

สารบัญ

	หน้า
กิตติกรรมประกาศ	ก
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ (Abstract)	ฉ
สารบัญตาราง	ญ
บทที่ 1 บทนำ	
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา	3
1.3 ประโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษา	3
บทที่ 2 แนวความคิดและผลงานการศึกษาที่เกี่ยวข้อง	
2.1 แนวความคิดของการศึกษา	4
2.2 นิยามศัพท์	7
2.3 ผลงานการศึกษาที่เกี่ยวข้อง	8
บทที่ 3 ระเบียบวิธีการศึกษา	
3.1 ข้อมูลที่ใช้ในการศึกษา	15
3.2 ขอบเขตของการศึกษา	15
3.3 เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา	16
3.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล	17
3.5 สถิติที่ใช้ในการศึกษา	18
3.6 ระยะเวลาในการดำเนินการศึกษา	18

สารบัญ(ต่อ)

	หน้า
บทที่ 4 ผลการศึกษา	
4.1 ศึกษาข้อมูลทั่วไปและอำนาจในการอนุมัติสินเชื่อ โครงการธุรกิจบ้านและที่ดิน	20
4.2 ศึกษาหลักเกณฑ์การวิเคราะห์สินเชื่อ โครงการธุรกิจบ้านและที่ดินในเชิงคุณภาพ	32
4.3 ศึกษาหลักเกณฑ์การวิเคราะห์สินเชื่อ โครงการธุรกิจบ้านและที่ดินในเชิงปริมาณ	45
4.4 ศึกษาหลักเกณฑ์การวิเคราะห์โครงการธุรกิจบ้านและที่ดินในด้านการเงิน	54
4.5 ศึกษาหลักเกณฑ์อื่นที่ใช้ประกอบการพิจารณาสินเชื่อ โครงการธุรกิจบ้านและที่ดิน	64
บทที่ 5 บทสรุป	
5.1 สรุปผลการศึกษา	73
5.2 การอภิปรายผล	79
5.3 ข้อค้นพบ	80
5.4 ข้อเสนอแนะ	80
บรรณานุกรม	84
ภาคผนวก	
ก. รายงานการให้สินเชื่อจำแนกตามวัตถุประสงค์การใช้เงินของสาขาธนาคารพาณิชย์ในภาคเหนือ ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2539	86
ข. แบบสอบถาม	87
ประวัติผู้เขียน	98

สารบัญตาราง

ตารางที่		หน้า
1.1	รายงานการให้สินเชื่อจำแนกตามวัตถุประสงค์การใช้เงินของสาขาธนาคารพาณิชย์ในภาคเหนือ ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2539	2
4.1	แสดงจำนวน และร้อยละของผู้จัดการธนาคารพาณิชย์ แยกตามเพศ	20
4.2	แสดงจำนวน และร้อยละของผู้จัดการธนาคารพาณิชย์ แยกตามอายุ	21
4.3	แสดงจำนวน และร้อยละของผู้จัดการธนาคารพาณิชย์ แยกตามระดับการศึกษาสูงสุด	22
4.4	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้จัดการธนาคารพาณิชย์แยกตามประสบการณ์ด้านการวิเคราะห์สินเชื่อ	23
4.5	แสดงจำนวน และร้อยละของผู้จัดการธนาคารพาณิชย์ แยกตามการมีหรือไม่มีอำนาจการอนุมัติสินเชื่อ โครงการธุรกิจบ้านและที่ดิน	25
4.6	แสดงจำนวน และร้อยละของผู้จัดการธนาคารพาณิชย์ที่มีอำนาจในการอนุมัติสินเชื่อ โครงการธุรกิจบ้านและที่ดิน แยกตามวงเงินสูงสุดในการอนุมัติสินเชื่อ	26
4.7	แสดงจำนวน และร้อยละของผู้จัดการธนาคารพาณิชย์ที่มีอำนาจในการอนุมัติสินเชื่อ โครงการธุรกิจบ้านและที่ดิน แยกตามอำนาจอนุมัติระยะเวลาในการกู้	27
4.8	แสดงจำนวน และร้อยละของผู้จัดการธนาคารพาณิชย์ที่มีอำนาจในการอนุมัติสินเชื่อ โครงการธุรกิจบ้านและที่ดิน แยกตามการตั้งเงื่อนไขการชำระคืนสินเชื่อ	28
4.9	แสดงคะแนนเฉลี่ยแบ่งตามระดับความสำคัญของข้อมูลที่ต้องการเพื่อประกอบการพิจารณาสนับสนุนสินเชื่อ	29

