



**សាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និង
វិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច**

សារណាបញ្ចប់ការសិក្សា

**ការវិភាគឥណទានគេហដ្ឋានរបស់ធនាគារ
ពាណិជ្ជកោស្ត្រប្រទេសកម្ពុជា**

ស្រាវជ្រាវពីថ្ងៃទី១៦ ខែមីនា ឆ្នាំ២០២០ ដល់ថ្ងៃទី១៥ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០២០

តាក់តែងឡើងដោយ

និស្សិតឈ្មោះ: **ទិត្យ លីង័ង**
ឈឹម បូលីន

សាស្ត្រាចារ្យណែនាំ

លោកស្រី **ឡុង ម៉ាមីឌី**

ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ ធនាគារ និងហិរញ្ញវត្ថុ
ជំនាន់ទី ១៣

ឆ្នាំចូលសិក្សា ២០១៦
ឆ្នាំសរសេរសារណា ២០២០

សេចក្តីថ្លែងអំណរគុណ

យើងខ្ញុំ **ឈឹម បូលីន** និង **ទិត្យ លីឯង** ជានិស្សិតផ្នែកធនាគារ និង ហិរញ្ញវត្ថុ ឆ្នាំទី៤ ជំនាន់ទី ១៣ ក្រុមB4C4 នៃសាកលវិទ្យាល័យ ភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និង វិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ចក្នុងឆ្នាំសិក្សា ២០១៩-២០២០។

សូមថ្លែងអំណរគុណយ៉ាងជ្រាលជ្រៅ និងក្តីគោរពយ៉ាងខ្ពង់ខ្ពស់ ចំពោះ **លោកឪពុក អ្នកម្តាយ** ដែលបានផ្តល់កំណើត រួមទាំងការចិញ្ចឹមបីបាច់ថែរក្សាដោយក្តីស្រឡាញ់តាំងពីតូចដល់ធំ ព្រមទាំងផ្តល់ ដំបូន្មានល្អៗជាការអប់រំ ក៏ដូចជា ការផ្គត់ផ្គង់ទំនុកបំរុងគ្រប់សព្វបែបយ៉ាងដើម្បី ឲ្យកូនទទួលបានចំនេះដឹង ល្អៗដែលជាកត្តា ធ្វើឲ្យយើងខ្ញុំអាចក្លាយជា កូនល្អ និស្សិតល្អ និង ពលរដ្ឋល្អនៅក្នុងសង្គមផងដែរ។ លើសពី នេះទៀត យើងខ្ញុំក៏សូមសម្តែងការជឿជាក់ចំពោះ **ជីដូនជីតា បងប្អូន មាមីង និងសាច់ញាតិ ទាំងអស់** ដែលតែងតែជម្រុញ ផ្តល់ជំនួយលំអិតចិត្តដល់យើងខ្ញុំ រហូតមកដល់ចំណុចសព្វថ្ងៃនេះ ។

ក្នុងឱកាសដ៏ល្អប្រពៃថ្ងៃថ្នានេះផងដែរ ចំពោះការទទួលបានជោគជ័យក្នុងការសម្រេច បាននៅស្នាក់នៅ នៃការសរសេរសារណាបញ្ចប់ការសិក្សានេះ យើងខ្ញុំសូមថ្លែងអំណរគុណយ៉ាងក្រៃលែង ជូនចំពោះ

ឯកឧត្តមសាកលវិទ្យាធិការ សាកលវិទ្យាធិការង ព្រីឌូបុរស ព្រីឌូបុរសង លោកគ្រូ និងអ្នកគ្រូសាស្ត្រាចារ្យ ព្រមទាំងបុគ្គលិកទាំងអស់ នៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទ នីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច ដែលបានចំណាយពេល វេលា និងកម្លាំងកាយចិត្ត ក្នុងការ បង្ហាត់បង្រៀន ណែនាំនិងចែករំលែកចំណេះដឹងថ្មីៗ និង ល្អៗ ដល់យើងខ្ញុំកន្លងមក។

សូមអរគុណជាពិសេសដល់អ្នកគ្រូ សាស្ត្រាចារ្យ **ឡុង ម៉ាមីឌី** (សាស្ត្រាចារ្យណែនាំ) ដែលបាន ខិតខំ ក្នុងការបង្ហាត់បង្ហាញផ្លូវ និងបានជួយកែតម្រូវចំនុចខ្វះខាត ព្រមទាំងផ្តល់ការលើកទឹកចិត្ត កម្លាំងចិត្ត ដែលធ្វើឲ្យយើងខ្ញុំទាំងពីរនាក់ សម្រេចបាននៅសម្ព័ន្ធទិស្សនៈនេះ ប្រកបដោយ ក្បួនខ្នាតល្អត្រឹមត្រូវ ដែល បានកំណត់។

ជាចុងក្រោយ យើងខ្ញុំទាំងពីរ សូមជូនពរ និង ប្រសិទ្ធិពរជ័យ ជូនដល់លោក អ្នកមានគុណ ទាំងពីរ ឯកឧត្តមសាកលវិទ្យាធិការ លោកសាស្ត្រាចារ្យ និង លោកស្រីសាស្ត្រាចារ្យ លោក លោកស្រី អ្នកនាង កញ្ញា ដែលបានបម្រើការងារ នៅក្នុងសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និង វិទ្យាសាស្ត្រ សេដ្ឋកិច្ច ទាំងអស់ឲ្យ ទទួលបាននៅ សុខភាពល្អ សំណាងល្អ និង ជោគជ័យគ្រប់ការកិច្ច ការងារទាំងឡាយ។

អារម្ភកថា

សេដ្ឋកិច្ចជាវិស័យមួយដែលដើរតួយ៉ាងសំខាន់ សំរាប់ប្រទេសនីមួយៗចំពោះការអភិវឌ្ឍន៍ប្រទេសឲ្យ ទទួលបានភាពរីកចម្រើន ។ ដោយឡែក នៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជាយើងវិញ យើងសង្កេតឃើញថាវិស័យធនាគារ ជា វិស័យមួយដែលបានរីកដុះដាលយ៉ាងឆាប់រហ័សស្ទើរតែមិនគួរឲ្យជឿ ដែលប្រៀបដូចជាផ្នែកមួយយ៉ាង សំខាន់សំរាប់សេដ្ឋកិច្ចជាតិ នៅក្នុងនោះធនាគារក៏បានបង្កើត និងបម្រើនៅសេវាកម្មជាច្រើន ជូនដល់ អតិថិជនរបស់ខ្លួន ដូចជា សេវាឥណទាន សេវាសន្សំ សេវាបញ្ញើ សេវាទូទាត់។ល។ សំរាប់នាពេល បច្ចុប្បន្ននេះ។

ដូចនេះហើយ ទើបយើងខ្ញុំបានលើកយកប្រធានបទ “ការវិភាគលើឥណទានគេហដ្ឋានរបស់ធនាគារ ពាណិជ្ជក្នុងប្រទេសកម្ពុជា” ដើម្បីធ្វើការចែករំលែកជាចំណេះដឹង និងផ្តល់ជាភាពងាយស្រួលដល់អ្នកដែល មានបំណងចង់ធ្វើការទទួលយក ឥណទានគេហដ្ឋានពីធនាគារណាមួយមកប្រើប្រាស់។ ដែលការសិក្សានេះ ផងដែលនឹងអាចផ្តល់ជាទិន្នន័យ ស្វែងយល់ អំពីការប្រែប្រួលនៃតម្រូវការឥណទានគេហដ្ឋាន ពីមួយឆ្នាំ ទៅ មួយឆ្នាំ ជាមួយនឹងអត្រាប្រាក់ ទំហំឥណទាន និងវិធីសាស្ត្រ ក្នុងការសងត្រឡប់ ផ្សេងៗគ្នារវាងធនាគារ ពាណិជ្ជធំៗ ទាំង៤ ដែលបានលើកយកមកធ្វើជាការស្រាវជ្រាវ ។

យ៉ាងណាមិញ អត្ថបទសិក្សាស្រាវជ្រាវមួយនេះ អាចនឹងផ្តល់ជាចំណេះដឹងមួយចំនួនទាក់ទងទៅនឹង ទិដ្ឋភាពទូទៅនៃការធ្វើសេចក្តីសម្រេចចិត្ត មុននឹងធ្វើការជ្រើសរើសប្រើប្រាស់សេវាកម្មឥណទានណាមួយ របស់ធនាគារពាណិជ្ជ ជាពិសេសគឺឥណទានគេហដ្ឋានដែលមានទំហំទឹកប្រាក់ធំ និងត្រូវធ្វើការសិក្សា ពិចារណា ប្រៀបធៀប ថ្លឹងថ្លែងមើលពីផលវិបាក ក៏ដូចជា ផលប្រយោជន៍មុននឹងធ្វើការស្នើសុំប្រើប្រាស់ ឥណទានពីធនាគារ។

ជាចុងបញ្ចប់យើងខ្ញុំទាំងពីរនាក់ សង្ឃឹមយ៉ាងមុតមាំថាការសរសេរសារណាលើប្រធានបទខាងលើ នឹងអាចក្លាយជាជំនួយមួយផ្នែកធំផងដែរ ដល់ការសិក្សាស្វែងយល់សំរាប់និស្សិតជំនាន់ក្រោយៗព្រមទាំងអ្នក ដែលកំពុងត្រូវការឥណទានគេហដ្ឋានយកទៅប្រើប្រាស់។

យើងខ្ញុំរីករាយ និងទទួលស្វាគមន៍នូវរាល់មតិវិចារៈគន់ដើម្បីស្ថាបនាពីសំណាក់អ្នកទាំងអស់គ្នាដើម្បីធ្វើ ការកែសម្រួលអោយកាន់តែមានភាពល្អប្រសើរជាងមុន ដើម្បីជាបទពិសោធន៍សម្រាប់ការសិក្សាស្រាវជ្រាវ និងរៀបរៀងក្រោយៗទៀត។

មាតិកា

បញ្ជីអក្សរកាត់	iv
បញ្ជីតារាង	iv
បញ្ជីក្រាហ្វិក.....	iv

សេចក្តីផ្តើម

១. លំនាំបញ្ជាក់នៃការស្រាវជ្រាវ	១
២. ចំណេញបញ្ជាក់ក្នុងការស្រាវជ្រាវ	២
៣. គោលបំណងនៃការស្រាវជ្រាវ.....	២
៤. ទំហំ និង ដែនកំណត់នៃការស្រាវជ្រាវ	៣
៥. សារៈសំខាន់នៃការស្រាវជ្រាវ	៤
៦. វិធីសាស្ត្រនៃការស្រាវជ្រាវ	៤
៧. រចនាសម្ព័ន្ធនៃការស្រាវជ្រាវ	៦

ជំពូកទី១

ការរំលឹកទ្រឹស្តី

១.១ និយមន័យ ឥណទាន	៨
១.១.១ និយមន័យ ធនាគារពាណិជ្ជ	៨
១.២ ប្រភេទឥណទានរបស់ធនាគារពាណិជ្ជ	៩
១.២.១ ការចាត់ថ្នាក់ក្រុម ឥណទាន	៩
១.៣ មុខងារ និងតួនាទី របស់ឥណទាន	១០
១.៤ ប្រតិបត្តិការឥណទាន និងសមាសភាគនៃដំណើរការឥណទាន	១២
១.៥ គោលការណ៍នៃការផ្តល់ឥណទានរបស់បណ្តាធនាគារពាណិជ្ជ	១៤
១.៥.១ គោលដៅនៃការគ្រប់គ្រងឥណទាន	១៤
១.៥.២ វិធីសាស្ត្រក្នុងការផ្តល់ឥណទាន	១៥
១.៥.៣ នីតិវិធីនៅក្នុងការផ្តល់ឥណទាន	១៧
១.៥.៤ វិធីសាស្ត្រក្នុងការវិភាគឥណទាន	១៧

១.៦ ការគ្រប់គ្រងហានិភ័យឥណទាន	១៩
១.៦.១ និយមន័យហានិភ័យឥណទាន	១៩
១.៦.២ កត្តាដែលបណ្តាលអោយមានហានិភ័យឥណទាន	១៩
១.៦.៣ ផលប៉ះពាល់ដែលបណ្តាលមកពីហានិភ័យឥណទាន	២១
១.៦.៤ ការបញ្ចៀសហានិភ័យឥណទាន	២១
១.៦.៥ វិធីសាស្ត្រក្នុងការកាត់បន្ថយហានិភ័យឥណទាន	២២
១.៦.៦ នីតិវិធី និងដំណោះស្រាយ ក្នុងឥណទានដែលមានបញ្ហា.....	២២

ជំពូកទី ២

ហិរញ្ញប្បទានលើវិស័យអចលនទ្រព្យ និងគេហដ្ឋាននៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា

២.១ ប្រព័ន្ធព័ត៌មានរបស់ ធនាគារពាណិជ្ជនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា.....	២៣
២.២ ទិដ្ឋភាពទូទៅរបស់វិស័យអចលនទ្រព្យនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា	២៣
២.៣ ការវិនិយោគក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យនៅកម្ពុជា.....	២៤
២.៣.១ ការវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យនៅកម្ពុជា.....	២៦
២.៣.២ ការផ្តល់ហិរញ្ញប្បទាន លើវិស័យអចលនទ្រព្យ.....	២៧
២.៤ ការវិភាគទិន្នន័យនៃការកើនឡើងលើវិស័យ ឥណទានគេហដ្ឋាន ពីឆ្នាំ២០១៥ - ២០១៩	២៨

ជំពូកទី៣

ការវិភាគទៅលើដំណើរការនៃឥណទានគេហដ្ឋានរបស់ធនាគារពាណិជ្ជនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា

៣.១ និយមន័យឥណទានគេហដ្ឋាន.....	៣០
៣.២ នីតិវិធីនៅក្នុងការផ្តល់ឥណទានគេហដ្ឋាន របស់ធនាគារពាណិជ្ជ.....	៣០
៣.២.១ ទីផ្សារគោលដៅ និងអតិថិជនគោលដៅសម្រាប់ការផ្តល់ឥណទានគេហដ្ឋាន	៣១
៣.២.២ លក្ខខណ្ឌតម្រូវ មុននឹងទទួលបានឥណទានគេហដ្ឋាន.....	៣១
៣.៣ ការវាយតម្លៃ លើការផ្តល់ឥណទានគេហដ្ឋាន.....	៣២
៣.៤ ប្រភេទរូបិយវត្ថុ ទំហំឥណទាន រយៈពេលផ្តល់ឥណទាន និងអត្រាការប្រាក់	៣២
៣.៥ ការទូទាត់ និងវិធីសាស្ត្រក្នុងការសងត្រឡប់មកវិញរបស់ឥណទានគេហដ្ឋាន	៣៤

៣.៦ លក្ខខណ្ឌក្នុងការផាកពិន័យ	៣៥
៣.៦.១ ការសងត្រឡប់យឹតយ៉ាវ.....	៣៥
៣.៦.២ ប្រាក់ពិន័យបង់ផ្តាច់មានការកំណត់.....	៣៦
៣.៧ អត្ថប្រយោជន៍ក្នុងការទទួលបាន និងផ្តល់របស់ឥណទានគេហដ្ឋាន	៣៨
៣.៨បញ្ហាប្រឈមរបស់ឥណទានគេហដ្ឋាន	៣៩

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន និងការផ្តល់អនុសាសន៍

១. សេចក្តីសន្និដ្ឋាន	៤០
២. ការផ្តល់អនុសាសន៍	៤១

ឯកសារយោង

ឧបសម្ព័ន្ធ

បញ្ជីអក្សរកាត់

ITRS: International Transaction Report System

PPI: Property Price Index

FDI: Foreign Direct Investment

HTD: Hard Title Deed

STD: Soft Title Deed

LTV: Loan To Value

បញ្ជីតារាង

តារាងទី១: ការវិនិយោគក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យក្នុងប្រទេសកម្ពុជា	២៥
តារាងទី២: ប្រភេទទំហំឥណទាន អត្រាការប្រាក់ និងរយៈពេលនៃឥណទានគេហដ្ឋាន	៣៣
តារាងទី៣: តារាងការបង់ប្រាក់ជាប្រភេទ ដើមថេរ (Principle Payment)	៣៧
តារាងទី៤ : តារាងការបង់ប្រាក់ជាប្រភេទ ការបង់ថេរ (Amortize Payment)	៣៨

បញ្ជីតារាង

រូបភាពទី១: ចំណែកទីផ្សារឥណទាន ទៅលើវិស័យអចលនទ្រព្យរបស់គ្រឹះស្ថានធនាគារ និង ហិរញ្ញវត្ថុ	២៤
រូបភាពទី២: លំហូរចូលនៃការវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យនៅកម្ពុជា	២៧
រូបភាពទី៣: ឥណទានលើវិស័យអចលនទ្រព្យ	២៨

