

ปัจจัยที่ส่งผลต่อจำนวนเงินคงค้างชำระหนี้เงินกู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของลูกค้าที่ขอ
ประนอมหนี้กับธนาคารอาคารสงเคราะห์

Factors Affecting the Outstanding Mortgage Debt of Customers Requesting a Compromise
Settlement with Government Housing Bank

นภดล อังคนาวิตัลย์¹ และ บุญเลิศ จิตรมณีโรจน์²

¹หลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต กลุ่มวิชาการเงิน มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย, E-mail: noppadol.a@ghb.co.th

²อาจารย์ประจำ คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย, E-mail: boonlert_jit@utcc.ac.th

บทคัดย่อ

การศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อจำนวนเงินคงค้างชำระหนี้เงินกู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของลูกค้าที่ขอประนอมหนี้กับธนาคารอาคารสงเคราะห์ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ธนาคารมีข้อมูลใช้ในการบริหารจัดการ และลดความเสี่ยงที่จะเกิดการค้างชำระหนี้ได้อย่างเหมาะสม ทั้งในส่วนของกระบวนการดำเนินการ และแนวทางการแก้ไขปัญหา รวมถึงสามารถหามาตรการรองรับ และป้องกันเพื่อให้ธนาคารมีคุณภาพสินเชื่อของทั้งพอร์ตโพลีอิตีที่ได้มากขึ้น ผู้วิจัยทำการเก็บรวบรวมข้อมูลโดยใช้แบบสอบถามจากกลุ่มลูกหนี้ที่เข้ามาขอประนอมหนี้ที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จำนวน 200 ชุด ซึ่งผู้วิจัยได้รับแบบสอบถามกลับมาเป็นจำนวน 180 ชุด ข้อมูลที่ได้นำมาวิเคราะห์สถิติเชิงพรรณนา และสถิติเชิงอนุมาน โดยใช้สถิติในการวิเคราะห์ข้อมูลคือ ค่าร้อยละ ค่าเฉลี่ย ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน สถิติ Independent T-test การวิเคราะห์ความแปรปรวนแบบทางเดียว (One-way Analysis of Variance: One-way ANOVA) การหาค่าสหสัมพันธ์โดยวิธีการของเพียร์สัน (Pearson Correlation) และเทคนิคการวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณ (Multiple Regression Analysis)

ผลการศึกษา พบว่า (1) อายุ จำนวนสมาชิกในครอบครัว รายจ่ายเฉลี่ยต่อเดือน รายได้สุทธิต่อเดือน อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (DSCR) จำนวนเงินที่ต้องผ่อนชำระในแต่ละงวด มูลค่าหลักประกันที่ใช้ขอสินเชื่อ และมูลเหตุที่เกิดจากตัวลูกหนี้ด้านมีรายได้ลดลง มีความสัมพันธ์เชิงเส้นตรงกับจำนวนหนี้คงค้างเงินกู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 โดยทั้ง 8 ปัจจัยสามารถอธิบายความผันแปรของจำนวนหนี้คงค้างเงินกู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยได้ 69.0% และ (2) อายุ จำนวนสมาชิกในครอบครัว อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (DSCR) จำนวนเงินที่ต้องผ่อนชำระในแต่ละงวด มูลเหตุที่เกิดจากตัวลูกหนี้ด้านการนำเงินไปใช้ผิดวัตถุประสงค์ และตัวแปรดัมมี่แสดงอิทธิพลของภูมิภาคของหลักประกันในกรุงเทพฯและปริมณฑล มีความสัมพันธ์เชิงเส้นตรงกับสัดส่วนของจำนวนหนี้คงค้างต่อยอดหนี้ทั้งหมด อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 โดยทั้ง 6 ปัจจัยสามารถอธิบายความผันแปรของจำนวนหนี้คงค้างเงินกู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยได้ 64.7%

คำสำคัญ: สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย, ปรับปรุงโครงสร้างหนี้, หนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้, ประนอมหนี้

ABSTRACT

This paper studies factors affecting housing debt outstanding of customers who request a compromise settlement with Government Housing Bank. The purpose of this study is to provide the bank with information for debt administration and credit risk reduction which could potentially lead to preventive methods for bad debts and portfolio improvement overall. To conduct the research, the author analyzed 180 answered questionnaires using both descriptive and inferential statistical methods to find percentages, means, standard deviations, independent T-test, One-way Analysis of Variance: One-way ANOVA, Pearson Correlation, and Multiple Regression Analysis.

The findings show that (1) age, number of family members, average monthly expense, total income, debt service coverage ratio (DSCR), monthly installment, collateral value, and a factor resulting from borrower's decreased income are linearly correlated to the amount of housing debt outstanding, statistically significant at 0.05 level. These 8 factors can explain 69.0% of variation to the amount of debt outstanding. (2) age, number of family members, debt service coverage ratio (DSCR), monthly installment, a factor resulting from borrower's misspending, and a dummy variable representing the regional influence of the collateral being in Bangkok metropolitan region are linearly correlated, statistically significant at 0.05 level, to the ratio of debt outstanding to total debt. These 6 factors can explain 64.7% of the amount of debt outstanding variation

Keywords: Mortgage Loan, Debt Restructuring, Non-Performing Loan, Compromise

1. บทนำ

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) จัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการสินเชื่อด้านที่อยู่อาศัย ซึ่งในปัจจุบันสถาบันการเงินที่ให้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยนี้มีจำนวนมากมาย เนื่องจากที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยที่มีความจำเป็นต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์เป็นอย่างมาก ทำให้เป็นโอกาสของสถาบันการเงินในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยใหม่เพิ่มมากขึ้น จึงเกิดสภาพสถานการณ์การแข่งขันในตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Mortgage loan) ที่มีแนวโน้มสูงขึ้น ส่งผลให้มาตรฐานการให้สินเชื่อผ่อนปรนลง นอกจากนี้ยังพบสัญญาณการเก็งกำไรที่อยู่อาศัยที่ไม่ใช่ซื้อเพื่ออยู่อาศัย โดยหวังผลตอบแทนการลงทุน ขณะที่สถาบันการเงินมีการแข่งขันกันอย่างรุนแรงขึ้น โดยหย่อนเกณฑ์มาตรฐานให้ต่ำลง และยอมรับความเสี่ยงจากการปล่อยสินเชื่อที่มากขึ้น นอกจากนี้ คุณภาพของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยยังมีคุณภาพที่ด้อยลงต่อเนื่อง

