

ปัจจัยที่มีผลต่อการค้างชำระเงินกู้ประเภทที่อยู่อาศัยของลูกค้าธนาคารอาคารสงเคราะห์ สาขาเชียงใหม่  
จังหวัดเชียงใหม่

Factors Affecting Accrued Mortgage Loans Payment of Government Housing Bank's  
Customers, Chiang Mai Branch, Chiang Mai Province

สุรีพร สีสืบบุตร<sup>1</sup> และ วรทยา ชินนกรรม<sup>2</sup>

Sureporn Sietaboot<sup>1</sup> and Warattaya Chinnakam<sup>2</sup>

บทคัดย่อ

การวิจัยครั้งนี้จัดทำขึ้นเพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการค้างชำระเงินกู้ประเภทที่อยู่อาศัยของลูกค้าธนาคารอาคารสงเคราะห์ สาขาเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ เครื่องมือในการเก็บข้อมูลคือแบบสอบถามจากกลุ่มตัวอย่างลูกค้าธนาคารอาคารสงเคราะห์สาขาเชียงใหม่จำนวน 400 ชุด โดยเลือกจากกลุ่มตัวอย่างแบบบังเอิญ การวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปและพฤติกรรมกรรมการชำระเงินกู้ของผู้กู้สินเชื่อประเภทที่อยู่อาศัย โดยการวิเคราะห์เชิงพรรณนา สำหรับค่าสถิติที่ใช้ได้แก่ ความถี่ ร้อยละ ค่าเฉลี่ย และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ส่วนการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับปัจจัยที่ส่งผลต่อการค้างชำระเงินกู้ประเภทที่อยู่อาศัย ใช้แบบจำลองทางเลือกเรียงลำดับ (Ordered Probit Model)

จากผลการศึกษา พบว่าลูกค้าธนาคารอาคารสงเคราะห์ สาขาเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ ส่วนใหญ่เป็นเพศหญิงมีอายุอยู่ในช่วง 30-39 ปี มีสถานะภาพสมรส การศึกษาระดับปริญญาตรีมากที่สุด ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพข้าราชการ/พนักงานราชการและพนักงานบริษัทเอกชน ในส่วนของจำนวนสมาชิกภายในครอบครัว ส่วนมากจะพบว่ามีจำนวนสมาชิก 3 คนต่อครัวเรือน ซึ่งรายได้เฉลี่ยต่อเดือนต่อครัวเรือน 20,001-30,000 บาท และรายจ่ายต่อเดือนต่อครัวเรือน 10,001-20,000 บาท ในขณะที่หนี้รวมที่ต้องชำระต่อเดือนต่อครัวเรือน 5,001-10,000 บาท หนี้ค้างชำระต่อเดือนต่อครัวเรือน 5,001-10,000 บาท

จากการวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อการค้างชำระเงินกู้ประเภทที่อยู่อาศัยด้วยแบบจำลอง Ordered Probit แบ่งตามปัจจัยหลัก 3 ด้านคือ ปัจจัยจากตัวลูกหนี้เอง, ปัจจัยภายในธนาคาร, และปัจจัยภายนอก พบว่าด้านที่หนึ่งปัจจัยจากตัวลูกหนี้เองที่ส่งผลต่อการค้างชำระหนี้เพิ่มขึ้นมากที่สุดคือ การย้ายที่อยู่อาศัย/เปลี่ยนงาน รองลงมาคือ มีเจตนาที่ไม่ชำระหนี้/นำเงินไปชำระหนี้อื่นตามลำดับ ด้านที่สองปัจจัยภายในเกิดจากธนาคารที่ส่งผลต่อการค้างชำระหนี้เพิ่มขึ้นปานกลางคือ การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย, ช่องทางการติดต่อชำระหนี้ไม่สะดวก, และระยะเวลาผ่อนชำระหนี้สั้น ด้านที่สามปัจจัยภายนอกที่ส่งผลต่อการค้างชำระ

---

Email: F.flook@live.com

<sup>1</sup> นักศึกษาปริญญาโท หลักสูตรเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต (ภาคพิเศษ) คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

<sup>2</sup> ผู้ช่วยศาสตราจารย์ คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

หนี้มากที่สุดคือ ภาวะเศรษฐกิจไม่ดี รองลงมาคือ นโยบายของรัฐบาลมีการเปลี่ยนแปลง และภัยธรรมชาติ ตามลำดับ

**คำสำคัญ :** การชำระหนี้คงค้าง เงินกู้ประเภทที่อยู่อาศัย ธนาคารอาคารสงเคราะห์ หนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ แบบจำลองเรียงลำดับ