សេចក្តីផ្តើម

១. លំដាប់បញ្ជីនៃការស្រាវជ្រាវ

ប្រទេសកម្ពុជា បន្ទាប់ពីទទួលបានសន្តិភាព ខាងផ្នែកសន្តិសុខសង្គមរួចមក យើងសង្កេតឃើញថា ប្រទេសកម្ពុជានាពេលបច្ចុប្បន្ននេះ កំពុងមានសន្ទុះខ្លាំងទាក់ទង និងវិស័យធនាគារហើយ វិស័យនេះគឺជា វិស័យមួយដែលបានធ្វើការបោះជំហានយ៉ាងលឿននៅក្នុង ទីផ្សារសេដ្ឋកិច្ចប្រទេសកម្ពុជាដែលកំពុងទទួល បានការចាប់អារម្មណ៍ខ្លាំងនិងមាន អតិថិជនជាច្រើន ដែលបានធ្វើការប្រើប្រាស់ទៅតាមគោលបំណងផ្សេងៗ គ្នាជាច្រើន។ ហេតុផលមួយវិញទៀត ប្រទេសកម្ពុជាបានប្រកាន់យករបបសេដ្ឋកិច្ចទីផ្សារសេរី ជាហេតុធ្វើឲ្យ ប្រទេសមួយនេះ បានបើកទីផ្សារសេដ្ឋកិច្ច យ៉ាងទូលំទូលាយ ដែលអាចធ្វើឲ្យអ្នកវិនិយោគទាំងក្នុងប្រទេស និងក្រៅប្រទេស បានធ្វើការវិនិយោគលើប្រទេសនេះយ៉ាងច្រើន ដែលជាកត្តាមួយជួយឲ្យប្រជាជនកម្ពុជា ទទួលបានការងារធ្វើ អាចបង្កើតប្រាក់ចំណូលនិងធ្វើឲ្យជីវភាពរបស់ពួកគេមានភាពល្អប្រសើរឡើង។

ជាមួយនិងការរីកចម្រើនលើវិស័យធនាគារពេលបច្ចុប្បន្ន ក៏មានកត្តាយ៉ាងច្រើនចូលរួមផងដែរ។ ដែលកត្តាទាំងនោះរួមមាន កត្តាផ្តល់ទំនុកចិត្តភាពជឿជាក់ កត្តាគ្រប់គ្រង ត្រួតពិនិត្យពីធនាគារកណ្តាល បូករួមនិងកត្តាតូចធំជាច្រើន ទើបអាចធ្វើឲ្យសេវាកម្មនៅតាមបណ្តាធនាគារផ្សេងៗ រួមទាំងធនាគារពាណិជ្ជ គ្រឹះស្ថានតូចធំជាច្រើន ទទួលបានការគាំទ្រយ៉ាងច្រើនកុះករ ពីអតិថិជន ដែលពួកគាត់មានតម្រូវការ ទាក់ទង ទៅនិងហិរញ្ញវត្ថុ។

ចំណុចខាងលើទាំងអស់នោះហើយ ដែលនាំឲ្យធនាគារ និងគ្រឹះស្ថានហិរញ្ញវត្ថុដទៃ បានធ្វើការបង្កើត សេវាកម្ម បន្ថែម ក្នុងគោលបំណងបង្កើនប្រតិបត្តិការរបស់ខ្លួន។ ទាក់ទងទៅនិងធនាគារពាណិជ្ជ យើងខ្ញុំកត់ សម្គាល់ឃើញថា សេវាកម្មឥណទានគេហដ្ឋានជាសេវាកម្មមួយ ដែល ទទួលបានការចាប់អារម្មណ៍ខ្លាំង ពីសំណាក់អ្នកប្រើប្រាស់ ដែលពួកគាត់សុទ្ធសឹងតែមានតម្រូវការផ្ទះសម្បែងសំរាប់គ្រួសារក៏ដូចជា ជីវិតគួរ ដែលពួកគាត់ទើបនិងបង្កើតគ្រួសារថ្មីថ្មោង ដូច្នេះផ្ទះគឺជា វត្ថុទីមួយដែលពួកគាត់គួរតែជ្រើសរើស ព្រោះជា ជម្រកសំខាន់ក្នុងការរស់នៅ។ មួយវិញទៀត ប្រភេទឥណទានមួយទៀតដែល កំពុងធ្វើឲ្យវិស័យអចលនទ្រព្យ ក្នុង ប្រទេសកម្ពុជាមានសន្ទុះខ្លាំងគឺ ឥណទានគេហដ្ឋាន។ ឥណទានប្រភេទនេះ បានជួយជម្រុញឲ្យ សាធារណៈជនជាច្រើនអាចទទួលបានផ្ទះក្នុងក្តីស្រមៃរបស់ខ្លួន។

ដោយសារហេតុផលទាំងអស់នោះហើយទើបធ្វើឲ្យ យើងខ្ញុំបានសម្រេចចិត្តជ្រើសរើសប្រធានបទមួយយកមក បកស្រាយគឺ “ការវិភាគលើឥណទានគេហដ្ឋានរបស់ធនាគារពាណិជ្ជនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា” ។

២. ចំណោមបញ្ហាភ្នំការស្រាវជ្រាវ

ក្នុងចំណោមសេវាទាំងនោះ សេវាផ្តល់ឥណទានជាសេវាមួយដែលមានការពេញនិយមនិងមានកំណើនអត្រាភាគរយខ្ពស់នៃការស្នើសុំប្រើប្រាស់សេវាឥណទាន គួរអោយកត់សម្គាល់ផងដែរ បើធ្វើការពិនិត្យមើលនៅក្នុងគេហទំព័រជាផ្លូវការរបស់ធនាគារកណ្តាលដោយបានធ្វើការចេញផ្សាយ។ យើងដឹងរួចមកហើយថា ឥណទាននៅតាមធនាគារពាណិជ្ជ ក៏ដូចជាគ្រឹះស្ថានឯកជន គឺមានច្រើនប្រភេទ ប៉ុន្តែឥណទានដែលមានការកត់សំគាល់ ពីការគាំទ្រខ្លាំង គឺឥណទានគេហដ្ឋាន ។ តែដោយមានហេតុផលមួយចំនួនខាងលើទើបធ្វើឲ្យក្រុមយើងខ្ញុំបានធ្វើការជ្រើសរើសការសរសេរសារណាអំពី “ការវិភាគពីឥណទានគេហដ្ឋានរបស់ធនាគារពាណិជ្ជនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជាដែលកំពុងមានការចាប់អារម្មណ៍ខ្លាំងនាពេលបច្ចុប្បន្ន។

- តើទីផ្សារអចលនទ្រព្យរបស់ប្រទេសកម្ពុជា មានដំណើរការដូចម្តេចពាក់ព័ន្ធជាមួយនឹងឥណទានគេហដ្ឋាន?
- តើធនាគារពាណិជ្ជនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា មាននីតិវិធីដូចម្តេចខ្លះក្នុងការផ្តល់នូវឥណទានគេហដ្ឋានជូនដល់អតិថិជន?
- តើឥណទានគេហដ្ឋាន មានការប្រែប្រួលដូចម្តេចខ្លះ ក្នុងចន្លោះឆ្នាំ២០១៥ ដល់២០១៩?
- តើឥណទានគេហដ្ឋានផ្តល់នូវអត្ថប្រយោជន៍ និងបញ្ហាប្រឈមអ្វីខ្លះ ចំពោះអតិថិជន និងធនាគារ?

៣. គោលបំណងនៃការស្រាវជ្រាវ

បន្ទាប់ពីបានធ្វើការសិក្សាមួយចំនួនមក ទើបជម្រុញឲ្យយើងខ្ញុំ មានការចាប់អារម្មណ៍ខ្លាំងជាមួយនិងទិន្នន័យមួយដែលទាក់ទងទៅនឹង ការវិភាគពីឥណទានគេហដ្ឋានរបស់ធនាគារពាណិជ្ជ នៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា ដែលជាការប្រមូលព័ត៌មាន ចំនួនតូចលេខជាក់ស្តែងពីការកើនឡើង និងការថយចុះ ភាពខុសគ្នារវាងអត្រាការប្រាក់ និងនីតិវិធីផ្សេងៗក្នុងការផ្តល់ឥណទានគេហដ្ឋាន។ដែលមានលក្ខណៈខុសៗពីគ្នា និងមានការបង្ហាញនៅក្នុងក្រាបដែលជាធាតុផ្សំក្នុងការវិភាគ។ ចំពោះការវិភាគខាងលើក៏តម្រូវឲ្យមានការវិភាគពីចំណុចទាក់ទង រួមមាន៖ ដំណើរការផ្តល់ឥណទាន លក្ខខណ្ឌក្នុងការផ្តល់ឥណទាន តម្រូវការផ្សេងៗមុននឹងទទួលបានឥណទាន។

- ✓ **គោលបំណងនៃការស្រាវជ្រាវ**
- ❖ ដើម្បីផ្តល់ជា គោលគំនិត ព័ត៌មាន ជាជំនួយក្នុងការសម្រេចចិត្តមុននឹងធ្វើការសម្រេចចិត្តស្នើសុំប្រើប្រាស់សេវាឥណទានពីធនាគារ
- ❖ អាចធ្វើការស្វែងយល់អំពី ទំហំឥណទាន ដែលធនាគារអាចផ្តល់ជូនអតិថិជន

- ❖ ដើម្បីជាជំនួយក្នុងការស្រាយចម្ងល់ដែលពាក់ព័ន្ធ និង ប្រភេទឥណទាន អត្រាការប្រាក់ រយៈពេល កម្ចី រួមទាំងលក្ខខណ្ឌផ្សេងៗ ដែលលោកអ្នកគួរតែដឹង មុនពេលទទួលយកកម្ចី
- ❖ ផ្តល់ជា ចំណេះដឹងថ្មីៗ ទាក់ទងនឹងវិស័យឥណទានគេហដ្ឋាន រួមទាំងគោលការណ៍រួមរបស់ឥណទានគេហដ្ឋាន ។
- ❖ ស្វែងយល់អំពីសេវាកម្មផ្សេងៗដែលមាននៅក្នុងធនាគារពាណិជ្ជ
- ❖ ស្វែងយល់អំពីការប្រែប្រួលនៃតម្រូវការឥណទានគេហដ្ឋាន ក្នុងកំឡុងពេលមួយឆ្នាំទៅមួយឆ្នាំ
- ❖ ធ្វើការ វិភាគ ពិនិត្យ និងបកស្រាយ និងផ្តល់អនុសាសន៍ទាក់ទងនឹងឥណទានគេហដ្ឋានរបស់ ធនាគារពាណិជ្ជ

៤. ទំហំ និងដែនកំណត់នៃការស្រាវជ្រាវ

ទំហំ និងដែនកំណត់នៃការសិក្សាស្រាវជ្រាវរបស់យើងខ្ញុំ ត្រូវបានកំណត់ដូចខាងក្រោម ៖

- ❖ ធ្វើការស្រាវជ្រាវ និងស្វែងរកព័ត៌មានតាមប្រភពទិន្នន័យផ្សេងៗគ្នា ដែលពាក់ព័ន្ធនឹងធនាគារ នៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា
- ❖ ធ្វើការសិក្សា និងប្រៀបធៀបទៅនឹង ទំហំឥណទាន ប្រភេទរូបិយវត្ថុ និង អត្រាការប្រាក់ និង រយៈពេល នៃឥណទានគេហដ្ឋាន របស់ធនាគារពាណិជ្ជ ដែលបានលើកយកមកសិក្សា។
- ❖ ស្វែងរកនូវទិន្នន័យ ដែលបានបង្ហាញពីការប្រែប្រួលនូវតម្រូវការឥណទានគេហដ្ឋាន ពីមួយឆ្នាំទៅ មួយឆ្នាំ។

មូលហេតុ ដែលយើងខ្ញុំធ្វើការកំណត់នូវទំហំ វិសាលភាព ក៏ដូចជាដែនកំណត់នៃការសិក្សាស្រាវជ្រាវ យ៉ាងដូចនេះ ពីព្រោះថានៅក្នុងពេលបច្ចុប្បន្ននេះ យើងឃើញហើយថា ធនាគារបានដើរតួនាទីយ៉ាងសំខាន់បំផុត នៅក្នុងសេដ្ឋកិច្ច ហើយក៏ជាកាតាលីករមួយក្នុងការអភិវឌ្ឍន៍សេដ្ឋកិច្ចប្រទេស តាមរយៈការវិនិយោគទាំងក្នុង ស្រុក និងវិនិយោគគិនពីក្រៅស្រុកផងដែរ។ ម្យ៉ាងវិញទៀតនេះ គឺសេវាកម្មឥណទានរបស់ធនាគារ បានដើរ តួនាទីយ៉ាងសំខាន់ ជាពិសេសនោះគឺសេវាកម្មឥណទានគេហដ្ឋាន ដែលកំពុងនឹងពេញនិយម និងមានតម្រូវការ ខ្ពស់ផងដែរ។

ជារួម វិសាលភាព ឬដែនកំណត់នៃការស្រាវជ្រាវរបស់យើងខ្ញុំ គឺផ្ដោតសំខាន់ទៅលើការធ្វើសេចក្តី សម្រេចចិត្ត វិភាគទៅលើ ទំហំឥណទាន ជាពិសេសគឺអត្រាការប្រាក់ ដែលធនាគារបានកំណត់នៅក្នុង ឥណទានគេហដ្ឋាន ផ្សេងៗគ្នា ជាពិសេសគឺសិក្សាពីខ្លួនឯងផ្ទាល់ ពីលទ្ធភាពសងបំណុល មុននឹងធ្វើការស្នើរ សុំឥណទាន គេហដ្ឋានពីធនាគារ ។

៥. សារៈសំខាន់នៃការស្រាវជ្រាវ

ក្រោយពីធ្វើការសិក្សាស្រាវជ្រាវ ទៅលើប្រធានបទការវិភាគឥណទានគេហដ្ឋានរួចមក យើងខ្ញុំបានទទួលនូវ បទពិសោធន៍ និង ចំណេះដឹងជាច្រើនទាក់ទងនឹងសេវាកម្មឥណទានរបស់ធនាគារពាណិជ្ជ ដែលចំណេះដឹង ទាំងនោះមានសារៈសំខាន់ណាស់សម្រាប់ ខ្លួនឯងផ្ទាល់ សម្រាប់ធនាគារ និងសម្រាប់សាធារណៈជន ។

❖ ចំពោះខ្លួនឯង

- យល់ដឹង ពីប្រព័ន្ធធនាគារពាណិជ្ជ សេវាកម្ម និង ប្រតិបត្តិការផ្សេងៗ នៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា
- ទទួលបានចំណេះដឹង នឹងបទពិសោធន៍នៅក្នុងវិស័យធនាគារបច្ចុប្បន្ន
- ទទួលបានចំណេះដឹងបន្ថែមអំពីបម្រែបម្រួល ទាក់ទងនឹងឥណទានគេហដ្ឋាន
- បំពេញលក្ខខណ្ឌដើម្បីបញ្ចប់ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច

❖ ចំពោះសាធារណៈជន

- ទទួលបានព័ត៌មាន ដែលពាក់ព័ន្ធនឹង សេវាកម្មឥណទានគេហដ្ឋានដែលផ្តល់ដោយធនាគារពាណិជ្ជ
- ផ្តល់ជាគំនិត យោបល់ក្នុងការសំរេចចិត្ត មុននឹងធ្វើការស្នើសុំឥណទានគេហដ្ឋានពីធនាគារណាមួយ
- បានបង្ហាញពីភាពខ្លាំង នឹងភាពខ្សោយរបស់ខ្លួនឯងផ្ទាល់ មុននឹងសំរេចចិត្តស្នើសុំឥណទាន

❖ ចំពោះសង្គម និងសេដ្ឋកិច្ច

- ជម្រុញដល់ការលើកកម្ពស់ទៅលើការសិក្សាស្រាវជ្រាវបន្ថែមជុំវិញប្រធានបទ
- ជាឯកសារខេមរភាសាទៅលើប្រធានបទសម្រាប់បំពេញតម្រូវការក្នុងសង្គម

៦. វិធីសាស្ត្រនៃការស្រាវជ្រាវ

ចំពោះទិន្នន័យដែលយើងខ្ញុំយកមកសិក្សាស្រាវជ្រាវ មាន២ ប្រភពសំខាន់ៗគឺ៖ ទិន្នន័យចម្បង និង ទិន្នន័យបន្ទាប់បន្សំ។ ដែលទិន្នន័យចម្បង (Primary Data) គឺជាទិន្នន័យទាំងឡាយដែល ទទួលបានដល់ដៃអ្នកស្រាវជ្រាវលើកដំបូងដោយខ្លួនគាត់ផ្ទាល់ (Ajayi 2017) ។

- ទិន្នន័យចម្បង (Primary Data) ដែលត្រូវបានប្រមូលពីប្រភពចម្បង មានដូចជា៖
 - ប្រើប្រាស់នូវវិធីសាស្ត្រសម្ភាស នៃគណៈកម្មការគ្រប់គ្រងឥណទាន តាមរយៈការចុះអង្កេត និងបានបង្កើតជាកម្រងសំណួរសាកសួរដោយផ្ទាល់អំពីដំណើរការនៃឥណទានគេហដ្ឋានរបស់ធនាគារពាណិជ្ជទាំង៤ ដែលបានលើកយកមកស្រាវជ្រាវ។

ចំពោះទិន្នន័យបន្ទាប់បន្សំ (Secondary Data) ដែលត្រូវបានគេស្គាល់ថា ជាវិធីសាស្ត្របន្ទាប់បន្សំនៃការប្រមូលទិន្នន័យ (Secondary Methods of Data Collection) ដែលជាទិន្នន័យប្រមូលដោយអ្នកណាម្នាក់មុន ហើយមិនមានពាក់ព័ន្ធជាមួយនឹងអត្ថបទសិក្សាស្រាវជ្រាវដែលប្រើប្រាស់ទិន្នន័យទាំងនោះ ដោយបានប្រមូលទិន្នន័យទាំងនោះក្នុងពេលវេលាមួយក្នុងអតីតកាល។ ហើយទិន្នន័យនោះត្រូវបានអ្នកសិក្សាស្រាវជ្រាវផ្សេងទៀតយកទៅប្រើប្រាស់ ក្លាយទៅជាទិន្នន័យបន្ទាប់បន្សំ។

