

บทที่ 5

บทสรุป

การศึกษาหลักเกณฑ์การวิเคราะห์สินเชื่อโครงการธุรกิจบ้านและที่ดิน : กรณีศึกษาธนาคารพาณิชย์ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาหลักเกณฑ์การวิเคราะห์สินเชื่อโครงการธุรกิจบ้านและที่ดินของธนาคารพาณิชย์ ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่

ประชากรในการศึกษาครั้งนี้ คือ ผู้จัดการสาขาของธนาคารพาณิชย์ ที่มีสำนักงานสาขที่ตั้งอยู่ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2539 จำนวน 56 ราย

เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูลเป็นแบบสอบถาม ซึ่งประกอบไปด้วยข้อมูลทั่วไป และข้อมูลอำนาจในการอนุมัติสินเชื่อโครงการธุรกิจบ้านและที่ดินของผู้ตอบแบบสอบถาม หลักเกณฑ์การวิเคราะห์สินเชื่อในเชิงคุณภาพ หลักเกณฑ์การวิเคราะห์สินเชื่อในเชิงปริมาณ หลักเกณฑ์การวิเคราะห์โครงการในด้านการเงิน และ หลักเกณฑ์อื่นที่ใช้ประกอบการพิจารณา การวิเคราะห์ข้อมูลใช้คอมพิวเตอร์ เพื่อหาค่าความถี่ ค่าร้อยละ และ ค่าเฉลี่ย อภิปรายผลโดยใช้สถิติเชิงพรรณนา

5.1 สรุปผลการศึกษา

การศึกษาหลักเกณฑ์การวิเคราะห์สินเชื่อโครงการธุรกิจบ้านและที่ดิน : กรณีศึกษาธนาคารพาณิชย์ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ สรุปได้ดังนี้

1. ข้อมูลทั่วไปและอำนาจในการอนุมัติสินเชื่อโครงการธุรกิจบ้านและที่ดิน

1.1 ข้อมูลทั่วไป

ผู้จัดการธนาคารพาณิชย์ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ส่วนใหญ่เป็นเพศชาย มีอายุอยู่ระหว่าง 41 - 45 ปี เป็นผู้ที่มีการระดับการศึกษาสูงสุดอยู่ในระดับปริญญาตรี มีประสบการณ์ด้านการวิเคราะห์สินเชื่ออยู่ระหว่าง 11 - 20 ปี

1.2 ข้อมูลอำนาจในการอนุมัติสินเชื่อโครงการธุรกิจบ้านและที่ดิน

ผู้จัดการธนาคารพาณิชย์ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ส่วนใหญ่มีอำนาจในการอนุมัติสินเชื่อโครงการธุรกิจบ้านและที่ดิน โดยสามารถอนุมัติสินเชื่อโครงการธุรกิจบ้านและที่ดินได้ภายในวงเงิน 1 - 4.9 ล้านบาท และอนุมัติระยะเวลาการกู้ได้ 5 - 9 ปี มีการตั้งเงื่อนไขการชำระคืนเงินกู้เป็น ชำระคอกเบี้ยทุกเดือน ส่วนเงินต้นชำระตามสัดส่วนการปลอดงานของที่ดินหลักประกัน ข้อมูลที่ต้องการเพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อ อยู่ในระดับความสำคัญมากทุกข้อมูล เรียงตามระดับความสำคัญ ได้แก่ ประวัติผู้ขอสินเชื่อ วัตถุประสงค์ในการขอสินเชื่อ ประมาณการรายรับ-รายจ่าย ประมาณการงบกระแสเงินสด ระยะเวลาในการชำระคืน ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อมโครงการ ปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินงานตามโครงการ วงเงินที่ขอ และ ภาวะเศรษฐกิจและนโยบายของรัฐบาล นอกจากนี้ยังมีข้อมูลอื่นๆ ที่ผู้จัดการธนาคารพาณิชย์ต้องการ ได้แก่ ข้อมูลคู่แข่งชั้น กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ประสิทธิภาพการทำโครงการของเจ้าของโครงการ เงื่อนไขการจำหน่าย จุดคุ้มทุน และ จุดคุ้มทุน