สำหรับธนาคารอาคารสงเคราะห์มีพันธกิจ “ทำให้คนไทยมีบ้าน” โดยมีเป้าหมายในการดำเนินการตามพันธกิจด้านจำนวนสินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ และจำนวนสินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่วงเงินไม่เกิน 2 ล้านบาทต่อราย ซึ่งเป็นกลุ่มผู้ที่มีรายได้น้อยถึงปานกลาง ทำให้มีโอกาสที่จะเกิดสินเชื่อด้อยคุณภาพ (NPL) จำนวนมาก อีกทั้งต้องมีการบริหารงานในด้านสินเชื่อคุณภาพ ทำให้ธนาคารฯ ต้องกำหนดกลยุทธ์ และมาตรการรองรับทั้งในด้านการปล่อยสินเชื่อใหม่ และการควบคุมคุณภาพสินเชื่อ ธนาคารจึงมีการบริหารจัดการตั้งแต่ต้นน้ำ ซึ่งก็คือกระบวนการอนุมัติสินเชื่ออย่างรัดกุม เช่น ธนาคารมีการใช้ Credit Scoring Model (Application Scoring) เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อรายย่อยของธนาคาร ซึ่งเป็นการบริหารความเสี่ยงทางด้านเครดิต (Credit Risk) ที่เกิดจากการที่คู่สัญญา (Counterparty) ของธนาคาร ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อตกลงในสัญญาที่ได้ตกลงร่วมกัน ทำให้ไม่สามารถชำระหนี้เมื่อครบกำหนด โดยธนาคารได้ตระหนักถึงความสามารถในการชำระหนี้ของลูกค้าในแต่ละรายให้สอดคล้องกับความสามารถของลูกค้าเอง มีการทบทวนและปรับปรุงนโยบายและกระบวนการที่เกี่ยวข้องกับการ

อนุมัติสินเชื่อของธนาคาร จนถึงกระบวนการติดตามดูแลสินเชื่อหลังการอนุมัติโดยสม่ำเสมออย่างรัดกุม ซึ่งหากลูกค้ามีแนวโน้มที่จะไม่สามารถชำระเงินคืนตามเงื่อนไขได้ ธนาคารจะมีมาตรการประนอมหนี้หรือปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามความสามารถของลูกค้า เพื่อเป็นการลดภาระของลูกค้า และลดความเสี่ยงจากการผิดนัดชำระหนี้ของลูกค้า โดยยังคงตระหนักถึงความสำคัญของลูกค้าที่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง

ด้วยเหตุผลที่กล่าวมาจะเห็นว่าปัญหาของการค้างชำระหนี้เงินให้สินเชื่อจนเกิดเป็นสินเชื่ออยู่คุณภาพ นอกจากจะเกิดผลเสียแก่ลูกค้าในแง่ของการถูกยึดทรัพย์สินขายทอดตลาดแล้ว ธนาคารยังต้องมีการเสียค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการหนี้เสีย ซึ่งทำให้มีต้นทุนการดำเนินการที่เพิ่มขึ้น รวมไปถึงการตั้งสำรองหนี้สงสัยจะสูญที่เพิ่มมากขึ้น ส่งผลต่อกำไรของธนาคาร และทำให้ธนาคารไม่บรรลุเป้าหมายตามที่กำหนดได้ ผู้วิจัยจึงมีความสนใจที่จะศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อการค้างชำระหนี้เงินกู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย เพื่อให้ธนาคารมีข้อมูลใช้ในการบริหารจัดการ และลดความเสี่ยงได้อย่างเหมาะสม รวมถึงหามาตรการรองรับ และป้องกันเพื่อให้ธนาคารมีคุณภาพสินเชื่อที่ดีได้มากขึ้น

2. วัตถุประสงค์การวิจัย

1. เพื่อศึกษาสถานภาพทั่วไปเกี่ยวกับลูกหนี้ที่ค้างชำระหนี้เงินกู้ที่เข้ามาขอประนอมหนี้กับธนาคาร
2. เพื่อศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อการเกิดหนี้ค้างชำระของลูกหนี้ที่ขอประนอมหนี้
3. เพื่อเสนอแนะแนวทางในการแก้ไขปัญหา และมาตรการรองรับ รวมถึงการบริหารจัดการกลุ่มลูกหนี้ที่ค้างชำระหนี้ได้อย่างเหมาะสม

3. กรอบแนวคิดในการวิจัย



4.1 ทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

แนวคิดเกี่ยวกับหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (Non-Performing Loan: NPL)

สินเชื่อหมายถึงเงินที่สถาบันการเงินให้กู้ยืมแก่บุคคลหรือนิติบุคคล โดยมีข้อสัญญาผูกพันที่ผู้กู้จะต้องชำระคืนดอกเบี้ยและเงินต้นให้กับผู้ให้กู้ ซึ่งโดยทั่วไปการที่สถาบันการเงินจะให้เงินกู้ยืมแก่ลูกหนี้ นั้น จะใช้หลักของนโยบาย 6 C's [1] ในการพิจารณา ซึ่งประกอบด้วย

1. คุณสมบัติของตัวลูกค้าผู้ขอสินเชื่อ (Characteristic หรือ Credit Reputation) เป็นคุณลักษณะหรือวินัยในการใช้และการชำระสินเชื่อในอดีต ซึ่งบอกลถึงการรักษาสัญญาในการใช้สินเชื่อ ซึ่งคุณลักษณะในปัจจุบันนี้ก็ได้อาจมาจากรายงานของเครดิตบูโร

2. ความสามารถในการชำระหนี้สิน (Capacity) คือ ความสามารถในการจ่ายชำระหนี้สิน พิจารณาจากรายได้ที่เพียงพอในการชำระหนี้ของผู้ขอสินเชื่อ หน้าที่การงาน อายุการทำงาน ความสามารถของผู้ขอสินเชื่อที่จะสามารถชำระหนี้ได้ในระยะเวลาที่กำหนดไว้

3. ทุนของกิจการ (Capital) คือ เงินทุนหรือสินทรัพย์หรือเงินฝากของผู้ขอสินเชื่อ แม้ว่าเงินทุนหรือสินทรัพย์หรือเงินฝากจะไม่ใช่แหล่งเงินที่สถาบันการเงินคาดหวังว่าจะได้รับการชำระจากแหล่งเงินเหล่านี้ก็ดี แต่แหล่งเงินทุนนี้จะเป็แหล่งเงินสำรองสำหรับการชำระหนี้ของผู้กู้ในกรณีเกิดปัญหาเกี่ยวกับรายได้ของผู้กู้ขึ้น

4. สภาพแวดล้อมทั่วไป (Conditions) คือ ปัจจัยที่เป็นเงื่อนไขอื่นที่มีผลกระทบต่อรายได้ อาชีพ หรือเงื่อนไขในการกู้ เช่น ภาวะเศรษฐกิจ นโยบายของรัฐบาล การเมือง กฎหมาย ระบบภาษี ดินฟ้าอากาศ ปัญหาวัตถุดิบ ปัญหาแรงงาน การเปลี่ยนแปลงเทคโนโลยี เป็นต้น

5. หลักประกันหรือหลักทรัพย์ที่ใช้ค้ำประกัน (Collateral) คือ หลักประกันที่เป็นทรัพย์สิน ซึ่งผู้กู้จะนำมาจำนำหรือจำนองเพื่อให้สถาบันการเงินมีความมั่นใจและลดความเสี่ยง หากผู้ขอสินเชื่อไม่ชำระหนี้ตามกำหนดก็สามารถนำมาขายทอดตลาดได้ตามที่กฎหมายกำหนด

6. พิจารณาการควบคุมถึงการดำเนินงาน (Control) เป็นการพิจารณาถึงการดำเนินงานที่มีประสิทธิภาพของผู้กู้ ไม่ใช่ว่าผู้กู้ทุกคนจะมีระบบการเงินและการบริหารงานภายในที่ดี เช่น บริหารแบบครอบครัว ซึ่งอาจจะทำได้ดีในธุรกิจหนึ่งแต่ธุรกิจหนึ่งอาจจะทำได้ไม่ดีเท่าที่ควรก็ได้ ซึ่งอาจก่อให้เกิดปัญหาทางการเงินแก่ผู้ให้กู้ได้