- ទិន្នន័យបន្ទាប់បន្សំ (Secondary Data) ដែលត្រូវបានប្រមូលផ្តុំជាប្រភពបន្ទាប់បន្សំ មានដូចជា៖
 - ប្រមូលចេញពី សៀវភៅ អត្ថបទសិក្សាស្រាវជ្រាវ ករណីសិក្សាផ្សេងៗ ក្នុងទម្រង់ជាឯកសារក្រដាស និងឯកសារតាមប្រព័ន្ធអ៊ីនធឺណេត ។
 - ឯកសារផ្សេងៗដែលមាននៅក្នុងបណ្ណាល័យ ដែលពាក់ព័ន្ធទៅនឹងប្រព័ន្ធធនាគារផ្ទាល់
 - ឯកសារ របាយការណ៍កម្មសិក្សា ឬសារណាបញ្ចប់ការសិក្សារបស់សិស្សច្បងជំនាន់មុនៗ
 - ព័ត៌មានដែលបានយកពីបណ្តាញផ្សព្វផ្សាយផ្សេងៗ និងតាមរយៈប្រព័ន្ធអ៊ីនធឺណេត ឬឯកសារនានាដែលផ្សារភ្ជាប់ទៅនឹងទ្រឹស្តី និង ទិន្នន័យផ្សេងៗដែលពាក់ព័ន្ធទៅនឹងប្រធានបទរបស់ក្រុមយើងខ្ញុំ។

យ៉ាងណាមិញ នៅក្នុងការជ្រើសរើសទិន្នន័យយកមកប្រើប្រាស់នៅក្នុងអត្ថបទសិក្សាស្រាវជ្រាវនេះ គឺត្រូវបានឆ្លងកាត់ការចម្រាញ់ជាច្រើនលើក ដោយធ្វើការជ្រើសរើសតែទិន្នន័យ ឬអត្ថបទពាក់ព័ន្ធទាំងឡាយណា ដែលបានតម្លៃ ឬអាចបន្ថែមទម្ងន់នៅក្នុងការសិក្សាស្រាវជ្រាវមួយនេះប៉ុណ្ណោះ។ ម៉្យាងវិញទៀតដោយបានកំណត់នូវដែនសិក្សា ដែលចំណុចដែលត្រូវលើកយកមកសិក្សា នៅជុំវិញប្រធានបទ ៖ ការវិភាគឥណទានគេហដ្ឋាននៅក្នុងធនាគារពាណិជ្ជ ។

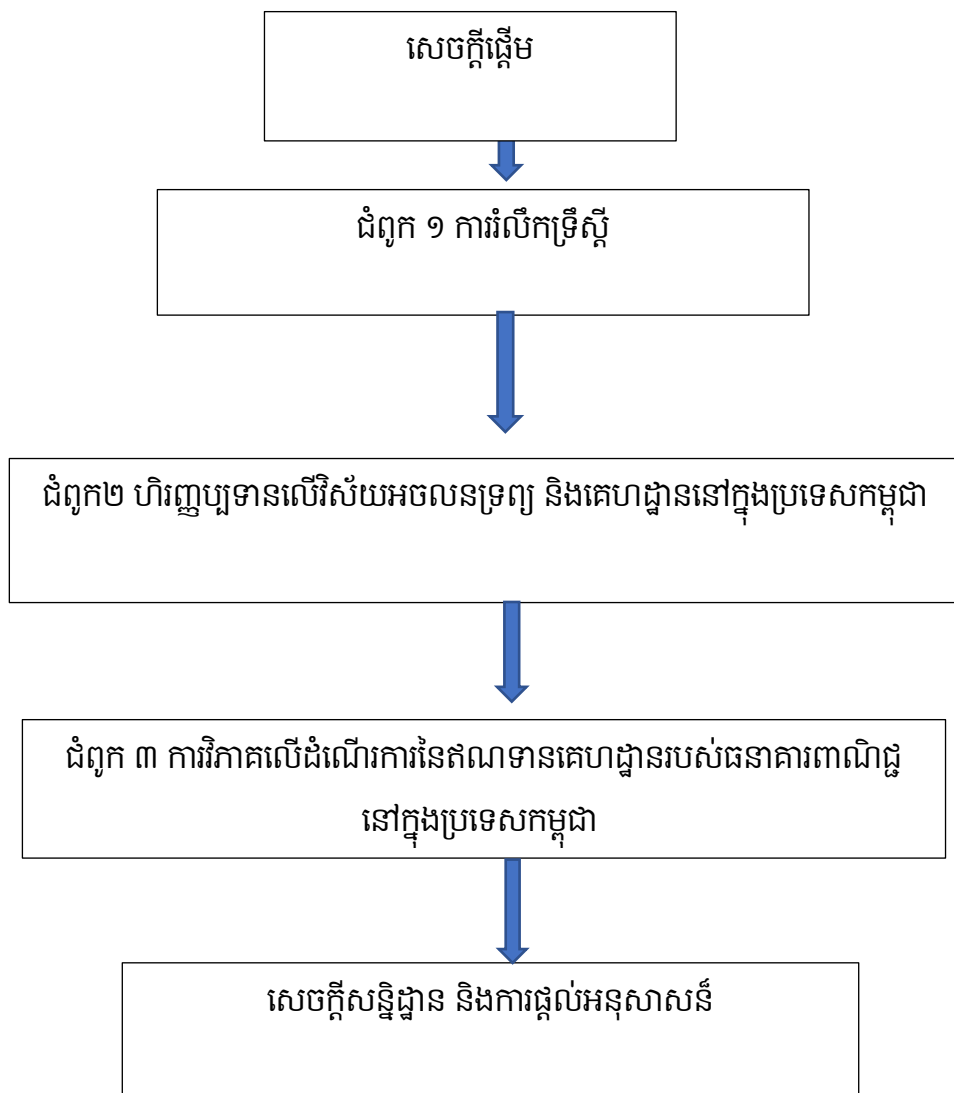
៧. រចនាសម្ព័ន្ធនៃការស្រាវជ្រាវ

ការស្រាវជ្រាវចែកចេញជា ៥ផ្នែកដូចខាងក្រោម៖

- **សេចក្តីផ្តើម៖** មានដូចជា លំនាំបញ្ហានៃការស្រាវជ្រាវ ចំណោទបញ្ហានៃការស្រាវជ្រាវ គោលបំណងនៃការស្រាវជ្រាវ ទំហំ និងដែនកំណត់នៃការស្រាវជ្រាវ វិធីសាស្ត្រនៃការស្រាវជ្រាវ សារៈសំខាន់នៃការស្រាវជ្រាវ និងរចនាសម្ព័ន្ធនៃការស្រាវជ្រាវ។
- **ជំពូកទី១៖** រំលឹកទ្រឹស្តី ដែលរួមមាន៖ ប្រភេទឥណទាន មុខងារ តួនាទី របស់ធនាគារពាណិជ្ជប្រតិបត្តិការឥណទាន និងសមាសធាតុដំណើរការឥណទាន ការគ្រប់គ្រងហានិភ័យឥណទាន និងដំណោះស្រាយក្នុងឥណទានដែលមានបញ្ហាផងដែរ ។
- **ជំពូកទី២៖** ការវិភាគទៅលើឥណទានគេហដ្ឋានរបស់ធនាគារពាណិជ្ជនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា ដែលរួមមាន ការវិនិយោគក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យនៅកម្ពុជា លំហូរចូលនៃការវិនិយោគផ្ទាល់ពីបរទេសនៃវិស័យអចលនទ្រព្យ ការវិភាគទិន្នន័យនៃការកើនឡើងលើវិស័យឥណទានគេហដ្ឋាន ពីឆ្នាំ២០១៥ ទៅដល់២០១៩។
- **ជំពូកទី៣៖** ដំណើរការលើឥណទានគេហដ្ឋានរបស់ធនាគារពាណិជ្ជ ដែលរួមមាន នីតិវិធីក្នុងការផ្តល់ឥណទានគេហដ្ឋានរបស់ធនាគារពាណិជ្ជ លក្ខខណ្ឌតម្រូវមុននឹងទទួលបានឥណទាន ការវាយតម្លៃលើការផ្តល់ឥណទានគេហដ្ឋាន ប្រភេទរូបិយវត្ថុ ទំហំឥណទាន រយៈពេលផ្តល់ឥណទាន អត្រាការប្រាក់ របស់ធនាគារពាណិជ្ជ នឹងលក្ខខណ្ឌក្នុងការដាក់ពិន័យនៃការសងត្រឡប់យឺតយ៉ាវ។

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន និងការផ្តល់អនុសាសន៍

ម៉ូដែលនៃការស្រាវជ្រាវ



ជំពូកទី១

ការវិភាគទ្រឹស្តី

១.១ និយមន័យ ឥណទាន^១

ឥណទានមានន័យថា (ឥណៈ + ទានៈ) ៖

- ឥណៈ ការជំពាក់របស់នរណាមួយ ។
- ទានៈ ការផ្តល់ ឬអោយជាវត្ថុ ទ្រព្យទៅនរណាមួយ ។

ឥណទាន ជាការផ្តល់នូវចលនទ្រព្យឬអចលទ្រព្យ ឲ្យទៅអ្នកមានតម្រូវការលើទ្រព្យទាំងនោះដោយតម្រូវអោយសងវិញតាមលក្ខខណ្ឌមួយច្បាស់លាស់ ។

- ឥណទាន គឺជាការអោយអតិថិជនខ្ចីប្រាក់ ដើម្បីបំពេញសេចក្តីត្រូវការផ្សេងៗរបស់ពួកគេ ហើយអតិថិជនមានកាតព្វកិច្ចសងត្រលប់មកវិញនូវប្រាក់ដើម, ការប្រាក់, និងបន្ទុកហិរញ្ញវត្ថុផ្សេងៗទៀត។
- ឥណទាន គឺជាមធ្យោបាយដោះដូរជាមួយនឹងការទទួលយក ដោយមានដែនកំណត់ នឹងសន្យាសងនៅពេលអនាគត ក្នុងគោលបំណងដើម្បីទិញជំពាក់ ឬសុំខ្ចីនៅពេលបច្ចុប្បន្ន។

✓ កត្តា៣យ៉ាងដែលជាលក្ខណៈឥណទានគឺ

- ពេលវេលា (TIME)
- ការទុកចិត្ត (CONFIDENCE) និង
- ហានិភ័យ (RISK) ។

ការប្រតិបត្តិការឥណទានគឺជាការប្រតិបត្តិការទាំងឡាយណាដែលធ្វើឡើងរវាងម្ចាស់បំណុល និងកូនបំណុលដែលក្នុងនោះត្រូវមានកាតព្វកិច្ចសងទាំងដើមទាំងការទៅម្ចាស់បំណុលទៅតាមការកំណត់ច្បាស់លាស់ ។

១.១.១ និយមន័យ ធនាគារពាណិជ្ជ

ធនាគារពាណិជ្ជ ៖ គឺជាស្ថាប័នហិរញ្ញវត្ថុ ដែលបើកបម្រើសេវាទូលាយ ជាងស្ថាប័នហិរញ្ញវត្ថុដទៃទៀត។ វាបានដើរតួនាទីយ៉ាងសំខាន់នៅក្នុងប្រតិបត្តិការជាអន្តការី រវាងអ្នកត្រូវការមូលធន ឬ អ្នកខ្ចីប្រាក់ និង អ្នកដែលមានមូលធនលើស ធ្វើប្រាក់នៅក្នុងធនាគារ។ធនាគារបាន បំពេញតួនាទី របស់ខ្លួន ជាស្ថាប័នហិរញ្ញវត្ថុនៅពេល ដែលធនាគារ ផ្ទេរប្រាក់ដែលបានពី ការផ្ញើប្រាក់របស់អតិថិជនឬ អង្គភាពពាណិជ្ជកម្ម ទៅឲ្យអ្នកដទៃដែលមានតម្រូវការមូលធន ឬ មានតម្រូវការវិនិយោគ ។

¹ ទិន្នន័យ, ២០១៥, រូបិយវត្ថុ និងធនាគារ, ទំព័រ៧៩

១.២ ប្រភេទឥណទានរបស់ធនាគារពាណិជ្ជ

ឥណទានរបស់ធនាគារពាណិជ្ជមាន ៧ ប្រភេទគឺ៖

១. ឥណទានអចលនទ្រព្យ៖ គឺជាឥណទានសម្រាប់ទ្រព្យសកម្មពិត ដូចជា៖ ដី អាគារ និងទ្រព្យសកម្មជា រូបវន្តផ្សេងៗទៀត ហើយនឹងរួមជាមួយនឹងឥណទានរយៈពេលខ្លីសម្រាប់ការសាងសង់និងការអភិវឌ្ឍន៍ដី និង ឥណទានរយៈពេលវែង ដើម្បីផ្តល់ហិរញ្ញប្បទានចំពោះការទិញដីកសិដ្ឋាន សង់លំនៅដ្ឋាន។

២. ឥណទានគ្រឹះស្ថានហិរញ្ញវត្ថុ៖ រួមមាន ឥណទានចំពោះធនាគារ ក្រុមហ៊ុនធានារ៉ាប់រង ក្រុមហ៊ុនហិរញ្ញវត្ថុ និងគ្រឹះស្ថានហិរញ្ញវត្ថុផ្សេងៗទៀត។

៣. ឥណទានកសិកម្ម៖ ពង្រីកវិសាលភាពកសិដ្ឋាន ដើម្បីធ្វើប្រតិបត្តិការដាំដំណាំឧស្សាហកម្ម ដំណាំហូបផ្លែ ដាំដំណាំធញ្ញជាតិ ដូចជា ស្រូវ ពោត សណ្តែក ក្នុងការទ្រទ្រង់ដល់ការចិញ្ចឹម និងការថែរក្សាសន្តិសុខជីវិត។

៤. ឥណទានពាណិជ្ជកម្មនិងឧស្សាហកម្ម៖ ផ្តល់ឥណទានដល់ក្រុមហ៊ុនអាជីវកម្ម ដើម្បីទ្រទ្រង់ដល់ការ ចំណាយទាំងឡាយ ដូចជា៖ ការចំណាយទិញ-សន្និធិ ការចំណាយការបង់ពន្ធ និងប្រាក់បៀវត្សជាដើម។

៥. ឥណទានបុគ្គល៖ គឺជាឥណទាន សម្រាប់ផ្តល់ហិរញ្ញប្បទានក្នុងការទិញរថយន្ត ម៉ូតូ គេហដ្ឋាន និង សម្ភារៈប្រើប្រាស់ផ្សេងៗដទៃទៀត និងដើម្បីជួសជុលនិងកែលម្អគេហដ្ឋាន ថ្លៃចំណាយរបស់ការថែរក្សាសុខ ភាព និងចំណាយផ្ទាល់ខ្លួនផ្សេងៗទៀត។

៦. ឥណទានផ្សេងៗ៖ សំដៅលើឥណទាន ដែលមិនបានលើកឡើងនៅខាងលើ រួមមានឥណទានមូលបត្រ

៧. ភតិសន្យាហិរញ្ញវត្ថុ៖ ភតិសន្យា សំដៅលើទ្រព្យសម្បត្តិបានជួលដោយភតិកៈដំបូង ត្រូវជួលបន្តឲ្យភាគី ផ្សេងទៀត ហើយកិច្ចព្រមព្រៀងត្រូវមានរយៈពេលខ្លីបំផុត១ឆ្នាំ ។

១.២.១ ការចាត់ថ្នាក់ក្រុមឥណទាន^២

ក្រុមឥណទាន ត្រូវបានបែងចែកជា២ ប្រភេទ គឺ៖

- **ឥណទានឯកជន** គឺជាឥណទាន ដែលប្រើប្រាស់ដោយ បុគ្គល គ្រួសារ សហគ្រាស ឬ ក្រុមហ៊ុន ដែល នាំអោយមានការដោះដូរទំនិញ សេវាកម្ម ឬមូលនិធិនៅក្នុងផ្នែកឯកជន។
- ❖ **ឥណទានឯកជនរួមមាន**
 - ឥណទានប្រើប្រាស់ផ្ទាល់ខ្លួន ៖ គឺជាប្រភេទឥណទាន ផ្តល់ជូន អតិថិជនដែលមានតម្រូវ ការទិញ សម្ភារប្រើប្រាស់ផ្សេងៗ ក្នុងគោលបំណងប្រើប្រាស់ផ្ទាល់ខ្លួន ឬប្រើប្រាស់ក្នុងគ្រួសារ ដើម្បីលើក កម្ពស់កម្រិតជីវភាពឲ្យកាន់តែមានភាពរីកចម្រើន តាមរយៈ ការមានសម្ភារប្រើប្រាស់សមរម្យ។

² ឈាង ហ៊ុយ ,លំនាំដើមឥណទាន ,(២០១៧)

ឥណទាននេះត្រូវបានផ្តល់ជូនសម្រាប់អតិថិជនទូទៅជាមួយនឹងអត្រាការប្រាក់និងរយៈពេលនៃកម្ចីសមរម្យ។

