัตราดอกเบี้ยลอยตัวและคงที่เพื่อให้ลูกค้าเลือกดังต่อไปนี้

4.1 อัตราดอกเบี้ยลอยตัว (Floating rate loan) หมายถึง สินเชื่อที่กำหนดอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัว คืออัตราดอกเบี้ยที่กำหนด ณ ปัจจุบันตามประกาศธนาคาร โดยยึดอัตรา

ดอกเบี้ย ณ วันที่ทำนิติกรรมตัวอย่างเช่น อัตราดอกเบี้ย MLR ของธนาคารกรุงเทพ ตามตารางที่ 2.2 อยู่ที่ 6.875% (ข้อมูล ณ 1 กุมภาพันธ์ 2551) ซึ่งต่อมาในช่วงของสัญญาเงินกู้เงิน อาจจะมีการปรับเปลี่ยนหรือขึ้นลงได้ตามสถานการณ์ตลาดเงินหรือต้นทุนทางการเงินของสถาบันการเงิน ซึ่งการปรับใหม่นี้จะปรับเมื่อใดนั้นไม่อาจจะทราบล่วงหน้าได้ ในบางปีอาจปรับหลายครั้ง ในบางปีไม่มีการปรับเปลี่ยนเลยก็เป็นไปได้ ดังนั้น จึงมักเรียกอัตรดอกเบี้ยประเภทนี้ว่า Reviewable rate mortgage หรือ Variable rate mortgage แต่หากการปรับตัวขึ้นลงของดอกเบี้ยมีตัวอ้างอิงที่ชัดเจนเช่นอิงกับพันธบัตรรัฐบาลดังเช่นในสหรัฐอเมริกา มักเรียกว่า Adjustable rate mortgage ทั้งนี้การปรับเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยอาจจะส่งผลกระทบต่อเงินงวดที่ชำระในแต่ละเดือนได้ โดยเฉพาะหากอัตราดอกเบี้ยปรับตัวสูงขึ้น

ปกติอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อแบบลอยตัวสำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของไทยมักจะมี การอ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยต่ำสุดสำหรับลูกค้าชั้นดี (Minimum loan rate: MLR) หรืออัตราดอกเบี้ยต่ำสุดสำหรับลูกค้ารายย่อยชั้นดี (Minimum retail rate: MRR) โดยในบางแห่งอัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบลอยตัวเพื่อที่อยู่อาศัยจะเท่ากับ MLR/MRR หรือ บางแห่งอาจจะต่ำกว่าหรือสูงกว่าก็ได้แต่ในระยะ 3-4 ปี มานี้ธนาคารต่างมีสภาพคล่องทางการเงินสูงและมีการแข่งขันการปล่อยสินเชื่อกันมาก ทำให้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยต่ำกว่า MLR จึงนับว่าเป็นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ต่ำกว่าเงินกู้ประเภทอื่นทั้งหมด

4.2 แบบคงที่ อัตราดอกเบี้ยคงที่ตลอดเวลา(Fixed rate loan) หมายถึง สินเชื่อ กำหนดอัตราดอกเบี้ยแบบคงที่หรือตายตัวตามประกาศของสถาบันการเงิน ณ ขณะอนุมัติสินเชื่อ โดยไม่ปรับเปลี่ยนขึ้นหรือลงตามสถานการณ์ ตลาดเงินหรือต้นทุนทางการเงินของสถาบันการเงิน เป็นอัตราที่กำหนดไว้เป็นค่าคงที่ สำหรับช่วงเวลาที่กำหนด ส่วนใหญ่ธนาคารจะใช้อัตราดอกเบี้ยคงที่เพื่อจูงใจให้มาใช้บริการกับธนาคารของตน ในปัจจุบันพบว่าอัตราดอกเบี้ยคงที่ตลอดอายุสัญญาจะไม่มีแล้วจะมีแค่ในระยะสั้นๆเท่านั้น และมีแนวโน้มจะปรับเพิ่มขึ้น อัตราดอกเบี้ยคงที่ของธนาคารที่เสนอจะต่ำที่สุดเมื่อระยะเวลาที่คงที่ 1ปีและปรับเพิ่มขึ้นเมื่อธนาคารเสนอระยะเวลาดอกเบี้ยคงที่นานขึ้น เช่น 2 ปี หรือ 3 ปี เงื่อนไขอัตราดอกเบี้ยคงที่ของธนาคารจะสูงขึ้น ตามลำดับ

4.3 สินเชื่ออัตราดอกเบี้ยแบบคงที่และลอยตัวผสมกัน (Mixed rate loan) อัตราดอกเบี้ยคงที่และลอยตัวผสมกัน แบ่งเป็น 2 กลุ่มใหญ่ดังนี้

- อัตราดอกเบี้ยระยะสั้นในช่วงแรกจากนั้นเปลี่ยนเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัว หมายถึง สินเชื่อที่กำหนดอัตราดอกเบี้ยแบบคงที่ระยะสั้นประมาณ 1-2-3-4-5 ปี หลังจากนั้นจะปรับเปลี่ยนเป็นอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัวที่อิงกับอัตราดอกเบี้ยแบบ MLR หรือ MRR ซึ่งอาจจะสูงหรือต่ำกว่า

อัตราดอกเบี้ยคงที่เดิมก็ได้ทั้งนี้จะเป็นไปตามสถานการณ์ตลาดเงินหรือต้นทุนทางการเงินของสถาบันการเงิน ณ ขณะนั้น ตัวอย่างตามตารางที่ 2.2 อัตราดอกเบี้ยแบบคงที่ระยะสั้นของธนาคารกรุงไทย 1 ปี เท่ากับ 4.5 %ต่อปี หลังจากนั้นเท่ากับอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัว MLR-0.25% ต่อปี (ข้อมูล ณ 1 กุมภาพันธ์ 2551) เป็นต้น

- อัตราดอกเบี้ยคงที่แบบขั้นบันไดในช่วงแรก จากนั้นเปลี่ยนเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัว หมายถึง สินเชื่อที่กำหนดอัตราดอกเบี้ยแบบคงที่ระยะสั้นประมาณ 2-5 ปี แต่ในระหว่างนี้จะกำหนดคงที่แบบขั้นบันได หลังจากนั้น จะปรับเปลี่ยนเป็นอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัวที่อิงกับอัตราดอกเบี้ย MLR หรือ MRR ซึ่งอาจจะสูงหรือต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยคงที่เดิมก็ได้ ทั้งนี้จะเป็นไปตามสถานการณ์ตลาดเงินหรือต้นทุนทางการเงินของสถาบันการเงิน ณ ขณะนั้นตัวอย่างตามตารางที่ 2.2 อัตราดอกเบี้ยแบบคงที่ระยะสั้นแบบขั้นบันไดของธนาคารอาคารสงเคราะห์คงที่ 5 ปี ได้แก่ ปีที่ 1 =6.25%, ปีที่ 2= 6.5%, ปีที่ 3 = 6.75%, ปีที่ 4 = 7%, ปีที่ 5 = 7.25% หลังจากนั้นจะปรับเปลี่ยนเป็นอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัวที่อิงกับอัตราดอกเบี้ย MRR ในขณะนั้น(ข้อมูล ณ 1 กุมภาพันธ์ 2551)

- อัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะหนึ่งและปรับเป็นคงที่ใหม่ทุกรอบเวลา (Mixed rate loan) หมายถึง เงินกู้อัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะหนึ่ง เช่น 3 ปี หรือ 5 ปี และปรับเป็นคงที่ใหม่ทุกๆ รอบเวลา 3 หรือ 5 ปี ตลอดระยะเวลากู้ยืม 25-30 ปี ตัวอย่าง สินเชื่อเคหะรวมใจที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ปล่อยกู้ ทั้งนี้ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แต่ละช่วงจะคงที่โดยอิงกับต้นทุนพันธบัตรที่ธนาคารสงเคราะห์บวก 2.5 % เช่นหากต้นทุนพันธบัตรเท่ากับ 5% อัตราดอกเบี้ยเงินกู้จะเท่ากับ 7.5 % ต่อปี เป็นต้น ตัวอย่างอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับลูกค้าทั่วไป (ข้อมูล ณ 1 กุมภาพันธ์ 2551)

(สรุปตัวอย่างรายละเอียดต่างๆของสินเชื่อบ้านบัวหลวง กล่าวในภาคผนวก ง.)

