ปัจจัยที่ทำให้เกิดการปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของลูกค้าบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย กรณีศึกษา บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) และบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

Mortgage Default Factor of Customers in Residential Real Estate Companies: A Case Study from N.C. Housing Public Company Limited and Origin Property Public Company Limited

รับบทความ	10/03/2020
แก้ไขบทความ	06/04/2020
ยอมรับบทความ	08/04/2020

พัชญา โพธิรัตน์สมบัติ, ไตรรัตน์ จารุทัศน์
ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
Patchaya Potiratsombat, Trirat Jarutach
Department of Housing, Faculty of Architecture, Chulalongkorn
patchaya.pyp@gmail.com, trirat13@gmail.com

บทคัดย่อ

เนื่องจากสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยนั้นเป็นสินเชื่อที่ให้แก่ลูกหนี้ที่เป็นบุคคลธรรมดาหรือกลุ่มบุคคลเพื่อการจัดหาที่อยู่อาศัย โดยมีที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างนั้นจำนองเป็นหลักประกัน ซึ่งมีวัตถุประสงค์แตกต่างกันไป รวมถึงการให้สินเชื่อเพื่อ Refinance จากสถาบันการเงินด้วย ดังนั้น ปัจจัยที่ทำให้ผู้ขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยไม่ผ่านการอนุมัติจากสถาบันการเงินจึงเป็นสิ่งสำคัญสำหรับผู้ที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นอย่างมาก รวมถึงแนวทางในการแก้ไขสำหรับผู้ขอสินเชื่อที่ไม่ผ่านการอนุมัติ และวิธีการเตรียมความพร้อมในการขอสินเชื่อด้วย ซึ่งการอนุมัติสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยนั้นมีหลายปัจจัยประกอบกันไม่ว่าจะเป็นปัจจัยภายนอก เช่น มาตรการ LTV ของธนาคารแห่งประเทศไทย หรือนโยบายของแต่ละสถาบันการเงิน หรือปัจจัยภายในที่เกิดจากตัวผู้ขอกู้เอง เช่น อายุ รายได้ เป็นต้น

จากผลการศึกษาพบว่าปัจจัยหลักมี 8 ปัจจัย คือ รายได้ไม่ผ่านเกณฑ์ ที่มาของรายได้ไม่ชัดเจน ภาระหนี้เกิน ติดเครดิตบูโร อายุ วุฒิการศึกษา ความมั่นคงของอาชีพ ซึ่งสอดคล้องกับข้อมูลทุติยภูมิของผู้ซื้อโครงการบ้านฟ้า ทาวน์นี่ ปิ่นเกล้า–ดอนหวาย บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) และผู้ซื้อโครงการพอส ไอดี คอนโด บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งปัจจัยหลักของการถูกปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยคือ ภาระหนี้เกิน

สรุปผลการศึกษาได้ว่า ปัจจัยการปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยนั้น เกิดจากตัวผู้ขอกู้เป็นหลัก หากผู้ขอกู้ไม่เตรียมความพร้อมให้ตนเอง ย่อมเป็นเรื่องปกติที่จะถูกปฏิเสธสินเชื่อจากสถาบันการเงินต่าง ๆ ควรเตรียมความพร้อมทั้งวินัยทางด้านการเงิน การออม ความโปร่งใสในการเดินบัญชี รวมถึงการประเมินตนเองในการเลือกที่อยู่อาศัยให้เหมาะสมด้วย ซึ่งผู้ขอกู้ควรเตรียมความพร้อมให้แก่ตนเองในการขอสินเชื่อต่อไป

***คำสำคัญ**: สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย สินเชื่อเพื่อ Refinance LTV (Loan to Value) เงินให้กู้ยืมและลูกหนี้ด้อยคุณภาพ (NPL) Reject Rate*

Abstract

Housing loan is a credit to the individual or group of persons for residential procurement with land and/or building being mortgaged as collateral. Which has several objectives including loans for refinancing from financial institutions or banks. Not only mortgage default factor of housing loans from financial institutions but also solutions for people who were rejected housing loans from the financial institution and how to prepare themselves for housing loan applications are very important for those who need a residence. There are many factors that are considered for housing loan approvals, whether external factors or internal factors. The external factors such as macroprudential policy which set the loan ceiling and down payment (Loan to Value; LTV) from bank of Thailand, policy from financial institution. The internal factors which are from borrowers such as age, educational background, revenue, etc.

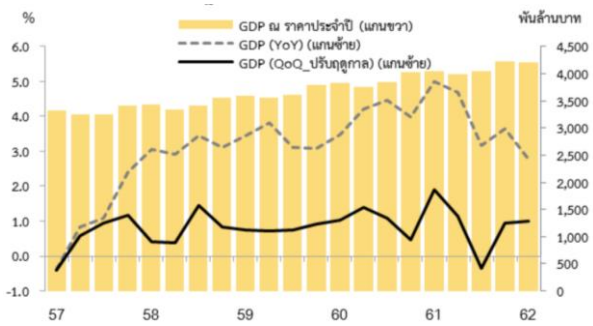
From the study, the result discovered eight factors that affect housing loan approvals. Which is revenue does not qualify, the source of revenue is unclear, debt overload, bad credit bureau history, age, educational background, and occupation stability. The main factor of mortgage default is debt overload which conforms to secondary data from Townee Pinklao-Donwai project buyers of N.C. Housing Public Company Limited and Pause ID Condo project buyers of Origin Property Public Company Limited.