2. หลักเกณฑ์การวิเคราะห์สินเชื่อโครงการธุรกิจบ้านและที่ดินในเชิงคุณภาพ

ผู้จัดการธนาคารพาณิชย์ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ใช้หลักเกณฑ์การวิเคราะห์สินเชื่อเชิงคุณภาพทุกคน โดยให้ความสำคัญของการวิเคราะห์เชิงคุณภาพ ดังนี้

ลำดับที่ 1 ความสามารถในการชำระหนี้

ลำดับที่ 2 คุณสมบัติของผู้ขอสินเชื่อ

ลำดับที่ 3 หลักประกัน

ลำดับที่ 4 เงินทุน

ลำดับที่ 5 เงื่อนไขอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

หากจะพิจารณาในรายละเอียดของหลักเกณฑ์การวิเคราะห์สินเชื่อเชิงคุณภาพแต่ละประเด็น สามารถสรุปได้ดังนี้

ความสามารถในการชำระหนี้ (Capacity)

การพิจารณาความสามารถในการชำระหนี้ ธนาคารจะพิจารณาภาระหนี้สินอื่นของผู้ขอสินเชื่อ ความเป็นไปได้ของยอดขายโครงการ และความเหมาะสมของค่าใช้จ่ายโครงการ ในระดับความสำคัญมาก ส่วนระดับความสำคัญปานกลาง ได้แก่ การพิจารณารายได้อื่นนอกเหนือจากรายได้จาก การทำโครงการ

ในการพิจารณารายละเอียดของความเป็นไปได้ของยอดขายโครงการนั้น ปัจจัยที่มีต่อการพิจารณาความเป็นไปได้ของยอดขาย ในระดับความสำคัญมาก คือ คุณภาพของบ้าน ความครบถ้วนของสาธารณูปโภค การคมนาคมสะดวก สภาพแวดล้อมเหมาะแก่การอยู่อาศัย ชื่อเสียงและผลงานของเจ้าของโครงการที่ผ่านมา ทำเลที่ตั้งอยู่ในย่านชุมชน ความสวยงามของบ้าน และ ความเหมาะสมของราคาเมื่อเปรียบเทียบกับคู่แข่งอื่น ปัจจัยที่มีผลต่อยอดขายในระดับปานกลาง ได้แก่ เป็นโครงการที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรร จำนวนเงินค่าน้อย และ การโฆษณาประชาสัมพันธ์

คุณสมบัติของผู้ขอสินเชื่อ (Charactor)

คุณสมบัติของผู้ขอสินเชื่อที่มีผลต่อการพิจารณาสินเชื่อโครงการธุรกิจบ้านและที่ดินในระดับความสำคัญมาก ได้แก่ การพิจารณาประวัติการฟ้องร้องดำเนินคดี ฐานะการเงินและการประกอบ การของผู้ขอสินเชื่อ นอกเหนือจากโครงการที่เสนอ ประวัติการติดต่อกับธนาคาร ความมั่นคงของที่อยู่อาศัย และ ประสบการณ์การทำธุรกิจ ระดับความสำคัญปานกลาง ได้แก่ ฐานะทางสังคมและการมีส่วนร่วมในกิจกรรมสาธารณะ การศึกษา และ อายุ และระดับความสำคัญน้อย ได้แก่ สถานะภาพสมรส และ เพศ

หลักประกัน (Collateral)

ผู้จัดการธนาคารพาณิชย์ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ที่มีอำนาจในการอนุมัติสินเชื่อโครงการธุรกิจบ้านและที่ดิน ส่วนใหญ่สามารถรับทรัพย์สินที่เป็น เงินฝากธนาคาร เป็นหลักประกันได้ โดยอัตราส่วนสินเชื่อต่อจำนวนเงินฝาก ที่เหมาะสม มีค่าเฉลี่ยร้อยละ 99.62 ทรัพย์สินที่สามารถรับเป็นหลักประกันได้รองลงมาคือ ที่ดินว่างเปล่าและที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยอัตราส่วนสินเชื่อต่อราคาประเมินที่ดินว่างเปล่า หรือ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ที่เหมาะสม มีค่าเฉลี่ยร้อยละ 70.0 และ 73.24 ตามลำดับ และ พบว่า ผู้จัดการธนาคารพาณิชย์ที่สามารถรับที่ดินว่างเปล่า หรือ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เป็นหลักประกันได้ โดยเฉลี่ยมีความเห็นว่า หลักประกันที่ดีควรมีคุณสมบัติ มีสภาพคล่อง

