

หลักเกณฑ์การพิจารณาสินเชื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์ กรณีศึกษา

ธนาคารพาณิชย์ ในเขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร

Credit Approval Criterias of Real Estate Project : Case Study of

Commercial Bank in Bung-Kum, Bangkok

ศุภัญญา ศิริโท วัลภา คงพัวะ

คณะบริหารธุรกิจ, มหาวิทยาลัยนอร์ทกรุงเทพ, sukumya.si@northbkk.ac.th, walanpa.ko@northbkk.ac.th

บทคัดย่อ:

การศึกษาวิจัยนี้ใช้หลักเกณฑ์การพิจารณาสินเชื่อ 5 C' มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษา (1) ข้อมูลเกี่ยวกับประสิทธิภาพการพิจารณาสินเชื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์ (2) ระดับความสำคัญ หลักเกณฑ์การพิจารณาสินเชื่อในการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพและเชิงปริมาณ (3) ข้อมูลเกี่ยวกับประสิทธิภาพการพิจารณาสินเชื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์มีผลต่อหลักเกณฑ์การพิจารณาสินเชื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่แตกต่างกัน

กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษา คือ ผู้ที่มีหน้าที่ในการพิจารณาสินเชื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ ในเขตบึงกุ่ม มีจำนวน 33 ธนาคาร ผู้ตอบแบบสอบถาม 52 ราย เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา คือ แบบสอบถาม ซึ่งแบ่งออกเป็น 4 ส่วน คือ (1) การวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับประสิทธิภาพการพิจารณาสินเชื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์ (2) การวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับสินเชื่อเชิงคุณภาพ (3) การวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับสินเชื่อเชิงปริมาณ (4) สมมติฐาน สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูลคือ ร้อยละ ค่าเฉลี่ย ส่วนเบี่ยงมาตรฐาน และการวิเคราะห์ความแปรปรวนทางเดียว (One-way ANOVA) ใช้เพื่อเปรียบเทียบความแตกต่างของกลุ่มตัวอย่าง

ประสิทธิภาพการพิจารณาสินเชื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์ของผู้พิจารณาสินเชื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ เขตบึงกุ่ม โครงการส่วนใหญ่เป็นประเภทขนาดกลาง รูปแบบโครงการบ้านเดี่ยว ระดับราคาส่วนใหญ่อยู่ในระดับ 3.1-5 ล้านบาท โดยให้ระดับความสำคัญต่อทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อมของโครงการที่พิจารณาปล่อยสินเชื่อ คือ ย่านชุมชน ประสิทธิภาพการพิจารณาสินเชื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์มีผลต่อหลักเกณฑ์การพิจารณาสินเชื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่แตกต่างกัน ดังนี้ รูปแบบและระดับราคาของโครงการจัดสรรที่พิจารณาสินเชื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์แตกต่างกัน ทำให้ระดับความสำคัญต่อการวิเคราะห์เชิงคุณภาพแตกต่างกัน คือมีความสัมพันธ์ทางสถิติอย่างนัยสำคัญสถิติที่ระดับ 0.05

ประเภทของโครงการจัดสรร ที่พิจารณาสินเชื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์แตกต่างกัน ทำให้ระดับความสำคัญต่อการวิเคราะห์เชิงปริมาณ งบแสดงฐานะการเงิน แตกต่างกัน คือมีความสัมพันธ์ทางสถิติอย่างนัยสำคัญสถิติที่ระดับ 0.05

ประเภทและรูปแบบของโครงการจัดสรร ที่พิจารณาสินเชื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์แตกต่างกัน ทำให้ระดับความสำคัญต่อการวิเคราะห์เชิงปริมาณ งบกำไรขาดทุน แตกต่างกัน คือมีความสัมพันธ์ทางสถิติอย่างนัยสำคัญสถิติที่ระดับ 0.05

คำสำคัญ : หลักเกณฑ์การพิจารณาสินเชื่อ , ธนาคารพาณิชย์ , โครงการอสังหาริมทรัพย์

ABSTRACT :

This research was to study the 5 C' credit approval criteria. The objectives were to study 1) experience in credit approval of real estate project 2) level of significance of credit approval criteria for qualitative and quantitative analysis 3) experience in credit approval for real estate project affected the difference of credit approval criteria of real estate project.