To summarize the study result, housing loan default factors mainly caused by the borrower. Naturally, If the borrower is denied credit from financial institutions, if the borrowers do not prepare themselves for financial discipline, savings, account transparency, including self-assessment and how to choose a place to suit your needs. Therefor borrowers should plan ahead in order to prepare themselves for the housing loan application.

keyswords: *Housing loan, Refinance loan, LTV (Loan to Value), Non-Performing Loan (NPL), Reject Rate*

บทนำ

ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย ในไตรมาสแรกของพ.ศ. 2562 เศรษฐกิจมีการขยายตัวจากไตรมาสที่สี่ของพ.ศ. 2561 ร้อยละ 1 (ภาพ 1) ในด้านการใช้จ่ายมีปัจจัยสนับสนุนจากการขยายตัวต่อเนื่องของภาคเอกชน และการขยายตัวเร่งขึ้นของการใช้จ่ายของรัฐบาล ในขณะที่การส่งออกสินค้าปรับตัวลดลงตามการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลกและมาตรการกีดกันทางการค้า ในด้านการผลิตภาคเกษตรและพลังงานขยายตัวเร่งขึ้น ส่วนการผลิตสาขาอื่น ๆ ชะลอตัว รวมถึงสาขาการก่อสร้างก็ชะลอตัวลงด้วย[1]



ภาพ 1 เศรษฐกิจไทยไตรมาสแรกปี พ.ศ.2562

ที่มา: (สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ 2562)

สถานการณ์ภาคครัวเรือนในประเทศไทยมีความเปราะบางจากภาระหนี้อยู่ในระดับสูงเมื่อเทียบกับประเทศในภูมิภาค และยังเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง สาเหตุหลักของสัดส่วนหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPL) มาจากการเพิ่มขึ้นของหนี้เพื่อที่อยู่อาศัย (ภาพ 2) ซึ่งหนี้เพื่อที่อยู่อาศัยเป็นหนี้ภาคครัวเรือนที่ต้องติดตาม ทั้งระดับหนี้ที่เพิ่มขึ้นและอยู่ในระดับสูงเมื่อเทียบกับอดีต มาตรฐานการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยผ่อนคลายลง สัดส่วนภาระหนี้ต่อเดือนเมื่อเทียบกับรายได้ต่อเดือน (Debt Service Ratio: DSR) ที่มีแนวโน้มสูงขึ้น และระยะเวลาผ่อนชำระนานขึ้น สัดส่วนมูลค่าหนี้เมื่อเทียบกับมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินและ NPL ของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ด้อยลง แนวโน้มอัตราการเข้ามาเป็น NPL ของผู้กู้รายใหม่ที่สูงขึ้น[2]



ภาพ 2 แสดงสัดส่วน NPL และ SM (สัดส่วนการค้างชำระ 30-90 วัน)

ที่มา: (ธปท.จับตาสินเชื่อรถยนต์ หลังพบสัญญาณเอ็นพีแอลขยับ 2562)

ภาพรวมสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ ตลาดที่อยู่อาศัยในประเทศไทย ยังต้องติดตามความเสี่ยงจากภาวะอุปทานคงค้างในตลาด โดยในช่วงหลายปีที่ผ่านมาอุปสงค์จากต่างชาติมีบทบาทมากในตลาดอาคารชุด โดยราคาที่อยู่อาศัยแนวราบ ทั้งบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น สะท้อนจากค่าเฉลี่ยดัชนีราคาบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ของพ.ศ. 2561 ที่ขยายตัวสูงขึ้นเมื่อเทียบกับค่าเฉลี่ยในอดีต (พ.ศ. 2556 - 2560) ขณะที่ราคาอาคารชุดและราคาที่ดินขยายตัว ในอัตราที่ชะลอลง ซึ่ง

---

[1] สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, ***ภาวะเศรษฐกิจไทยไตรมาสแรกของปี 2562 และแนวโน้มปี 2562*** (กรุงเทพมหานคร: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, 2562).

[2] ธนาคารแห่งประเทศไทย, ***รายงานการประเมินเสถียรภาพระบบการเงินไทย*** (กรุงเทพมหานคร: ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2562).

เป็นผลจากการขยายตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์จากพื้นที่ใจกลางเมืองไปยังพื้นที่นอกเมืองมากขึ้น รวมถึงติดตามแนวโน้มการแข่งขันส่งเสริมการขายและการปล่อยสินเชื่อในตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน[3]

จากสถานการณ์ภาคครัวเรือนและอสังหาริมทรัพย์ ทำให้ธนาคารแห่งประเทศไทยร่วมมือกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และสำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย ในการดูแลเสถียรภาพระบบการเงินของประเทศ (Macroprudential policy) ปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2562 เพื่อยกระดับมาตรฐานการพิจารณาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน ดูแลประชาชนที่ต้องการกู้ซื้อที่อยู่อาศัยเพื่ออยู่อาศัยจริงให้สามารถซื้อที่อยู่อาศัยได้ในราคาที่เหมาะสม และดูแลไม่ให้เกิดการเก็งกำไรในตลาดอสังหาริมทรัพย์จนเกินพอดี รวมถึงส่งเสริมให้ประชาชนมีวินัยทางการเงิน โดยมีการออมบางส่วนก่อนการขอสินเชื่อ และป้องกันมิให้ภาคครัวเรือนก่อหนี้เกินตัว[4] โดยมาตรการมีสาระสำคัญดังนี้

ตาราง 1 ตารางแสดงการกำหนดเงินดาวน์ขั้นต่ำของ LTV พ.ศ. 2562

ที่อยู่อาศัยหลังที่ 1		**ที่อยู่อาศัยหลังที่ 2**		**ที่อยู่อาศัยหลังที่ 3**	
ราคา (บาท)	เงินดาวน์	ราคา (บาท)	เงินดาวน์	ราคา (บาท)	เงินดาวน์
ต่ำกว่า 10 ล้าน	- แนวราบ ร้อยละ 5 - แนวสูง ร้อยละ 10	ต่ำกว่า 10 ล้าน	- ผ่อนหลังแรกเกิน 3 ปี ร้อยละ 10 - ผ่อนหลังไม่ถึง 3 ปี ร้อยละ 20	ทุกระดับราคา	ร้อยละ 30
สูงกว่า 10 ล้าน	ร้อยละ 20	สูงกว่า 10 ล้าน	ร้อยละ 20		

ปลูกสร้างบ้าน	ราคา (บาท)	เงินดาวน์
	ต่ำกว่า 10 ล้าน	ร้อยละ 5
	สูงกว่า 10 ล้าน	ร้อยละ 20

หมายเหตุ: รวมสินเชื่อ Top-Up ที่ใช้หลักประกันเดียวกัน ยกเว้นสินเชื่อเพื่อชำระเบี้ยประกันผู้กู้ ประกันวินาศภัย และสินเชื่อ SME[5]

จากหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเดิม หรือก่อนมาตรการ LTV ตลาดรวมมียอดปฏิเสธสินเชื่อประมาณร้อยละ 30 ซึ่งหลังมาตรการ LTV บังคับใช้ ธนาคารแห่งประเทศไทยเผยตัวเลขสินเชื่อใหม่ในเดือนเมษายนแล้วว่าสินเชื่อของบ้านหลังแรกและบ้านแนวราบโดยรวมไม่ได้ถูกผลกระทบ ซึ่งสวนทางกับสินเชื่อของคอนโดมิเนียมที่เป็นสัญญาที่ 2 และ 3 ขึ้นไป ซึ่งมียอดขายลดลงถึงร้อยละ 36 นายสมนึก ตันฑเทอดธรรม กรรมการผู้จัดการ บริษัท เอ็น.ซี.เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) กล่าวว่า ไตรมาสแรก พ.ศ. 2562 ได้รับผลกระทบตั้งแต่ต้นปีทั้งจากธนาคารระมัดระวังการปล่อยสินเชื่อ คาดว่ายอดปฏิเสธสินเชื่อจะเพิ่มเป็นร้อยละ 35-40 และ นายไตรเตชะ ตั้งมติธรรม กรรมการผู้จัดการ บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) กล่าวว่าหลังจากมาตรการเริ่มมีผลบังคับใช้ลูกค้าที่ walk-in เข้าชมโครงการ และซื้อโครงการหายไปร้อยละ 8-10 เนื่องจากลูกค้าไม่เข้าใจเกณฑ์ แต่ลูกค้าของบริษัทที่โอนไปนั้น Reject Rate ยังทรงตัวที่ร้อยละ 9-10[6]

จากทั้งหมดที่กล่าวมานี้จะเห็นได้ว่ามาตรการ LTV ในพ.ศ. 2562 ที่ออกมา จะเป็นการควบคุมมาตรฐานของสถาบันการเงินให้มีคุณภาพสินเชื่อที่ดีขึ้น ช่วยให้ผู้ซื้อบ้านเพื่ออยู่อาศัยจริงสามารถซื้อบ้านได้ในราคาที่เหมาะสม ส่วนผู้ซื้อเพื่อลงทุนจะสามารถบริหารความเสี่ยงได้ดีขึ้น และป้องกันการเก็งกำไรในตลาดอสังหาริมทรัพย์ได้อีกด้วย

---

[3] ธนาคารแห่งประเทศไทย, ***เรื่องเดียวกัน.***

[4] ***เรื่องเดียวกัน.***

[5] Happy Living by Property Perfect, ***มาตรการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยใหม่ ต้องวางเงินดาวน์เพิ่ม?*** (กรุงเทพมหานคร: Property Perfect, 2562).

[6] ประชาชาติธุรกิจ, ***อสังหาจี้ธปท.ปลดล็อก ปมกู้ร่วมทุบตลาด*** (กรุงเทพมหานคร: ประชาชาติธุรกิจ, 2562).

วัตถุประสงค์

1) ศึกษาสาเหตุที่สถาบันการเงินปฏิเสธการอนุมัติสินเชื่อที่อยู่อาศัย
2) วิเคราะห์ปัจจัยที่สถาบันการเงินปฏิเสธการอนุมัติสินเชื่อที่อยู่อาศัย
3) เสนอแนะแนวทางในการแก้ไขสำหรับผู้ขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ไม่ผ่านการอนุมัติจากสถาบันการเงิน
4) เสนอแนะวิธีการเตรียมความพร้อมในการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน

การทบทวนวรรณกรรม

1) เกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยพ.ศ. 2562: มาตรการ LTV พ.ศ. 2562[7]
2) หลักเกณฑ์การวิเคราะห์เครดิตของสถาบันการเงิน

   2.1) นโยบาย 6 C (6 C's Policy)[8]: ใช้ประเมินความเสี่ยงเพื่อตัดสินใจในการที่จะใช้พิจารณาการขอสินเชื่อของลูกค้า ได้แก่ อุปนิสัยของลูกค้า (character) ความสามารถในการชำระหนี้ (capacity) เงินทุน (capital) หลักประกัน (collaterals) สถานการณ์ (condition) และประเทศ (country)

   2.2) นโยบาย 3 P (3 P's Policy)[9]: ใช้ประเมินความเสี่ยงของผู้กู้กรณีไม่สามารถชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญาได้ ได้แก่ วัตถุประสงค์ของการขอกู้ยืม (purpose) ความสามารถในการชำระคืน (payment) และ การป้องกันความเสี่ยง (protection)
3) แนวคิดการบริหารสินเชื่อ[10]: ให้เกิดความเสียหายน้อยที่สุดในการให้สินเชื่อ ท่ามกลางปัจจัยแวดล้อม
4) แนวคิดการประเมินกำลังเงินในการซื้อบ้าน[11]: เพื่อการซื้อที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมโดยไม่มีปัญหาทางการเงิน
5) การให้ความรู้และคำปรึกษาแนะนำเกี่ยวกับการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย (Homeownership Education and Counseling - HEC)[12]
6) วิทยานิพนธ์และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง: จากการศึกษาพบว่าสามารถแบ่งข้อมูลออกเป็น 2 ลักษณะ คือ

   6.1) ด้านอุปสงค์ เป็นเรื่องของผู้ขอสินเชื่อ คือ ความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัย และปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจเลือกใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัย

   6.2) ด้านอุปทาน มุ่งเน้นไปที่เกณฑ์การให้สินเชื่อ ซึ่งเกี่ยวกับผู้ขอสินเชื่อและธนาคารโดยตรง แต่เป็นการศึกษาเฉพาะกลุ่มเท่านั้น โดยแบ่งออกเป็น ปริมาณและเกณฑ์การให้สินเชื่อ

ดังนั้น การศึกษาของวิทยานิพนธ์เล่มนี้จะเข้าข่ายลักษณะที่ 2 งานวิจัยนี้จึงสนใจศึกษาสาเหตุที่สถาบันการเงินปฏิเสธการอนุมัติสินเชื่อที่อยู่อาศัย โดยจะวิเคราะห์ออกมาเป็นปัจจัยที่สถาบันการเงินปฏิเสธการอนุมัติสินเชื่อที่อยู่อาศัย และเสนอแนะแนวทางแก้ไขสำหรับผู้ขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ไม่ผ่านการอนุมัติจากสถาบันการเงิน และการเตรียมความพร้อมในการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน

---

[7] ธนาคารแห่งประเทศไทย, ***การปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย*** (กรุงเทพมหานคร: ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2561).