สูง และ ไม่ติดภาระหนี้สินอื่น ในระดับความสำคัญมาก ส่วนคุณสมบัติที่มีระดับความสำคัญปานกลาง คือ ต้องตั้งอยู่ในจังหวัดเดียวกับที่ตั้งสาขา ต้องตั้งอยู่ในภูมิลำเนาของผู้ขอสินเชื่อ และ จำเป็นต้องเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้กู้ ในส่วนของหลักประกันที่เป็นพันธบัตรรัฐบาลนั้น ผู้จัดการธนาคารพาณิชย์สามารถรับเป็นหลักประกันได้เพียง ร้อยละ 17.0 และในจำนวนผู้จัดการที่สามารถรับพันธบัตรรัฐบาลเป็นหลักประกันได้นั้น โดยเฉลี่ยมีความเห็นว่า อัตราส่วนสินเชื่อต่อมูลค่าพันธบัตรที่เหมาะสม ควรอยู่ในอัตราร้อยละ 90.0 ส่วนทรัพย์สินอื่นที่สามารถรับเป็นหลักประกันได้ ส่วนใหญ่ ได้แก่ บุคคลค้ำประกัน ซึ่งจะรับเป็นหลักประกันเสริม

เงินทุน (Capital)

อัตราส่วนสินเชื่อต่อเงินลงทุนในการทำโครงการธุรกิจบ้านและที่ดินที่เหมาะสม ควรอยู่ระหว่าง 1.01 - 2 : 1

เงื่อนไขอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง (Conditions)

เงื่อนไขอื่นๆ ที่มีผลต่อการพิจารณาโครงการธุรกิจบ้านและที่ดิน ในระดับความสำคัญมาก คือ ภาวะตลาดและแนวโน้มธุรกิจจัดสรร นโยบายของธนาคาร และ กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจจัดสรร ระดับความสำคัญปานกลาง คือ ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ และ นโยบายของรัฐบาล

3. หลักเกณฑ์การวิเคราะห์สินเชื่อโครงการธุรกิจบ้านและที่ดินในเชิงปริมาณ

ผู้จัดการธนาคารพาณิชย์ ส่วนใหญ่ใช้หลักเกณฑ์การวิเคราะห์สินเชื่อเชิงปริมาณ โดยมีการปรับปรุงรายการในงบการเงิน เพื่อให้ได้ข้อมูลเฉพาะที่จำเป็นและเป็นข้อมูลที่น่าเชื่อถือตามหลักความเป็นจริงก่อนที่จะทำการวิเคราะห์ งบการเงินที่ใช้ในการวิเคราะห์สินเชื่อเชิงปริมาณ คือ งบดุล และ งบกำไรขาดทุน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

งบดุล

ผู้จัดการธนาคารพาณิชย์ที่ใช้งบดุลประกอบการพิจารณาสินเชื่อ ส่วนใหญ่ไม่ใช้เทคนิคการวิเคราะห์งบ เพียงแต่ พิจารณาฐานะทางการเงินของธุรกิจว่ามีทรัพย์สิน หนี้สิน ทุน จำนวนเท่าใดอย่างไรก็ตามสำหรับผู้จัดการธนาคารพาณิชย์ที่ใช้เทคนิคการวิเคราะห์งบ ในการวิเคราะห์งบดุล

ส่วนใหญ่ใช้วิธีวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน (Ratio Analysis) รองลงมาคือ ใช้เทคนิควิธีย่อส่วนตามแนวดิ่ง (Common - Size) และ วิธีวิเคราะห์แนวโน้ม (Trend Analysis) ในอัตราส่วนที่เท่ากัน