ตารางที่ 2.2
อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับลูกค้าทั่วไป(ข้อมูล ณ 1 กุมภาพันธ์ 2551)

ลำดับ	ธนาคาร	ปีที่			เฉลี่ย 11 3 ปี	MLR	หลังจากนั้น	
		1	2	3			QUOTED	IMPLY ¹²
1	GHB							
	ปีที่ 1-3 คิดอัตรา 5% หลังจากนั้นคิดอัตรา MLR	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	6.875%	MLR	6.87%
2	GHB							
	1)ปีที่ 1-3 = 5.5% หลังจากนั้น MRR	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	7.50%	MRR	7.50%
	2)ปีที่ 1 =6.25%, ปีที่ 2= 6.5%, ปีที่ 3 = 6.75%, ปีที่ 4 = 7%, ปีที่ 5 = 7.25%							
	หลังจากนั้นMRR	6.25%	6.50%	6.75%	6.50%	7.50%	MRR	7.50%
	3)ปีที่ 1 =6.25%, ปีที่ 2= 6.5%, ปีที่ 3 = 6.75%, ปีที่ 4 = 7%, ปีที่ 5-10 = 7.25%							
3	UOB							
	เดือนที่ 1-6 =3.49% เดือนที่ 7-12 = 3.99% หลังจากนั้นคิดอัตรา MLR-1%	3.74%	6.55%	6.55%	5.61%	7.55%	MLR-1%	6.55%
4	BBL (สินเชื่อบ้านบัวหลวง)							
	1) ปีที่ 1 คิดอัตรา 3.25% หลังจากนั้นคิด MLR	3.25%	6.875%	6.875%	5.67%	6.875%	MLR	6.875%
	2) ปีที่ 1-2 คิดอัตรา 5.25% หลังจากนั้นคิด MLR	5.25%	5.25%	6.875%	5.79%	6.875%	MLR	6.875%
	3) ปีที่ 1-3 คิดอัตรา MLR-1% หลังจากนั้นคิด MLR	5.875%	5.875%	5.875%	5.875%	6.875%	MLR	6.875%
5	KBANK							
	1) 3เดือนแรกคิดอัตรา 1.99% เดือนที่ 4-12 = 3.99% หลังจากนั้นคิดอัตรา MLR	3.49%	6.85%	6.85%	5.73%	6.85%	MLR	6.85%
	2) 3เดือนแรกคิดอัตรา 1.99% เดือนที่ 4-24 = 5.75% หลังจากนั้นคิดอัตรา MLR	4.81%	5.75%	6.85%	5.80%	6.85%	MLR	6.85%
	3) 3เดือนแรกคิดอัตรา 1.99% เดือนที่ 4-36 = 6.5% หลังจากนั้นคิดอัตรา MLR	5.37%	6.50%	6.50%	6.12%	6.85%	MLR	6.85%
	4) 3เดือนแรกคิดอัตรา 1.99% เดือนที่ 4-12 = MLR-2.5% หลังจากนั้นคิดอัตรา MLR	3.76%	6.85%	6.85%	5.82%	6.85%	MLR	6.85%
	5) 3เดือนแรกคิดอัตรา 1.99% เดือนที่ 4-24 = MLR-1% หลังจากนั้นคิดอัตรา MLR	4.89%	5.85%	6.85%	5.86%	6.85%	MLR	6.85%
	6) 3เดือนแรกคิดอัตรา 1.99% เดือนที่ 4-36 = MLR-0.65% หลังจากนั้นคิดอัตรา MLR	5.15%	6.20%	6.20%	5.85%	6.85%	MLR	6.85%
6	TMB							
	ปีที่ 1 = 4.25%, ปีที่ 2-3 = 6.5%, หลังจากนั้นคิดอัตรา MLR	4.25%	6.50%	6.50%	5.75%	7.12%	MLR	7.12%
7	SCIB							
	ปีที่ 1 คิดอัตรา 4.25% หลังจากนั้นคิดอัตรา MLR-0.5%	4.25%	6.6250%	6.625%	5.85%	7.125%	MLR-0.5%	6.625%
8	KTB							
	1) ปีที่ 1 คิดอัตรา 4.25% หลังจากนั้นคิดอัตรา MLR-0.25%	4.25%	6.625%	6.63%	5.83%	6.875%	MLR-0.25%	6.625%
	2) ปีที่ 1 คิดอัตรา 4% หลังจากนั้นคิดอัตรา MLR	4.00%	6.88%	6.88%	5.92%	6.875%	MLR	6.875%
9	BAY							
	1) ปีที่ 1 = 4% หลังจากนั้นคิดอัตรา MLR-0.25%	4.00%	6.88%	6.88%	5.92%	7.125%	MLR-0.25%	6.875%
	2) ปีที่ 1-3 = 6.25% หลังจากนั้นคิดอัตรา MLR-0.25%	6.25%	6.25%	6.25%	6.25%	7.125%	MLR-0.25%	6.875%
10	SCB							
	1) ปีที่ 1 คิดอัตรา 4% หลังจากนั้นคิดอัตรา MRR+0.25%	4.00%	7.625%	7.625%	6.420%	7.375%	MLR+0.25%	7.625%
	2) ปีที่ 1-2 คิดอัตรา MRR-1.75% หลังจากนั้นคิดอัตรา MRR+0.25%	5.625%	5.625%	7.625%	6.290%	7.375%	MLR+0.25%	7.625%
	3) ปีที่ 1 คิดอัตรา MRR-2.25%, ปีที่ 2 คิดอัตรา MRR-1.25% หลังจากนั้นคิดอัตรา MRR+0.25%	5.125%	6.125%	7.625%	6.290%	7.375%	MLR+0.25%	7.625%

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

¹¹ อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ย 3 ปี เนื่องจากธนาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่จะกำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ให้คงที่นาน 3 ปี ดังนั้นจึงเฉลี่ยมาเพื่อเปรียบเทียบกับธนาคารอื่นได้

¹² IMPLY คือ อัตราดอกเบี้ยปีที่ 4 เป็นต้นไป (ประมาณการตาม MLR ปัจจุบัน)

2.2.2 คุณสมบัติของสินเชื่อบริษัท

เมื่อศึกษาคุณสมบัติเด่นและด้อยของสินเชื่อบริษัทเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีในตลาดสินเชื่อในประเทศตามที่ได้รวบรวมไว้ในตารางที่ 2.3 จะเห็นว่า ลักษณะทั่วไปของสินเชื่อบริษัทคือใช้หลักทรัพย์หรือบ้านที่ขอสินเชื่อซื้อจําเองไว้เป็นหลักประกัน เพราะบ้านเป็นปัจจัยสำคัญในการดำรงชีวิตของผู้ขอสินเชื่อและเป็นอสังหาริมทรัพย์ (ไม่สูญหาย/เคลื่อนย้ายไม่ได้) จึงมีความเสี่ยงต่ำสำหรับธนาคารในการปล่อยสินเชื่อ ดังนั้น การเรียกเก็บอัตราดอกเบี้ยจึงต่ำเมื่อเทียบกับสินเชื่อประเภทอื่นๆ ของธนาคาร แต่ข้อจำกัดของสินเชื่อบริษัทคือจำนวนวงเงินสินเชื่อที่สูง การผ่อนชำระคืนจึงสามารถใช้เวลานาน ซึ่งหมายถึงรายได้ของผู้ขอสินเชื่อที่ต้องมีความแน่นอนตลอดช่วงเวลาดังกล่าว หากผู้ขอสินเชื่อไม่สามารถชำระคืนเงินกู้ในงวดใดๆ หรือชำระล่าช้ากว่ากำหนดเวลาของธนาคาร ผู้ขอสินเชื่อต้องเสียอัตราดอกเบี้ยปรับ (อัตราดอกเบี้ยผิดนัดชำระ) เป็นอัตราที่สูงตามประกาศของธนาคาร หรือกรณีชำระเงินสินเชื่อเสร็จสิ้นก่อนครบกำหนด 3 ปี หรือ 4 ปี ผู้ขอสินเชื่อต้องเสียค่าธรรมเนียมตามเงื่อนไขของธนาคารที่ระบุไว้ในสัญญา

ตารางที่ 2.3

คุณสมบัติของสินเชื่อบริษัท

คุณสมบัติเด่นของสินเชื่อบริษัท	คุณสมบัติด้อยของสินเชื่อบริษัท
1. มีอัตราดอกเบี้ยค่อนข้างต่ำ เนื่องจากอิงกับ MLR	1. เป็นสินเชื่อที่ต้องใช้บ้านที่ต้องการซื้อของผู้กู้เป็นหลักประกัน
2. มีระยะเวลาผ่อนชำระแน่นอน	2. มีการใช้จ่ายในการขอสินเชื่อ ณ วันทำสัญญา เช่น ค่าจดจำนอง ค่าประเมินราคา เบี้ยประกันอัคคีภัย เป็นต้น
3. ระยะเวลาในการผ่อนชำระคืนเงินกู้ค่อนข้างยาว	3. การชำระหนี้เสร็จสิ้นก่อนครบกำหนดตามเงื่อนไขของธนาคารต้องเสียค่าธรรมเนียมในการชำระเงินสินเชื่อเสร็จสิ้นก่อนกำหนด (prepayment fee)
4. สามารถนำดอกเบี้ยที่จ่ายสำหรับเงินกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยมาหักลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาได้เป็นจำนวน 50,000 บาทต่อปี	4. มีต้นทุนในการโอนย้ายสินเชื่อที่สูง ¹³ แม้ว่าจะมีทางเลือกอัตราดอกเบี้ยที่ดีกว่าแต่ต้องนำมาเปรียบเทียบกับค่าใช้จ่ายในการโอนย้าย
5. การคำนวณดอกเบี้ยแบบลดต้นลดดอก	

ที่มา:ศิริลักษณ์ ตรีพรชัยศักดิ์. “การวิเคราะห์แนวทางเลือกสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย”งานวิจัยเฉพาะเรื่อง เศรษฐศาสตร์มหัพัต(เศรษฐศาสตร์ธุรกิจ) คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2547.