แนวคิดเกี่ยวกับมูลเหตุของการค้างชำระหนี้

1. มูลเหตุที่เกิดจากปัจจัยภายนอก ได้แก่ ปัจจัยที่ไม่สามารถควบคุมได้ หากปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงย่อมส่งผลกระทบต่อตัวลูกหนี้ได้

2. มูลเหตุที่เกิดจากปัจจัยภายในซึ่งส่วนใหญ่เป็นปัจจัยที่เกิดขึ้นภายในธนาคารที่เป็นผู้ปล่อยสินเชื่อเอง และสามารถควบคุมการเปลี่ยนแปลงได้

3. มูลเหตุที่เกิดจากตัวลูกหนี้ เช่น การที่ลูกหนี้นำเงินไปใช้ผิดวัตถุประสงค์ของการกู้ยืม การย้ายถิ่นที่อยู่ การเปลี่ยนงาน การถูกเลิกจ้างงาน ลูกหนี้ถึงแก่กรรมหรือเจ็บป่วยเรื้อรัง ทุพพลภาพ สภาพครอบครัว หย่าร้าง เป็นต้น

4.2 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

เกรียงไกร จิรกุลพรชัย [2] ศึกษาปัจจัยที่ทำให้เกิดหนี้ค้างชำระของสินเชื่อที่อยู่อาศัยในแต่ละระดับ LTV: กรณีศึกษา ธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง พบว่า ทุกปัจจัย ได้แก่ อายุ สถานภาพ การศึกษา อาชีพ รายได้ การผ่อนชำระต่อ

เดือน debt burden และจำนวนผู้กู้มีผลต่อการเกิดหนี้ค้างชำระ ส่วนปัจจัยด้านรายได้จะมีผลต่อการเกิดหนี้ค้างชำระมากที่สุด จะพบในทุกระดับ LTV ซึ่งสอดคล้องตามหลักการวิเคราะห์ 6C's Credit ในด้าน Capacity

นันทวธ สุทธิเนียม [3] ศึกษาพฤติกรรมการใช้จ่ายของพนักงานธนาคารที่กู้ยืมเงินสวัสดิการ กรณีศึกษา: พนักงานธนาคารนครหลวงไทย จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่ วิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้สมการถดถอยเชิงพหุ เพื่อหาปัจจัยที่มีผลต่อการใช้จ่ายและหนี้สินคงค้าง พบว่า รายได้และอายุมีอิทธิพลในทางบวก ส่วนเพศและอายุงานมีอิทธิพลในทางลบ โดยรายได้เป็นปัจจัยสำคัญที่กำหนดหนี้สินคงค้าง อายุงานที่เพิ่มขึ้นจะทำให้หนี้สินคงค้างลดลง

ทับทิม แก้ววันนา [4] ศึกษาแนวทางในการลดหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPL) ของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย สำนักงานเขตมหาสารคาม พบว่า ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความสำเร็จของการแก้ไขปัญหาการลดหนี้คือ เทคโนโลยี ซึ่งเป็นเครื่องมือในการติดตาม ทวงถามหนี้ และการชำระหนี้ สาเหตุสำคัญที่ทำให้เกิดหนี้ NPL คือ ลูกหนี้ที่มีภาระค่าใช้จ่ายในครอบครัวสูง และนำเงินไปใช้ผิดวัตถุประสงค์ การขยายระยะเวลาการชำระหนี้เป็นทางออกของปัญหาที่ลูกหนี้เคยปฏิบัติ

5. การดำเนินการวิจัย

การวิจัยนี้เป็นการศึกษาเชิงปริมาณ (Quantitative Research) โดยมีวิธีวิจัยในรูปแบบเชิงสำรวจ (Survey Research) ซึ่งเก็บรวบรวมข้อมูลโดยใช้แบบสอบถามจากกลุ่มลูกหนี้ที่เข้ามาขอประนอมหนี้ที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยจะทำการเก็บตัวอย่างจำนวน 200 ราย ผู้วิจัยทำการสุ่มตัวอย่างโดยไม่ใช้ความน่าจะเป็น (Nonprobability Sampling) แบบบังเอิญ (Accidental Sampling) โดยส่งแบบสอบถามทางพนักงานรับส่งเอกสารไปตามภูมิภาคต่างๆ และเก็บแบบสอบถามจากทางลูกค้าที่เข้ามาที่สำนักงานใหญ่ ซึ่งผู้วิจัยได้รับแบบสอบถามกลับมาเป็นจำนวน 180 ชุด โดยแบบสอบถามที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้มี 5 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 เป็นคำถามเกี่ยวกับข้อมูลคุณสมบัติลูกหนี้ (Characteristic) จำนวน 6 ข้อ

ส่วนที่ 2 เป็นคำถามเกี่ยวกับข้อมูลความสามารถในการชำระหนี้คืน (Capacity) จำนวน 5 ข้อ

ส่วนที่ 3 เป็นคำถามเกี่ยวกับข้อมูลหลักประกันที่ใช้ในการค้ำประกัน (Collateral) จำนวน 3 ข้อ

ส่วนที่ 4 เป็นคำถามเกี่ยวกับข้อมูลด้านมูลเหตุของการค้างชำระหนี้ ได้แก่ มูลเหตุที่เกิดจากปัจจัยภายนอกจำนวน 4 ข้อ มูลเหตุที่เกิดจากปัจจัยภายใน จำนวน 3 ข้อ และมูลเหตุที่เกิดจากตัวลูกหนี้ จำนวน 9 ข้อ ซึ่งเป็นแบบสอบถามมาตราส่วนประมาณค่า (Rating Scale) โดยมีคำตอบให้เลือก 5 ระดับ ตามแนวทางของลิเกิร์ต (Likert, 1961)

ส่วนที่ 5 เป็นคำถามเกี่ยวกับจำนวนหนี้คงค้างสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจำนวน 2 ข้อ

ผู้วิจัยนำแบบสอบถามไปทำการตรวจสอบความเชื่อมั่น (Reliability) เพื่อให้ได้แบบสอบถามที่สามารถตอบวัตถุประสงค์และเป้าหมายของการวิจัย โดยทำการทดลองเก็บข้อมูล (Try-Out) กับลูกค้ากลุ่มอื่น จำนวน 30 ชุด และนำผลของข้อมูลเฉพาะที่มีการวัดแบบมาตราส่วนประมาณค่า (Rating Scale) มาหาค่าความเชื่อมั่น โดยใช้สูตรสัมประสิทธิ์แอลฟาของครอนบาค (Cronbach, 1974 อ้างถึงใน อภินันท์ จันตะณี [5]) ได้ค่าสัมประสิทธิ์ความเชื่อมั่น (reliability coefficient) เท่ากับ 0.89

สำหรับสถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูลในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ ได้แก่ สถิติเชิงพรรณนา คือค่าร้อยละ (Percentage) ค่าเฉลี่ย (mean) ค่าความเบี่ยงเบนมาตรฐาน (Standard Deviation: S.D.) และสถิติเชิงอนุมานใช้สถิติ Independent T-test การวิเคราะห์ความแปรปรวนแบบทางเดียว (One-way Analysis of Variance: One-way ANOVA)