งบกำไรขาดทุน

ผู้จัดการธนาคารพาณิชย์ที่ใช้งบกำไรขาดทุนประกอบการพิจารณาสินเชื่อ ส่วนใหญ่ไม่ใช้เทคนิคการวิเคราะห์ห้บ เพียงแต่พิจารณาว่าในช่วงระยะเวลาหนึ่ง ธุรกิจมีความสามารถในการทำกำไรอย่างไร อย่างไรก็ตาม สำหรับผู้จัดการธนาคารพาณิชย์ที่ใช้เทคนิคการวิเคราะห์ห้บ ในการวิเคราะห์งบกำไรขาดทุน ส่วนใหญ่ใช้เทคนิควิธีวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน (Ratio Analysis) รองลงมาคือวิธีย่อส่วนตามแนวดิ่ง (Common - Size) และ วิธีวิเคราะห์แนวโน้ม (Trend Analysis) ในอัตราส่วนที่เท่ากัน

ผู้จัดการธนาคารพาณิชย์ที่ใช้วิธีวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน (Ratio Analysis) เพื่อวิเคราะห์ห้บจุด และ งบกำไรขาดทุน ส่วนใหญ่ใช้ อัตราส่วนวิเคราะห์ความคล่องตัว (Liquidity Ratios) และ อัตราส่วนวิเคราะห์ความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratios) ในอัตราส่วนที่เท่ากัน

4. ศึกษาหลักเกณฑ์การวิเคราะห์โครงการธุรกิจบ้านและที่ดิน ในด้านการเงิน

ผู้จัดการธนาคารพาณิชย์ที่มีอำนาจในการอนุมัติสินเชื่อ โครงการธุรกิจบ้านและที่ดิน ส่วนใหญ่ใช้หลักเกณฑ์การวิเคราะห์โครงการด้านการเงิน งบการเงินที่ใช้ในการวิเคราะห์มากที่สุด คือ ประมาณการงบกำไรขาดทุน และประมาณการงบกระแสเงินสด ในอัตราส่วนที่เท่ากัน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ประมาณการงบกำไรขาดทุน

ผู้จัดการธนาคารพาณิชย์ที่ใช้ประมาณการงบกำไรขาดทุนประกอบการพิจารณาโครงการส่วนใหญ่ ใช้เทคนิคการวิเคราะห์ห้บ โดยใช้วิธีย่อส่วนตามแนวดิ่ง (Common - Size) รองลงมาคือ วิธีวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน (Ratio Analysis) และ วิธีวิเคราะห์แนวโน้ม (Trend Analysis) ตามลำดับ อัตราส่วนทางการเงิน ที่ใช้ในการวิเคราะห์ประมาณการงบกำไรขาดทุน โดยใช้ข้อมูลรวม

กับประมาณการงบดุล ส่วนใหญ่ใช้อัตราส่วนวิเคราะห์ความคล่องตัว (Liquidity Ratios) และ อัตราส่วนวิเคราะห์ความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratios) ส่วนอัตราส่วนวิเคราะห์ความสามารถในการใช้สินทรัพย์ (Activity Ratios)

ประมาณการงบกระแสเงินสด

ผู้จัดการธนาคารพาณิชย์ ที่ใช้ประมาณการงบกระแสเงินสดประกอบการพิจารณาโครงการส่วนใหญ่ ไม่ใช่เทคนิควิธีส่วนลดกระแสเงินสด เพียงแต่พิจารณาว่า ธุรกิจมีแผนการดำเนินงาน และสภาพคล่องในแต่ละช่วงอย่างไร อย่างไรก็ตาม สำหรับผู้จัดการธนาคารพาณิชย์ ที่ใช้เทคนิคการวิธีส่วนลดกระแสเงินสด ในการวิเคราะห์ประมาณการงบกระแสเงินสด ส่วนใหญ่ใช้เทคนิควิธีอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return : IRR) รองลงมาคือ เทคนิควิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV) และ ค่าดัชนีกำไร (Profitability Index : PI) ในอัตราส่วนที่เท่ากัน

