

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ธนาคารพาณิชย์เป็นสถาบันการเงินที่สำคัญในระบบการเงินและเศรษฐกิจของประเทศ ธนาคารเป็นผู้รับฝากเงินของบุคคล ธุรกิจและรัฐบาล และนำเงินทุนนี้ไปให้กู้ยืม ก่อให้เกิดการลงทุน ทั้งยังทำหน้าที่เป็นตัวกลางในการติดต่อการค้าทั้งในและต่างประเทศ และเป็นเครื่องมือในการดำเนินนโยบายทางการเงินของรัฐบาลอีกด้วย

การให้กู้ยืมหรือการให้สินเชื่อเป็นธุรกิจหลักที่ทำรายได้ให้แก่ธนาคารพาณิชย์มากที่สุด อย่างไรก็ตามเนื่องจากเงินที่ให้กู้ยืมนั้น ส่วนใหญ่มาจากเงินฝากซึ่งธนาคารมีพันธะต้องจ่ายคืน และหากเกิดความเสียหายอันเนื่องมาจากสินเชื่อกลายเป็นหนี้มีปัญหาที่ย่อมกระทบกระเทือนถึงฐานะของธนาคารด้วย เพื่อเป็นการควบคุมให้การดำเนินงานด้านสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นข้อมูลรายงานต่อผู้เกี่ยวข้อง ธนาคารพาณิชย์จะมีการจัดทำรายงานการให้สินเชื่อ จำแนกออกเป็นลักษณะต่างๆ เช่น อาจจำแนกตามลักษณะของตราสารหรือสัญญาการให้สินเชื่อ , วัตถุประสงค์ของการใช้เงิน , ประเภทของหลักประกัน หรือ จำแนกตามสภาพทางภูมิศาสตร์ เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ธนาคารพาณิชย์จะต้องมีการจัดทำรายงานการให้สินเชื่อจำแนกตามวัตถุประสงค์ของการใช้เงิน รายงานต่อธนาคารแห่งประเทศไทย เพื่อธนาคารแห่งประเทศไทยจะได้ทราบว่าทั้งระบบมีการให้สินเชื่อแก่ภาคเศรษฐกิจใดบ้าง เป็นจำนวนเท่าใด จะได้ใช้เป็นแนวทางในการกำหนดนโยบายเกี่ยวกับการให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ต่อไป และสำหรับธนาคารพาณิชย์เอง การจัดทำรายงานสินเชื่อจำแนกตามวัตถุประสงค์การใช้เงิน ก็เป็นประโยชน์สำหรับผู้บริหารในการพิจารณาว่า ควรให้กู้ยืมแก่ธุรกิจนั้นๆ ต่อไปหรือไม่ โดยคำนึงถึงภาวะของธุรกิจแต่ละประเภทเป็นหลัก จากรายงานการให้สินเชื่อจำแนกตามวัตถุประสงค์การใช้เงินของสาขาธนาคารพาณิชย์ในภาคเหนือ ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2539 (รายละเอียดดูภาคผนวก ก) ปรากฏว่ามีปริมาณการให้สินเชื่อรวม และการให้สินเชื่อแก่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

ตารางที่ 1.1 รายงานการให้สินเชื่อจำแนกตามวัตถุประสงค์การใช้เงินของธนาคารพาณิชย์ในภาคเหนือ ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2539

หน่วย : ล้านบาท

	ปริมาณสินเชื่อรวม	สัดส่วน(%)	ปริมาณสินเชื่อธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	สัดส่วน(%)
จังหวัดเชียงใหม่	80,922.09	31.92	9,030.82	54.16
ภาคเหนือ(รวม)	253,544.70	100.00	16,675.50	100.00