[8] กฤษฎา สังขมณี, ***การจัดการสินเชื่อ*** (กรุงเทพมหานคร: ศูนย์หนังสือมหาวิทยาลัยราชภัฏสวนสุนันทา, 2549).

[9] ชนินทร์ พิทยาทวิวิทย์, ***ตลาดการเงินประเทศไทย*** (กรุงเทพมหานคร: อัมรินทร์พริ้นติ้ง กรุ๊พ, 2534).

[10] สุนีย์ ศักรนันทน์, ***การบริหารเครดิต*** (กรุงเทพมหานคร: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2520).

[11] พัลลภ กฤตยานวัช, "ลักษณะพิเศษสินเชื่อที่อยู่อาศัยในประเทศไทย," ***วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์*** 42, 11(กรกฎาคม-กันยายน 2548): 50-54

[12] สุขใจ น้ำผุด, ***กลยุทธ์การบริหารการเงินบุคคล*** (กรุงเทพมหานคร: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2537).

ขอบเขตงานวิจัย

1) ขอบเขตด้านเนื้อหา

1.1) ศึกษาสาเหตุที่สถาบันการเงินปฏิเสธการอนุมัติสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากข้อมูลทุติยภูมิของลูกค้าบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ผู้ประกอบการบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และสถาบันการเงิน

1.2) วิเคราะห์ปัจจัยที่สถาบันการเงินปฏิเสธการอนุมัติสินเชื่อที่อยู่อาศัย จากข้อมูลทุติยภูมิของลูกค้าบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ผู้ประกอบการบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และสถาบันการเงิน

1.3) เสนอแนะแนวทางในการแก้ไขสำหรับผู้ขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ไม่ผ่านการอนุมัติจากสถาบันการเงิน

1.4) เสนอแนะวิธีการเตรียมความพร้อมในการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน

2) ขอบเขตด้านพื้นที่

ขอบเขตด้านพื้นที่มีการคัดเลือกโครงการจากบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีโครงการเปิดขายก่อนเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (LTV) 1 เมษายน พ.ศ. 2562 ประกาศใช้ และยังเปิดการขายอยู่หลังจากที่ประกาศใช้เกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (LTV) 1 เมษายน พ.ศ. 2562 ไปแล้ว โดยคัดเลือกโครงการจากช่วงเวลาในการเปิดการขายครั้งแรกใกล้เคียงกัน ราคาโครงการใกล้เคียงกัน ทำเลของโครงการใกล้เคียงกัน และมี Reject Rate มากที่สุดเมื่อเทียบจากโครงการทั้งหมดตามข้อกำหนดที่กำหนดไว้ รวมถึงมีการเก็บรวบรวมข้อมูลของผู้ที่ต้องการซื้อโครงการทั้งหมด จึงได้เป็นกรณีศึกษาออกมาทั้งหมด 2 โครงการ ใน 2 บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่

2.1) บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) โครงการบ้านฟ้า ทาวน์นี่ ปิ่นเกล้า – ดอนหวาย (เปิดการขายเมื่อ พ.ศ. 2560)

2.2) บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) โครงการพอส ไอดี คอนโด (เปิดการขายเมื่อ พ.ศ. 2560)

3) ขอบเขตด้านประชากร

3.1) ประชากรที่ได้มาจากข้อมูลทุติยภูมิของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตามขอบเขตด้านพื้นที่ โดยมีการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างจากผู้ที่ไม่ได้รับการอนุมัติสินเชื่อ ซึ่งการกำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างเป็นแบบไม่อิงทฤษฎีความน่าจะเป็น (Non-probability sampling) จึงมีกลุ่มตัวอย่างเท่าที่ทางบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตามกรณีศึกษาเอื้อเฟื้อข้อมูลมาให้ผู้วิจัย โดยมีกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดจำนวน 75 คน

3.2) ตัวแทนผู้ประกอบการจากบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จากการคัดเลือกขอบเขตด้านพื้นที่ จึงได้กรณีศึกษาออกมาได้แก่ บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) และบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) โดยสัมภาษณ์เชิงลึก (In-depth interview) ทำให้มีการกำหนดขนาดกลุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง (Purposive sampling) จำนวนบริษัทละ 1 คน รวม 2 คน

3.3) ตัวแทนจากธนาคารทางด้านสินเชื่อโดยคัดเลือกจากธนาคารแห่งปี ในพ.ศ. 2562 ที่มีผลประกอบการมากที่สุด 3 อันดับแรกจากวารสารการเงินธนาคาร กรณีศึกษา ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) โดยการสัมภาษณ์เชิงลึก (In-depth interview) ทำให้มีการกำหนดขนาดกลุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง (Purposive sampling) จำนวนธนาคารละ 1 คน รวม 3 คน

ข้อจำกัดในงานวิจัย

เนื่องจากการขอข้อมูลทุติยภูมิของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทำให้ไม่สามารถระบุจำนวนกลุ่มประชากรที่แน่นอนในข้อมูลแต่ละอย่างได้ และไม่อาจเข้าถึงข้อมูลได้ในบางกรณี ตามแต่บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตามกรณีศึกษาเอื้อเฟื้อข้อมูลมาให้

ขั้นตอนในการดำเนินงานวิจัย

1) ขั้นทุติยภูมิ ศึกษาข้อมูลจากเอกสาร (documentary research) โดยศึกษาทฤษฎี แนวคิด และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องจากหนังสือ เอกสารบทความวิจัย เว็บไซต์ วิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง และเก็บรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิจากผู้ประกอบการเพื่อการศึกษาสาเหตุในการปฏิเสธสินเชื่อของผู้ซื้อโครงการที่อยู่อาศัยตามกรณีศึกษา โดยได้รับการเอื้อเฟื้อข้อมูลจากบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งข้อมูลที่ทางบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เอื้อเฟื้อให้นั้นเป็นกลุ่มเฉพาะที่ทำเรื่องขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและได้รับการปฏิเสธจากสถาบันการเงินในโครงการบ้านฟ้า ทาวน์นี่ ปิ่นเกล้า –ดอนหวาย และโครงการพอส ไอดี คอนโด