ค่าสหสัมพันธ์โดยวิธีการของเพียร์สัน (Person Correlation) และเทคนิคการวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณ (Multiple Regression Analysis) โดยในงานวิจัยนี้จะทำการคัดเลือกสมการถดถอยที่ดีที่สุดจาก 4 วิธีการ ได้แก่

1. วิธีการนำตัวแปรเข้าทั้งหมด (Enter Regression)
2. วิธีการจัดตัวแปรแบบถอยหลัง (Backward Elimination)
3. วิธีการสร้างสมการถดถอยแบบขั้นบันได (Stepwise Regression)
4. วิธีการเลือกแบบก้าวหน้า (Forward Selection)

โดยมีเกณฑ์ในการคัดเลือกสมการถดถอยที่เหมาะสม ดังนี้

1. ค่าสัมประสิทธิ์การตัดสินใจ (R^2)
2. ค่าสัมประสิทธิ์การตัดสินใจที่ปรับแล้ว (Adjusted R^2)
3. ค่าความคลาดเคลื่อนมาตรฐานของการประมาณค่า (Standard Error of Estimate or Root Mean Square Error แทนด้วย RMSE)

6. ผลการวิจัย

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นเพศหญิงมากกว่าเพศชาย (ร้อยละ 53.33 และร้อยละ 46.67 ตามลำดับ) โดยมีอายุเฉลี่ย 39 ปี ส่วนใหญ่มีการศึกษาระดับปริญญาตรี (ร้อยละ 48.33) และสมรส/อยู่ด้วยกัน (ร้อยละ 67.22) โดยมีอาชีพข้าราชการ/พนักงานรัฐวิสาหกิจ (ร้อยละ 58.33) และมีสมาชิกในครอบครัวเฉลี่ย 2 คน มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 19,226.41 บาท รายจ่ายเฉลี่ยต่อเดือน 11,341.92 บาท มีรายได้สุทธิเฉลี่ยต่อเดือน 7,884.49 บาท โดยมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (DSCR) เฉลี่ย 2.02 เท่า ระยะเวลาในการผ่อนชำระโดยเฉลี่ย 354.64 เดือน หรือประมาณ 30 ปี จำนวนเงินที่ต้องผ่อนชำระในแต่ละงวดเฉลี่ย 5,802.22 บาท โดยได้รับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้โดยเฉลี่ย 6.67% ต่อปี และระยะเวลาในการค้างชำระหนี้เงินกู้โดยเฉลี่ย 29.55 เดือน หรือประมาณ 2 ปี 6 เดือน

มูลค่าหลักประกันของผู้ตอบแบบสอบถามโดยเฉลี่ย 1,400,089 บาท โดยหลักประกันส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยแนวราบ เช่น บ้านและที่ดิน ทาวน์เฮาส์ เป็นต้น (ร้อยละ 96.67) และตั้งอยู่ในต่างจังหวัดมากกว่ากรุงเทพและปริมณฑล (ร้อยละ 88.67)

ผู้ตอบแบบสอบถามมีความคิดเห็นต่อมูลเหตุของการค้างชำระหนี้ในระดับมากที่สุด 3 ด้าน ได้แก่ (1) มูลเหตุที่เกิดจากปัจจัยภายนอก: ภาวะเศรษฐกิจมีผลต่อการค้างชำระหนี้ในระดับมากที่สุด รองลงมาคือ นโยบายของรัฐบาล เช่น การควบคุมราคา ความสงบเรียบร้อยของบ้านเมือง เป็นต้น ค่านิยมและเทคโนโลยีที่เปลี่ยนแปลง และภัยธรรมชาติหรือเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นโดยไม่คาดคิด ตามลำดับ (2) มูลเหตุที่เกิดจากปัจจัยภายใน: การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยมีผลต่อการค้างชำระหนี้ในระดับมากที่สุด รองลงมาคือ การประเมินราคาหลักทรัพย์ที่ไม่เหมาะสม ระบบการติดตามและควบคุมหนี้ของธนาคารไม่มีประสิทธิภาพ ตามลำดับ (3) มูลเหตุที่เกิดจากตัวลูกหนี้: การมีรายได้ลดลง มีผลต่อการค้างชำระหนี้ในระดับมากที่สุด รองลงมาคือ การเปลี่ยนงาน การถูกเลิกจ้าง การมีหนี้สินภายนอกมาก การเจ็บป่วย ธุรกิจไม่ประสบผลสำเร็จ มีการนำเงินไปใช้ผิดวัตถุประสงค์ การย้ายที่อยู่ และมีปัญหาทางด้านครอบครัวและประสบอุบัติเหตุ ตามลำดับ

ข้อมูลด้านจำนวนหนี้คงค้างเงินกู้ พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถาม 180 ราย มียอดเงินกู้โดยเฉลี่ย 989,867.78 บาท จำนวนหนี้คงค้างเงินกู้โดยเฉลี่ย 779,101 บาท โดยคิดเป็นสัดส่วนของจำนวนหนี้คงค้างต่อยอดหนี้ทั้งหมด 80.36%

ผลการทดสอบสมมติฐาน

สมมติฐานที่ 1 คุณสมบัติลูกหนี้มีผลต่อจำนวนเงินคงค้างชำระหนี้เงินกู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของลูกหนี้ที่ขอประนอมหนี้กับธนาคารอาคารสงเคราะห์

จำนวนสมาชิกในครอบครัวมีความสัมพันธ์กับจำนวนหนี้คงค้างเงินกู้ อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 โดยครอบครัวที่มีจำนวนสมาชิกมากจะมีจำนวนหนี้คงค้างเงินกู้น้อย และอายุ ระดับการศึกษา อาชีพ จำนวนสมาชิกในครอบครัวมีความสัมพันธ์กับสัดส่วนของจำนวนหนี้คงค้างต่อยอดหนี้ทั้งหมด อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 โดยลูกหนี้ที่มีอายุมาก และจำนวนสมาชิกในครอบครัวมาก จะมีสัดส่วนของจำนวนหนี้คงค้างต่อยอดหนี้ทั้งหมดน้อย ลูกหนี้ที่มีการศึกษาระดับต่ำกว่าปริญญาตรี มีสัดส่วนของจำนวนหนี้คงค้างต่อยอดหนี้ทั้งหมดมากกว่ากลุ่มที่มีการศึกษาระดับสูงกว่าปริญญาตรี และลูกหนี้ที่มีอาชีพข้าราชการ/พนักงานรัฐวิสาหกิจมีสัดส่วนของจำนวนหนี้คงค้างต่อยอดหนี้ทั้งหมดมากกว่ากลุ่มที่มีอาชีพอิสระ

สมมติฐานที่ 2 ความสามารถในการชำระหนี้ค้ำมีผลต่อจำนวนเงินคงค้างชำระหนี้เงินกู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของลูกหนี้ที่ขอประนอมหนี้กับธนาคารอาคารสงเคราะห์

รายได้สุทธิต่อเดือน และอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับจำนวนหนี้คงค้างเงินกู้ ส่วนรายได้เฉลี่ยต่อเดือน จำนวนเงินงวด และรายจ่ายเฉลี่ยต่อเดือนมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับจำนวนหนี้คงค้างเงินกู้ อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