5. ศึกษาหลักเกณฑ์อื่นที่ใช้ประกอบการพิจารณาสินเชื่อโครงการธุรกิจบ้านและที่ดิน

ส่วนใหญ่ผู้จัดการธนาคารพาณิชย์ มีหลักเกณฑ์อื่นที่ใช้ประกอบการพิจารณาสินเชื่อโครงการธุรกิจบ้านและที่ดิน ดังนี้

1. ผู้จัดการธนาคารพาณิชย์ที่กำหนดโครงสร้างต้นทุนที่เหมาะสม มีความเห็นว่า ต้นทุนค่าที่ดิน ควรมีสัดส่วนร้อยละ 34.73 ของต้นทุนโครงการทั้งหมด รองลงมาคือ ต้นทุนค่าค่าพัฒนาที่ดิน และสาธารณูปโภค ร้อยละ 21.09 ค่าก่อสร้างบ้าน ร้อยละ 18.31 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ร้อยละ 12.64 ดอกเบี้ยจ่าย ร้อยละ 8.45 และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ร้อยละ 4.78

2. กำไรสุทธิจากการทำโครงการควรอยู่ใน อัตรามากกว่าร้อยละ 20

3. การทำโครงการควรจะสิ้นสุดภายในระยะเวลา 2 - 3 ปี

4. เจ้าของโครงการควรมีจุดคุ้มทุนเมื่อโครงการขายเนื้อที่ได้ ร้อยละ 50 - 75 ของเนื้อที่โครงการ

5. ธนาคารควรมีจุดคุ้มทุนเมื่อโครงการขายเนื้อที่ได้ ร้อยละ 26 - 50 ของเนื้อที่โครงการ

6. ยอดขายก่อนการขอสินเชื่อ (Pre sale) ควรอยู่ที่ ร้อยละ 1 - 25 ของเนื้อที่โครงการ

โดยสรุป ผู้จัดการธนาคารพาณิชย์ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ที่มีอำนาจในการอนุมัติสินเชื่อ ในทางปฏิบัติ ส่วนใหญ่ใช้หลักเกณฑ์การวิเคราะห์สินเชื่อเชิงคุณภาพ มากที่สุด รองลงมาคือ การวิเคราะห์โครงการด้านการเงิน และ การวิเคราะห์เชิงปริมาณ ตามลำดับ โดย ผู้จัดการธนาคารที่ใช้หลักเกณฑ์การวิเคราะห์เชิงคุณภาพมากที่สุด ระบุเหตุผลว่า การวิเคราะห์ในเชิงคุณภาพ จะได้ข้อมูลเพื่อประกอบการตัดสินใจได้ดีกว่าการวิเคราะห์เชิงปริมาณ และ การวิเคราะห์โครงการด้านการเงิน เนื่องจาก การวิเคราะห์เชิงปริมาณ และการวิเคราะห์โครงการด้านการเงิน โดยเฉพาะการ วิเคราะห์โครงการด้านการเงิน ในทางปฏิบัติค่อนข้างยุ่งยาก อีกทั้ง ตัวเลขในงบการเงิน อาจมีการ ตกแต่งให้ดูดีเกินความเป็นจริง และ การทำประมาณการงบต่างๆ เป็นการคาดการณ์ล่วงหน้า มีการปรับเปลี่ยนตลอดเวลา จึงเชื่อถือได้น้อย นอกจากนี้ เนื่องจากข้อจำกัดเรื่องวงเงินอนุมัติค่อนข้างน้อย สามารถอนุมัติสินเชื่อได้เฉพาะโครงการขนาดเล็ก หรือ อนุมัติสินเชื่อสนับสนุน โครงการขนาดใหญ่ ได้เพียงบางส่วน จึงไม่จำเป็นต้องวิเคราะห์ในเชิงปริมาณมากนัก

5.2 การอภิปรายผล

การศึกษาหลักเกณฑ์การวิเคราะห์สินเชื่อ โครงการธุรกิจบ้านและที่ดิน : กรณีศึกษาธนาคารพาณิชย์ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ มีสาระสำคัญที่ควรพิจารณา เพื่อเปรียบเทียบกับแนวความคิด ดังนี้