¹³ ต้นทุนเพิ่มเมื่อลูกค้าสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารเดิมต้องการเปลี่ยนธนาคารในการขอสินเชื่อเพื่อสิทธิประโยชน์ที่จะได้ดอกเบี้ยเงินกู้ต่ำกว่าปกติในปีแรกๆ คือต้องเสียค่าธรรมเนียมต่างๆในวันทำสัญญาใหม่

2.3 การบริหารความเสี่ยงสินเชื่อของธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ได้กำหนดกระบวนการอำนวยการสินเชื่อโดยครอบคลุมถึงนโยบายเงื่อนไขและอำนาจในการอนุมัติเป็นอำนาจระดับต่างๆ ขึ้นอยู่กับประเภทธุรกิจและ/หรือ ขนาดของวงเงิน เป็นต้น ในการพิจารณาสินเชื่อแต่ละราย ธนาคารจะพิจารณาวัตถุประสงค์ในการขอสินเชื่อ ประเมินความสามารถในการชำระคืน หลักทรัพย์ค้ำประกัน และจัดให้มีการทบทวนสินเชื่อ รวมถึงระดับความเสี่ยงของสินเชื่อประจำ นอกจากนี้ ธนาคารได้จัดตั้งสายงานเพื่อติดตามดูแล และบริหารความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ได้แก่

1. **สายบริหารความเสี่ยง** เพื่อทำหน้าที่วิเคราะห์ และ นำเสนอสถานะความเสี่ยงของธนาคารในด้านต่างๆ ตลอดจนให้ข้อเสนอแนะ เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาปรับปรุงนโยบายด้านสินเชื่อโดยรวมของธนาคารเพื่อรองรับกฎเกณฑ์ใหม่ๆ รวมทั้งมาตรฐานสากล Basel II ตลอดจนดูแลการบริหารความเสี่ยงด้านต่างๆ ให้เป็นไปตามนโยบายของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

2. **สายบริการสินเชื่อ** ที่มีความเป็นอิสระจากหน่วยงานอื่นๆ ในองค์กร เพื่อทำหน้าที่บริหารความเสี่ยงในการอำนวยการสินเชื่อ โดยกำกับดูแลและติดตามการอำนวยการสินเชื่อให้เป็นไปตามนโยบายสินเชื่อของธนาคารสายงานดังกล่าว ประกอบด้วย หน่วยงานด้านต่างๆ กล่าวคือ หน่วยงานนโยบายสินเชื่อ หน่วยงานกลั่นกรองสินเชื่อ หน่วยงานบริหาร Portfolio หน่วยงาน สืบสวนสินทรัพย์เสี่ยง หน่วยงานบริหารสินเชื่อพิเศษ และหน่วยงานประเมินหนี้และกฎหมาย ซึ่งแต่ละหน่วยงานมีหน้าที่และความรับผิดชอบพอสังเขป ดังต่อไปนี้

- **หน่วยงานกลั่นกรองสินเชื่อ** มีหน้าที่กลั่นกรองสินเชื่อที่นำเสนอโดยสายธุรกิจต่างๆ ดูแลให้การอำนวยการสินเชื่อเป็นไปตามนโยบายและมาตรฐานการพิจารณาสินเชื่อ ทบทวนผลการจัดระดับความเสี่ยงสินเชื่อของลูกค้ารวมทั้งสนับสนุนให้เกิดวัฒนธรรมสินเชื่อที่ดีมีกระบวนการอำนวยการสินเชื่อที่เป็นระบบเชื่อถือได้

- **หน่วยงานบริหาร Portfolio** มีหน้าที่วิเคราะห์และเสนอแนะการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของ Portfolio พัฒนาและดูแลเครื่องมือและวิธีการที่ใช้ในการบริหารความเสี่ยงด้านสินเชื่อ สร้างฐานข้อมูลด้านสินเชื่อ ตลอดจนควบคุมดูแลมาตรฐานการจัดการที่เกี่ยวข้อง

- **หน่วยงานสืบสวนสินทรัพย์เสี่ยง** มีหน้าที่สืบสวนกระบวนการบริหารสินเชื่อ และคุณภาพสินเชื่อประเมินความเพียงพอของการตั้งสำรองหนี้สูญและประเมินผลการปฏิบัติตามนโยบายกฎ ระเบียบ และมาตรฐานการพิจารณาสินเชื่อ

- **หน่วยงานบริหารสินเชื่อพิเศษ**มีหน้าที่ดูแลบริหารจัดการหนี้ด้วยคุณภาพ กำหนดกลยุทธ์พร้อมทั้งดำเนินการแก้ไขและการปรับปรุงโครงสร้างหนี้
- **หน่วยงานประណมหนี้และกฎหมาย** มีหน้าที่ดำเนินการให้มีการฟ้องร้องหรือ ประนีประนอมความหรือยึดทรัพย์ขายทอดตลาด และบริหารทรัพย์สินรอการขายของธนาคาร

2.3.1 นโยบายสินเชื่อ

นโยบายสินเชื่อ หมายถึง แนวทางหรือหลักการที่วางไว้เพื่อให้การพิจารณาสินเชื่อ เป็นไปในแนวทางเดียวกัน นโยบายอาจแสดงถึงวัฒนธรรมการให้สินเชื่อ (Credit Culture) รวมถึง ขบวนการทางสินเชื่อที่ชัดเจนและกำหนดถึงกิจกรรมของการตรวจสอบในเรื่องสินเชื่อ โดยปกติ นโยบายสินเชื่อจะอยู่ในรูปของเอกสารและต้องแจ้งให้ทราบทั่วถึงกันในแต่ละฝ่ายที่เกี่ยวข้อง

ปัจจัยในการกำหนดนโยบายสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์

ธนาคารพาณิชย์ไม่สามารถปล่อยสินเชื่อได้โดยอิสระเพราะถูกกำกับจากธนาคาร พาณิชย์แห่งประเทศไทยซึ่งนโยบายของธนาคารพาณิชย์ ดำเนินการภายใต้หลักเกณฑ์ และ เงื่อนไขดังต่อไปนี้

1. กฎหมายสถาบันการเงินทุกสถาบันต้องดำเนินการภายใต้พระราชบัญญัติ

ธนาคาร ธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ ธุรกิจหลักทรัพย์ ธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ ซึ่งกำกับโดย ธนาคารแห่งประเทศไทย วัตถุประสงค์หลักคือมุ่งเน้นให้กิจการธนาคารมีสภาพคล่องเพียงพอต่อ ทั้งผู้ขอสินเชื่อให้ได้รับสินเชื่อต่อผู้ฝากเงินให้ได้รับเงินที่ฝากพร้อมดอกเบี้ยตามระยะเวลาที่กำหนด ไว้ และต่อธนาคารเองโดยจัดสภาพคล่องเพื่อการทำธุรกิจการเงินได้อย่างเป็นระบบที่ดี

2. เงินทุนจดทะเบียนของธนาคาร ธนาคารที่มีทุนจดทะเบียนสูง มีเงินทุนสำรอง ได้ตามที่กฎหมายกำหนด ก็สามารถปล่อยสินเชื่อได้มาก ขยายฐานลูกค้าได้กว้างกว่าธนาคารที่มี ทุนจดทะเบียนต่ำๆ รวมถึงการมีความสามารถรองรับภาระความเสี่ยงจากลูกหนี้ที่มีปัญหา และ ส่งผลให้เกิดความเชื่อมั่นจากผู้ฝากเงินธนาคารด้วย

3. ความเสี่ยงจากหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (Non Performing Loan: N.P.L) ซึ่ง มีผลต่อกำไรโดยรวมของธุรกิจธนาคาร ดังนั้น ธนาคารจึงต้องดำเนินนโยบาย ทั้งกระจายความ เสี่ยงไปยังธุรกิจหลากหลายประเภท ในแต่ละประเภทก็มีจุดรับความเสี่ยงที่ต่างกันออกไป เช่น สินเชื่อที่อยู่อาศัยมีความเสี่ยงน้อยกว่า สินเชื่อธุรกิจ เป็นต้น รวมถึงพยายามบริหารจัดการให้มี ความเสี่ยงต่ำที่สุดเพื่อให้เกิดปัญหาหนี้เสียให้น้อยที่สุด

4. **ลักษณะของผู้ฝากเงินกับธนาคาร** ธนาคารจะต้องจัดเงิน (Matching Fund) ให้มีความสอดคล้องกันระหว่างเงินที่รับฝากมากับที่จะไปปล่อยสินเชื่อ เพื่อให้ระยะเวลาทั้ง 2 ด้านใกล้เคียงกัน ซึ่งจะส่งผลให้ไม่เกิดปัญหาในด้านสภาพคล่องของธนาคาร กล่าวคือ ถ้าปริมาณเงินที่ฝากกับที่ปล่อยสินเชื่อไม่สอดคล้องกัน อาทิ เช่น ปริมาณเงินที่ปล่อยสินเชื่อมีมากกว่าเงินฝากจะเกิดปัญหาทำให้ต้องมีการโยกย้ายเงินมาจากสถาบันอื่น หรือปริมาณเงินฝากมากกว่าปริมาณที่จะปล่อยสินเชื่อก็อาจทำให้เกิดความเสียหายกับปริมาณเงินฝากที่ไม่ได้รับผลประโยชน์ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับนโยบายของสถาบันนั้นๆ

5. **ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมทั้งในระดับโลกและภายในประเทศ** แต่เดิมเมื่อระบบธนาคารพาณิชย์ ที่มีปริมาณเงินฝากมากกว่าการให้สินเชื่อ ส่งผลให้ทุกธนาคารลดดอกเบี้ยเงินฝากและดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อลดสินเชื่อลง ซึ่งจะทำให้ต้นทุนของธนาคารลดลง อีกทั้งต้นทุนทางการเงินของธุรกิจที่จะมาขอสินเชื่อก็ต่ำลง ซึ่งมีผลให้โครงการต่างๆ เป็นไปได้ในเชิงธุรกิจมากขึ้น แต่ภายใต้สภาวะเศรษฐกิจปัจจุบันที่ผู้บริโภคยังคงไม่มั่นใจต่อทิศทางเศรษฐกิจในระยะข้างหน้า เช่น ความผันผวนราคาน้ำมัน และราคาสินค้าที่ปรับตัวสูงขึ้น ซึ่งอาจมีผลทำให้ผู้บริโภคยังคงไม่รีบเร่งตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยและรอช่วงเวลาที่เหมาะสม แนวโน้มราคาน้ำมันที่สูงขึ้นเป็นแรงกดดันทำให้มีการปรับขึ้นราคาก่อสร้างโดยราคาน้ำมันส่งผลกระทบต่อต้นทุนค่าขนส่งของวัสดุก่อสร้าง ทำให้เป็นแรงกดดันต่อต้นทุนการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นตามมาด้วย และจากการที่ราคาน้ำมันปรับเพิ่มสูงขึ้น ยังเป็นแรงกดดันต่อราคาสินค้าอุปโภคบริโภคซึ่งแน่นอนว่าการปรับขึ้นราคาสินค้าเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ ในขณะที่ระดับรายได้คงที่ย่อมมีผลกระทบโดยตรงต่อผู้บริโภคที่มีภาระรายจ่ายในชีวิตประจำวันเพิ่มขึ้น ย่อมส่งผลกระทบต่อความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัย

6. **นโยบายของภาครัฐบาล** ในอดีตภาครัฐบาลได้มีนโยบายหลายอย่าง เช่น นโยบายการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ โดยการให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารออมสิน และการเคหะแห่งชาติร่วมกันในโครงการสร้างบ้าน และ ขายผ่อนให้กับประชาชนที่มีรายได้น้อย และให้สินเชื่อระยะเวลา 30 ปี ส่วนนโยบายล่าสุดคือนโยบายการดำเนินการมาตรการภาษีเพื่อกระตุ้นภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2551 ได้แก่ การลดค่าธรรมเนียมการโอน จากเดิมอยู่ที่ร้อยละ 2.0 ของราคาประเมินของทางราชการ ลดลงเหลือร้อยละ 0.01 ของราคาประเมินของทางราชการ และ ค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์ร้อยละ 1 ลดลงเหลือร้อยละ 0.01 โดยมีผลบังคับใช้เป็นเวลา 1 ปี ซึ่งน่าจะมีส่วนในการเพิ่มปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยได้มากขึ้นทำให้ภาคอสังหาริมทรัพย์ ทั้งที่ดิน เหล็กเส้น สังกะสี ปูนซีเมนต์ สามารถขายได้มากขึ้นธนาคารพาณิชย์เอง

ก็สามารถให้สินเชื่อกับธุรกิจเหล่านี้ รวมถึงให้เงินสินเชื่อกับโครงการบ้านจัดสรรอื่นๆที่ทำขึ้นมาแข่งขันกันได้

7. ตัวบุคลากรของฝ่ายสินเชื่อของธนาคารและนโยบายของธนาคาร ว่ามีพนักงานที่มีความสามารถด้านการตลาดสินเชื่อ การวิเคราะห์สินเชื่อ การเร่งรัดและแก้ไขปัญหาหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้มากเพียงใดซึ่งต้องคัดเลือกพนักงานที่มีคุณภาพและประสบการณ์ตรงกับลักษณะงานที่ทำเป็นอย่างดี ทั้งนี้ต้องขึ้นอยู่กับนโยบายของแต่ละธนาคารว่าต้องการเน้นสินเชื่อประเภทใด ลักษณะผู้ขอสินเชื่อที่ต้องการเป็นอย่างไร ประเภทธุรกิจที่ต้องการอย่างไร

นโยบายสินเชื่อของธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

สินเชื่อของธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) มีหน่วยงานฝ่ายนโยบายสินเชื่อมีหน้าที่ดูแลโครงสร้างนโยบายสินเชื่อ ประสานงาน ในการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง และเผยแพร่ นโยบายมาตรฐานและกระบวนการสินเชื่อ ติดตามดูแลกรณีไม่เข้าเกณฑ์ของนโยบายสินเชื่อ และรวบรวมความคิดเห็นต่างๆ เพื่อนำมาพิจารณาปรับปรุงนโยบายสินเชื่อ ซึ่งธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) มีการเปลี่ยนแปลงนโยบาย ในช่วงหลังเกิดวิกฤตการณ์ทางการเงิน พ.ศ. 2541- 2545¹⁴ มีอัตรา การหดตัวของเงินที่ปล่อยสินเชื่อเฉลี่ยร้อยละ 9.48 ในขณะที่สินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (Non-Performing Loans – NPL) มีปริมาณเพิ่มขึ้น ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงนโยบาย คือมีเป้าหมายในการขยายสินเชื่อลดลง และอำนาจอนุมัติ จากเดิมมีการอนุมัติแบบการกระจายอำนาจ (Decentralization) โดยให้ผู้จัดการสาขามีอำนาจอนุมัติวงเงินสินเชื่อรวมเฉลี่ย 5-10 ล้านบาท เปลี่ยนเป็นการอนุมัติแบบการรวมอำนาจ (Centralization) โดยให้อำนาจในการอนุมัติสินเชื่อทุกประเภท เจ้าหน้าที่ในแต่ละสาขาคือต้องนำเสนอให้เจ้าหน้าที่วิเคราะห์สินเชื่อโดยเฉพาะเป็นผู้พิจารณา และเน้นการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย และ ธุรกิจรายกลางและรายย่อย (SME) มีการตั้ง ศูนย์ปฏิบัติการเอกสารสัญญา เพื่อจัดทำเอกสารสัญญาแทนเจ้าหน้าที่สินเชื่อของสาขา ด้านการควบคุมคุณภาพหนี้มีความถี่ในการทบทวนและตรวจสอบ (Credit Review) สถานภาพทาง

¹⁴ เพ็ญมาศ เสงษ์ปริญญาธร, “การพิจารณาสินเชื่อก่อนและหลังวิกฤตการณ์ทางการเงิน พ.ศ.2540 กรณีศึกษา : ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)”, (งานวิจัยเฉพาะเรื่อง เศรษฐศาสตร์มหภาค (เศรษฐศาสตร์ธุรกิจ) คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2547)

การเงินของลูกค้ามากขึ้น และมีการตั้งหน่วยงานบริหารสินเชื่อพิเศษ เพื่อดูแลด้านการแก้ไขหนี้ โดยเฉพาะ

2.3.2 การรวบรวมข้อมูลทางเครดิต (Credit Information)

การรวบรวมข้อมูลทางเครดิต (Credit Information) เป็นจุดเริ่มต้นที่สำคัญของการวิเคราะห์เครดิต (Credit Analysis) ทั้งนี้ให้สามารถวิเคราะห์ได้อย่างเพียงพอที่จะพิจารณาให้สินเชื่อของธนาคาร ซึ่งจะต้องพิจารณาอย่างรอบคอบเพื่อมิให้มีการตัดสินใจผิดพลาด ซึ่งการพิจารณาสินเชื่ออาจมีปัญหา Asymmetric Information ที่เกิดจากการที่เจ้าหน้าที่สินเชื่อของธนาคารไม่รู้ข้อมูลเกี่ยวกับพฤติกรรมของผู้ขอสินเชื่อ เป็นสาเหตุหนึ่งที่ก่อให้เกิดสินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้

ข้อมูลที่ธนาคารจะนำมาใช้ในการวิเคราะห์สินเชื่อ ได้แก่ ข้อมูลเกี่ยวกับวัตถุประสงค์ในการขอสินเชื่อของลูกค้า ข้อมูลทั้งในอดีตและปัจจุบันของลูกค้า ข้อมูลพยากรณ์หรือแผนงานในอนาคตของลูกค้า โดยพิจารณาจากประวัติและรายละเอียดเกี่ยวกับผู้ขอสินเชื่อ วัตถุประสงค์ของการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัย ความสามารถในการหารายได้ และพิจารณาจากฐานะการเงินของผู้ขอสินเชื่อ

ลักษณะข้อมูลทางเครดิต (Nature of Credit Information) จะเป็นรายละเอียดส่วนตัวของลูกค้าในด้านคุณสมบัติ คุณลักษณะ และฐานะการเงิน ผู้วิเคราะห์เครดิตจะเลือกสรรข้อมูลของลูกค้าไม่ว่าจะเป็นบุคคลหรือธุรกิจและรวบรวมจากแหล่งต่างๆ ที่พอจะเชื่อถือได้ดังต่อไปนี้ คือ

1. ข้อมูลที่สมบูรณ์พอเพียง (Adequacy) เพื่อพิจารณาข้อเท็จจริงเกี่ยวกับประวัติ คุณสมบัติ คุณลักษณะ ฐานะการเงิน การประกอบอาชีพ หรือการดำเนินงาน
2. ข้อมูลเพิ่มเติมในจังหวะที่เหมาะสม (Timeliness) เป็นข้อมูลเพิ่มเติมจากข้อ 1 เพื่อให้ได้ข้อมูลที่เป็นปัจจุบันและถูกต้อง อันจะทำให้สามารถวิเคราะห์ได้ใกล้เคียงกว่าข้อมูลที่เคยได้มาก่อนหรือเคยพิจารณามาก่อน ทั้งนี้เนื่องจากในช่วงระยะเวลาที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อมูลต่างๆ อาจจะมีการเปลี่ยนแปลงไปด้วย
3. การแลกเปลี่ยนข้อมูลในลักษณะของความร่วมมือ (Involvements) ได้แก่ การขอความร่วมมือจากแหล่งข่าวสารที่ประกอบธุรกิจประเภทเดียวกัน เช่น ธนาคาร หรือบริษัทเงินทุน หรือสถาบันการเงินอื่น หรือธุรกิจที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น โดยอยู่ในลักษณะของการพึ่งพาอาศัยซึ่งกันและกันในเชิงธุรกิจ