➢ ឥណទានសម្រាប់អ្នកប្រើប្រាស់បានបែងចែកជា ៣ ប្រភេទទៀតមានដូចជា៖

១. ឥណទានរាយ ៖ គឺជាប្រភេទឥណទានមួយដែលត្រូវបានប្រើប្រាស់ដោយអ្នកប្រើប្រាស់ ដើម្បីទិញទំនិញសម្រេច និងសេវាកម្មដោយផ្ទាល់ពីអ្នកលក់។ គោលបំណងនៃប្រតិបត្តិការឥណទានរាយគឺជួយសម្រួលក្នុងការលក់ផលិតផល និងសេវាកម្ម ។

ជម្រើសទិញឥណទានរាយ ជួយអាជីវកម្មក្នុងការប្រកួតប្រជែងជាមួយដៃគូនិងទាក់ទាញអតិថិជនអ្នកដែលចូលចិត្តប្រើប្រាស់ឥណទានដើម្បីភាពងាយស្រួល។ អ្នកលក់រាយខ្លះជឿជាក់ផងដែរថា ការផ្តល់កម្មវិធីឥណទានផ្តល់នូវឱកាសមួយក្នុងការពង្រីកភាពស្មោះត្រង់អតិថិជន។

២. ឥណទានសាច់ប្រាក់ ៖ ជាឥណទានដែលអ្នកខ្ចីទទួលមូលនិធិពីអ្នកផ្គត់ផ្គង់កម្ចី ដោយដោះដូរជាមួយនឹងកិច្ចព្រមព្រៀងសងត្រឡប់មកវិញ រួមជាមួយការប្រាក់ ឬបន្ទុកហិរញ្ញវត្ថុ ។ អតិថិជន ជាច្រើនប្រើមូលនិធិនេះសម្រាប់គោលបំណងដូចជា វិស្សមកាល អាពាហ៍ពិពាហ៍ ឬកិច្ចការដែលបន្ទាន់ នឹងមានតម្រូវការចំបាច់ផ្សេងៗ ។ វិធីទូទាត់មានដូចជា ការសងរំលស់ សងតែមួយដង។

៣. ឥណទានអចលនទ្រព្យ ៖ ឥណទាន ដល់អ្នកប្រើប្រាស់ ដើម្បីទិញទ្រព្យសកម្មពិត ដូចជា គេហដ្ឋាន ផ្ទះល្វែង មជ្ឈមណ្ឌលពាណិជ្ជកម្ម អាគារការិយាល័យ ឃ្លាំង ទំនិញ ដី និងទ្រព្យសកម្មប្រភេទផ្សេងៗទៀត។ កម្ចីអចលនទ្រព្យ គឺជាកម្ចីសំណង់ រយៈពេលខ្លី បង់រំលោះប្រចាំខែរហូតដល់ការសាងសង់បញ្ចប់ជាស្ថាពរ ឬជាកម្ចី និក្ខេបរយៈពេលវែង ដែលមានរយៈពេលចាប់ពី ២៥ រហូតដល់ ៣០ឆ្នាំ ដើម្បី ផ្តល់ហិរញ្ញប្បទានអចិន្ត្រៃយ៍សម្រាប់ទិញ ឬការកែលំអរបស់ទ្រព្យសកម្មពិត។

➢ **ឥណទាន សាធារណៈ**

ជាប្រភេទកម្ចីកំរិតរដ្ឋាភិបាល សំរាប់ធ្វើហិរញ្ញប្បទាន (ខ្ចីប្រាក់) ទិញទំនិញសេវាកម្ម និងកម្មវិធីសុខមាលភាពការសង្គ្រោះដល់ប្រជាពលរដ្ឋរបស់ពួកគេ ក៏ដូចជាប្រជាពលរដ្ឋនៅទូទាំងប្រទេសផងដែរ ។

១.៣ មុខងារ និងតួនាទី របស់ឥណទាន

ឥណទានបាននឹងកំពុងក្លាយជាផ្នែកមួយមិនអាចជៀសផុតនៅក្នុងការរស់នៅប្រចាំថ្ងៃ។ ការប្រើប្រាស់ វាអាចនាំមកនូវ ផលវិជ្ជមាន និងផលអវិជ្ជមានផងដែរ គឺអាស្រ័យលើមូលហេតុនៃតម្រូវការ នឹងលទ្ធភាពទូទាត់របស់អ្នកខ្ចីតាមពេលកំណត់។

➢ ឥណទានមានមុខងារដូចជា ៖

- ប្រេងលំអិលសំរាប់ក្បាលម៉ាស៊ីនសេដ្ឋកិច្ច

- ឥណទានបង្កើតបានជាចលនាសាច់ប្រាក់
- និងជាផ្នែកនៃផលិតកម្មនៅក្នុងការជម្រុញកំណើនសេដ្ឋកិច្ច ។

ឥណទានតែងផ្តល់មធ្យោបាយដើម្បីស្ថេរភាពដល់កំរិតសកម្មភាពសេដ្ឋកិច្ច ដោយធ្វើការកំណត់កំរិតបន្ទុកហិរញ្ញវត្ថុ (អត្រាការប្រាក់) ខុសៗគ្នា ។

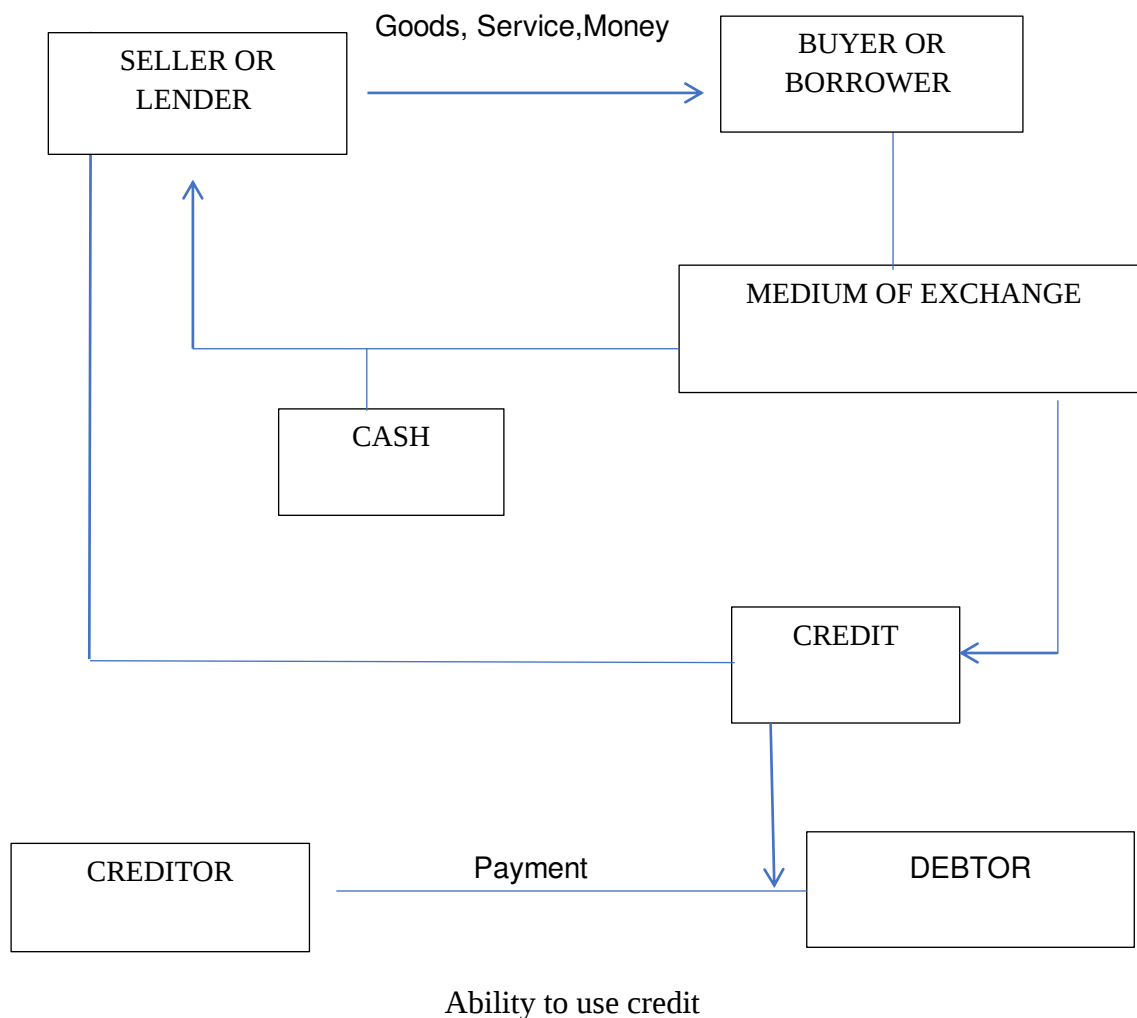
➢ តួនាទីរបស់ឥណទាន ៖

- បង្កើនកំរិតជីវភាពរស់នៅ ៖ អ្នកប្រើប្រាស់ទទួលបានផលប្រយោជន៍ពីការប្រើប្រាស់សេវាឥណទានដោយពួកគាត់ប្រើប្រាស់ចំណូលអនាគត ដែលលើសចំណាយប្រចាំថ្ងៃ ដើម្បីបំពេញសេចក្តីត្រូវការរបស់ខ្លួនមកទូទាត់សងបំណុល។ ដោយផ្ទុយមកវិញ ពួកគាត់នឹងទទួលបាន សម្ភារៈទាន់សម័យលំនៅដ្ឋានដ៏មានជាសុខភាព នៅពេលដែលពួកគាត់ជ្រើសរើសសេវាឥណទានមកប្រើប្រាស់ ។
- ដំណោះស្រាយពេលមានអាសន្ន ៖ ឧបត្ថម្ភហេតុកើតដោយពុំមានការគ្រោងទុកមុន ដូចជា គ្រោះថ្នាក់ចរាចរណ៍ មានអគ្គិភ័យកើតឡើង មានជម្ងឺជាទំងន់ រថយន្ត ខូច ជាដើម។ ដែលបញ្ហានេះហើយគឺតម្រូវការថវិការជាចំបាច់ សម្រាប់ដោះស្រាយ។ សេវាកម្មឥណទាន អាចជួយដោះស្រាយ ក្នុងពេលវេលាដែលលោកអ្នកកំពុងជួបប្រទះអាសន្នបែបនេះ ។
- ភាពងាយស្រួល ៖ ឥណទានបង្កើតនូវ ភាពងាយស្រួលជាច្រើនដល់អ្នកប្រើប្រាស់ ។ អ្នកប្រើប្រាស់អាចប្រើប្រាស់តាមរយៈការទិញទំនិញ សេវាកម្ម ឬធ្វើដំណើរទៅក្រៅប្រទេស ដោយពុំចាំបាច់ត្រូវការសាច់ប្រាក់តាមខ្លួនច្រើននោះទេ ជៀសវាងហានិភ័យផងដែរគឺគ្រាន់តែជ្រើសរើសការប្រើប្រាស់ប័ណ្ណឥណទានជំនួសអោយសាច់ប្រាក់វិញ។
- បំពេញតម្រូវការភ្លាមៗ ៖ ឥណទានជួយបំពេញ តម្រូវការអតិថិជនក្នុងពេលបច្ចុប្បន្ន ។ រាល់តម្រូវការដែលមនុស្សម្នាក់ៗត្រូវការជាចំបាច់ នឹង ភ្លាមៗ ដូចជា តម្រូវការឥណទានគេហដ្ឋាន តម្រូវការអាពាហ៍ពិពាហ៍ តម្រូវការទិញរថយន្ត ឬ តម្រូវការសម្រាប់វិនិយោគផ្សេងៗ ដូច្នេះឥណទានជា វិធីសាស្ត្រដ៏ល្អបំផុត ក្នុងការបំពេញក្តីស្រមៃរបស់អ្នក យ៉ាងឆាប់រហ័ស។
- បង្កើនការវិនិយោគនៅក្នុងប្រទេស ៖ ឥណទានប្រៀបបានដូចជា ប្រេងរំអិលសម្រាប់ក្បាលម៉ាស៊ីនសេដ្ឋកិច្ច និងជាព្រួញផលិតកម្មនៅក្នុងប្រព័ន្ធសេដ្ឋកិច្ច។ ការវិនិយោគរបស់សហគ្រាសធំ ៗ តម្រូវការឥណទានពិតជាចំបាច់ណាស់ក្នុងការ ពង្រីកនូវកំណើនផលិតកម្មផ្សេងៗ ។

ឥណទានមានសារៈសំខាន់ជាពិសេស នៅក្នុងគោលនយោបាយរូបិយវត្ថុដែលមានឥទ្ធិពលលើការចំណាយ និងធ្វើការត្រួតពិនិត្យអត្រាការប្រាក់។ ជាទូទៅយើងហៅថាឥទ្ធិពលម៉ាក្រូសេដ្ឋកិច្ច។

១.៤ ប្រតិបត្តិការឥណទាន និងសមាសភាគនៃដំណើរការឥណទាន³

ប្រតិបត្តិការឥណទាន



គំនូសបំព្រួញខាងលើបង្ហាញពីប្រតិបត្តិការរបស់ឥណទាន ដែលចាប់ផ្តើមពីអ្នកលក់ (Seller) ឬអ្នកអោយខ្ចី (Lender) បានផ្តល់នូវ សេវាកម្ម ទំនិញ ឬក៏ជាសាច់ប្រាក់ ទៅកាន់អ្នកទិញ ឬអ្នកខ្ចី។ ដែលប្រតិបត្តិការនេះបានហៅថា ការទទួលយកសេវាឥណទាន ដែលអ្នកទិញ (Buyer) និងអ្នកខ្ចី (Borrower) មានកាតព្វកិច្ចធ្វើការសងត្រឡប់ទៅម្ចាស់បំណុលវិញ ជាសាច់ប្រាក់ជាមួយនឹងពេលវេលាដែលបានកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យា ។

³ ឈាង ហ៊ុយ ,លំនាំដើមឥណទាន ,(២០១៧)

➤ **សមាសធាតុនៃដំណើរការឥណទាន**

កត្តាជាច្រើនគួរពិចារណាដោយម្ចាស់បំណុល មុននឹងទទួលការសន្យារបស់អ្នកខ្ចីស្នើសុំក្នុងការសងបំណុលដោយប្រើឥណទានជំនួសសាច់ប្រាក់។ ក្នុងនោះមានតែប្រតិបត្តិការឥណទានមួយគត់ដែលអាចកំណត់ការកិច្ចទាំងនេះបាន ហើយមានការពាក់ព័ន្ធនឹងការទទួលខុសត្រូវពីភ្នាក់ងារឥណទានរួមមាន ៖

១. ការកំណត់ហានិភ័យ Determination Risk

ក. ហានិភ័យ (Risk) ជាលទ្ធផលបានពីសាច់ប្រាក់ ការធានាសំណង ។ ប្រតិបត្តិការឥណទាន អ្នកទិញ ឬកូនបំណុលអាចមិនសង គ្រប់ចំនួននៅចុងបញ្ចប់ ។ ដូច្នេះការបាត់បង់នឹងកើតមានរាល់ពេល រួមនឹងថ្លៃដើមដែលត្រូវចំណាយបន្ថែមដើម្បីទារបំណុលមកវិញ។ កត្តាចាំបាច់សំរាប់ទិដ្ឋភាពដំណើរការឥណទានត្រូវព្យាយាម បញ្ចូលចំនួនហានិភ័យចូលទៅក្នុង ឥណទានរបស់អតិថិជន ។

ខ. ពេលវេលា (Time) នៅក្នុងប្រតិបត្តិការឥណទាន អ្នកលក់ត្រូវរងចាំការសងត្រឡប់ ។ ប្រសិនបើ អ្នកលក់បានទទួលសាច់ប្រាក់ភ្លាម សាច់ប្រាក់នឹងត្រូវវិនិយោគទៅកន្លែងផ្សេងទៀត ដើម្បីទទួលបានប្រាក់ចំណូល ។ ក្នុងករណីនេះអ្នកលក់អាចខាតបង់ចំណូល ដែលរកបានពីការវិនិយោគ និងអាចតម្រូវខ្ចីមូលនិធិបន្ថែមសងវិក័យប័ត្ររបស់ខ្លួន ។

គ. ធានា ឬវត្ថុបញ្ចាំ (Security or Collateral) អ្នកលក់ ឬអ្នកឲ្យខ្ចី ត្រូវការការធានា ឬវត្ថុបញ្ចាំជាផ្នែកមួយនៃ ប្រតិបត្តិការឥណទាន ។ កូនបំណុលដាក់កម្មសិទ្ធិផ្ទាល់ខ្លួននេះទៅអ្នកផ្តល់ឥណទាន រួមជាមួយការយល់ព្រម ប្រគល់ឲ្យអ្នកផ្តល់ឥណទាននូវតំលៃមានក្នុងកម្មសិទ្ធិ ដើម្បីធានានូវហេតុការណ៍មិនសង។ អ្នកគ្រប់គ្រងឥណទាន ឬអ្នកផ្តល់កំរើ នឹងក្លាយជាអ្នកពាក់ព័ន្ធជាមួយតំលៃនៃវត្ថុបញ្ចាំដែលបានផ្តល់ដោយកូនបំណុល ។

ឃ. ចំណាយប្រតិបត្តិការ (Operating Expense) អ្នកលក់ និងកើនចំណាយបន្ថែមជាច្រើនបន្ទាប់ពីទទួលការសន្យាសងរបស់កូនបំណុល ។ ប្រាក់កំរើត្រូវចំណាយដល់មន្ត្រីឥណទាន កើនឡើងការចំណាយលើស លើប្រតិបត្តិការ និងចំណាយបោះពុម្ពក្រដាសបំពេញដែលចាំបាច់ ។ ចំណាយដែល មិនអាចជៀសវាងបានគឺកំរើលើ ផ្នែកច្បាប់ និងចំណាយលើការទារប្រាក់ត្រឡប់ ។