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่	หน้า
4.10	32
แสดงจำนวนและร้อยละของผู้จัดการธนาคารพาณิชย์ที่มีอำนาจในการอนุมัติสินเชื่อ โครงการธุรกิจบ้านและที่ดิน แยกตามการใช้หรือไม่ใช้หลักเกณฑ์การวิเคราะห์สินเชื่อเชิงคุณภาพ	
4.11	33
แสดงคะแนนเฉลี่ยแบ่งตามลำดับความสำคัญของการวิเคราะห์สินเชื่อเชิงคุณภาพด้านต่างๆ	
4.12	34
แสดงคะแนนเฉลี่ยแบ่งตามระดับความสำคัญของส่วนประกอบในการพิจารณาคุณสมบัติของผู้ขอสินเชื่อ	
4.13	36
แสดงคะแนนเฉลี่ยแบ่งตามระดับความสำคัญของส่วนประกอบในการพิจารณาความสามารถในการชำระหนี้	
4.14	37
แสดงคะแนนเฉลี่ยแบ่งตามระดับความสำคัญของปัจจัยที่มีผลต่อการพิจารณาความเป็นไปได้ของยอดขายโครงการ	
4.15	39
แสดงจำนวน และร้อยละของผู้จัดการธนาคารพาณิชย์ แยกตามความเห็นเกี่ยวกับอัตราส่วนสินเชื่อที่ขอต่อเงินลงทุนที่เหมาะสม	
4.16	40
แสดงจำนวน และร้อยละของผู้จัดการธนาคารพาณิชย์ที่มีอำนาจอนุมัติสินเชื่อ แยกตามทรัพย์สินที่สามารถรับเป็นหลักประกันได้	
4.17	41
แสดงคะแนนเฉลี่ยแบ่งตามระดับความสำคัญของส่วนประกอบในการพิจารณาคุณสมบัติของหลักประกันที่ดินว่างเปล่า หรือ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	
4.18	42
แสดงคะแนนเฉลี่ยแบ่งตามระดับความสำคัญของส่วนประกอบในการพิจารณาเงื่อนไขอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง	
4.19	45
แสดงจำนวนและร้อยละของผู้จัดการธนาคารพาณิชย์ที่มีอำนาจในการอนุมัติสินเชื่อ โครงการธุรกิจบ้านและที่ดิน แยกตามการใช้หรือไม่ใช้หลักเกณฑ์การวิเคราะห์สินเชื่อเชิงปริมาณ	

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่		หน้า
4.20	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้จัดการธนาคารพาณิชย์ที่ใช้หลักเกณฑ์การวิเคราะห์เชิงปริมาณ แยกตามการปรับปรุงหรือไม่ปรับปรุง งบการเงิน ก่อนทำการวิเคราะห์	46
4.21	แสดงจำนวน และร้อยละของผู้จัดการธนาคารพาณิชย์ ที่ใช้หลักเกณฑ์ การวิเคราะห์เชิงปริมาณ แยกตามงบการเงินที่ใช้ในการวิเคราะห์สินเชื่อ	47
4.22	แสดงจำนวน และร้อยละของผู้จัดการธนาคารพาณิชย์ที่วิเคราะห์งบดุล แยกตามการใช้หรือไม่ใช้เทคนิคการวิเคราะห์งบ	48
4.23	แสดงจำนวน และร้อยละ ของผู้จัดการธนาคารพาณิชย์ ที่ใช้เทคนิคการ วิเคราะห์งบในการวิเคราะห์งบดุล แยกตามเทคนิคการวิเคราะห์ที่ใช้	49
4.24	แสดงจำนวน และร้อยละของผู้จัดการธนาคารพาณิชย์ที่วิเคราะห์งบกำไร ขาดทุนแยกตามการใช้หรือไม่ใช้เทคนิคการวิเคราะห์งบ	50
4.25	แสดงจำนวน และร้อยละของผู้จัดการธนาคารพาณิชย์ที่ใช้เทคนิคการ วิเคราะห์งบในการวิเคราะห์งบกำไรขาดทุน แยกตามเทคนิคการวิเคราะห์ งบที่ใช้	51
4.26	แสดงจำนวน และร้อยละของผู้จัดการธนาคารพาณิชย์ที่ใช้วิธีวิเคราะห์ อัตราส่วนทางการเงินในการวิเคราะห์เชิงปริมาณ แยกตามประเภทของ อัตราส่วนที่ใช้	52
4.27	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้จัดการธนาคารพาณิชย์ที่มีอำนาจในการ อนุมัติสินเชื่อ โครงการธุรกิจบ้านและที่ดิน แยกตามการใช้หรือไม่ใช้หลัก เกณฑ์การวิเคราะห์โครงการด้านการเงิน	54
4.28	แสดงจำนวน และร้อยละของผู้จัดการธนาคารพาณิชย์ที่ใช้หลักเกณฑ์การ วิเคราะห์โครงการด้านการเงิน แยกตามงบการเงินที่ใช้ในการวิเคราะห์	55
4.29	แสดงจำนวน และร้อยละของผู้จัดการธนาคารพาณิชย์ ที่วิเคราะห์ ประมาณการงบดุลแยกตามการใช้หรือไม่ใช้เทคนิคการวิเคราะห์	56