1. จากการศึกษาข้อมูลที่ต้องการประกอบการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อ ผู้จัดการธนาคารพาณิชย์ใน เขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ต้องการข้อมูลเพื่อประกอบการพิจารณาสินเชื่อ ในระดับความสำคัญมาก ได้แก่ ประวัติผู้ขอสินเชื่อ วัตถุประสงค์ในการขอสินเชื่อ ประมาณการรายรับรายจ่าย ประมาณการงบกระแสเงินสด ระยะเวลาในการชำระคืน ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อมโครงการ ปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินงานตามโครงการ วงเงินที่ขอ ภาวะเศรษฐกิจและนโยบายของรัฐบาล พบว่า สอดคล้องกับแนวความคิดเกี่ยวกับข้อมูลที่ธนาคารต้องการในการพิจารณาสินเชื่อสำหรับธุรกิจบ้านและที่ดิน ของมหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช

2. จากการศึกษาพบว่า ในการวิเคราะห์สินเชื่อ โครงการธุรกิจบ้านและที่ดิน ของผู้จัดการธนาคารพาณิชย์ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ใช้หลักเกณฑ์ C's policy ในการวิเคราะห์สินเชื่อ

ในเชิงคุณภาพ และ มีการใช้เทคนิคทางบัญชีในการวิเคราะห์สินเชื่อเชิงปริมาณ ซึ่งเป็นไปตามวิทยานิพนธ์บัญชีมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เรื่อง การประเมินและสอบทานสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ โดย รวีวรรณ ไชยบุตร

5.3 ข้อค้นพบ

1. จากการศึกษาพบว่าผู้จัดการธนาคารพาณิชย์ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ใช้หลักเกณฑ์การวิเคราะห์เชิงคุณภาพ มากกว่าหลักเกณฑ์การวิเคราะห์เชิงปริมาณและหลักเกณฑ์การวิเคราะห์โครงการด้านการเงิน
2. ผู้จัดการธนาคารพาณิชย์ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ให้ลำดับความสำคัญของหัวข้อตามหลักเกณฑ์ C's policy ดังนี้ ลำดับที่ 1 คือ ความสามารถในการชำระหนี้ ลำดับที่ 2 คือ คุณสมบัติของผู้ขอสินเชื่อ ลำดับที่ 3 คือ หลักประกัน ลำดับที่ 4 คือ เงินทุน และ ลำดับที่ 5 คือ เงื่อนไขอื่นๆที่เกี่ยวข้อง
3. ธนาคารพาณิชย์ขนาดเล็กบางแห่ง ไม่มีอำนาจในการอนุมัติสินเชื่อโครงการธุรกิจบ้านและที่ดิน
4. ธนาคารพาณิชย์บางแห่ง ผู้จัดการธนาคารสามารถรับหลักประกันได้เฉพาะหลักประกันที่เป็นเงินฝากธนาคาร โดยไม่สามารถรับที่ดินว่างเปล่า หรือ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเป็นหลักประกันได้

5.4 ข้อเสนอแนะ

ข้อเสนอแนะโดยสรุปจากผลการศึกษาเรื่อง หลักเกณฑ์การวิเคราะห์สินเชื่อโครงการธุรกิจบ้านและที่ดิน : กรณีศึกษาธนาคารพาณิชย์ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ตลอดจนแนวทางแก้ไข มีดังนี้

1. การวิเคราะห์สินเชื่อในเชิงคุณภาพ สามารถแบ่งข้อเสนอแนะของการวิเคราะห์เชิงคุณภาพ สำหรับธนาคารพาณิชย์ ออกเป็น 5 แนวทาง ตามหลักเกณฑ์การวิเคราะห์เชิงคุณภาพ ดังนี้