### **Abstract**

This research was conducted to study the factors affecting housing loan delinquency of the Government Housing Bank customers at Chiang Mai Branch, Chiangmai Province. The tool for data collection was a questionnaire from a sample of 400 Government Housing Bank customers in Chiang Mai Branch, selected by accidental sampling. Analysis of data on factors affecting housing loan delinquency using descriptive analysis. The statistics used are frequency, percentage, mean, and standard. This research was conducted to study the factors affecting housing loan delinquency of the Government Housing Bank customers at Chiang Mai Branch, Chiangmai Province. The tool for data collection was a questionnaire from a sample of 400 Government Housing Bank customers in Chiang Mai Branch, selected by accidental sampling. Analysis of data on factors affecting housing loan delinquency using descriptive analysis. The statistics used are frequency, percentage, mean, and standard deviation as for the data analysis of factors affecting the delinquency of housing loan with the Ordered Probit Model.

The study found that most of the respondents are female, aged between 30-39 years, have marital status and have bachelor's degrees. Most of them are government officers/government employees and private company employees. For the number of family members, there are three members per household. The average monthly income per household is 20,001- 30,000 baht and the monthly expense per household is 10,001-20,000 baht, while total debt to be paid per month is 5,001-10,000 baht per month, and delinquency debt per month is 5,001-10,000 baht.

From the analysis of factors that affect the housing loan delinquency with the Ordered Probit model can divide by three main factors which are the debtors themselves, the internal bank factors and the external factors. Found that the first factor from the debtors, affect the most significant increase in housing loan delinquency are relocation/ change of work, and the intention of non-payment/ bringing money to pay other debts, respectively. The second factor, internal factors, affects the housing loan delinquency increase moderately, which are the change in interest rates, inconvenient payment methods, and less repayment period. Last, the external factors that affect the housing loan delinquency increasing the most, which are poor economic conditions, change in government policy and natural disasters, respectively.

**Keyword: Delinquency debt Housing loan Government Housing Bank Non-performing loan**

**Ordered Probit**

### ความสำคัญของปัญหา

บ้านหรือที่อยู่อาศัย หมายถึง สถานที่ ที่บุคคลในครอบครัวใช้ชีวิตอยู่ร่วมกันเป็นส่วนใหญ่ ที่อยู่อาศัยนับว่าเป็นปัจจัยสำคัญและจำเป็นมากสำหรับการดำรงชีวิตของมนุษย์โดยทั่วไป และเป็นสิ่งที่มีอิทธิพลต่อชีวิตความเป็นอยู่และสุขภาพของผู้อยู่อาศัย (ปรีชา วงศ์ทิพย์,2556) บ้านหรือที่อยู่อาศัย คือ 1 ในปัจจัย 4 ที่มีความสำคัญในการดำรงชีวิตเป็นอย่างมาก ดังนั้นจึงมีคนจำนวนไม่น้อยที่ดิ้นรนในการใช้ชีวิตเพื่อให้มีบ้านสำหรับตนเองและครอบครัว ไม่ว่าจะที่บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ แพลต หรือคอนโดมิเนียม การเลือกประเภทของบ้านอยู่ที่ความสะดวกสบายหรือตามความต้องการในรายที่มีเงินทุนมากพอก็สามารถสร้างหรือซื้อบ้านได้ แต่รายที่เป็นพนักงานรับเงินเดือนหรือประกอบอาชีพอิสระทั่วไปแต่มีเงินทุนสำหรับสร้างบ้านไม่เพียงพอ “สถาบันการเงิน” จึงเป็นแหล่งเงินทุนของกลุ่มคนเหล่านี้ และสินเชื่อประเภทที่อยู่อาศัยสามารถทำให้มีบ้านเป็นของตัวเองได้เร็วขึ้น เนื่องจากเป็นสินเชื่อที่ปล่อยวงเงินกู้สูงและระยะเวลาในการผ่อนชำระนานถึง 30 ปี เมื่อเทียบกับสินเชื่อรายย่อยอื่น ๆ

การปล่อยสินเชื่อที่ผ่านมาในแต่ละปี ส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่มลูกค้าระดับกลางถึง ระดับบน(ลูกค้าระดับกลางคือลูกค้าที่ต้องการสินเชื่อบ้าน 2 ล้าน ถึง 3 ล้านบาทและลูกค้าระดับบนคือลูกค้าที่ต้องการสินเชื่อบ้าน 3 ล้านบาทขึ้นไป) ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยในระดับราคาค่อนข้างสูงและอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ เมื่อหากเกิดการผัดขันธ์ชำระส่งผลให้เกิดหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPL) สินเชื่อที่อยู่อาศัย ขณะที่สถาบันการเงินเฉพาะกิจหลักที่มีการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย เช่น ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน มี NPL สินเชื่อที่อยู่อาศัยรวมกันคิดเป็นร้อยละ 3.86 ซึ่งสูงกว่า NPL ของธนาคารพาณิชย์พบว่า ส่วนแบ่งการตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัย ปี 2560 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ มีส่วนแบ่งการตลาด สินเชื่อที่อยู่อาศัยเป็นอันดับ 1 ของตลาดที่ร้อยละ 31 ตามมาด้วย SCB KTB GSB และ KBANK ซึ่ง อันดับ1-5 ของตลาดมีส่วนแบ่งสินเชื่อที่อยู่อาศัยรวมกันคิดเป็นร้อยละ 76 ของ สินเชื่อที่อยู่อาศัยทั้งหมด และ NPL สินเชื่อที่อยู่อาศัย ปี 2560 ธนาคารกรุงไทยมีสัดส่วนหนี้ NPL สูงเป็นอันดับ 1 รองลงมาเป็น KBANK และธนาคารอาคารสงเคราะห์ ตามลำดับ จะเห็นได้ว่า ธนาคารอาคารสงเคราะห์มีส่วนแบ่งการตลาด สินเชื่อที่อยู่อาศัยเป็นอันดับ 1 แต่ NPL สินเชื่อที่อยู่อาศัยสูงเป็นอันดับ 3 (วัชรกร ร่วมรักษ์,2561)

ดังนั้นการศึกษานี้จึงศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการค้างชำระเงินกู้ประเภทที่อยู่อาศัยของลูกค้าธนาคารอาคารสงเคราะห์ สาขาเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ เพื่อทราบถึงข้อมูลทั่วไปและพฤติกรรมการชำระเงินกู้ของผู้กู้ รวมทั้งศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการค้างชำระเงินกู้ประเภทที่อยู่อาศัยของลูกค้าธนาคารอาคารสงเคราะห์ สาขาเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ และนำข้อมูลที่ได้ไปจัดทำแนวทางในการพัฒนาเพื่อนำไปประกอบการ

วางแผนกลยุทธ์มาตรการต่าง ๆ เพื่อที่จะช่วยเหลือและบรรเทาความเดือดร้อนของลูกค้าธนาคารอาคารสงเคราะห์

### วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาข้อมูลทั่วไปและพฤติกรรมการชำระเงินกู้ของผู้กู้สินเชื่อประเภทที่อยู่อาศัยของลูกค้าธนาคารอาคารสงเคราะห์ สาขาเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่
2. เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการค้างชำระเงินกู้ประเภทที่อยู่อาศัยของลูกค้าธนาคารอาคารสงเคราะห์ สาขาเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่

### วิธีการศึกษา

#### ข้อมูลที่ใช้ในการศึกษา

การวิจัยครั้งนี้ เป็นการวิจัยเชิงสำรวจ (Survey Research) มีแบบสอบถาม (Quantitative Research) เป็นเครื่องมือในการเก็บข้อมูลกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษามาจากการสุ่ม ลูกค้าที่มีหนี้ค้างชำระธนาคารอาคารสงเคราะห์ สาขาเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ จำนวน 400 ราย ซึ่งขนาดของกลุ่มตัวอย่างได้มาจากการคำนวณหาขนาดกลุ่มตัวอย่าง ด้วยการใช้สูตรของ Taro Yamane การศึกษาครั้งนี้ใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูลจากการสอบถามปัจจัยที่มีผลต่อการค้างชำระเงินกู้ประเภทที่อยู่อาศัยของลูกค้าธนาคารอาคารสงเคราะห์ สาขาเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ โดยแบ่งออกเป็น 2 ตอนดังนี้

ตอนที่ 1 แบบสอบถามเกี่ยวกับข้อมูลทั่วไปของลูกค้าธนาคารอาคารสงเคราะห์ สาขาเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ มีทั้งหมด 10 ข้อ ได้แก่ เพศ อายุ สถานภาพ ระดับการศึกษา อาชีพ จำนวนสมาชิกในครอบครัว รายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือนต่อเดือน รายจ่ายเฉลี่ยต่อครัวเรือนต่อเดือน จำนวนหนี้รวมที่ต้องชำระต่อครัวเรือนต่อเดือน และจำนวนหนี้ค้างเงินกู้ประเภทที่อยู่อาศัยของลูกค้าธนาคารอาคารสงเคราะห์สาขาเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่

ตอนที่ 2 แบบสอบถามเกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลต่อการค้างชำระเงินกู้ประเภทที่อยู่อาศัยของลูกค้าธนาคารอาคารสงเคราะห์ แบ่งออกเป็น 3 หัวข้อ ได้แก่ ปัจจัยที่เกิดจากลูกหนี้ ปัจจัยที่เกิดจากธนาคาร และปัจจัยภายนอก

#### วิธีการศึกษา

วิธีการศึกษาแบ่งออกเป็น 2 ส่วน

ส่วนที่ 1 การศึกษาข้อมูลทั่วไปของลูกค้าธนาคารอาคารสงเคราะห์ สาขาเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ โดยการวิเคราะห์เชิงพรรณนา (Descriptive Statistic) สำหรับค่าสถิติที่ใช้ได้แก่ ความถี่ ร้อยละ ค่าเฉลี่ย และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน

ส่วนที่ 2 การศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลต่อการค้างชำระเงินกู้ประเภทที่อยู่อาศัยของลูกค้าธนาคารอาคารสงเคราะห์ สาขาเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ โดยใช้แบบจำลองทางเลือกเรียงลำดับ (Order Probit Model)

### แบบจำลองที่ใช้ในการศึกษา

$$y = f(x_{1i}, x_{2i}, x_{3i}, x_{4i}, x_{5i}, x_{6i}, x_{7i}, x_{8i}, x_{9i}) \quad (1)$$

โดยที่  $y = 1$  เมื่อจำนวนหนี้คงค้างเท่ากับ 0 – 5,000 บาท

$y = 2$  เมื่อจำนวนหนี้คงค้างเท่ากับ 5,001 – 10,000 บาท

$y = 3$  เมื่อจำนวนหนี้คงค้างเท่ากับ 10,001 – 15,000 บาท

$y = 4$  เมื่อจำนวนหนี้คงค้างเท่ากับ 15,001 – 20,000 บาท

$y = 5$  เมื่อจำนวนหนี้คงค้างเท่ากับ 20,001 บาทขึ้นไป

$x_{1i}$  = เพศของผู้ตอบสอบถาม

โดยที่  $x_{1i} = 1$  เมื่อผู้ตอบแบบสอบถามเป็นผู้ชาย

$x_{1i} = 0$  เมื่อผู้ตอบแบบสอบถามเป็นผู้หญิง

$x_{2i}$  = อายุ (ปี) ของผู้ตอบแบบสอบถาม

$x_{3i}$  = สถานภาพของผู้ตอบแบบสอบถาม

โดยที่  $x_{3i} = 1$  คือสถานภาพโสด

$x_{3i} = 0$  คือสถานภาพอื่น ๆ

$x_{4i}$  = ระดับการศึกษาของผู้ตอบแบบสอบถาม

โดยที่  $x_{4i} = 1$  คือ การศึกษาตั้งแต่ระดับปริญญาตรีขึ้นไป

$x_{4i} = 0$  คือ การศึกษาดำกว่าระดับปริญญาตรีวุฒิกการศึกษา

$x_{5i}$  = อาชีพปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม

โดยที่  $x_{5i} = 1$  คือ อาชีพประกอบธุรกิจส่วนตัว, ค้าขาย และอื่น ๆ

$x_{5i} = 0$  คือ อาชีพข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ และพนักงาน

บริษัทเอกชน

$x_{6i}$  = จำนวนสมาชิกในครอบครัว (รวมตัวท่านด้วย)

$x_{7i}$  = รายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือนต่อเดือน กำหนดให้เป็นตัวแปรต่อเนื่อง

$x_{8i}$  = รายจ่ายเฉลี่ยต่อครัวเรือนต่อเดือน

$x_{9i}$  = จำนวนหนี้รวมที่ต้องชำระต่อครัวเรือนต่อเดือน

ซึ่งจะสมมติให้แบบจำลองโพรบิตแบบเรียงลำดับ (Ordered Probit Model) ในการคำนวณในการศึกษาครั้งนี้มีรายละเอียดดังนี้

$$Y_i^* = \beta' x_i + \mu_i \quad (2)$$

เมื่อ  $Y_i^*$  คือจำนวนหนึ่งค่างของประชากรตัวอย่าง ที่ทำการสำรวจ (Dependent Variable)

$X_i$  คือ เป็นกลุ่มของตัวแปรต้นหรือตัวแปรอธิบาย (Explanatory Variable)

$\mu_i$  คือ ตัวรบกวน (Disturbance)

สำหรับ  $Y_i^*$  ในทางปฏิบัติแล้ว คือ ตัวแปรแฝงที่ไม่สามารถสังเกตได้ (Unobservable) โดยจะมี  $Y$  และตัวแปรหุ่น (Dummy Variable) เป็นสิ่งที่สามารถเห็นได้ ซึ่งสามารถเขียนความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรตาม  $Y_i$  และตัวแปรแฝง  $Y_i^*$  ได้ดังนี้

$$Y_i = 1 \quad \text{ถ้า } Y_i^* \leq \mu_0$$

$$Y_i = 2 \quad \text{ถ้า } 0 < Y_i^* \leq \mu_0$$

$$Y_i = 3 \quad \text{ถ้า } \mu_1 < Y_i^* \leq \mu_2$$

$$Y_i = 4 \quad \text{ถ้า } \mu_2 < Y_i^* \leq \mu_3$$

$$Y_i = 5 \quad \text{ถ้า } Y_i^* > \mu_3$$

ดังนั้นความน่าจะเป็นที่กลุ่มตัวอย่างประชากรจะเลือกระดับปัจจัยที่ส่งผลต่อหนึ่งค่างชำระ  $i$  เมื่อ  $j$  คือ 1 2 3 4 และ 5 ดังนี้

$$\text{Prob}[y_i = jx_i] = \Pr[\mu_{j-1} < y_i^* \leq \mu_j] \quad (3)$$

$$= \Pr[\mu_{j-1} - x_i'\beta < \mu_i \leq \mu_j - x_i'\beta] \quad (4)$$

$$= \Phi(\mu_j - x_i'\beta) - \Phi(\mu_{j-1} - x_i'\beta) \quad (5)$$

### ผลการศึกษา

จากการเก็บข้อมูลรวบรวมแบบสอบถาม เมื่อนำมาทำการวิเคราะห์ผลการศึกษาระดับการค้างชำระเงินกู้ประเภทที่อยู่อาศัยของลูกค้านาคารอาคารสงเคราะห์ สาขาเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ โดยการใช้ประมาณค่าด้วย แบบจำลองโพรบิตแบบเรียงลำดับ(Ordered Probit Model) มีรายละเอียดดังนี้

1. จากผลการศึกษาลักษณะส่วนบุคคลของกลุ่มตัวอย่าง พบว่าส่วนใหญ่เป็นเพศหญิงมากกว่าเพศชาย คิดเป็นร้อยละ 54.25 โดยมีอายุอยู่ในช่วง 30-39 ปี คิดเป็นร้อยละ 39.25 มีสภาพสมรส คิดเป็นร้อยละ 55.50 ซึ่งเป็นช่วงอายุและสถานภาพส่วนใหญ่จะอยู่ในวัยที่เริ่มสร้างฐานะและครอบครัว มีหนี้สินหลายทาง จึงอาจเกิดการค้างชำระและส่วนใหญ่สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรี คิดเป็นร้อยละ 55.00 ประกอบอาชีพข้าราชการ/พนักงานราชการ คิดเป็นร้อยละ 25.00 เราจะพบว่าลูกค้าที่ค้างชำระเงินกู้ประเภทที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรีซึ่งเป็นคุณสมบัติที่หน่วยงานกำหนดในการรับสมัคร และอาชีพของ

กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เป็นอาชีพที่ได้รับเงินเดือนเพียง 1 ครั้ง ต่อเดือน หากบริหารเงินในการใช้จ่ายไม่ถูกต้องสามารถทำให้เงินเดือนไม่พอใช้ ในส่วนของจำนวนสมาชิกภายในครอบครัว และจะพบว่าจำนวนสมาชิก 3 คนต่อครัวเรือน ซึ่งรายได้เฉลี่ยต่อเดือนต่อครัวเรือน 20,001- 30,000 บาท และรายจ่ายต่อเดือนต่อครัวเรือน 10,001-20,000 บาท ในขณะที่หนี้รวมที่ต้องชำระต่อเดือนต่อครัวเรือน 5,001-10,000 บาท หนี้คงค้างต่อเดือนต่อครัวเรือน 5,001-10,000 บาท

2. จากผลการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการค้างชำระเงินกู้ประเภทที่อยู่อาศัยของลูกค้า พบว่าปัจจัยจากตัวลูกหนี้เองที่มีผลต่อการค้างชำระเงินกู้ประเภทที่อยู่อาศัย พบว่าสาเหตุการย้ายที่อยู่อาศัย เปลี่ยนงานทำให้เกิดหนี้ค้างชำระมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 53.50 แสดงให้เห็นว่าการย้ายที่อยู่อาศัย เปลี่ยนงาน ส่งผลให้เกิดค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นจากการขนย้ายหรือกำลังทรัพย์ในการชำระหนี้ลดลง เนื่องจากการว่างงานหรือรายได้ลดลง ส่วนปัจจัยภายในเกิดจากธนาคาร พบว่าโดยรวมส่งผลต่อการค้างชำระเงินกู้ประเภทที่อยู่อาศัยน้อย แต่สาเหตุของการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย, ช่องทางการติดต่อชำระหนี้ไม่สะดวก, และระยะเวลาผ่อนชำระหนี้สั้น ส่งผลให้มีการค้างชำระเงินกู้ประเภทที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นปานกลาง แสดงให้เห็นว่าเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้น ส่งผลทำให้การชำระเงินในแต่ละงวดเพิ่มขึ้น หรือช่องทางการติดต่อหนี้ไม่สะดวกอาจส่งผลให้เกิดการค้างชำระหนี้ล่าช้า หรือระยะเวลาผ่อนชำระน้อยส่งผลให้จำนวนเงินชำระหนี้แต่ละงวดสูงกว่าระยะเวลาผ่อนชำระที่มากกว่า และปัจจัยภายนอก พบว่าโดยรวมส่งผลมากต่อการค้างชำระเงินกู้ประเภทที่อยู่อาศัย พบว่าภาวะเศรษฐกิจไม่ดี ส่งผลต่อจำนวนหนี้ค้างชำระเงินกู้ประเภทที่อยู่อาศัยมากที่สุด

3. จากการศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยที่มีผลต่อการค้างชำระเงินกู้ประเภทที่อยู่อาศัยของลูกค้า ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สาขาเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่

จากตารางปัจจัยที่มีผลต่อการค้างชำระเงินกู้ประเภทที่อยู่อาศัยของลูกค้าธนาคารอาคารสงเคราะห์ สาขาเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ พบว่าปัจจัยที่มีผลต่อการค้างชำระเงินกู้ประเภทที่อยู่อาศัยของลูกค้าธนาคารอาคารสงเคราะห์ สาขาเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ มีนัยสำคัญทางสถิติดังนี้

ปัจจัยที่มีอิทธิพลในด้านบวกต่อการค้างชำระเงินกู้ประเภทที่อยู่อาศัยได้แก่ อาชีพค้าขายมีความสัมพันธ์ต่อการค้างชำระเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย กล่าวคือผู้ที่มีอาชีพค้าขายมีทั้งแบบหน้าร้าน ประจำ หรือแผงลอย หรือไม่มีหน้าร้านซึ่งส่วนมากจะเป็นการค้าขายไป ความมั่นคงของรายได้ขึ้นอยู่กับทำเล สภาพอากาศ การจัดการสินค้าคงเหลือ และอื่น ๆ ดังนั้นผู้ที่ประกอบอาชีพค้าขายจึงมีแนวโน้มค้างชำระเงินกู้ประเภทที่อยู่อาศัย อาชีพพนักงานบริษัทเอกชนมีความสัมพันธ์ต่อการค้างชำระเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย เนื่องจากผู้ที่ประกอบอาชีพพนักงานบริษัทเอกชนมีความมั่นคงต่ำกว่าผู้ที่ประกอบอาชีพข้าราชการ หรือพนักงานรัฐวิสาหกิจ ดังนั้น การเปลี่ยนงาน การถูกเลิกจ้าง หรือบริษัทเลิกกิจการ มีผลกระทบต่อศักยภาพในการชำระหนี้ของลูกค้ากลุ่มนี้ จำนวนสมาชิกในครัวเรือน มีความสัมพันธ์ต่อการค้างชำระเงินกู้ประเภทที่อยู่อาศัย เพราะว่าคุณค่าที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัวมาก จะมีภาระค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นตามจำนวนสมาชิกใน