ង. ការឯកភាពតាមច្បាប់ Legal Considerations ប្រតិបត្តិការឥណទានជះឥទ្ធិពលដោយច្បាប់ ច្បាប់នេះឆ្លងដោយរដ្ឋ និងអង្គនីតិបញ្ញតិសហព័ន្ធ ដើម្បីការពារ ទាំងកូនបំណុល និងម្ចាស់បំណុល ។ ច្បាប់ទាំងនេះនឹងពន្យល់ អំពីវិធីជៀសវាងការផាកពិន័យ និងរាល់ចំណាយថ្លៃដើម បន្ថែមដែលពាក់ព័ន្ធទំនាស់ ។

ដូច្នេះ ការបណ្តុះបណ្តាលតម្រូវ ឲ្យមានដើម្បីឲ្យអ្នកធ្វើការផ្នែកឥណទានយល់ច្បាស់អំពី ទំនាក់ទំនង ប្រតិបត្តិការឥណទានប្រកបដោយគុណភាព ។

ច. អតិផរណា (Inflation) អតិផរណា ជាទូទៅកើតឡើងពីតំលៃទំនិញ និងសេវាកម្ម ។ប្រសិនបើរយៈពេលសងប្រាក់ពន្យាក្នុងកំឡុងពេលមួយហើយអតិផរណាកំពុងកើតមាន នោះអំណាចទិញនៃធនលាភដុល្លារមិនគ្រប់ចំនួន ដូចតំលៃដុល្លារដើមបានផ្តល់ទៅកូនបំណុល ។ បើថ្លៃកើនឡើង តំលៃពិតនៃដុល្លារនីមួយៗ នឹងជួបបញ្ហានៅ ពេលការទិញទំនិញ និងសេវា ។

ឆ. បន្ទុកហិរញ្ញវត្ថុ (Finance Charge) ម្ចាស់បំណុលអាចត្រូវការ ឬមិនត្រូវការបន្ទុកហិរញ្ញវត្ថុក្នុងផ្នែកប្រតិបត្តិការឥណទាន ។ បន្ទុកហិរញ្ញវត្ថុជាចំនួនបន្ថែម កូនបំណុល ឬអ្នកខ្ចីអាចបង់បន្ថែមលើតំលៃខ្លួនបានខ្ចីបើសិនបន្ទុកហិរញ្ញវត្ថុមិនបញ្ជាក់ច្បាស់លាស់នោះទេ នឹងបញ្ចូលកំរៃទៅក្នុងទំនិញ សេវាកម្មរបស់ក្រុមហ៊ុន ។

១.៥ គោលការណ៍ផ្តល់ឥណទានរបស់ធនាគារពាណិជ្ជ

ជាទូទៅ គោលការណ៍ផ្តល់ឥណទានរបស់ធនាគារតែងតែធ្វើការឆ្លុះបញ្ចាំងអំពី ៖

- ១. សមត្ថភាពកាត់សម្គាល់ឃើញហានិភ័យនៃការផ្តល់ឥណទានរបស់ធនាគារ
- ២. សមត្ថភាពគ្រប់គ្រងហានិភ័យរបស់ធនាគារ
- ៣. ផលចំណេញដែលធនាគារអាចរកបាន ធៀបនឹងហានិភ័យដែលគេទទួលយក

គោលការណ៍ផ្តល់ឥណទានផ្ទាល់របស់ធនាគារ អាចពន្យល់បានពីភាពកំរៃនៃការផ្តល់ឥណទានរយៈពេលមធ្យម និងវែងចំពោះសហគ្រាសទាំងឡាយនៅកម្ពុជា ។ ក្នុងបរិបទនៃបញ្ហានានារបស់ភាគីផ្គត់ផ្គង់ ដែលកំហិតការផ្តល់ឥណទានដល់សហគ្រាសធុនតូច និងមធ្យមនៅកម្ពុជា ការវិភាគបានផ្តោតសំខាន់ទៅលើចំណុចនានានៃគោលការណ៍ផ្តល់ឥណទាន ៖

- ការកំណត់របស់ឥណទាន
- ឥណទានធៀបនឹងគោលបំណង និងប្រភេទ
- ប្រភេទនៃវត្ថុបញ្ចាំ
- ប្រភេទនៃអង្គភាពអ្នកខ្ចី

១.៥.១ គោលដៅនៃការគ្រប់គ្រងឥណទាន

គោលដៅនៃការគ្រប់គ្រងឥណទាន ពិតជាមានសារៈសំខាន់ណាស់ជាពិសេសក្នុងការកំណត់ហានិភ័យ ដែលចំនុចចាប់ផ្តើមត្រូវមានការយល់ដឹងរបាយការណ៍ឥណទានគឺបានមកពីភាពប្រាកដ។

វានឹងធ្វើអោយការវាយតម្លៃហានិភ័យឥណទានកាន់តែសុក្រិត។ អត្ថប្រយោជន៍ទាំងនេះបានមកពីភាពប្រសើរឡើងនៃការវាយតម្លៃឥណទានដោយរួមមាន ការបន្ថយអត្រាផ្តល់ឥណទានអោយអ្នកមានបំណុលវ័ណ្ណករ និងអ្នកដែលមានឥណទានខូច ការប្រកួតប្រជែងប្រសើរជាងមុននៅក្នុងទីផ្សារ និងឥណទានធ្លាក់ជាងមុន។

១.៥.២ វិធីសាស្ត្រក្នុងការផ្តល់ឥណទាន^៤

ក្នុងគោលដៅដែលអាចទទួលបានព័ត៌មានដែលបានសក្តានុពល ក្នុងការផ្តល់ឥណទាន និងជៀសវាងការទទួលបានហានិភ័យនោះ យើងត្រូវមានការសិក្សាអោយបានច្បាស់លាស់អំពីទីតាំងភូមិសាស្ត្រនិងចុះសិក្សាអំពីទីតាំងប្រតិបត្តិការ ។ វិធីសាស្ត្រសំខាន់ៗដែលត្រូវសិក្សាមុននឹងធ្វើការផ្តល់ឥណទាន មានដូចជា ៖

១. ចុះសិក្សាតំបន់ប្រតិបត្តិការ

- យល់ច្បាស់អំពី ទីតាំងភូមិសាស្ត្រថ្មីមុននឹងផ្តល់ឥណទាន
- ភ្នាក់ងារឥណទានទទួលខុសត្រូវ ក្នុងការចុះទៅសិក្សាស្រាវជ្រាវ
- ប្រមូលព័ត៌មានក្នុងតំបន់ដូចជា ទិន្នន័យស្តីពីសេដ្ឋកិច្ច សង្គមកិច្ច ផែនទីភូមិសាស្ត្រ ជាដើម។

២. ការប្រជុំផ្សព្វផ្សាយព័ត៌មាន

ភ្នាក់ងារឥណទាន ត្រូវរៀបចំឲ្យមានការប្រជុំជាមួយអតិថិជននិងអាជ្ញាធរក្នុងតំបន់ដើម្បី ផ្សព្វផ្សាយអំពីផលិតផលឥណទាន និងសន្សំប្រាក់ ឬសេវាកម្មផ្សេងៗបង្ហាញអំពីគោលបំណងរបស់ស្ថាប័ន ដែលចូលមកផ្តល់ឥណទាន មុខងារតំណាងប្រតិបត្តិការ និងគោលការណ៍ផ្សេងៗរបស់ស្ថាប័ន មុននឹងទទួលបានឥណទាន។

៣. ការដាក់ពាក្យស្នើសុំខ្ចីឥណទាន

- ត្រូវបំពេញទម្រង់ពាក្យសុំខ្ចីឥណទាន ដោយអតិថិជន ឬបុគ្គលិករបស់ស្ថាប័ន
- ភ្នាក់ងារឥណទានត្រូវពន្យល់ អំពីនីតិវិធីនៃការខ្ចីឥណទាន និងសន្សំប្រាក់
- ភ្នាក់ងារឥណទានត្រូវពន្យល់ អំពីអត្រាការប្រាក់
- ភ្នាក់ងារ ឥណទានត្រូវពន្យល់ អំពីការធានាគ្នាក្នុងក្រុម
- ភ្នាក់ងារឥណទាន ត្រូវពន្យល់អំពីរបៀបសងត្រឡប់ មកវិញពេលដែលទទួលបានឥណទាន
- ភ្នាក់ងារឥណទាន ត្រូវពន្យល់អំពីការពិន័យ នៅពេលមានការសងយឺតយ៉ាវ។

៤. ការចុះទៅវិភាគដល់លំនៅដ្ឋានរបស់អតិថិជនដោយផ្ទាល់

- ពិនិត្យ និងធ្វើការវាយតម្លៃ អំពីមុខរបរ របស់អតិថិជន
- ពិនិត្យគោលដៅក្នុងការស្នើសុំឥណទាន
- ពិនិត្យរយៈពេលក្នុងការស្នើសុំកម្ចី
- ពិនិត្យមើលទ្រព្យបញ្ចាំ ដែលអាចនឹងធានាបំណុលបាន នៅពេលដែលឥណទានមានបញ្ហា

⁴ ឈាង ហ៊ុយ ,លំនាំដើមឥណទាន ,(២០១៧)

- ពិនិត្យមើលលើបណ្តុំកម្មសិទ្ធិ ដែលអតិថិជន ដាក់ធានា បំណុល
- តម្រូវឱ្យអតិថិជនផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ឬដាក់បញ្ចាំកម្មសិទ្ធិមកស្ថាប័ន
- កម្មសិទ្ធិ ដែលដាក់ធានានោះត្រូវមានការទទួលស្គាល់ពីអាជ្ញាធរដែនដី

៥. ការអនុម័តឥណទាន

ការអនុម័តឥណទាន ត្រូវស្របតាមគោលការណ៍ នឹងត្រូវអនុញ្ញាតដែលបានចែង មានដូចជា៖

- ពិនិត្យមើលលើឯកសារស្នើសុំឥណទាន ធ្វើការវិភាគ និង វាយតម្លៃគំរោងអាជីវកម្ម
- ធ្វើការផ្ទៀងផ្ទាត់ អំពីលក្ខណៈសម្បត្តិរបស់អតិថិជន
- សេចក្តីបញ្ជាក់ពីមានអតិថិជន ពីមន្ត្រីឥណទាន និងប្រធានឥណទាន
- ការអនុម័តទៅលើចំនួននៃការសុំខ្ចី
- ការអនុម័តទៅលើរយៈពេលនៃការខ្ចី

៦. ការបញ្ចេញប្រាក់ឱ្យអតិថិជនខ្ចី

ភ្នាក់ងារឥណទាន ត្រូវរៀបចំសំណុំឯកសារ កិច្ចសន្យាខ្ចី លិខិតស្នើសុំបើកប្រាក់ឱ្យទៅបេឡាករដើម្បី រៀបចំសាច់ប្រាក់ទុកបើកជូនអតិថិជន។មុននឹងបើកប្រាក់ ត្រូវមានការពិនិត្យលើចំណុចសំខាន់ៗមួយចំនួន ដូចជា៖

- ត្រូវប្រគល់ជូនអតិថិជន នូវតារាងកាលវិភាគ
- តម្រូវអោយអតិថិជនផ្តិតមេដៃ លើបង្កាន់ដៃទទួលប្រាក់
- ត្រូវអោយអតិថិជន រាប់ប្រាក់អោយគ្រប់ចំនួនមុននឹងចាក់ចេញ
- មិនអនុញ្ញាតអោយអ្នកដទៃ ទទួលប្រាក់ជំនួសបានឡើយ ។

៧ . ការសងត្រឡប់មកវិញ

- ភ្នាក់ងារឥណទាន និងបេឡាករ ត្រូវធ្វើការណែនាំអតិថិជនអោយគោរពតាមការកំណត់នៃការសង ប្រាក់ ។
- ពេលមកបង់ប្រាក់អតិថិជនត្រូវយកភ្ជាប់មកជាមួយនូវតារាង កាលវិភាគសងប្រាក់ ដែលស្ថាប័នបាន ប្រគល់អោយ ដើម្បីអោយបានដឹងនូវចំនួនប្រាក់ដែលត្រូវបង់មួយលើកៗ ។

៨. ការគណនាប្រាក់ពិន័យ

ការគណនាប្រាក់ពិន័យត្រូវបានអនុវត្ត ចំពោះអតិថិជនដែលមានការយឺតយ៉ាវយូរសងប្រាក់ចាប់ពី១ ថ្ងៃឡើងទៅ។

១.៥.៣ នីតិវិធីនៅក្នុងការផ្តល់ឥណទាន^៥

ប្រការទី១ រាល់គ្រឹះស្ថានធនាគារនិងហិរញ្ញវត្ថុ ត្រូវអនុវត្តអោយបានសមស្របតាមគោលនយោបាយឥណទានត្រឹមត្រូវ នឹងប្រុងប្រយ័ត្នការប្រតិបត្តិការទូទៅ និងនីតិវិធីក្នុងការផ្តល់ឥណទានដែលត្រូវបានអនុវត្ត និងពិនិត្យឡើងពីគណៈគ្រប់គ្រង និង/ឬ ក្រុមប្រឹក្សាភិបាល។

ប្រការទី២ រាល់គ្រឹះស្ថាន ធនាគារនិងហិរញ្ញវត្ថុត្រូវបង្កើត

១.គោលនយោបាយ នឹងនីតិវិធីជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ សម្រាប់ដាក់ចេញនូវគោលនយោបាយឥណទាននីតិវិធី និងកំណត់សិទ្ធិអំណាចអោយខ្លួនរបស់មន្ត្រីឥណទាន និង/ឬ គណៈកម្មការឥណទាន និងក្រុមប្រឹក្សាភិបាល ហើយគោលនយោបាយ ឬ នីតិវិធីនោះត្រូវតែបញ្ជូនទៅបុគ្គលិកដែលពាក់ព័ន្ធ ទាក់ទងនឹងសកម្មភាពផ្តល់ឥណទាន

២.សំណុំឯកសារឥណទានរបស់អ្នកសុំខ្ចីទាំងអស់ត្រូវតែមានព័ត៌មានថ្មីៗគ្រប់គ្រាន់ និងអាចជឿទុកចិត្តបានដូចមានក្នុងឧបសម្ព័ន្ធភ្ជាប់ជាមួយ

ប្រការ ៣ គោលនយោបាយឥណទាន នីតិវិធី និងសិទ្ធិអំណាចអោយខ្លួនត្រូវតែមានការវិភាគឥណទាន ដំណើរការ អនុម័តឥណទាន នីតិវិធីពិនិត្យឥណទានឡើងវិញតាមគ្រា កំរិតកំណត់អនុម័តឥណទានរបស់មន្ត្រី និងឬ គណៈកម្មការឥណទាន វត្តធានា និងព័ត៌មានចំបាច់ដទៃផ្សេងទៀត។

១.៥.៤ វិធីសាស្ត្រក្នុងការវិភាគឥណទាន^៦

ការវិភាគតាមវិធាន (6 Cs) មានដូចខាងក្រោម៖

- ចរិតលក្ខណៈ(Character) ៖ ចរិតលក្ខណៈរបស់អ្នកស្នើសុំឥណទានគឺលក្ខណៈជាម្ចាស់បែបអរូបិយដោយសំដៅដល់ភាពទៀងត្រង់ និងមានក្រមសីលធម៌ខ្ពស់។កត្តាជាច្រើនត្រូវបានរាប់បញ្ចូលក្នុងចរិតលក្ខណៈរួមមាន ទំលាប់ អាកប្បកិរិយាដែលសំដែងចេញ ដូចជា ការដឹកស៊ី លែងលែងស៊ីសងជាដើម។អ្វីដែលត្រូវយល់ពីចរិតលក្ខណៈនៃអ្នកប្រើប្រាស់ឥណទាន គឺការដែលមានគោលដៅច្បាស់លាស់ ក្នុងការស្នើសុំឥណទាន ហើយមានគោលបំណងសងត្រឡប់មកវិញយ៉ាងពិតប្រាកដ។
- សមត្ថភាព(Capacity) ៖ សមត្ថភាពសំដៅដល់លទ្ធភាពសងបំណុលរបស់អ្នកស្នើសុំឥណទានតាមកាលកំណត់នៃកិច្ចសន្យា អាចវាយតម្លៃលើទិដ្ឋភាពផ្លូវច្បាប់ នឹងផ្នែកហិរញ្ញវត្ថុ ។

ឧទាហរណ៍ អ្នកស្នើសុំអាយុក្រោម ១៨ នឹងមិនស្របច្បាប់ដែលបានចែង ឬក៏សិទ្ធិស្របច្បាប់លើម្ចាស់ទ្រព្យ។

^៥ ប្រកាសរបស់ធនាគារជាតិស្តីពីគោលនយោបាយឥណទាន នីតិវិធី និងសិទ្ធិអំណាចផ្តល់ឥណទាន ៨៧-០៥-០៥៤ប្រ.ក

^៦ ឈាង ហ៊ុយ ,លំនាំដើមឥណទាន ,(២០១៧)

វាយតម្លៃលើអ្នកសម្ភាពអ្នកស្នើសុំឥណទានជាទូទៅ គឺពាក់ព័ន្ធនឹងការស៊ើបអង្កេត ពីលទ្ធភាពរកចំណូល ចំណាយ ការងារ និងភាពមិនមានបំណុល។