2) ขั้นปฐมภูมิ จากแบบสัมภาษณ์เชิงลึกโดยมีประเด็นหลักคือ ปัจจัยที่สถาบันการเงินปฏิเสธการอนุมัติสินเชื่อที่อยู่อาศัย เสนอแนะแนวทางในการแก้ไขสำหรับผู้ขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ไม่ผ่านการอนุมัติจากสถาบันการเงิน และเสนอแนะวิธีการเตรียมความพร้อมในการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน เพื่อนำข้อมูลมาวิเคราะห์และสรุปผลการศึกษาต่อไป

เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัย

1) การรวบรวมเอกสาร

2) การรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิของผู้ซื้อโครงการที่อยู่อาศัยของ 2 บริษัท กรณีศึกษา ได้แก่

2.1) บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน): ผู้ซื้อโครงการบ้านฟ้า ทาวน์นี่ ปิ่นเกล้า–ดอนหวาย

2.2) บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน): ผู้ซื้อโครงการพอส ไอดี คอนโด

3) แบบสัมภาษณ์เชิงลึก (In-depth interview) สัมภาษณ์ผู้ประกอบการจากบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย ตามกรณีศึกษา ได้แก่ บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และตัวแทนจากธนาคารทางด้านสินเชื่อ 3 ธนาคาร ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) โดยมีประเด็นหลัก ดังนี้

3.1) ปัจจัยที่สถาบันการเงินปฏิเสธการอนุมัติสินเชื่อที่อยู่อาศัย

3.2) เสนอแนะแนวทางในการแก้ไขสำหรับผู้ขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ไม่ผ่านการอนุมัติจากสถาบันการเงิน

3.3) เสนอแนะวิธีการเตรียมความพร้อมในการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน

ผลการวิจัย

จากการศึกษาเรื่องปัจจัยการปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของลูกค้าบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย โดยขอบเขตที่เลือกไว้ มีทั้งหมด 2 กรณีศึกษา คือ กรณีศึกษา บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) สามารถสรุปผลวิจัยแบ่งตามวัตถุประสงค์ได้ ดังนี้

1) ศึกษาสาเหตุที่สถาบันการเงินปฏิเสธการอนุมัติสินเชื่อที่อยู่อาศัย: สรุปผลการศึกษาข้อมูลทุติยภูมิจากลูกค้าบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยที่ถูกปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน

1.1) การวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปจากข้อมูลทุติยภูมิของผู้ขอกู้จากการซื้อโครงการบ้านฟ้าทาวน์นี่ ปิ่นเกล้า – ดอนหวาย บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน)และ โครงการพอส ไอดี คอนโด บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

- ข้อมูลเรื่องเพศ: จากการศึกษากลุ่มตัวอย่างจากข้อมูลทุติยภูมิจำนวนทั้งสิ้น 75 คน แบ่งออกเป็นเพศหญิงเป็นส่วนใหญ่ จำนวน 40 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 54 และเพศชาย 35 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 46
- ข้อมูลเรื่องอายุ: มีกลุ่มตัวอย่างที่สามารถระบุจำนวนได้ทั้งสิ้น 57 คน ช่วงอายุที่มีกลุ่มตัวอย่างมากที่สุดคือ 26 -30 ปี 31-35 ปี และ 36-40 ปี มีจำนวนของกลุ่มตัวอย่างมากที่สุดเท่ากัน คือช่วงละ 13 คน โดยแต่ละช่วงคิดเป็นร้อยละ

22.8 และช่วงอายุที่มีกลุ่มตัวอย่างจำนวนน้อยที่สุด คือ 46-50 ปี 51-55 ปี และ 56-60 ปี เป็น 3 ช่วงอายุที่มีจำนวนของกลุ่มตัวอย่างน้อยที่สุดเท่ากัน คือช่วงอายุละ 3 คน โดยแต่ละช่วงคิดเป็นร้อยละ 5.2 โดยประชากรส่วนใหญ่อยู่ในช่วงอายุ 26-40 ปี

- ข้อมูลเรื่องรายได้: มีกลุ่มตัวอย่างที่สามารถระบุจำนวนได้ทั้งสิ้น 45 คน ช่วงรายได้ที่มีประชากรจำนวนมากที่สุดคือ 18,000-50,000 บาท โดยคิดเป็นร้อยละ 62.23 และช่วงรายได้ที่มีกลุ่มประชากรจำนวนน้อยที่สุด คือ 50,001-85,000 บาท 85,000-160,000 บาท และ 160,001 ขึ้นไป เป็น 3 ช่วงรายได้ที่มีจำนวนของกลุ่มประชากรน้อยที่สุดเท่ากัน คือช่วงอายุละ 4 คน โดยแต่ละช่วงคิดเป็นร้อยละ 8.89

1.2) สาเหตุหลักของการถูกปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีจำนวนประชากรมากที่สุดคือ ภาระหนี้เกิน จำนวน 30 คน โดยคิดเป็นร้อยละ 40 และมีสาเหตุอื่นลดหลั่นลงมาตามลำดับคือ ที่มาของรายได้ไม่ชัดเจนจำนวน 21 คน คิดเป็นร้อยละ 28 ที่มาของรายได้ไม่ผ่านเกณฑ์จำนวน 14 คน คิดเป็นร้อยละ 18.67 และติดเครดิตบูโรจำนวน 10 คน โดยคิดเป็นร้อยละ 13.33

2) วิเคราะห์ปัจจัยที่สถาบันการเงินปฏิเสธการอนุมัติสินเชื่อที่อยู่อาศัย: จากการสัมภาษณ์เชิงลึกกับตัวแทนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตามกรณีศึกษา 2 แห่ง และสถาบันการเงิน 3 แห่ง รวม 5 คน มีประเด็นในการสัมภาษณ์ คือ ปัจจัยหลักที่ใช้ในการพิจารณาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งสอดคล้องกับสาเหตุที่ได้มาจากข้อมูลทุติยภูมิ โดยแบ่งออกเป็น 2 ปัจจัย คือ ปัจจัยภายนอก และ ปัจจัยภายใน โดยสรุปได้ดังนี้

2.1) <u>ปัจจัยภายนอก</u> คือ มาตรการ LTV ที่บังคับใช้เมื่อวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2562