2.3.3 การพิจารณาสินเชื่อที่อยู่อาศัย

การพิจารณาสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) มีข้อมูลจากแหล่งข้อมูลทั่วไป คือ

คำขอสินเชื่อ (CREDIT APPLICATION) เป็นแหล่งข้อมูลที่ได้มาโดยการกำหนดแนวทางของธนาคาร เพื่อให้ลูกค้าระบุถึงข้อเท็จจริงเกี่ยวกับตัวลูกค้าเอง เช่น ฐานะการสมรส อาชีพ รายได้ และอื่นๆ คำขอสินเชื่อเป็นสิ่งสำคัญในการพิจารณา เป็นจุดเริ่มต้นของความสัมพันธ์ระหว่างธนาคารกับลูกค้า ข้อมูลต่างๆ จึงจะต้องถูกต้องตรงกับความเป็นจริง เพื่อจะได้วิเคราะห์ว่าลูกค้ามีลักษณะต่างๆ เช่น แสดงรายได้ต่อเนื่อง อาชีพการทำงาน ภาระต่างๆ หรือ ลักษณะการประกอบธุรกิจและโครงสร้างของธุรกิจเป็นอย่างไร เป็นต้น พร้อมกับคำขอสินเชื่อนี้ ลูกค้าผู้ขอสินเชื่อจะต้องส่งมอบเอกสารดังนี้

2.3.3.1 กรณีผู้ขอสินเชื่อมีเงินเดือนประจำ ต้องแสดงเอกสารต่อไปนี้

1. สำเนาบัตรประชาชน, สำเนาทะเบียนบ้าน (ทุกหน้า) ใบเปลี่ยนชื่อ – นามสกุล (ถ้ามี) ทุกใบ รวมทั้งของคู่สมรส
2. หนังสือรับรองเงินเดือน Pay slip บัญชีที่เงินเดือนผ่าน
3. Statement ย้อนหลัง 6 เดือน บัญชีเงินฝากทุกเล่มบัญชีเงินฝากของสามี - ภรรยา
4. แสดงหลักฐานการออม เช่น โฉนดที่ดิน สลากออกสกิน กองทุน เป็นต้น
5. หนังสือรับรองการเสียภาษี ภงด.90 หรือ ภงด.91
6. ถ้ามีรายได้อื่นๆ ต้องแสดงหลักฐานรายได้จากทางอื่นให้ครบถ้วน

2.3.3.2 กรณีผู้ขอสินเชื่อเป็นนักธุรกิจ ต้องแสดงหลักฐานการมีรายได้จากธุรกิจ ดังนี้

1. กรณีมีเอกสารการจดทะเบียน พิจารณา/เช็คสลิปจากงบการเงินทะเบียนผู้ถือหุ้น, การเดินบัญชีของกิจการและผู้ขอสินเชื่อ ใบเสร็จซื้อขาย ภาพถ่ายกิจการ ฯลฯ
2. กรณีไม่มีเอกสารการจดทะเบียน พิจารณา/เช็คสลิปจากการออกเช็คยกยืมขมกิจการ สมุดบันทึกรายรับรายจ่าย ใบเสร็จการซื้อขาย การเดินบัญชีของผู้ขอสินเชื่อ ลักษณะการขายสด/เชื่อ ฯลฯ โดยยอดขายควรสัมพันธ์กับการเดินบัญชี (ขั้นตอนการขออนุมัติสินเชื่อบ้านบัวหลวงกล่าวถึงในภาคผนวก จ.)

ในการพิจารณาสินเชื่อของธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) หลังจากเกิดวิกฤตการณ์ทางการเงินปี 2540 หลักเกณฑ์ในการพิจารณาสินเชื่อมีความเข้มงวดมากขึ้น มีการระมัดระวังและรอบคอบมากขึ้น การพิจารณาให้ความสำคัญกับการวิเคราะห์เชิงปริมาณมากกว่าการวิเคราะห์เชิงคุณภาพโดยเน้น 3 ด้านหลัก ได้แก่ การวิเคราะห์ทางการเงิน (Financial Analysis) ธุรกิจและ อุตสาหกรรม (Industry) และการบริหารการจัดการ (Management) เน้นแนวโน้มธุรกิจ ความสามารถในการชำระหนี้ กระแสเงินสดของผู้ขอสินเชื่อเป็นหลัก มีการตรวจสอบข้อมูลเครดิตบูโรเพิ่มมากขึ้น เน้นหลักประกันค้ำประกันหนี้และมีสภาพคล่องเพื่อลดความเสี่ยงในระดับหนึ่ง การวิเคราะห์เชิงปริมาณโดยการวิเคราะห์งบดุล งบกำไรขาดทุน และอัตราส่วนทางการเงินมีการวิเคราะห์ในเชิงลึกโดยมีหลักและทฤษฎีเศรษฐศาสตร์ดังนี้

2.3.4 หลักหรือทฤษฎีเศรษฐศาสตร์ที่ใช้ในการพิจารณาสินเชื่อ

ข้อมูลที่ได้จากคำขอสินเชื่อและจากแหล่งข้อมูลอื่นๆ จะถูกนำมาใช้คำนวณค่าต่างๆ เพื่อประเมินระดับคุณค่าทางเครดิตของผู้ขอสินเชื่อ ซึ่งมีเกณฑ์สำหรับใช้เป็นเครื่องมือวัด ในการประเมินความเสี่ยงเพื่อตัดสินใจในการที่จะอนุมัติหรือปฏิเสธลูกค้าที่ขอสินเชื่ออยู่ 2 หลักการด้วยกันคือ 5 C's Credit และ 5 P's Credit¹⁵

1) หลักการ 5 C's Credit พิจารณาดังนี้

1. Character คุณสมบัติของผู้ขอสินเชื่อ เป็นประวัติและรายละเอียดส่วนตัวผู้ขอสินเชื่อ และพฤติกรรมทางด้านคุณภาพจิตใจ ความรับผิดชอบ ประสิทธิภาพ และพฤติกรรมของลูกค้า เช่น ความซื่อสัตย์ อุปนิสัย ซึ่งแสดงออกถึงความตั้งใจที่จะชำระหนี้ (Willing to pay) และจะมีผลต่อการชำระหนี้คืนธนาคาร เมื่อวิเคราะห์ได้ว่าผู้ขอสินเชื่อมีคุณสมบัติที่ดีแล้ว อัตราความเสี่ยงในด้านนี้สูญญกน้อยลง พิจารณาจากตารางที่ 2.4 โดยพิจารณาจาก

¹⁵ ชรินทร์ พิทยาวิวิธ. การบริหารสินเชื่อ สถาบันการเงินครบวงจร, พิมพ์ครั้งที่ 4, 2547.

ตารางที่ 2.4
ส่วนประกอบของการพิจารณา Character

พฤติกรรม	ข้อมูลพิจารณา	
	บุคคล	ธุรกิจ
ความรับผิดชอบ(Responsibility)	ประวัติการชำระหนี้	อุปนิสัยของฝ่ายบริหาร
	ความมั่นคงของที่อยู่อาศัย	ประวัติการชำระหนี้ของธุรกิจ
ความมั่นคง(Integrity)	ลักษณะของงานที่ทำ	ประวัติการถูกฟ้องร้อง
		การล้มละลาย
ความสม่ำเสมอต่อเนื่อง(Consistency)	การมีส่วนร่วมในบริการ	ฐานะของกิจการ-การเติบโต
	สาธารณะความเห็นของเพื่อน	นโยบายการชำระหนี้
	บ้านและผู้คุ้นเคย	วิธีการชำระหนี้

ที่มา : ชรินทร์ พิทยาวិวิธ. การบริหารสินเชื่อ สถาบันการเงินนครหลวง, พิมพ์ครั้งที่ 4, 2547.

2. Capacity คุณสมบัติของผู้ขอสินเชื่อทางด้านความสามารถในการหารายได้ให้พอที่จะชำระหนี้ (Ability to Pay) หรือ (Capacity to Pay) ซึ่งหมายความว่า ผู้ขอสินเชื่อจะสามารถนำรายได้มาชำระคืนเงินกู้ได้โดยถูกต้องตามที่ได้สัญญากับธนาคารไว้ ถือว่าเป็นปัจจัยที่สำคัญที่สุด ไม่หวังที่จะให้ผู้ขอสินเชื่อต้องขายหลักทรัพย์ที่จำนองไว้กับธนาคาร

การพิจารณาความสามารถในการหารายได้ของผู้ขอสินเชื่อ อาจแยกได้เป็นประเภทส่วนบุคคลและธุรกิจ ในกรณีที่เป็นบุคคล เจ้าหน้าที่ผู้พิจารณาสินเชื่อของธนาคารอาจจะต้องพิจารณาถึงพื้นฐานทางการศึกษา สุขภาพ ความชำนาญ อายุ และความมั่นคงของสถานที่ทำงานที่ผู้ขอสินเชื่อได้ทำงานอยู่ เป็นต้น พิจารณาจากตารางที่ 2.5

ตารางที่ 2.5

ส่วนประกอบของการพิจารณา Capacity

คุณสมบัติ	ข้อมูลที่พิจารณา	
	บุคคล	ธุรกิจ
รายได้ประจำ (Income)	เงินเดือนและรายได้อื่นๆ	ยอดขาย
ความสามารถในการหารายได้ (Earning Capacity)	ลักษณะของงานที่ทำในปัจจุบัน	กำไร
	พื้นฐานความรู้และความสามารถในการทำงาน, สุขภาพ, ความมั่นคงของ	ลักษณะและขนาดของธุรกิจ
	สถานที่ทำงาน, ความคิดก้าวหน้าในการทำงาน	ตัวแทน-สาขา
	ลักษณะหนี้	ลักษณะเดิมของบริการ
หนี้สินที่มีอยู่ (Existing Debt)		เครื่องมือทางการเงิน
รูปแบบการใช้จ่าย (Spending Pattern)	ฐานะการสมรสและขนาดของครอบครัว, ระดับการครองชีพ	นโยบายการบริหาร- การตลาด
		มูลเหตุ การชะงักของธุรกิจหนี้สิน
		ทั้งระยะสั้นและระยะยาว
		ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน

ที่มา : ชรินทร์ พิทยาวิจิ. การบริหารสินเชื่อ สถาบันการเงินนครหลวง. พิมพ์ครั้งที่ 4, 2547.