รายได้เฉลี่ยต่อเดือน รายจ่ายเฉลี่ยต่อเดือน รายได้สุทธิต่อเดือน อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ จำนวนเงินงวดมีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับสัดส่วนของจำนวนหนี้คงค้างต่อยอดหนี้ทั้งหมด ส่วนระยะเวลาในการผ่อนชำระมีความสัมพันธ์กับสัดส่วนของจำนวนหนี้คงค้างต่อยอดหนี้ทั้งหมด อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

สมมติฐานที่ 3 หลักประกันที่ใช้ในการค้ำประกันมีผลต่อจำนวนเงินคงค้างชำระหนี้เงินกู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของลูกหนี้ที่ขอประนอมหนี้กับธนาคารอาคารสงเคราะห์

มูลค่าหลักประกันที่ใช้ขอสินเชื่อมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับจำนวนหนี้คงค้างเงินกู้ อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 และภูมิภาคของหลักประกันมีความสัมพันธ์ต่อสัดส่วนของจำนวนหนี้คงค้างต่อยอดหนี้ทั้งหมด อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 โดยลูกหนี้ที่มีหลักประกันอยู่ต่างจังหวัดมีสัดส่วนของจำนวนหนี้คงค้างต่อยอดหนี้ทั้งหมดมากกว่ากลุ่มที่มีหลักประกันอยู่ในกรุงเทพฯและปริมณฑล

สมมติฐานที่ 4 มูลเหตุของการค้างชำระหนี้มีผลต่อจำนวนเงินคงค้างชำระหนี้เงินกู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของลูกหนี้ที่ขอประนอมหนี้กับธนาคารอาคารสงเคราะห์

มูลเหตุของการค้างชำระหนี้ที่เกิดจากปัจจัยภายนอกด้านภรรยาหรือเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยไม่คาดคิดมีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับสัดส่วนของจำนวนหนี้คงค้างต่อยอดหนี้ทั้งหมด และมูลเหตุของการค้างชำระหนี้ที่เกิดจากตัวลูกหนี้ด้านการนำเงินไปใช้ผิดวัตถุประสงค์มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับสัดส่วนของจำนวนหนี้คงค้างต่อยอดหนี้ทั้งหมดอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

สมมติฐานที่ 5 คุณสมบัติลูกหนี้ ความสามารถในการชำระหนี้ค้ำสิน หลักประกันที่ใช้ในการค้ำประกัน และมูลเหตุของการค้างชำระหนี้ มีความสัมพันธ์กับจำนวนเงินคงค้างชำระหนี้เงินกู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของลูกหนี้ที่ขอประนอมหนี้

อายุ จำนวนสมาชิกในครอบครัว รายจ่ายเฉลี่ยต่อเดือน รายได้สุทธิต่อเดือน อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (DSCR) จำนวนเงินที่ต้องผ่อนชำระในแต่ละงวด มูลค่าหลักประกัน และมูลเหตุที่เกิดจากตัวลูกหนี้ด้านมีรายได้ลดลง มีความสัมพันธ์เชิงเส้นตรงกับจำนวนหนี้คงค้างเงินกู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 โดยทั้ง 8 ปัจจัยสามารถอธิบายความผันแปรของจำนวนหนี้คงค้างเงินกู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยได้ 69.0% โดยมีสมการดังนี้

$$Y_1 = 763,970.309 - 10,881.764X_1 - 78,728.810X_2 + 31.963X_4 - 17.930X_5 - 122,209.374X_6 + 87.363X_8 + 0.194X_{11} + 72,660.971X_{25}$$

เมื่อ	Y_1	แทน	จำนวนหนี้คงค้างเงินกู้
	X_1	แทน	อายุ
	X_2	แทน	จำนวนสมาชิกในครอบครัว
	X_4	แทน	รายจ่ายเฉลี่ยต่อเดือน
	X_5	แทน	รายได้สุทธิต่อเดือน
	X_6	แทน	อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (DSCR)
	X_8	แทน	จำนวนเงินที่ต้องผ่อนชำระในแต่ละงวด
	X_{11}	แทน	มูลค่าหลักประกันที่ใช้ขอสินเชื่อ
	X_{25}	แทน	มูลเหตุที่เกิดจากตัวลูกหนี้ด้านมีรายได้ลดลง

อายุ จำนวนสมาชิกในครอบครัว อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (DSCR) จำนวนเงินที่ต้องผ่อนชำระในแต่ละงวด มูลเหตุที่เกิดจากตัวลูกหนี้ด้านการนำเงินไปใช้ผิดวัตถุประสงค์ และตัวแปรคัมมีแสดงอิทธิพลของภูมิภาคของหลักประกัน ในกรุงเทพฯและปริมณฑล มีความสัมพันธ์เชิงเส้นตรงกับสัดส่วนของจำนวนหนี้คงค้างต่อยอดหนี้ทั้งหมด อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 โดยทั้ง 6 ปัจจัยสามารถอธิบายความผันแปรของจำนวนหนี้คงค้างเงินกู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยได้ 64.7% โดยมีสมการดังนี้

$$Y_2 = 1.274 - 0.006X_1 - 0.045X_2 - 0.008X_6 - 0.000001X_8 + 0.037X_{19} - 0.218D_{61}$$

เมื่อ	Y_2	แทน	สัดส่วนของจำนวนหนี้คงค้างต่อยอดหนี้ทั้งหมด
	X_1	แทน	อายุ
	X_2	แทน	จำนวนสมาชิกในครอบครัว
	X_6	แทน	อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (DSCR)
	X_8	แทน	จำนวนเงินที่ต้องผ่อนชำระในแต่ละงวด
	X_{19}	แทน	มูลเหตุที่เกิดจากตัวลูกหนี้ด้านการนำเงินไปใช้ผิดวัตถุประสงค์
	D_{61}	แทน	ตัวแปรคัมมีแสดงอิทธิพลของภูมิภาคของหลักประกันในกรุงเทพฯและปริมณฑล

7. การอภิปรายผล

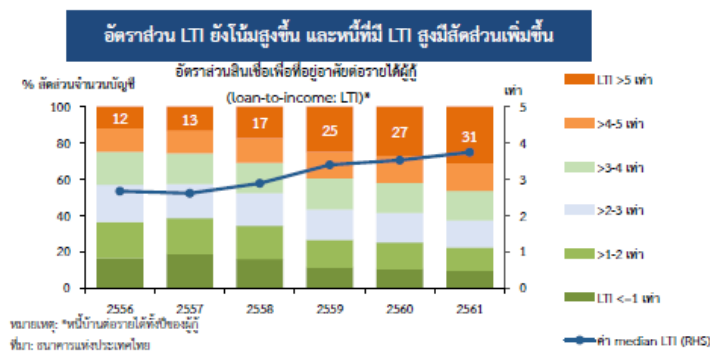
อายุมีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับจำนวนหนี้คงค้างเงินกู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และสัดส่วนของจำนวนหนี้คงค้างต่อยอดหนี้ทั้งหมด สอดคล้องกับงานวิจัยของนันทวรุ สุทธิเนียม [3] ที่ได้วิจัยเรื่อง พฤติกรรมการใช้จ่ายของพนักงานธนาคารที่กู้ยืมเงินสวัสดิการ ผลการศึกษาพบว่า ตัวแปรในแบบจำลองด้านปัจจัยที่กำหนดหนี้สินคงค้าง ได้แก่ ตัวแปรด้านรายได้ ตัวแปรด้านอายุ และตัวแปรด้านอายุงาน โดยเมื่ออายุงานหรืออายุเพิ่มขึ้น หนี้สินคงค้างจะลดลงเรื่อยๆ โดยเฉพาะสินเชื่อเคหะ อีกทั้งสอดคล้องกับงานวิจัยของ วรณัฐกานต์ นุชพุ่ม [6] ที่ได้ศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อ