1.1 คุณสมบัติของผู้ขอสินเชื่อ

การวิเคราะห์เกี่ยวกับคุณสมบัติของผู้ขอสินเชื่อ มักเป็นการรวบรวมข้อมูลทั่วไปของผู้ขอสินเชื่อ และสรุปออกมาว่าผู้ขอสินเชื่อเป็นบุคคลที่มีความรับผิดชอบ ความซื่อสัตย์สุจริต ซึ่งเป็นการยากที่จะสรุปออกมาได้ พนักงานผู้วิเคราะห์จึงควรใช้วิจารณญาณอย่างละเอียดเพื่อที่จะช่วยให้แน่ใจได้ว่าผู้ขอสินเชื่อมีคุณสมบัติในด้านความซื่อสัตย์ มีความเต็มใจและมีความพยายามที่จะชำระหนี้สินอย่างแน่นอน โดยนอกจากข้อมูลทางตรงที่ได้จากลูกค้า เช่น ใบคำขอสินเชื่อ เอกสารที่ผู้ขอสินเชื่อเสนอ การสัมภาษณ์ผู้ขอสินเชื่อโดยตรง และ การสำรวจโครงการหรือสถานที่ทำงาน แล้ว พนักงานผู้วิเคราะห์สินเชื่อยังควรมีเทคนิคในการหาข้อมูลอื่น เพื่อประกอบการพิจารณาสินเชื่อเพิ่มเติม เช่น ข้อมูลจากสถาบันการเงินอื่น วงการค้า สถาบันรับจัดหาข้อมูลเฉพาะ ข่าวสารเกี่ยวกับการดำเนินคดี และ รายงานที่เสนอต่อสาธารณะชน เช่น กระทรวงอุตสาหกรรม ธนาคารแห่งประเทศไทย และ หอการค้า เป็นต้น

1.2 ความสามารถในการชำระหนี้

ปัจจัยที่มีผลต่อการพิจารณาความสามารถในการชำระหนี้ที่สำคัญปัจจัยหนึ่ง นอกเหนือจากรายได้จากการทำโครงการที่เสนอ ได้แก่ หนี้สินอื่นที่ผู้ขอสินเชื่อมี ซึ่งมีผลทำให้ผู้ขอสินเชื่อมีภาระการชำระหนี้มาก และผู้ขอสินเชื่อมักจะปิดบังข้อมูลนี้ พนักงานผู้วิเคราะห์สินเชื่อจึงควรหาข้อมูลเพิ่มเติมด้วย

1.3 เงินทุน

เงินทุนที่ผู้ขอสินเชื่อแจ้งกับธนาคาร อาจได้มาจากการก่อหนี้ เช่น อาจกู้ยืมจากสถาบันการเงินอื่น หรือ กู้ยืมมาจากแหล่งเงินทุนที่ไม่เป็นสถาบัน ผู้วิเคราะห์สินเชื่อ ควรหาข้อมูลเพิ่มเติมด้วย

1.4 หลักประกัน

การประเมินหลักประกัน ควรประเมินสภาพหลักประกันด้วยความเที่ยงตรง และ มีการเปรียบเทียบข้อมูลราคาหลักประกันอย่างรอบคอบ

1.5 เจ็อนไขอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

พนักงานผู้วิเคราะห์สินเชื่อ ควรเป็นผู้รอบรู้ในเรื่องของสภาพเศรษฐกิจ ภาวะธุรกิจต่างๆ อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันธนาคารพาณิชย์ได้มีการวางนโยบายการปล่อยสินเชื่อตามภาวะเศรษฐกิจซึ่งภายในองค์กรของธนาคารเอง ควรมีด้ายทอดความรู้ภายในองค์กรด้วย

2. การวิเคราะห์สินเชื่อในเชิงปริมาณ จากการศึกษาพบว่า ผู้จัดการธนาคารพาณิชย์ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ส่วนใหญ่ไม่ใช้เทคนิคการวิเคราะห์งบการเงินเพื่อวิเคราะห์งบดุล และงบกำไรขาดทุน จึงขอเสนอแนะให้ ธนาคารพาณิชย์ ควรมีการฝึกอบรมพนักงานให้มีความรู้ในด้านการวิเคราะห์งบการเงินต่างๆ ให้มากขึ้น และ เน้นให้พนักงานสินเชื่อเห็นถึงความสำคัญของข้อมูลเชิงปริมาณ หรือ ธนาคารพาณิชย์อาจมีการจัดทำโปรแกรมคอมพิวเตอร์สำเร็จรูป เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ เพื่อพนักงานจะได้ใช้เทคนิคการวิเคราะห์ในเชิงปริมาณให้มากขึ้น ส่งผลให้การตัดสินใจในการอนุมัติดีขึ้น