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่		หน้า
4.30	แสดงจำนวน และร้อยละของผู้จัดการธนาคารพาณิชย์ ที่ใช้เทคนิคการวิเคราะห์งบในการวิเคราะห์ประมาณการงบดุล แยกตามเทคนิคการวิเคราะห์ที่ใช้	57
4.31	แสดงจำนวน และร้อยละของผู้จัดการธนาคารพาณิชย์ที่วิเคราะห์ประมาณการงบกำไรขาดทุน แยกตามการใช้หรือไม่ใช้เทคนิคการวิเคราะห์งบ	58
4.32	แสดงจำนวน และร้อยละ ของผู้จัดการธนาคารพาณิชย์ ที่ใช้เทคนิคการวิเคราะห์งบในการวิเคราะห์ประมาณการงบกำไรขาดทุน แยกตามเทคนิคการวิเคราะห์ที่ใช้	59
4.33	แสดงจำนวน และร้อยละของผู้จัดการธนาคารพาณิชย์ ที่ใช้วิธีวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินในการวิเคราะห์โครงการด้านการเงิน แยกตามประเภทของอัตราส่วนที่ใช้	60
4.34	แสดงจำนวน และร้อยละของผู้จัดการธนาคารพาณิชย์ ที่วิเคราะห์ประมาณการงบกระแสเงินสด แยกตามการใช้หรือไม่ใช้เทคนิควิธีส่วนลดกระแสเงินสด	61
4.35	แสดงจำนวน และร้อยละของผู้จัดการธนาคารพาณิชย์ ที่ใช้เทคนิควิธีส่วนลดกระแสเงินสด เพื่อวิเคราะห์ประมาณการงบกระแสเงินสด แยกตามเทคนิควิธีที่ใช้	62
4.36	แสดงจำนวน และร้อยละของผู้จัดการธนาคารพาณิชย์ แยกตามการกำหนดหรือไม่กำหนดโครงสร้างการจัดสรรเงินทุนที่เหมาะสม	64
4.37	แสดงสัดส่วน โครงสร้างต้นทุนการทำ โครงการธุรกิจบ้านและที่ดินที่เหมาะสม	65
4.38	แสดงอัตรากำไรสุทธิจากการทำโครงการธุรกิจบ้านและที่ดินที่เหมาะสม	66
4.39	แสดงระยะเวลาการทำโครงการธุรกิจบ้านและที่ดินที่เหมาะสม	67

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่		หน้า
4.40	แสดงจุดคุ้มทุนของการทำโครงการธุรกิจบ้านและที่ดิน	68
4.41	แสดงจุดคุ้มหนี้ของการทำโครงการธุรกิจบ้านและที่ดิน	69
4.42	แสดงยอดขายก่อนการขอสินเชื่อ (Pre sale) ที่เหมาะสม	70
4.43	แสดงคะแนนเฉลี่ยแบ่งตามหลักเกณฑ์การวิเคราะห์ที่ผู้จัดการธนาคารพาณิชย์ใช้มากที่สุดในทางปฏิบัติ	71