The sampling group were the 52 credit approval officers for real estate project of commercial banks. The commercial banks were 33 banks in Bung-Kum. The questionnaires were distributed to 4 sections which were 1) analysis of experience in credit approval of real estate project. 2) analysis of qualitative credit. 3) analysis of quantitative credit. 4) hypothesis. The collected data were analyzed by using percentage, mean, standard deviation, and One Way ANOVAs.

The experience in credit approval of credit approval officers for real estate project of commercial banks' were medium size project, single house project, cost 3.1 – 5.0 million Baht, major concerning location and environment of the project which were community area. The experience of credit approval for real estate project affected the difference of credit approval criteria of real estate project. The level of significance of analysis of qualitative credit were difference in statistical significance at 0.05

KEYWORDS: Credit Approval Criterias , Commercial Banks , Real Estate Project

บทนำ

ธนาคารพาณิชย์ถือเป็นสถาบันทางการเงินที่มีความสำคัญ โดยเป็นส่วนหนึ่งในระบบการเงินที่มีความสัมพันธ์กับระบบเศรษฐกิจของประเทศ ซึ่งหน้าที่ของธนาคารพาณิชย์นั้น คือ การให้บริการทางการเงิน โดยเป็นผู้รับฝากเงิน แล้วนำเงินที่ได้รับฝากนั้นนำไปปล่อยกู้ หรือหารายได้ ให้กับธนาคาร ซึ่งการปล่อยเงินกู้ของธนาคารพาณิชย์นั้นถือเป็นแหล่งเงินทุนที่สำคัญต่อธุรกิจ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างมาก โดยธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้นถือว่าเป็นธุรกิจที่ต้องใช้เงินในการลงทุนที่ค่อนข้างสูงและมีความสัมพันธ์ต่อระบบเศรษฐกิจ ซึ่งการลงทุนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์นั้นมีผลต่อการสร้างมูลค่าเพิ่มทางเศรษฐกิจ ซึ่งก่อให้เกิดการจ้างงานขึ้น รวมถึงทำให้ธุรกิจอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องได้รับผลประโยชน์ไปด้วย

ปัจจัยในเขตกรุงเทพมหานคร ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้นถือว่าเป็นธุรกิจหนึ่งที่มีการเติบโตเป็นอย่างมากซึ่งมีการพัฒนาอยู่ตลอดเวลา จึงทำให้มีความต้องการเงินทุนสูงขึ้นตามไปด้วย ดังนั้นการให้กู้ยืมหรือการให้สินเชื่อแก่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้นจึงต้องมีการพิจารณาด้วยความรอบคอบ เนื่องจากเงินที่นำมาปล่อยกู้นั้นมาจากเงินฝากที่ได้รับมามีภาระที่จะต้องมีการจ่ายคืน ซึ่งถ้าหากปล่อยกู้แล้วสินเชื่อนั้นเกิดความเสียหายกลายเป็นหนี้เสีย ก็จะทำให้ส่งผลต่อสถานะของธนาคารพาณิชย์ไปด้วย ดังนั้นเพื่อเป็นการป้องกันการปล่อยสินเชื่อที่ไม่มีประสิทธิภาพทางธนาคารพาณิชย์จึงต้องมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาสินเชื่อที่ไม่มีประสิทธิภาพ ซึ่งหลักเกณฑ์ที่ธนาคารพาณิชย์ใช้พิจารณาในการวิเคราะห์สินเชื่อนั้นสามารถแบ่งได้เป็นการวิเคราะห์สินเชื่อคุณภาพ (qualitative) และการวิเคราะห์สินเชื่อเชิงปริมาณ (quantitative) โดยธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้นถือว่าเป็นธุรกิจที่มีความเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัว จึงทำให้ต้องมีขั้นตอนหรือหลักเกณฑ์ในการวิเคราะห์สินเชื่อที่ต่างจากธุรกิจอื่น ดังนั้นผู้ประกอบการหรือผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จึงควรศึกษาและทราบหลักเกณฑ์ที่ธนาคารพาณิชย์ใช้พิจารณาในการวิเคราะห์สินเชื่อ โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อนำไปใช้ในการเตรียมคุณสมบัติและเตรียมความพร้อมให้ได้รับการสนับสนุนทางการเงินจากธนาคารพาณิชย์ไทยและสามารถนำไปใช้ในการพัฒนาโครงการได้