3. **Capital** ทรัพย์สินในส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ขอสินเชื่อหรือเงินทุนในส่วนของผู้ถือหุ้นซึ่งอาจประเมินชดเชยในกรณีที่ Character และ Capacity ไม่ค่อยดีนักได้ โดยพิจารณาจากการเก็บข้อมูลในบัญชีอย่างสม่ำเสมอ ทรัพย์สิน ได้แก่ บ้าน รถ เป็นต้น การลงทุน ได้แก่ ลงทุนในหุ้น พันธบัตร เป็นต้น เงินทุนในที่นี้หมายถึง ฐานะความมั่นคงทางการเงินของบุคคล หรือของธุรกิจ ซึ่งจะประกอบด้วยมูลค่าของสินทรัพย์ทั้งหมด หักด้วยหนี้สินต่างๆ จะได้เงินทุนของบุคคลใดบุคคลหนึ่ง พิจารณาจากตารางที่ 2.6

ตารางที่ 2.6

ส่วนประกอบของการพิจารณา Capital

คุณสมบัติ	ข้อมูลที่พิจารณา	
	บุคคล	ธุรกิจ
ทรัพย์สิน	ทรัพย์สินที่มีตัวตน	ทรัพย์สินที่มีตัวตนและไม่มีตัวตน
ทุนส่วนของผู้ถือหุ้น	และไม่มีตัวตน	ผลตอบแทนเงินทุนเจ้าหนี้ที่มีสิทธิเหนือทรัพย์สินส่วน
	ภาระจำนอง, จำนำ	ของเจ้าหนี้, มูลค่าทรัพย์สินปลอดภาระหนี้

ที่มา : ชรินทร์ พิทยาวิจิ. การบริหารสินเชื่อ สถาบันการเงินนครหลวง. พิมพ์ครั้งที่ 4, 2547.

4. Collateral ทรัพย์สินที่ผู้ขอสินเชื่อนำมาค้ำประกันหนี้สินเชื่อ เพื่อเป็นหลักประกันการชำระหนี้ในอนาคต ซึ่งนโยบายธนาคารพาณิชย์โดยทั่วไป ก่อนที่จะอนุมัติเงินสินเชื่อแต่ละราย มักจะมีนโยบายให้ผู้ขอสินเชื่อวางหลักทรัพย์เพื่อเป็นหลักประกันไว้กับธนาคาร เพื่อป้องกันการเสี่ยงต่อหนี้สูญที่อาจเกิดขึ้นได้ โดยปกติหลักทรัพย์ที่วางไว้กับธนาคารเพื่อเป็นหลักประกันนั้น ได้แก่ ที่ดิน อาคารโรงงาน และสิ่งปลูกสร้าง สิทธิการเช่า (ซึ่งเจ้าของยอมรับรู้ในเรื่องการโอนสิทธิ์) พิจารณาทำเลที่ตั้ง เส้นทางคมนาคมสะดวก ใกล้บริการสาธารณะ สิ่งอำนวยความสะดวก กรมธรรม์ประกันชีวิตที่มี Cash Surrender Value หุ่น และหุ้นของบริษัทที่มีฐานะการเงินมั่นคง และ พันธบัตรรัฐบาล การใช้บุคคลค้ำประกันอาจทำได้ หากผู้ค้ำประกันมีฐานะเป็นที่เชื่อถือของธนาคาร แต่ทั้งนี้ต้องได้รับความเห็นชอบจากธนาคารเป็นรายๆ ไป

5. Condition

เงื่อนไขต่างๆ ที่จะมีผลทำให้ฐานะของผู้ขอสินเชื่อเปลี่ยนแปลงไปในทางที่ดีขึ้นหรือเลวลงโดยมีปัจจัยที่พิจารณาดังนี้

- สภาพเศรษฐกิจ (Economic Condition) เช่น ภาวะเงินเฟ้อ เงินฝืด เงินตึง ระดับราคาสูงขึ้นหรือลดลง ตลาดเงินเปลี่ยนแปลงทำให้แหล่งเงินทุนในตลาดเงินมีมากขึ้นหรือน้อยลง การเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย การปรับนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล เป็นต้น ซึ่งธนาคารพาณิชย์ไม่เพียงแต่พิจารณาทางการเงินทางการเงินทางด้านการวิเคราะห์ฐานะการเงิน และการดำเนินงานของบริษัทเพียงอย่างเดียว มีการพิจารณาด้านสภาพเศรษฐกิจด้วย เนื่องจากสภาพเศรษฐกิจขึ้นอยู่กับความไม่แน่นอนของการหมุนเวียนของวัฏจักรเศรษฐกิจ ซึ่งอาจจะมีผลกระทบถึงการเปลี่ยนแปลงด้านเทคนิค การบริโภค ผลิตภัณฑ์ และวิธีการจำหน่ายสินค้า รวมทั้งการเปลี่ยนแปลงนโยบายของรัฐบาลที่จะเลิกควบคุมการส่งเสริมอุตสาหกรรม การเพิ่มอัตราภาษี และกฎข้อบังคับอื่นๆ เป็นต้น ซึ่งในที่สุดจะกระทบกระเทือนถึงความสามารถในการชำระหนี้ได้

- สถานการณ์ด้านการเมืองและนโยบายของรัฐบาล (Political Condition) เช่น การปฏิวัติ รัฐประหาร การจลาจล สถานการณ์ในประเทศเพื่อนบ้านและชายแดน ซึ่งอาจมีผลกระทบทำให้รัฐบาลขาดเสถียรภาพ กฎระเบียบและนโยบายบางอย่างของรัฐบาลที่อาจจำกัดหรือส่งเสริมให้เกิดการลงทุน การสั่งห้ามนำเข้าสินค้าบางประเภท การตั้งกำแพงภาษี นโยบายช่วยเหลือเกษตรกร ฯลฯ

- เงื่อนไขในธุรกิจหรืออุตสาหกรรมนั้นๆ (Business or Industry Condition) เช่น การแข่งขันในอุตสาหกรรมหรือธุรกิจ มีมากน้อยแค่ไหน ดัชนีระดับการแข่งขันมีมากหรือไม่ ขนาดและฐานะของผู้ขอสินเชื่อในอุตสาหกรรมหรือธุรกิจที่ทำอยู่นั้นเมื่อเปรียบเทียบกับคู่แข่ง

- เงื่อนไขเกี่ยวกับตัวผู้ขอสินเชื่อ (Company Condition) หมายถึง ผู้บริหารหรือทีมผู้บริหารมีความรู้ความสามารถพอที่จะคุมงานด้านต่างๆ ของกิจการให้ดำเนินไปได้ด้วยดี มีระบบและนโยบายในการบริหารงานและดำเนินงานดีพอและมีโครงการใหม่ๆ ที่จะทำให้งานก้าวหน้าและเจริญเติบโต

ซึ่งอุปสรรคเหล่านี้จะไม่สามารถควบคุมโดยธนาคารได้ ดังนั้น เพื่อป้องกันการเสี่ยงในด้านการปล่อยสินเชื่อซึ่งต้องเผชิญกับเงื่อนไขต่างๆ ซึ่งกระทบต่อ Character, Capacity และ Capital ธนาคารจึงควรจะต้องพิจารณาอย่างรอบคอบ โดยเฉพาะการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยที่เป็นสินเชื่อผ่อนชำระในระยะยาว

2) **หลักการ 5 P's Credit** เป็นเครื่องมือของธนาคารพาณิชย์ในการที่จะช่วยให้การตัดสินใจในการให้สินเชื่อเป็นไปอย่างรอบคอบโดยมีหลักการที่จะพิจารณา 5 ประการดังต่อไปนี้คือ

1. **People (ผู้ขอสินเชื่อ)** พิจารณาจากคุณสมบัติของผู้สินเชื่อโดยพิจารณาจากหลักสำคัญเดียวกับ Character ในหลักการวิเคราะห์ 5 C's Credit จากการติดต่อกับธนาคารจากความตั้งใจจริง และ ความสามารถในการชำระหนี้ โดยวิเคราะห์จาก bank statement ว่ามีพฤติกรรมเป็นเป็นอย่างไร เช่น ยอดเงินคงเหลือ เครดิตทางบัญชี เป็นต้น

2. **Purpose (วัตถุประสงค์การขอสินเชื่อ)** พิจารณาถึงวัตถุประสงค์ในการขอสินเชื่อกับธนาคาร เช่น บุคคลทั่วไปอาจจะมีความประสงค์ขอสินเชื่อไปเพื่อต่อเติมที่อยู่อาศัย ซื้อบ้านอยู่อาศัยและที่ดิน เพื่อการศึกษาต่อ เป็นต้น