พฤติกรรมชำระหนี้บัตรเครดิต ธนาคารพาณิชย์ไทย ในเขตกรุงเทพมหานคร ผลการศึกษาพบว่า อายุมีอิทธิพลต่อพฤติกรรมชำระหนี้บัตรเครดิตเต็มจำนวนในทิศทางเดียวกัน กล่าวคือ ผู้ตอบแบบสอบถามยิ่งมีอายุมากขึ้น ยิ่งไม่มีปัญหาเรื่องพฤติกรรมชำระหนี้บัตรเครดิต มีรายได้สูง โดยอายุที่เพิ่มสูงขึ้นทำให้สามารถชำระหนี้บัตรเครดิตได้มากขึ้น

จำนวนเงินที่ต้องผ่อนชำระในแต่ละงวดมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับจำนวนหนี้คงค้างเงินกู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย สอดคล้องกับงานวิจัยของเกรียงไกร จิรกุลพรชัย [2] ที่ได้ศึกษาเรื่องปัจจัยที่ทำให้เกิดหนี้ค้างชำระของสินเชื่อที่อยู่อาศัยในแต่ละระดับ LTV: กรณีศึกษา ธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง ผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยด้านค่างวดในการผ่อนชำระจะแปรผันตามจำนวนวันที่ค้างชำระในแต่ละระดับ LTV อธิบายได้ว่า เมื่อค่างวดมีค่าสูงขึ้น โอกาสที่จะเกิดหนี้ค้างชำระมีสูงมาก ในทางกลับกันถ้าค่างวดมีค่าน้อยลง โอกาสที่จะเป็นหนี้ค้างชำระก็มีค่าน้อยลง และเมื่อจำนวนเงินที่ต้องผ่อนชำระมากขึ้น จะทำให้สัดส่วนของจำนวนหนี้คงค้างต่อยอดหนี้ทั้งหมดลดลง เนื่องจากมีการจ่ายเงินงวดที่มาก ซึ่งเป็นไปตามการทดสอบสมมติฐาน จำนวนเงินที่ต้องผ่อนชำระในแต่ละงวดมีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับสัดส่วนของจำนวนหนี้คงค้างต่อยอดหนี้ทั้งหมด

มูลเหตุที่เกิดจากตัวลูกหนี้ด้านการนำเงินไปใช้ผิดวัตถุประสงค์มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับสัดส่วนของจำนวนหนี้คงค้างต่อยอดหนี้ทั้งหมด ซึ่งสอดคล้องกับทับทิม แก้ววันนา [4] ที่ได้ศึกษา แนวทางการลดหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPL) ของ บมจ. ธนาคารกรุงไทย สำนักงานเขตมหาสารคาม พบว่า สาเหตุสำคัญที่ทำให้เกิดหนี้ NPL คือ ลูกหนี้ที่มีภาระค่าใช้จ่ายในครอบครัวสูง และนำเงินไปใช้ผิดวัตถุประสงค์ อีกทั้งสอดคล้องกับงานวิจัยของศรีวัลย์ นิราช [7] ได้ทำศึกษาปัจจัยของการค้างชำระหนี้เงินกู้ของลูกค้ายธนาคารรัฐ ในจังหวัดลำพูน พบว่า เมื่อรายได้หลักและรายได้รองลดลง จึงนำเงินไปใช้ผิดวัตถุประสงค์ ส่งผลให้ไม่สามารถชำระหนี้ได้ตามกำหนดเวลา ต้องแก้ปัญหาโดยการกู้เงินทั้งในและนอกระบบ เพื่อใช้หมุนเวียนในครอบครัว ทำให้เกิดการชำระหนี้หลายทาง จนเกิดปัญหาการชำระหนี้กับทางธนาคาร เนื่องจากนำเงินที่จะชำระหนี้ธนาคารไปชำระหนี้อื่นๆ ก่อน

รายได้สุทธิต่อเดือนมีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับจำนวนหนี้คงค้างเงินกู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และจำนวนเงินที่ต้องผ่อนชำระในแต่ละงวดมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับจำนวนหนี้คงค้างเงินกู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย สอดคล้องกับเสถียรภาพระบบการเงินไทยจากหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารแห่งประเทศไทย (Macroprudential, [8]) ที่แสดงให้เห็นว่าความเสี่ยงในภาคอสังหาริมทรัพย์ต้องติดตามจากความสามารถในการชำระหนี้ของผู้กู้ เนื่องจากอัตราส่วน LTI (อัตราส่วนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยต่อรายได้ผู้กู้: Loan to Income) มีแนวโน้มสูงขึ้น และหนี้ที่มี LTI สูงมีสัดส่วนเพิ่มขึ้น แสดงดังรูปที่ 1



รูปที่ 1 แสดงอัตราส่วนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยต่อรายได้ผู้กู้ (ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2561)

จากภาพจะเห็นว่าอัตราส่วนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยต่อรายได้ผู้กู้ (LTI) มีแนวโน้มที่สูงขึ้น นั่นคือผู้กู้มีภาระหนี้เพิ่มสูงขึ้น ซึ่ง LTI คำนวณจากหนี้บ้านต่อรายได้ทั้งปีของผู้กู้ การที่ LTI เพิ่มสูงขึ้น แสดงว่า หนี้บ้านหรือจำนวนเงินงวดเพิ่มมากขึ้น หรือรายได้ของผู้กู้ลดลง จึงส่งผลให้เกิดการค้างชำระหนี้เพิ่มมากขึ้น