จากสาเหตุดังกล่าวจึงทำให้ผู้วิจัยมีความสนใจศึกษาในเรื่องของหลักเกณฑ์ในการพิจารณาสินเชื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ ในเขตบึงกุ่ม ซึ่งประโยชน์ที่จะได้รับจากการศึกษานี้ทำให้ทราบว่าธนาคารพาณิชย์ไทยมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาสินเชื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างไร อันจะเป็นประโยชน์ต่อบุคคลทั่วไปและผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในการเตรียมเสนอข้อมูลเพื่อการขอการ

สนับสนุนสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์รวมทั้งสามารถนำไปใช้ในการวางแผนการบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์

การทบทวนเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Literature Review)

หลักเกณฑ์ หรือแนวความคิดเกี่ยวกับพิจารณาสินเชื่อ (อาจารย์กฤษดา สังขมณี) การจัดการสินเชื่อ การวิเคราะห์สินเชื่อเชิงคุณภาพ (Qualitative) โดยใช้หลัก 5 C's

1. บุคลิกลักษณะ อุปนิสัย (Character) เป็นการพิจารณาลักษณะ คุณสมบัติของผู้ขอสินเชื่อ ตลอดจนความตั้งใจจริงและความน่าเชื่อถือที่จะชำระหนี้
2. ความสามารถในการชำระหนี้ (Capacity) ความสามารถในการชำระหนี้พิจารณาจากความสามารถในการทำกำไรหรือความเสี่ยงในธุรกิจดังกล่าว โดยพิจารณาถึงรายได้หรืองบการเงินและแผนการบริหารงานรวมถึงแผนการชำระเงินคืน
3. เงินทุน (Capital) ทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ขอสินเชื่อหรือเงินทุนของผู้กู้ ซึ่งนำมาเปรียบเทียบสัดส่วนระหว่างเงินทุนของผู้กู้เองกับเงินส่วนที่ขอกู้ หรือหนี้สินต่อทุน ซึ่งเป็นการประกันความเสี่ยงในกรณีที่คุณสมบัติและความสามารถในการชำระหนี้ของผู้กู้
4. หลักประกัน (Collateral) คือหลักประกัน ซึ่งเป็นการค้ำประกันเงินกู้หากลูกหนี้ไม่สามารถนำเงินมาชำระคืนได้ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ หรือบุคคลค้ำประกัน
5. เงื่อนไขของสินเชื่อ (Conditions) คือ เงื่อนไขต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อกิจการหรือผู้ขอสินเชื่อ ได้แก่ สภาพเศรษฐกิจ สถานการณ์ด้านการเมือง และนโยบายของรัฐบาลเงื่อนไขในธุรกิจหรืออุตสาหกรรมนั้น เงื่อนไขเกี่ยวกับตัวผู้ขอสินเชื่อ

การวิเคราะห์สินเชื่อเชิงปริมาณ (quantitative) เป็นวิเคราะห์จากงบการเงินเป็นหลัก ได้แก่

งบแสดงฐานะทางการเงิน เป็นรายงานที่แสดงถึงฐานะของธุรกิจ ณ ระยะเวลาใดเวลาหนึ่ง ว่ากิจการมีสินทรัพย์ หนี้สิน และสัดส่วนของเจ้าของหรือทุน เป็นเท่าใด

งบกำไรขาดทุน เป็นการแสดงถึงผลกำไร และความสามารถในการทำกำไรในช่วงระยะเวลาหนึ่งนั้นกิจการสามารถทำอะไรเป็นอย่างไร