- ដើមទុន ឬ ទ្រព្យ (Capital) ៖ ដើមទុន ឬ ទ្រព្យសំដៅលើអ្វីដែលអ្នកស្នើសុំឥណទានមានពិតប្រាកដដែលឆ្លុះបញ្ចាំងពីលទ្ធភាពរកប្រាក់ចំណូល និងលទ្ធភាពសងបំណុលជាដើម។

ជាទូទៅអតិថិជនដែលស្នើសុំឥណទាន មានប្រភពសាច់ប្រាក់តែបីប៉ុណ្ណោះដើម្បីសងនូវឥណទានរបស់ពួកគេគឺ៖

- ១.សាច់ប្រាក់ដែលទទួលបានពីចំណូល និងការលក់
 - ២.សាច់ប្រាក់ដែលកើតចេញពីការលក់ទ្រព្យសកម្ម
 - ៣.មូលធនដែលបានមកពីការបោះពុម្ពនូវមូលបត្របំណុល
- ទ្រព្យបញ្ចាំ(Collateral)៖ វត្ថុធានា ឬ បញ្ចាំ សំដៅលើទ្រព្យសកម្មផ្សេងៗដែលដាក់ធានា ក្នុងការទទួលបានកម្ចី ។មន្ត្រីឥណទានត្រូវធានាលើការវាយតម្លៃទ្រព្យសកម្មលើតម្លៃ ដែលអាចទទួលយកបាន ឬមិនអាច។ ជាមួយនេះប្រើប្រាស់ជាការធានា មានដូចជា៖
 - អចលនទ្រព្យ
 - អ្នកធានា
 - ការទូទាត់ថេរ ឬ ប្រែប្រួល
 - ការធានាតាមរយៈ ប័ណ្ណបំណុល ឬភាគហ៊ុន
 - លក្ខខណ្ឌសេដ្ឋកិច្ច (Condition)៖ ត្រូវវិភាគពីសមត្ថភាពរកប្រាក់ចំណូល ឬ ក្រុមហ៊ុនសងបំណុលនូវពេល សេដ្ឋកិច្ចធ្លាក់ចុះជាដើម។ ធ្វើការព្យាករណ៍ពីបញ្ហាប្រឈម របស់សេដ្ឋកិច្ចនៅពេលអនាគតប្រសិនបើសេដ្ឋកិច្ចមានការផ្លាស់ប្តូរតើកំរិតអាជីវកម្ម ឬប្រភពចំណូលរបស់បុគ្គលប្រែប្រួលបែបណា។
 - ការវិនិច្ឆ័យត្រូវ (Common sense)៖ សំដៅលើសមត្ថភាពអ្នកស្នើសុំឥណទានក្នុងការសម្រេច ប្រើប្រាស់ឥណទានអោយបានល្អប្រសើរ ឬ ឆ្លាតក្នុងការប្រើប្រាស់ឥណទានដើម្បីទទួលបានចំណូលត្រឡប់មកវិញ ។

១.៦ ការគ្រប់គ្រងហានិភ័យឥណទាន⁷

១.៦.១ និយមន័យហានិភ័យឥណទាន

ហានិភ័យឥណទាន គឺជាឱកាសដែលកូនបំណុល ឬ អ្នកប្រើប្រាស់ឧបករណ៍ហិរញ្ញវត្ថុ មិនអាចសង ការប្រាក់ ឬសងប្រាក់ដើម តាមពេលវេលា ដែលបានកំណត់ជាក់លាក់នៅក្នុងកិច្ចសន្យាផ្តល់ឥណទាន។

១.៦.២ កត្តាដែលបណ្តាលអោយមានហានិភ័យឥណទាន

កត្តាដែលបណ្តាលអោយមានហានិភ័យឥណទានមានចំណុចជាច្រើនដែលពាក់ព័ន្ធហើយបណ្តាល អោយប្រតិបត្តិការឥណទានជួបប្រទះបញ្ហាក្នុងការសងត្រឡប់មកស្ថាប័នវិញ កត្តាទាំងនោះមានដូចជា៖

- អនុវត្តប្រាក់ចាកពីគោលនយោបាយ នីតិវិធីនិងសេចក្តីណែនាំអំពីការផ្តល់ឥណទាន
- ភ្នាក់ងារឥណទាន ធ្វើការគ្មានផែនការច្បាស់លាស់ ដោយមិនគោរពទៅតាមការណាត់សិក្សាតំបន់ និងរដូវកាលមិនច្បាស់លាស់
- មិនសិក្សាឲ្យបានស៊ីជម្រៅអំពីអត្តចរិតរបស់អតិថិជន
- វាយតម្លៃទ្រព្យធានាមិនបានត្រឹមត្រូវ
- ទ្រព្យសកម្មតម្កល់ធានាតូចជាងប្រាក់កម្ចី ពេលមានបញ្ហាគាត់ប្រគល់ឱ្យយើងលក់ ខ្វះសមត្ថភាពក្នុង ការវាយតម្លៃប្រាក់កម្ចី ទំហំឥណទានលើសពីលទ្ធភាពសង។
- សិក្សាមិនបានស៊ីជម្រៅលើលំហូរសាច់ប្រាក់របស់អតិថិជន
- សិក្សាមិនបានស៊ីជម្រៅពីសក្តានុពលមុខរបរលើទីផ្សាររបស់អតិថិជន
- សិក្សាមិនបានច្បាស់លាស់អំពីទ្រព្យសម្បត្តិ និងដើមទុនរបស់អតិថិជនដោយផ្តល់ឥណទានឲ្យ ដោយមនោសញ្ចេតនា
- ផ្តល់ឥណទាននៅតាមតំបន់ខូចច្រើន ដែលមិនទាន់បានចាត់វិធាន ការដោះស្រាយ មិនបានសិក្សា អំពីប្រវត្តិសងប្រាក់ច្បាស់លាស់
- ធ្វេសប្រហែសដោយយកចិត្តទុកដាក់លើអតិថិជនចាស់ មិនវាយតម្លៃសាច់ថ្មី ចំពោះការផ្តល់ឥណទាន បន្ត
- ភ្នាក់ងារឥណទានជឿតាមអ្នកដទៃ ដោយមិនអនុវត្តតាមនីតិវិធី គោលការណ៍ផ្តល់ឥណទានការផ្តល់ ឥណទានត្រួតលើគ្នា ជាមួយ ស្ថាប័នដទៃ
- ភ្នាក់ងារឥណទានធ្វេសប្រហែសក្នុងការបំពេញឯកសារ

⁷ គេហទំព័រ ធនាគារ និងហិរញ្ញវត្ថុ <https://khemsarith.wordpress.com>

- ការគ្រប់គ្រង ការត្រួតពិនិត្យ និងការតាមដានលើការយឺតយ៉ាវក្នុងការសងប្រាក់មិនទាន់ពេលវេលា ។
- បង្ហាញពីភាពផ្តល់ការអនុគ្រោះសងប្រាក់ មិនមានផែនការច្បាស់លាស់ក្នុងការដោះស្រាយបំណុល ទុកបំណុលរហូតក្លាយជាបំណុល គ្មានម្ចាស់
- បញ្ចេញឥណទានដើម្បីកាត់បន្ថយហានិភ័យ យុបយោគជាមួយអតិថិជនកេងបន្លំឥណទាន។

ក. មូលហេតុនៃការខកខានសងដែលបង្កឡើងដោយកត្តាខាងក្រៅ

កត្តាខាងក្រៅ គឺជាកត្តាដែលបង្កឡើងដោយអតិថិជន ធ្វេសប្រហែសក្នុង ការទទួលខុសត្រូវសង បំណុលត្រលប់មកវិញដូចជា៖

- រំលោភកិច្ចព្រមព្រៀង ដែលមានចែងក្នុងកិច្ចសន្យាមានគំនិតកេងប្រវ័ញ្ចពេលវេលាសងប្រាក់ មាន គំនិតបន្លំកសាងដើម្បីបានឥណទាន។
- ឥណទានបន្តដៃគ្នា គេចវេសមិនចង់ជួបដោះស្រាយមានជាប់បំណុលអ្នកដទៃច្រើន (ឥណទានហួស សមត្ថភាព)
- បាត់បង់ប្រាក់ចំណូល ប្តូរមុខរបរមិនទៀងទាត់ ទំនិញហួសសម័យ និងខូចគុណភាព
- មានទំនាស់ក្នុងក្រុមគ្រួសារ និងមានអាកប្បកិរិយាសីលធម៌រស់នៅមិនចុះសម្រុងជាមួយអ្នកជិតខាង និងមានជម្ងឺរ៉ាំរ៉ៃ ។
- ធ្វើការងារដោយគ្មានគម្រោង ពង្រីកជំនួញហួសពីតម្រូវការ ការគ្រប់គ្រងហិរញ្ញវត្ថុច្របូកច្របល់ និង អ្នកធានាបដិសេធន៍
- ជួបបញ្ហាក្នុងដំណើរការមុខរបរ ជំនួញបរាជ័យ
- ផ្លាស់ប្តូរទីកន្លែងរស់នៅ រកស៊ីឆ្ងាយពីតំបន់ដែលខ្លួនទទួលឥណទាន
- ឈរឈ្មោះយកប្រាក់ឱ្យគេ ឬ មានចេតនាកេងប្រវ័ញ្ចបោកប្រាស់ឥណទានពីធនាគារ មានចេតនាមិន ចង់សងហើយមិនព្រមលក់ទ្រព្យធានាតាមកិច្ចសន្យា ។

ខ. មូលហេតុនៃការខកខានសងដែលបង្កឡើងក្នុងករណីប្រធានស័ក្តិ

ប្រធានស័ក្តិ គឺជាកត្តាដែលបង្កឡើងដោយគ្រោះមហន្តរាយដូចជា៖

- គ្រោះមហន្តរាយខ្យល់ព្យុះ គ្រោះទឹកជំនន់ ឬគ្រោះរាំងស្ងួត ។
- គ្រោះរញ្ជួយផែនដី ឬ ផ្ទុះភ្នំភ្លើង ។
- ភាពទន់ខ្សោយរបស់ប្រព័ន្ធច្បាប់នៅក្នុងសង្គម
- បរិស្ថាននយោបាយ និងសេដ្ឋកិច្ចប្រែប្រួល

១.៦.៣ ផលប៉ះពាល់ដែលបណ្តាលមកពីហានិភ័យឥណទាន

នៅពេលដែលហានិភ័យមានកម្រិតខ្ពស់ វានាំអោយមានផលប៉ះពាល់ទៅលើកត្តាជាច្រើនមកលើធនាគារ មានដូចជា៖

ក.បង្កើនចំណាយប្រតិបត្តិការ

- ចំណាយពេលវេលា ទៅលើការតាមដានហានិភ័យនៃឥណទាន
- ខកខានការបញ្ចេញឥណទានថ្មី
- ចំណាយផ្សេងៗទៀតមានការកើនឡើង ដូចជា៖ ការធ្វើលិខិតស្នាម ចំណាយលើសេវាកម្មមេធាវី និងការតែងតាំងកសាងផ្សេងៗ ។

ខ. បាត់បង់កេរ្តិ៍ឈ្មោះធនាគារ

- ហានិភ័យច្រើនអាចបណ្តាលអោយធនាគារ ជួបនឹងវិវាទរវាង ធនាគារ និងអតិថិជន
- អតិថិជន បាត់បង់ទំនុកចិត្ត និងមិនយកប្រាក់បញ្ញើមកដាក់ធនាគារ
- ចំណូលរបស់ធនាគារ អាចមានការធ្លាក់ចុះ
- អាចធ្វើអោយធនាគារ ជួបវិបត្តិហិរញ្ញវត្ថុ។

១.៦.៤ ការបញ្ចៀសហានិភ័យឥណទាន

ការបញ្ចៀសហានិភ័យឥណទាន មានដូចខាងក្រោម៖

ក. ផ្តល់ឥណទានត្រូវចំអតិថិជន (Right People) ៖ ជាសកម្មភាពមួយដែលស្ថាប័នផ្តល់ទៅឲ្យអតិថិជនគោលដៅ ឬអតិថិជនដែល ស្ថាប័នចង់ធ្វើការវិនិយោគទៅលើពួកគាត់។ ម្យ៉ាងទៀតអតិថិជនគោលដៅ គឺជាអ្នកដែលមិនធ្លាប់ប្រើប្រាស់សេវាកម្ម ឬជាអ្នកដែលមានលក្ខខណ្ឌគ្រប់គ្រាន់ ដើម្បីទទួលបានសេវាកម្មរបស់ស្ថាប័នព្រមទាំងជាអ្នក ដែលប្រកបរបរស្របច្បាប់ និងត្រឹមត្រូវដោយមិនពាក់ព័ន្ធច្បាប់មានការហាមឃាត់ឡើយ។

ខ.ផ្តល់ឥណទានត្រូវតាមប្រភេទមុខរបរ (Right Business) ៖ គឺជាប្រភេទមុខរបរ ឬអាជីវកម្មដែលអតិថិជនធ្វើការរកស៊ី ហើយទទួលបាននូវប្រាក់ចំណូល ខ្ពស់ព្រមទាំងមានកម្រិតហានិភ័យទាប និងជាមុខរបរដែលរដ្ឋអនុញ្ញាតឲ្យរកស៊ី។

គ. ផ្តល់ឥណទានត្រូវតាមសមត្ថភាពនិងតម្រូវការ (Right Amount) ៖ វាជាសកម្មភាពមួយ ដែលកើតឡើងក្រោយពេលខាងស្ថាប័ន បានធ្វើការចុះស្រាវជ្រាវរួចដោយធ្វើការវាយតម្លៃទៅលើសមត្ថភាពរបស់គាត់ផ្ទាល់។

ឃ. ផ្តល់ឥណទានត្រូវតាមរយៈពេល និងពេលវេលា (Right Time) ៖ ជាចំណុចមួយផងដែរ ទាក់ទងនឹងការផ្តល់នូវកម្ចីទៅឲ្យអតិថិជន មានន័យថា អ្នកផ្តល់ត្រូវឲ្យទៅពួកគាត់ គឺទាន់ពេលវេលា និងតម្រូវការរបស់គាត់

ហើយ និងមានការត្រួតពិនិត្យឲ្យបានច្បាស់លាស់។ ភាពជាក់ស្តែងដូចជាការផ្តល់កម្ចីទៅលើបេកសិកម្ម ចំពោះការធ្វើស្រែប្រាំង គឺវាមានរយៈពេលតែ ៣ខែ បើអ្នកផ្តល់ មិនបានបម្រើសេវាកម្មឲ្យបានល្អវានឹងអាចល្អ វានឹងអាចហួសពេលវេលារបស់គាត់។ ដូច្នេះជាលទ្ធផលគាត់នឹងទទួលបានការធ្វើស្រែខាត ហើយវាក៏អាចបន្ត មកដល់នឹងការសងត្រឡប់ផងដែរ។

១.៦.៥ វិធីសាស្ត្រក្នុងការកាត់បន្ថយហានិភ័យឥណទាន

ដើម្បីកាត់បន្ថយហានិភ័យ យើងត្រូវផ្តោតសំខាន់ទៅលើចំណុចមួយចំនួនដូចជា៖

- សិក្សាអោយបានច្បាស់លាស់អំពីមុខរបរ ជំនួញរបស់អតិថិជន
- ជ្រើសរើសបុគ្គលិកដែលមានជំនាញ
- ធ្វើការបណ្តុះបណ្តាលបន្ថែមដល់បុគ្គលិកជាការចំបាច់
- ពិនិត្យមើលលើឯកសារ អោយបានច្បាស់លាស់ ជៀសវាងមានការបន្លំពីអតិថិជន
- ត្រួតពិនិត្យ និងធ្វើការតាមដានលើអតិថិជន ដែលមានភាពសង្ស័យ
- ធ្វើការដាស់តឿន ក្រើនរំលឹកអតិថិជន ដែលមិនបានសងប្រាក់ ឬសងប្រាក់យឺត ទៅប្រមូលប្រាក់ សងរបស់អតិថិជន រាល់ពេលដែលអតិថិជន ពុំមានពេលឬ មធ្យោបាយយកប្រាក់មកបង់គ្រឹះស្ថាន។

១.៦.៦ នីតិវិធី និងដំណោះស្រាយ ក្នុងឥណទានដែលមានបញ្ហា

- ភ្នាក់ងារឥណទានធ្វើការទាក់ទងទៅអតិថិជន តាមរយៈទូរស័ព្ទ ឬចុះទៅដល់ផ្ទះអតិថិជនភ្លាមៗ ដើម្បីធ្វើការសាកសួរពីមូលហេតុ និងព័ត៌មានពីការសងត្រឡប់វិញយឺតយ៉ាវ ហើយធ្វើការបញ្ចុះបញ្ចូល និងលើកឡើងនូវយុទ្ធសាស្ត្រទាំងឡាយក្នុងការនិយាយជាមួយអតិថិជន។
- ភ្នាក់ងារឥណទានត្រូវធ្វើការក្រើនរំលឹក ដល់អតិថិជនអំពីការពិន័យ ផ្សេងៗក្នុងការបង់ប្រាក់យឺតយ៉ាវ
- បង្កើតកម្មវិធីរៀបចំរចនាសម្ព័ន្ធបំណុលឡើងវិញ និងធ្វើការត្រួតពិនិត្យឡើងវិញរាល់ឯកសារបន្ថែម
- ចូលរួមធ្វើការជាមួយថ្នាក់ដឹកនាំរបស់កូនបំណុល ដើម្បីកំណត់បញ្ហា និង រកនីតិវិធីដើម្បីដោះស្រាយ
- តែងតាំងអ្នកចាត់ការជាមូលដ្ឋាន ឬទីប្រឹក្សាជាមួយក្នុងនាមជាធនាគារ និងចាត់វិធានការតាមផ្លូវ ច្បាប់ដូចជាការហៅអ្នកធានាមកសងបំណុល រៀបចំឯកសារក្ស័យធន។