โดยจากการสัมภาษณ์กับตัวแทนบริษัท พัฒนาอสังหาริมทรัพย์พบว่า มาตรการนี้เป็นส่วนที่ทำให้ธนาคารมีการพิจารณาสินเชื่อที่เข้มงวดมากขึ้นและเกิดการปฏิเสธสินเชื่อที่มากขึ้น แต่จากการสัมภาษณ์ทางธนาคารพบว่าไม่ได้มีการเพิ่มขึ้นของการปฏิเสธสินเชื่อตามสัดส่วน เพียงแต่จำนวนผู้ซื้อของทั้งตลาดลดลง ผู้ยื่นขอกู้ลดลง เท่านั้น ซึ่งเป็นข้อมูลที่สอดคล้องกับยอดโอนรวมโดยได้รับความอนุเคราะห์ข้อมูลทุติยภูมิจากบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตามกรณีศึกษา ก่อนและหลัง 1 เมษายน พ.ศ. 2562 เป็นระยะเวลา 6 เดือน (ตาราง 2)[13] และ ข้อมูลของทางธนาคารแห่งประเทศไทยจากการประชุมชี้แจงการปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวเนื่องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยวันที่ 22 มกราคม พ.ศ. 2563 ทำให้เห็นว่า มาตรการ LTV ที่ประกาศวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2562[14] (ภาพที่ 2) ไม่ได้เป็นผลต่อสัดส่วนการปฏิเสธสินเชื่ออย่างมีนัยสำคัญแต่อย่างใด

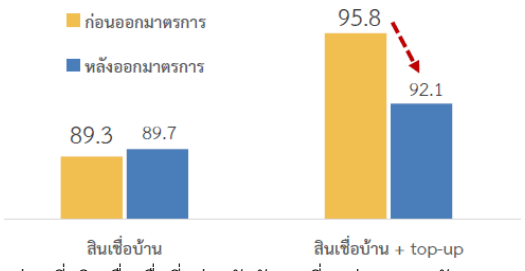
.

[13] ข้อมูลทุติยภูมิจากบริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

[14] ธนาคารแห่งประเทศไทย, ***ประชุมชี้แจงการปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวเนื่องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย*** (กรุงเทพมหานคร: ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2563).

ตาราง 2 ยอดโอนรวมของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย 2 บริษัท ตามกรณีศึกษา ได้แก่ บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เป็นระยะเวลา 6 เดือน ก่อนและหลังวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2562

	เดือน/ปี (พ.ศ.)	ยอดโอน NC GROUP		ยอดโอน ORIGIN PROPERTY	
		จำนวนยูนิต	ยอดโอน (ล้านบาท)	จำนวนยูนิต	ยอดโอน (ล้านบาท)
ก่อนมาตรการ LTV 6 เดือน (เดือนตุลาคม พ.ศ.2561 - เดือนมีนาคม พ.ศ. 2562)	10 / 2561		1,753 ล้านบาท (ยอดโอนรวมตลอด พ.ศ. 2561)	433	3,380
	11 / 2561			366	2,394
	12 / 2561			785	3,283
	01 / 2562	46	178	196	954
	02 / 2562	75	284	351	1,335
	03 / 2562	63	243	1,058	6,256
หลังมาตรการ LTV 6 เดือน (เดือนเมษายน - เดือนกันยายน พ.ศ. 2562)	04 / 2562	24	122	125	505
	05 / 2562	52	210	246	1,017
	06 / 2562	36	147	1,083	3,943
	07 / 2562	42	192	621	3,067
	08 / 2562	55	208	657	3,177
	09 / 2562	59	279	1,036	3,555



ภาพ 3 ค่าเฉลี่ยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่ 1 ก่อนและหลังมาตรการ LTV พ.ศ. 2562
ที่มา: (ธนาคารแห่งประเทศไทย 2563).

2.2 <u>ปัจจัยภายใน</u> คือ ปัจจัยในการพิจารณาสินเชื่อของทางธนาคาร

2.2.1) รายได้ไม่ผ่านเกณฑ์: รายได้หรือรายได้ครัวเรือนไม่เพียงพอ ทำให้ไม่มีความสามารถในการชำระหนี้

2.2.2) ที่มาของรายได้ไม่ชัดเจน: ความมั่นคงของการเดินบัญชีย้อนหลังตามระยะเวลาที่ธนาคารกำหนด

2.2.3) ภาระหนี้เกิน: อาจไม่มีความสามารถในการชำระหนี้ เนื่องจากมีภาระหนี้เกินกว่าที่ตามแต่ละธนาคารกำหนดเมื่อเทียบกับรายได้ ซึ่งต้องประกอบกับมีเงินเหลือเพียงพอครองชีพตนในปัจจุบันด้วย

2.2.4) ติดเครดิตบูโร: สถาบันการเงินจะตรวจสอบประวัติการค้างชำระหนี้ย้อนหลัง

2.2.5) อายุ: หากมีอายุมากเกินไปจะเป็นผลในเรื่องของระยะเวลาและจำนวนเงินที่จะให้กู้ หรือหากอายุน้อยเกินไปจะยังไม่มีความมั่นคงทางด้านการเงิน ซึ่งล้วนแล้วแต่เป็นผลในการพิจารณาทั้งสิ้น

2.2.6) วุฒิการศึกษา: เป็นความน่าเชื่อถือรายบุคคล สะท้อนให้เห็นถึงความสามารถในการหารายได้

2.2.7) ความมั่นคงของอาชีพ: แต่ละสายอาชีพมีความมั่นคงแตกต่างกันไป เช่น ผู้มีรายได้ประจำย่อมมีความมั่นคงมากกว่าผู้มีรายได้ไม่ประจำ

2.2.8) เงินออม: เป็นส่วนหนึ่งที่ทำให้เห็นความเสี่ยงในการนำเงินมาชำระหนี้ในอนาคต

3) เสนอแนะแนวทางในการแก้ไขสำหรับผู้ขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ไม่ผ่านการอนุมัติจากสถาบันการเงิน: จากการสัมภาษณ์เชิงลึกกับตัวแทนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตามกรณีศึกษา 2 แห่ง และสถาบันการเงิน 3 แห่ง รวม 5 คน มีประเด็นในการสัมภาษณ์ คือ ข้อเสนอแนะแนวทางในการแก้ไขสำหรับผู้ขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ไม่ผ่านการอนุมัติจากสถาบันการเงิน โดยสรุปได้ดังนี้

3.1) รายได้ไม่ผ่านเกณฑ์: หากรายได้ไม่เพียงพอ หรือรายได้ไม่ผ่านเกณฑ์ แนะนำให้หาผู้กู้ร่วมเพราะทำให้มีรายได้รวมมากขึ้น และแสดงรายได้เพิ่มเติมให้ชัดเจน

3.2) ที่มาของรายได้ไม่ชัดเจน: เดินบัญชีให้โปร่งใสอย่างน้อย 6 เดือนเพื่อให้เกิดความมั่นคง โปร่งใสของรายได้

3.3) ภาระหนี้เกิน: หากหนี้ปิดได้ ให้ปิดหนี้ เพื่อที่จะลดภาระหนี้ และมีช่องว่างเพียงพอเพื่อที่จะขอกู้เพิ่ม

3.4) ติดเครดิตบูโร: ชำระหนี้ที่ค้างชำระทั้งหมด

3.5) อายุ: ควรหาผู้กู้ร่วม เพื่อแสดงถึงความมั่นคงของรายได้ ความสามารถในการชำระ และระยะเวลาในการกู้ที่จะได้รับการพิจารณา

3.6) ความมั่นคงของอาชีพ: หากอาชีพไม่มีความมั่นคง แนะนำให้หาผู้กู้ร่วม หรือผู้ค้ำประกัน

3.7) เงินออม: ออมเงินให้เป็นวินัยย้อนหลังอย่างน้อย 6 เดือน รวมถึงดูจำนวนเงินออมด้วย

4) เสนอแนะวิธีการเตรียมความพร้อมในการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน: จากการสัมภาษณ์เชิงลึกกับตัวแทนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตามกรณีศึกษา 2 แห่ง และสถาบันการเงิน 3 แห่ง รวม 5 คน มีประเด็นในการสัมภาษณ์ คือ ข้อเสนอแนะวิธีการเตรียมความพร้อมในการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน และสรุปได้ดังนี้

4.1) ทำ Pre approve: ก่อนการขอสินเชื่อ ควรทำ pre approve ก่อน เพื่อให้ทราบถึงความสามารถของตนเอง ว่ามีคุณสมบัติเพียงพอในการขอกู้หรือไม่ หากไม่เพียงพอต้องเตรียมความพร้อมอย่างไร เพราะหากผู้ขอกู้ไม่เคยทำการขอกู้เลย โดยส่วนมากก็ไม่ทราบถึงกระบวนการที่เกิดขึ้น

4.2) ควรมีวินัยทางการเงิน: ทั้งการเดินบัญชีที่โปร่งใส วินัยทางการออม ประวัติเครดิตบูโรที่ใสสะอาด

4.3) การประเมินตน: ประเมินตนเองถึงความสามารถในการชำระหนี้ การใช้จ่าย อีกทั้งประเมินรายได้ตนให้เหมาะกับราคาที่อยู่อาศัยที่ต้องการซื้อด้วย เพราะการไม่ประเมินตนของคนทำให้เกิดเป็นหนี้เสียในที่สุด

อภิปรายผล

จากการศึกษาเรื่องปัจจัยการปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของลูกค้าบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย กรณีศึกษา บริษัท เอ็น.ซี. เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ผลจากการรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิของลูกค้าบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์พบว่า สาเหตุหลักในการปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมี 4 สาเหตุ คือ ภาระหนี้เกิน ที่มาของรายได้ไม่ชัดเจน รายได้ไม่ผ่านเกณฑ์ และติดเครดิตบูโร โดยจากการสัมภาษณ์พบว่าปัจจัยภายนอก หรือมาตรการ LTV แต่ไม่ได้มีผลต่อการเพิ่มขึ้นหรือลดลงของการปฏิเสธและอนุมัติสินเชื่อแต่อย่างใด มีสัดส่วนการอนุมัติและปฏิเสธตามเดิม แต่ที่จำนวนลดลง เป็นจำนวนการซื้อขายกันในตลาดมากกว่า แต่ในทางกลับกันปัจจัยภายในที่เกิดจากตัวผู้ขอกู้เอง เป็นผลต่อการอนุมัติหรือปฏิเสธสินเชื่อมากกว่า และมีความสอดคล้องกับข้อมูลทุติยภูมิจากกรณีศึกษา โดยวิเคราะห์ออกมาได้ 8 ปัจจัย ได้แก่ **รายได้ไม่ผ่านเกณฑ์ ภาระหนี้เกิน** (ปัจจัยหลัก) สอดคล้องกับนโยบาย 6C ข้อ Capacity คือ ความสามารถในการชำระหนี้โดยดูจากรายได้ **ติดเครดิตบูโร อายุ วุฒิการศึกษา ความมั่นคงของอาชีพ** สอดคล้องกับนโยบาย 6 C ข้อ Character คือ คุณสมบัติและประวัติส่วนตัวของผู้กู้และคุณสมบัติเฉพาะด้าน **ที่มาของรายได้ไม่ชัดเจน** สอดคล้องกับนโยบาย 3C ข้อ Payment คือการชำระคืนที่สามารถระบุที่มาของเงินที่จะนำมาชำระคืนได้ **เงินออม** สอดคล้อง

กับนโยบาย 6 C ข้อ Capital คือ เงินทุน เพื่อดูความเข้มแข็งทางการเงิน (financial strength) และ collateral คือ ทรัพย์สินที่ผู้ขอสินเชื่อที่นำมาเป็นหลักประกันการชำระหนี้ในอนาคต

ข้อเสนอแนะแนวทางในการแก้ไขสำหรับผู้ขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ไม่ผ่านคือ หากรายได้ไม่เพียงพอ หรือรายได้ไม่ผ่านเกณฑ์ แนะนำให้หาผู้กู้ร่วมเพราะทำให้มีรายได้รวมมากขึ้น และแสดงรายได้เพิ่มเติมให้ชัดเจน ที่มาของรายได้ไม่ชัดเจน ให้เดินบัญชีให้โปร่งใสอย่างน้อย 6 เดือนเพื่อให้เกิดความมั่นคงของรายได้และตรวจสอบได้ ภาระหนี้เกินให้ปิดหนี้ ติดเครดิตบูโรชำระหนี้ให้ครบทำให้ประวัติไม่มีการค้างชำระ หากอายุมากหรือน้อยเกินไป ควรหาผู้กู้ร่วม เพื่อแสดงถึงความมั่นคงของรายได้ความสามารถในการชำระ และระยะเวลาในการกู้ที่จะได้รับการพิจารณา หากอาชีพไม่มีความมั่นคงให้หาผู้กู้ร่วมหรือผู้ค้ำประกัน ควรออมเงินให้เป็นวินัยย้อนหลังอย่างน้อย 6 เดือน

ข้อเสนอแนะวิธีการเตรียมความพร้อมในการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน คือ การทำ pre approve ก่อนการขอสินเชื่อ เพื่อให้ทราบถึงความสามารถของตน ว่ามีคุณสมบัติเพียงพอหรือไม่ หากไม่เพียงพอต้องเตรียมความพร้อมอย่างไร เพราะหากไม่เคยทำการขอกู้เลย ส่วนมากจะไม่ทราบถึงกระบวนการที่เกิดขึ้น การมีวินัยทางการเงิน ทั้งการเดินบัญชีที่โปร่งใส การออม ประวัติเครดิตบูโรที่ดี การประเมินตนเองถึงความสามารถในการชำระหนี้ การใช้จ่าย อีกทั้งประเมินรายได้ตนให้เหมาะกับราคาที่อยู่อาศัยที่ต้องการซื้อด้วย ซึ่งสอดคล้องกับแนวคิดการประเมินกำลังเงินในการซื้อบ้าน

ข้อค้นพบ

1) จากการศึกษาค้นพบว่า มาตรการ LTV ไม่ได้มีผลต่อผู้ที่ต้องการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยใหม่ แต่เป็นผลกับผู้กู้สัญญาที่ 2 ขึ้นไปเท่านั้น ซึ่งเป็นไปตามความต้องการของธนาคารแห่งประเทศไทยที่ประกาศมาตรการนี้ออกมา เนื่องจากผู้กู้สัญญาที่ 2 ขึ้นไป มีเพดานเงินดาวน์ที่สูงกว่าสัญญาที่ 1 ทำให้ไม่สามารถกู้ได้ โดยการกำกับดูแลสินเชื่อของมาตรการดังกล่าวนี้หมายรวมถึง การทำสัญญาสำหรับสินเชื่อเพื่อ Re-finance ด้วย
2) ทางธนาคารไม่มีการกำหนดทำเลของผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ แต่มีความกังวลกับบ้านมือสองมากกว่า
3) บริษัท ข้อมูลเครดิตแห่งชาติ จำกัด ให้ข้อมูลเครดิตของผู้ขอกู้ที่เป็นเพียงส่วนประกอบส่วนหนึ่งในการนำไปประกอบการพิจารณาสินเชื่อเท่านั้น ไม่ได้มีส่วนเกี่ยวข้องกับการอนุมัติหรือไม่อนุมัติเงินกู้หรือสินเชื่อแต่อย่างใด การพิจารณาสินเชื่อเป็นดุลยพินิจของสถาบันการเงินเท่านั้น

ข้อเสนอแนะ

1) ในการทำวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยเห็นว่ามีการกำหนดมาตรการ LTV เพื่อช่วยให้ผู้ต้องการที่อยู่อาศัยจริงสามารถซื้อที่อยู่อาศัยเองได้ และช่วยลดการเก็งกำไรในตลาดอสังหาริมทรัพย์ แต่ยังไม่มีมาตรฐานอัตราส่วนหนี้สินต่อรายได้ (Debt Service Ratio; DSR) เพื่อป้องกันหนี้เสียที่จะเกิดขึ้นในอนาคต หรืออาจกำหนดมาตรฐานเงินขั้นต่ำในการใช้ครองชีพ เพื่อให้มีเงินเหลือพอที่จะครองชีพหลังจากก่อหนี้แล้ว
2) ในการทำวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยเห็นว่าการให้ความรู้และคำปรึกษาแนะนำเกี่ยวกับการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย (Homeownership Education and Counseling - HEC) ของประเทศอเมริกา ที่ช่วยเสริมสร้างการมีที่อยู่อาศัยของประชาชน โดยการให้คำแนะนำและความรู้ เป็นสิ่งที่น่าผลักดันให้เกิดในประเทศไทยต่อไป

บรรณานุกรม

กฤษฎา สังขมณี. ***การจัดการสินเชื่อ.*** กรุงเทพมหานคร: ศูนย์หนังสือมหาวิทยาลัยราชภัฏสวนสุนันทา, 2549.

ชนินทร์ พิทยาทวิวิทย์. ***ตลาดการเงินประเทศไทย.*** กรุงเทพมหานคร: อัมรินทร์พริ้นติ้ง กรุ๊พ, 2534.

ธนาคารแห่งประเทศไทย. ***การปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย***. กรุงเทพมหานคร: ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2561.

———. ***ประชุมชี้แจงการปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวเนื่องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย.*** กรุงเทพมหานคร: ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2563.

———. ***รายงานการประเมินเสถียรภาพระบบการเงินไทย.*** กรุงเทพมหานคร: ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2562.

“ธปท.จับตาสินเชื่อรถยนต์ หลังพบสัญญาณเอ็นพีแอลขยับ.” สืบค้น 13 ตุลาคม 2562. https://www.stock2morrow.com/discuss/room/1/topic/12059.

ประชาชาติธุรกิจ. ***อสังหาจี้ธปท.ปลดล็อก ปมกู้ร่วมทุบตลาด.*** กรุงเทพมหานคร: ประชาชาติธุรกิจ, 2562.

พัลลภ กฤตยานวัช. “เตรียมความพร้อมเพื่อการมีบ้านหลังแรกเป็นของตนเอง.” ***วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์*** 7, 26 (กรกฎาคม-กันยายน 2544): 33-38.

———. “ลักษณะพิเศษของสินเชื่อที่อยู่อาศัยในประเทศไทย.” ***วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์*** 42, 11(กรกฎาคม-กันยายน 2548): 50-54.

สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ. ***ภาวะเศรษฐกิจไทยไตรมาสแรกของปี 2562 และแนวโน้มปี 2562.*** *กรุงเทพมหานคร*: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, 2562.

สุนีย์ ศักรนันทน์. ***การบริหารเครดิต.*** กรุงเทพมหานคร: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2520.

สุขใจ น้ำผุด. ***กลยุทธ์การบริหารการเงินบุคคล.*** กรุงเทพมหานคร: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2537.

Happy Living by Property Perfect. ***มาตรการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยใหม่ ต้องวางเงินดาวน์เพิ่ม?*** กรุงเทพมหานคร: Property Perfect, 2562.