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับประสิทธิภาพการพิจารณาสินเชื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์
2. เพื่อศึกษาระดับความสำคัญ หลักเกณฑ์การพิจารณาสินเชื่อในการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพและเชิงปริมาณ ในการพิจารณาสินเชื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์

3. เพื่อศึกษาประสบการณ์การพิจารณาสินเชื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์มีผลต่อหลักเกณฑ์การพิจารณาสินเชื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่แตกต่างกัน

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทำให้ทั่วไปที่มีความสนใจ ได้ทราบถึงหลักเกณฑ์ในการพิจารณาสินเชื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ เขตบึงกุ่ม
2. ประโยชน์ต่อบุคคลทั่วไปและผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ในการเตรียมเสนอข้อมูลเพื่อขอสินเชื่อให้สนับสนุนตัวโครงการและสามารถนำไปใช้วางแผนการทำโครงการอสังหาริมทรัพย์

ระเบียบวิธีวิจัย

การศึกษาครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงสำรวจ (Survey Research) โดยเก็บรวบรวมจากแหล่งข้อมูลด้วยแบบสอบถาม และนำข้อมูลมาประมวลผลให้ได้ผลลัพธ์ โดยศึกษาจาก ผู้ที่มีหน้าที่ในการพิจารณาสินเชื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ ในเขตบึงกุ่ม โดยวิจัยประสบการณ์ผู้พิจารณาสินเชื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์ ด้านประเภทของโครงการ รูปแบบของโครงการ ระดับราคา ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม มาทำการวิเคราะห์ โดยสถิติที่ใช้วิเคราะห์ข้อมูล ประกอบด้วย ร้อยละ ค่าเฉลี่ย ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน และการวิเคราะห์ความแปรปรวนจำแนกทางเดียว และอภิปรายผลโดยใช้สถิติเชิงพรรณนาและเชิงอนุมาน

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

การวิจัยในครั้งนี้ได้พัฒนาเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยในรูปแบบของสำรวจ โดยอาศัยการศึกษาหลักเกณฑ์การพิจารณาสินเชื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารพาณิชย์ ในเขตบึงกุ่ม มาเป็นกรอบแนวทางในการออกแบบสำรวจ โดยแบ่งคำถามที่ใช้สัมภาษณ์ออกเป็น 4 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 การวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับประสบการณ์การพิจารณาสินเชื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์

ส่วนที่ 2 การวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับการวิเคราะห์สินเชื่อเชิงคุณภาพ

ส่วนที่ 3 การวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับการวิเคราะห์สินเชื่อเชิงปริมาณ

ส่วนที่ 4 ทดสอบสมมติฐาน

วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล

ประชากรกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัย ได้แก่ ผู้ที่มีหน้าในการพิจารณาสินเชื่อ โครงการอสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ ในเขตบึงกุ่ม มีจำนวน 33 ธนาคารพาณิชย์ ผู้ตอบแบบสอบถาม 52 ราย ในเขตบึงกุ่ม