ជំពូកទី២

ហិរញ្ញប្បទានទៅលើវិស័យអចលនទ្រព្យ និងគេហដ្ឋាននៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា

២.១ ប្រព័ន្ធព័ត៌មានរបស់ ធនាគារពាណិជ្ជនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា^៨

ការរីកចម្រើនគ្រប់វិស័យនៃសេដ្ឋកិច្ច និងស្ថិរភាពនយោបាយ គឺជាកាតាលីករបង្កើនជំនឿទុកចិត្តរបស់សាធារណជន និងវិនិយោគបរទេសក៍ដូចជាការពង្រឹងភាពរឹងមាំ និង សុខុមាលភាពមកលើប្រព័ន្ធធនាគារនៅកម្ពុជា ។ គិតត្រឹមដំណាច់ឆ្នាំ២០១៩ ប្រព័ន្ធធនាគារនៅកម្ពុជា រួមមានធនាគារពាណិជ្ជ៤៧ (ធនាគារក្នុងស្រុក ១៧ ធនាគារបុគ្គលម្ចី ១៧ និងសាខាធនាគារ បរទេស ១៣) ធនាគារឯកទេស ១៥ គ្រឹះស្ថានមីក្រូហិរញ្ញវត្ថុទទួលប្រាក់បញ្ញើពីសាធារណជន៧គ្រឹះស្ថានមីក្រូហិរញ្ញវត្ថុមិនទទួលប្រាក់បញ្ញើ៧៦ គ្រឹះស្ថានឥណទានជនបទ ២៤៥ ក្រុមហ៊ុនភតិសន្យាហិរញ្ញវត្ថុ១៥ អ្នកដំណើរការភតិយភាគី ៤ គ្រឹះស្ថានផ្តល់សេវាទូទាត់សងប្រាក់ ២១ ក្រុមហ៊ុនចែករំលែកព័ត៌មានឥណទាន ១ ការិយាល័យតំណាងធនាគារបរទេស ៦ នឹងអាជីវកម្មប្រាក់ ២.៩១៣។

២.២ ទិន្នន័យទៅលើវិស័យអចលនទ្រព្យនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា

វិស័យអចលនទ្រព្យ និងសំណង់នៅកម្ពុជា បានដើរតួយ៉ាងសំខាន់ក្នុងការទ្រទ្រង់ កំណើនសេដ្ឋកិច្ចជាតិ។ការរីកចម្រើននៃវិស័យ អចលនទ្រព្យ និងសំណង់នេះ ពិតជាបានបង្ហាញពីការវិវត្តឈានឡើងនៃសេដ្ឋកិច្ចកម្ពុជា ប្រកបដោយស្ថេរភាព និងនិរន្តរភាព។ជាពិសេសការរីកចម្រើន នៃវិស័យអចលនទ្រព្យ គឺជាការបង្ហាញនូវការជឿជាក់ របស់អ្នកអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ តាមរយៈការដាក់ចេញនូវគោលនយោបាយរបស់រាជរដ្ឋាភិបាល ។ គិតត្រឹមដំណាច់ឆ្នាំ២០១៩ កំណើនឥណទានរបស់គ្រឹះស្ថានធនាគារ និងមីក្រូហិរញ្ញវត្ថុទៅវិស័យអចលនទ្រព្យ បានកើន ៣៧,៩% និង១២,៣% រៀងគ្នា។ ចំណែកទីផ្សារឥណទានរបស់ប្រព័ន្ធធនាគារចំពោះវិស័យអចលនទ្រព្យមាន ២៤,៨% នៃសំបៀតឥណទានសរុប ក្នុងនោះការផ្តល់ឥណទានចំពោះវិស័យអចលនទ្រព្យរបស់គ្រឹះស្ថានធនាគារ ៩៧,០% នឹងគ្រឹះស្ថានមីក្រូហិរញ្ញវត្ថុ ៣,០%។ ឥណទានចំពោះវិស័យអចលនទ្រព្យសំដៅដល់ការផ្តល់ឥណទាន ទៅសកម្មភាពអចលនទ្រព្យ សំណង់ និងការទិញផ្ទះជាកម្មសិទ្ធិផ្ទាល់ខ្លួនដែលក្នុងនោះតម្រូវការក្នុងសកម្មភាពអចលនទ្រព្យនៅតែមានកំរិតខ្ពស់ជាងគេ បើធៀបទៅនឹងការទិញផ្ទះជាកម្មសិទ្ធិផ្ទាល់ខ្លួន និងសំណង់ ដែលឆ្លុះបញ្ចាំងតាមរយៈកំណើនឥណទានទៅលើការទិញផ្ទះ ជាកម្មសិទ្ធិផ្ទាល់ខ្លួន ៤១,៧% សកម្មភាពអចលនទ្រព្យ ៤៣,៣% និងសំណង់២៧,៦%។

^៨ របាយការណ៍ត្រួតពិនិត្យរបស់ធនាគារជាតិ ប្រចាំឆ្នាំ២០១៩ (ទំព័រ១៦)

រូបភាពទី១ ចំណែកទីផ្សារឥណទានទៅវិស័យអចលនទ្រព្យរបស់គ្រឹះស្ថានធនាគារ និងហិរញ្ញវត្ថុ



ប្រភព ៖ ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជា

រូបភាពខាងលើបង្ហាញពី គ្រឹះស្ថាន ធនាគារពាណិជ្ជ និងគ្រឹះស្ថានមីក្រូហិរញ្ញវត្ថុ ក្នុងការផ្តល់នូវ ឥណទានទៅលើវិស័យអចលនទ្រព្យ និងទៅលើវិស័យឥណទានផ្សេងៗ។

រង្វង់មូលនៅក្នុងរង្វង់ដៃដែលមានពណ៌លឿង និងពណ៌បៃតង បានបង្ហាញថាគ្រឹះស្ថានធនាគារ បានផ្តល់ឥណទានលើវិស័យអចលនទ្រព្យ **៩៧,០%** នឹងគ្រឹះស្ថានមីក្រូហិរញ្ញវត្ថុ **៣,០%** ជាមួយនឹងសំពៀតឥណទានសរុប **២៤,៨%** ។

២.៣ ការវិនិយោគក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យនៅកម្ពុជា^១

វិស័យសំណង់ និងអចលនទ្រព្យ ពីមួយឆ្នាំទៅមួយឆ្នាំសកម្មភាពនៃការសាងសង់ និងការអភិវឌ្ឍក្នុងវិស័យនេះបាននិងកំពុងមានភាពទាក់ទាញយ៉ាងខ្លាំងចំពោះអ្នកវិនិយោគទាំងក្នុងស្រុក និងពីបរទេស។

- ❖ លំហូរអ្នកវិនិយោគទុនពីបរទេស យ៉ាងច្រើនមកធ្វើការបណ្តាក់ទុន និងវិនិយោគនៅកម្ពុជា ខណៈប្រទេសមួយនេះកំពុងផ្តល់សញ្ញាវិជ្ជមានច្រើនលើសលុបក្នុងការវិនិយោគ ពិសេសក្នុងរយៈពេល ៣ ឆ្នាំចុងក្រោយនេះ គេឃើញសន្ទុះលំហូរអ្នកវិនិយោគចិនយ៉ាងច្រើនចូលមកកម្ពុជា ដើម្បីធ្វើការវិនិយោគលើវិស័យចម្បងៗមានដូចជា ៖ គម្រោង ខុនដូ សណ្ឋាគារ ផ្ទះសំណាក់ អគារពាណិជ្ជកម្ម ផ្សារទំនើប រោងចក្រ និងកាស៊ីណូ ជាដើម ដែលរាប់ថាមានទឹកប្រាក់វិនិយោគខ្ពង់ខ្ពស់ជាងក្នុងមួយគម្រោងៗ។
- ❖ ការវិនិយោគលើអចលនទ្រព្យមានវិធីច្រើនយ៉ាងដែលគេអាចវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យដូចជា៖
 - ការទិញលក់អចលនទ្រព្យក្រោមទម្រង់ទិញយកមកកាន់កាប់រយៈពេលខ្លីហើយលក់ចេញទៅវិញដើម្បីយកប្រាក់ចំណេញ។

^១ របាយការណ៍ត្រួតពិនិត្យរបស់ធនាគារជាតិ ប្រចាំឆ្នាំ២០១៩ (ទំព័រ១៦)

- ការវិនិយោគអចលនទ្រព្យពិតដែលមានន័យថាក្នុងចំណោមអចលនទ្រព្យសំខាន់ៗដែលស្ថិតក្នុងទីតាំងល្អនៃកន្លែងនានាជុំវិញពិភពលោកហើយនិន្នាការជាមួយហាត់ផ្ដោតលើការទទួលស្គាល់លើចំណុចដូចជា ភាពងាយស្រួលដែលចំណុចនេះទំនងជាជំរុញតម្លៃអចលនទ្រព្យ និងបង្កើតជម្រើសកាន់តែទាក់ទាញសម្រាប់វិនិយោគិន។
- ❖ វិស័យសំណង់ នៅតែមានសុខុមាលភាពល្អ នៅក្នុងឆ្នាំ២០១៩ និងឆ្នាំ២០២០នេះ ខណៈវិស័យអចលនទ្រព្យ និងសំណង់នៅកម្ពុជា បានដើរតួនាទី ជាចលកមួយដ៏សំខាន់ ក្នុងការជួយទ្រទ្រង់ដល់កំណើនសេដ្ឋកិច្ចជាតិ ។
- ❖ ការរីកចម្រើននៃវិស័យ អចលនទ្រព្យ និងសំណង់នេះ ពិតជាបានបង្ហាញ ពីការវិវត្តឈានឡើង នៃសេដ្ឋកិច្ចកម្ពុជា ប្រកបដោយស្ថេរភាព និងនិរន្តរភាព ។ ជាពិសេសការរីកចម្រើន នៃវិស័យអចលនទ្រព្យ គឺជាការបង្ហាញ នូវការជឿជាក់ របស់អ្នកអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ តាមរយៈការដាក់ចេញ នូវគោលនយោបាយ របស់រាជរដ្ឋាភិបាល ។ ហើយស្របគ្នានេះដែរ ទុនវិនិយោគ ក្នុងវិស័យសំណង់ នៅរយៈពេល៩ខែ ឆ្នាំ២០១៩ នេះកើនឡើងជាង ៤៣% ដោយវិស័យមួយនេះ ក៏បានបង្កើត ការងារជាច្រើនជូនប្រជាពលរដ្ឋ ជិត១៥ម៉ឺននាក់ ក្នុង១ថ្ងៃ” ។ ទិន្នន័យក្នុងប្រព័ន្ធរាយការណ៍ប្រតិបត្តិការអន្តរជាតិ (ITRS) បានបង្ហាញថាលំហូរទុនវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសក្នុងបរទេសក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យ (រួមបញ្ចូលនូវគ្រប់ប្រភេទអចលនទ្រព្យនិងខុនដូ) នៅកម្ពុជាក្នុងឆ្នាំ ២០១៩ មាន១,៧៨២ ប៊ីលានរៀល (៤៣៧,៣ លានដុល្លារអាមេរិក) រួមមានប្រទេសចិន៥៨,៨% ប្រទេសសិង្ហបុរី ១៥,២% និងប្រទេសផ្សេងៗទៀតមាន ២៦,០% នៃការវិនិយោគសរុប។

តារាងទី១ ការវិនិយោគក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យក្នុងប្រទេសកម្ពុជា

	2015	2016	2017	2018	2019
ការវិនិយោគជាដើមទុននៅកម្ពុជា	7.402	10.041	11.284	12.550	14.991
ការវិនិយោគក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យ	1.539	1.268	1.489	1.474	1.782

(គិតជាប៊ីលានរៀល)

ប្រភព: ការប៉ាន់ស្មានក្នុងប្រព័ន្ធ ITRS(International Transaction Reporting System)របស់ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជា

តារាងទី១ បានបង្ហាញទិន្នន័យអំពី ការដាក់ទុនវិនិយោគទៅលើវិស័យអចលនទ្រព្យនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា ពីឆ្នាំ២០១៥ រហូតដល់ឆ្នាំ ២០១៩ ។

យើងអាចធ្វើការសន្មតបានថា ការដាក់ទុនវិនិយោគទៅលើវិស័យអចលនទ្រព្យមានការកើនឡើងពីមួយឆ្នាំទៅមួយឆ្នាំគួរអោយកត់សម្គាល់ បើតាមទិន្នន័យខាងលើ បង្ហាញថានៅរវាងឆ្នាំ២០១៥ ការដាក់វិនិយោគដើមទុននៅកម្ពុជា មាន ៧.៤០២ (ប៊ីលានរៀល) បានដាក់វិនិយោគទៅលើវិស័យអចលនទ្រព្យ មាន ១.៥៣៩ (ប៊ីលានរៀល) បើធៀបនឹងឆ្នាំ២០១៩ ការដាក់វិនិយោគដើមទុននៅកម្ពុជា មាន ១៤.៩៩១បានដាក់វិនិយោគទៅលើវិស័យអចលនទ្រព្យ ១.៧៨២(គិតជាប៊ីលានរៀល) ។

២.៣.១ ការវិនិយោគផ្ទាល់ពីបរទេសក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យនៅកម្ពុជា

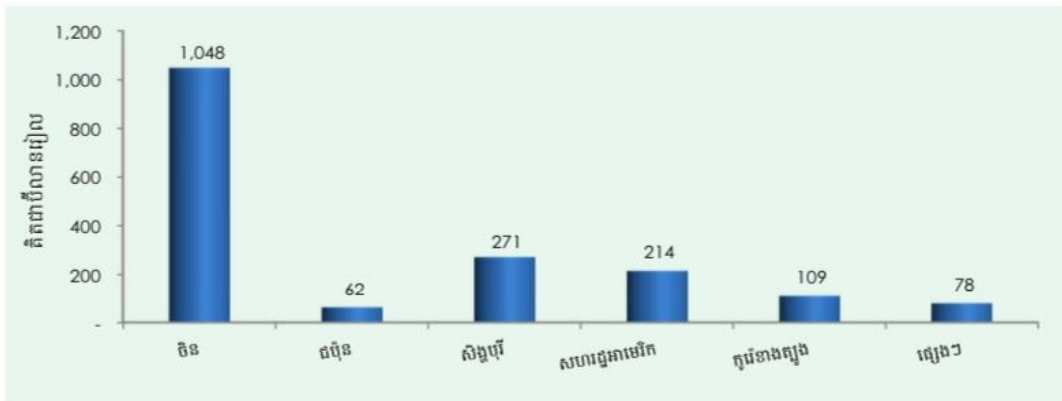
លំហូរនៃការវិនិយោគផ្ទាល់ពីបរទេស(FDI)ទៅក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យនៅកម្ពុជាត្រូវបានគេប៉ាន់ប្រមាណថាមានចំនួនជាង ៤៣៧.៣ លានដុល្លារអាមេរិកក្នុងឆ្នាំ ២០១៩ នេះបើយោងតាមទិន្នន័យពីរបាយការណ៍ត្រួតពិនិត្យប្រចាំឆ្នាំរបស់ធនាគារជាតិ ។

ក្នុងចំណោមលំហូរចូល FDI សរុបទៅក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យប្រទេសចិនមានការវិនិយោគធំជាងគេនៅកម្ពុជា។ វាបានចូលរួមវិភាគទានប្រហែល ៥៨,៨ ភាគរយ (ច្រើនជាង ២៦២ លានដុល្លារ) នៃ FDI សរុបបន្ទាប់មកប្រទេសសិង្ហបុរី (១៥,២ ភាគរយ - ៦៧,៧៥ លានដុល្លារ), ៥៣,៥ លានដុល្លារពីសហរដ្ឋអាមេរិក, ២៧,២៥ លានដុល្លារពីកូរ៉េខាងត្បូង, ១៥,៥ លានដុល្លារពីប្រទេសជប៉ុននិង ១៩,៥ លានដុល្លារពីប្រទេសដទៃទៀត។

- របាយការណ៍របស់ NBC បានបង្ហាញថានៅចុងឆ្នាំ ២០១៩ កំណើនឥណទានរបស់ធនាគារនិងហិរញ្ញវត្ថុដល់វិស័យអចលនទ្រព្យមានចំនួន ៣៧,៩ភាគរយនិង ១៣,៩ ភាគរយរៀងៗខ្លួន។ ចំណែកទីផ្សារនៃវិស័យធនាគារក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យគឺ២៤,៨ភាគរយក្នុងចំណោមផលប៉ុន្តែក៏ចំសរុប ២៥,១ ពាន់លានដុល្លារ។
- របាយការណ៍ធនាគារជាតិក៏បានបង្ហាញទៀតថា ធនាគារ បានផ្តល់ជាង ៩៧ ភាគរយលើ ឥណទានដល់វិស័យអចលនទ្រព្យខណៈដែលគ្រឹះស្ថានមីក្រូហិរញ្ញវត្ថុមានចំណែកត្រឹមតែ៣ភាគរយប៉ុណ្ណោះ។
- ឥណទានចំពោះវិស័យអចលនទ្រព្យភាគច្រើនគឺនៅក្នុងសកម្មភាពអចលនទ្រព្យដូចជាសំណង់និងហ៊ីប៉ូតែកផ្ទាល់ខ្លួន។ កំណើនឥណទានសម្រាប់ប្រាក់កម្ចីមានចំនួន ៤១,៧ភាគរយ សកម្មភាពអចលនទ្រព្យមានចំនួន ៤៣.៣ ភាគរយនិងសំណង់មានចំនួន ២៧.៦ ភាគរយ។
- យោងតាមក្រសួងរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្មនិងសំណង់បានឱ្យដឹងថារយៈពេលខែដំបូង នៃឆ្នាំ ២០២០ រក្សាបាននូវកំណើនយ៉ាងខ្លាំងនៃការវិនិយោគដែលបានអនុម័តសម្រាប់ការសាងសង់ដោយតម្លៃសរុបនៃការអនុម័តឈានដល់ជិត ២ពាន់លានដុល្លារអាមេរិកលើគម្រោងសាធារណៈនិងឯកជន