8. บทสรุปและข้อเสนอแนะ

ข้อเสนอแนะที่ได้จากการวิจัย

1. จากผลการวิเคราะห์หาความสัมพันธ์กับจำนวนเงินคงค้างชำระหนี้เงินกู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของลูกหนี้ที่ขอประนอมหนี้ ธนาคารอาจทำการยื่นชั้นผลการทดสอบข้างต้น โดยการวิเคราะห์ผลจากข้อมูลจริงของธนาคาร เพื่อนำปัจจัยเหล่านี้เข้าไปเป็นปัจจัยหนึ่งในการพัฒนา A-Score Model (Application Scoring Model) และ B-Score Model (Behavior Scoring Model) ของธนาคารในปัจจุบัน โดย A-Score Model: ธนาคารควรนำปัจจัยที่เป็นข้อมูลจากตัวลูกหนี้ ได้แก่ อายุ จำนวนสมาชิกในครอบครัว รายจ่ายเฉลี่ยต่อเดือน รายได้สุทธิต่อเดือน และอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (DSCR) เข้าไปร่วมในการพัฒนาตัวแบบ เพื่อใช้ในการคัดเลือกลูกค้าก่อนที่จะอนุมัติสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดย A-Score Model ที่จะสามารถแยกแยะลูกหนี้ดี-เสียออกจากกันได้ค่อนข้างดี ธนาคารจึงสามารถใช้ Model นี้ ร่วมกับเครื่องมือการบริหารความเสี่ยงอื่นๆ เพื่อจัดการความเสี่ยงได้ก่อนที่จะเกิดเหตุการณ์ผิดนัดชำระหนี้ ซึ่งลูกหนี้ที่ไม่ผ่านเกณฑ์ของ A-Score Model ธนาคารอาจมีมาตรการรองรับความเสี่ยงนี้ได้ เช่น กรณีลูกค้าที่เข้ามายื่นขอสินเชื่อกับธนาคารมีรายได้สุทธิน้อย ธนาคารอาจขอให้ผู้กู้หลักหาผู้กู้ร่วมเพิ่มเพื่อเป็นการลดภาระหนี้ของผู้กู้หลัก เป็นต้น และ B-Score Model: ธนาคารควรนำปัจจัยที่เป็นข้อมูลจากตัวลูกหนี้ ได้แก่ อายุ จำนวนสมาชิกในครอบครัว รายจ่ายเฉลี่ยต่อเดือน รายได้สุทธิต่อเดือน และอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (DSCR) และปัจจัยที่เกิดจากการขอสินเชื่อกับธนาคาร ได้แก่ จำนวนเงินที่ต้องผ่อนชำระในแต่ละงวด และมูลค่าหลักประกันที่ใช้ขอสินเชื่อ เข้าไปร่วมในการพัฒนาตัวแบบ เพื่อเป็นเครื่องมือในการบริการ จัดเก็บ และติดตามหนี้ เนื่องจาก B-Score Model จะแสดงถึงความน่าจะเป็นที่บัญชีสินเชื่อจะผิดนัดชำระหนี้ในระยะเวลาข้างหน้า ทำให้ธนาคารสามารถดำเนินการป้องกันได้ล่วงหน้า (Early Warning) ก่อนที่บัญชีสินเชื่อจะเข้าสู่สินทรัพย์จัดชั้นกล่าวถึงเป็นพิเศษหรือสินทรัพย์จัดชั้นควรระวังเป็นพิเศษ หรือเข้าสู่กระบวนการติดตามทางกฎหมาย

นอกจากนี้ การนำปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับจำนวนเงินคงค้างชำระหนี้เงินกู้ เข้าไปเป็นปัจจัยหนึ่งในการพัฒนา B-Score Model จะทำให้ตัวแบบมีประสิทธิภาพเป็นไปตามพฤติกรรมการชำระเงินของลูกหนี้ ในแง่ของ Bad Bank ดังที่กล่าวข้างต้นแล้ว B-Score Model ยังมีประโยชน์ในการป้องกันการปิดบัญชีสินเชื่อกับธนาคารก่อนครบกำหนดเวลา (Foreclosure) อันจะทำให้ธนาคารสูญเสียรายได้ที่ควรจะได้จากลูกหนี้ที่มีพฤติกรรมชำระหนี้ดี ซึ่งการปิดบัญชีก่อนครบกำหนดอาจเป็นผลมาจาก จำนวนเงินที่ผ่อนชำระไม่เหมาะสมกับความเสียด้านเครดิตของลูกหนี้ เช่น ลูกหนี้ที่มีความเสี่ยงต่ำมากๆ แต่ต้องมีการจ่ายเงินงวดที่มากเกินไป ธนาคารอาจพิจารณาบัญชีสินเชื่อที่ได้คะแนน B-Score ต่ำๆ นั้นหมายถึง บัญชีสินเชื่อที่น่าจะเป็นในการผิดนัดชำระหนี้ต่ำ เพื่อนำมาพิจารณาปรับจำนวนเงินงวดใหม่ (Re-pricing) ทั้งนี้ การปรับจำนวนเงินงวด (Re-pricing) หมายถึง การปรับอัตราดอกเบี้ย, การขยายระยะเวลาเงินกู้ ซึ่งอาจพิจารณาเลือกอย่างใดอย่างหนึ่ง หรือทั้ง 2 อย่างก็ได้ โดยขึ้นอยู่กับภาวะการวิเคราะห์ข้อมูลภายในธนาคารเพื่อวางแผนปรับจำนวนเงินงวดอย่างเหมาะสม

2. จากผลการหาความสัมพันธ์ พบว่า มูลค่าหลักประกันที่ใช้ขอสินเชื่อ และมูลค่าที่เกิดจากตัวลูกหนี้ด้านการนำเงินไปใช้คิดวัตถุประสงค์มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับจำนวนเงินคงค้างชำระหนี้เงินกู้สินเชื่อธนาคาร

ควรพิจารณาความสามารถในการชำระหนี้ของลูกหนี้ร่วมกับการลด LTV (เงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน) กับลูกหนี้ที่มีศักยภาพในการชำระหนี้ที่น้อยกว่า เนื่องจากมูลค่าหลักประกันที่ใช้ขอสินเชื่อที่สูงส่งผลให้ลูกหนี้ได้ขอดเงินกู้สินเชื่อที่สูง หรือที่เรียกว่า สินเชื่อเงินทอน ทำให้ลูกหนี้อาจมีการนำเงินไปใช้ผิดวัตถุประสงค์จนไม่สามารถชำระหนี้คืนธนาคารได้ทันตามกำหนด

3. ปัจจัยด้านรายได้สุทธิต่อเดือน และอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (DSCR) มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับจำนวนหนี้คงค้างเงินกู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นปัจจัยที่ค่อนข้างมีผลต่อการเกิดการค้างชำระหนี้โดยตรงธนาคารควรทำการวิเคราะห์ปัจจัยนี้กับข้อมูลจริงของธนาคารว่ากลุ่มรายได้ในช่วงใดที่มีจำนวนหนี้คงค้างชำระมาก เพื่อสามารถป้องกันการเกิดหนี้เสียได้อย่างเป็นรูปธรรม เช่น การนำรายได้มาพิจารณาก่อนให้สินเชื่อกับลูกค้า โดยกำหนดว่าต้องมีผู้ร่วมให้มียรายได้เกินเกณฑ์ที่ธนาคารกำหนด หรือธนาคารต้องพิจารณาดวงเงินกู้ให้เหมาะสมกับรายได้ของผู้กู้ แต่หากเป็นลูกหนี้กับธนาคารแล้วมีรายได้ลดลง ก็อาจต้องมีผู้ร่วมมาทำสัญญาประนอมหนี้กับธนาคารเพื่อลดภาระหนี้ของผู้กู้หลักสำหรับปัจจัยด้านอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (DSCR) ธนาคารควรใช้ปัจจัยนี้เป็นปัจจัยหนึ่งในการพิจารณาวงเงินกู้ โดยวิเคราะห์ว่า DSCR ในระดับใดขึ้นไป จะทำให้มีโอกาสเกิดหนี้คงชำระน้อย ทั้งนี้หากธนาคารใช้พิจารณาก่อนรับเป็นลูกค้าธนาคารต้องเผื่อภาระหนี้สินที่ยังไม่รวมจำนวนเงินงวดเข้าไปด้วย เพื่อให้การพิจารณาเป็นไปอย่างถูกต้อง เนื่องจากจำนวนเงินงวดเป็นปัจจัยหนึ่งที่ส่งผลต่อการเกิดการค้างชำระหนี้เงินกู้