ผลการศึกษา

ผลการศึกษาหลักเกณฑ์ในการพิจารณาสินเชื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์ การวิจัยดำเนินการโดยเก็บข้อมูลแบบสอบถามจากบุคคลที่มีหน้าที่หรืออยู่ในส่วนงานที่มีหน้าที่ในการพิจารณาสินเชื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ จำนวน 33 ธนาคาร 52 ราย และดำเนินการวิเคราะห์โดยใช้วิธีทางสถิติ ผลการการศึกษาสรุปได้ดังนี้ ประสพการณ์การพิจารณาสินเชื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์ของผู้พิจารณาสินเชื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ ในเขตบึงกุ่ม มีจำนวนโครงการที่เคยได้พิจารณาสินเชื่อส่วนใหญ่เป็นประเภทโครงการขนาดกลาง รูปแบบโครงการบ้านเดี่ยว ระดับราคาส่วนใหญ่อยู่ในระดับ 3.1- 5 ล้านบาท โดยให้ระดับความสำคัญต่อทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อมของโครงการที่พิจารณาปล่อยสินเชื่อ คือ ย่านชุมชน ในการพิจารณามากที่สุด การวิเคราะห์สินเชื่อเชิงคุณภาพโดยใช้หลักการวิเคราะห์ในการพิจารณา โดยให้ลำดับความสำคัญของการวิเคราะห์เชิงคุณภาพ คือ ความสามารถในการชำระหนี้ บุคลิกลักษณะ อุปนิสัย เงินทุน หลักประกัน เงื่อนไขของสินเชื่อตามลำดับ ส่วนการวิเคราะห์สินเชื่อเชิงปริมาณ ใช้การวิเคราะห์งบแสดงฐานะการเงิน และงบกำไรขาดทุนด้วยวิธีวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน วิธีวิเคราะห์แนวโน้ม วิธีย่อส่วนตามแนวคิด และพิจารณาทรัพย์สิน หนี้สิน ทุน เป็นหลัก โดยวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน ใช้อัตราส่วนวัดสภาพคล่อง ความสามารถในการหาทำกำไรของธุรกิจ อัตราส่วนความเจริญเติบโต อัตราส่วนวัดประสิทธิภาพการใช้ทรัพย์สิน ตามลำดับ ผู้พิจารณาสินเชื่อมีการปรับปรุงรายการในการวิเคราะห์งบการเงินเป็นส่วนใหญ่ ทั้งนี้หลักเกณฑ์ที่ผู้พิจารณาสินเชื่อ ให้มีความสำคัญมากที่สุด

สมมติฐาน 1 ประสพการณ์การพิจารณาสินเชื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์ แตกต่างกัน จะให้ระดับความสำคัญต่อการวิเคราะห์เชิงคุณภาพ แตกต่างกัน ใช้การวิเคราะห์ความแปรปรวนจำแนกทางเดียว (One-way ANOVA) ซึ่งผลการทดสอบสมมติฐานจะแสดงตามลำดับของสมมติฐานย่อยดังนี้

ผลการทดสอบว่ามีค่า Sig.= 0.210 ซึ่งมากกว่า 0.05 ดังนั้นจึงสรุปว่า ยอมรับ H_0 ที่ระดับ

นัยสำคัญ 0.05 กล่าวคือประเภทโครงการที่พิจารณาสินเชื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์ แตกต่างกัน ให้ระดับความสำคัญต่อการวิเคราะห์เชิงคุณภาพไม่แตกต่างกัน คือ มีความสัมพันธ์ทางสถิติอย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

ผลการทดสอบว่ามีค่า Sig.= 0.002 ซึ่งน้อยกว่า 0.05 ดังนั้นจึงสรุปว่า ยอมรับ H_1 ปฏิเสธ H_0 ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 กล่าวคือรูปแบบโครงการที่พิจารณาสินเชื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์ แตกต่างกัน ให้ระดับความสำคัญต่อการวิเคราะห์เชิงคุณภาพแตกต่างกัน คือ มีความสัมพันธ์ทางสถิติอย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

ผลการทดสอบว่ามีค่า Sig.= 0.011 ซึ่งน้อยกว่า 0.05 ดังนั้นจึงสรุปว่า ยอมรับ H_1 ปฏิเสธ H_0 ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 กล่าวคือระดับราคาขายโครงการที่พิจารณาสินเชื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์ แตกต่างกัน ให้ระดับความสำคัญต่อการวิเคราะห์เชิงคุณภาพแตกต่างกัน คือ มีความสัมพันธ์ทางสถิติอย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

ผลการทดสอบว่ามีค่า Sig.= 0.110 ซึ่งมากกว่า 0.05 ดังนั้นจึงสรุปว่า ยอมรับ H_0 ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 กล่าวคือทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อมโครงการที่พิจารณาสินเชื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์ แตกต่างกัน ให้ระดับความสำคัญต่อการวิเคราะห์เชิงคุณภาพไม่แตกต่างกัน คือ มีความสัมพันธ์ทางสถิติอย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