3. การวิเคราะห์โครงการด้านการเงิน จากการศึกษาพบว่า ธนาคารพาณิชย์ไม่ใช้เทคนิควิธีส่วนลดกระแสเงินสด ในการวิเคราะห์ประมาณการงบกระแสเงินสด และระบุเหตุผลว่า การวิเคราะห์โครงการในทางปฏิบัติค่อนข้างยุ่งยาก ข้อมูลจากประมาณการงบกระแสเงินสด เป็นการประมาณการ อาจมีการตกแต่งข้อมูลให้ดูดีเกินความเป็นจริง จึงเชื่อถือได้น้อย จึงแบ่งข้อเสนอแนะของการวิเคราะห์โครงการด้านการเงิน ออกเป็น 2 แนวทาง ดังนี้

3.1 ข้อเสนอแนะต่อธนาคารพาณิชย์

ธนาคารพาณิชย์ ควรมีการฝึกอบรมพนักงานให้มีความรู้ในด้านการวิเคราะห์โครงการให้มากขึ้น และ เน้นให้พนักงานสินเชื่อเห็นถึงความสำคัญของข้อมูล หรือ ธนาคารพาณิชย์อาจมีการจัดทำโปรแกรมคอมพิวเตอร์สำเร็จรูปเพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์โครงการ เพื่อพนักงานจะได้ใช้เทคนิคการวิเคราะห์โครงการให้มากขึ้น ส่งผลให้การตัดสินใจในการอนุมัติดีขึ้น

3.2 ข้อเสนอแนะต่อผู้บริหารโครงการธุรกิจบ้านและที่ดิน

ผู้บริหารโครงการธุรกิจบ้านและที่ดิน ควรมีการจัดทำประมาณการงบกระแสเงินสด ประกอบการทำโครงการ และควรเสนอข้อมูลที่เป็นความจริงต่อธนาคารพาณิชย์ให้มากขึ้น เพื่อให้พนักงานผู้วิเคราะห์สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ ซึ่งมีประสบการณ์ในการวิเคราะห์โครงการ ช่วยตรวจสอบข้อมูล และปรึกษาหารือกัน หากพบว่ามีจุดบกพร่องในการทำโครงการ ซึ่งอาจช่วยแก้ไขได้ทันที นอกจากนี้ ประมาณการงบกระแสเงินสด ยังเป็นการวางแผนการดำเนินงานในแต่ละขั้นตอนของการทำโครงการอีกด้วย

4. หลักเกณฑ์อื่นที่ใช้ประกอบการพิจารณา จากการศึกษาพบว่า ผู้จัดการธนาคารพาณิชย์ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ มีการกำหนดหลักเกณฑ์อื่นที่ใช้ประกอบการพิจารณาสินเชื่อโครงการธุรกิจบ้านและที่ดิน ได้แก่ อัตรากำไรสุทธิจากการทำโครงการ ระยะเวลาการทำโครงการ จุดคุ้มทุน จุดคุ้มหนี้ และ ยอดขายก่อนการขอสินเชื่อ (Pre sale) อย่างไรก็ตาม ข้อมูลที่ได้อาจเป็นผลของการพิจารณาสินเชื่อตามภาวะธุรกิจโครงการบ้านและที่ดินในปัจจุบันซึ่งค่อนข้างซบเซา หากภาวะธุรกิจมีการเปลี่ยนแปลง ข้อมูลอาจแตกต่างกันได้ ผู้วิเคราะห์สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์จึงควรมีการพิจารณาถึงภาวะธุรกิจโครงการบ้านและที่ดินในช่วงที่มีการพิจารณาสินเชื่อด้วย