3. **Payment (การชำระเงิน)** พิจารณาให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ว่าลูกค้าที่ขอสินเชื่อมีแผนการชำระหนี้อย่างไร และมีความเป็นไปได้เพียงใดซึ่งแต่เดิมมีการเชื่อกันว่าหลักประกันที่ดีและค้ำประกันจะเป็นการป้องกันความเสี่ยงภัยในการให้สินเชื่อเป็นอย่างดี ถึงแม้ว่าลูกหนี้จะมีปัญหาจนถึงขั้นฟ้องร้องบังคับคดีและขายทอดตลาดเพื่อให้ได้เงินมาชำระหนี้ก็ตาม แต่ในระยะเวลาประมาณ 20 ปีเศษที่ผ่านมา ความเชื่อดังกล่าวได้เปลี่ยนแปลงไปโดยลดความสำคัญทางด้านหลักประกันลงไปเรื่อยๆ จนปัจจุบันเพียงแค่เห็นว่าหลักประกันเป็นเพียงส่วนประกอบอย่างหนึ่งเท่านั้น การที่ลูกหนี้จะสามารถชำระหนี้และดอกเบี้ยให้แก่ธนาคารได้ ความสามารถในการหารายได้หรือความสามารถในการทำกำไร (Profitability) เป็นจุดสำคัญที่จะลดความเสี่ยงให้น้อยลง (Minimizing Risk) นั่นก็คือ ธนาคารจะได้รับชำระหนี้คืนมาพร้อมกับผลตอบแทนเป็นเงินลงทุนเป็นดอกเบี้ย

ในการให้สินเชื่อบุคคลทั่วไปซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นสินเชื่อเพื่อการบริโภค (Consumer Credit) ในแบบ Installment Loan คือ ระบบการผ่อนชำระ ธนาคารจะพิจารณาจากรายได้

คงเหลือของผู้ขอสินเชื่อในแต่ละเดือน (รายได้ประจำหักด้วยรายจ่าย) ซึ่งส่วนใหญ่จะถือเกณฑ์ 30-40 % ของรายได้ซึ่งถ้าต่ำกว่านี้ธนาคารจะปฏิเสธการให้สินเชื่อ

4. Protection (หลักประกัน) เป็นการพิจารณาการป้องกันความเสี่ยง ซึ่งแต่เดิมเป็นจุดสุดท้ายที่จะพิจารณาว่าสมควรจะอนุมัติหรือปฏิเสธการให้สินเชื่อ โดยคำนึงถึงความปลอดภัยเป็นสำคัญ โดยการนำเอา Payment และ Purpose มาเป็นหลักในการพิจารณา พร้อมด้วยปัจจัยแวดล้อมต่าง ๆ อาทิ คุณสมบัติส่วนตัวของผู้ขอสินเชื่อ และ/หรือผู้บริหาร ฐานะทางเครดิต และหลักประกันซึ่งจะเป็นตัวผ่อนคลายความเสี่ยง เป็นต้น นอกจากนี้ยังจะต้องพิจารณาไปถึงว่าในกรณีที่ลูกค้าไม่สามารถชำระหนี้ ลูกค้าจะสามารถเอาเงินจากที่อื่น เช่น ญาติพี่น้องมาชำระหนี้ให้เจ้าหน้าที่ได้หรือไม่ด้วย

5. Prospective (ความเจริญก้าวหน้าของกิจการ) เป็นการพิจารณาผลการดำเนินงานของกิจการที่ขอสินเชื่อซึ่งมีความสัมพันธ์กับสภาพเศรษฐกิจซึ่งมีการพิจารณาเช่นเดียวกับ Condition ในหลักการวิเคราะห์ 5'C Credit อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของกิจการ (Regards) และอัตราเสี่ยง (Risks) ของธนาคารและสถาบันการเงินที่จะให้สินเชื่อไป

2.3.5 ปัจจัยที่คาดว่าจะมีผลการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

จากแนวคิดที่กล่าวมาข้างต้นสามารถสรุปเป็นปัจจัยต่างๆที่คาดว่าจะมีผลต่อการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ได้ดังนี้

1. อัตราส่วนวงเงินที่ขอสินเชื่อต่อมูลค่าสินทรัพย์ (LTV) เป็นข้อมูลเชิงปริมาณ หมายถึง การนำปัจจัยด้านหลักประกัน (Collateral) และ หลักประกัน (Protection) มาพิจารณาร่วมกับวงเงินสินเชื่อที่มีการขออนุมัติ เพื่อหาวงเงินที่ขอสินเชื่อที่เหมาะสมกับมูลค่าสินทรัพย์ที่นำมาขอสินเชื่อ โดยคำนวณเป็นอัตราส่วนวงเงินที่ขอสินเชื่อต่อมูลค่าสินทรัพย์ดังนี้

$$LTV = \frac{Loan \times Factor}{CV}$$

เมื่อ LTV หมายถึง สัดส่วนวงเงินกู้ต่อราคาประเมิน

Loan หมายถึง วงเงินกู้ที่มีการขออนุมัติ

Factor¹⁶ หมายถึง ตัวแปรปัจจัยเสี่ยง จำแนกตามประเภทของสินเชื่อ ทั้งนี้สำหรับ
สินเชื่อที่อยู่อาศัยจึงใช้ตัวแปรปัจจัยเสี่ยง ร้อยละ 100

CV หมายถึง มูลค่าหลักประกันที่ได้จากการประเมิน

ตัวอย่าง ลูกค้าขอสินเชื่อเพื่อซื้อบ้านจากโครงการบ้านสุขสันต์ มูลค่าของหลักทรัพย์
ในที่นี้เป็นที่ดินที่นำมาเป็นหลักประกันมีมูลค่า 3,955,000 บาท วงเงินสินเชื่อที่ขออนุมัติคือ
3,000,000 บาท อัตราส่วนวงเงินที่ขอสินเชื่อต่อมูลค่าสินทรัพย์ (LTV) คือ 76%

2. รายได้ (INC) (หน่วย : ล้านบาทต่อเดือน) เป็นข้อมูลเชิงปริมาณ หมายถึง รายได้
ของผู้ขอสินเชื่อต่อเดือนในกรณีมีรายได้ประจำและธุรกิจส่วนตัวซึ่งรวมรายได้เสริมอื่นๆที่มี
หลักฐานด้วย โดยนำหลักการความสามารถในการชำระหนี้ Capacity และ Payment (การชำระ
เงิน) มาพิจารณาว่าผู้ขอสินเชื่อมีรายได้เพียงพอที่จะขอสินเชื่อหรือไม่

3. อัตราผ่อนชำระต่อรายได้ (RPYT) เป็นข้อมูลเชิงปริมาณ หมายถึง อัตราส่วน
ระหว่างอัตราผ่อนชำระต่อเดือน กับ รายได้ต่อเดือน โดยรายได้จะเป็นรายได้หลังหักค่าใช้จ่าย
และ อัตราผ่อนชำระจะคำนวณจากวิธี Amortization¹⁷ ซึ่งเป็นตัวแปรที่สะท้อนการพิจารณาใน
ด้านคุณสมบัติของผู้ขอสินเชื่อทางด้านความสามารถในการหารายได้ให้พอที่จะชำระหนี้
(Capacity to Pay) และการชำระเงิน (Payment) มาว่าผู้ขอสินเชื่อมีรายได้เพียงพอที่จะขอสินเชื่อ
ในวงเงินที่เหมาะสม มีความสามารถในการผ่อนชำระได้หรือไม่

ดังนี้

$$RPYT = \frac{\text{อัตราผ่อนชำระ}}{\text{รายได้}}$$

ตัวอย่าง ลูกค้าขอสินเชื่อเพื่อซื้อบ้านจากโครงการบ้านสุขสันต์ มูลค่าของหลักทรัพย์
ในที่นี้เป็นที่ดินที่นำมาเป็นหลักประกันมีมูลค่า 3,955,000 บาท วงเงินสินเชื่อที่ขออนุมัติคือ
3,000,000 บาท อัตราส่วนวงเงินที่ขอสินเชื่อต่อมูลค่าสินทรัพย์ (LTV) คือ 76% มีอัตราผ่อนชำระ
คือ 24,200 บาท รายได้เท่ากับ 115,000 บาท อัตราผ่อนชำระต่อรายได้เท่ากับ 21%

¹⁶Factor เป็นตัวปรับลดค่าของตัวแปรเพื่อสะท้อนระดับความเสี่ยง ถ้า Factor เท่ากับ
1 หรือ 100% แปลว่าไม่มีการปรับค่าความเสี่ยง ถือว่ากิจกรรมนี้มีความเสี่ยงต่ำมากๆ ถ้า Factor
มีค่าน้อยกว่า 1 แสดงว่ากิจกรรมนั้นมีความเสี่ยงสูงขึ้น

¹⁷ การผ่อนชำระเป็นงวดๆ หรือ การตัดจำหน่ายมูลค่าสินทรัพย์(ลูกหนี้) เป็นงวดๆ
สำหรับการผ่อนชำระ

4. **สัดส่วนเงินที่ต้องจ่ายต่อเงินออม (GAP)** เป็นข้อมูลเชิงปริมาณ หมายถึง สัดส่วนเปรียบเทียบระหว่างเงินที่ผู้ขอสินเชื่อต้องจ่ายในส่วนที่เหลือจากการขอสินเชื่อ เปรียบเทียบกับ เงินออม รวมกับเงินมัดจำ รวมเงินดาวน์ที่ได้ชำระแล้วของผู้ขอสินเชื่อ เพื่อนำมาพิจารณาว่าผู้ขอสินเชื่อสามารถจ่ายเงินส่วนที่เหลือจากเงินที่ขอสินเชื่อได้หรือไม่ ซึ่งเป็นตัวแปรที่สะท้อนการพิจารณาในด้านคุณสมบัติของผู้ขอสินเชื่อทางด้านเงินออมหรือพฤติกรรมในการออม รวมถึงเงินดาวน์ที่จ่ายไปแล้ว (Capital)