สมมติฐาน 2 ประสิทธิภาพการพิจารณาสินเชื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์ แตกต่างกัน จะให้ระดับความสำคัญต่อการวิเคราะห์เชิงปริมาณ งบแสดงฐานะการเงิน แตกต่างกัน ใช้การวิเคราะห์ความแปรปรวนจำแนกทางเดียว (One-way ANOVA) ซึ่งผลการทดสอบสมมติฐานจะแสดงตามลำดับของสมมติฐานย่อยดังนี้

ผลการทดสอบว่ามีค่า Sig.= 0.018 ซึ่งน้อยกว่า 0.05 ดังนั้นจึงสรุปว่า ยอมรับ H_1 ปฏิเสธ H_0 ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 กล่าวคือประเภทโครงการที่พิจารณาสินเชื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์ แตกต่างกัน ให้ระดับความสำคัญต่อการวิเคราะห์เชิงปริมาณ งบแสดงฐานะการเงิน แตกต่างกัน คือ มีความสัมพันธ์ทางสถิติอย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

ผลการทดสอบว่ามีค่า Sig.= 0.125 ซึ่งมากกว่า 0.05 ดังนั้นจึงสรุปว่า ยอมรับ H_0 ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 กล่าวคือรูปแบบโครงการที่พิจารณาสินเชื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์ แตกต่างกัน ให้ระดับความสำคัญต่อการวิเคราะห์เชิงปริมาณ งบแสดงฐานะการเงิน ไม่แตกต่างกัน คือ มีความสัมพันธ์ทางสถิติอย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

ผลการทดสอบว่ามีค่า Sig.= 0.142 ซึ่งมากกว่า 0.05 ดังนั้นจึงสรุปว่า ยอมรับ H_0 ที่ระดับ

นัยสำคัญ 0.05 กล่าวคือระดับราคาขายโครงการที่พิจารณาสินเชื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์ แตกต่างกัน ให้ระดับความสำคัญต่อการวิเคราะห์เชิงปริมาณ งบแสดงฐานะการเงิน ไม่แตกต่างกัน คือ มีความสัมพันธ์ทางสถิติอย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

ผลการทดสอบว่ามีค่า Sig.= 0.201 ซึ่งมากกว่า 0.05 ดังนั้นจึงสรุปว่า ยอมรับ H_0 ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 กล่าวคือ ท่าเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อมโครงการที่พิจารณาสินเชื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์ แตกต่างกัน ให้ระดับความสำคัญต่อการวิเคราะห์เชิงปริมาณ งบแสดงฐานะการเงิน ไม่แตกต่างกัน คือ มีความสัมพันธ์ทางสถิติอย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

สมมติฐาน 3 ประสิทธิภาพการพิจารณาสินเชื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์ แตกต่างกัน จะให้ระดับความสำคัญต่อการวิเคราะห์เชิงปริมาณ งบกำไรขาดทุน แตกต่างกัน ใช้การวิเคราะห์ความแปรปรวนจำแนกทางเดียว (One-way ANOVA) ซึ่งผลการทดสอบสมมติฐานจะแสดงตามลำดับของสมมติฐานย่อยดังนี้

ผลการทดสอบว่ามีค่า Sig.= 0.022 ซึ่งน้อยกว่า 0.05 ดังนั้นจึงสรุปว่า ยอมรับ H_1 ปฏิเสธ H_0 ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 กล่าวคือประเภทโครงการที่พิจารณาสินเชื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์ แตกต่างกัน ให้ระดับความสำคัญต่อการวิเคราะห์เชิงปริมาณ งบกำไรขาดทุน แตกต่างกัน คือ มีความสัมพันธ์ทางสถิติอย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

ผลการทดสอบว่ามีค่า Sig.= 0.024 ซึ่งน้อยกว่า 0.05 ดังนั้นจึงสรุปว่า ยอมรับ H_1 ปฏิเสธ H_0 ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 กล่าวคือรูปแบบโครงการที่พิจารณาสินเชื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์ แตกต่างกัน ให้ระดับความสำคัญต่อการวิเคราะห์เชิงปริมาณ งบกำไรขาดทุน แตกต่างกัน คือ มีความสัมพันธ์ทางสถิติอย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

ผลการทดสอบว่ามีค่า Sig.= 0.133 ซึ่งมากกว่า 0.05 ดังนั้นจึงสรุปว่า ยอมรับ H_0 ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 กล่าวคือระดับราคาขายโครงการที่พิจารณาสินเชื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์ แตกต่างกัน ให้ระดับความสำคัญต่อการวิเคราะห์เชิงปริมาณ งบกำไรขาดทุน ไม่แตกต่างกัน คือ มีความสัมพันธ์ทางสถิติอย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

ผลการทดสอบว่ามีค่า Sig.= 0.218 ซึ่งมากกว่า 0.05 ดังนั้นจึงสรุปว่า ยอมรับ H_0 ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 กล่าวคือ ท่าเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อมโครงการที่พิจารณาสินเชื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์ แตกต่างกัน ให้ระดับความสำคัญต่อการวิเคราะห์เชิงปริมาณ งบกำไรขาดทุน ไม่แตกต่างกัน คือ มีความสัมพันธ์ทางสถิติอย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

สรุปและการอภิปรายผล

การวิเคราะห์เชิงคุณภาพ โดยใช้หลักการวิเคราะห์ 5 C's Credit ได้แก่ ความสามารถในการชำระหนี้ คุณสมบัติของผู้ขอสินเชื่อ เงินทุน หลักประกัน เงื่อนไขของสินเชื่อ ผู้พิจารณาสินเชื่อให้ความสำคัญในระดับมากที่สุด ซึ่งสอดคล้องกับ ชีระพงศ์ ชินะจิตพันธ์.(2554) หลักเกณฑ์ในการพิจารณาสินเชื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์ ของธนาคารพาณิชย์ไทย โครงการของทุกประเภทจำแนกตามรูปแบบโครงการจัดสรร (บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์และแบบผสม) โดยดูค่าเฉลี่ยของแต่ละปัจจัย มีเพียง 4 เกณฑ์ คือ คุณสมบัติของผู้ขอสินเชื่อ ความสามารถในการชำระหนี้ หลักประกัน เงื่อนไขอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยใช้เงินทุน นั้นผู้พิจารณาสินเชื่อให้ความสำคัญในระดับมาก ของรูปแบบโครงการบ้านจัดสรรอาคารพาณิชย์ และระดับปานกลาง ของรูปแบบโครงการจัดสรรบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และแบบผสม

การวิเคราะห์สินเชื่อเชิงปริมาณ คือ งบแสดงฐานะการเงิน ผู้พิจารณาสินเชื่อให้ความสำคัญในระดับมากที่สุดของรูปแบบโครงการจัดสรรทุกประเภทโครงการ (บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์ และแบบ-ผสม) คือ การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน ประเภทอัตราส่วนสภาพคล่อง

งบกำไรขาดทุน ผู้พิจารณาสินเชื่อให้ความสำคัญในระดับมากที่สุดของรูปแบบจัดสรรประเภทโครงการบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ คือ การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน ประเภทอัตราส่วนวัดสภาพคล่อง โครงการจัดสรรประเภทโครงการอาคารพาณิชย์ คือการวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินประเภทอัตราส่วนวัดสภาพคล่อง ส่วนโครงการประเภทโครงการแบบผสม คือ การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน ประเภทการวัดสภาพคล่อง ความสามารถในการทำกำไรของธุรกิจ

ประสบการณ์การพิจารณาสินเชื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์มีผลต่อหลักเกณฑ์การพิจารณาสินเชื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่แตกต่างกัน ดังนี้ รูปแบบและระดับราคาของโครงการจัดสรรที่พิจารณาสินเชื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์แตกต่างกัน ทำให้ระดับความสำคัญต่อการวิเคราะห์เชิงคุณภาพแตกต่างกัน คือมีความสัมพันธ์ทางสถิติอย่างนัยสำคัญสถิติที่ระดับ 0.05