นอกจากนี้ หากลูกหนี้ที่เข้ามาประนอมหนี้กับธนาคาร แต่มีรายได้ และอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (DSCR) ที่น้อยมากจนไม่พอที่จะชำระหนี้คืนธนาคารได้ ธนาคารอาจมีมาตรการให้ลูกหนี้สามารถขายทรัพย์สินชำระหนี้ได้ โดยต้องทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของลูกหนี้ที่ปลอดภาระหนี้ ซึ่งจะทำให้ลูกหนี้ไม่ติดสถานะทางกฎหมาย และธนาคารไม่ต้องกันเงินสำรองมากขึ้นจากการมีสินทรัพย์ที่ด้อยคุณภาพ (NPL) รวมทั้งทำให้คุณภาพพอร์ตสินเชื่อของธนาคารดีขึ้น โดยธนาคารจะนำทรัพย์สินที่ได้มาจากการชำระหนี้ไปเป็นทรัพย์สินรอการขาย (Non Performing Asset: NPA) ต่อไป

4. จากการหาความสัมพันธ์ของความสามารถในการชำระหนี้คืนมีผลต่อสัดส่วนของจำนวนหนี้คงค้างต่อยอดหนี้ทั้งหมด พบว่า ระยะเวลาในการผ่อนชำระมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับสัดส่วนของจำนวนหนี้คงค้างต่อยอดหนี้ทั้งหมด และจำนวนเงินงวดมีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับสัดส่วนของจำนวนหนี้คงค้างต่อยอดหนี้ทั้งหมดแสดงว่า กลุ่มลูกค้าที่มีระยะเวลาการผ่อนชำระน้อย และมีจำนวนเงินงวดมาก จะมีสัดส่วนของจำนวนหนี้คงค้างต่อยอดหนี้ทั้งหมดน้อย ซึ่งธนาคารสามารถใช้มาตรการประนอมหนี้เพื่อป้องกันไม่ให้เป็นสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ (NPL) กับลูกค้ากลุ่มนี้ได้ โดยการขยายระยะเวลาการชำระหนี้เพื่อให้ลูกค้ากลับมามีศักยภาพเพียงพอที่จะชำระหนี้คืนให้ธนาคารได้ หรือในกรณีที่ลูกค้ามียอดหนี้คงค้างจำนวนน้อย ให้ทำการปิดบัญชีเงินกู้ โดยลดยอดหนี้ที่ต้องชำระปิดบัญชี ทั้งนี้ต้องไม่น้อยกว่าเงินต้นคงเหลือ

ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป

1. ในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ ศึกษาเฉพาะกลุ่มที่มีหนี้คงค้างเงินกู้ที่มาติดต่อประนอมหนี้กับธนาคารเท่านั้น ในการศึกษาครั้งต่อไปอาจศึกษาจากข้อมูลของธนาคารในกลุ่มลูกหนี้ที่มีหนี้คงค้างเงินกู้ที่ไม่เข้ามาติดต่อประนอมหนี้กับธนาคาร เพื่อหาปัจจัยที่ส่งผลต่อความต้องการออกมีบ้านของกลุ่มที่มีปัญหาในการผ่อนชำระ เนื่องจากกลุ่มลูกหนี้ที่เข้ามาประนอมหนี้กับธนาคาร แสดงว่ายังมีความต้องการที่จะรักษาบ้านไว้

2. การวิจัยครั้งนี้ยังไม่ได้ศึกษาถึงตัวแปรที่เป็นปัจจัยมหภาค (Macro Factor) ซึ่งเป็นปัจจัยที่คาดว่ามีความสัมพันธ์ต่อการเกิดการค้างชำระหนี้เงินกู้ เช่น ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP) หนี้ครัวเรือน อัตราการว่างงาน เป็นต้น

3. ในงานวิจัยนี้ศึกษาเฉพาะสาเหตุของการเกิดหนี้ของกลุ่มลูกหนี้ที่เข้ามาประណอมหนี้กับธนาคาร แต่ไม่ได้ศึกษาหามาตรการที่เหมาะสมในการประណอมหนี้กับลูกหนี้แต่ละราย ซึ่งมีความสำคัญมากที่จะทำให้เกิดการประណอมหนี้สำเร็จ เป็นผลดีต่อตัวลูกหนี้ที่ทำได้มีบ้านอยู่ และธนาคารสามารถลดสินทรัพย์ที่ด้อยคุณภาพ (NPL) ที่ส่งผลไปถึงการกั้นเงินสำรอง และความแข็งแกร่งของธนาคารที่วัดจากเงินกองทุนและสินทรัพย์เสี่ยงของธนาคาร

กิตติกรรมประกาศ

ผู้วิจัยขอขอบคุณธนาคารอาคารสงเคราะห์ที่ได้ให้ทุนการศึกษา และการสนับสนุนการศึกษาในระดับปริญญาโท

เอกสารอ้างอิง

- เกรียงไกร จิรกุลพรชัย. 2552. ปัจจัยที่ทำให้เกิดหนี้ค้างชำระของสินเชื่อที่อยู่อาศัยในแต่ละระดับ LTV: กรณีศึกษาธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง. วิทยานิพนธ์หลักสูตรเคหะพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต, สาขาเคหการ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ทับทิม แก้ววันนา. 2558. แนวทางการลดหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPL) ของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย สำนักงานเขตมหาสารคาม. การศึกษาค้นคว้าอิสระหลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต วิทยาลัยบัณฑิตศึกษากิจการ, มหาวิทยาลัยขอนแก่น.
- ธนาคารแห่งประเทศไทย. รายงานการประเมินเสถียรภาพ ระบบการเงินไทย, 2561.
- นันทวุฒ สุทธิเนียม. 2552. พฤติกรรมการใช้จ่ายของพนักงานธนาคารที่กู้ยืมเงินสวัสดิการ กรณีศึกษา: พนักงานธนาคารนครหลวงไทย จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่. งานวิจัยหลักสูตรเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต (เศรษฐศาสตร์ธุรกิจ), มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- วรรณัฐกานต์ นุชพุ่ม. 2557. ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อพฤติกรรมการชำระหนี้บัตรเครดิต ธนาคารพาณิชย์ไทย ในเขตกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์หลักสูตรเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์, มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต.
- ศรีวัลย์ นิราษ. 2551. ปัจจัยของการค้างชำระหนี้เงินกู้ของลูกค้ธนาคารรัฐ ในจังหวัดลำพูน. การศึกษาค้นคว้าอิสระหลักสูตรศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์การเมือง, มหาวิทยาลัยเชียงใหม่.
- ศิรินทร์ สิริอ่อน. 2554. ปัจจัยที่ทำให้เกิดการค้างชำระหนี้เงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) สาขารามอินทรา กม.10 กรุงเทพมหานคร. สารนิพนธ์หลักสูตรเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์การพัฒนามนุษย์, มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ.
- อภินันท์ จันตะนิ. 2550. สถิติและการวิจัยทางธุรกิจ. กรุงเทพฯ, มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนครศรีอยุธยา.