

ปัจจัยที่ส่งผลต่อการค้างชำระค่าเช่าของผู้เช่าสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
ในเขตบางคอแหลม กรุงเทพมหานคร

สารนิพนธ์

ของ

ภัทรพรรณ สุขโภชน์

เสนอต่อบัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา
ตามหลักสูตรปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์การพัฒนามนุษย์

พฤษภาคม 2553

ปัจจัยที่ส่งผลต่อการค้างชำระค่าเช่าของผู้เช่าสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
ในเขตบางคอแหลม กรุงเทพมหานคร

สารนิพนธ์
ของ
ภัทรพรรณ สุขโกชน์

เสนอต่อบัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา
ตามหลักสูตรปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์การพัฒนามนุษย์
พฤษภาคม 2553
ลิขสิทธิ์เป็นของมหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ

ปัจจัยที่ส่งผลการค้างชำระค่าเช่าของผู้เช่าสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
ในเขตบางคอแหลม กรุงเทพมหานคร

บทคัดย่อ
ของ
ภัทรพรรณ สุขโกชน์

เสนอต่อบัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา
ตามหลักสูตรปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์การพัฒนามนุษย์
พฤษภาคม 2553

ภัทรพรรณ สุขโกชน. (2553). ปัจจัยที่ส่งผลการค้างชำระค่าเช่าของผู้เช่าสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ในเขตบางคอแหลม กรุงเทพมหานคร. สารนิพนธ์ ศ.ม. (เศรษฐศาสตร์การพัฒนามนุษย์). กรุงเทพฯ: บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ. อาจารย์ที่ปรึกษาสารนิพนธ์: รองศาสตราจารย์ ดร. อ้อทิพย์ ราษฎร์นิยม.

งานวิจัยครั้งนี้มีจุดมุ่งหมายเพื่อศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลต่อการค้างชำระค่าเช่าของผู้เช่าสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ในเขตบางคอแหลม กรุงเทพมหานคร และศึกษาข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับการบริหารจัดการหนี้ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยใช้แบบสอบถามแบบจากกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 187 ราย และสัมภาษณ์ผู้บริหารที่เกี่ยวข้องกับการจัดการบริหารหนี้ จำนวน 3 ราย สำหรับสถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูลคือ การแจกแจงความถี่ ค่าร้อยละ และสถิติไค-สแควร์ (Chi-Square) ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 90 สำหรับการวิเคราะห์ข้อมูลทางสถิติใช้โปรแกรมสำเร็จรูปเพื่อการวิจัยทางสังคมศาสตร์

ผลการวิจัย จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 187 คน พบว่า กลุ่มตัวอย่าง 103 ราย เป็นเพศหญิง กลุ่มตัวอย่าง 71 ราย มีอายุระหว่าง 41 – 50 ปี กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ถึง 70 ราย มีการศึกษาในระดับปริญญาตรี กลุ่มตัวอย่างมากถึง 98 ราย มีสถานภาพสมรส กลุ่มตัวอย่าง 64 ราย มีอาชีพลูกจ้าง/พนักงานเอกชน กลุ่มตัวอย่างมากถึง 74 ราย มีรายได้ในครัวเรือนต่อเดือนประมาณ 10,001 – 20,000 บาท กลุ่มตัวอย่าง มากถึง 78 ราย มีรายจ่ายในครัวเรือนต่อเดือนประมาณ 10,001 – 20,000 บาท กลุ่มตัวอย่าง 70 ราย มีรายได้เพียงพอแต่ไม่เหลือเก็บ กลุ่มตัวอย่าง 75 ราย มีอัตราค่าเช่าต่อเดือนอยู่ระหว่าง 100 – 500 บาท กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ 94 ราย นำใบแจ้งหนี้ไปชำระค่าเช่าที่เคาน์เตอร์เซอร์วิสหรือธนาคารไทยพาณิชย์ กลุ่มตัวอย่าง 82 ราย มีระยะเวลาอยู่อาศัยในพื้นที่สำนักงานทรัพย์สินฯ 1-3 ปี กลุ่มตัวอย่าง 106 ราย ได้รับแจ้งหนี้เป็นหนังสือเตือนโดยการส่งจดหมาย กลุ่มตัวอย่าง 95 ราย ไม่เคยพบปะเจ้าหน้าที่ติดตามหนี้ของสำนักงานทรัพย์สินฯ และกลุ่มตัวอย่าง 118 ราย ไม่เคยประนอมหนี้กับสำนักงานทรัพย์สินฯ

สำหรับปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับการค้างชำระค่าเช่าของผู้เช่าสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ได้แก่ ระดับการศึกษา สถานภาพ รายได้ในครัวเรือน รายจ่ายในครัวเรือน ความเพียงพอของรายได้ อัตราค่าเช่า และการประนอมหนี้ค่าเช่า ส่วนปัจจัยที่ไม่มีความสัมพันธ์กับการค้างชำระค่าเช่าของผู้เช่าสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ได้แก่ อาชีพ วิธีการชำระค่าเช่า ระยะเวลาการอยู่อาศัย วิธีการเร่งรัดติดตามหนี้ และการออกไปพบปะผู้เช่าที่ค้างหนี้ ในส่วนของการศึกษาการจัดการบริหารหนี้ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์จากผู้บริหารที่เกี่ยวข้อง พบว่า ปัจจัยที่ส่งผลการค้างชำระค่าเช่าของผู้เช่าสำนักงานทรัพย์สินฯ นั้น มาจากปัจจัยด้านผู้เช่า ได้แก่ ไม่มีรายได้ รายได้ไม่พอรายจ่าย และไม่ยอมชำระถึงแม้จะสามารถชำระได้ ส่วนปัจจัยด้านองค์กร ได้แก่ การขาดประสบการณ์ของเจ้าหน้าที่ติดตามหนี้ และมาตรการติดตามหนี้ที่ไม่รุนแรง

จากผลการศึกษาที่ได้ มีข้อเสนอแนะดังนี้ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ควรมีการจัดอบรมอาชีพเสริมให้แก่ผู้เช่าในรายที่รายได้น้อยไม่เพียงพอต่อรายจ่าย พร้อมกับแนะนำการบริหารเงินให้กับผู้เช่าด้วย ส่วนด้านการจัดการบริหารหนี้้นั้น สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ควรจเร่งติดตามทวงหนี้ตั้งแต่ระยะแรก ๆ เพื่อเป็นการกระตุ้นให้ผู้เช่าตระหนักในภาระหนี้สินของตน

FACTOR AFFECTING RENTIAL OUTSTANDING OF THE CROWN
PROPERTY TENANTS AT BANGKHOLHEM DISTRICT IN BANGKOK
METROPOLITAN AREA

ABSTRACT
BY
PATTARAPAN SUKPOTH

Presented in Partial Fulfillment of the Requirements for the
Master of Economics Degree in Human Development Economics
at Srinakharinwirot University

May 2010

Pattarapan Sukpoth. (2010). *Factor Affectign Rential Ortstanding Of The Crown*

Propetty Tenants At t Bangkholhem District In Bangkok Metropolitan Area.

Master's Project, H.Econ. (Human Development Economics). Bangkok: Graduate School. Srinakharinwirot University. Project Advisor: Assoc. Prof. Dr. Aortip Ratniyom.

This Research aims to examine the foctors affecting the value of the Crown Property Bureau's tenants rental outstanding at bangkholham district in Bangkok matropolitan and normally studies of its rental outstanding management by questionnaire from 187 more samples and interviewing the 3 of Crown Property Bureau's executives involved its rental outstanding management. Statistics used for data analysis. Frequency , percentage and chi-square statistics with a significance level of 90 percent for statistical analysis using statistical program for social science research.

The results of all samples was found that 187 samples 103 samples were female 71 samples aged between 41-50 years , The major samples around 70 samples studies bachelor degree , 98 samples were married, 64 samples were professional staffs, 74 samples had income households about 10,001-20,000 baht/month , family expenses about 10,001-20,000 baht/month 78 correspondence , 70 samples had enough income but not existing saving 75 correspondences pay monthly rental rate between 100 – 500 baht . Majority samples , 94 paid their rent at the counter service or Siam Commercial Bank by using Crown Property Bureau invoices. 82 stayed in Crown Property Bureau's properties from 1-3 years. 106 samples received invoices by letters . 95 samples never met Crown Property Bureau rental outstanding management staff and 118 never been under Crown Property Bureau's debt restructuring plan.

The factors associated with outstanding rental of the Crown Property Bureau tenants is education level , status , family income , family expenses , sustainability income , rental rates and debt restructure anyway the factor that was not related with rental outstanding such as occupation , pay channel , dwelling period , intensive monitoring debt and the meet of outstanding tenant. In the study of management of the debt management office of property management that found that factors affecting the rent arrears of rent of the Crown Property Bureau from factors such as tenant lack of occupation, income not enough their expenses and the habit of sticky debt . For the Crown Property Bureau organization factor is that the staff monitoring debt inexperience and too gentle intensive monitoring debt.

From the result of these studies suggested that the Crown Property Bureau ought to have the promote training program for tenants in more revenue is not sufficient to charge with the treasury recommended to the tenant. The management of debt management that Crown Property Bureau should be accelerated track to monitor debt from the early stages to encourage tenants aware of their liabilities.

อาจารย์ที่ปรึกษาสารนิพนธ์ ประธานคณะกรรมการบริหารหลักสูตร และคณะกรรมการสอบได้
พิจารณาสารนิพนธ์เรื่อง ปัจจัยที่ส่งผลการค้างชำระค่าเช่าของผู้เช่าสำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์
ในเขตบางคอแหลม กรุงเทพมหานคร ของ ภัทรพรรณ สุขโกชน์ ฉบับนี้แล้ว เห็นสมควรรับเป็น
ส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์การ
พัฒนามนุษย์ ของมหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒได้

อาจารย์ที่ปรึกษาสารนิพนธ์

.....

(รองศาสตราจารย์ ดร.อัททิพย์ ราษฎร์นิยม)

ประธานคณะกรรมการบริหารหลักสูตร

.....

(รองศาสตราจารย์ ดร.อัททิพย์ ราษฎร์นิยม)

คณะกรรมการสอบ

..... ประธาน

(รองศาสตราจารย์ ดร.อัททิพย์ ราษฎร์นิยม)

..... กรรมการสอบสารนิพนธ์

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ รวิพรรณ สาลีผล)

..... กรรมการสอบสารนิพนธ์

(อาจารย์ประภาพร เฟื่องฟูสกุล)

อนุมัติให้รับสารนิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญา
เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์การพัฒนามนุษย์ ของมหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ

..... คณบดีสำนักวิชาเศรษฐศาสตร์และนโยบายสาธารณะ

(รองศาสตราจารย์ ดร.เรณู สุขารมณ์)

วันที่ เดือน พฤษภาคม พ.ศ. 2553

ประกาศคุณูปการ

สารนิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จได้ด้วยความอนุเคราะห์จาก รองศาสตราจารย์ ดร.อัททิพย์ ราษฎร์นิยม ผู้ช่วยศาสตราจารย์รวีพรรณ สาลีผล อาจารย์ประพาพ เฟื่องฟูสกุล ที่ให้คำปรึกษา ข้อเสนอแนะ ตลอดจนการแก้ไขปรับปรุงให้สารนิพนธ์มีความสมบูรณ์ ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณ คณาจารย์ทุกท่านด้วยความเคารพอย่างสูงไว้ ณ ที่นี้ด้วย

ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณ คุณพ่อ คุณแม่ พี่สาว ครู อาจารย์ทุกท่าน ผู้ซึ่งให้ชีวิต ความรัก อบรมสั่งสอน และกำลังใจมาโดยตลอด ตลอดจนเพื่อน ๆ เศรษฐศาสตร์การพัฒนามนุษย์ เจ้าหน้าที่ของสำนักเศรษฐศาสตร์และนโยบายสาธารณะ และเพื่อน ๆ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ที่ให้ความช่วยเหลือ แนะนำและคอยเตือนและเป็นกำลังใจเสมอในการทำสารนิพนธ์ฉบับนี้ รวมถึงผู้บริหารของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และผู้เช่าของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ที่ให้ความร่วมมือและความช่วยเหลือในการเก็บข้อมูลในครั้งนี้

ภัทรพรรณ สุขโกชน์

สารบัญ

บทที่	หน้า
1 บทนำ	1
ภูมิหลัง	4
ความมุ่งหมายของการวิจัย	4
ความสำคัญของการวิจัย	4
ขอบเขตของการวิจัย	4
กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัย	4
นิยามศัพท์	5
กรอบแนวคิดในการวิจัย	7
2 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	9
แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับค่าเช่า	9
แนวคิดเกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลต่อการค้างชำระหนี้	15
สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์	21
งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	23
3 วิธีดำเนินการวิจัย	29
การกำหนดประชากรและกลุ่มตัวอย่าง	29
การสร้างเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย	30
การเก็บรวบรวมข้อมูล	31
การจัดกระทำและวิเคราะห์ข้อมูล	31
สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล	32
4 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล	33
การเสนอผลการวิเคราะห์ข้อมูล	33

สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
5 สรุปผล อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ.....	59
สรุปผลการวิจัย.....	59
อภิปรายผล.....	62
ข้อเสนอแนะที่ได้จากการวิจัย.....	64
ข้อเสนอแนะในการทำวิจัยครั้งต่อไป.....	65
บรรณานุกรม.....	66
ภาคผนวก.....	69
ภาคผนวก ก.....	70
ภาคผนวก ข.....	82
ประวัติย่อผู้ทำสารนิพนธ์.....	84

บัญชีตาราง

ตาราง	หน้า
1 จำนวนการค้างชำระค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพฯ ในระหว่าง ปี พ.ศ. 2547-2551	2
2 จำนวนการค้างชำระค่าเช่าของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ แยกเป็น แต่ละเขตพื้นที่ในกรุงเทพฯ ที่มีการค้างชำระค่าเช่ามากที่สุด 10 อันดับแรก	3
3 การแจกแจงจำนวนประชากรและกลุ่มตัวอย่าง	30
4 ความถี่ ร้อยละ เกี่ยวกับข้อมูลพื้นฐานของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามเพศ อายุ ระดับ การศึกษา สถานภาพการสมรส อาชีพ	34
5 ความถี่ ร้อยละ เกี่ยวกับความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามรายได้ในครัวเรือน รายจ่ายในครัวเรือน ความเพียงพอของรายได้ สาเหตุการค้างชำระค่าเช่า	36
6 ความถี่ ร้อยละ เกี่ยวกับองค์ประกอบการเช่าของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนก ตามอัตราค่าเช่า ความคิดเห็นต่ออัตราค่าเช่า วิธีการชำระค่าเช่า ความคิดเห็น ต่อวิธีการชำระค่าเช่า ระยะเวลาอยู่อาศัย	38
7 ความถี่ ร้อยละ เกี่ยวกับการจัดการบริหารหนี้ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนก ตาม ชี้แจงเกี่ยวกับเงื่อนไข และหน้าที่ของผู้เช่าในการอยู่อาศัยและการชำระ ค่าเช่า วิธีการเร่งรัดติดตามหนี้ การออกไปพบปะผู้เช่า ความถี่ที่ได้รับเอกสาร หรือหนังสือเกี่ยวกับการแจ้งหนี้ การปฏิบัติเมื่อมีปัญหาเกี่ยวกับการค้างชำระ ค่าเช่า การชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่า การประนอมหนี้	40
8 แสดงการทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างการค้างชำระค่าเช่ากับระดับการศึกษา	43
9 แสดงการทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างการค้างชำระค่าเช่ากับสถานภาพ	44
10 แสดงการทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างการค้างชำระค่าเช่ากับอาชีพ	45
11 แสดงการทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างการค้างชำระค่าเช่ากับรายได้ในครัวเรือน	46
12 แสดงการทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างการค้างชำระค่าเช่ากับรายจ่ายในครัวเรือน	47
13 แสดงการทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างการค้างชำระค่าเช่ากับความเพียงพอของรายได้	48
14 แสดงการทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างการค้างชำระค่าเช่ากับอัตราค่าเช่า	49
15 แสดงการทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างการค้างชำระค่าเช่ากับวิธีการชำระค่าเช่า	50
16 แสดงการทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างการค้างชำระค่าเช่ากับระยะเวลาการอยู่อาศัย	51
17 แสดงการทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างการค้างชำระค่าเช่ากับวิธีการเร่งรัดติดตามหนี้	52
18 แสดงการทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างการค้างชำระค่าเช่ากับการออกไปพบปะผู้เช่า	53

บัญชีตาราง (ต่อ)

ตาราง	หน้า
19 แสดงการทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างการค้างชำระค่าเช่ากับการประนอมหนี้ค่าเช่า	53
20 สรุปผลการทดสอบปัจจัยที่ส่งผลต่อการค้างชำระค่าเช่า.....	54
21 ตารางสำเร็จรูปคำนวณหาขนาดของกลุ่มตัวอย่างของ R.V.Kregcie และ D.W.Morgan.....	83

บัญชีภาพประกอบ

ภาพประกอบ	หน้า
1 อุปทานของที่ดินคงที่.....	10
2 ค่าเช่าที่ดินในเขตเมือง.....	12
3 ปัจจัยที่มีผลต่อการชำระคืนเงินกู้.....	15

บทที่ 1

บทนำ

ภูมิหลัง

สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จัดตั้งตามพระราชบัญญัติระเบียบทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2491 มีฐานะเป็นนิติบุคคล เพื่อทำหน้าที่ปฏิบัติการ ดูแล รักษา และจัดหาผลประโยชน์ของทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เป็นองค์กรที่มีสินทรัพย์ในความดูแลจำนวนมาก โดยเฉพาะอสังหาริมทรัพย์อันประกอบด้วยที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างทั้งในส่วนกรุงเทพมหานคร และต่างจังหวัด ปัจจุบันสำนักงานทรัพย์สินฯ มีอสังหาริมทรัพย์อยู่ในความดูแลประมาณ 37,000 สัญญา แบ่งเป็นในเขตกรุงเทพฯ 23,002 สัญญา ต่างจังหวัด 13,998 สัญญา โดยในเขตกรุงเทพฯ มีที่ดินจำนวน 12,048 สัญญา และอาคารจำนวน 10,954 สัญญา คิดเป็นรายได้สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยเฉลี่ยต่อเดือนประมาณ 100.1007 ล้านบาท หรือ 1,201.2092 ล้านบาทต่อปี (สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์, 2551)

สำนักงานทรัพย์สินฯ มีการบริหารจัดการกับอสังหาริมทรัพย์ แนวทางหนึ่งโดยการจัดหาประโยชน์ในลักษณะกึ่งสงเคราะห์กึ่งหาประโยชน์ คือดำเนินการด้วยนโยบายที่เป็นธรรมกับ ผู้เช่า และสำนักงานทรัพย์สินฯ ก็ต้องสามารถอยู่ได้อย่างยั่งยืน จากนโยบายดังกล่าวจึงทำให้การคิดอัตราค่าเช่า หรือค่าตอบแทนจากการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของสำนักงานทรัพย์สินฯ นั้น อยู่ในอัตราที่ต่ำมากเมื่อเทียบกับราคาประเมินของตลาด อย่างไรก็ตามถึงแม้อัตราค่าเช่าของสำนักงานทรัพย์สินฯ เป็นอัตราที่ต่ำแล้วแต่ปรากฏว่าในแต่ละปี มีจำนวนการค้างชำระค่าเช่า ในปริมาณที่สูง คิดเฉลี่ยในรอบ 5 ปี ปรากฏว่าสำนักงานทรัพย์สินฯ มียอดค้างชำระทั้งที่ดินและอาคารทั้งสิ้น 116.8534 ล้านบาท คิดเป็น 9.72% ของเงินที่ควรจะได้รับ จากตารางที่ 1 จะเห็นว่ามูลค่าการค้างชำระในปี 2547, 2548 และ 2549 มีแนวโน้มสูงขึ้นเรื่อย ๆ สาเหตุอาจเกิดจากทางด้านผู้เช่าเองหรือจากการบริหารจัดการเก็บหนี้ของสำนักงานทรัพย์สินฯ ที่ไม่มีประสิทธิภาพ จากยอดหนี้ค้างชำระที่เพิ่มมากขึ้นเรื่อย ๆ จึงทำให้ในปี 2550 ฝ่ายส่งเสริมธุรกิจซึ่งมีหน้าที่ในการบริการลูกค้าในด้านต่าง ๆ เช่นการจัดเก็บค่าเช่าของสำนักงานทรัพย์สินฯ และการบริหารจัดการเก็บหนี้ค้าง ได้เพิ่มช่องทางการชำระค่าเช่าคือ แต่เดิม มีเพียงการมาชำระที่เคาน์เตอร์ของสำนักงานทรัพย์สินฯ และชำระผ่านการหักบัญชีธนาคาร ต่อมาจึงมีการเพิ่มโดยสามารถชำระได้ที่เคาน์เตอร์เซอร์วิส และเคาน์เตอร์ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) สำหรับค่าธรรมเนียมนั้นสำนักงานทรัพย์สินฯ จะเป็นผู้จ่ายค่าธรรมเนียมแทนผู้เช่า ด้วยเหตุนี้จึงทำให้ยอดค้างชำระลดลง แต่เมื่อพิจารณาดูยอดค้างของปี 2550 และ 2551 แล้วถึงแม้จะมีแนวโน้มลดลงแต่เป็นสัดส่วนไม่มาก

ตาราง 1 จำนวนการค้างชำระค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพมหานครในระหว่าง ปี 2547-2551

พ.ศ.	อาคาร		ที่ดิน		รวม	
	จำนวน	ยอดค้าง	จำนวน	ยอดค้าง	จำนวน	ยอดค้าง
	ราย	(บาท)	ราย	(บาท)	ราย	(บาท)
2547	3,778	85,157,099.00	8,671	39,894,903.00	12,449	125,052,002.00
2548	3,242	92,434,789.00	9,515	38,767,382.00	12,757	131,202,171.00
2549	5,574	97,051,735.00	10,535	37,528,188.00	16,109	134,579,922.00
2550	4,902	76,984,969.00	4,956	32,487,604.00	9,858	109,472,573.00
2551	3,359	36,137,296.00	3,994	47,822,887.00	7,353	83,960,183.00
เฉลี่ย	4,171	77,553,177.00	7,534	39,300,192.00	11,705	116,853,370.00

ที่มา : ฝ่ายส่งเสริมธุรกิจ. กองบริหารงานลูกค้า. 2551. สถิติการค้างชำระค่าเช่า

จากสถิติการค้างชำระตารางที่ 1 หากยังไม่เร่งรีบหาแนวทางแก้ไขปัญหาการค้างชำระค่าเช่า นอกจากจะกระทบต่อรายได้ของสำนักงานทรัพย์สินฯ แล้วยังก่อให้เกิดปัญหาทางด้าน ผู้เช่า คือ สำนักงานทรัพย์สินฯ ไม่มีมาตรการบริหารจัดการหนี้ที่มีประสิทธิภาพ ผู้เช่าก็จะค้างชำระมากขึ้นเรื่อย ๆ และเมื่อมูลค่าหนี้เพิ่มมากขึ้นก่อให้เกิดปัญหาทางด้านสังคมตามมาเช่น การเรียกร้องโดยมวลชนขอให้ยกเลิกการจ่ายชำระค่าเช่าค้างทั้งหมด และการไม่ปฏิบัติตามระเบียบของสำนักงานทรัพย์สินฯ เมื่อพิจารณาถึงผู้เช่าที่ค้างชำระค่าเช่าในแต่ละเขตของกรุงเทพมหานครพบว่าเขตบางคอแหลมเป็นเขตที่มีจำนวนการค้างชำระค่าเช่ามากที่สุดคือ 362 ราย (จากตาราง 2) คิดเป็นร้อยละ 10.91 ของจำนวนผู้เช่าทั้งหมด โดยเขตนี้ผู้เช่าส่วนใหญ่ จะเช่าที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินฯ เพื่ออยู่อาศัยเท่านั้น ซึ่งอัตราค่าเช่าจะอยู่ในระดับที่ไม่สูงนัก แต่กลับมีจำนวน (ราย) ค้างชำระมากที่สุด ดังนั้นผู้ศึกษาจึงมีความสนใจที่จะศึกษาการค้างชำระค่าเช่าในเขตบางคอแหลมเพื่อหาสาเหตุ และปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อการค้างชำระค่าเช่าของผู้เช่าสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ในเขตบางคอแหลม พร้อมก็นำไปเป็นแนวทางในการแก้ไขและพัฒนาศักยภาพในการปฏิบัติงานด้านการจัดเก็บค่าเช่าของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ รวมถึงการนำไปปรับปรุงงานในด้านอื่น ๆ ซึ่งจะนำไปสู่การพัฒนาที่ยั่งยืนในอนาคต ทั้งสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์และผู้เช่าของสำนักงานทรัพย์สินฯ เพราะรายได้จากการจัดเก็บค่าเช่าส่วนหนึ่งจะนำไปพัฒนาคุณภาพชีวิตของผู้เช่าสำนักงานทรัพย์สินฯ เช่น การมอบทุนการศึกษาแก่เยาวชนใน

ชุมชนของสำนักงานทรัพย์สินฯ เป็นประจำทุกปี, การฝึกอบรมอาชีพเสริมให้กับผู้เช่าของสำนักงานทรัพย์สินฯ, การส่งเสริมการออกกำลังกายได้แก่ การมอบอุปกรณ์กีฬา, การจัดการแข่งขันกีฬาในชุมชน เป็นต้น นอกจากนี้ยังทำให้ผู้เช่าเกิดวินัยในการชำระหนี้ได้อีกด้วย

ตาราง 2 จำนวนการค้างชำระค่าเช่าของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์แยกเป็นแต่ละเขตพื้นที่ในกรุงเทพมหานครที่มีการค้างค่าเช่ามากที่สุด 10 อันดับแรก ณ เดือน ตุลาคม 2552

ลำดับที่	เขตที่ค้างค่าเช่ามากที่สุด 10 อันดับแรก	จำนวนรายที่ค้าง	% การค้างชำระ	จำนวนทั้งหมด
1	บางคอแหลม	362	10.91	3,318
2	ดุสิต	349	9.18	3,801
3	พระนคร	231	9.08	2,543
4	ป้อมปราบศัตรูพ่าย	202	9.05	2,222
5	คลองเตย	193	9.13	2,112
6	ปทุมวัน	144	9.16	1,571
7	ราชเทวี	119	8.43	1,411
8	วังทองหลาง	107	8.27	1,293
9	สัมพันธวงศ์	102	8.14	1,253
10	บางรัก	62	8.79	705

ที่มา : ฝ่ายส่งเสริมธุรกิจ, กองบริหารงานลูกค้า, ตุลาคม 2552.สถิติการค้างชำระค่าเช่า

ความมุ่งหมายของการวิจัย

ในการวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยได้ตั้งมุ่งหมายไว้ดังนี้

1. เพื่อศึกษาข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับการจัดการบริหารหนี้ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ คือ ศึกษาวิธีการปฏิบัติงาน การติดตามทวงถาม การเร่งรัดหนี้ค่าเช่า การออกไปพบปะผู้เช่าที่ค้างชำระค่าเช่า, การประណหนี้ค่าเช่า รวมถึงกลยุทธ์ต่าง ๆ ในการติดตามหนี้สิน ซึ่งศึกษาทั้งผู้เช่าและผู้บริหารที่เกี่ยวข้อง
2. เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการค้างชำระค่าเช่าของผู้เช่าสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

ความสำคัญของการวิจัย

1. ทราบถึงข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับการบริหารจัดการหนี้ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์คือ ศึกษาวิธีการปฏิบัติงานการติดตามทวงถาม การเร่งรัดหนี้ค่าเช่า การออกไปพบปะผู้เช่าที่ค้างชำระค่าเช่า, การประណหนี้ค่าเช่า รวมถึงกลยุทธ์ต่าง ๆ ในการติดตามหนี้สินทั้งจากผู้เช่าและผู้บริหารที่เกี่ยวข้องกับการติดตามทวงหนี้
2. ทราบถึงปัจจัยที่มีผลต่อการค้างชำระค่าเช่าของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
3. เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานและพัฒนางานรวมถึงแก้ไขปัญหาการค้างชำระค่าเช่าของผู้เช่าสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

ขอบเขตการศึกษาค้นคว้า

ประชากรที่ใช้ในการวิจัย

ประชากรที่ใช้ในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ คือผู้เช่าที่ค้างชำระค่าเช่าของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ในเขตบางคอแหลม กรุงเทพมหานคร จำนวน 362 ราย และผู้บริหารที่เกี่ยวข้องกับการจัดการบริหารหนี้ของสำนักงานทรัพย์สินฯ จำนวน 3 ราย

กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัย

กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ คือผู้เช่าที่ค้างชำระค่าเช่าของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ในเขตบางคอแหลม กรุงเทพมหานคร จำนวน 187 ราย และผู้บริหารที่เกี่ยวข้องกับการจัดการบริหารหนี้ของสำนักงานทรัพย์สินฯ จำนวน 3 ราย ได้แก่ หัวหน้าแผนกบริหารงานลูกค้า จำนวน 2 ราย และ หัวหน้าแผนกเร่งรัดหนี้สิน จำนวน 1 ราย รวมทั้งหมด 190 ตัวอย่าง

ตัวแปรที่ศึกษา

1. ตัวแปรอิสระ (Independent Variable) แบ่งเป็นดังนี้

1.1 ปัจจัยเกี่ยวกับผู้เช่า

1.1.1 ปัจจัยพื้นฐานบุคคล จำแนกเป็น

- ระดับการศึกษา
- สถานภาพ
- อาชีพ

1.1.2 ปัจจัยที่เกี่ยวกับความสามารถในการชำระหนี้จำแนกเป็น

- รายได้ในครัวเรือน
- รายจ่ายในครัวเรือน
- ความเพียงพอของรายได้

1.2 ปัจจัยเกี่ยวกับองค์กร

1.2.1 ปัจจัยเกี่ยวกับองค์ประกอบการเช่า

- อัตราค่าเช่า
- วิธีการชำระค่าเช่า
- ระยะเวลาการอยู่อาศัย

1.2.2 ปัจจัยเกี่ยวกับการจัดการบริหารหนี้

- วิธีการเร่งรัดติดตามหนี้
- การออกไปพบปะผู้เช่าที่ค้างหนี้
- การประนอมหนี้ค่าเช่า

2. ตัวแปรตาม ได้แก่ การค้างชำระค่าเช่าของผู้เช่าสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ซึ่งแบ่งออกเป็นค้างตั้งแต่ 3-6 เดือน และตั้งแต่ 7 เดือนขึ้นไป

นิยามศัพท์เฉพาะ

1. สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ หมายถึง สำนักงานที่จัดตั้งตามพระราชบัญญัติระเบียบทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2491 มีฐานะเป็นนิติบุคคล มีหน้าที่ดูแล รักษา จัดประโยชน์ของทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

2. ผู้เช่า หมายถึง ผู้เช่าที่มีนิติสัมพันธ์กับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ตามสัญญาเช่าซึ่งมีเงื่อนไขและระยะเวลาที่ชัดเจนระบุไว้ในสัญญา คือ ประชาชนที่เป็นผู้เช่าที่ดินหรืออาคารของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

3. เขตบางคอแหลม หมายถึง ผู้เช่าที่มีพื้นที่หรืออาคารอยู่ในเขตบางคอแหลมของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ คือ สวนใหญ่บางขวาง บ้านทะวาย บางคอแหลม ในตรอก

จันทร์ บางขวาง ถนนเจริญกรุงในซอยบางขวาง ย่านนาวาตอนริมคลองบางขวาง ตรอกวัดจันทร์ใน และ ริมถนนเจริญกรุงตอนปากซอยบ้านใหม่

4. เวลาชำระค่าเช่า หมายถึง กำหนดเวลาที่ผู้เช่าของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์นำเงินค่าเช่ามาชำระให้กับผู้ให้เช่าในแต่ละเดือน

5. สถานะค่าเช่าปกติ หมายถึง การที่ผู้เช่าของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์นำเงินค่าเช่ามาชำระตามกำหนดหรือช้ากว่ากำหนดแต่ไม่เกิน 2 เดือน

6. การค้างชำระค่าเช่า หมายถึง ผู้เช่าของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ไม่นำเงินค่าเช่ามาชำระให้กับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ตามระยะเวลาที่กำหนดและผู้เช่าค้างชำระค่าเช่าตั้งแต่ 3 เดือนขึ้นไป ในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ได้แบ่งออกเป็น 2 กลุ่มที่ค้างชำระ 3-6 เดือน และกลุ่มค้างตั้งแต่ 7 เดือนขึ้นไป

7. รายได้ในครัวเรือน หมายถึง รายได้จากการประกอบอาชีพของทุกคนในครอบครัวที่นำมารวมกันต่อเดือน

8. รายจ่ายในครัวเรือน หมายถึง ภาระค่าใช้จ่ายของทุกคนในครอบครัว ที่นำมารวมกันต่อเดือน

9. ความเพียงพอของรายได้ หมายถึง เงินรายได้หลังจากหักค่าใช้จ่ายของครอบครัวแล้วยังคงมีเหลือเพียงพอที่จะชำระค่าเช่าที่สำนักงานทรัพย์สินฯ ในแต่ละเดือน

10. อัตราค่าเช่า หมายถึง ความคิดเห็นเกี่ยวกับอัตราค่าเช่าที่กำหนดไว้ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

11. วิธีการชำระค่าเช่า หมายถึง ความคิดเห็นเกี่ยวกับวิธีการนำเงินค่าเช่ามาชำระให้กับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ได้แก่ การหักผ่านบัญชีธนาคาร, ชำระผ่านเคาน์เตอร์เซอร์วิสหรือธนาคาร และนำเงินมาชำระที่สำนักงานทรัพย์สินฯ

12. ระยะเวลาในการอยู่อาศัย หมายถึง ช่วงระยะเวลาของการอยู่อาศัยในสถานที่เช่าของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ตั้งแต่วันที่เข้าอยู่อาศัยจนถึงวันสัมภาษณ์

13. การจัดการบริหารหนี้ หมายถึง วิธีการดำเนินงานในการบริหารหนี้ พิจารณาได้จากติดตามทวงถาม การเร่งรัดหนี้ค่าเช่า การออกไปพบปะผู้เช่าที่ค้างชำระค่าเช่า และการประណหนี้ค่าเช่าของเจ้าหน้าที่สำนักงานทรัพย์สินฯ

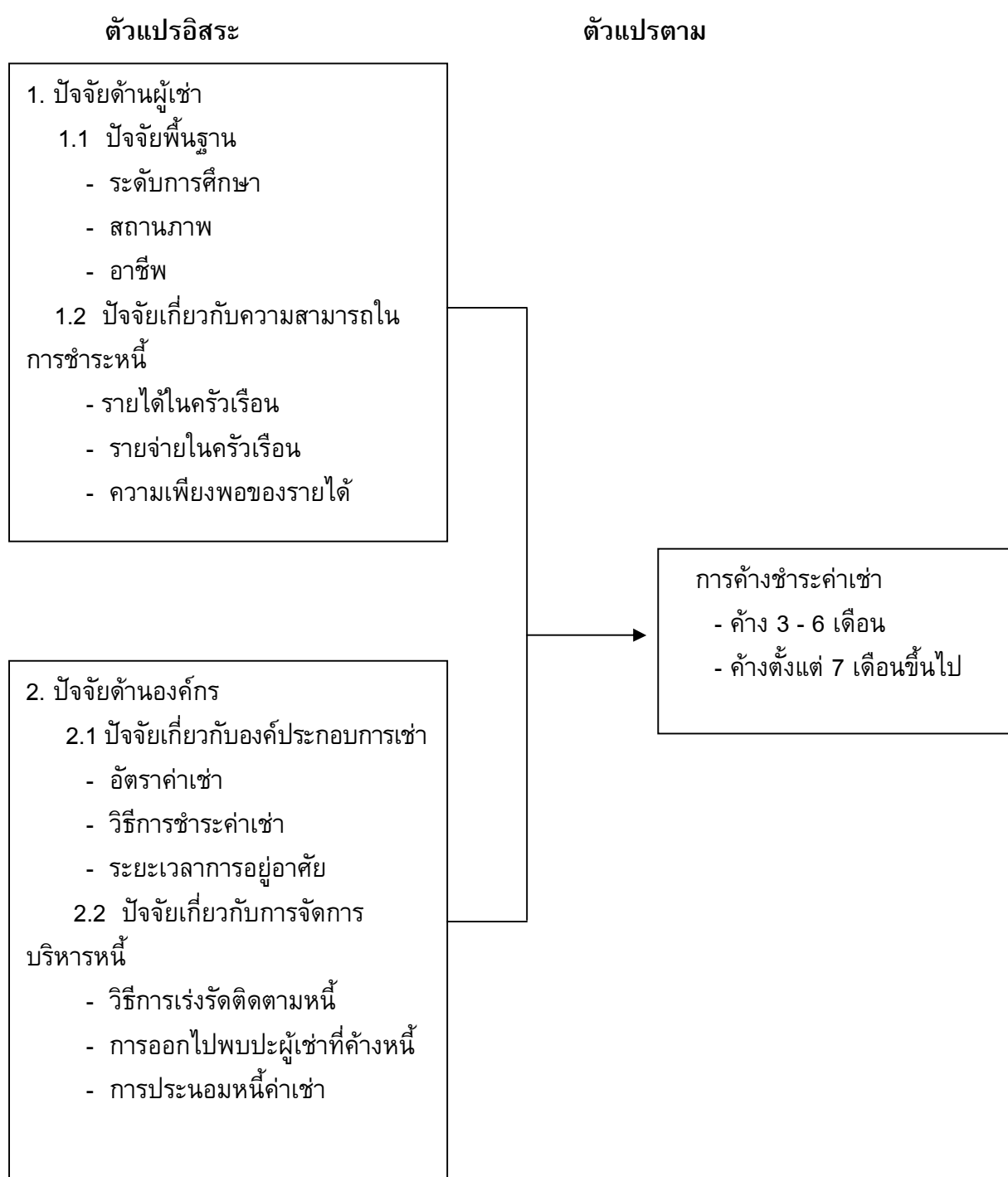
14. การเร่งรัดติดตามหนี้ค่าเช่า หมายถึง การที่เจ้าหน้าที่สำนักงานทรัพย์สินฯ ออกหนังสือเตือนเกี่ยวกับการค้างชำระค่าเช่าและแจ้งยอดค่าเช่าค้างชำระให้ผู้เช่าทราบเพื่อผลในการชำระหนี้

15. การออกไปพบปะผู้เช่าที่ค้างหนี้ หมายถึง การที่เจ้าหน้าที่สำนักงานทรัพย์สินฯ ลงพื้นที่เช่าที่มีการค้างชำระเพื่อส่งจดหมายพร้อมติดประกาศ ณ สถานที่เช่า กำหนด 15 วัน

16. การประนอมหนี้ค่าเช่า หมายถึง ผู้เช่าที่ค้างชำระเป็นจำนวนมากจนถูกดำเนินคดี หรือไม่ถูกดำเนินก็ตาม และสามารถทำความตกลงกับสำนักงานทรัพย์สินฯ ได้โดยจะผ่อนชำระค่าเช่าที่ค้างเป็นงวดๆ ในจำนวนเงินงวดที่เพิ่มมากขึ้นหรือเพิ่มจำนวนงวด

กรอบแนวคิดในการศึกษาค้นคว้า

ในการศึกษาค้นคว้า เรื่อง ปัจจัยที่ส่งผลต่อการค้างชำระค่าเช่าของผู้เช่าสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ในเขตบางคอแหลม กรุงเทพมหานคร สามารถสรุปกรอบความคิด ในการวิจัยได้ดังนี้



สมมติฐานของการศึกษาค้นคว้า

1. ระดับการศึกษามีความสัมพันธ์กับการค้างชำระค่าเช่าของผู้เช่าสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
2. สถานภาพมีความสัมพันธ์กับการค้างชำระค่าเช่าของผู้เช่าสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
3. อาชีพมีความสัมพันธ์กับการค้างชำระค่าเช่าของผู้เช่าสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
4. รายได้ในครัวเรือนมีความสัมพันธ์กับการค้างชำระค่าเช่าของผู้เช่าสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
5. รายจ่ายในครัวเรือนมีความสัมพันธ์กับการค้างชำระค่าเช่าของผู้เช่าสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
6. ความเพียงพอของรายได้มีความสัมพันธ์กับการค้างชำระค่าเช่าของผู้เช่าสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
7. อัตราค่าเช่ามีความสัมพันธ์กับการค้างชำระค่าเช่าของผู้เช่าสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
8. วิธีการชำระค่าเช่ามีความสัมพันธ์กับการค้างชำระค่าเช่าของผู้เช่าสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
9. ระยะเวลาการอยู่อาศัยมีความสัมพันธ์กับการค้างชำระค่าเช่าของผู้เช่าสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
10. วิธีการเร่งรัดติดตามหนี้มีความสัมพันธ์กับการค้างชำระค่าเช่าของผู้เช่าสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
11. การออกไปพบปะผู้เช่าที่ค้างหนี้มีความสัมพันธ์กับการค้างชำระค่าเช่าของผู้เช่าสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
12. การประណหนี้ค่าเช่ามีความสัมพันธ์กับการค้างชำระค่าเช่าของผู้เช่าสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

บทที่ 2

เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยได้ศึกษาเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง และได้นำเสนอตามหัวข้อต่อไปนี้

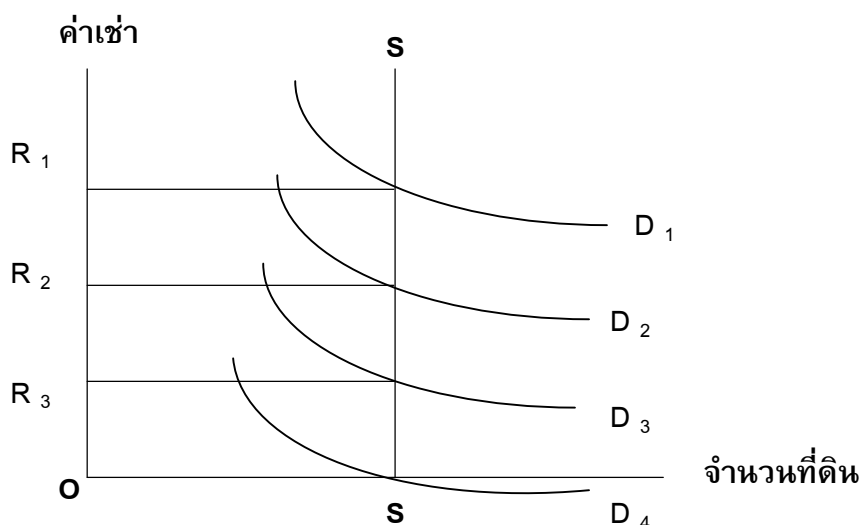
1. แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับค่าเช่า
 - 1.1 ความหมายของค่าเช่า
 - 1.2 แนวคิดทฤษฎีค่าเช่าที่ดิน
2. แนวคิดเกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลต่อการค้างชำระหนี้
3. สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
4. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

1. แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับค่าเช่า

1.1 ความหมายของค่าเช่า

ค่าเช่า ในความหมายทั่วไปหมายถึง “การที่เจ้าของทรัพย์สินอย่างหนึ่งอย่างใด ให้บุคคลอื่นได้ใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินนั้น ภายในระยะเวลาอันจำกัด โดยผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเป็นค่าตอบแทนเพื่อการนั้น” ค่าเช่าจึงมีฐานะเป็นราคาของการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของบุคคลอื่น ซึ่งมักนิยมชำระค่าเช่ากันเป็นงวด ๆ เช่น เป็นรายวัน รายเดือน รายปี หรือ ระยะยาวกว่านั้นสุดแต่จะตกลงกัน การเช่าตามความหมายนี้จึงอาจเป็นการเช่าทรัพย์สินอะไรก็ได้ อาจเป็นการเช่าที่ดิน เช่าบ้าน เช่ารถ เรือ หรือ เช่าสังหาริมทรัพย์อื่น ค่าเช่าเหล่านี้เป็นรายได้ของผู้ให้เช่า และในทัศนะของผู้เช่า ค่าเช่าก็คือ ราคาของการเช่าทรัพย์สินซึ่งจัดเป็น “ค่าเช่าทางการค้า (Commercial Rent)” (ปรีดา นาคเนาวทิม. 2541: 305-306)

ในวิชาเศรษฐศาสตร์ “ค่าเช่า” หมายถึง ค่าตอบแทนการเช่าปัจจัยการผลิตใดๆ ที่มีอุปทานคงที่ หรือความยืดหยุ่นของอุปทานมีค่าเป็น 0 (perfect elasticity) อุปทานของที่ดินถือว่าเป็นสิ่งที่มนุษย์ไม่สามารถสร้างเพิ่ม เส้นอุปทานที่ดินจึงเป็นเส้นตรงตั้งฉากกับแกนนอนมีความยืดหยุ่นต่อราคาเท่ากับ 0 เมื่ออุปทานของที่ดินมีความยืดหยุ่นเท่ากับ 0 ค่าเช่าที่ดินจึงขึ้นอยู่กับอุปสงค์เพียงด้านเดียว เส้นอุปสงค์ต่อที่ดินคือเส้น MRP การเปลี่ยนแปลงของเส้นอุปสงค์ที่ดินเกิดจากสาเหตุหลายประการ อย่างเช่น การเปลี่ยนแปลงผลผลิตส่วนเพิ่ม (marginal product, MP) หรือการเปลี่ยนแปลงของราคาผลผลิตที่เกิดจากที่ดินแปลงนั้น สามารถอธิบายอุปทานของที่ดินคงที่ได้ดังภาพประกอบ 1



ภาพประกอบ 1 อุปทานของที่ดินคงที่

ที่มา : วันรักษ์ มิ่งมณีนาคิน. 2534: 159

จากภาพประกอบ 1 แสดงให้เห็นว่าค่าเช่าที่ดินถูกกำหนดโดยอุปสงค์ฝ่ายเดียว เมื่ออุปสงค์เป็น D_1 ค่าเช่าที่ดินเท่ากับ OR_1 เมื่ออุปสงค์เป็น D_2 และ D_3 ค่าเช่าที่ดินจะเท่ากับ OR_2 และ OR_3 ตามลำดับ ไม่ว่าค่าเช่าที่ดินจะเป็นเท่าไร จำนวนที่ดินก็เท่ากับ OS ไม่เปลี่ยนแปลง แม้กระทั่งเมื่ออุปสงค์เป็น D_4 ค่าเช่าที่ดินเป็นศูนย์จำนวนที่ดินก็ยังคงเดิม คือ OS

อย่างไรก็ตามนักเศรษฐศาสตร์ได้ให้ความหมายของค่าเช่า ดังนี้

1. ค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent) ในความหมายนี้มักจะเกี่ยวข้องกับการจ่ายค่าเช่าในการเช่าทรัพย์สินต่าง ๆ จำนวนเงินที่จ่ายเป็นค่าเช่าจะเป็นไปตามข้อตกลงระหว่างผู้เช่ากับเจ้าของที่ดินในกรณีที่เป็นเช่าที่ดิน และจะเป็นไปตามกำหนดเวลาที่มีการใช้ทรัพย์สินนั้น ๆ (คำพล พัวพาณิชย์. 2535: 6-1)

2. ค่าเช่าที่ดิน (Land Rent) จะมีความหมายเฉพาะหรือเจาะจงเกี่ยวกับที่ดิน ค่าเช่าที่ดินนี้เป็นสิ่งที่แสดงของรายได้ในเชิงทฤษฎีของการใช้ทรัพยากรที่ดิน ซึ่งหมายถึง ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจที่เกิดขึ้น หรือควรจะเกิดขึ้นกับการใช้ที่ดินเพื่อการผลิต (Raleigh Barlow.)

3. ค่าเช่าทางเศรษฐกิจ (Economic Rent) ในความหมายนี้เป็นความหมายเฉพาะตามแนวความคิดทางเศรษฐศาสตร์ว่า ค่าเช่าทางเศรษฐกิจ คือส่วนเกินของรายได้ที่อยู่เหนือราคาต่ำสุดของอุปทานในการนำเอาปัจจัยนั้นไปใช้ในการผลิต (John Robinson.)

1.2 แนวคิดทฤษฎีค่าเช่าที่ดินในทางเศรษฐศาสตร์

ค่าเช่าที่ดินในทางเศรษฐศาสตร์นี้มีนักเศรษฐศาสตร์สร้างทฤษฎีค่าเช่าที่ดินมากมาย หลายท่านซึ่งสามารถรวบรวมได้ดังนี้

ก. ทฤษฎีค่าเช่าของ David Ricardo

David Ricardo นักเศรษฐศาสตร์กลุ่มคลาสสิก ได้วางทฤษฎีไว้ในหนังสือชื่อ *The Principles of Politicle Economy* เมื่อปี ค.ศ. 1817 ว่า ค่าเช่าเกิดจากความไม่อุดมสมบูรณ์ของที่ดิน โดยกล่าวถึงการผลิตในสมัยโบราณที่มนุษย์ทุกคนสามารถเลือกที่จะครอบครองที่ดินที่อุดมสมบูรณ์ได้ทั่วถึงกัน ต้นทุนในการผลิตก็เท่ากัน และขายผลผลิตได้ในราคาเดียวกัน ผลประโยชน์ที่ได้รับจากที่ดิน ในสมัยนี้จึงยังไม่มีค่าเช่า ต่อมาเมื่อประชากรมีจำนวนสูงขึ้น ตามทฤษฎีของมัลธัส มนุษย์ต้องแสวงหาที่ดินทำการเพาะปลูกเพิ่มเติมแต่ที่ดินอุดมสมบูรณ์นั้นมีอยู่จำกัด และมีผู้ครอบครองหมดสิ้นแล้วจึงต้องทำการเพาะปลูกในที่ดินชั้นสองซึ่งมีคุณภาพรองลงไป โดยจะต้องเสียต้นทุนในการผลิตสูงกว่าที่ดินประเภทแรก จึงต้องขายผลผลิตในราคาสูงกว่าผลผลิตที่เกิดจากที่ดินชั้นที่หนึ่ง ถ้าราคาสินค้าตกต่ำลง ผู้ผลิตพืชผลจากที่ดินชั้นสองก็จำเป็นต้องลดราคาสินค้าให้ต่ำลง และถ้าราคาที่ลดลงนั้นเท่ากับราคาพืชผลซึ่งผลิตจากที่ดินอุดม หรือที่ดินชั้นที่หนึ่งที่เสียต้นทุนการผลิตต่ำกว่า ผู้ผลิตซึ่งใช้ที่ดินชั้นหนึ่งก็ย่อมได้รับผลประโยชน์พิเศษ ซึ่งมีได้เกิดจากแรงงานหรือทุนของตนเอง แต่เป็นผลประโยชน์พิเศษอันเกิดจากความแตกต่างของต้นทุนการผลิตที่สืบเนื่องมาจากความอุดมสมบูรณ์ของที่ดินแตกต่างกัน ผลประโยชน์ดังกล่าวนี้เรียกว่า “ค่าเช่าที่เกิดจากความแตกต่าง” (Differential Rent) โดยผู้ที่ต้องการจะใช้ที่ดินชั้นหนึ่ง (ที่ดินอุดมสมบูรณ์) จะต้องเสียค่าเช่าเพื่อชดเชยผลประโยชน์พิเศษให้แก่ ผู้เป็นเจ้าของที่ดินนั้น

Ricardo สร้างทฤษฎีนี้ขึ้นในขณะที่นักเศรษฐศาสตร์คนอื่น ๆ เชื่อว่าการที่ราคาข้าวในประเทศอังกฤษขณะนั้นสูงขึ้นก็เพราะค่าเช่าที่ดินในการเพาะปลูกแพง แต่ Ricardo มีความเห็นตรงกันข้าม คือเห็นว่าค่าเช่าที่ดินที่สูงขึ้นเพราะราคาข้าวสูง ซึ่งเป็นความเห็นที่สอดคล้องกับความเห็นของนักเศรษฐศาสตร์ ปัจจุบันที่ว่าอุปสงค์ในที่ดินเพื่อการผลิตนั้นเป็นอุปสงค์สืบเนื่อง (Derived Demand) กล่าวคือ เมื่อผู้บริโภคมีความต้องการข้าวความต้องการที่ดินเพื่อปลูกข้าวสนองความต้องการของผู้บริโภคจึงเกิดขึ้น ค่าเช่าตามแนวคิดของ Ricardo จึงเป็นผลได้ที่เกิดจากความแตกต่างกันของที่ดิน (Differential Rent) หรือ ส่วนเกิน (Surplus) ของรายได้ซึ่งเกินกว่าจำนวนที่จำเป็นต้องใช้ในการบำรุงที่ดินให้อยู่ในสภาพที่ทำการผลิตสินค้านั้นได้ แทนที่จะทิ้งให้ที่ดินว่างเปล่าหรือนำไปใช้ประโยชน์อย่างอื่น

ทฤษฎีค่าเช่าของ Ricardo ยึดหลักสำคัญ 3 หลัก คือ (1) ทฤษฎีประชากรของมัลธัส (2) กฎว่าด้วยผลตอบแทนลดลง และ (3) กฎว่าด้วยราคาเดียวในตลาดที่มีการแข่งขันโดยสมบูรณ์ ในระยะต่อมาเมื่อทฤษฎีประชากรของมัลธัส ถูกคัดค้านและโลกก้าวสู่ยุคปฏิวัติเขียว (Green Revolution) พร้อมกับการปฏิวัติทางอุตสาหกรรม (Industrial Revolution) แล้วทฤษฎีค่าเช่าของ Ricardo จึงได้รับการวิพากษ์วิจารณ์อย่างมาก และถ้ามองในแง่ส่วนรวมแล้วจะเห็นได้ว่า Ricardo จะพิจารณาแต่ใน

ด้านอุปทานของที่ดินเพียงอย่างเดียวเท่านั้น ว่าเป็นที่มาของค่าเช่าและต้องเป็นอุปทานของที่ดินซึ่งมีคุณภาพแตกต่างกันด้วยจึงจะเกิดค่าเช่า

ทฤษฎีค่าเช่าของ Ricardo แม้ว่าจะเป็นทฤษฎีที่ไม่สมบูรณ์นัก แต่ก็นับว่าเป็นทฤษฎีเริ่มแรกที่ยธิบายปรากฏการณ์ในเรื่องค่าเช่าได้ใกล้เคียงกับความเป็นจริงและสามารถใช้เป็นหลักในการศึกษาเรื่องค่าเช่าได้อย่างกว้างขวางต่อไป (ปริดา นาคเนาทิม. 2541: 306 -308)

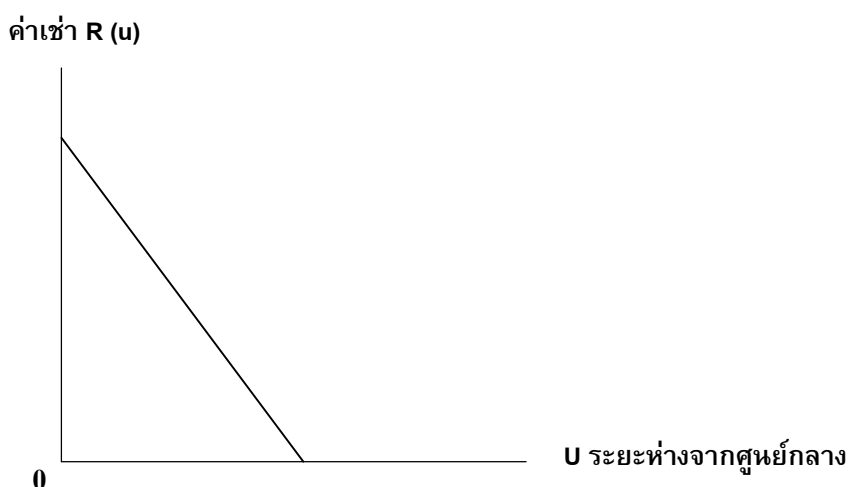
ข. ทฤษฎีค่าเช่าของ Von Thunen

Von Thunen (ค.ศ.1826) เป็นนักเศรษฐศาสตร์ชาวเยอรมันร่วมสมัยกับ Ricardo ทฤษฎีของเขาถือเป็นหลักการทั่วไปที่ใช้อธิบายลักษณะการกระจายที่ดินภายในเมือง โดยการสร้างแบบจำลองอธิบายการใช้ที่ดินรอบเมืองของรัฐโดดเดี่ยว เขาอาศัยสมมติฐานดังนี้

1. ให้ประเทศหนึ่งอยู่โดดเดี่ยวโดยที่มีเมืองอันเป็นเศรษฐกิจเพียงแห่งเดียวและถูกล้อมรอบทุกทิศทางด้วยพื้นที่ราบจึงมีความอุดมสมบูรณ์เท่าเทียมกันทุกตารางพื้นที่

2. อาหารที่ใช้เลี้ยงคนในเมืองทั้งหมดปลูกบนที่ราบดังกล่าว

ส่วนของที่ราบ ไม่ได้ใช้ในการผลิตอาหารจึงไม่สามารถนำมาใช้ประโยชน์อย่างอื่นได้ประกอบกับข้อสมมติของ Ricardo ว่าด้วย จำนวนคงที่ของปัจจัยที่ไม่ใช่ที่ดินต่อหน่วยพื้นที่ (ไร่) และข้อสมมติเกี่ยวกับการกำหนดราคาของปัจจัยที่ไม่ใช่ที่ดิน โดยตลาดแข่งขันอย่างสมบูรณ์ เราสามารถทำการวิเคราะห์เกี่ยวกับค่าเช่าที่ดินในเขตเมืองได้ โดยกำหนดให้ด้วยว่า การขนส่งอาหารจากจุดใดๆ ก็ตามบนที่ราบมายังตัวเมืองสามารถกระทำได้โดยไม่เสียค่าใช้จ่ายในการขนส่งต่อตันกิโลเมตรคงที่ ดังนั้นที่ดินที่อยู่ไกลจากเมืองที่สุดซึ่งมีการนำมาใช้ทำการผลิตก็จะมีค่าเช่าเป็นศูนย์ ส่วนที่ดินที่อยู่ใกล้เข้ามา ก็จะมีค่าเช่าเป็นบวกและเพิ่มขึ้นเชิงเส้นตรงตามระยะทาง และค่าเช่าจะเป็นสัดส่วนโดยตรงกับค่าขนส่งต่อตันกิโลเมตร และบรรดาที่ดินทุกแปลงที่อยู่ห่างออกไปจากตัวเมืองเป็นระยะทางเท่า ๆ กัน ก็จะมีค่าเช่าในอัตราที่เท่ากันด้วย (Richard T. ely and George S.)



ภาพประกอบ 2 ค่าเช่าที่ดินในเขตเมือง

Von Thunen พิจารณาเห็นว่าสถานที่ตั้ง (Location) เป็นปัจจัยที่สำคัญอย่างหนึ่งในการกำหนดค่าเช่านอกเหนือจากความอุดมสมบูรณ์ตามแนวคิดของ Ricardo โดยมุ่งที่ความสำคัญเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายด้านขนส่งผลผลิตออกสู่ตลาด ที่ดินที่อยู่ใกล้ตัวเมืองจะได้ค่าเช่าที่ดินที่สูงกว่าที่ดินที่อยู่ห่างไกลจากตลาดออกไป ถึงแม้ว่าที่ดินทั้งสองแห่งนั้นจะมีความอุดมสมบูรณ์เท่าเทียมกันก็ตาม ความแตกต่างของขนาดค่าเช่านี้เกิดจากความแตกต่างระหว่างต้นทุนของค่าระวางขนส่งที่ต้องเสียไปในการนำผลผลิตออกจากฟาร์มเข้าสู่ตลาดนั่นเอง ทั้งนี้ เนื่องจากในสมัยโบราณการคมนาคมยังไม่สะดวก และยานพาหนะสำหรับใช้ในการขนส่งยังเป็นการใช้เกวียน รถม้า หรือแบกหามกันอยู่นั่นเอง ต้นทุนการขนส่งจะเป็นตัวจำกัดว่าบริเวณใดควรทำการผลิตสินค้าชนิดใดเพื่อให้คุ้มค่ากับค่าขนส่งสินค้าเหล่านั้นออกสู่ตลาดได้ เช่น การเพาะปลูกข้าวสาลี จะทำการผลิตในรัศมีห่างจากตลาดไม่เกิน 25 ถึง 30 ไมล์เท่านั้น เพราะถ้าหากทำการผลิตห่างออกไปจากนี้แล้วจะสู้ค่าขนส่งไม่ไหว ในสมัยต่อมาเมื่อวิวัฒนาการทางการขนส่งดีขึ้น ทำให้สภาพการผลิตต่าง ๆ เปลี่ยนแปลงไปมาก (Richard T. ely and George S.)

ค. ทฤษฎีของกลุ่ม Neo - Classic

ทฤษฎีค่าเช่าที่ดินของกลุ่ม Neo-Classical ซึ่งมี P.Wicksteed เป็นผู้เสนอแนวคิดเรื่องนี้ โดยมีพื้นฐานอยู่บนทฤษฎีผลิตภาพหน่วยสุดท้าย (Marginal Productivity Theory) อันเป็นหัวใจสำคัญของทฤษฎีสมัยใหม่ว่าด้วยการกำหนดราคาของปัจจัยการผลิตในฐานะที่ดินเป็นปัจจัยการผลิตประเภทหนึ่ง โดยมีลักษณะเป็นทรัพย์สิน เราจึงมักจะพิจารณาที่อัตราค่าเช่า (Rental Rate:R) แทนราคาของที่ดิน และมีข้อสมมติที่สำคัญ คือในแบบจำลองของกลุ่ม Neo - Classic ยอมให้มีการใช้แทนที่ระหว่างปัจจัยประเภทต่าง ๆ ได้ เท่าที่จะเป็นไปได้ทางเทคนิคซึ่งต่างกับแบบจำลองของ Ricardo และ Von Thunen ซึ่งสมมติให้ใช้เทคโนโลยีการผลิตแบบที่มีสัดส่วนของปัจจัยการผลิตคงที่เสมอ ข้อสมมติอีกข้อหนึ่งของแบบจำลองของกลุ่ม Neo-Classical คือ มีการแข่งขันสมบูรณ์ทั้งในตลาดของปัจจัยการผลิต และตลาดของผลผลิตภายใต้สภาพการณ์ที่กำหนดไว้ในแบบจำลองนี้ หน่วยผลิตที่มุ่งหากำไรสูงสุด จะทำการเช่าที่ดินเป็นจำนวนหนึ่งของพื้นที่จนถึงจุดที่ทำให้มูลค่าของผลผลิตหน่วยสุดท้ายของที่ดิน (Value of Marginal Product of Land:VMP) เท่ากับอัตราค่าเช่าที่พอดี ($VMP=R$) โดยที่ผลผลิตหน่วยสุดท้ายของที่ดิน (MP) คือ จำนวนผลผลิตที่เพิ่มขึ้น อันเป็นผลสืบเนื่องจากการเช่าที่ดินเพิ่มขึ้นอีกหนึ่งหน่วยพื้นที่ และมูลค่าของผลผลิตต่อหน่วยสุดท้ายของที่ดิน (VMP) ก็คือ ผลคูณของผลผลิตหน่วยสุดท้ายของที่ดินกับราคาของผลผลิตต่อหน่วยนั่นเอง ($VMP=MP \cdot p$) ดังนั้น VMP จึงแสดงถึงการเพิ่มของรายรับ อัน สืบเนื่องมาจากการเช่าที่ดินเพิ่มขึ้นอีกหนึ่งหน่วย พื้นที่เพื่อใช้ในการผลิตโดยยังคงจ้างงานปัจจัยชนิดอื่นเป็นจำนวนคงที่ไม่เปลี่ยนแปลง ในขณะที่อัตราค่าเช่าที่ดินจะแสดงถึงการเพิ่มของต้นทุน การผลิต อันสืบเนื่องมาจากการเช่าที่ดินเพิ่มขึ้นอีกหนึ่งหน่วยดังกล่าวดาบใดที่ VMP ยังมากกว่า R การเช่าที่ดินมาใช้ในการผลิตเพิ่มขึ้นจะทำให้กำไรที่สูงขึ้นให้กับหน่วยผลิต (รายรับเพิ่มจะสูงกว่าต้นทุนเพิ่ม)

ในทำนองเดียวกันเมื่อใดที่ VMP น้อยกว่า R การเช่าที่ดินมาใช้ในการผลิตน้อยกว่าเดิม จะทำให้ได้กำไรที่สูงขึ้นให้กับหน่วยผลิต (ต้นทุนจะลดลงเร็วกว่าการลดลงของรายรับ) เพราะฉะนั้น ดุลยภาพจึงเกิดขึ้น ณ จุดที่หน่วยผลิตได้กำไรสูงสุด นั่นคือ มีการเช่าที่ดินเป็นจำนวนหน่วยที่ทำให้ VMP และ R เท่ากันพอดี (วันชัย ริมวิทย์การ. 2541: 124-125)

ง. แนวคิดเกี่ยวกับค่าเช่าที่ดินของ Henry George

แนวคิดของ Henry George เกี่ยวกับค่าเช่าที่ดินมีสาระสำคัญ 2 ประการ คือ

1. ค่าเช่าที่ดิน คือ ผลพวงทั้งหมดของความก้าวหน้าทางเศรษฐกิจที่ตกเป็นของเจ้าของที่ดิน ในขณะที่คนงานที่ต้องลงแรงทำงานอย่างหนักบนที่ดินกลับได้รับผลตอบแทน คือ ค่าจ้างในอัตราพอเพียง

2. ที่ดินเป็นปัจจัยการผลิตที่มีอยู่ตามธรรมชาติอยู่แล้ว มนุษย์ไม่ได้ลงทุนลงแรงผลิตที่ดินขึ้นมา เพราะฉะนั้นผู้เป็นเจ้าของที่ดินจึงไม่สมควรได้รับผลตอบแทนใด ๆ ทั้งสิ้นจากที่ดินของตน จากข้อ 2. Henry George ได้เสนอให้มีการเก็บ “ภาษีเดียว” จากที่ดิน (A Single Tax on Land) โดยอ้างว่าเนื่องจากอุปทานของที่ดินไม่ยืดหยุ่นเลยอย่างสมบูรณ์ (Perfectly Inelastic) การเก็บภาษีให้เท่ากับค่าเช่าที่เกิดจากที่ดินทั้งหมดพอดี ย่อมจะไม่มีผลใด ๆ ทั้งสิ้น ต่อขนาดอุปทาน หรือการใช้ประโยชน์จากที่ดิน การที่เรียกภาษีจากที่ดินว่าเป็น “ภาษีเดียว” เพราะ Henry George คาดว่ารายรับจากภาษีดังกล่าวจะเพียงพอสำหรับรัฐบาลในการใช้จ่าย ทำกิจการทั้งหมดตามหน้าที่ ดังนั้น ภาษีประเภทอื่นก็ไม่มี ความจำเป็นจะต้องเรียกเก็บ (วันชัย ริมวิทย์การ. 2541: 127-128)

สรุป ความหมายของคำว่าค่าเช่า โดยทั่วไปหมายถึงผลตอบแทนจากการให้ผู้อื่นใช้ทรัพย์สินซึ่งเจ้าของเป็นผู้ครอบครองอยู่ ในที่นี้หมายรวมถึงที่ดินด้วย ในทัศนะของนักเศรษฐศาสตร์มีความสนใจเกี่ยวกับค่าเช่าทางเศรษฐกิจ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนที่เป็นผลตอบแทนจากการใช้ที่ดิน ความหมายโดยทั่วไปที่นักเศรษฐศาสตร์ได้ให้คำจำกัดความ คือ “ส่วนเกินของรายได้ที่อยู่เหนือราคาต่ำสุดของอุปทาน ในการนำเอาปัจจัยนั้นไปใช้ในการผลิต” นอกจากนี้ ยังมีนักเศรษฐศาสตร์สมัยคลาสสิกหลายท่านได้ให้ความหมายและทฤษฎีต่างๆ กันเกี่ยวกับค่าเช่าทางเศรษฐกิจ เช่น ริคาโดได้เน้นประเด็นของความอุดมสมบูรณ์ของดิน เพตตี และวอนทูนเน้นได้เน้นถึงความห่างไกลจากตลาดของแหล่งผลิต นอกจากนี้ ก็มีนักเศรษฐศาสตร์ที่สำคัญหลายท่าน เช่น John Stuart Mill, Henry George และ Karl Mark ได้ให้ทัศนะเกี่ยวกับค่าเช่าทางเศรษฐกิจว่า “ค่าเช่าคือส่วนที่เพิ่มขึ้นมาจากที่ดินโดยมิได้ลงทุน” แนวคิดนี้ได้ให้ข้อเสนอแนะว่าควรมีการเก็บภาษีกับเจ้าของที่ดินที่ได้รับค่าเช่าที่ดินนั้น เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมในสังคม

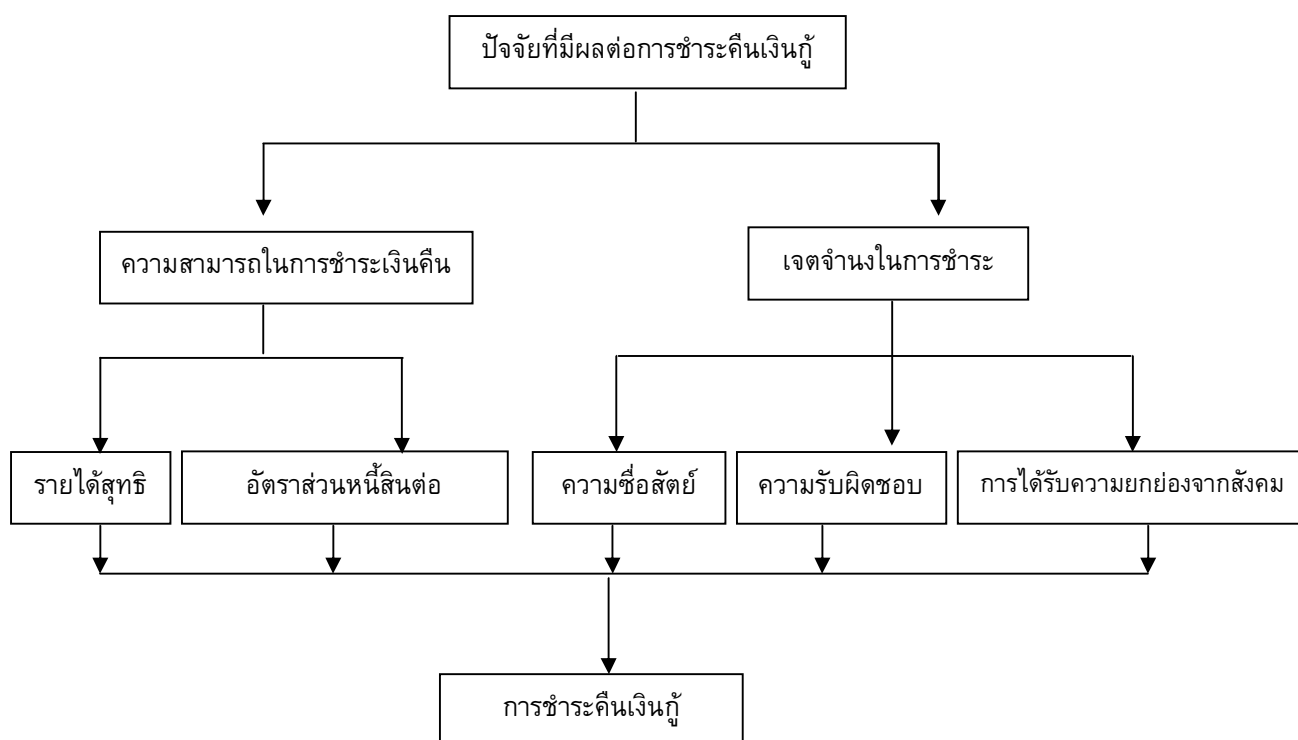
2. แนวความคิดเกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลต่อการค้างชำระหนี้

2.1 สาเหตุที่เกิดจากปัจจัยภายในตัวลูกหนี้ที่มีผลต่อการค้างชำระหนี้

สาเหตุที่เกิดจากปัจจัยภายในตัวลูกหนี้ที่มีผลต่อการค้างชำระหนี้มีดังนี้

1. การขาดสภาพคล่องทางการเงินของผู้เช่า
2. ขาดการวางแผนในการใช้จ่ายที่ดี
3. รายได้น้อยกว่าค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในแต่ละเดือน

จากสาเหตุดังกล่าว Bottomley (ภรพณา พูลนาค. 2545: 14) ได้ศึกษาถึงความเสี่ยงในการให้กู้และพบว่าปัญหาการค้างชำระหนี้สิน มีสาเหตุมาจากปัจจัยหลัก 2 ประการ คือ ความสามารถในการชำระหนี้ (Ability to Repay) และเจตจำนงในการชำระหนี้ (Willingness to Repay) ดังภาพประกอบ



ภาพประกอบ 3 ปัจจัยที่มีผลต่อการชำระคืนเงินกู้

ที่มา: ภรพณา พูลนาค. 2545: 14 (อ้างอิงจาก วรวุฒิ สงสังข์ทอง. 2536: 18)

Bottomley ได้ให้ความหมายของความสามารถในการชำระเงินคืน คือ ผู้กู้มีรายได้เพียงพอที่จะนำเงินมาชำระเงินกู้ตามงวดสัญญา โดยพิจารณาจาก รายได้สุทธิ คือรายได้ทั้งหมดของผู้กู้หักรายจ่ายทั้งหมดของผู้กู้ และพิจารณาจากสัดส่วนหนี้สินต่อทรัพย์สินที่มีทั้งหมดของผู้กู้ ส่วนเจตจำนงในการชำระหนี้ (Willingness to Repay) เป็นปัจจัยทางด้านพฤติกรรมของผู้กู้ทางด้านสังคมจิตใจของผู้กู้เอง โดย Bottomley ได้พิจารณาถึงเจตจำนงในการชำระคืนเงินกู้จากปัจจัยเสริมที่จะพิจารณาลักษณะทางสังคม 3 ด้าน คือ ความซื่อสัตย์ ความรับผิดชอบ และการได้รับยกย่องในสังคม

2.2 แนวความคิดในการจัดการบริหารหนี้

เมื่อองค์กรได้ตัดสินใจให้เชาอสังหาริมทรัพย์แก่ผู้เช่าไปแล้วนั้น เมื่อถึงกำหนดในการชำระค่าเช่าก็เป็นหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ในองค์กรที่เกี่ยวข้อง จะต้องทำการติดตามการชำระค่าเช่า แม้ว่าเจ้าหน้าที่ขององค์กรจะพิจารณาการเชาอสังหาริมทรัพย์อย่างรอบคอบแล้วก็ตาม แต่ก็ยังมีโอกาสที่จะมีผู้เช่าค้างหนี้ค่าเช่าขององค์กรอยู่สูงนั้นอาจมีสาเหตุหลายประการ เช่น ผู้เช่าเกิดอุบัติเหตุ ผู้เช่าย้ายภูมิลำเนาโดยมิได้มีการแจ้งล่วงหน้า หรือผู้เช่าเกิดปัญหาด้านการเงินเป็นต้น เหตุผลดังกล่าวนี้้องค์กรอาจแก้ปัญหาได้แต่ก็ต้องใช้ระยะเวลานานพอสมควร ปกติแล้วก่อนที่องค์กรจะให้เชาอสังหาริมทรัพย์แก่ผู้เช่านั้น จะมีการกำหนดเป็นเงื่อนไขในการเช่าไว้แล้วองค์กรในฐานะที่เป็นผู้ให้เช่าต้องกำหนดมาตรการต่างๆ เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการค้างหนี้ค่าเช่าเกิดขึ้น (วานิช พลวงกาญจน์. 2530: 271)

แนวความคิดดั้งเดิมการแก้ไขหนี้ เป็นเรื่องของกรยืดเวลาในการชำระหนี้แปลงสภาพหนี้ หรือมีจะนั้นก็ส่งให้ทนายความดำเนินคดีต่อไป ทั้งนี้การปฏิบัติเช่นนี้เนื่องจากหนี้ที่มีปัญหามีจำนวนไม่มากนักองค์กรสามารถรับสภาพความเสียหายจากหนี้หนี้ ๆ ได้ (Take Risk) ประกอบกับการแก้ไขหนี้เป็นเรื่องที่ยุ่งยากซับซ้อน เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องต้องเสียเวลาในการติดตามมากกว่า แต่ในปัจจุบันแนวคิดเช่นนั้น เริ่มเปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากสภาพความเสียหายที่เกิดขึ้น และหนี้สูญขององค์กรเพิ่มมากขึ้นจนองค์กรรู้สึกว่าจะไม่อาจจะ Take Risk ได้อีก จึงได้หันมาให้ความสำคัญในเรื่องการจัดเก็บหนี้เร่งรัดและเพิ่มการควบคุม และติดตามการชำระหนี้อย่างเข้มงวดการแก้ไขหนี้เป็นการให้ความสำคัญในเรื่องของการติดตามการค้างหนี้ค่าเช่า เมื่อเกิดปัญหาการค้างหนี้ค่าเช่าขึ้นแล้วเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องจะเข้าแก้ไข โดยมีวัตถุประสงค์ที่แน่ชัดในการแก้ไขการค้างหนี้ค่าเช่า และทำการแยกประเด็นของปัญหาที่เกิดขึ้น จากนั้นทำการจัดลำดับของปัญหา วิเคราะห์สาเหตุ พร้อมทั้งวางแนวทางการแก้ไขหนี้ให้มีประสิทธิภาพ โดยมุ่งเน้นที่จะช่วยเหลือแก้ไขให้ผู้ค้างชำระค่าเช่าที่ค้างอยู่กับองค์กรให้ได้คืนมาครบ และเกิดค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานแก้ไขการค้างหนี้ค่าเช่าให้น้อยที่สุดโดยไม่ต้องเข้าสู่ขั้นตอนของการพิจารณาดำเนินคดี

การแก้ไขหนี้ที่มีปัญหานั้น เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องจำเป็นต้องรู้ถึงสภาพของปัญหา และสาเหตุของปัญหาในการค้ำหนี้ค้ำเช่านั้น เพื่อนำมาวิเคราะห์หาทางเลือกในการแก้ไข ดังนั้น การกำหนดขั้นตอนในการแก้ไขการค้ำหนี้ค้ำเช่า จึงเป็นมาตรฐานในการแก้ไขการ ค้ำหนี้ค้ำเช่า ซึ่งมีขั้นตอนดังนี้

1. การวิเคราะห์อาการ ปัญหาและสาเหตุ

การวิเคราะห์อาการ ปัญหา และสาเหตุนี้เป็นกระบวนการแก้ไขการค้ำหนี้ค้ำเช่าตอนเริ่มแรก ทั้งนี้เนื่องจากปัญหาที่เกิดขึ้นทุกกรณีมักจะมีอาการแสดงออกปรากฏให้เห็นอยู่เสมอว่า ผู้ค้ำหนี้ค้ำเช่าเริ่มมีปัญหาในการค้ำค้ำเช่าแล้ว เพียงแต่เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง จะต้องติดตามและมีไหวพริบในการสังเกตอาการที่ผิดปกติพร้อมทั้งนำปัญหาที่เกิดขึ้น มาวิเคราะห์และหาสาเหตุที่ทำให้เกิดปัญหาเพื่อหาช่องทางในการแก้ไขปัญหานั้น ๆ เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องควรเรียกผู้ค้ำหนี้ค้ำเช่าที่มีปัญหาการค้ำหนี้ค้ำเช่ามาพบ หรือออกไปพบผู้ค้ำหนี้ค้ำเช่าเพื่อหาสาเหตุของปัญหาและวางแผนทางในการแก้ปัญหา และต้องให้ความสำคัญเป็นอันดับแรกการแก้ปัญหา เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องเข้าถึงปัญหาได้เร็วเท่าใดก็เท่ากับเป็นการช่วยลดความเสียหาย ให้แก่องค์กรมากเท่านั้น (สิริวุทธิ์ เสียมภักดี. 2540: 5) การวิเคราะห์สาเหตุของปัญหาก็เพื่อให้ทราบว่าจะควรวางแผนทางแก้ไขอย่างไรจึงเหมาะสมที่สุด จึงเป็นเรื่องที่ต้องใช้ความละเอียดรอบคอบในการพิจารณาและวางแผนทางแก้ไข สาเหตุที่ทำให้เกิดปัญหาต่าง ๆ มีดังนี้ (สิริวุทธิ์ เสียมภักดี. 2540: 12-18)

1.1 สาเหตุที่เกิดจากปัจจัยภายนอก เป็นสาเหตุที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงหรือเกิดจากการผันผวนจากภาวะเศรษฐกิจ เช่น ภาวะเศรษฐกิจซบเซา ได้แก่ ภาวะเงินเฟ้อ, ภาวะเงินฝืด และปริมาณคนตกงานเพิ่มมากขึ้นทำให้กำลังการซื้อลดลง เป็นต้น หรือเกิดจาก นโยบายของรัฐบาล เช่น กำหนดภาษีนำเข้าของรัฐบาล, การกำหนดค่าแรงขั้นต่ำสูงขึ้น ซึ่งโดยปกติแล้วธุรกิจย่อมได้รับผลกระทบทุกกรณีแต่ผลที่เกิดขึ้นจะรุนแรงมากน้อยต่างกัน เนื่องจากการปรับตัวของธุรกิจเองที่จะรับสาเหตุของปัญหานั้น ๆ ได้เพียงใด

1.2 สาเหตุที่เกิดจากปัจจัยภายในตัวลูกหนี้ เป็นสาเหตุที่เกิดจากตัวลูกหนี้เอง ซึ่งอาจมีสาเหตุมาจากกรณีต่าง ๆ ดังนี้

- ปัญหาการขาดสภาพคล่องทางการเงิน
- การวางแผนทางการเงินไม่ดี เช่น ไม่รู้จัก หรือ ไม่มีอำนาจต่อรองในการหาแหล่งเงินทุนที่ดอกเบี้ยต่ำ
- ปัญหาการดำเนินงานขาดทุน เช่น มีความจำเป็นต้องนำเงินไปชำระหนี้รายอื่น
- ปัญหาการมีหนี้สินส่วนตัวมาก ซึ่งอาจเกิดจากการเล่นการพนัน, การซื้อสินค้าฟุ่มเฟือยหรือการเล่นแชร์
- การมีภาระรายจ่ายอื่น ๆ มากกว่ารายได้ที่มี เป็นต้น

1.3 สาเหตุที่เกิดจากเจ้าหน้าที่ ซึ่งสาเหตุหลัก ๆ ที่ก่อให้เกิดปัญหามีดังนี้

- ขาดการคิดการณ์ไกล เจ้าหน้าที่ไม่ได้มองถึงสภาพความเสี่ยงในการเกิดหนี้และไม่ได้กำหนดแนวทางป้องกัน หรือติดตามดูแลควบคุมในความเสี่ยงในการเกิดหนี้ที่ทราบแล้ว

- ขาดประสบการณ์ เจ้าหน้าที่ไม่มีความรู้เรื่องการวิเคราะห์หนี้ และการแก้ไขหนี้ทั้งยังไม่พยายามศึกษาหาความรู้ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง

- ความประมาทเลินเล่อเกิดจากความไม่เอาใจใส่ในการวิเคราะห์หนี้ ไม่มีการกำหนดแผนการในการติดตามดูอาการผิดปกติของผู้เข้าคิดว่าตนรู้เรื่องต่าง ๆ ดีแล้วด่วนสรุปจนไม่ได้คิดถึงสภาพความเสี่ยงในการเกิดหนี้ที่อาจเกิดขึ้น

- ความไม่ซื่อสัตย์เกิดจากการมองเห็นผลประโยชน์ส่วนตน มากกว่าองค์กรเบียดบังผลประโยชน์ที่ควรเกิดขึ้นกับองค์กรไปเป็นของตนเอง มีนิสัยเห็นแก่เล็ก แก่น้อย

เมื่อเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องได้วิเคราะห์ถึงปัญหาและสาเหตุที่ผู้ค้ำหนี้ค้ำเข้าได้ ค้ำหนี้ค้ำเข้าแล้ว เจ้าหน้าที่ก็สามารถจำแนกประเภทลูกหนี้ตามสาเหตุของการผิดนัดชำระหนี้ค้ำเข้าได้ (วณิช พูลวังกาญจน์. 2530: 275) ซึ่งสามารถแบ่งประเภทการค้ำหนี้ค้ำเข้าได้จากสาเหตุของการผิดนัดชำระค้ำเข้าได้ 3 ประเภท คือ

ประเภทที่ 1 ลูกหนี้ที่ค้ำหนี้ค้ำเข้า 1-2 งวด คือลูกหนี้ที่มีปัญหาทางการเงิน บ้างเล็กน้อยแต่มีความสามารถในการชำระหนี้ค้ำเข้าอยู่ในระดับสูง หรือในบางกรณี ผู้เข้าก็อาจชำระหนี้ค้ำเข้าล่าช้าอยู่บ้าง

ประเภทที่ 2 ลูกหนี้ที่ค้ำหนี้ค้ำเข้า 3-6 งวด คือลูกหนี้ที่มีแนวโน้มว่าจะค้ำหนี้ค้ำเข้าต่อเนื่อง แม้ว่าลูกหนี้จะแก้ไขปัญหาด้วยตนเอง หรือเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องจะช่วยแก้ไขปัญหาเบื้องต้นไปแล้วก็ตาม

ประเภทที่ 3 ลูกหนี้ที่ค้ำหนี้ค้ำเข้า 7 งวดขึ้นไป คือลูกหนี้ที่เกิดปัญหาแล้วไม่สามารถแก้ไขได้ด้วยตนเอง หรือมีปัญหาทางการเงินจนไม่สามารถชำระหนี้ค้ำเข้า ได้รวมถึงลูกหนี้ที่มีความสามารถในการชำระหนี้ค้ำเข้าอย่างเพียงพอแต่ไม่เต็มใจชำระจนกว่าจะถูกบังคับ ซึ่งลูกหนี้ประเภทนี้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง จำเป็นที่จะต้องดำเนินการแก้ไขหนี้อย่างจริงจังและเร่งด่วน (ดารณี พุทธิบุญ. 2543: 242 - 244)

2. การเตือนความทรงจำของลูกหนี้

ขั้นแรกของการเรียกเก็บหนี้ คือ การเตือนลูกหนี้ให้ทราบว่าผู้เข้าได้ติดค้ำหนี้ค้ำเข้า และได้เลยกำหนดระยะเวลาในการชำระมาแล้ว โดยปกติเจ้าหน้าที่ควรจะเว้นระยะเวลาลัก 4-5 วัน ระหว่างวันที่ครบกำหนดชำระกับวันที่ส่งจดหมายเตือนในการส่งจดหมายเตือนครั้งแรกนั้น ควรใช้ถ้อยคำที่สุภาพแจ้งให้ลูกหนี้ทราบถึงจำนวนเงิน และวันที่ครบกำหนดในการชำระหนี้ค้ำเข้า เพื่อเป็นการเตือนให้ผู้เข้าที่ค้ำหนี้ค้ำเข้าเข้าใจว่าใกล้จะถึงกำหนดนั้นแล้ว

จดหมายเตือนควรจะต้องถึงลูกหนี้ 1-2 สัปดาห์ก่อนครบกำหนดชำระเงิน เพื่อให้ลูกหนี้มีเวลาในการเตรียมตัวในการชำระหนี้ที่ค้างค่าเช่านั้นอยู่

3. การติดตามทวงหนี้

การติดตามทวงหนี้ เป็นลำดับขั้นตอนที่ต้องปฏิบัติอย่างต่อเนื่องโดยสม่ำเสมอ ในกรณีที่ลูกหนี้จะเลยการชำระหนี้ค้างค่าเช่า และเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องได้พยายามเรียกเก็บเงินแล้ว การกำหนดการดำเนินงานแต่ละขั้นตอนตลอดจนเทคนิคที่จะนำมาใช้ให้เหมาะสมนั้น ขึ้นอยู่กับลักษณะของประเภทลูกหนี้ที่ค้างหนี้ค่าเช่า เพื่อที่จะให้การติดตามทวงหนี้เป็นไปตามกำหนดเวลาที่ได้วางแผนไว้อย่างเหมาะสมและสม่ำเสมอ การติดตามทวงหนี้อาจทำได้โดย

3.1 การติดตามทวงหนี้ทางโทรศัพท์

บ่อยครั้งที่ผู้ค้างหนี้ค่าเช่ามักจะเลยจดหมายเตือน เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องจึงมักใช้การโทรศัพท์ ซึ่งจะทำให้ได้รับคำตอบจากผู้ค้างค่าเช่าโดยตรง จะเห็นได้ว่าการใช้โทรศัพท์เป็นการช่วยเร่งการเก็บหนี้ให้รวดเร็วขึ้น และยังช่วยประหยัดเวลาและค่าใช้จ่ายได้ดี ข้อดีของการติดตามทวงหนี้ทางโทรศัพท์ คือทำให้ผู้ค้างหนี้ค่าเช่าไม่มีเวลาที่คิดข้ออ้างในการเลยกำหนดชำระหนี้ค่าเช่าและยังเป็นการเปิดโอกาสให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง ได้ชี้แจงความสำคัญของการชำระหนี้โดยเร็วแก่ผู้ค้างหนี้ค่าเช่า รวมทั้งเจ้าหน้าที่กับผู้ค้างหนี้ค่าเช่ายังสามารถปรึกษาหารือกันเกี่ยวกับสาเหตุที่ไม่สามารถชำระหนี้ได้ และอาจตกลงใช้วิธีการอื่น ๆ ซึ่งทำให้ผู้ค้างหนี้ค่าเช่าสามารถได้ง่ายขึ้น เช่น ผู้ค้างหนี้ค่าเช่าตกลงชำระค่าเช่าเพียงบางส่วนก่อน เป็นต้น

3.2 การติดตามทวงหนี้โดยเจ้าหน้าที่ขององค์กร

หลังจากวิธีการส่งจดหมายติดตามทวงหนี้แล้ว ไม่ได้ผลการส่งเจ้าหน้าที่ขององค์กรไปเรียกเก็บเงินมักเป็นที่นิยมใช้ในลำดับถัดมา ซึ่งวิธีนี้เป็นการประหยัดเวลาในการชำระเงินและองค์กรสามารถทราบสาเหตุที่ผู้เช่าชำระหนี้ที่ค้างค่าเช่าล่าช้าได้อย่างรวดเร็ว และถือเป็นการออกเยี่ยมเยียนไปด้วยในตัว วิธีการส่งเจ้าหน้าที่ออกไปติดตามทวงหนี้เองนี้ องค์กรสามารถให้เจ้าหน้าที่ค่าเช่าได้เต็มจำนวนหรือชำระเพียงบางส่วนก่อน การที่เจ้าหน้าที่จะปฏิบัติอย่างใดนั้น จะต้องพิจารณาที่สาเหตุของการค้างหนี้ค่าเช่าว่าเกิดจากความสามารถในการชำระหนี้ หรือจากคุณสมบัติของผู้เช่า ถ้าผู้ค้างหนี้ค่าเช่าขาดความสามารถในการชำระหนี้ค่าเช่าที่ค้างเจ้าหน้าที่อาจต้องให้คำแนะนำ ที่เป็นประโยชน์และอะลุ่มอล่วยพอสมควรแต่ถ้าผู้ค้างหนี้ค่าเช่าไม่เต็มใจที่จะชำระเงินเจ้าหน้าที่อาจต้องเพิ่มความเข้มงวดในการชำระเงินมากขึ้น ในทางตรงกันข้ามเจ้าหน้าที่อาจขอให้ผู้ค้างหนี้ค่าเช่ามาพบเพื่อปรึกษากัน ซึ่งการที่ผู้ค้างหนี้ค่าเช่ายินยอมมาพบ แสดงว่าผู้ค้างหนี้ค่าเช่ายินยอมรับสภาพการค้างหนี้ค่าเช่าที่เป็นอยู่ และเจ้าหน้าที่มักจะได้รับชำระหนี้ที่ค้างอยู่เต็มจำนวน หรือเพียงบางส่วนจากการพบปะกัน นอกจากนี้ เจ้าหน้าที่ยังมีโอกาสสัมภาษณ์ผู้ค้างหนี้ค่าเช่าเพิ่มเติม ประการสำคัญที่เจ้าหน้าที่ที่ทำหน้าที่ติดตามทวงหนี้พึงระลึกอยู่เสมอเวลาออกไปพบกับผู้ค้างหนี้ค่าเช่า คือ ควรใช้ความนุ่มนวลอ่อนโยนเข้าหาเพราะจะทำให้ผู้ค้างหนี้ค่าเช่าเกิดความรู้สึกว่าเจ้าหน้าที่ที่ติดตามทวงหนี้ไม่ใช่ศัตรู

4. การเจรจาต่อรองเพื่อการแก้ไขปัญหานี้

การเจรจาต่อรอง คือ การเรียกร้องของคนที่มีจุดประสงค์ให้ตนได้รับสิ่งที่ตนต้องการหรือใกล้เคียงกับสิ่งที่ตนคาดหวังไว้

การเจรจาต่อรองเพื่อการแก้ไขหนี้ เป็นกระบวนการระหว่างเจ้าหนี้ และลูกหนี้ ซึ่งต่างมีผลประโยชน์ร่วมกัน และต่างก็นำข้อเสนอของแต่ละฝ่ายมาเจรจาเพื่อหาข้อยุติที่แน่นอนและเป็นที่ยอมรับทั้งสองฝ่าย ดังนั้นวัตถุประสงค์หลักของการเจรจาเพื่อแก้ไขปัญหานี้ จึงเป็นการหาข้อตกลงเพื่อประโยชน์สูงสุดทั้งสองฝ่าย และสามารถปฏิบัติได้ตามข้อตกลงในเวลาที่เหมาะสม การเจรจาต่อรองเกิดขึ้นเมื่อฝ่ายหนึ่งฝ่ายใด โดยที่ข้อเสนอดังกล่าวอยู่บนพื้นฐานของเหตุและผลตามสมควรจึงจะมีการเจรจาเกิดขึ้น

การเจรจาจะประสบผลสำเร็จได้นั้น ควรคำนึงถึงความรู้สึกที่ไว้วางใจกัน เอื้อประโยชน์ซึ่งกันและกันโดยมุ่งหวังที่จะได้ข้อยุติหรือข้อตกลงที่สามารถปฏิบัติได้ เจ้าหน้าที่ที่ทำหน้าที่เจรจาเพื่อแก้ไขปัญหาค้างหนี้ค่าเช่านั้นควรต้องระมัดระวังเป็นพิเศษ (สิริวัชร สียมภักดี. 2540: 33 - 34)

5. การประណหมหนี้เพื่อให้ได้หนี้บางส่วนคืนมา

การประណหมหนี้ คือ การที่เจ้าหนี้ยินยอมลดจำนวนหนี้สินลง หรือการขอผ่อนผันหนี้ที่มีออกเป็นงวดๆ ซึ่งจำนวนงวดและจำนวนเงิน ขึ้นอยู่กับเจ้าหนี้และลูกหนี้จะตกลงชำระหนี้ที่มีกึ่งงวด งวดละเท่าไร ส่วนใหญ่เป็นขั้นตอนสุดท้ายของการเจรจากัน แม้บางครั้งจะได้รับการชำระหนี้ไม่สูงแต่ถือว่าดีกว่าไปฟ้องร้อง ซึ่งจะมีค่าใช้จ่ายทางศาล และเป็นการรักษาชื่อเสียงของเจ้าหนี้ รวมทั้งกิจการลูกหนี้ก็ไม่ต้องเป็นการล้มละลาย

หลักเกณฑ์ของการประណหมหนี้

การประណหมหนี้ คือ การที่ลูกหนี้ขอทำความตกลงในเรื่องหนี้สินกับบรรดาเจ้าหนี้ทั้งหลายหลังมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด โดยลูกหนี้ขอชำระหนี้ให้กับเจ้าหนี้แต่เพียงบางส่วนหรือขอลดหย่อนผ่อนผันเป็นประการอื่น เช่น ขอมอบกิจการและทรัพย์สินของตนทั้งหมดให้เจ้าหนี้จัดการแบ่งเฉลี่ยกันเอง ถ้าการประណหมหนี้เป็นผลสำเร็จ ลูกหนี้ก็ไม่ต้องถูกพิพาทให้ล้มละลาย

3. สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติจัดระเบียบทรัพย์สินฝ่ายพระมหากษัตริย์ (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2491 ขึ้นเป็นนิติบุคคล มีหน้าที่ดูแลรักษา และจัดประโยชน์อันเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และให้มีคณะกรรมการคณะหนึ่งเรียกว่า “คณะกรรมการทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์” ประกอบด้วย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง เป็นประธานกรรมการ โดยตำแหน่ง และกรรมการอื่นอีกไม่น้อยกว่า 4 คน ซึ่งพระมหากษัตริย์จะได้ทรงแต่งตั้ง และในจำนวนนี้จะได้ทรงแต่งตั้งให้เป็นผู้อำนวยการสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ 1 คน มีอำนาจหน้าที่ตามที่คณะกรรมการทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์มอบหมาย และมีอำนาจลงชื่อเป็นสำคัญผูกพันสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

ภารกิจของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ การดำเนินการกิจหลักของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ แบ่งออกเป็น 2 ส่วนด้วยกัน คือ หลักทรัพย์ลงทุน และอสังหาริมทรัพย์ โดยการลงทุนในหลักทรัพย์นั้น สำนักงานทรัพย์สินฯ มีนโยบายที่จะลงทุนระยะยาว ในส่วนอสังหาริมทรัพย์ สำนักงานทรัพย์สินฯ ได้จัดประโยชน์ โดยมีนโยบายมุ่งให้เกิดความเป็นธรรม มิใช่ประโยชน์สูงสุดทางการเงิน

สถานที่ทำการของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ได้ย้ายมาหลายครั้งคือ ครั้งแรกหลังจากที่ได้ยืมสถานที่ส่วนหนึ่งของสำนักงานพระคลังข้างที่ ที่ในพระบรมมหาราชวังเป็นสถานที่ทำการ เมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม พ.ศ. 2481 แล้วต่อมา ได้ย้ายไปอยู่ที่อาคาร 1 ริมนนราชดำเนินกลาง เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2485 ซึ่งอยู่ในระหว่างภาวะสงครามโลกที่ 2 เมื่อสงครามโลกครั้งที่ 2 เมื่อสงครามทวีความรุนแรงขึ้น จึงได้ย้ายไปอยู่ที่วังพระองค์เจ้าพร้อมพงศ์ธิราช (วังบางพลู) ตำบลบางยี่ขัน อำเภอบางกอกน้อย จังหวัดธนบุรี แต่เนื่องจากการคมนาคมไม่สะดวกเพราะอยู่ริมน้ำ จึงได้ย้ายไปอยู่ที่วังกรมหลวงราชบุรีดิเรกฤทธิ์เชิงสะพานเทเวศร์นฤมิตร ในปัจจุบันเป็นที่ตั้งของสถาบันเทคโนโลยีราชมงคลวิทยาเขตเทเวศร์ เมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม พ.ศ. 2478 ต่อมาสถานที่ดังกล่าวเกิดชำรุดแตกร้าวไม่เป็นการปลอดภัย จึงย้ายไปอยู่ที่วังลดาวัลย์ (วังกรมหลวงลพบุรีราเมศวร์) ซึ่งสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ได้รับซื้อไว้จากทายาทท่านเจ้าของเดิมตั้งแต่วันที่ 18 กรกฎาคม พ.ศ. 2489 และได้ใช้เป็นสถานที่ทำการของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์มาจนปัจจุบัน

สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ประกอบไปด้วยฝ่ายต่าง ๆ จำนวน 15 ฝ่าย และอีก 1 สำนัก ได้แก่ ฝ่ายบริหารงานอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายโครงการพิเศษ ฝ่ายบริหารงานชุมชน ฝ่ายกิจการสังคม ฝ่ายบริหารงานอนุรักษ์ ฝ่ายส่งเสริมธุรกิจ ฝ่ายเทคนิค ฝ่ายการเงิน ฝ่ายบริหารภูมิภาค ฝ่ายบริหารงานสารสนเทศ ฝ่ายบริหารงานกลยุทธ์ ฝ่ายสนับสนุน ฝ่ายงานความร่วมมือภายนอก ฝ่ายบริหารงานพิเศษ ฝ่ายกฎหมาย และสำนักตรวจสอบ ซึ่งหน่วยงานที่ดูแลเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าคือ ฝ่ายส่งเสริมธุรกิจ

ฝ่ายส่งเสริมธุรกิจ เป็นหน่วยงานหนึ่งในสังกัดสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์มีหน้าที่ และความรับผิดชอบในการดำเนินการประชาสัมพันธ์เพื่อสร้างภาพลักษณ์ที่ดีขององค์กร และดำเนินงานในส่วนของการจัดเก็บรายได้ การต่อสัญญาเช่า การติดตามหนี้สิน และการรับคำร้องต่าง ๆ โดยในฝ่ายส่งเสริมธุรกิจจะแบ่งออกเป็น 3 กองด้วยกันมีหน้าที่ต่าง ๆ ดังนี้

กองลูกค้าสัมพันธ์ เป็นกองที่ทำหน้าที่ประชาสัมพันธ์ข่าวสารของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และมีหน้าที่สร้างความสัมพันธ์ที่ดีและความเข้าใจอันดีอย่างต่อเนื่องกับผู้เช่า เพื่อให้เกิดความพึงพอใจ ประทับใจ การให้ความร่วมมือและเกิดภาพพจน์ที่ดีแก่สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ รวมถึงการเผยแพร่ข้อมูลการให้บริการและให้ความรู้ความเข้าใจแก่ผู้เช่าในเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับสำนักงาน

กองบริการลูกค้า เป็นกองที่มุ่งเน้นในเรื่องของการให้บริการ การสร้างและรักษาความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างสำนักงานฯ และผู้เช่าทำให้ผู้เช่าประทับใจในการให้บริการในส่วนงานที่ปฏิบัติที่กองบริการลูกค้า ได้แก่ การรับชำระค่าเช่า ค่าภาษี ค่าเบี้ยประกันภัย, การทำสัญญาเช่าใหม่, การยื่นเรื่องรื้อคำร้องต่าง ๆ และการขออนุญาตต่าง ๆ เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกแก่ผู้เช่าทุกคน พนักงานทุกคนที่ให้บริการพร้อมที่จะต้อนรับและให้คำแนะนำแก่ผู้เช่าทุกคนให้ได้รับความสะดวก รวดเร็ว และความพอใจ ณ อาคารส่งเสริมธุรกิจ โดยผู้เช่าไม่ต้องมีภาระในการเสียค่าใช้จ่ายพิเศษอื่นใดนอกเหนือจากค่าใช้จ่ายตามปกติซึ่งประกอบได้ด้วย ค่าเช่า ค่าภาษี ค่าเบี้ยประกันภัย เป็นต้น

แต่เดิม สำนักงานทรัพย์สินฯ มีช่องทางในการชำระค่าเช่า 2 รูปแบบ ดังนี้

1. ชำระที่เคาน์เตอร์ของสำนักงานฯ ณ อาคารส่งเสริมธุรกิจ
2. ชำระผ่านธนาคาร (ธนาคารไทยพาณิชย์ หรือ ธนาคารกรุงไทย) โดยมีเงื่อนไขยอดชำระมากกว่า 100 บาท ต่อเดือน

ต่อมาในปี 2550 สำนักงานทรัพย์สินฯ เพิ่มช่องทางการชำระเงินในรูปแบบใหม่ เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่ามากยิ่งขึ้น โดยเพิ่มการชำระเงินอีก 2 ช่องทาง คือ

1. ชำระผ่านเคาน์เตอร์เซอร์วิส
2. ชำระที่เคาน์เตอร์ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) หรือตู้เอทีเอ็ม Laser Zone

ซึ่งผู้เช่าจะได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียม โดยสำนักงานฯ เป็นผู้จ่ายค่าธรรมเนียมสำหรับเคาน์เตอร์เซอร์วิส รายการละ 15 บาท และค่าธรรมเนียมสำหรับเคาน์เตอร์ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) หรือตู้เอทีเอ็ม Laser Zone ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลรายการละ 10 บาท ต่างจังหวัดรายการละ 20 บาท แทนผู้เช่า

กองบริหารงานลูกค้า มีหน้าที่หลักในการดูแลผู้เช่า วิเคราะห์ปัญหาและสาเหตุของการร้องทุกข์เพื่อจัดทำแผนในเชิงรุก รวมถึงการบริหารจัดการหนี้ จากการผัดนัดชำระค่าเช่าของ ผู้เช่า ซึ่งผู้เช่าที่มีการค้างชำระไม่ถึง 3 เดือน สำนักงานฯ ยังถือว่าผู้เช่าอยู่ในสถานะปกติไม่มีการติดตามหนี้แต่อย่างไร ส่วนที่ค้างชำระตั้งแต่ 3 เดือนขึ้นไป จะต้องมีการติดตามเร่งรัดหนี้สิน

การติดตามทวงถามการค้างชำระค่าเช่า ซึ่งมีขั้นตอนการติดตามดังนี้

1. เมื่อผู้เช่าค้างชำระค่าเช่าถึง 3 เดือน เจ้าหน้าที่โทรศัพท์ติดต่อผู้เช่า ติดตามทวงถามการค้างชำระด้วยวาจา
2. หากผู้เช่ายังไม่มาชำระ มีจดหมายเตือนลงทะเบียนถึงผู้เช่า พร้อมแจ้งค่าเช่าค้างชำระ ฉบับที่ 1 มีระยะเวลาให้ผู้เช่ามาดำเนินการชำระภายใน 30 วัน
3. มีจดหมายลงทะเบียนเตือนครั้งสุดท้ายถึงผู้เช่า พร้อมแจ้งค่าเช่าค้างชำระ ฉบับที่ 2 มีระยะเวลาให้ผู้เช่ามาดำเนินการชำระภายใน 30 วัน
4. กรณีจดหมายไม่ถึงหรือตีกลับ เจ้าหน้าที่ลงพื้นที่เพื่อส่งจดหมายพร้อมติดประกาศ ณ สถานที่เช่า กำหนด 15 วัน
5. เมื่อผู้เช่าไม่มาชำระค่าเช่าตามกำหนดในจดหมายแจ้งแล้ว จะดำเนินการส่งเรื่องให้สำนักกฎหมายติดตาม ฟ้องคดี บอกละเมิดการเช่า

4. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

จากการศึกษาข้อมูลงานวิจัยที่ศึกษาที่มีส่วนเกี่ยวข้องและใกล้เคียง มีดังต่อไปนี้
วรรณลักษณ์ ธนธรรมทิต. (2542) ได้ศึกษาเรื่องปัจจัยที่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ราชพัสดุ: ศึกษากรณีจังหวัดปทุมธานี โดยมีวัตถุประสงค์1) เพื่อศึกษาถึงการชำระค่าเช่าที่ราชพัสดุในจังหวัดปทุมธานี 2) เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ราชพัสดุในจังหวัดปทุมธานี 3) เพื่อศึกษาปัญหาอุปสรรคที่เกิดขึ้นจากการชำระค่าเช่าที่ราชพัสดุในจังหวัดปทุมธานี 4) เพื่อให้ข้อเสนอแนะที่เป็นประโยชน์กับการจัดเก็บค่าเช่าที่ราชพัสดุในจังหวัดปทุมธานี กลุ่มตัวอย่าง ในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้คือประชาชนที่เป็นผู้เช่าราชพัสดุในจังหวัดปทุมธานี จำนวน 209 คน เก็บรวบรวมข้อมูลโดยใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือหลัก สถิติที่ใช้คือ ร้อยละ ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน และค่าไคสแควร์

ผลการวิจัยพบว่า ผู้เช่าที่ราชพัสดุที่ชำระค่าเช่าก่อนกำหนด ร้อยละ 48.8 ชำระตรงตามกำหนด ร้อยละ 34.4 และชำระช้ากว่ากำหนด ร้อยละ 16.7 ปัจจัยที่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ราชพัสดุ ได้แก่ อาชีพ รายได้ในครอบครัว รายจ่ายในครอบครัว ความเพียงพอของรายได้ ลักษณะการครอบครอง กฎ ระเบียบ วิธีการชำระค่าเช่า เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานการจัดเก็บค่าเช่า และการมีส่วนร่วม ส่วนระดับการศึกษา ระยะเวลาการอยู่อาศัย อัตราค่าเช่า และมาตรการติดตามทวงถาม ค่าเช่าค้างชำระ ไม่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ราชพัสดุ และมีข้อเสนอแนะ คือ ควรเพิ่มวิธีการชำระค่าเช่าที่ราชพัสดุ เช่น การโอนเงินผ่านธนาคาร ให้เจ้าหน้าที่ออกไปจัดเก็บที่อาคารที่อยู่อาศัย การชำระผ่านอินเทอร์เน็ต และการให้เอกชนเข้ามารับหน้าที่จัดเก็บค่าเช่าแทนหน่วยงานของทางราชการ เพิ่มอัตราค่าจ้างเจ้าหน้าที่ ปรับปรุงกฎ ระเบียบ

อรุณชัย ภัทรานนท์. (2546) ได้ศึกษาเรื่องการค้าชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ ศึกษาเฉพาะกรณีจังหวัดพระนครศรีอยุธยา มีวัตถุประสงค์ที่จะศึกษาถึงสาเหตุของปัญหาการค้าชำระค่าเช่า

ที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในเขตอำเภอพระนครศรีอยุธยา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา เพื่อนำไปเป็นแนวทางในการแก้ไขปัญหาการค้างชำระค่าเช่า ในการศึกษาครั้งนี้ได้แบ่งการศึกษาออกเป็น 2 ส่วน คือในส่วนที่หนึ่งจะเป็นการศึกษาด้านผู้เช่า โดยใช้แบบสอบถาม (Questionnaire) ส่วนที่สองเป็นการศึกษาด้านผู้ให้เช่า โดยศึกษาถึงลักษณะขององค์กรโดยใช้ SWOT Analysis

ผลการศึกษาสรุปได้ว่า การค้างชำระค่าเช่ามาจากสาเหตุ 2 ประการหลัก ๆ คือ 1) สาเหตุที่เกิดจากทางด้านของผู้เช่า คือ ในอดีตที่ผ่านมาเคยได้รับการปฏิเสธการรับชำระค่าเช่าและการต่อสัญญาเช่า จนผู้เช่าเริ่มมีแนวความคิดที่ว่าที่ดินของทางราชการย่อมจะต้องผ่อนผันการดำเนินการกับผู้เช่าที่ค้างชำระ ไม่ดำเนินการอย่างเคร่งครัด และรู้สึกว่าจะไม่จำเป็นต้องชำระค่าเช่าก็สามารถใช้ประโยชน์ในที่ดินต่อไปได้ ประกอบกับทางราชการไม่มีความชัดเจนในการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดิน ผู้เช่าจึงเกิดความไม่มั่นใจว่าทางราชการจะจัดให้เช่าต่อไปได้มากน้อยเพียงไร และถ้ามีการนำค่าเช่าที่ค้างมาชำระต่อไปอาจมีการบอกเลิกสัญญาเช่าอีกครั้ง การชำระเงินดังกล่าวจะเป็นการสูญเปล่า ประกอบกับผู้เช่าไม่ทราบถึงสิทธิประโยชน์จะได้รับหากไม่มีการค้างชำระค่าเช่า จึงไม่มีแรงจูงใจที่จะชำระค่าเช่าให้ตรงเวลา 2) สาเหตุที่เกิดจากทางด้านของผู้ให้เช่า คือ จากการวิเคราะห์องค์กรโดยใช้ SWOT พบจุดอ่อนว่า ไม่มีฐานข้อมูลที่สมบูรณ์ เช่นบัญชีรายชื่อผู้เช่า แผนที่แสดงตำแหน่งที่ตั้งและเขตเช่า ทำให้เป็นการยกเลิกบางที่จะติดตามเร่งรัดโดยการลงสำรวจในพื้นที่ จะกระทำได้ก็แต่เพียงการแจ้งเป็นหนังสือเท่านั้น ส่วนจุดอ่อนอีกประการหนึ่ง คือ การขาดการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบบูรณาการ ทำให้เกิดข้อสับสนในแผนการใช้ที่ดิน ผู้เช่าไม่มีความมั่นใจที่จะมาชำระค่าเช่า และอุปสรรคที่สำคัญ คือ การบริหารที่ดินราชพัสดุไม่สามารถดำเนินการได้อย่างเบ็ดเสร็จ จำเป็นต้องอาศัยความร่วมมือจากส่วนราชการอื่น ๆ ซึ่งอาจมีแนวนโยบายการดำเนินงานที่แตกต่างกันไป เช่น กรมศิลปากรมุ่งที่จะอนุรักษ์โบราณสถานที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ ในขณะที่กรมธนารักษ์จำเป็นต้องมุ่งแก้ไขปัญหาค้างชำระหนี้ของราษฎร จึงทำให้ผู้เช่าเกิดความสับสนต่อนโยบายการปฏิบัติงานของราชการ และมีข้อเสนอแนะ จากการที่ทางราชการเคยปฏิเสธการรับชำระค่าเช่า และต่ออายุสัญญาเช่า ผู้เช่าในพื้นที่บริเวณที่มีการสงวนไว้เพื่อจัดตั้งศูนย์ราชการจังหวัด ควรจัดให้มีการประชาสัมพันธ์อย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่อง ผู้เช่าในพื้นที่บริเวณอุทยานแห่งชาติประวัติศาสตร์ ต้องหาข้อสรุปที่ยึดอย่างชัดเจนกับหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง ใช้ความรู้ที่หลากหลายมาประกอบกันในการวางแผนการดำเนินการ ต้องมีการวางแผนการบริหารจัดการที่ดินราชพัสดุอย่างต่อเนื่อง โดยประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อให้เป็นไปในทิศทางเดียวกัน และควรจัดระบบเอกสารให้เป็นมาตรฐาน

วรสิทธิ์ โนตานนท์ (2543) ได้ศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่ทำให้เกิดการค้างชำระหนี้เงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง ในอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัจจัยและความสัมพันธ์ของปัจจัยที่มีผลต่อการค้างชำระหนี้เงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย ทั้งนี้เพื่อนำปัจจัยที่ได้ไปเป็นข้อมูลประกอบการให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัยรายใหม่ เพื่อป้องกันการสินเชื่อค้างชำระการศึกษาได้ใช้ข้อมูลของลูกค้าธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) สาขาหนึ่งในอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่

จำนวน 300 ราย ซึ่งสามารถแบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม คือ กลุ่มที่สามารถชำระหนี้ค้ำเงินกู้ได้ตามกำหนด และกลุ่มที่ไม่สามารถชำระหนี้ค้ำเงินกู้ได้ตามกำหนด แบบจำลองที่ใช้ประกอบการศึกษานี้คือแบบจำลองโลจิต (Logit) ผลการวิเคราะห์พบว่า มีตัวแปรที่มีนัยสำคัญทางสถิติ ที่สามารถใช้กับแบบจำลอง จำนวน 5 ตัวแปร คือ ตัวแปรอาชีพ อายุ ระดับรายได้ ระยะเวลาในการผ่อนชำระ และวัตถุประสงค์ในการขอกู้

ผลการวิจัยนี้สามารถนำไปพัฒนาการอำนวยการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งควรกำหนดหลักเกณฑ์การให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ดังนี้ 1) ผู้กู้ควรมีอาชีพที่มีเงินเดือนหรือรายได้ประจำที่แน่นอน 2) อายุของผู้กู้ควรสูงกว่า 31 ปี 3) ผู้กู้ต้องเปิดเผยหรือแสดงรายละเอียดรายได้ และรายจ่ายของครอบครัวแก่ธนาคารตามความเป็นจริง 4) ผู้กู้ที่มีวงเงินกู้ไม่เกิน 500,000 บาท ควรกำหนดระยะเวลาผ่อนชำระหนี้ค้ำเงินไม่เกิน 10 ปี 5) ธนาคารต้องติดตามตรวจสอบลูกหนี้ให้ใช้เงินกู้เป็นไปตามวัตถุประสงค์

ภรพณา พูลนาค (2545) ได้ศึกษาเรื่อง การค้ำหนี้ค้ำเช่าของผู้เช่าในโครงการของการเคหะแห่งชาติ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษา ปัจจัยที่ส่งผลต่อการค้ำหนี้ค้ำเช่าและเพื่อศึกษาหาแนวทางแก้ไขปัญหาการค้ำหนี้ค้ำเช่าในโครงการ โดยใช้วิธีการศึกษาด้วยการออกแบบสอบถามถามประชากร คือผู้เช่าในโครงการเคหะชุมชนร่มเกล้า ระยะ 4 ส่วนที่ 1 ของการเคหะแห่งชาติ จำนวน 283 ตัวอย่าง สถิติที่ใช้คือ ร้อยละ ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน ทดสอบสมมติฐานโดยการวิเคราะห์ความแปรปรวนทางเดียวและไคสแควร์

ผลการศึกษาสรุปได้ว่า ผู้เช่าส่วนใหญ่คือเพศหญิง อายุระหว่าง 36-40 ปี สถานภาพการสมรส คือแต่งงานและอยู่เป็นครอบครัว มีการศึกษาต่ำกว่าระดับปริญญาตรี มีอาชีพที่ไม่มั่นคง รายได้ไม่แน่นอน ส่วนใหญ่เป็นผู้ที่มีรายได้ต่ำ คืออยู่ในช่วง 5,001-10,000 บาท จึงส่งผลให้มีการค้ำหนี้ค้ำเช่าสูง นอกจากนั้น จากการศึกษาพบว่า ปัจจัยที่มีผลต่อการค้ำหนี้ค้ำเช่า คือ รายได้ในครัวเรือน ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในครัวเรือน และเงินออมของกลุ่มผู้เช่า พบว่า ทำให้จำนวนงวดการค้ำชำระหนี้ของกลุ่มผู้เช่าแตกต่างกันที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 ทางด้านการจัดการบริหารหนี้ขององค์กร พบว่า การออกไปพบปะกับผู้เช่า และความถี่ในการออกเอกสารติดตามหนี้ ของการเคหะแห่งชาติ มีความสัมพันธ์กับการค้ำชำระหนี้มีระดับนัยสำคัญ 0.05 และทำให้จำนวนงวดการค้ำชำระหนี้ของผู้เช่าแตกต่างกัน และมีข้อเสนอแนะคือ จะต้องมีการจัดการการบริหารตั้งแต่เริ่ม โดยการคัดเลือกลูกค้าที่เข้ามาเป็นผู้เช่า โดยการคัดเลือกลูกค้าที่มีความสามารถในการชำระหนี้ก่อนการทำสัญญาเช่า มิใช่รอให้เกิดปัญหาชำระค่าเช่า แล้วจึงมาบริหารหนี้ภายหลัง ในด้านการบริหารหนี้ด้านอื่น ๆ ควรเน้นการพัฒนาเจ้าหน้าที่การเคหะแห่งชาติที่มีหน้าที่ในการติดตามบริหารหนี้ ให้มีความรู้ความเข้าใจในการบริหารหนี้ และมาตรการในการติดตามหนี้ ให้ถูกต้องตามมาตรฐานของธนาคารหรือสถาบันการเงิน อีกทั้งปรับปรุงรูปแบบการบริการ และวิธีการจัดเก็บเงิน ให้มีทางเลือกหลาย ๆ ทางให้กับผู้เช่า ซึ่งจะช่วยลดปัญหาการค้ำหนี้ค้ำเช่าให้กับการเคหะแห่งชาติได้

ริตา นวมะตานนท์ (2551) ได้ศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่มีผลต่อการค้างชำระค่าเช่าและความพึงพอใจของผู้เช่าสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ในกรุงเทพมหานคร มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการค้างชำระค่าเช่าของผู้เช่าสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และศึกษาความพึงพอใจของผู้เช่าสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยทำการรวบรวมข้อมูลจากการออกแบบสอบถามผู้เช่าเพื่ออยู่อาศัย ในกรุงเทพมหานคร โดยแบ่งออกเป็น 3 กลุ่มได้แก่ 1) กลุ่มผู้เช่าที่มีสถานะปกติ (ชำระตรงตามเวลา หรือค้างชำระค่าเช่าไม่เกิน 2 เดือน) 2) กลุ่มผู้เช่าที่ถูกเร่งรัดหนี้สิน (ค้างชำระตั้งแต่ 3 เดือนขึ้นไป แต่ไม่เกิน 6 เดือน) และ 3) กลุ่มผู้เช่าที่งดเก็บค่าเช่ารอดำเนินคดี (ค้างชำระตั้งแต่ 7 เดือนขึ้นไป) รวมทั้งหมด 400 ราย ซึ่งได้จากการสุ่มตัวอย่าง เป็นสัดส่วนร่วมกับวิธีแบบสะดวก และใช้วิธีการวิเคราะห์เชิงพรรณนาและเชิงปริมาณด้วยแบบจำลองโลจิต

ผลการศึกษารูปได้ว่า ปัจจัยอิสระที่มีผลอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติต่อการค้างชำระ ค่าเช่าของผู้เช่าเพื่ออยู่อาศัยสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ในกรุงเทพมหานคร คือ ตัวแปรอาชีพรับจ้าง สัดส่วนจำนวนสมาชิกในครอบครัวที่มีรายได้ มีระดับนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.10 ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 90 และสัดส่วนของค่าเช่าต่อรายได้ มีระดับนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.01 ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 ส่วนทางด้านความพึงพอใจของผู้เช่าที่มีต่อสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ พบว่า ความพึงพอใจในภาพรวมที่มีต่อสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ อยู่ในระดับมาก มีระดับความพึงพอใจเฉลี่ยเท่ากับ 3.42 โดยมีความพึงพอใจในแต่ละด้าน ได้แก่ 1) ด้านการจัดประโยชน์ มีความพึงพอใจในระดับมาก 2) ด้านพนักงานและการต้อนรับ มีความพึงพอใจในระดับมาก 3) ด้านระยะเวลาในการให้บริการ มีความพึงพอใจระดับมาก 4) ด้านความสะดวกที่ได้รับ มีความพึงพอใจในระดับปานกลาง 5) ด้านสถานที่ประกอบการ มีความพึงพอใจในระดับมาก โดยมีข้อเสนอแนะคือ มาตรการในการติดตามทวงหนี้ วิธีการติดตามทวงหนี้ของเจ้าหน้าที่ ควรจะเร่งติดตามหนี้ตั้งแต่ระยะแรก ๆ เพื่อเป็นการกระตุ้นให้ผู้เช่าตระหนักในภาระหนี้ของตนเอง และการออกไปพบปะกับผู้เช่าให้มากขึ้น โดยเฉพาะกลุ่มผู้เช่าที่เพิ่งเริ่มค้างชำระ 3 เดือน ไม่ควรปล่อยปะละเลยให้หนี้ค่าเช่าพอกพูนขึ้น รวมถึงการให้ความช่วยเหลือแก่ผู้มีรายได้น้อยให้มีที่อยู่อาศัย

ภาพรวมงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ผู้ศึกษา	ชื่อเรื่องวิจัย	ปัจจัยที่ศึกษา	ปัจจัยที่มีนัยสำคัญทางสถิติ
อรุณชัย ภัทรานนท์	การค้างชำระค่าเช่าที่ดิน ราชพัสดุ ศึกษาเฉพาะ กรณีจังหวัด พระนครศรีอยุธยา	สรุปไว้ 2 สาเหตุ 1. สาเหตุที่เกิดจากผู้เช่าหลัก ๆ คือผู้เช่าเคยได้รับการปฏิเสธการรับ ชำระเงินจากเจ้าหน้าที่และรองมาคือเป็นที่ดินของทางราชการ สามารถผ่อนผันได้ 2. สาเหตุที่เกิดจากด้านผู้ให้เช่า พบจุดอ่อน คือ การไม่มีฐานข้อมูลที่ สมบูรณ์ และอีกประการคือการขาดการวางแผนการใช้ประโยชน์ ในที่ดินแบบบูรณาการ	- ปัจจัยที่เกิดจากผู้เช่า - ปัจจัยที่เกิดจากด้านผู้ให้เช่า
ภรพณา พูลนาค	ศึกษาการค้างหนี้ค่าเช่า ของผู้เช่าในโครงการการ เคหะแห่งชาติ	- ปัจจัยด้านผู้เช่า ได้แก่ รายได้ รายจ่าย เงินออม - ปัจจัยด้านผู้ให้เช่า ได้แก่ การจัดการบริหารหนี้ และความเห็น เกี่ยวกับการดำเนินงานของเจ้าหน้าที่การเคหะแห่งชาติ	- รายได้ รายจ่าย เงินออม การ ออกไปพบปะผู้เช่า และความถี่ ของการออกเอกสารติดตามหนี้
วรรณลักษณ์ ชนธรรมทิศ	ปัจจัยที่มีผลต่อการชำระ ค่าเช่าที่ราชพัสดุ : ศึกษา เฉพาะกรณีจังหวัด ปทุมธานี	- ปัจจัยพื้นฐานบุคคลประกอบด้วย ระดับการศึกษา อาชีพ รายได้ ในครอบครัว รายจ่ายในครอบครัว ความเพียงพอของรายได้ ระยะเวลาในการอยู่อาศัย และลักษณะการครอบครอง - ปัจจัยเกี่ยวกับองค์ประกอบการเช่า ได้แก่ กฎ ระเบียบ อัตรา ค่าเช่า วิธีการชำระค่าเช่า และมาตรการติดตามทวงถามค่าเช่า ค้างชำระ - ปัจจัยเกี่ยวกับเจ้าหน้าที่ปฏิบัติงานการจัดเก็บค่าเช่า - ปัจจัยเกี่ยวกับการมีส่วนร่วม	- อาชีพ รายได้ในครอบครัว รายจ่ายในครอบครัว ความ เพียงพอของรายได้ ลักษณะการ ครอบครอง กฎ ระเบียบ วิธีการ ชำระค่าเช่า เจ้าหน้าที่ปฏิบัติงาน การจัดเก็บค่าเช่า และการมีส่วน ร่วม

ภาพรวมงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

ผู้ศึกษา	ชื่อเรื่องวิจัย	ปัจจัยที่ศึกษา	ปัจจัยที่มีนัยสำคัญทางสถิติ
ธิดา นวมะตานนท์	ปัจจัยที่มีผลต่อการค้างชำระค่าเช่าและความพึงพอใจของผู้เช่าสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ในกรุงเทพมหานคร	ปัจจัยที่มีผลต่อการค้างชำระ ได้แก่ สถานภาพ อาชีพของผู้เช่า สัดส่วนของจำนวนสมาชิกในครัวเรือนที่มีรายได้ สัดส่วนของค่าเช่าต่อรายได้ต่อเดือน จำนวนผู้เช่า และความพึงพอใจที่มีต่อสำนักงานทรัพย์สินฯ	อาชีพ สัดส่วนของจำนวนสมาชิกในครัวเรือนที่มีรายได้ สัดส่วนของค่าเช่าต่อรายได้ต่อเดือน และความพึงพอใจที่มีต่อสำนักงานฯ
วรสิทธิ์ โนตานนท์	ปัจจัยที่ทำให้เกิดการค้างชำระหนี้เงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งในอำเภอเมืองจังหวัดเชียงใหม่	ปัจจัยที่ใช้ได้แก่ อาชีพ อายุ ระดับรายได้ สัดส่วนจำนวนเงินผ่อนชำระต่อรายได้ต่อเดือน ระยะเวลาในการผ่อนชำระ สถานภาพ การมีหรือไม่ มีรายได้ของกลุ่มสมรส จำนวนบุคคลที่อาศัยในครอบครัว วัตถุประสงค์ในการขอกู้ ร้อยละของรายได้ของกลุ่มสมรสต่อผู้กู้ วงเงินกู้ จำนวนผู้กู้ร่วม และภูมิฐานะปัจจุบันของผู้กู้	อาชีพ อายุ ระดับรายได้ ระยะเวลาในการผ่อนชำระ และวัตถุประสงค์ในการกู้

บทที่ 3

วิธีการดำเนินการวิจัย

การศึกษาในครั้งนี้ได้ทำการศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อการค้างชำระค่าเช่าของผู้เช่าสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ในเขตบางคอแหลม ซึ่งผู้วิจัยได้มีวิธีการดำเนินการศึกษาดังนี้

1. การกำหนดประชากร และกลุ่มตัวอย่าง
2. การสร้างเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย
3. การเก็บรวบรวมข้อมูล
4. การจัดกระทำกับข้อมูลและการวิเคราะห์ข้อมูล
5. สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล

การกำหนดประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ประชากร

ประชากรที่ใช้ในการวิจัย คือ ประชากรที่ใช้ในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ คือผู้เช่าที่ค้างชำระค่าเช่าของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ในเขตบางคอแหลม จำนวน 362 ราย และผู้บริหารที่เกี่ยวข้อง จำนวน 3 ราย ในระยะเวลาเดือนธันวาคม พ.ศ. 2552

กลุ่มตัวอย่าง

กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัย คือ ผู้เช่าที่ค้างชำระค่าเช่าของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ในเขตบางคอแหลม จำนวน 187 ราย (จากตารางสำเร็จรูปคำนวณหาขนาดของกลุ่มตัวอย่างของ R.V.Krejcie และ D.W.Morgan อ้างอิงจาก ธาณินทร์ ศิลป์จารุ .2548:51) เมื่อได้จำนวนรายรวมแล้วนำมาเทียบสัดส่วนลูกหนี้แต่ละกลุ่ม (รายละเอียดตามตาราง 3) และผู้บริหารที่เกี่ยวข้อง จำนวน 3 ราย ได้แก่ หัวหน้าแผนกบริหารงานลูกค้า 2 ราย และ หัวหน้าแผนกเร่งรัดหนี้สิน 1 ราย

การสุ่มตัวอย่างจำนวน 187 ตัวอย่าง จากผู้เช่าที่ค้างชำระของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ในเขตบางคอแหลม ซึ่งประกอบด้วย แขวงวัดพระยาไกร, แขวงบางโคล่ และแขวงบางคอแหลม เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีผู้เช่าของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ อาศัยอยู่และเป็นผู้เช่า ที่ค้างชำระค่าเช่า

ด้วยวิธีการสุ่มตัวอย่างแบบแบ่งชั้น ตามกลุ่มของผู้เช่าที่ค้างชำระตั้งแต่ 3-6 เดือน และกลุ่มที่ค้างชำระตั้งแต่ 7 เดือนขึ้นไป โดยการเก็บตัวอย่างตามสถานที่เช่าของกลุ่มตัวอย่าง ร่วมกับการเก็บตัวอย่างแบบสะดวก (Convenience sampling) เพื่อให้สามารถที่จะนำมาเป็นตัวแทนของประชากรได้

ตาราง 3 การแจกแจงจำนวนประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ประเภทการค้างหนี้ค่าเช่า	จำนวนประชากร (ตุลาคม2552)	จำนวนกลุ่มตัวอย่าง (ตุลาคม2552)
1. ลูกหนี้ที่ค้างชำระค่าเช่าตั้งแต่ 3 - 6 เดือน	215	111
2. ลูกหนี้ที่ค้างชำระค่าเช่าตั้งแต่ 7 เดือนขึ้นไป	147	76
รวม	362	187

การสร้างเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือและขั้นตอนการสร้างเครื่องมือหรือแบบสอบถามที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูลมีการดำเนินการโดยแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนที่ 1 เป็นแบบสอบถามที่ใช้สอบถามผู้เช่า และส่วนที่ 2 เป็นแบบสัมภาษณ์เฉพาะผู้บริหารที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการหนี้ของสำนักงานทรัพย์สินฯ จำนวน 3 ชุด ซึ่งในส่วนที่ 1 ประกอบด้วย 4 ตอน ตามลำดับ ดังนี้

ตอนที่ 1 เป็นแบบสอบถามที่รวบรวมข้อมูลพื้นฐานของผู้เช่า ได้แก่ เพศ อายุ ระดับการศึกษา สถานภาพสมรส อาชีพ โดยคำถามเป็นลักษณะคำถามปลายปิด ชนิดเลือกตอบ

ตอนที่ 2 เป็นแบบสอบถามเกี่ยวกับความสามารถในการชำระหนี้ของผู้เช่า ได้แก่ รายได้ในครัวเรือน รายจ่ายในครัวเรือน ความเพียงพอของรายได้ โดยคำถามเป็นลักษณะคำถามปลายปิด ชนิดเลือกตอบ

ตอนที่ 3 เป็นแบบสอบถามเกี่ยวกับองค์ประกอบการเช่า ได้แก่ อัตราค่าเช่า วิธีการชำระค่าเช่า ระยะเวลาในการอยู่อาศัย โดยคำถามเป็นลักษณะคำถามปลายปิด ชนิดเลือกตอบ

ตอนที่ 4 เป็นแบบสอบถามเกี่ยวกับการบริหารจัดการหนี้ และข้อเสนอแนะ ได้แก่ วิธีการเร่งรัดติดตามหนี้ การออกไปพบปะผู้เช่าที่ค้างหนี้ และการประนอมหนี้ค่าเช่า โดยคำถามเป็นลักษณะคำถามปลายปิด ชนิดเลือกตอบและปลายเปิด

ส่วนที่ 2 เป็นแบบสัมภาษณ์ผู้บริหารของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ต่อการค้างชำระหนี้ค่าเช่าและการบริหารจัดการหนี้ โดยคำถามเป็นลักษณะปลายเปิด

ขั้นตอนในการสร้างเครื่องมือ

ในการสร้างเครื่องมือเพื่อเก็บรวบรวมข้อมูล ผู้วิจัยดำเนินการตามขั้นตอนต่อไปนี้

1. ได้ศึกษาจากเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการค้างชำระค่าเช่าและค้างชำระหนี้ทั่วไป เพื่อกำหนดขอบเขตและเนื้อหาของแบบสอบถาม
2. สอบถามและปรึกษาอาจารย์ที่ปรึกษา
3. นำข้อมูลที่ได้จากการศึกษาและปรึกษาอาจารย์ มาสร้างแบบสอบถามฉบับร่าง
4. นำแบบสอบถามฉบับร่างเสนออาจารย์ที่ปรึกษา เพื่อตรวจแก้ไขข้อผิดพลาด

5. หาความเที่ยงตรง โดยให้ผู้มีประสบการณ์ตรวจสอบ แก้ไข แบบสอบถาม และนำแบบสอบถามไปทำการทดสอบ (Pre-test) กับบุคคลที่ไม่ได้เป็นกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 30 ตัวอย่าง เพื่อตรวจสอบความเข้าใจของผู้ตอบที่มีต่อคำถาม ตรวจสอบลำดับของคำถาม ความถูกต้องของคำถาม ความพร้อมและความเข้าใจของเครือข่าย แล้วนำมาแก้ไขข้อบกพร่องก่อนออกเก็บรวบรวมข้อมูลจริง

6. ตรวจสอบคุณภาพของแบบสัมภาษณ์ในส่วนที่ 2 เพื่อให้ได้ข้อมูลที่ครบถ้วนเกี่ยวกับการจัดการบริหารหนี้ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

การเก็บรวบรวมข้อมูล

ผู้วิจัยได้ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างโดยใช้แบบสอบถามในการเก็บข้อมูลจากสถานที่และกลุ่มตัวอย่างที่ได้กำหนดไว้ ด้วยวิธีการสุ่มตัวอย่างแบบสัดส่วนของกลุ่มประชากร (จากตาราง 3) โดยการเก็บตัวอย่างตามสถานที่เช่าของแต่ละกลุ่มข้างต้นร่วมกับการเก็บตัวอย่างแบบสะดวก (Convenience sampling) เพื่อให้สามารถที่จะนำมาเป็นตัวแทนของประชากรได้

การจัดกระทำกับข้อมูลและการวิเคราะห์ข้อมูล

ผู้วิจัยได้รวบรวมข้อมูลโดยเก็บแบบสอบถามที่ได้จากการสอบถามผู้เช่าที่ค้างชำระค่าเช่าของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ในเขตบางคอแหลม แล้วนำมาดำเนินการดังนี้

1. ตรวจสอบความสมบูรณ์ของแบบสอบถามทุกฉบับ
2. ลงรหัสแบบสอบถาม และบันทึกข้อมูลบนเครื่องคอมพิวเตอร์ด้วยโปรแกรม Excel เพื่อความสะดวกในการบันทึกข้อมูล และการตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูล
3. นำข้อมูลมาวิเคราะห์ด้วยโปรแกรมสำเร็จรูป ดังนี้

3.1 วิเคราะห์โดยใช้สถิติพรรณนา ได้แก่ข้อมูลพื้นฐาน ข้อมูลปัจจัยเกี่ยวกับความสามารถในการชำระหนี้ ข้อมูลปัจจัยด้านองค์ประกอบการเช่า ข้อมูลปัจจัยด้านการจัดการบริหารหนี้ และข้อมูลด้านความคิดเห็นของผู้ตอบแบบสอบถาม นำมาแจกแจงความถี่ หาค่าร้อยละ

3.2 วิเคราะห์โดยสถิติเชิงอนุมาน ใช้ในการทดสอบสมมติฐานและหาความสัมพันธ์ของปัจจัยต่างๆ ได้แก่ข้อมูลพื้นฐาน ข้อมูลปัจจัยเกี่ยวกับความสามารถในการชำระหนี้ ข้อมูลปัจจัยด้านองค์ประกอบการเช่า และข้อมูลปัจจัยด้านการจัดการบริหารหนี้ ว่ามีความสัมพันธ์กับการค้างชำระค่าเช่าของผู้เช่าสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล

สถิติที่นำมาใช้วิเคราะห์ ได้แก่

1. สถิติพื้นฐาน ได้แก่

ร้อยละ (Percentage) (ธานินทร์ ศิลป์จารุ. 2548: 152)

$$\text{ร้อยละ (\%)} = \frac{X \times 100}{N}$$

X แทน จำนวนผู้ตอบแบบสอบถามที่เลือกตอบตัวเลือกนั้น

N แทน จำนวนผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด

2. ค่าสัมประสิทธิ์อัลฟาของครอนบาค (Cronbachs' alpha coefficient)

(Cronbach, L.J. & R. E. Snow)

$$\alpha = \frac{k \overline{\text{covariance}} / \overline{\text{variance}}}{1 + (k - 1) \overline{\text{covariance}} / \overline{\text{variance}}}$$

โดยที่ k = จำนวนคำถาม

Covariance = ค่าเฉลี่ยของค่าแปรปรวนร่วม
ระหว่างคำถามต่าง ๆ

Variance = ค่าเฉลี่ยของค่าแปรปรวนของคำถาม

3. สถิติที่ใช้ในการทดสอบสมมติฐาน

3.1 การทดสอบสมมติฐานเป็นการทดสอบว่าข้อเท็จจริงด้านใดมีความสัมพันธ์กับการดำรงชำระค่าเช่าของผู้เช่าสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยใช้การทดสอบความเป็นอิสระด้วยสถิติ ไคสแควร์ (กัลยา วานิชย์บัญชา. 2548: 92)

$$\chi^2 = \sum_{i=1}^r \sum_{j=1}^c \frac{(O_{ij} - E_{ij})^2}{E_{ij}}$$

เมื่อ χ^2 แทน ค่าสถิติที่ใช้เปรียบเทียบกับค่าวิกฤติในการแจกแจงแบบไคสแควร์เพื่อทราบถึงความมีนัยสำคัญ

O_{ij} แทน จำนวนหรือความถี่ของข้อมูลที่มีลักษณะที่ i ของตัวแปรที่หนึ่ง และมีลักษณะที่ j ของตัวแปรที่สอง

E_{ij} แทน จำนวนหรือความถี่คาดหวังของลักษณะที่ i ของตัวแปรที่หนึ่ง และลักษณะที่ j ของตัวแปรที่สอง

r แทน จำนวนลักษณะของตัวแปรที่หนึ่ง (จำนวนแถว)

c แทน จำนวนลักษณะของตัวแปรที่สอง (จำนวนคอลัมน์)

บทที่ 4

ผลวิเคราะห์ข้อมูล

การนำผลการวิจัยข้อมูลเรื่อง ปัจจัยที่ส่งผลต่อการค้างชำระของผู้เช่าสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ในเขตบางคอแหลม กรุงเทพมหานคร ผู้ศึกษาได้ส่งแบบสอบถามไปยังกลุ่มตัวอย่าง คือ กลุ่มลูกหนี้ที่ค้างชำระค่าเช่าตั้งแต่ 3-6 เดือน จำนวน 111 ราย และกลุ่มลูกหนี้ที่ค้างชำระค่าเช่าตั้งแต่ 7 เดือนขึ้นไป จำนวน 76 ราย รวมจำนวนทั้งสิ้น 187 ราย หลังจากนั้น ผู้ศึกษาได้นำข้อมูลจากแบบสอบถามดังกล่าว ไปประมวลผลโดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูปและนำเสนอผลการศึกษาในรูปแบบตารางพร้อมคำอธิบายเชิงพรรณนา และวิเคราะห์ข้อมูลทางสถิติ โดยแบ่งการวิเคราะห์ออกเป็น 5 ส่วน ตามลักษณะของข้อมูล ดังนี้

การนำเสนอผลการวิเคราะห์ข้อมูล

ในการนำเสนอผลการวิเคราะห์ข้อมูลและการแปลผลการวิเคราะห์ข้อมูลของการวิจัยครั้งนี้ ผู้ศึกษาได้ส่งแบบสอบถามไปยังกลุ่มตัวอย่าง คือ กลุ่มลูกหนี้ที่ค้างชำระค่าเช่าตั้งแต่ 3-6 เดือน จำนวน 111 ราย และกลุ่มลูกหนี้ที่ค้างชำระค่าเช่าตั้งแต่ 7 เดือนขึ้นไป จำนวน 76 ราย รวมจำนวนทั้งสิ้น 187 ราย หลังจากนั้นผู้ศึกษาได้นำข้อมูลจากแบบสอบถามดังกล่าวไปประมวลผลโดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูป และนำเสนอผลการศึกษาในรูปแบบตาราง พร้อมคำอธิบาย เชิงพรรณนา และวิเคราะห์ข้อมูลทางสถิติ โดยแบ่งการวิเคราะห์ออกเป็น 7 ส่วน ตามลักษณะของข้อมูล ดังนี้

- ส่วนที่ 1 ข้อมูลพื้นฐานของผู้เช่า
- ส่วนที่ 2 ปัจจัยเกี่ยวกับความสามารถในการชำระหนี้
- ส่วนที่ 3 ปัจจัยเกี่ยวกับองค์ประกอบการเช่า
- ส่วนที่ 4 ปัจจัยเกี่ยวกับการจัดการบริหารหนี้
- ส่วนที่ 5 การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับการค้างชำระค่าเช่า
- ส่วนที่ 6 ความคิดเห็นอื่น ๆ และข้อเสนอแนะของกลุ่มตัวอย่าง
- ส่วนที่ 7 ความคิดเห็นอื่น ๆ และข้อเสนอแนะของผู้บริหารที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการหนี้ของสำนักงานทรัพย์สินฯ

ส่วนที่ 1 ข้อมูลพื้นฐานของผู้เช่า

ข้อมูลที่นำเสนอผลการวิเคราะห์ด้วยค่าสถิติพื้นฐานประกอบด้วย เพศ อายุ ระดับการศึกษา สถานภาพการสมรส อาชีพ ในรูปความถี่และร้อยละ ปรากฏผลดังตารางดังต่อไปนี้

ตาราง 4 ความถี่ ร้อยละเกี่ยวกับข้อมูลพื้นฐานของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามเพศ อายุ ระดับการศึกษา สถานภาพการสมรส อาชีพ

เพศ	ความถี่	ร้อยละ
ชาย	84	44.9
หญิง	103	55.1
รวม	187	100.0
อายุ		
ต่ำกว่า 31 ปี	18	9.6
31 - 40 ปี	40	21.4
41 - 50 ปี	71	38.0
51 ปีขึ้นไป	58	31.0
รวม	187	100.0
ระดับการศึกษา		
ต่ำกว่าปริญญาตรี	65	34.8
ปริญญาตรี	70	37.4
สูงกว่าปริญญาตรี	52	27.8
รวม	187	100.0
สถานภาพ		
โสด	36	19.3
สมรส	98	52.4
หย่าร้าง/หม้าย	53	28.3
รวม	187	100.0
อาชีพ		
ค้าขาย/เจ้าของกิจการ	37	19.8
ลูกจ้าง/พนักงานเอกชน	64	34.2
ข้าราชการ/รัฐวิสาหกิจ	50	26.7
อื่น ๆ	36	19.3
รวม	187	100.0

จากตาราง 4 แสดงผลการศึกษาข้อมูลพื้นฐานของผู้เข้า ปริญญาโท การศึกษา ดังนี้
ด้านเพศ พบว่าผู้เข้าเป็นเพศหญิงมากกว่าเพศชาย คือเพศหญิง จำนวน 103 ราย คิดเป็นร้อยละ 55.1 และเพศชายจำนวน 84 ราย คิดเป็นร้อยละ 44.9

ด้านอายุ พบว่าผู้เข้ามีอายุระหว่าง 41 – 50 ปี จำนวน 71 ราย คิดเป็นร้อยละ 38.0 รองลงมาคือ มีอายุ 51 ปี ขึ้นไป จำนวน 58 ราย คิดเป็นร้อยละ 31.0 อายุระหว่าง 31 – 40 ปี จำนวน 40 ราย คิดเป็นร้อยละ 21.4 และอายุต่ำกว่า 31 ปี จำนวน 18 ราย คิดเป็นร้อยละ 9.6

ด้านระดับการศึกษา พบว่าผู้เข้ามีระดับการศึกษาปริญญาตรี จำนวน 70 ราย คิดเป็นร้อยละ 37.4 รองลงมา คือ ระดับการศึกษาต่ำกว่าปริญญาตรี จำนวน 65 ราย คิดเป็นร้อยละ 34.8 ระดับการศึกษาปริญญาโท จำนวน 52 ราย คิดเป็นร้อยละ 27.8

ด้านสถานภาพการสมรส พบว่าส่วนใหญ่ผู้เข้าสมรสแล้ว จำนวน 98 ราย คิดเป็นร้อยละ 52.4 รองลงมา คือ หย่า/หม้าย จำนวน 53 ราย คิดเป็นร้อยละ 28.3 โสด จำนวน 36 ราย คิดเป็นร้อยละ 19.3

ด้านอาชีพ พบว่าผู้เข้ามีอาชีพลูกจ้าง/พนักงานบริษัทเอกชน จำนวน 64 ราย คิดเป็นร้อยละ 34.2 รองลงมา คือ อาชีพข้าราชการ/พนักงานรัฐวิสาหกิจ จำนวน 50 ราย คิดเป็นร้อยละ 26.7 อาชีพค้าขาย/เจ้าของกิจการ จำนวน 37 ราย คิดเป็นร้อยละ 19.8 และอาชีพอื่น ๆ จำนวน 36 ราย คิดเป็นร้อยละ 19.3

ส่วนที่ 2 ปัจจัยเกี่ยวกับความสามารถในการชำระหนี้

ข้อมูลที่น่าสนใจผลการวิเคราะห์ด้วยค่าสถิติพื้นฐานประกอบด้วย รายได้ในครัวเรือน รายจ่ายในครัวเรือน ความเพียงพอของรายได้ สาเหตุการค้างชำระค่าเช่า ในรูปความถี่และร้อยละ ปრაกฏผลดังตารางดังต่อไปนี้

ตาราง 5 ความถี่ ร้อยละเกี่ยวกับความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตาม รายได้ในครัวเรือน รายจ่ายในครัวเรือน ความเพียงพอของรายได้ สาเหตุการค้างชำระค่าเช่า

รายได้ในครัวเรือน (ต่อเดือน)	ความถี่	ร้อยละ
ต่ำกว่า 10,000 บาท	16	8.6
10,001 - 20,000 บาท	74	39.6
20,001 - 30,000 บาท	60	32.1
30,001 - 40,000 บาท	31	16.6
40,001 บาทขึ้นไป	6	3.2
รวม	187	100.0
รายจ่ายในครัวเรือน (ต่อเดือน)		
ต่ำกว่า 10,000 บาท	15	8.0
10,001 - 20,000 บาท	78	41.7
20,001 - 30,000 บาท	64	34.2
30,001 - 40,000 บาท	23	12.3
40,001 บาทขึ้นไป	7	3.7
รวม	187	100.0
ความเพียงพอของรายได้		
เพียงพอและเหลือเก็บพอสมควร	28	15.0
เพียงพอแต่ไม่เหลือเก็บ	70	37.4
ไม่พอใช้แต่ไม่กู้ยืมใคร(มีเท่าไรใช้เท่านั้น)	55	29.4
ไม่พอใช้และกู้ยืมจากแหล่งอื่น	34	18.2
รวม	187	100.0
สาเหตุที่ค้างชำระค่าเช่า		
ไม่มีรายได้เนื่องจากว่างงาน	29	15.5
รายได้ที่มีไม่พอกับรายจ่าย	133	71.1
สาเหตุอื่น ๆ	25	13.4
รวม	187	100.0

จากตาราง 5 แสดงผลการศึกษาข้อมูลปัจจัยเกี่ยวกับความสามารถในการชำระหนี้ ปรากฏการศึกษาดังนี้

รายได้ในครัวเรือน จากการศึกษา พบว่า ผู้เช่ามีรายได้ในครัวเรือน อันดับแรก คือ รายได้ระหว่าง 10,001–20,000 บาท จำนวน 74 ราย คิดเป็นร้อยละ 39.6 รองลงมา คือ รายได้ระหว่าง 20,000–30,000 บาท จำนวน 60 ราย คิดเป็นร้อยละ 32.1 รายได้ระหว่าง 30,000–40,000 บาท จำนวน 31 ราย คิดเป็นร้อยละ 16.6 รายได้ต่ำกว่า 10,000 บาท จำนวน 16 ราย คิดเป็นร้อยละ 8.6 รายได้ตั้งแต่ 40,001 บาทขึ้นไป จำนวน 6 ราย คิดเป็นร้อยละ 3.2

รายจ่ายในครัวเรือน จากการศึกษา พบว่า ผู้เช่ามีรายจ่ายในครัวเรือน อันดับแรก คือ รายจ่ายระหว่าง 10,001–20,000 บาท จำนวน 78 ราย คิดเป็นร้อยละ 41.7 รองลงมา คือ รายจ่ายระหว่าง 20,000–30,000 บาท จำนวน 64 ราย คิดเป็นร้อยละ 34.2 รายจ่ายระหว่าง 30,000–40,000 บาท จำนวน 23 ราย คิดเป็นร้อยละ 12.3 รายจ่ายต่ำกว่า 10,000 บาท จำนวน 15 ราย คิดเป็นร้อยละ 8.0 รายจ่ายตั้งแต่ 40,001 บาทขึ้นไป จำนวน 7 ราย คิดเป็นร้อยละ 3.7

ความเพียงพอของรายได้ จากการศึกษา ผู้เช่ามีรายได้เพียงพอแต่ไม่เหลือเก็บ จำนวน 70 ราย คิดเป็นร้อยละ 37.4 รองลงมา คือ มีรายได้ไม่พอใช้แต่ไม่กู้ยืมใคร จำนวน 55 ราย คิดเป็นร้อยละ 29.4 รายได้ไม่พอใช้และกู้ยืมจากแหล่งอื่น จำนวน 34 ราย คิดเป็นร้อยละ 18.2 รายได้เพียงพอและเหลือเก็บ จำนวน 28 ราย คิดเป็นร้อยละ 15.0

สาเหตุที่ผู้เช่าค้างชำระค่าเช่า จากการศึกษา พบว่า ผู้เช่าส่วนใหญ่มีสาเหตุการค้างชำระค่าเช่ามาจากรายได้ที่มีไม่พอกับรายจ่าย จำนวน 133 ราย คิดเป็นร้อยละ 71.1 รองลงมา คือ ไม่มีรายได้เนื่องจากว่างงาน จำนวน 29 คน คิดเป็นร้อยละ 15.5 และสาเหตุอื่น ๆ จำนวน 25 ราย คิดเป็นร้อยละ 13.4

ส่วนที่ 3 ปัจจัยเกี่ยวกับองค์ประกอบการเช่า

ข้อมูลที่น่าสนใจผลการวิเคราะห์ด้วยค่าสถิติพื้นฐานประกอบด้วย อัตราค่าเช่า ความคิดเห็นต่ออัตราค่าเช่า วิธีการชำระค่าเช่า ความคิดเห็นต่อวิธีการชำระค่าเช่า ระยะเวลาอยู่อาศัยในรูปความถี่และร้อยละ ปรากฏผลดังตารางดังต่อไปนี้

ตาราง 6 ความถี่ ร้อยละเกี่ยวกับองค์ประกอบการเช่าของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตาม
อัตราค่าเช่า ความคิดเห็นต่ออัตราค่าเช่า วิธีการชำระค่าเช่า ความคิดเห็นต่อวิธีการชำระ
ค่าเช่า ระยะเวลาอยู่อาศัย

อัตราค่าเช่า(ต่อเดือน)	ความถี่	ร้อยละ
100 - 500 บาท	75	40.1
501 - 1,000 บาท	62	33.2
1,001 - 2,000 บาท	34	18.2
2,000 บาทขึ้นไป	16	8.6
รวม	187	100.0
ความคิดเห็นต่ออัตราค่าเช่า		
เหมาะสมดีแล้ว	84	44.9
ไม่เหมาะสม	50	26.7
ไม่มีความเห็น	53	28.3
รวม	187	100.0
วิธีการชำระค่าเช่า		
มาชำระเองที่สำนักงานทรัพย์สินฯ	73	39.00
เคาน์เตอร์เซอร์วิส / ธนาคารไทยพาณิชย์	94	50.30
หักผ่านบัญชีธนาคาร	20	10.70
รวม	187	100.00
ความคิดเห็นต่อวิธีการชำระค่าเช่า		
เหมาะสมดีแล้ว	159	85.0
ไม่เหมาะสม	19	10.2
อื่น ๆ	9	4.8
รวม	187	100.0
ระยะเวลาอยู่อาศัย		
1 - 3 ปี	82	43.9
4 - 6 ปี	56	29.9
7 - 9 ปี	33	17.6
10 ปีขึ้นไป	16	8.6
รวม	187	100.0

จากตาราง 6 แสดงผลการศึกษาปัจจัยเกี่ยวกับองค์ประกอบการเช่าของผู้เช่า ปรากฏผลการศึกษา ดังนี้

อัตราค่าเช่า จากการศึกษาพบว่า ผู้เช่าชำระอัตราค่าเช่าระหว่างเดือนละ 100–500 บาท จำนวน 75 ราย คิดเป็นร้อยละ 40.1 รองลงมา คือ อัตราค่าเช่าระหว่างเดือนละ 501–1,000 บาท จำนวน 62 ราย คิดเป็นร้อยละ 33.2 อัตราค่าเช่าระหว่างเดือนละ 1,001–2,000 บาท จำนวน 34 ราย คิดเป็นร้อยละ 18.2 และอัตราค่าเช่า 2,001 บาทขึ้นไป จำนวน 16 ราย คิดเป็นร้อยละ 8.6

ความคิดเห็นต่ออัตราค่าเช่า จากการศึกษาพบว่า ผู้เช่าเห็นว่าอัตราที่สำนักงานทรัพย์สินฯ กำหนดเหมาะสมดีแล้ว จำนวน 84 ราย คิดเป็นร้อยละ 44.9 รองลงมา คือ ไม่มีความเห็น จำนวน 53 ราย คิดเป็นร้อยละ 28.3 และเห็นว่าไม่เหมาะสม จำนวน 50 ราย คิดเป็นร้อยละ 26.7

วิธีการชำระค่าเช่า จากการศึกษาพบว่า ผู้เช่าชำระค่าเช่าที่เคาน์เตอร์เซอร์วิส/ธนาคารไทยพาณิชย์ จำนวน 94 ราย คิดเป็นร้อยละ 50.3 รองลงมาคือ มาชำระเองที่สำนักงานทรัพย์สินฯ จำนวน 73 ราย คิดเป็นร้อยละ 39.0 และ หักผ่านบัญชีธนาคาร จำนวน 20 ราย คิดเป็นร้อยละ 10.7

ความคิดเห็นต่อวิธีการชำระค่าเช่า จากการศึกษาพบว่า ส่วนใหญ่ผู้เช่ามีความเห็นว่าการชำระค่าเช่ามีความเหมาะสมดีแล้ว จำนวน 159 ราย คิดเป็นร้อยละ 85.0 รองลงมา มีความเห็นว่าไม่เหมาะสม จำนวน 19 ราย คิดเป็นร้อยละ 10.2 และ อื่น ๆ จำนวน 9 ราย คิดเป็นร้อยละ 4.8

ระยะเวลาอยู่อาศัย จากการศึกษาพบว่า ผู้เช่าอยู่อาศัยเป็นระยะเวลา 1–3 ปี จำนวน 82 ราย คิดเป็นร้อยละ 43.9 รองลงมาคือ ระยะเวลาอยู่อาศัย 4–6 ปี จำนวน 56 ราย คิดเป็นร้อยละ 29.9 ระยะเวลาอยู่อาศัย 7–9 ปี จำนวน 33 ราย คิดเป็นร้อยละ 17.6 และระยะเวลาอยู่อาศัย 10 ปีขึ้นไป จำนวน 16 ราย คิดเป็นร้อยละ 8.6

ส่วนที่ 4 ปัจจัยเกี่ยวกับการจัดการบริหารหนี้

ข้อมูลที่น่าเสนอผลการวิเคราะห์ด้วยค่าสถิติพื้นฐานประกอบด้วย ชี้แจงเกี่ยวกับเงื่อนไขและหน้าที่ของผู้เช่าในการอยู่อาศัยและการชำระค่าเช่า วิธีการเร่งรัดติดตามหนี้ การออกไปพบปะผู้เช่า ความถี่ที่ได้รับเอกสารหรือหนังสือเกี่ยวกับการแจ้งหนี้ การปฏิบัติเมื่อมีปัญหาเกี่ยวกับการค้างชำระค่าเช่า การชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่า การประนอมหนี้ในรูปความถี่และร้อยละ ปรากฏผลดังตารางดังต่อไปนี้

ตาราง 7 ความถี่ ร้อยละเกี่ยวกับการจัดการบริหารหนี้ของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามชี้แจงเกี่ยวกับเงื่อนไข และหน้าที่ของผู้เช่าในการอยู่อาศัยและการชำระค่าเช่า วิธีการเร่งรัด ติดตามหนี้ การออกไปพบปะผู้เช่า ความถี่ที่ได้รับเอกสารหรือหนังสือเกี่ยวกับการแจ้งหนี้ การปฏิบัติเมื่อมีปัญหากับการค้างชำระค่าเช่า การชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าการประνομหนี้

การชี้แจงจากสำนักงานฯ	จำนวน	ร้อยละ
เคย	70	37.4
ไม่เคย	84	44.9
อื่น ๆ	33	17.6
รวม	187	100
วิธีการเร่งรัดติดตามหนี้		
แจ้งเป็นวาจาโดยการโทรศัพท์	35	18.7
แจ้งเป็นหนังสือเตือน	106	56.7
เจ้าหน้าที่มาเตือนด้วยตนเอง	23	12.3
มีหนังสือและเจ้าหน้าที่มาเตือนด้วยตนเอง	23	12.3
รวม	187	100.0
การออกมาพบปะผู้เช่าของเจ้าหน้าที่		
เคย	92	49.2
ไม่เคย	95	50.8
รวม	187	100.0
ความถี่ที่ได้รับเอกสารหรือหนังสือเกี่ยวกับการแจ้งหนี้		
ไม่เคย	61	32.6
เคย ประมาณเดือนละ 1 ครั้ง	69	36.9
เคย ประมาณ 3 เดือนละ	47	25.1
อื่น ๆ (ผู้เช่าจำไม่ได้)	20	5.3
รวม	187	100.0

ตาราง 7 (ต่อ)

ผู้เช่าทราบถึงการปฏิบัติเมื่อมีปัญหา เกี่ยวกับการชำระเงิน	จำนวน	ร้อยละ
ไม่ทราบ เพราะไม่เคยได้รับการชี้แจงจากเจ้าหน้าที่ ของสำนักงานฯ	41	21.9
ทราบ จะต้องมาชำระค่าเช่าค้างที่สำนักงานฯ หรือขอผ่อนผันหนี้	146	78.1
รวม	187	100.0
ตามสัญญาเช่าผู้เช่าจะต้องชำระค่าเช่า		
ไม่ทราบ	44	23.5
ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 5 ของทุกเดือน	143	76.5
รวม	187	100.0
การประนอมหนี้		
ไม่เคย	118	63.1
เคย	69	36.9
รวม	187	100.0

จากตาราง 7 แสดงผลการศึกษาข้อมูลปัจจัยเกี่ยวกับการจัดการบริหารหนี้ ปรากฏผลการศึกษา ดังนี้

สำนักงานเคยชี้แจงเกี่ยวกับเงื่อนไข และหน้าที่ของผู้เช่าในการอยู่อาศัยและการชำระค่าเช่า จากการศึกษาพบว่า ผู้เช่าไม่เคยได้รับการชี้แจงเกี่ยวกับเงื่อนไขและหน้าที่ของผู้เช่า จำนวน 84 ราย คิดเป็นร้อยละ 44.9 รองลงมา เคย จำนวน 70 ราย คิดเป็นร้อยละ 37.4 อื่น ๆ จำนวน 33 ราย คิดเป็นร้อยละ 17.6

วิธีการเร่งรัดติดตามหนี้ จากการศึกษาพบว่า สำนักงานใช้วิธีการเร่งรัดติดตามหนี้กับกลุ่มผู้เช่าอันดับแรก คือ แจ้งเป็นหนังสือเตือน จำนวน 106 ราย คิดเป็นร้อยละ 56.7 แจ้งเป็นวาจาโดยการโทรศัพท์ จำนวน 35 ราย คิดเป็นร้อยละ 18.7 เจ้าหน้าที่มาเตือนด้วยตัวเอง และมีหนังสือและเจ้าหน้าที่มาเตือนด้วยตัวเอง จำนวน 23 ราย คิดเป็นร้อยละ 12.

การออกไปพบปะผู้เช่า เพื่อชี้แจงเกี่ยวกับการค้างชำระของเจ้าหน้าที่ จากการศึกษาพบว่า ผู้เช่าไม่เคยพบปะกับเจ้าหน้าที่ จำนวน 95 ราย คิดเป็นร้อยละ 50.8 และเคยพบเจ้าหน้าที่ที่มาชี้แจงเกี่ยวกับการค้างชำระ จำนวน 92 ราย คิดเป็นร้อยละ 49.2

ความถี่ที่ได้รับเอกสารหรือหนังสือเกี่ยวกับการแจ้งหนี้ จากการศึกษาพบว่า ผู้เช่าเคยได้รับเอกสารหรือหนังสือเกี่ยวกับการแจ้งหนี้ประมาณเดือนละ 1 ครั้ง จำนวน 69 ราย คิดเป็นร้อยละ 36.9 รองลงมา คือ ไม่เคยได้รับ จำนวน 61 ราย คิดเป็นร้อยละ 32.6 เคยได้รับประมาณ 3 เดือนครั้ง จำนวน 47 ราย คิดเป็นร้อยละ 25.1 และ อื่น ๆ จำนวน 10 ราย คิดเป็น ร้อยละ 5.3

เมื่อมีปัญหาเกี่ยวกับการค้างชำระค่าเช่า ผู้เช่าทราบหรือไม่ว่าจะต้องปฏิบัติอย่างไร จากการศึกษาพบว่า ผู้เช่าส่วนใหญ่ทราบว่าต้องมาชำระค่าเช่าค้างที่สำนักงานทรัพย์สิน หรือขอผ่อนผันหนี้ จำนวน 146 ราย คิดเป็นร้อยละ 78.1 รองลงมาคือผู้เช่าไม่ทราบ เพราะไม่เคยได้รับการชี้แจงจากเจ้าหน้าที่สำนักงานทรัพย์สินฯ จำนวน 41 ราย คิดเป็นร้อยละ 21.9

การชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่า จากการศึกษาพบว่า ส่วนใหญ่ผู้เช่าทราบว่าต้องชำระค่าเช่าภายในวันที่ 5 ของทุกเดือน จำนวน 143 ราย คิดเป็นร้อยละ 76.5 รองลงมาคือผู้เช่าไม่ทราบ จำนวน 44 ราย คิดเป็นร้อยละ 23.5

การประนอมหนี้ จากการศึกษาพบว่า ผู้เช่าส่วนใหญ่ไม่เคยทำสัญญาประนอมหนี้ จำนวน 118 ราย คิดเป็นร้อยละ 63.1 และผู้เช่าเคยทำสัญญาประนอมหนี้ จำนวน 69 ราย คิดเป็นร้อยละ 36.9

ส่วนที่ 5 การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับการค้างชำระค่าเช่า

การศึกษาปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับการค้างชำระค่าเช่า ได้ตั้งสมมติฐานไว้ 12 ข้อ ดังนี้

1. ระดับการศึกษาที่มีความสัมพันธ์กับการค้างชำระค่าเช่าของผู้เช่าสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
2. สถานภาพมีความสัมพันธ์กับการค้างชำระค่าเช่าของผู้เช่าสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
3. อาชีพมีความสัมพันธ์กับการค้างชำระค่าเช่าของผู้เช่าสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
4. รายได้ในครัวเรือนมีความสัมพันธ์กับการค้างชำระค่าเช่าของผู้เช่าสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
5. รายจ่ายในครัวเรือนมีความสัมพันธ์กับการค้างชำระค่าเช่าของผู้เช่าสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
6. ความเพียงพอของรายได้มีความสัมพันธ์กับการค้างชำระค่าเช่าของผู้เช่าสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
7. อัตราค่าเช่ามีความสัมพันธ์กับการค้างชำระค่าเช่าของผู้เช่าสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
8. วิธีการชำระค่าเช่ามีความสัมพันธ์กับการค้างชำระค่าเช่าของผู้เช่าสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

9. ระยะเวลาการอยู่อาศัยมีความสัมพันธ์กับการค้างชำระค่าเช่าของผู้เช่าสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

10. วิธีการเร่งรัดติดตามหนี้มีความสัมพันธ์กับการค้างชำระค่าเช่าของผู้เช่าสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

11. การออกไปพบปะผู้เช่าที่ค้างหนี้มีความสัมพันธ์กับการค้างชำระค่าเช่าของผู้เช่าสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

12. การประណหนี้ค่าเช่ามีความสัมพันธ์กับการค้างชำระค่าเช่าของผู้เช่าสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

สมมติฐาน 1 ระดับการศึกษามีความสัมพันธ์กับการค้างชำระค่าเช่าของผู้เช่าสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

ตาราง 8 แสดงการทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างการค้างชำระค่าเช่ากับระดับการศึกษา

ระดับการศึกษา	การค้างชำระค่าเช่า		รวม	χ^2 - test	Sig
	ค้าง 3 – 6 เดือน	ค้าง 7 เดือนขึ้นไป			
ต่ำกว่าปริญญาตรี	28 (15.0)	37 (19.8)	65 (34.8)	11.904***	.003
ปริญญาตรี	45 (24.1)	25 (13.4)	70 (37.4)		
ปริญญาโท	38 (20.3)	14 (7.5)	52 (27.8)		
รวม	111 (59.4)	76 (40.6)	187 (100.0)		

*** มีระดับนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01

จากตาราง 8 พบว่า กลุ่มผู้เช่าที่ค้างชำระ 3–6 เดือน ส่วนใหญ่ มีระดับการศึกษาปริญญาตรี จำนวน 45 ราย คิดเป็นร้อยละ 24.1 และกลุ่มที่ค้างชำระ 7 เดือนขึ้นไป ส่วนใหญ่มีระดับการศึกษาต่ำกว่าปริญญาตรี จำนวน 37 ราย คิดเป็นร้อยละ 19.8 และจากการทดสอบค่าไคสแควร์ พบว่าค่า Significance = .003 ซึ่งน้อยกว่าระดับนัยสำคัญ 0.01 ดังนั้น ปัจจัยด้านระดับการศึกษามีความสัมพันธ์กับการค้างชำระค่าเช่าอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 จึงยอมรับสมมติฐานที่ตั้งไว้ คือ ผู้เช่าที่ค้างชำระค่าเช่าของสำนักงานทรัพย์สินฯ ที่มีระดับการศึกษาที่แตกต่างกันจะส่งผลให้จำนวนงวดการค้างชำระแตกต่างกันด้วย

สมมติฐาน 2 สถานภาพมีความสัมพันธ์กับการค้างชำระค่าเช่าของผู้เช่าสำนักงานทรัพย์สิน
ส่วนพระมหากษัตริย์

ตาราง 9 แสดงการทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างการค้างชำระค่าเช่ากับสถานภาพการสมรส

สถานภาพการสมรส	การค้างชำระค่าเช่า		รวม	χ^2 - test	Sig
	ค้าง 3 – 6 เดือน	ค้าง 7 เดือนขึ้นไป			
โสด	17 (9.1)	19 (10.2)	36 (19.3)	4.656*	.097
สมรส	57 (30.5)	41 (21.9)	98 (52.4)		
หย่า/หม้าย	37 (19.8)	16 (8.6)	53 (28.3)		
รวม	111 (59.4)	76 (40.6)	187 (100.0)		

* มีระดับนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.10

จากตาราง 9 พบว่า กลุ่มผู้เช่าที่ค้างชำระ 3 – 6 เดือน และกลุ่มที่ค้างชำระ 7 เดือนขึ้นไป ส่วนใหญ่ สมรสแล้ว คิดเป็นร้อยละ 30.5 และร้อยละ 21.9 และจากการทดสอบค่าไคส-แควร์ พบว่า ค่า Significance = .097 ซึ่งน้อยกว่าระดับนัยสำคัญ 0.10 ดังนั้น ปัจจัยด้านสถานภาพการสมรส มีความสัมพันธ์กับการค้างชำระค่าเช่า อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.10 จึงยอมรับสมมติฐานที่ตั้งไว้ คือ ผู้เช่าที่ค้างชำระค่าเช่าของสำนักงานทรัพย์สินฯ ที่มีสถานภาพแตกต่างกันส่งผลให้จำนวนงวดการค้างชำระค่าเช่าแตกต่างกันด้วย

สมมติฐาน 3 อาชีพมีความสัมพันธ์กับการค้างชำระค่าเช่าของผู้เช่าสำนักงานทรัพย์สิน
ส่วนพระมหากษัตริย์

ตาราง 10 แสดงการทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างการค้างชำระค่าเช่ากับอาชีพ

อาชีพ	การค้างชำระค่าเช่า		รวม	χ^2 -test	Sig
	ค้าง 3 – 6 เดือน	ค้าง 7 เดือนขึ้นไป			
ค้าขาย/เจ้าของกิจการ	23 (12.3)	14 (7.5)	37 (19.8)	4.296	.231
ลูกจ้าง/พนักงานเอกชน	33 (17.6)	31 (16.6)	64 (34.2)		
ข้าราชการ/รัฐวิสาหกิจ	35 (18.7)	15 (8.0)	50 (26.7)		
อื่น ๆ	20 (55.6)	16 (44.4)	36 (100.0)		
รวม	111 (59.4)	76 (40.6)	187 (100.0)		

จากตาราง 10 พบว่า กลุ่มผู้เช่าที่ค้างชำระ 3-6 เดือน ส่วนใหญ่มีอาชีพ ข้าราชการ/รัฐวิสาหกิจ จำนวน 35 ราย คิดเป็นร้อยละ 18.7 และกลุ่มที่ค้างชำระ 7 เดือนขึ้นไป ส่วนใหญ่มีอาชีพ ลูกจ้าง/พนักงานเอกชน จำนวน 31 ราย คิดเป็นร้อยละ 16.6 และจากการทดสอบค่าไคส-แควร์ พบว่า ค่า Significance = .231 ซึ่งมากกว่าระดับนัยสำคัญ 0.10 ดังนั้น ปัจจัยด้านอาชีพ ไม่มีความสัมพันธ์กับการค้างชำระค่าเช่า อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.10 จึงปฏิเสธสมมติฐานที่ตั้งไว้ คือ ไม่ว่าผู้เช่าที่ค้างชำระค่าเช่าของสำนักงานทรัพย์สินฯ มีอาชีพอะไรก็มิingatการค้างชำระค่าเช่าที่ไม่แตกต่าง

สมมติฐาน 4 รายได้ในครัวเรือนมีความสัมพันธ์กับการค้างชำระค่าเช่าของผู้เช่าสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

ตาราง 11 แสดงการทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างการค้างชำระค่าเช่ากับรายได้ในครัวเรือน

รายได้ในครัวเรือน	การค้างชำระค่าเช่า		รวม	χ^2 -test	Sig
	ค้าง 3 – 6 เดือน	ค้าง 7 เดือนขึ้นไป			
ต่ำกว่า 10,000 บาท	6 (3.2)	10 (5.3)	16 (8.6)	15.636***	.004
10,001 – 20,000 บาท	48 (25.7)	26 (13.9)	74 (39.6)		
20,001 – 30,000 บาท	41 (21.9)	19 (10.2)	60 (32.1)		
30,001 – 40,000 บาท	16 (8.6)	15 (8.0)	31 (16.6)		
ตั้งแต่ 40,001 ขึ้นไป	0 0	6 (3.2)	6 (3.2)		
รวม	111 (59.4)	76 (40.6)	187 (100.0)		

*** มีระดับนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01

จากตาราง 11 พบว่า กลุ่มผู้เช่าที่ค้างชำระ 3-6 เดือน และกลุ่มที่ค้างชำระ 7 เดือนขึ้นไป ส่วนใหญ่ มีรายได้ระหว่าง 10,001-20,000 บาท คิดเป็น 25.7 และ 13.9 ตามลำดับ และจากการทดสอบค่าไคสแควร์ พบว่าค่า Significance = .004 ซึ่งน้อยกว่าระดับนัยสำคัญ 0.01 ดังนั้น ปัจจัยด้านรายได้ในครัวเรือน มีความสัมพันธ์กับการค้างชำระค่าเช่า อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 จึงยอมรับสมมติฐานที่ตั้งไว้ คือ ผู้เช่าที่ค้างชำระค่าเช่าของสำนักงานทรัพย์สินฯ ที่มีระดับรายได้ที่ต่างกันส่งผลต่อจำนวนงวดการค้างชำระค่าเช่าที่แตกต่างกัน

สมมติฐาน 5 รายจ่ายในครัวเรือนมีความสัมพันธ์กับการค้างชำระค่าเช่าของผู้เช่าสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

ตาราง 12 แสดงการทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างการค้างชำระค่าเช่ากับรายจ่ายในครัวเรือน

รายจ่ายในครัวเรือน	การค้างชำระค่าเช่า		รวม	χ^2 -test	Sig
	ค้าง 3 – 6 เดือน	ค้าง 7 เดือนขึ้นไป			
ต่ำกว่า 10,000 บาท	5 (2.7)	10 (5.3)	15 (8.0)	23.085***	.000
10,001 – 20,000 บาท	53 (28.3)	25 (13.4)	78 (41.7)		
20,001 – 30,000 บาท	45 (24.1)	19 (10.2)	64 (34.2)		
30,001 – 40,000 บาท	6 (3.2)	17 (9.1)	23 (12.3)		
ตั้งแต่ 40,001 ขึ้นไป	2 (1.1)	5 (2.7)	7 (3.7)		
รวม	111 (59.4)	76 (40.6)	187 (100.0)		

*** มีระดับนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01

จากตาราง 12 พบว่า กลุ่มที่ค้างชำระ 3-6 เดือน และกลุ่มที่ค้างชำระ 7 เดือนขึ้นไป ส่วนใหญ่ มีรายจ่ายระหว่าง 10,001-20,000 บาท คิดเป็น 28.3 และ 13.4 ตามลำดับ และจากการทดสอบค่าไคสแควร์ พบว่าค่า Significance = .000 ซึ่งน้อยกว่าระดับนัยสำคัญ 0.01 ดังนั้น ปัจจัยด้านรายจ่ายในครัวเรือน มีความสัมพันธ์กับการค้างชำระค่าเช่า อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 จึงยอมรับสมมติฐานที่ตั้งไว้ คือ ผู้เช่าที่ค้างชำระค่าเช่าของสำนักงานทรัพย์สินฯ ที่มีระดับรายจ่ายที่ต่างกันส่งผลต่อจำนวนงวดการค้างชำระค่าเช่าที่แตกต่างกัน

สมมติฐาน 6 ความเพียงพอของรายได้มีความสัมพันธ์กับการค้างชำระค่าเช่าของผู้เช่าสำนักงาน
ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

ตาราง 13 แสดงการทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างการค้างชำระค่าเช่ากับความเพียงพอของรายได้

ความเพียงพอของ รายได้	การค้างชำระค่าเช่า		รวม	χ^2 -test	Sig
	ค้าง 3 – 6 เดือน	ค้าง 7 เดือนขึ้นไป			
เพียงพอและเหลือ	23	5	28	31.715***	.000
เก็บ	(12.3)	(2.7)	(15.0)		
เพียงพอแต่ไม่เหลือ	54	16	70		
เก็บ	(28.9)	(8.6)	(37.4)		
ไม่พอใช้แต่ไม่กู้ยืม	21	34	55		
ใคร	(11.2)	(18.2)	(29.4)		
ไม่พอใช้และกู้ยืมจาก	13	21	34		
แหล่งอื่น	(7.0)	(11.2)	(18.2)		
รวม	111	76	187		
	(59.4)	(40.6)	(100.0)		

*** มีระดับนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01

จากตาราง 13 พบว่า กลุ่มผู้เช่าที่ค้างชำระ 3-6 เดือน ส่วนใหญ่มีรายได้เพียงพอแต่ไม่เหลือเก็บ จำนวน 54 ราย คิดเป็นร้อยละ 28.9 และกลุ่มที่ค้างชำระ 7 เดือนขึ้นไป ส่วนใหญ่มีรายได้ไม่พอใช้แต่ไม่กู้ยืมใคร จำนวน 34 ราย คิดเป็นร้อยละ 18.2 และจากการทดสอบค่าไคสแควร์ พบว่าค่า Significance = .000 ซึ่งน้อยกว่าระดับนัยสำคัญ 0.01 ดังนั้น ปัจจัยด้านความเพียงพอของรายได้ มีความสัมพันธ์กับการค้างชำระค่าเช่า อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 จึงยอมรับสมมติฐานที่ตั้งไว้ คือ ผู้เช่าที่ค้างชำระค่าเช่าของสำนักงานทรัพย์สินฯ ที่มีความเพียงพอของรายได้ที่ต่างกันส่งผลต่อจำนวนงวดการค้างชำระค่าเช่าที่แตกต่างกัน โดยแนวโน้มกลุ่มที่ค้าง 7 งวดขึ้นไปจะมีรายได้ไม่พอกับรายจ่ายแต่ก็ไม่กู้ยืมใคร

สมมติฐาน 7 อัตราค่าเช่ามีความสัมพันธ์กับการค้างชำระค่าเช่าของผู้เช่าสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

ตาราง 14 แสดงการทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างการค้างชำระค่าเช่ากับอัตราค่าเช่า

อัตราค่าเช่า	การค้างชำระค่าเช่า		รวม	χ^2 -test	Sig
	ค้าง 3 – 6 เดือน	ค้าง 7 เดือนขึ้นไป			
ต่ำกว่า 500 บาท	55 (29.4)	20 (10.7)	75 (40.1)	11.363**	.010
501 – 1,000 บาท	32 (17.1)	30 (16.0)	62 (33.2)		
1,001 – 2,000 บาท	18 (9.6)	16 (8.6)	34 (18.2)		
2,001 ขึ้นไป	6 (3.2)	10 (5.3)	16 (8.6)		
รวม	111 (59.4)	76 (40.6)	187 (100.0)		

** มีระดับนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

จากตาราง 14 พบว่า กลุ่มผู้เช่าที่ค้างชำระ 3-6 เดือน ส่วนใหญ่ชำระค่าเช่าระหว่างเดือนละ 100-500 บาท คิดเป็นร้อยละ 29.4 และกลุ่มที่ค้างชำระ 7 เดือนขึ้นไป ส่วนใหญ่ชำระค่าเช่าระหว่างเดือนละ 501-1,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 16.0 และจากการทดสอบค่าไคสแควร์ พบว่าค่า Significance = .010 ซึ่งน้อยกว่าระดับนัยสำคัญ 0.05 ดังนั้นปัจจัยด้านอัตราค่าเช่ามีความสัมพันธ์กับการค้างชำระค่าเช่า อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 จึงยอมรับสมมติฐานที่ตั้งไว้ คือ ผู้เช่าที่ค้างชำระค่าเช่าของสำนักงานทรัพย์สินฯ ที่มีอัตราค่าเช่าแตกต่างกันส่งผลต่อจำนวนงวดการค้างชำระค่าเช่าที่แตกต่างกัน โดยกลุ่มที่มีค่าเช่าอัตราค่าเช่าสูงขึ้นจะมีแนวโน้มการค้างที่เพิ่มจำนวนงวดมากขึ้น

สมมติฐาน 8 วิธีการชำระค่าเช่ามีความสัมพันธ์กับการค้างชำระค่าเช่าของผู้เช่าสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

ตาราง 15 แสดงการทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างการค้างชำระค่าเช่ากับวิธีการชำระค่าเช่า

วิธีการชำระค่าเช่า	การค้างชำระค่าเช่า		รวม	χ^2 -test	Sig
	ค้าง 3 – 6 เดือน	ค้าง 7 เดือนขึ้นไป			
มาชำระเองที่สำนักงานทรัพย์สินฯ	47 (25.1)	26 (13.9)	73 (39.0)	1.403	.496
เคาน์เตอร์เซอร์วิส/ธนาคารไทยพาณิชย์	52 (27.8)	42 (22.5)	94 (50.3)		
หักผ่านบัญชีธนาคาร	12 (6.4)	8 (4.3)	20 (10.7)		
รวม	111 (59.4)	76 (40.6)	187 (100.0)		

จากตาราง 15 พบว่า กลุ่มที่ค้างชำระ 3 – 6 เดือน และกลุ่มที่ค้างชำระ 7 เดือนขึ้นไป ส่วนใหญ่ชำระค่าเช่าที่เคาน์เตอร์เซอร์วิส/ธนาคารไทยพาณิชย์ คิดเป็นร้อยละ 27.8 และ 22.5 ตามลำดับและจากการทดสอบค่าไคสแควร์ พบว่าค่า Significance = .496 ซึ่งมากกว่าระดับนัยสำคัญ 0.05 ดังนั้น ปัจจัยด้านวิธีการชำระค่าเช่า ไม่มีความสัมพันธ์กับการค้างชำระค่าเช่าอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.10 จึงปฏิเสธสมมติฐานที่ตั้งไว้ คือ ผู้เช่าที่ค้างชำระค่าเช่าของสำนักงานทรัพย์สินฯ ไม่ว่าจะมียวิธีการชำระเงินอย่างไรก็ไม่ส่งผลต่อจำนวนงวดการค้างชำระ

สมมติฐาน 9 ระยะเวลาการอยู่อาศัยมีความสัมพันธ์กับการค้างชำระค่าเช่าของผู้เช่าสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

ตาราง 16 แสดงการทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างการค้างชำระค่าเช่ากับระยะเวลาการอยู่อาศัย

ระยะเวลาการอยู่อาศัย	การค้างชำระค่าเช่า		รวม	χ^2 -test	Sig
	ค้าง 3 – 6 เดือน	ค้าง 7 เดือนขึ้นไป			
1 – 3 ปี	49 (26.2)	33 (17.6)	82 (43.9)	.650	.885
4 – 6 ปี	34 (18.2)	22 (11.8)	56 (29.9)		
7 – 9 ปี	20 (10.7)	13 (7.0)	33 (17.6)		
10 ปีขึ้นไป	8 (4.3)	8 (4.3)	16 (8.6)		
รวม	111 (59.4)	76 (40.6)	187 (100.0)		

จากตาราง 16 พบว่า กลุ่มที่ค้างชำระ 3-6 เดือน และกลุ่มที่ค้างชำระ 7 เดือนขึ้นไป ส่วนใหญ่อยู่อาศัยเป็นระยะเวลา 1-3 ปี คิดเป็นร้อยละ 26.2 และ 17.6 ตามลำดับ และจากการทดสอบค่าไคสแควร์ พบว่าค่า Significance = .496 ซึ่งมากกว่าระดับนัยสำคัญ 0.10 ดังนั้น ปัจจัยด้านระยะเวลาการอยู่อาศัย ไม่มีความสัมพันธ์กับการค้างชำระค่าเช่า อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.10 จึงปฏิเสธสมมติฐานที่ตั้งไว้ คือ ผู้เช่าที่ค้างชำระค่าเช่าของสำนักงานทรัพย์สินฯ ไม่ว่าจะมียะเวลอยู่อาศัยแตกต่างกันก็ไม่ส่งผลต่อจำนวนงวดการค้างชำระ

สมมติฐาน 10 วิธีการเร่งรัดติดตามหนี้มีความสัมพันธ์กับการค้างชำระค่าเช่าของผู้เช่าสำนักงาน
ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

ตาราง 17 แสดงการทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างการค้างชำระค่าเช่ากับวิธีการเร่งรัดติดตามหนี้

วิธีการเร่งรัดติดตามหนี้	การค้างชำระค่าเช่า		รวม	χ^2 -test	Sig
	ค้าง 3 – 6 เดือน	ค้าง 7 เดือนขึ้นไป			
แจ้งเป็นวาจาโดยการโทรศัพท์	16 (8.6)	19 (10.2)	35 (18.7)	4.142	.247
แจ้งเป็นหนังสือเตือน	66 (35.3)	40 (21.4)	106 (56.7)		
เจ้าหน้าที่มาเตือนด้วยตัวเอง	16 (8.6)	7 (3.7)	23 (12.3)		
มีหนังสือและเจ้าหน้าที่มาเตือนด้วยตัวเอง	13 (7.0)	10 (5.3)	23 (12.3)		
รวม	111 (59.4)	76 (40.6)	187 (100.0)		

จากตาราง 17 พบว่า กลุ่มที่ค้างชำระ 3-6 เดือน และกลุ่มที่ค้างชำระ 7 เดือนขึ้นไป ส่วนใหญ่สำนักงานแจ้งเป็นหนังสือเตือน คิดเป็นร้อยละ 35.3 และ 21.4 ตามลำดับ และจากการทดสอบค่าไคสแควร์ พบว่าค่า Significance = .247 ซึ่งมากกว่าระดับนัยสำคัญ 0.10 ดังนั้น ปัจจัยด้านวิธีการเร่งรัดติดตามหนี้ ไม่มีความสัมพันธ์กับการค้างชำระค่าเช่า อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.10 จึงปฏิเสธสมมติฐานที่ตั้งไว้ คือ ผู้เช่าที่ค้างชำระค่าเช่าของสำนักงานทรัพย์สินฯ ไม่ว่าจะถูกติดตามหนี้ด้วยวิธีใดก็ตามก็ไม่ส่งผลต่อจำนวนงวดการค้างชำระ

สมมติฐาน 11 การออกไปพบปะผู้เช่าที่ค้างหนี้มีความสัมพันธ์กับการค้างชำระค่าเช่าของผู้เช่า
สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

ตาราง 18 แสดงการทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างการค้างชำระค่าเช่ากับการออกไปพบปะผู้เช่า

การออกไปพบปะผู้เช่า	การค้างชำระค่าเช่า		รวม	χ^2 -test	Sig
	ค้าง 3 – 6 เดือน	ค้าง 7 เดือนขึ้นไป			
เคย	53 (28.3)	39 (20.9)	92 (49.2)	.230	.632
ไม่เคย	58 (31.0)	37 (19.8)	95 (50.8)		
รวม	111 (59.4)	76 (40.6)	187 (100.0)		

จากตาราง 18 พบว่า กลุ่มที่ค้างชำระ 3–6 เดือน ส่วนใหญ่ไม่เคยพบปะกับเจ้าหน้าที่จำนวน 58 ราย คิดเป็นร้อยละ 31.0 และกลุ่มที่ค้างชำระ 7 เดือนขึ้นไป ส่วนใหญ่เคยพบปะกับเจ้าหน้าที่ จำนวน 39 ราย คิดเป็นร้อยละ 20.9 และจากการทดสอบค่าไคสแควร์ พบว่าค่า Significance = .247 ซึ่งมากกว่าระดับนัยสำคัญ 0.10 ดังนั้น ปัจจัยด้านการออกไปพบปะผู้เช่าที่ค้างหนี้ ไม่มีความสัมพันธ์กับการค้างชำระค่าเช่า อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.10 จึงปฏิเสธสมมติฐานที่ตั้งไว้ คือ ผู้เช่าที่ค้างชำระค่าเช่าของสำนักงานทรัพย์สินฯ ไม่ว่าจะเคยพบเจ้าหน้าที่หรือไม่เคยพบเจ้าหน้าที่ก็ไม่ส่งผลต่อจำนวนงวดการค้างชำระ

สมมติฐาน 12 การประนอมหนี้ค่าเช่ามีความสัมพันธ์กับการค้างชำระค่าเช่าของผู้เช่าสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

ตาราง 19 แสดงการทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างการค้างชำระค่าเช่ากับการประนอมหนี้ค่าเช่า

การประนอมหนี้ค่าเช่า	การค้างชำระค่าเช่า			χ^2 -test	Sig
	ค้าง 3 – 6 เดือน	ค้าง 7 เดือนขึ้นไป	รวม		
ไม่เคย	77 (41.2)	41 (21.9)	118 (63.1)	4.608**	.032
เคย	34 (18.2)	35 (18.7)	69 (36.9)		
รวม	111 (59.4)	76 (40.6)	187 (100.0)		

** มีระดับนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

จากตาราง 19 พบว่า กลุ่มที่ค้างชำระ 3-6 เดือน และกลุ่มที่ค้างชำระ 7 เดือนขึ้นไป ส่วนใหญ่ผู้เช่าไม่เคยประนอมหนี้กับสำนักงานทรัพย์สินฯ คิดเป็นร้อยละ 41.2 และ 21.9 ตามลำดับ และจากการทดสอบค่าไคสแควร์ พบว่าค่า Significance = .032 ซึ่งน้อยกว่าระดับนัยสำคัญ 0.05 ดังนั้น ปัจจัยด้านการประนอมหนี้ค่าเช่า มีความสัมพันธ์กับการค้างชำระค่าเช่าอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 จึงยอมรับสมมติฐานที่ตั้งไว้ คือ ผู้เช่าที่ค้างชำระค่าเช่าของสำนักงานทรัพย์สินฯ ที่เคยและไม่เคยประนอมหนี้กับสำนักงานทรัพย์สินฯ จะส่งผลต่อจำนวนงวดการค้างชำระ

ตาราง 20 สรุปผลการทดสอบปัจจัยที่ส่งผลต่อการค้างชำระค่าเช่าของผู้เช่าสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ในเขตบางคอแหลม กรุงเทพมหานคร

ตัวแปรอิสระ	การค้างชำระ	
	มีความสัมพันธ์	ไม่มีความสัมพันธ์
<u>ปัจจัยพื้นฐาน</u>		
1. ระดับการศึกษา	✓	
2. สถานภาพ	✓	
3. อาชีพ		✓
<u>ปัจจัยที่เกี่ยวกับความสามารถในการชำระหนี้</u>		
4. รายได้ในครัวเรือน	✓	
5. รายจ่ายในครัวเรือน	✓	
6. ความเพียงพอของรายได้	✓	
<u>ปัจจัยเกี่ยวกับองค์ประกอบการเช่า</u>		
7. อัตราค่าเช่า	✓	
8. วิธีการชำระค่าเช่า		✓
9. ระยะเวลาการอยู่อาศัย		✓
<u>ปัจจัยเกี่ยวกับการจัดการบริหารหนี้</u>		
10. วิธีการเร่งรัดติดตามหนี้		✓
11. การออกไปพบปะผู้เช่าที่ค้างหนี้		✓
12. การประណหนี้ค่าเช่า	✓	

ส่วนที่ 6 ความคิดเห็นอื่น ๆ และข้อเสนอแนะของกลุ่มตัวอย่าง

ผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 42 ราย จากจำนวนทั้งหมด 187 ราย หรือคิดเป็นร้อยละ 22.46 ได้ให้ข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะเพิ่มเติม ซึ่งผู้ศึกษาได้รวบรวมและประมวลข้อความที่กรอกในแบบสอบถาม ดังนี้

1. ความคิดเห็นในทางบวกของผู้เช่าที่มีต่อสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
 - ให้ความเป็นธรรมต่อผู้เช่า (มีผู้ตอบจำนวน 22 ราย คิดเป็นร้อยละ 11.76)
 - ช่วยเหลือสังคม และพัฒนาชุมชน (มีผู้ตอบจำนวน 15 ราย คิดเป็นร้อยละ 8.02)
 - สำนักงานทรัพย์สินฯ มีความกรุณาดีมาก (มีผู้ตอบจำนวน 18 ราย คิดเป็นร้อยละ 9.62)
 - ช่วยให้ผู้มีรายได้น้อยได้มีที่อยู่อาศัยและทำกิน (มีผู้ตอบจำนวน 10 ราย คิดเป็นร้อยละ 5.34)
2. ความคิดเห็นในทางลบของผู้เช่าที่มีต่อสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
 - ไม่เคยได้รับข้อมูลเกี่ยวกับหน่วยงาน (มีผู้ตอบจำนวน 8 ราย คิดเป็นร้อยละ 4.28)
 - ราคาเช่าที่ดินค่อนข้างแพง (มีผู้ตอบจำนวน 12 ราย คิดเป็นร้อยละ 6.41)
 - เจ้าหน้าที่ปล่อยปละละเลยไม่มาติดต่อตั้งแต่ยังค้างช่วงแรก ๆ (มีผู้ตอบจำนวน 30 ราย คิดเป็นร้อยละ 16.04)
 - ไม่แจ้งการขึ้นค่าเช่าล่วงหน้า (มีผู้ตอบจำนวน 16 ราย คิดเป็นร้อยละ 8.55)
3. ข้อเสนอแนะเพิ่มเติมในการแก้ไขหนี้ค้ำชำระค่าเช่า
 - ลดอัตราค่าเช่าและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ (มีผู้ตอบจำนวน 28 ราย คิดเป็นร้อยละ 14.97)
 - ให้อายัดระยะเวลาผ่อนชำระค่าเช่าที่ค้าง (มีผู้ตอบจำนวน 37 ราย คิดเป็นร้อยละ 19.78)
 - ชี้แจงระเบียบ วิธีการ นโยบายการจัดประโยชน์ให้ชัดเจนขึ้น และประชาสัมพันธ์ให้ทั่วถึง (มีผู้ตอบจำนวน 12 ราย คิดเป็นร้อยละ 6.41)
 - ขอให้เจ้าหน้าที่ไปดูสภาพพื้นที่จริงของผู้เช่าก่อนขึ้นค่าเช่า เพื่อเข้าใจปัญหา (มีผู้ตอบจำนวน 24 ราย คิดเป็นร้อยละ 6.41)
 - ขอให้ขยายอายุสัญญาเช่ามากกว่า 3 ปี (มีผู้ตอบจำนวน 9 ราย คิดเป็นร้อยละ 12.83)
 - ควรมีเจ้าหน้าที่ไปเก็บค่าเช่า ณ สถานที่เช่าเพื่อความสะดวก (มีผู้ตอบจำนวน 21 ราย คิดเป็นร้อยละ 11.22)
 - ชำระด้วยบัตรเครดิตได้ (มีผู้ตอบจำนวน 18 ราย คิดเป็นร้อยละ 9.62)

ส่วนที่ 7 ความคิดเห็นอื่น ๆ และข้อเสนอแนะของผู้บริหารที่เกี่ยวข้องกับ การบริหารจัดการหนี้ของสำนักงานทรัพย์สินฯ

ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ จำนวน 3 ราย ได้แก่ หัวหน้าแผนกบริหารงานลูกค้า จำนวน 2 ราย และหัวหน้าแผนกเร่งรัดหนี้สิน ซึ่งได้ข้อมูลเกี่ยวกับการบริหารจัดการหนี้พร้อมข้อเสนอแนะเพิ่มเติม ซึ่งผู้ศึกษาได้รวบรวมและประมวลข้อความที่กรอกในแบบสัมภาษณ์ แยกออกเป็นประเด็นต่าง ๆ ดังนี้

ประเด็นที่ 1 สาเหตุของการค้างชำระค่าเช่าของผู้เช่าสำนักงานทรัพย์สินฯ ซึ่งผู้บริหารได้เห็นว่า ปัจจัยที่ก่อให้เกิดการค้างชำระค่าเช่ามาจากด้านผู้เช่าและปัจจัยภายนอก ซึ่งปัจจัยด้านผู้เช่าได้แก่ มีรายได้น้อย รายได้ไม่พอกับรายจ่าย ไม่มีอาชีพ เกิดเหตุฉุกเฉินจำเป็นต้องใช้เงินจำนวนมาก ปัญหาสุขภาพ มีภาระหนี้สินอื่น และไม่ยอมชำระถึงแม้จะมีรายได้เพียงพอ เป็นต้น ส่วนปัจจัยภายนอกได้แก่ ภาวะเศรษฐกิจในขณะนั้น ค่าครองชีพที่สูงขึ้น และสถานการณ์ทางการเมืองที่กระทบต่อการประกอบอาชีพ

ประเด็นที่ 2 วิธีการบริหารจัดการหนี้ของสำนักงานทรัพย์สินฯ มีรายละเอียดและขั้นตอนต่าง ๆ ดังนี้

- เมื่อผู้เช่าค้างชำระค่าเช่าครบ 3 เดือน เจ้าหน้าที่จะติดตามทวงถามเป็นวาจาโดยการโทรศัพท์ เพื่อแจ้งยอดหนี้ค้างชำระและขอให้มาชำระค่าเช่าที่ค้าง
- หากผู้เช่ายังไม่มาชำระจะมีการทวงถามเป็นลายลักษณ์อักษรโดยการส่งจดหมาย
- กรณีที่จดหมายไม่ถึงหรือตีกลับ เจ้าหน้าที่ลงพื้นที่เพื่อส่งจดหมายและเข้าไปพูดคุยกับผู้เช่า
- หากผู้เช่าเข้ามาติดต่อและพูดคุยแล้ว ไม่สามารถชำระหนี้ทั้งหมดได้ในครั้งเดียว ผู้เช่าสามารถขอผ่อนผันได้โดยจะแบ่งออกเป็นงวด ๆ
- สุดท้ายหากผู้เช่าไม่มาชำระหนี้ หรือมาขอผ่อนผันแล้วไม่ยอมมาชำระตามที่ได้ตกลงกันไว้ เรื่องก็จะถูกส่งไปยังสำนักกฎหมาย ที่แผนกเร่งรัดหนี้สิน
- ในส่วนของสำนักกฎหมาย เมื่อได้รับเรื่องจะเริ่มจากการโทรศัพท์ทวงถามจากผู้เช่าอีกครั้ง หากผู้เช่าไม่มาชำระเจ้าหน้าที่จะลงพื้นที่ ออกโนติส ติดประกาศ หากยังเพิกเฉยเรื่องจะส่งให้ทนาย เพื่อฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายต่อศาล แต่หากมีการเจรจาทกลงกันได้ก็จะให้ผู้เช่าผ่อนชำระเป็นงวด แต่จำนวนงวดจะให้แก่ 2 - 3 งวดเท่านั้น

ประเด็นที่ 3 กลยุทธ์ในการบริหารจัดการหนี้ของสำนักงานทรัพย์สินฯ เพื่อให้การดำเนินงานด้านการจัดเก็บหนี้มีประสิทธิภาพมากขึ้น มีดังนี้

1. จัดกิจกรรมในพื้นที่ของสำนักงานทรัพย์สินฯ เช่น การมอบทุนการศึกษาให้แก่บุตรหลานในพื้นที่ของสำนักงานทรัพย์สินฯ เพื่อเป็นการแบ่งเบาภาระของผู้เช่า จัดการแข่งขันกีฬาระหว่างเจ้าหน้าที่ของสำนักงานทรัพย์สินฯ กับผู้เช่า เพื่อเชื่อมความสัมพันธ์ และการจัดการอบรมอาชีพให้แก่ผู้เช่าที่ตกงานหรือมีความสนใจเพื่อนำไปประกอบอาชีพ หรือทำเป็นอาชีพเสริม เป็นต้น

และทุกครั้งที่จัดกิจกรรมก็จะมีการประชุมสัมพันธ์ถึงข้อมูลต่าง ๆ ของสำนักงานทรัพย์สินฯ และประโยชน์จากการชำระค่าเช่าตามกำหนดของผู้เช่า

2. นอกจากการจัดกิจกรรมเพื่อส่งเสริมคุณภาพชีวิตของผู้เช่าแล้ว ยังมีการจัด Promotion พิเศษ เพื่อเป็นการกระตุ้นให้ผู้เช่าอยากชำระค่าเช่าตามกำหนด ได้แก่ การมอบของขวัญพิเศษให้แก่ผู้เช่าที่ชำระค่าเช่าตามกำหนด เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ หรือการจัดพิธีมอบโล่ผู้เช่าดีเด่นประจำปี ให้กับผู้เช่าที่ชำระค่าเช่าตามกำหนดหรือก่อนกำหนดเป็นระยะเวลาติดต่อกันหลายปี ซึ่งกิจกรรมดังกล่าวนี้ก็จะเป็นตัวกระตุ้นผู้เช่าให้ชำระค่าเช่าตรงตามกำหนดได้อย่างหนึ่ง

ประเด็นที่ 4 การปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ติดตามหนี้ ซึ่งสรุปได้ว่า เจ้าหน้าที่ติดตามหนี้ได้ปฏิบัติงานอย่างเต็มที่ และมีความสุภาพกับผู้เช่าแต่จุดด้อยของเจ้าหน้าที่ติดตามหนี้ คือ ประสิทธิภาพในการเจรจาต่อรองกับผู้เช่า และเครื่องมือที่มีไว้ใช้เพราะไม่สามารถใช้มาตรการที่รุนแรงได้

ประเด็นที่ 5 อุปสรรคในการทำงาน ข้อคิดเห็น และข้อเสนอแนะ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

1. บางครั้งผู้เช่าที่ค้างชำระมีความสามารถที่จะจ่ายได้แต่ผู้เช่าไม่ยอมจ่ายปล่อยให้ค้างชำระนานๆ ถึงมาชำระ เพราะเห็นว่าสำนักงานทรัพย์สินฯ ไม่เอาจริงเอาจังอะไรกับผู้เช่า ดังนั้น ควรมีการปรึกษากันเพื่อหามาตรการใหม่ ๆ มาใช้กับผู้เช่าประเภทนี้

2. ในเรื่องการลงพื้นที่ของเจ้าหน้าที่เพื่อพบปะพูดคุยกับผู้เช่าที่ค้างชำระและไม่ยอมติดต่อกับสำนักงานทรัพย์สินฯ นั้น โอกาสที่ได้พบผู้เช่าโดยตรงมีน้อยเนื่องจากผู้เช่าต้องออกไปทำงานนอกบ้าน จึงเห็นควรจะมีกำหนดวันเวลาลงพื้นที่เป็นวันหยุดทำการ

3. ควรจัดอบรมเจ้าหน้าที่ติดตามหนี้ให้มีความรู้ ความสามารถ และเพิ่มเทคนิคในการเจรจาและติดตามหนี้ ให้เป็นมืออาชีพมากขึ้นเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงาน

4. ช่วยกันคิดหาเครื่องมือใหม่ ๆ เพื่อนำมาใช้ในการติดตามทวงถามหนี้

บทที่ 5

สรุปผล อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

การวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อการศึกษา ปัจจัยที่ส่งผลต่อการค้างชำระของผู้เช่าสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ในเขตบางคอแหลม กรุงเทพมหานคร อันได้แก่ ปัจจัยด้านผู้เช่า คือ ระดับการศึกษา สถานภาพ อาชีพ รายได้ในครัวเรือน รายจ่ายในครัวเรือน ความเพียงพอของรายได้ และปัจจัยด้านองค์กร คือ อัตราค่าเช่า วิธีการชำระค่าเช่า ระยะเวลาการอยู่อาศัย วิธีการเร่งรัดติดตามหนี้ การออกไปพบปะผู้เช่าที่ค้างหนี้ และการประนอมหนี้ค่าเช่า เพื่อจะได้นำข้อมูลไปเป็นแนวทางในการแก้ไขและพัฒนาศักยภาพในการปฏิบัติงานด้านการจัดเก็บค่าเช่าของสำนักงานทรัพย์สินฯ รวมถึงการนำไปปรับปรุงงานในด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องซึ่งจะนำไปสู่การพัฒนาที่ยั่งยืนในอนาคต

สังเขปความมุ่งหมาย สมมติฐาน และวิธีการศึกษาค้นคว้า

ความมุ่งหมายของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับการจัดการบริหารหนี้ของสำนักงานทรัพย์สินฯ
2. เพื่อศึกษาปัจจัยด้านผู้เช่า ได้แก่ ระดับการศึกษา สถานภาพ อาชีพ รายได้ในครัวเรือน รายจ่ายในครัวเรือน ความเพียงพอของรายได้ ว่ามีความสัมพันธ์กับการค้างชำระค่าเช่าของสำนักงานทรัพย์สินฯ
3. เพื่อศึกษาปัจจัยด้านองค์กร ได้แก่ อัตราค่าเช่า วิธีการชำระค่าเช่า ระยะเวลาการอยู่อาศัย วิธีการเร่งรัดติดตามหนี้ การออกไปพบปะผู้เช่าที่ค้างหนี้ และการประนอมหนี้ค่าเช่าว่ามีความสัมพันธ์กับการค้างชำระค่าเช่าของสำนักงานทรัพย์สินฯ

ความสำคัญของการวิจัย

ผลจากการวิจัยทำให้ทราบถึงปัจจัยต่าง ๆ อันได้แก่ ปัจจัยด้านผู้เช่าและปัจจัยด้านองค์กร ที่มีความสัมพันธ์กับการค้างชำระค่าเช่าของสำนักงานทรัพย์สินฯ ซึ่งผลการวิจัยจะเป็นประโยชน์ต่อสำนักงานทรัพย์สินฯ ในอันที่จะนำไปกำหนดนโยบายหรือแนวทางในการปฏิบัติงานการจัดเก็บค่าเช่าให้มีประสิทธิภาพสูงสุด ส่งผลให้การค้างชำระค่าเช่าลดลง สำนักงานทรัพย์สินฯ ก่อเกิดรายได้ที่มั่นคงพร้อมกับสามารถนำรายได้นี้กลับไปพัฒนาสังคม และชุมชนของสำนักงานทรัพย์สินฯ ส่งเสริมให้คุณภาพชีวิตของผู้เช่ามีความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น

สมมติฐานในการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้ มีข้อสมมติฐานดังนี้

1. ปัจจัยเกี่ยวกับผู้เช่า ได้แก่ ระดับการศึกษา สถานภาพ อาชีพ รายได้ในครัวเรือน รายจ่ายในครัวเรือน และความเพียงพอของรายได้ มีความสัมพันธ์กับการค้างชำระค่าเช่าของผู้เช่าสำนักงานทรัพย์สินฯ
2. ปัจจัยเกี่ยวกับองค์กร ได้แก่ อัตราค่าเช่า วิธีการชำระค่าเช่า ระยะเวลาการอยู่อาศัย วิธีการเร่งรัดติดตามหนี้ การออกไปพบปะผู้เช่าที่ค้างหนี้ และการประណอมหนี้ค่าเช่า มีความสัมพันธ์กับการค้างชำระค่าเช่าของสำนักงานทรัพย์สินฯ

ขอบเขตของการวิจัย

ประชากรที่ใช้ในการวิจัย

ประชากรที่ใช้ในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ คือเช่าที่ค้างชำระค่าเช่าของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ในเขตบางคอแหลม กรุงเทพมหานคร จำนวน 362 ราย และผู้บริหารที่เกี่ยวข้องกับการจัดการบริหารหนี้ของสำนักงานทรัพย์สินฯ จำนวน 3 ราย

กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัย

กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ คือผู้เช่าที่ค้างชำระค่าเช่าของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ในเขตบางคอแหลม กรุงเทพมหานคร จำนวน 187 ราย และผู้บริหารที่เกี่ยวข้องกับการจัดการบริหารหนี้ของสำนักงานทรัพย์สินฯ จำนวน 3 ราย ได้แก่ หัวหน้าแผนกบริหารงานลูกค้า จำนวน 2 ราย และหัวหน้าแผนกเร่งรัดหนี้สิน จำนวน 1 ราย รวมทั้งหมด 190 ตัวอย่าง

การเก็บรวบรวมข้อมูล

ผู้วิจัยได้ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างโดยใช้แบบสอบถามในการเก็บข้อมูลจากสถานที่และกลุ่มตัวอย่างที่ได้กำหนดไว้ ด้วยวิธีการสุ่มตัวอย่างแบบแบ่งชั้น(จากตาราง 3) โดยการเก็บตัวอย่างตามสถานที่เช่าของแต่ละกลุ่มข้างต้นร่วมกับการเก็บตัวอย่างแบบสะดวก (Convenience sampling) เพื่อให้สามารถที่จะนำมาเป็นตัวแทนของประชากรได้

การจัดกระทำกับข้อมูลและการวิเคราะห์ข้อมูล

ผู้วิจัยได้รวบรวมข้อมูลโดยเก็บแบบสอบถามที่ได้จากการสอบถามผู้เช่าที่ค้างชำระค่าเช่าของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ในเขตบางคอแหลม แล้วนำมาดำเนินการดังนี้

1. ตรวจสอบความสมบูรณ์ของแบบสอบถามทุกฉบับ

2. ลงรหัสแบบสอบถาม และบันทึกข้อมูลบนเครื่องคอมพิวเตอร์ด้วยโปรแกรม Excel เพื่อความสะดวกในการบันทึกข้อมูล และการตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูล

3. นำข้อมูลมาวิเคราะห์ด้วยโปรแกรมสำเร็จรูป ดังนี้

3.1 วิเคราะห์โดยใช้สถิติพรรณนา ได้แก่ ข้อมูลพื้นฐาน ข้อมูลปัจจัยเกี่ยวกับความสามารถในการชำระหนี้ ข้อมูลปัจจัยด้านองค์ประกอบการเช่า ข้อมูลปัจจัยด้านการจัดการบริหารหนี้ และข้อมูลด้านความคิดเห็นของผู้ตอบแบบสอบถาม นำมาแจกแจงความถี่ หาค่าร้อยละ

3.2 วิเคราะห์โดยสถิติเชิงอนุมาน ใช้ในการทดสอบสมมติฐานและหาความสัมพันธ์ของปัจจัยต่างๆ ได้แก่ ข้อมูลพื้นฐาน ข้อมูลปัจจัยเกี่ยวกับความสามารถในการชำระหนี้ ข้อมูลปัจจัยด้านองค์ประกอบการเช่า และข้อมูลปัจจัยด้านการจัดการบริหารหนี้ ว่ามีความสัมพันธ์กับการค้างชำระค่าเช่าของผู้เช่าสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

ผลการศึกษาค้นคว้า

ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับ ปัจจัยที่ส่งผลต่อการค้างชำระค่าเช่าของผู้เช่าสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ในเขตบางคอแหลม กรุงเทพมหานคร สรุปได้ดังนี้

1. ปัจจัยพื้นฐาน อันได้แก่ ระดับการศึกษา สถานภาพ อาชีพ ว่ามีความสัมพันธ์กับการค้างชำระค่าเช่าของผู้เช่าสำนักงานทรัพย์สินฯ พบว่า ระดับการศึกษาและสถานภาพมีความสัมพันธ์กับการค้างชำระของผู้เช่าของสำนักงานทรัพย์สินฯ ซึ่งเป็นไปตามสมมติฐานที่ตั้งไว้ ส่วนอาชีพไม่มีความสัมพันธ์กับการค้างชำระค่าเช่าของสำนักทรัพย์สินฯ

2. ปัจจัยเกี่ยวกับความสามารถในการชำระหนี้ อันได้แก่ รายได้ในครัวเรือน รายจ่ายในครัวเรือน และความเพียงพอของรายได้ ว่ามีความสัมพันธ์กับการค้างชำระค่าเช่าของสำนักงานทรัพย์สินฯ พบว่า รายได้ในครัวเรือน รายจ่ายในครัวเรือน และความเพียงพอของรายได้ มีความสัมพันธ์กับการค้างชำระของผู้เช่าของสำนักงานทรัพย์สินฯ ซึ่งเป็นไปตามสมมติฐานที่ตั้งไว้

3. ปัจจัยเกี่ยวกับองค์ประกอบการเช่า อันได้แก่ อัตราค่าเช่า วิธีการชำระค่าเช่า ระยะเวลาการอยู่อาศัย ว่ามีความสัมพันธ์กับการค้างชำระค่าเช่าของสำนักทรัพย์สินฯ พบว่า อัตราค่าเช่ามีความสัมพันธ์กับการค้างชำระค่าเช่าของสำนักทรัพย์สินฯ ซึ่งเป็นไปตามสมมติฐานที่ตั้งไว้ ส่วนวิธีการชำระค่าเช่า ระยะเวลาการอยู่อาศัย ไม่มีความสัมพันธ์กับการค้างชำระค่าเช่าของสำนักงานทรัพย์สินฯ ซึ่งไม่เป็นไปตามสมมติฐานที่ตั้งไว้

4. ปัจจัยเกี่ยวกับการจัดการบริหารหนี้ อันได้แก่ วิธีการเร่งรัดติดตามหนี้ การออกไปพบปะผู้เช่าที่ค้างหนี้ การประណหนี้ค่าเช่า ว่ามีความสัมพันธ์กับการค้างชำระค่าเช่าของสำนักงานทรัพย์สินฯ พบว่า วิธีการเร่งรัดติดตามหนี้ การออกไปพบปะผู้เช่าที่ค้างหนี้ ไม่มีความสัมพันธ์กับการค้างชำระค่าเช่าของสำนักทรัพย์สินฯ ซึ่งไม่เป็นไปตามสมมติฐานที่ตั้งไว้ ส่วนการประណหนี้ค่าเช่ามีความสัมพันธ์กับการค้างชำระค่าเช่าของสำนักทรัพย์สินฯ ซึ่งเป็นไปตามสมมติฐานที่ตั้งไว้

อภิปรายผล

การศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อการค้างชำระค่าเช่าของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ในเขตบางคอแหลม กรุงเทพมหานคร เป็นการศึกษาปัจจัยด้านผู้เช่าและปัจจัยด้านองค์กรซึ่งประกอบไปด้วย ระดับการศึกษา สถานภาพ อาชีพ รายได้ในครัวเรือน รายจ่ายในครัวเรือน ความเพียงพอของรายได้ อัตราค่าเช่า วิธีการชำระค่าเช่า ระยะเวลาการอยู่อาศัย วิธีการเร่งรัดติดตามหนี้ การออกไปพบปะผู้เช่า และการประนอมหนี้ค่าเช่า นอกจากนี้ยังได้ศึกษาการบริหารจัดการหนี้ของสำนักงานทรัพย์สินฯ จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการหนี้ อีกด้วย

ผลการศึกษาเบื้องต้นได้ข้อสรุปว่า กลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 187 ราย กลุ่มตัวอย่าง 103 ราย เป็นเพศหญิง กลุ่มตัวอย่าง 71 ราย มีอายุระหว่าง 41 – 50 ปี กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ถึง 70 ราย มีการศึกษาในระดับปริญญาตรี กลุ่มตัวอย่างมากถึง 98 ราย มีสถานภาพสมรส กลุ่มตัวอย่าง 64 ราย มีอาชีพลูกจ้าง/พนักงานเอกชน กลุ่มตัวอย่างมากถึง 74 ราย มีรายได้ในครัวเรือนต่อเดือนประมาณ 10,001 – 20,000 บาท กลุ่มตัวอย่าง มากถึง 78 ราย มีรายจ่ายในครัวเรือนต่อเดือนประมาณ 10,001 – 20,000 บาท กลุ่มตัวอย่าง 70 ราย มีรายได้เพียงพอแต่ไม่เหลือเก็บ กลุ่มตัวอย่าง 75 ราย มีอัตราค่าเช่าต่อเดือนอยู่ระหว่าง 100 – 500 บาท กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ 94 ราย นำใบแจ้งหนี้ไปชำระค่าเช่าที่เคาน์เตอร์เซอร์วิสหรือธนาคารไทยพาณิชย์ กลุ่มตัวอย่าง 82 ราย มีระยะเวลาอยู่อาศัยในพื้นที่สำนักงานทรัพย์สินฯ 1-3 ปี กลุ่มตัวอย่าง 106 ราย ได้รับแจ้งหนี้เป็นหนังสือเตือนโดยการส่งจดหมาย กลุ่มตัวอย่าง 95 ราย ไม่เคยพบปะเจ้าหน้าที่ติดตามหนี้ของสำนักงานทรัพย์สินฯ และกลุ่มตัวอย่าง 118 ราย ไม่เคยประนอมหนี้กับสำนักงานทรัพย์สินฯ

ผลการศึกษาซึ่งแยกประเภทของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 187 ราย ออกเป็นกลุ่มผู้เช่าที่ค้างชำระค่าเช่าตั้งแต่ 3 – 6 เดือน จำนวน 111 ตัวอย่าง พบว่า กลุ่มตัวอย่าง 60 ราย เป็นเพศหญิง กลุ่มตัวอย่าง 42 ราย มีอายุระหว่าง 41 – 50 ปี กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ถึง 45 ราย มีการศึกษาในระดับปริญญาตรี กลุ่มตัวอย่าง 57 ราย มีสถานภาพสมรส กลุ่มตัวอย่าง 35 ราย มีอาชีพข้าราชการ/รัฐวิสาหกิจ กลุ่มตัวอย่าง 48 ราย มีรายได้ในครัวเรือนต่อเดือนประมาณ 10,001 – 20,000 บาท กลุ่มตัวอย่าง มากถึง 53 ราย มีรายจ่ายในครัวเรือนต่อเดือนประมาณ 10,001 – 20,000 บาท กลุ่มตัวอย่าง 54 ราย มีรายได้เพียงพอแต่ไม่เหลือเก็บ กลุ่มตัวอย่างมากถึง 78 ราย มีสาเหตุการค้างชำระมาจาก รายได้ที่มีไม่พอกับรายจ่าย กลุ่มตัวอย่าง 55 ราย มีอัตราค่าเช่าต่อเดือนอยู่ระหว่าง 100 – 500 บาท กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ 52 ราย นำใบแจ้งหนี้ไปชำระที่เคาน์เตอร์เซอร์วิสหรือธนาคารไทยพาณิชย์ กลุ่มตัวอย่าง 49 ราย มีระยะเวลาอยู่อาศัยในพื้นที่สำนักงานทรัพย์สินฯ 1-3 ปี กลุ่มตัวอย่าง 66 ราย ได้รับแจ้งหนี้เป็นหนังสือเตือนโดยการส่งจดหมาย กลุ่มตัวอย่าง 58 ราย ไม่เคยพบปะเจ้าหน้าที่ติดตามหนี้ของสำนักงานทรัพย์สินฯ และกลุ่มตัวอย่าง 77 ราย ไม่เคยประนอมหนี้กับสำนักงานทรัพย์สินฯ

ผลการศึกษาซึ่งแยกประเภทของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 187 ราย ออกเป็นกลุ่มผู้เช่าที่ค้างชำระค่าเช่าตั้งแต่ 7 เดือนขึ้นไป จำนวน 76 ตัวอย่าง พบว่า กลุ่มตัวอย่าง 43 ราย เป็นเพศหญิง กลุ่มตัวอย่าง 29 ราย มีอายุระหว่าง 41 – 50 ปี กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ถึง 37 ราย มีการศึกษาในระดับปริญญาตรี กลุ่มตัวอย่าง 41 ราย มีสถานภาพสมรส กลุ่มตัวอย่าง 31 ราย มีอาชีพลูกจ้าง/พนักงานเอกชน กลุ่มตัวอย่าง 26 ราย มีรายได้ในครัวเรือนต่อเดือนประมาณ 10,001 – 20,000 บาท กลุ่มตัวอย่าง 25 ราย มีรายจ่ายในครัวเรือนต่อเดือนประมาณ 10,001 – 20,000 บาท กลุ่มตัวอย่าง 34 ราย มีรายได้ไม่พอใช้แต่ไม่กู้ยืมใคร กลุ่มตัวอย่างมากถึง 55 ราย มีสาเหตุการค้างชำระค่าเช่าจากรายได้ที่มีไม่พอกับรายจ่าย กลุ่มตัวอย่าง 30 ราย มีอัตราค่าเช่าต่อเดือนอยู่ระหว่าง 501 – 1,000 บาท กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ 42 ราย นำใบแจ้งหนี้ไปชำระค่าเช่าที่เคาน์เตอร์เซอร์วิสหรือธนาคารไทยพาณิชย์ กลุ่มตัวอย่าง 33 ราย มีระยะเวลาอยู่อาศัยในพื้นที่สำนักงานทรัพย์สินฯ 1-3 ปี กลุ่มตัวอย่าง 40 ราย ได้รับแจ้งหนี้เป็นหนังสือเตือนโดยการส่งจดหมาย กลุ่มตัวอย่าง 39 ราย เคยพบปะเจ้าหน้าที่ติดตามหนี้ของสำนักงานทรัพย์สินฯ และกลุ่มตัวอย่าง 41 ราย ไม่เคยประนอมหนี้กับสำนักงานทรัพย์สินฯ

ในการวิเคราะห์ผลโดยใช้การทดสอบไคสแควร์ เพื่อหาความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยพื้นฐานและปัจจัยเกี่ยวกับความสามารถในการชำระหนี้กับการค้างชำระค่าเช่า ณ ระดับนัยสำคัญ 0.5 พบว่าปัจจัยพื้นฐานและปัจจัยเกี่ยวกับความสามารถในการชำระหนี้ ที่มีความสัมพันธ์กับการค้างชำระค่าเช่าของผู้เช่าสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ในเขตบางคอแหลมได้แก่ ระดับการศึกษา สถานภาพ รายได้ในครัวเรือน รายจ่ายในครัวเรือน และความเพียงพอของรายได้ ซึ่งสอดคล้องกับการศึกษาของ ธิดา นวมะตานนท์ เรื่อง “ปัจจัยที่มีผลต่อการค้างชำระค่าเช่าและความพึงพอใจของผู้เช่าสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ในกรุงเทพมหานคร” ที่พบว่า สถานภาพเป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อการค้างชำระค่าเช่าของผู้เช่าสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ในกรุงเทพมหานคร นอกจากนี้ผลการศึกษาเรื่อง “ปัจจัยที่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ราชพัสดุ : ศึกษาเฉพาะจังหวัดปทุมธานี” ของ วรณลักษณ์ ธนธรรมทิต พบว่า รายได้ในครัวเรือน รายจ่ายในครัวเรือน และความเพียงพอของรายได้ มีผลต่อการค้างชำระค่าเช่าที่ราชพัสดุ จังหวัดปทุมธานี เช่นเดียวกับการศึกษาของ ภรพณา พูลนาค เรื่อง “การค้างหนี้ค่าเช่าของผู้เช่าในโครงการการเคหะแห่งชาติ” ที่พบว่า ปัจจัยด้านรายได้ และรายจ่าย มีผลต่อการค้างหนี้ค่าเช่าของผู้เช่าในโครงการการเคหะแห่งชาติ ส่วนปัจจัยพื้นฐานและปัจจัยเกี่ยวกับความสามารถในการชำระหนี้กับการค้างชำระค่าเช่า ณ ระดับนัยสำคัญ 0.5 ที่ไม่มีความสัมพันธ์กับการค้างชำระค่าเช่าของผู้เช่าสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ในเขตบางคอแหลม คือ อาชีพ ซึ่งไม่สอดคล้องกับการศึกษาของ วรณลักษณ์ ธนธรรมทิต ที่ศึกษาเรื่อง “ปัจจัยที่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ราชพัสดุ : ศึกษาเฉพาะจังหวัดปทุมธานี” ที่พบว่า อาชีพ มีความสัมพันธ์ต่อการชำระค่าเช่าที่ราชพัสดุ

ในด้านการวิเคราะห์เพื่อหาความสัมพันธ์ระหว่าง ปัจจัยเกี่ยวข้ององค์ประกอบการเช่าและปัจจัยเกี่ยวกับการจัดการบริหารหนี้ กับการค้างชำระค่าเช่า ณ ระดับนัยสำคัญ 0.5 พบว่า ปัจจัยเกี่ยวข้ององค์ประกอบการเช่าและปัจจัยเกี่ยวกับการจัดการบริหารหนี้ ที่มีความสัมพันธ์กับการค้างชำระค่าเช่าของผู้เช่าสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ในเขตบางคอแหลม ได้แก่ อัตราค่าเช่า และการประนอมหนี้ค่าเช่า คือแนวโน้มจำนวนงวดที่ค้างจะมากขึ้นเมื่ออัตราค่าเช่าอยู่ในระดับที่สูง หรือกลุ่มผู้เช่ามีเคยผ่อนผันกับสำนักงานทรัพย์สินฯ มีแนวโน้มจะค้างชำระค่าเช่าลดลง ส่วนในด้านปัจจัยเกี่ยวข้ององค์ประกอบการเช่าและปัจจัยเกี่ยวกับการจัดการบริหารหนี้ ที่ไม่มีความสัมพันธ์กับการค้างชำระค่าเช่าของผู้เช่าสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ในเขตบางคอแหลม ได้แก่ วิธีการชำระค่าเช่า ระยะเวลาการอยู่อาศัย วิธีการเร่งรัดหนี้สิน และการออกไปพบปะพูดคุยกับผู้เช่า ซึ่งสอดคล้องกับการศึกษาของ ภรพณา พูลนาค เรื่อง "การค้างหนี้ค่าเช่าของผู้เช่าในโครงการการเคหะแห่งชาติ" ที่พบว่า วิธีการติดตามหนี้ ไม่มีความสัมพันธ์กับการค้างหนี้ค่าเช่าของผู้เช่าในโครงการการเคหะแห่งชาติ และการศึกษาของวรรณลักษณ์ ธนธรรมทิศ ที่ศึกษาเรื่อง "ปัจจัยที่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ราชพัสดุ: ศึกษาเฉพาะจังหวัดปทุมธานี" ที่พบว่า ระยะเวลาการอยู่อาศัย ไม่มีความสัมพันธ์กับการค้างหนี้ค่าเช่าของผู้เช่าในโครงการการเคหะแห่งชาติ

จากการศึกษา การจัดการบริหารหนี้ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์จากผู้บริหารที่เกี่ยวข้อง พบว่าปัจจัยที่ส่งผลต่อการค้างชำระค่าเช่าของผู้เช่าสำนักงานทรัพย์สินฯ นั้น มาจากปัจจัยด้านผู้เช่า ได้แก่ ไม่มีรายได้ รายได้ไม่พอรายจ่าย และไม่ยอมชำระถึงแม้จะสามารถชำระได้ ส่วนปัจจัยด้านองค์กร ได้แก่ การขาดประสบการณ์ของเจ้าหน้าที่ติดตามหนี้ มาตรการติดตามหนี้ที่ไม่รุนแรง ซึ่งปัจจัยบางตัวก็เป็นไปตามที่ได้วิเคราะห์ไว้และบางตัวก็ไม่ได้นำมาวิเคราะห์ ว่าจะมีความสัมพันธ์อย่างมีนัยสำคัญหรือไม่

ข้อเสนอแนะจากการวิจัยครั้งนี้

จากการศึกษาครั้งนี้ มีข้อเสนอแนะที่จะเป็นประโยชน์ต่อการแก้ไขปัญหาหนี้ค้างชำระค่าเช่าของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ดังนี้

1. จากการศึกษพบว่า สถานภาพ รายได้ในครัวเรือน รายจ่ายในครัวเรือน ความเพียงพอของรายได้ อัตราค่าเช่า และการประนอมหนี้ค่าเช่า เป็นปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับการค้างชำระค่าเช่า โดยเฉพาะปัจจัยด้านความเพียงพอของรายได้ จะเห็นว่าผู้เช่าที่ค้างชำระส่วนใหญ่ คือผู้เช่าที่มีรายได้ไม่เพียงพอกับรายจ่าย ดังนั้น สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ควรจัดกิจกรรมให้ความช่วยเหลือไม่ว่าจะเป็นการหาอาชีพเสริม หรือ ลดอัตราค่าเช่าตามสภาพความเป็นจริง และอบรมการบริหารจัดการด้านการเงินให้แก่ผู้เช่า การพิจารณาคัดเลือกลูกค้าก่อนให้ทำสัญญา ควรจะมีการปรับปรุงนโยบายการคัดเลือกผู้เช่าโดยการตรวจสอบคุณสมบัติของผู้เช่าอย่างเคร่งครัดและจริงจังโดยเฉพาะเกี่ยวกับความสามารถในการชำระหนี้ เพื่อให้ได้ผู้เช่าหรือลูกค้าชั้นดี

และเมื่อได้ผู้เช่าแล้วจะต้องทำการชี้แจงในลักษณะการปฐมนิเทศ ผู้เช่าใหม่ให้เข้าใจบทบาทหน้าที่ในการปฏิบัติตามสัญญาเช่า โดยเฉพาะอย่างยิ่งเงื่อนไขเกี่ยวกับสัญญาเช่า

2. จากการศึกษาการจัดการบริหารหนี้ นั้น มาตรการในการติดตามหนี้ วิธีการติดตามหนี้ของเจ้าหน้าที่ควรจะต้องเร่งติดตามทวงหนี้ตั้งแต่ระยะแรก ๆ เพื่อเป็นการกระตุ้นให้ผู้เช่าตระหนักในการหนี้สินของตนเอง เพราะวิธีการติดตามทวงถามหนี้เมื่อผู้เช่ามีภาระหนี้มาก ผู้เช่าก็ไม่สามารถชำระหนี้ได้ ในที่สุดก็ต้องมีการผ่อนปรนชำระหนี้ทำให้ขาดความเกรงกลัวที่จะปฏิบัติตามเงื่อนไข และสัญญาอย่างเคร่งครัด และสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ มีหน้าที่ดูแล รักษา จัดประโยชน์ อย่างเป็นธรรม และให้ความช่วยเหลือแก่ผู้เช่าที่มีรายได้น้อยให้มีที่อยู่อาศัย ซึ่งทำให้ผู้เช่ามองว่า สำนักงานทรัพย์สินฯ เป็นองค์กรของรัฐ จะไม่เอาจริงเอาจังกับการค้างชำระหนี้ และการขาดเครื่องมือที่จะนำมาใช้ในการติดตามหนี้ให้มีประสิทธิภาพ ดังนั้น เจ้าหน้าที่ติดตามหนี้ต้องเพิ่มศักยภาพในการทำงานด้านการติดตามหนี้ การออกไปพบปะกับผู้เช่าให้มากขึ้น และผู้บริหารควรร่วมหารือในการกำหนดมาตรการหรือเครื่องมือใหม่ ๆ มาใช้ในการติดตามหนี้

3. ฝึกอบรมและพัฒนาศักยภาพของเจ้าหน้าที่ติดตามหนี้ของสำนักงานทรัพย์สินฯ ให้มีความรู้ มีเทคนิค ในการบริหารจัดการหนี้ที่ถูกต้องตามมาตรฐานของธนาคารหรือสถาบันการเงิน เช่น เทคนิคการบริหารหนี้ที่มีปัญหา การจัดทำประวัติผู้เช่าที่ค้างชำระบ่อย ๆ เพื่อเป็นข้อมูลในการนำมาวางแผนในการติดตามหนี้

ข้อเสนอแนะในการวิจัยครั้งต่อไป

1. การวิจัยครั้งนี้ทำการศึกษาเฉพาะผู้เช่าค้างชำระของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ในเขตบางคอแหลม เพียงเขตเดียวเท่านั้น จึงควรทำการศึกษาเกี่ยวกับปัญหาหนี้ค่าเช่าของผู้เช่าที่ค้างชำระของสำนักงานทรัพย์สินฯ ในพื้นที่อื่นหรือศึกษาในต่างจังหวัดด้วย เพื่อนำมาเปรียบเทียบกัน ซึ่งผลการวิจัยที่ได้อาจทำให้เกิดความหลากหลาย หรือแตกต่างกันได้ ซึ่งจะ เป็นประโยชน์ในการวางแผนบริหารจัดการหนี้ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ต่อไป

2. ควรศึกษาเพิ่มเติมเกี่ยวกับตัวแปรอิสระอื่น ๆ ซึ่งเป็นสาเหตุที่ทำให้เกิดปัญหาการค้างชำระหนี้ค่าเช่าของผู้เช่าสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

บรรณานุกรม

บรรณานุกรม

- ไกรสร คือประโคน. (2542). *เศรษฐศาสตร์ที่ดิน*. พิมพ์ครั้งที่ 5. กรุงเทพมหานคร: มหาวิทยาลัยรามคำแหง.
- กัลยา วาณิชย์บัญชา. (2548). *สถิติสำหรับงานวิจัย*. พิมพ์ครั้งที่ 1. กรุงเทพมหานคร: ภาควิชาสถิติ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- คำพล พัวพาณิชย์. (2535). *เศรษฐศาสตร์ที่ดินเบื้องต้น*. กรุงเทพมหานคร: คณะเศรษฐศาสตร์และบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.
- ดารณี พุทธิบูลย์. (2543). *การจัดการสินเชื่อ CREDIT MANAGEMENT (ฉบับปรับปรุง)*. กรุงเทพมหานคร: รุ่งศิลป์การพิมพ์.
- ธิดา นวมะตานนท์. (2551). *ปัจจัยที่มีผลต่อการค้างชำระค่าเช่าและความพึงพอใจของผู้เช่าสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ในกรุงเทพมหานคร*. ภาคนิพนธ์เศรษฐศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.
- ธานินทร์ ศิลป์จารุ. (2548). *การวิจัยและวิเคราะห์ข้อมูลทางสถิติด้วย SPSS: ครอบคลุมเวอร์ชัน 10-13*. กรุงเทพมหานคร: บิสนิเนสอาร์แอนด์ดี.
- ปรีดา นาคเนาหิน. (2541). *เศรษฐศาสตร์จุลภาค 1*. พิมพ์ครั้งที่ 11. กรุงเทพมหานคร: มหาวิทยาลัยรามคำแหง.
- เรวัตร ชาติวิศิษฐ์. (2536). *เทคนิคการบริหารเครดิตอย่างมีประสิทธิภาพ*. พิมพ์ครั้งที่ 3. กรุงเทพมหานคร: ธรรมนิติ.
- วันชัย ริมวิทยา. (2541). *เศรษฐศาสตร์การเมือง*. กรุงเทพมหานคร: มหาวิทยาลัยรามคำแหง.
- วันรักษ์ มิ่งมณีนาคน. (2548). *หลักเศรษฐศาสตร์จุลภาค*. พิมพ์ครั้งที่ 18 แก้ไขปรับปรุง. กรุงเทพมหานคร: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- วานิช พูลวงกาญจน์. (2530). *คัมภีร์การบริหารสินเชื่ออย่างมีประสิทธิภาพ*. นนทบุรี: จักรกาญจน์.
- สิริวรุทธิ์ เสียมภักดี. (2540). *เจาะใจแก้ไขหนี้*. พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพมหานคร.
- ภรพณา พูลนาค. (2545). *ศึกษาการค้างหนี้ค่าเช่าของผู้เช่าในโครงการการเคหะแห่งชาติ*. ภาคนิพนธ์มหาบัณฑิต สาขาการจัดการทั่วไป. สถาบันราชภัฏสวนดุสิต.
- วรรณลักษณ์ ธนธรรมทิต. (2542). *ปัจจัยที่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ราชพัสดุ ศึกษาเฉพาะกรณีจังหวัดปทุมธานี*. ภาคนิพนธ์มหาบัณฑิต สาขาพัฒนาสังคม สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์.
- วรสิทธิ์ โนตานนท์. (2543). *ปัจจัยที่ทำให้เกิดการค้างชำระหนี้เงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งในอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่*. สารนิพนธ์เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาเศรษฐศาสตร์. มหาวิทยาลัยเชียงใหม่.

อรุณชัย ภัทรานนท์. (2546). *การค้ำชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ ศึกษาเฉพาะกรณีจังหวัดพระนครศรีอยุธยา*. สารนิพนธ์เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาเศรษฐศาสตร์. มหาวิทยาลัยเชียงใหม่.

สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์. (2551). *กองบริหารงานลูกค้า*. กรุงเทพมหานคร.
 _____ . (2552). *มันพัฒนาบนเส้นทางแห่งความยั่งยืน*.
 กรุงเทพมหานคร: ดาวฤกษ์ คอมมูนิเคชั่นส์.

Barlowe, Raleigh. (1971). *Land Resource Economics*.

Ely, Richard T; & Wehrwein, George S. (1954). *Land Economics*. The University of Wisconsin Press.

L, Cronbach J; & Snow, R. E. (1977). *Aptitudes and instructional methods: A handbook for research on aptitude-treatment interactions*. New York: Irvington

Robinson, John. (1969). *The Economics of Imperfect Competition*. New York.

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก

- แบบสอบถามผู้เช่าที่ค้างชำระค่าเช่าของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
ในเขตบางคอแหลม กรุงเทพมหานคร
- แบบสัมภาษณ์ผู้บริหารของสำนักงานสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
ที่ดูแลการติดตามหนี้

แบบสอบถาม

**โครงการวิจัยเรื่อง ปัจจัยที่มีผลต่อการค้างชำระค่าเช่าของผู้เช่าสำนักงานทรัพย์สินส่วน
พระมหากษัตริย์ในเขตบางคอแหลม กรุงเทพมหานคร**

คำชี้แจง กรุณาใส่เครื่องหมาย / ลงในวงเล็บ ในแต่ละคำถามและกรอกข้อความลงในช่องว่าง (บางข้อ) ที่ท่านเห็นว่าตรงกับความเป็นจริงมากที่สุด

ตอนที่ 1 ข้อมูลพื้นฐานของผู้ตอบแบบสอบถาม

1. เพศ

() 1. ชาย

() 2. หญิง

2. อายุ

() 1. ต่ำกว่า 31 ปี

() 2. 31 – 40 ปี

() 3. 41-50 ปี

() 4. 51 ปีขึ้นไป

3. ระดับการศึกษา

() 1. ต่ำกว่าปริญญาตรี

() 2. ปริญญาตรี

() 3. ปริญญาโท

4. สถานภาพสมรส

() 1. โสด

() 2. สมรส

() 3. หย่าร้าง/หม้าย

5. อาชีพ

() 1. ค้าขาย/เจ้าของกิจการ

() 2. ลูกจ้างหรือพนักงานบริษัทเอกชน

() 3. ข้าราชการ/พนักงานรัฐวิสาหกิจ

() 4. อื่น ๆ โปรดระบุ.....

ตอนที่ 2 คำถามเกี่ยวกับความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ตอบแบบสอบถาม

1. รายได้ในครัวเรือนโดยรวมต่อเดือนประมาณ

- () 1. ต่ำกว่า 10,000 บาท () 2. 10,001 - 20,000 บาท
 () 3. 20,001 - 30,000 บาท () 4. 30,001 - 40,000 บาท
 () 5. 40,001 บาทขึ้นไป

2. รายจ่ายในครัวเรือนโดยรวมต่อเดือนประมาณ

- () 1. ต่ำกว่า 10,000 บาท () 2. 10,001 - 20,000 บาท
 () 3. 20,001 - 30,000 บาท () 4. 30,001 - 40,000 บาท
 () 5. 40,001 บาทขึ้นไป

3. โดยปกติแล้วรายได้ในครัวเรือนของท่านเพียงพอกับค่าใช้จ่ายหรือไม่

- () 1. เพียงพอและเหลือเก็บพอสมควร
 () 2. เพียงพอแต่ไม่เหลือเก็บ
 () 3. ไม่พอใช้แต่ไม่กู้ยืมใคร (มีเท่าไรใช้เท่านั้น)
 () 4. ไม่พอใช้และกู้ยืมจากแหล่งอื่น

4. โดยปกติท่านค้างชำระค่าเช่าประมาณกี่เดือน

- () 1. 3 – 6 เดือน
 () 2. 7 เดือนขึ้นไป

5. ท่านค้างชำระค่าเช่าเนื่องจากสาเหตุใด

- () 1. ไม่มีรายได้เนื่องจากว่างงาน
 () 2. รายได้ที่มีไม่เพียงพอกับรายจ่าย
 () 3. อื่น ๆ (โปรดระบุ).....

ตอนที่ 3 คำถามเกี่ยวกับองค์ประกอบกรเข้าของผู้ตอบแบบสอบถาม

1. ปัจจุบันอัตราค่าเช่าของท่านเดือนละเท่าไร

☐ 1. 100 – 500 บาท	☐ 2. 501 – 1,000 บาท
☐ 3. 1,001 – 2,000 บาท	☐ 4. 2,001 ขึ้นไป

2. ท่านคิดว่าอัตราค่าเช่าในปัจจุบันมีความเหมาะสมเพียงใด

☐ 1. เหมาะสมดีแล้ว	☐ 2. ไม่เหมาะสม เพราะ.....
☐ 3. ไม่มีความเห็น	

3. ปกติท่านชำระค่าเช่าด้วยวิธีใด

☐ 1. มาชำระเองที่สำนักงานทรัพย์สินฯ	☐ 2. นำใบแจ้งหนี้ไปชำระที่ เคาน์เตอร์เซอร์วิสหรือธนาคารไทยพาณิชย์
☐ 3. หักผ่านบัญชีธนาคาร	

4. ท่านคิดว่าวิธีการชำระค่าเช่าในปัจจุบันมีความเหมาะสมหรือไม่

☐ 1. เหมาะสมดีแล้ว	☐ 2. ไม่เหมาะสม เนื่องจาก.....
☐ 3. อื่น ๆ ระบุ.....	

5. ระยะเวลาในการอยู่อาศัยในปัจจุบันเป็นเวลานานเท่าไร

☐ 1. 1 – 3 ปี	☐ 2. 4 – 6 ปี
☐ 3. 7 – 10 ปี	☐ 4. 10 ปีขึ้นไป

ตอนที่ 4 คำถามเกี่ยวกับการบริหารจัดการหนี้ของผู้ตอบแบบสอบถาม

1. สำนักงานเคยชี้แจงเกี่ยวกับเงื่อนไข และหน้าที่ของผู้เช่าในการอยู่อาศัยและการชำระค่าเช่ากับท่านบ้างหรือไม่

☐ 1. เคย	☐ 2. ไม่เคย
☐ 3. อื่น ๆ (โปรดระบุ).....	

2. เจ้าหน้าที่สำนักงานทรัพย์สินฯ ได้ติดต่อกับท่านเรื่องการค้างชำระค่าเช่าโดยวิธีใด
 - () 1. แจ้งเป็นวาจาโดยการโทรศัพท์
 - () 2. แจ้งเป็นหนังสือเตือน
 - () 3. เจ้าหน้าที่มาเตือนด้วยตัวเอง
 - () 4. มีทั้งหนังสือและเจ้าหน้าที่มาเตือนด้วยตัวเอง

3. เจ้าหน้าที่สำนักงานทรัพย์สินฯ เคยมาพบปะพูดคุย หรือมาเยี่ยมเยียนและชี้แจง เกี่ยวกับการค้างชำระค่าเช่า กับท่านบ้างหรือไม่
 - () 1. เคย
 - () 2. ไม่เคย

4. ท่านเคยได้รับเอกสารหรือหนังสือ เกี่ยวกับการแจ้งหนี้ เร่งรัดติดตามหนี้สินจาก สำนักงานทรัพย์สินฯ บ้างหรือไม่
 - () 1. ไม่เคย
 - () 2. เคย ประมาณเดือนละ 1 ครั้ง เจ้าหน้าที่แจ้งยอดหนี้ให้ทราบ
 - () 3. เคย ประมาณ 3 เดือนครั้ง
 - () 4. อื่น ๆ (โปรดระบุ).....

5. เมื่อท่านมีปัญหาเกี่ยวกับการค้างชำระเงินค่าเช่า ท่านทราบหรือไม่ว่าท่านจะต้องปฏิบัติอย่างไร
 - () 1. ไม่ทราบ เพราะไม่เคยได้รับการชี้แจงจากเจ้าหน้าที่สำนักงานทรัพย์สินฯ
 - () 2. ทราบจะต้องมาชำระค่าเช่าค้างที่สำนักงานทรัพย์สินฯ หรือขอผ่อนผันหนี้

6. ตามสัญญาเช่าท่านต้องชำระค่าเช่าอย่างไร
 - () 1. ไม่ทราบ
 - () 2. ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 5 ของทุกเดือน

7. ท่านเคยทำสัญญาประนีประนอมกับสำนักงานทรัพย์สินฯ
 - () 1. ไม่เคย
 - () 2. เคย

8. ข้อเสนอแนะและความคิดเห็นอื่น ๆ

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้

แบบสัมภาษณ์

โครงการวิจัยเรื่อง ปัจจัยที่ส่งผลต่อการค้างชำระค่าเช่าของผู้เช่าสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ในเขตบางคอแหลม กรุงเทพมหานคร

ผู้สัมภาษณ์.....

ผู้ถูกสัมภาษณ์

.....

ตำแหน่งผู้ถูกสัมภาษณ์

.....

1. สาเหตุหลัก ๆ ที่ทำให้เกิดการค้างชำระหนี้ค่าเช่ามีอะไรบ้าง

.....

.....

.....

.....

.....

2. วิธีที่ใช้ในติดตามหนี้ค้างชำระมีอะไรบ้าง

.....

.....

.....

.....

.....

3. วิธีที่นิยมใช้ในการติดตามหนี้มีอะไรบ้าง

.....

.....

.....

.....

.....

4. เจ้าหน้าที่ติดตามหนี้สินมีการปฏิบัติงานอย่างไรบ้าง

.....

.....

.....

.....

.....

5. องค์กรมีกลยุทธ์อย่างไรในการบริหารจัดการหนี้เพื่อกระตุ้นผู้เช่าให้ชำระค่าเช่าตรงตามกำหนดเวลา

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

6. ปัญหาและอุปสรรคในการติดตามทางหนี้ค้างชำระมีอะไรบ้าง

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

7. ข้อเสนอแนะ

.....

.....

.....

.....

.....

.....

แบบสัมภาษณ์

โครงการวิจัยเรื่อง ปัจจัยที่มีผลต่อการค้างชำระค่าเช่าของผู้เช่าสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ในเขตบางคอแหลม กรุงเทพมหานคร

ผู้สัมภาษณ์.....

ผู้ถูกสัมภาษณ์

.....

ตำแหน่งผู้ถูกสัมภาษณ์

.....

1. สาเหตุหลัก ๆ ที่ทำให้เกิดการค้างชำระหนี้ค่าเช่ามีอะไรบ้าง

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

2. เงื่อนไขของการผ่อนผันการชำระหนี้ของผู้เช่ามีอะไรบ้าง

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

3. การดำเนินการเจรจาต่อรองให้ผู้เช่าที่ขอผ่อนผันให้มึงวระยะเวลาที่สั้นมีอะไรบ้าง

.....

.....

.....

.....

.....

.....

4. หากผู้เช่าไม่ยอมชำระตรงตามงวดสัญญาประนีประนอมจะมีวิธีการอย่างไร

.....

.....

.....

.....

.....

5. เจ้าหน้าที่ติดตามหนี้สินมีการปฏิบัติงานอย่างไรบ้าง

.....

.....

.....

.....

.....

6. ปัญหาและอุปสรรคในการติดตามทวงหนี้ค้างชำระมีอะไรบ้าง

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

7. ข้อเสนอแนะ

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

แบบสัมภาษณ์

โครงการวิจัยเรื่อง ปัจจัยที่มีผลต่อการค้างชำระค่าเช่าของผู้เช่าสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ในเขตบางคอแหลม กรุงเทพมหานคร

ผู้สัมภาษณ์.....

ผู้ถูกสัมภาษณ์

.....

ตำแหน่งผู้ถูกสัมภาษณ์

.....

1. สาเหตุหลัก ๆ ที่ทำให้เกิดการค้างชำระหนี้ค่าเช่ามีอะไรบ้าง

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

2. มีวิธีดำเนินการกับผู้เช่าที่ค้างชำระค่าเช่าเป็นเวลานานอย่างไร

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

3. หากผู้เช่าไม่มาดำเนินการชำระค่าเช่าตามที่ได้ทวงถามแต่แรกกองกฎหมายจะมีวิธีการอย่างไร

.....

.....

.....

.....

.....

4. มีกลยุทธ์อย่างไรในการจัดการกับผู้เช่าที่ไม่ยอมปฏิบัติตามข้อกำหนด

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

5. เจ้าหน้าที่ติดตามหนี้สินมีการปฏิบัติงานอย่างไรบ้าง

.....

.....

.....

.....

.....

.....

6. ปัญหาและอุปสรรคในการติดตามทวงหนี้ค้างชำระมีอะไรบ้าง

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

7. ข้อเสนอแนะ

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ภาคผนวก ข

ตารางสำเร็จรูปคำนวณหาขนาดของกลุ่มตัวอย่างของ R.V.Kregcie และ D.W.Morgan

ตารางสำเร็จรูปคำนวณหาขนาดของกลุ่มตัวอย่างของ R.V.Kregcie และ D.W.Morgan

ตาราง 21 แสดงขนาดของกลุ่มตัวอย่างตามจำนวนประชากรระดับต่าง ๆ

จำนวน ประชากร	จำนวน กลุ่มตัวอย่าง	จำนวน ประชากร	จำนวน กลุ่มตัวอย่าง	จำนวน ประชากร	จำนวน กลุ่มตัวอย่าง
10	10	220	140	1200	291
15	14	230	144	1300	297
20	19	240	148	1400	302
25	24	250	152	1500	306
30	28	260	155	1600	310
35	32	270	159	1700	313
40	36	280	162	1800	317
45	40	290	165	1900	320
50	44	300	169	2000	322
55	48	320	175	2200	327
60	52	340	181	2400	331
65	56	360	186	2600	335
70	59	380	191	2800	338
75	63	400	196	3000	341
80	66	420	201	3500	346
85	70	440	205	4000	351
90	73	460	210	4500	354
95	76	480	214	5000	357
100	80	500	217	6000	361
110	86	550	226	7000	364
120	92	600	234	8000	367
130	97	650	242	9000	368
140	103	700	248	10000	370
150	108	750	254	15000	375
160	113	800	260	20000	377
170	118	850	265	30000	379
180	123	900	269	40000	380
190	127	950	274	50000	381
200	132	1000	278	75000	382
210	136	1100	285	100000	384

ประวัติย่อผู้ทำสารนิพนธ์

ประวัติย่อผู้ทำสารนิพนธ์

ชื่อ ชื่อสกุล	นางสาวภัทรพรรณ สุขโภชน์
วันเดือนปีเกิด	25 มิถุนายน 2522
สถานที่เกิด	จังหวัดนครสวรรค์
สถานที่อยู่ปัจจุบัน	318 ถนนสุขุขทัย แขวงดุสิต เขตดุสิต กรุงเทพฯ 10300
ตำแหน่งงานปัจจุบัน	เจ้าหน้าที่บริการลูกค้า
สถานที่ทำงานปัจจุบัน	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ 173 ถนนนครราชสีมา แขวงดุสิต เขตดุสิต กรุงเทพฯ 10300
ประวัติการศึกษา	
พ.ศ. 2544	บริหารธุรกิจบัณฑิต (การบัญชี) จาก มหาวิทยาลัยรามคำแหง
พ.ศ. 2552	เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์การ พัฒนามนุษย์ จาก มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