ประเภทของโครงการจัดสรร ที่พิจารณาสินเชื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์แตกต่างกัน ทำให้ระดับความสำคัญต่อการวิเคราะห์เชิงปริมาณ งบแสดงฐานะการเงิน แตกต่างกัน คือมีความสัมพันธ์ทางสถิติอย่างนัยสำคัญสถิติที่ระดับ 0.05

ประเภทและรูปแบบของโครงการจัดสรร ที่พิจารณาสินเชื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์แตกต่างกัน ทำให้ระดับความสำคัญต่อการวิเคราะห์เชิงปริมาณ งบกำไรขาดทุน แตกต่างกัน คือมีความสัมพันธ์ทางสถิติอย่างนัยสำคัญสถิติที่ระดับ 0.05

ข้อเสนอแนะในการนำผลวิจัยไปใช้และในการทำวิจัยครั้งต่อไป

จากผลการวิเคราะห์หลักเกณฑ์ในการพิจารณาสินเชื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์ ดังกล่าวจาก
ประสบการณ์ผู้พิจารณาสินเชื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์ เช่น ประเภทของโครงการ รูปแบบของโครงการ
ระดับราคาขาย และทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม โครงการที่พิจารณาสินเชื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์แตกต่างกัน
ควรนำผลการดังกล่าว พิจารณาสินเชื่อเชิงคุณภาพ และเชิงปริมาณ เพื่อจัดเตรียมเอกสารให้บุคคลทั่วไป
ที่ประสงค์จะขอสินเชื่อ ประสบความสำเร็จได้รับสนับสนุนสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์

เสนอแนะการทำวิจัยครั้งต่อไป ควรศึกษาเปรียบเทียบสินเชื่อบุคคลกับสินเชื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์มี
การใช้หลักเกณฑ์วิเคราะห์ สินเชื่อคุณภาพและสินเชื่อปริมาณแตกต่างกันอย่างไร

เอกสารอ้างอิง

- กฤษฎา สังขมณี. (2549) การจัดการสินเชื่อ. กรุงเทพฯ: บริษัท ธนรัชการพิมพ์ จำกัด.
- เจษฎา ชุมไชโย.(2547) ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทย
หลังวิกฤตเศรษฐกิจไทย. สารนิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, มหาวิทยาลัยรามคำแหง, คณะเศรษฐศาสตร์
- ชยารพ รวิอินทร์.(2550) ปัจจัยกำหนดความต้องการสินเชื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์. สารนิพนธ์
ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, มหาวิทยาลัยรามคำแหง, คณะเศรษฐศาสตร์.
- ชูชาติ เตชะโพธิวรคุณ.(2552) การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย (แนวราบ) การให้ได้มาซึ่งสินเชื่อ
พัฒนาโครงการ และการประเมินมูลค่า. วารสารนักประเมินราคาไทย. ฉบับที่ 33 (กรกฎาคม – กันยายน
2552): น.7-8
- ธีระพงศ์ ชินะจิตพันธ์. (2554) หลักเกณฑ์ในการพิจารณาสินเชื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์ ของ
ธนาคารพาณิชย์ไทย. การค้นคว้าอิสระ สาขาวิชานวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรม
ศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ภิเชก ชัยนิรันดร.(2553) การบริหารสินเชื่อ.กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์เดือนตุลาคม
- ศิริลักษณ์ ต้นเปาว์. (2549) การปล่อยสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ไทย. วิทยานิพนธ์
ปริญญาโทบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยรามคำแหง. คณะเศรษฐศาสตร์
- อนุชา กุลวิสุทธ์.(2547) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบมืออาชีพ. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์ โสมบาย
เออร์ไกด์.
- อนันต์ จงสุวรรณวงศ์.(2545) ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกใช้บริการด้านสินเชื่อธุรกิจธนาคารกสิกรไทย
จำกัด (มหาชน) ของลูกค้ารายใหญ่ในเขตภาคเหนือ. การค้นคว้าแบบอิสระปริญญาโทบริหาร
ธุรกิจ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่. คณะบริหารธุรกิจ