ครอบครัว ทั้งนี้ต้องพิจารณาถึง อายุ และอาชีพของสมาชิกในครอบครัวว่าอยู่ในสถานะที่พึ่งพาลูกค้า หรือสามารถช่วยเหลือลูกค้าทางการเงินได้หรือไม่ ดังนั้นลูกค้าที่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัวเพิ่มขึ้น มีแนวโน้มที่จะมีการค้างชำระเงินกู้เพิ่มขึ้น จำนวนหนี้รวมที่ต้องจ่ายต่อครัวเรือนต่อเดือน มีความสัมพันธ์กับการค้างชำระเงินกู้ประเภทที่อยู่อาศัย เมื่อลูกค้ามีภาระหนี้รวมที่ต้องจ่ายเงินมากขึ้น ในขณะที่ลูกค้าบางรายมีรายได้เท่าเดิมจึงส่งผลกระทบต่อศักยภาพในการชำระหนี้ปัจจัยจากตัวลูกหนี้เอง ปัจจัยภายนอก ปัจจัยจากตัวลูกหนี้เอง มีความสัมพันธ์กับการค้างชำระเงินกู้ประเภทที่อยู่อาศัย เนื่องมาจากการขาดวินัย หรือปัจจัยอื่น ๆ ที่ส่งผลกระทบต่อศักยภาพในการชำระหนี้จึงเกิดการค้างชำระเพิ่มขึ้น และปัจจัยภายนอกมีความสัมพันธ์กับการค้างชำระเงินกู้ประเภทที่อยู่อาศัย ซึ่งปัจจัยภายนอกเป็นสิ่งที่ไม่สามารถควบคุมได้ เมื่อเกิดขึ้นส่งผลกระทบต่อโดยตรงกับลูกค้า จึงทำให้มีแนวโน้มที่จะมีการค้างชำระเงินกู้เพิ่มขึ้น

**ตารางที่ 1** การศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการค้างชำระเงินกู้ประเภทที่อยู่อาศัยของลูกค้าธนาคารอาคารสงเคราะห์ สาขาเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ ด้วยการวิเคราะห์ Ordered Probit Model

ตัวแปร (Variable)	Coefficient	Std. Error	z.	P> z
เพศ	0.1674	0.1186	1.4100	0.1580
อายุ	-0.0097	0.0095	-1.0200	0.3070
สถานะโสด	-0.1940	0.2139	-0.9100	0.3640
สถานะสมรส	0.0573	0.1631	0.3600	0.7250
การศึกษาต่ำกว่าอนุปริญญา/ปวส. และปริญญาตรี	0.0514	0.5933	0.0900	0.9310
การศึกษาระดับอนุปริญญา/ปวส.	0.0909	0.5706	0.1600	0.8730
การศึกษาระดับปริญญาตรี	0.1797	0.5434	0.3300	0.7410
การศึกษาระดับปริญญาโท	0.5213	0.5633	0.9300	0.3550
อาชีพข้าราชการ/พนักงานราชการ	0.6299	0.4838	1.3000	0.1930
อาชีพพนักงานรัฐวิสาหกิจ	0.7553	0.5059	1.4900	0.1350
อาชีพพนักงานบริษัทเอกชน	0.9682	0.4915	1.9700	0.0490**
อาชีพประกอบธุรกิจส่วนตัว	0.3202	0.5074	0.6300	0.5280
อาชีพค้าขาย	0.8973	0.5081	1.7700	0.0770*
อาชีพรับจ้างทั่วไป	0.3795	0.5389	0.7000	0.4810
อาชีพเกษตรกร	0.3311	0.5612	0.5900	0.5550
จำนวนสมาชิกในครอบครัว	0.1456	0.0841	1.7300	0.0830*
รายได้เฉลี่ยต่อเดือน	-0.0000	0.0000	-0.2800	0.7820

รายจ่ายเฉลี่ยต่อเดือน	0.0000	0.0000	1.0200	0.3070
จำนวนหนี้รวมที่ต้องจ่ายต่อครัวเรือนต่อเดือน	0.8428	0.0715	11.7800	0.0000***

**ตารางที่ 1** การศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการค้างชำระเงินกู้ประเภทที่อยู่อาศัยของลูกค้าธนาคารอาคารสงเคราะห์ สาขาเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ ด้วยการวิเคราะห์ Ordered Probit Model (ต่อ)

ตัวแปร (Variable)	Coefficient	Std. Error	z.	P> z
ปัจจัยจากตัวลูกหนี้เอง	0.1786	0.0371	4.8100	0.0000***
ปัจจัยภายในเกิดจากธนาคาร	-0.1069	0.0749	-1.4300	0.1540
ปัจจัยภายนอก	0.2235	0.0779	2.8700	0.0040***
Number of obs	400			
LR chi2(22)	291.0800			
Prob > chi2	0.0000			
Log likelihood	-478.5381			
Pseudo R2	0.2332			