สูตรในการคำนวณ GAP เป็นดังนี้

ราคาซื้อขายหลักประกัน – วงเงินที่ขอสินเชื่อ แทนด้วย B

และให้ เงินมัดจำ + เงินดาวน์ที่ชำระแล้ว + เงินออมในบัญชี แทนด้วย C

ดังนั้น
$$GAP = \frac{B}{C}$$

ถ้าค่า $GAP \leq 1$ แสดงว่า ราคาซื้อขายหลักประกัน – วงเงินที่ขอสินเชื่อ $\leq$ (เงินมัดจำ + เงินดาวน์ที่ชำระแล้ว) + เงินออมในบัญชี

ถ้าค่า $GAP > 1$ แสดงว่า ราคาซื้อขายหลักประกัน – วงเงินที่ขอสินเชื่อ $>$ (เงินมัดจำ + เงินดาวน์ที่ชำระแล้ว) + เงินออมในบัญชี

ตัวอย่าง ลูกค้าขอสินเชื่อเพื่อซื้อบ้านจากโครงการบ้านสุขสันต์ มูลค่าของหลักทรัพย์ในที่นี้เป็นที่ดินที่นำมาเป็นหลักประกันมีมูลค่า 3,955,000 บาท วงเงินสินเชื่อที่ขออนุมัติคือ 3,00,000 บาท อัตราส่วนวงเงินที่ขอสินเชื่อต่อมูลค่าสินทรัพย์ (LTV) คือ 76% มีอัตราผ่อนชำระคือ 24,200 บาท รายได้เท่ากับ 115,000 บาท อัตราผ่อนชำระต่อรายได้เท่ากับ 21% เงินมัดจำรวมเงินดาวน์ที่ชำระแล้วคือ 300,000 บาท มีเงินออมเท่ากับ 800,000 บาท ได้ B เท่ากับ 955,000 บาท C เท่ากับ 1,100,000 บาท ดังนั้น GAP เท่ากับ 0.86 ซึ่งมีค่า $GAP \leq 1$ แสดงว่า ราคาซื้อขายหลักประกัน – วงเงินที่ขอสินเชื่อ $\leq$ (เงินมัดจำ + เงินดาวน์ที่ชำระแล้ว) + เงินออมในบัญชี ซึ่งผู้ขอสินเชื่อมีเงินเพียงพอกับส่วนต่างที่เหลือจากการขอสินเชื่อ

5. **อายุ (AGE)** (หน่วย : ปี) เป็นข้อมูลเชิงปริมาณ หมายถึง อายุของผู้ขอสินเชื่อ ณ ปีที่ขอสินเชื่อ นั้น โดยปกติเกณฑ์ในการขอสินเชื่อ โดยนำหลักการด้านคุณสมบัติผู้ขอสินเชื่อ Character และ People มาพิจารณาอายุของผู้ขอสินเชื่อ

6. **ระดับการศึกษา (EDU)** เป็นข้อมูลเชิงคุณภาพ หมายถึงระดับการศึกษาสูงสุดของผู้ขอสินเชื่อ โดยนำหลักการด้านคุณสมบัติผู้ขอสินเชื่อ Character และ People นำมาพิจารณาระดับการศึกษาของผู้ขอสินเชื่อ โดยแบ่ง 5 กลุ่มเป็น

กลุ่มที่ 1 น้อยกว่าหรือเท่ากับระดับ ม.6

กลุ่มที่ 2 ระดับอนุปริญญา

กลุ่มที่ 3 ระดับปริญญาตรี

กลุ่มที่ 4 ระดับปริญญาโท

กลุ่มที่ 5 อื่นๆ ที่อยู่นอกเหนือจากกลุ่ม 1-4

7. **อาชีพ(CARE)** เป็นข้อมูลคุณภาพ โดยดูอาชีพของผู้ขอสินเชื่อ ซึ่งนำหลักการด้านผู้ขอสินเชื่อ Character และ ผู้ขอเครดิต (People) เพื่อพิจารณาถึงลักษณะความมั่นคงของอาชีพ แบ่งออกเป็น 6 กลุ่มอาชีพดังนี้

กลุ่มที่ 1 ประกอบ ธุรกิจส่วนตัว

กลุ่มที่ 2 ประกอบอาชีพรับราชการ ข้าราชการพลเรือน และพนักงานรัฐวิสาหกิจ

กลุ่มที่ 3 เจ้าหน้าที่ตำรวจ/ทหาร

กลุ่มที่ 4 ครู/อาจารย์

กลุ่มที่ 5 พนักงานบริษัท

กลุ่มที่ 6 ลูกจ้างประจำ

กลุ่มที่ 7 อาชีพอื่นๆ ที่มีอยู่นอกเหนือจากกลุ่ม 1-5

8. **ตำแหน่งงาน (POSIT)** เป็นข้อมูลเชิงคุณภาพ โดยนำหลักการด้านผู้ขอสินเชื่อ Character และ ผู้ขอเครดิต (People) มาพิจารณาถึงตำแหน่งหน้าที่การงาน ความมั่นคง สามารถแบ่งเป็น 3 กลุ่ม ประกอบด้วย

กลุ่มที่ 1 คือ ผู้บริหารระดับสูงขององค์กร เช่น กรรมการผู้จัดการใหญ่ กรรมการผู้จัดการ พ.ต.อ. พ.อ.อ. หัวหน้าภาควิชา ผู้อำนวยการ ข้าราชการซี 8 ขึ้นไป เจ้าของกิจการ

กลุ่มที่ 2 คือ ผู้บริหารระดับกลาง เช่น ผู้ช่วยผู้จัดการ พ.ต.อ. พ.อ. วิศวกรระบบงาน ผู้จัดการฝ่าย เป็นต้น และ ในระดับผู้บริหารระดับต้น เช่น หัวหน้าศูนย์ รองหัวหน้ากอง รองผู้จัดการสาขา เศรษฐกร พนักงานขาย จ.ส.อ.ลูกจ้างประจำ เภรณญิก พนักงานสินเชื่อ ช่างเทคนิค พนักงานบัญชี เป็นต้น

กลุ่มที่ 3 ตำแหน่งอื่นๆที่มีอยู่นอกเหนือจากกลุ่ม 1-2

9. **สภาพภาพสมรส(MS)**เป็นข้อมูลเชิงคุณภาพโดยนำหลักการด้านผู้ขอสินเชื่อ Character และ ผู้ขอเครดิต (People) รวมไปถึงรายได้ให้พอที่จะชำระหนี้ (Capacity to Pay)ซึ่ง

ในแต่ละกลุ่มจะมีการค่าใช้จ่ายที่มีผลต่อการชำระหนี้ที่แตกต่างกันมาพิจารณาสามารถแบ่งได้เป็น 4 กลุ่มดังนี้

กลุ่มที่ 1 ผู้ขอสินเชื่อมีสถานภาพโสด

กลุ่มที่ 2 ผู้ขอสินเชื่อมีสถานภาพสมรส ทั้งจดทะเบียนและไม่จดทะเบียน

กลุ่มที่ 3 ผู้ขอสินเชื่อมีสถานภาพหย่าร้าง

กลุ่มที่ 4 อื่นๆ ที่อยู่นอกเหนือจากกลุ่ม 1-3

10. **อายุงาน(EXP)** (หน่วย : ปี) เป็นข้อมูลเชิงปริมาณ โดยนับอายุงานเริ่มจากวันที่ทำงานวันแรกจนถึงปัจจุบัน โดยนำหลักการ Character และ ผู้ขอเครดิต (People) มาพิจารณาถึงความมั่นคงในอาชีพจากอายุงาน

11. **ทรัพย์สิน(AS)** (หน่วย: ล้านบาท) เป็นข้อมูลเชิงปริมาณ โดยรวมมูลค่าทรัพย์สินนอกเหนือ จากเงินออมทั้งหมดที่ปลอดภาระหนี้ ทั้งสังหาริมทรัพย์ และอสังหาริมทรัพย์ เช่น โฉนดที่ดิน บ้าน คอนโดมิเนียม รถยนต์ เป็นต้น โดยนำหลักการด้านทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ขอสินเชื่อ (Capital) มาพิจารณา

12. **ทิศทางนโยบายการให้สินเชื่อ (nature)** เป็นข้อมูลเชิงคุณภาพ เพื่อพิจารณาทิศทางนโยบายการให้สินเชื่อของธนาคารและสภาพเศรษฐกิจในแต่ละปีทั้งหมด 5 ปีเพื่อพิจารณาว่าในแต่ละปีธนาคารได้อนุมัติสินเชื่อเป็นสัดส่วนอย่างไร โดยแบ่งกลุ่มจากปีที่ขออนุมัติตั้งแต่ปี 2546 – 2550 แบ่งเป็น 5 กลุ่มดังนี้

กลุ่มที่ 1 ปี 2546

กลุ่มที่ 2 ปี 2547

กลุ่มที่ 3 ปี 2548

กลุ่มที่ 4 ปี 2549

กลุ่มที่ 5 ปี 2550

สำหรับสมมติฐานเกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างการได้รับอนุมัติ หรือ ไม่ได้รับการอนุมัติสินเชื่อที่อยู่อาศัย กับ ตัวแปรทั้ง 12 ตัว ดังที่กล่าวมาบนนี้ จะกล่าวในรายละเอียดในบทที่ 3