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย สาขาภาคเหนือ

* ข้อมูลรวบรวมถึงวันที่ 28 มีนาคม 2540 ยังเป็นตัวเลขประมาณการ

จากตารางที่ 1.1 พบว่า ธนาคารพาณิชย์ในจังหวัดเชียงใหม่มีการให้สินเชื่อ ประมาณ ร้อยละ 31.92 ของปริมาณการให้สินเชื่อรวมในภาคเหนือ และ ร้อยละ 54.16 ของปริมาณการให้สินเชื่อแก่ภาคธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในภาคเหนือนั้นเป็นการให้สินเชื่อแก่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งนับว่าเป็นสัดส่วนที่สูงมาก ทั้งนี้เนื่องจากจังหวัดเชียงใหม่ เป็นจังหวัดที่มีบทบาทสำคัญทางเศรษฐกิจของภาคเหนือ และมีความเจริญเติบโตอย่างรวดเร็วในทุกด้าน โครงการธุรกิจบ้านและที่ดินในจังหวัดเชียงใหม่ มีการขยายตัวสูงมาก จากการสำรวจถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2540 พบว่าในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ มีจำนวนหน่วยบ้านจัดสรรเพื่อขายทั้งหมด 11,002 หน่วย จำนวนหน่วยที่เหลือขาย 7,049 หน่วย สัดส่วนที่เหลือขายคิดเป็น ร้อยละ 64.07 ของจำนวนหน่วยทั้งหมด¹ เรียกว่าภาวะตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่ มีลักษณะที่ล้นตลาดในบางพื้นที่ โดยที่มีปริมาณเสนอขายมากกว่าความต้องการซื้ออย่างเห็นได้ชัด จึงทำให้เกิดการแข่งขันด้านการตลาดอย่างรุนแรงและทำให้เกิดภาวะซบเซาของตลาดเกิดขึ้น โครงการธุรกิจบ้านและที่ดินหลายแห่งประสบปัญหาขาดทุน จนต้องปิดตัวเอง ธนาคารพาณิชย์ที่สนับสนุนโครงการธุรกิจบ้านและที่ดินต้องประสบปัญหานี้ มีปัญหาเพิ่มขึ้นจากการสนับสนุนโครงการธุรกิจบ้านและที่ดินที่ขาดศักยภาพ

¹ โสภณ พรโชคชัย, “ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์...พลิกตำราหาทางรอด,” อัครสำเนาะ, ม.ป.ท., 2539, หน้า 2.

ถึงแม้ว่าภาวะธุรกิจโครงการบ้านและที่ดินจะซบเซา แต่ธนาคารพาณิชย์ยังคงมีการให้สินเชื่อแก่โครงการที่มีศักยภาพอยู่บ้าง โดยธนาคารพาณิชย์จะวิเคราะห์สินเชื่ออย่างระมัดระวัง เพื่อให้การปล่อยสินเชื่อเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีการวิเคราะห์ทั้งในเชิงคุณภาพ และในเชิงปริมาณ และเนื่องจากการวิเคราะห์สินเชื่อโครงการธุรกิจบ้านและที่ดิน มีลักษณะแตกต่างจากการวิเคราะห์สินเชื่อประเภทอื่น กล่าวคือ นอกจากจะต้องวิเคราะห์ตามหลักการวิเคราะห์สินเชื่อโดยทั่วไปแล้ว ยังต้องวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการตามลักษณะเฉพาะของธุรกิจ จึงเป็นที่น่าศึกษาว่า ธนาคารพาณิชย์ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งเป็นสาขาของธนาคารพาณิชย์ทั้ง 15 ธนาคาร มีหลักการวิเคราะห์สินเชื่อโครงการธุรกิจบ้านและที่ดินอย่างไร เพื่อเป็นประโยชน์ต่อผู้บริหารโครงการธุรกิจบ้านและที่ดิน ในการเตรียมเสนอข้อมูลเพื่อขอสนับสนุนสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ และนำข้อมูลที่ได้รับจากการศึกษาประกอบการวางแผนการทำโครงการ และนอกจากนี้ยังเป็นแนวทางให้กับพนักงานผู้วิเคราะห์สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ ในการวิเคราะห์สินเชื่อโครงการธุรกิจบ้านและที่ดิน

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

เพื่อศึกษาหลักการวิเคราะห์สินเชื่อโครงการธุรกิจบ้านและที่ดินของธนาคารพาณิชย์ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่

1.3 ประโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษา

1. ทราบหลักการวิเคราะห์สินเชื่อโครงการธุรกิจบ้านและที่ดิน ของธนาคารพาณิชย์ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่
2. เพื่อเป็นประโยชน์ต่อผู้บริหารโครงการธุรกิจบ้านและที่ดิน ในการเตรียมเสนอข้อมูลเพื่อขอสนับสนุนสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ และนำข้อมูลที่ได้รับจากการศึกษาประกอบการวางแผนการทำโครงการ
3. เพื่อเป็นแนวทางให้กับพนักงานผู้วิเคราะห์สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ ในการวิเคราะห์สินเชื่อโครงการธุรกิจบ้านและที่ดิน