ที่มา: จากการคำนวณด้วยโปรแกรม Stata version 13

\*\*\* มีนัยสำคัญที่ 0.01, \*\* มีนัยสำคัญที่ 0.05, \* มีนัยสำคัญที่ 0.1

### สรุปผลการศึกษา

การศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่มีผลต่อการค้างชำระเงินกู้ประเภทที่อยู่อาศัยของลูกค้าธนาคารอาคารสงเคราะห์ สาขาเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ เก็บข้อมูลจากลูกค้าที่มียอดค้าง 30-90 วันของธนาคารอาคารสงเคราะห์ สาขาเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ โดยข้อมูลการศึกษาในครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงสำรวจจำนวน 400 คน ตัวแปรที่ใช้ในการศึกษา แบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม ได้แก่ กลุ่มที่ 1 ตัวแปรส่วนบุคคล เช่น เพศ อายุ สถานภาพ อาชีพ เป็นต้น กลุ่มที่ 2 ตัวแปรปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อหนี้ค้างชำระของลูกค้าธนาคารอาคารสงเคราะห์ สาขาเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ และวิเคราะห์ข้อมูลโดยแบบจำลอง Ordered Probit ผลการศึกษพบว่าปัจจัยที่มีความสัมพันธ์ต่อการค้างชำระเงินกู้ประเภทที่อยู่อาศัยของลูกค้าธนาคารอาคารสงเคราะห์ สาขาเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ ได้แก่ อาชีพค้าขาย อาชีพพนักงานเอกชน จำนวนสมาชิกในครอบครัว จำนวนหนี้รวมที่ต้องจ่ายต่อครัวเรือนต่อเดือน ปัจจัยที่เกิดจากตัวลูกหนี้ และปัจจัยภายนอก

### ข้อเสนอแนะเชิงนโยบาย

1) เมื่อพิจารณาปัจจัยที่มีผลต่อการค้างชำระเงินกู้ประเภทที่อยู่อาศัยทั้ง 3 ปัจจัยแล้วพบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีการค้างชำระเงินกู้ประเภทที่อยู่อาศัย จากสาเหตุการย้ายที่อยู่อาศัย เปลี่ยนงาน หรือภาวะเศรษฐกิจ เพื่อเป็นการช่วยเหลือความเดือดร้อน เช่น การให้ความรู้ผ่านสื่อต่าง ๆ การให้คำปรึกษาแก่ลูกหนี้ การจัดการทางการเงิน เพราะสาเหตุข้างต้นเป็นปัจจัยเสี่ยงที่ควบคุมไม่ได้ ควรมีนโยบายและมาตรการต่าง ๆ เพื่อช่วยเหลือผลกระทบที่เกิดขึ้น

2) ควรมีการฝึกอบรมพนักงานให้มีความรู้ความสามารถรอบด้าน เช่น พนักงานสินเชื่อสามารถแนะนำการชำระเงินงวดได้ถูกวิธี พนักงานบริหารหนี้ให้คำปรึกษาและหาทางออกในกรณีที่ไม่สามารถชำระหนี้เพื่อไม่ให้ลูกค้ายกฟ้องและถูกยึดทรัพย์ในที่สุด

3) เทคโนโลยีที่ใช้สำหรับอำนวยความสะดวกควรส่งเสริมให้มีต่อไป หรือปรับปรุงสิ่งที่มีอยู่แล้วให้ดียิ่งขึ้นไป เช่น การชำระผ่าน Application GHB ALL เพื่อให้ลูกค้ายสามารถชำระหนี้ได้อย่างสะดวก รวดเร็ว และทันระยะเวลาที่กำหนด โดยที่ลูกค้ายไม่ต้องเดินทางมาชำระที่ธนาคาร

### เอกสารอ้างอิง

ปรีชา วงศ์ทิพย์. (2556). *ความสัมพันธ์ระหว่างบ้านและชุมชน*. สืบค้นเมื่อวันที่ 10 มกราคม 2562, จาก

<http://www.human.cmu.ac.th/home/hc/ebook/006103/lesson4/01.htm>

วัชรกร ร่วมรักษ์. (2561). *แนวโน้มสินเชื่อที่อยู่อาศัย 2561*. สืบค้นเมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2562, จาก

[https://www.gsb.or.th/getattachment/80cd18eb-ec08-4bd8-b744-](https://www.gsb.or.th/getattachment/80cd18eb-ec08-4bd8-b744-771977b793d1/17IN_hotissue_Homeloan_detail.aspx)

[771977b793d1/17IN\\_hotissue\\_Homeloan\\_detail.aspx](https://www.gsb.or.th/getattachment/80cd18eb-ec08-4bd8-b744-771977b793d1/17IN_hotissue_Homeloan_detail.aspx)