៧២៨ ដែលបង្ហាញពីកំណើន ៤៧ ភាគរយបើប្រៀបធៀបនឹងរយៈពេលដូចគ្នាក្នុងឆ្នាំ ២០១៩ ។ នេះ ទំនងជាមានការថយចុះគួរឱ្យកត់សម្គាល់នៅខែមីនាឆ្នាំ ២០២០ ដោយសារវិនិយោគិនអន្តរជាតិមាន ការរាំងស្ទះដោយសារបញ្ហាដែលកំពុងកើតឡើងបណ្តាលមកពីវីរុសក៏ដូចជាការធ្លាក់ចុះនៃឧស្សាហ កម្មហិរញ្ញវត្ថុនិងធនាគារក៏ដូចជាសេដ្ឋកិច្ចសកលតំបន់និងក្នុងស្រុក។

រូបភាពទី ២ លំហូរចូលនៃការវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យនៅកម្ពុជា



ប្រភព ៖ ប្រព័ន្ធ ITRS របស់ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជា

រូបភាពខាងលើ បង្ហាញពីលំហូរចូលនៃការវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យ នៅកម្ពុជា ។ ក្នុងចំណោមលំហូរចូល FDI សរុបទៅក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យយើងឃើញថា ប្រទេសចិនមានការវិនិយោគ ធំជាងគេនៅកម្ពុជា បើធៀបនឹងប្រទេសដទៃផ្សេងៗទៀត ។

២.៣.២ ការផ្តល់ហិរញ្ញប្បទានលើវិស័យអចលនទ្រព្យ

ការទិញផ្ទះថ្មី គឺជាការសម្រេចចិត្តលើផ្នែកហិរញ្ញវត្ថុដ៏បំផុតហើយផ្ទះគឺជាប្រភេទអចលនទ្រព្យដ៏ សំខាន់បំផុតមួយនៅក្នុងជីវិតរបស់អ្នកក៏ដូចជាគ្រួសារអ្នកទាំងមូល។ ដូច្នេះអ្នកត្រូវមានការសម្រេចចិត្តឲ្យបាន ល្អិតល្អន់និងមានការរៀបចំផែនការឲ្យបានច្បាស់លាស់។ ហើយអ្វីដែលត្រូវពិចារណាចម្បងនោះគឺផែនការថវិកា រក្សាអ្នកត្រូវការកម្ចីពីធនាគារដែរឬទេ ឬធនាគារមួយណាដែលអ្នកគួរតែធ្វើការស្នើសុំឥណទានគេហដ្ឋាន។

✓ កត្តាដែលនាំអោយមានឥណទានគេហដ្ឋាន

ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជា បានធ្វើបច្ចុប្បន្នកម្មលើទម្រង់របាយការណ៍ប្រមូលព័ត៌មានស្តីពីវឌ្ឍនភាពវិស័យ អចលនទ្រព្យ ក្នុងគោលដៅលើកកម្ពស់ប្រសិទ្ធភាពក្នុងការរាយការណ៍ គុណភាពទិន្នន័យ និងការគណនា សូចនាករសន្ទស្សន៍ថ្លៃអចលនទ្រព្យ (Property Price Index) ។ សូចនាករសន្ទស្សន៍ថ្លៃអចលនវត្ថុនឹងផ្ត

លំនូវព័ត៌មានសំខាន់ៗស្តីពីវឌ្ឍនភាព និងទិដ្ឋភាពទូទៅនៃ ទីផ្សារអចលនទ្រព្យ ដែលនឹងជួយដល់ធនាគារជាតិ នៃកម្ពុជា ក៏ដូចជាគ្រឹះស្ថានធនាគារ និងហិរញ្ញវត្ថុក្នុងការគ្រប់គ្រងហានិភ័យពាក់ព័ន្ធនឹងវិស័យអចលនទ្រព្យ។

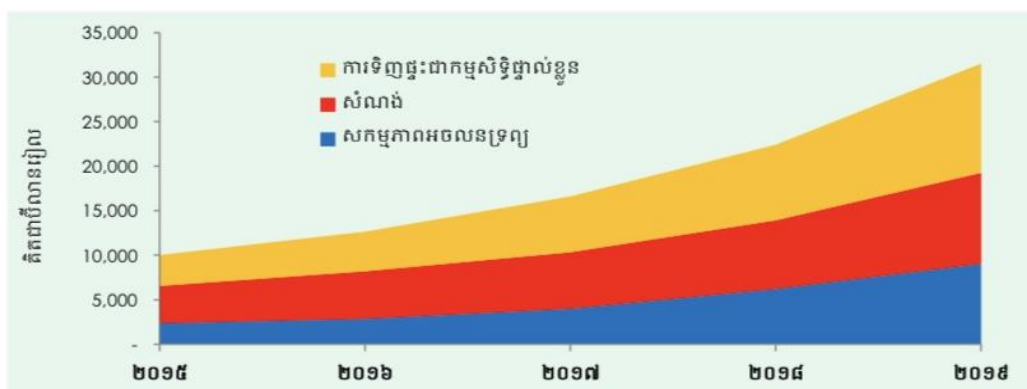
- ហានិភ័យដែលធនាគារតែងតែគិតនៅពេលធ្វើការជាមួយវិស័យអចលនទ្រព្យរួមមាន ៖ ទីផ្សារ (ការផ្គត់ផ្គង់លើសតម្រូវការដែលមិនអាចលក់អចលនទ្រព្យបាន) ហិរញ្ញវត្ថុ (កង្វះ/ គ្មានថវិកាដើម្បីបញ្ចប់ គម្រោង) អ្នកអភិវឌ្ឍន៍ (មិនអាចបញ្ចប់ការសាងសង់តាមការកំណត់/គម្រោងពុំសូវមានគុណភាព) និងផ្នែកច្បាប់ (ប្លង់កម្មសិទ្ធិ/ទំនាស់កិច្ចសន្យា ការបរាជ័យ/ ការលំបាកក្នុងការទទួលបានការអនុញ្ញាត ចាំបាច់ទាន់ពេលវេលា) ។

២.៤ ការវិភាគទិន្នន័យនៃការកើនឡើងលើវិស័យ ឥណទានគេហដ្ឋាន ពីឆ្នាំ២០១៥ - ២០១៩

ក្នុងការវាយតម្លៃហានិភ័យស្ថិរភាពហិរញ្ញវត្ថុនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា ធនាគារជាតិបានអោយដឹងថា ឥណទានក្នុងវិស័យសំណង់និងអចលនទ្រព្យ គឺនៅមានគុណភាពល្អប្រសើរ។ បើយោងតាមរបាយការណ៍របស់ធនាគារជាតិ កត្តាដែលធ្វើអោយគុណភាពឥណទាននៃវិស័យសំណង់និងអចលនទ្រព្យមានភាពល្អប្រសើរ គឺដោយសារតែឥណទានមិនដំណើរការ (non-performing loan) ក្នុងវិស័យនេះនៅមានកម្រិតទាប។

គួរបញ្ជាក់ផងដែរថា ឥណទានមិនដំណើរការ ឬ non-performing loan គឺជាស្ថានភាពដែលអ្នកខ្ចីមិនបានទូទាត់សំណង់ទៅកាន់ធនាគារ ហួសពេលកំណត់ចំនួន ៩០ ថ្ងៃ (តាមកិច្ចសន្យាជាក់ស្តែងមួយៗ)។ សូចនាករសន្ទស្សន៍ថ្លៃអចលនទ្រព្យ (Property Price Index) នឹងផ្តល់នូវព័ត៌មានសំខាន់ៗស្តីពីវឌ្ឍនភាព និងទិដ្ឋភាពទូទៅនៃទីផ្សារអចលនទ្រព្យ ដែលនឹងជួយដល់ធនាគារជាតិ ក៏ដូចជាគ្រឹះស្ថានធនាគារនិងហិរញ្ញវត្ថុក្នុងការគ្រប់គ្រងហានិភ័យពាក់ព័ន្ធនឹងវិស័យអចលនទ្រព្យ។

រូបភាពទី៣ ឥណទានលើវិស័យអចលនទ្រព្យ



ប្រភព ៖ ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជា

រូបភាពខាងលើបង្ហាញពី ការផ្តល់ឥណទានលើវិស័យអចលនទ្រព្យ ពីឆ្នាំ២០១៥ ដល់ ២០១៩

- បន្ទាត់ពណ៌លឿងបង្ហាញពី ឥណទាននៃសកម្មភាពទិញផ្ទះជាកម្មសិទ្ធិផ្ទាល់ខ្លួន ដែលមានការកើនឡើង ១០,០០០ (គិតជាប៊ីលានរៀល) នៅឆ្នាំ២០១៥ រហូតដល់ ប្រហែល ៣៣,០០០ (គិតជាប៊ីលានរៀល) នៅឆ្នាំ២០១៩។
- បន្ទាត់ពណ៌ក្រហមបង្ហាញពី ឥណទាននៃវិស័យសំណង់ ដែលមានការកើនឡើងពី ប្រហែល ៦,០០០ (គិតជាប៊ីលានរៀល) នៅឆ្នាំ២០១៥ រហូតដល់ ប្រហែល១៧,០០០ (គិតជាប៊ីលានរៀល) នៅឆ្នាំ២០១៩។
- បន្ទាត់ពណ៌ខៀវបង្ហាញពី ឥណទាននៃសកម្មភាពអចលនទ្រព្យ ដែលមានការកើនឡើងពី ប្រហែល ២,០០០ (គិតជាប៊ីលានរៀល) នៅឆ្នាំ២០១៥ រហូតដល់ ប្រហែល៦,០០០ (គិតជាប៊ីលានរៀល) នៅឆ្នាំ២០១៩។

ជំពូកទី៣

ការវិភាគទៅលើដំណើរការនៃឥណទានគេហដ្ឋានរបស់ធនាគារពាណិជ្ជកម្ម

ប្រទេសកម្ពុជា

៣.១ និយមន័យឥណទានគេហដ្ឋាន¹⁰

ឥណទានគេហដ្ឋាន គឺជាប្រភេទផលិតផលឥណទានមានរយៈពេលវែង ដែលបានបង្កើតឡើងដើម្បីផ្តល់ជូនសាធារណជនដែលមានលក្ខណសម្បត្តិគ្រប់គ្រាន់ សម្រាប់ទិញគេហដ្ឋានដែលកំពុងតែសាងសង់ ឬសាងសង់រួចធ្វើជាកម្មសិទ្ធិផ្ទាល់ខ្លួនឬក៏សម្រាប់យកទៅសាងសង់គេហដ្ឋានលើដីកម្មសិទ្ធិដែលមានស្រាប់ ។

៣.២ នីតិវិធីនៅក្នុងការផ្តល់ឥណទានគេហដ្ឋាន របស់ធនាគារពាណិជ្ជកម្ម

លំហូរការងារជាក់ស្តែងពី នីតិវិធីនៃការផ្តល់ឥណទាន គេហដ្ឋានមានដូចខាងក្រោម៖

- ជំហានទី ១ ការទទួលស្វាគមន៍អតិថិជន ធ្វើការសាកសួរពីគោលបំណងដែលគាត់ត្រូវការ ។ ភ្នាក់ងារឥណទានត្រូវធ្វើការពន្យល់ពីក្រុមហ៊ុន ពីប្រភេទឥណទាន និងវិធីសងប្រាក់ត្រឡប់មកវិញ និងឯកសារតម្រូវផ្សេងៗ ។
- ជំហានទី ២ ការបំពេញពាក្យសុំខ្ចីឥណទាន កំណត់ពេលវេលាជាមួយអតិថិជន ក្នុងការជួបនៅលំនៅដ្ឋាន និងទីកន្លែងប្រកបអាជីវកម្មដែលភ្នាក់ងារឥណទានចាំបាច់ ត្រូវចុះធ្វើការត្រួតពិនិត្យ។
- ជំហានទី ៣ ការចុះអង្កេតនិងធ្វើការវាយតម្លៃអតិថិជន ពិនិត្យសកម្មភាពមុខរបរ និងទ្រព្យសម្បត្តិដាក់បញ្ចាំរបស់អតិថិជន និងចុះធ្វើការសាកសួរដោយផ្ទាល់ អំពីព័ត៌មានអតិថិជនតាមរយៈ អ្នកជិតខាង សាច់ញាតិ ជាដើម។ ការចុះអង្កេតអំពី ផលចំណេញលើមុខរបររបស់អតិថិជន ពិនិត្យកម្រិតជីវភាពរស់នៅ និងទំហំទ្រព្យសម្បត្តិ ការពិនិត្យទៅលើទ្រព្យធានាបំណុល និងអ្នកធានាបំណុល និងស្ថានភាពទីផ្សារលើមុខរបររបស់អតិថិជន និងការប្រែប្រួលសេដ្ឋកិច្ច និងនយោបាយ ។
- ជំហានទី៤ ការអនុម័តឥណទាន គណៈកម្មាធិការ ឥណទានការិយាល័យកណ្តាល វាយតម្លៃ និងធ្វើការសម្រេចឥណទាន
- ជំហានទី៥ ការរៀបចំឯកសារឥណទាន រៀបចំកិច្ចសន្យាខ្ចីប្រាក់ និងកិច្ចសន្យាដាក់បញ្ចាំ ផ្ទេរសិទ្ធិគ្រប់គ្រង និងធ្វើការពន្យល់អោយបានច្បាស់លាស់ជូនអតិថិជន មុននឹងអោយអតិថិជនផ្គិតស្នាមមេដៃទៅលើកិច្ចសន្យា។
- ជំហានទី៦ ការបញ្ចេញឥណទាន ពិនិត្យឈ្មោះ និងផ្ទៀងផ្ទាត់រូបភាព (អតិថិជន) មកទទួលប្រាក់អ្នកខ្ចីតែម្តង ជូនតារាងកាលវិភាគសងប្រាក់ និងពន្យល់អតិថិជនអំពី របៀបអាន និងរបៀបគណនា

¹⁰ ឈាង ហ៊ុយ ,លំនាំដើមឥណទាន ,(២០១៧)

ក្នុងតារាង រលឹកពីគោលការណ៍នៃការសងប្រាក់ ថ្ងៃសងប្រាក់ ទឹកនៃង និងសៀវភៅតាមដាន នៃការសងប្រាក់ត្រឡប់មកវិញ

- ជំហានទី៧ ការតាមដានអតិថិជន សាកសួរពីការវិវត្តន៍លើមុខរបរសង្កេតមើលការប្រើប្រាស់ឥណទាន
- ជំហានទី ៨ ការសងត្រឡប់មកវិញ ពិនិត្យសៀវភៅតាមដានការសងប្រាក់ គណនាចំនួនប្រាក់ត្រូវទូទាត់តាមកាលកំណត់ និងទទួលប្រាក់ពីអតិថិជន។

៣.២.១ ទីផ្សារគោលដៅ និងអតិថិជនគោលដៅសម្រាប់ការផ្តល់ឥណទានគេហដ្ឋាន

ទីផ្សារគោលដៅ : ដើម្បីធ្វើឲ្យសេវាឥណទាន ក៏ដូចជា សេវាផ្សេងៗទៀត ទទួលបានជោគជ័យ នឹងមានអ្នកទទួលស្គាល់ អ្នកត្រូវមានទីផ្សារគោលដៅមួយ ឲ្យច្បាស់លាស់ ដោយបានមានផែនការណ៍ត្រឹមត្រូវ។

អតិថិជនគោលដៅ: សំរាប់អតិថិជនគោលដៅ គឺផ្ដោតទៅលើ រូបវន្តបុគ្គលដូចជា៖ អាជីវករ ផលិតករ សិល្បករ អាចជាបុគ្គលបម្រើការងារ ជាមន្ត្រីដែលកំពុងបម្រើការងារក្នុងក្រសួងណាមួយ ឬ ជាកម្មករនិយោគជិត ដែលមាន ប្រាក់ចំណូល រឹងមាំ មានប្រភពចំណូលច្បាស់លាស់ នឹងដំណើរការអាជីវកម្មល្អ។

៣.២.២ លក្ខខណ្ឌតម្រូវ មុននឹងទទួលបានឥណទានគេហដ្ឋាន

មុនទទួលបានឥណទានពីធនាគារពាណិជ្ជ អតិថិជនគួរមានចំណុចទាំងនេះ

- ✓ អតិថិជនត្រូវតែមានអត្តសញ្ញាណប័ណ្ណសញ្ជាតិខ្មែរ ចំពោះអតិថិជនដែលជាជនជាតិបរទេស ពួកគាត់អាចធ្វើការប្រើប្រាស់លិខិតឆ្លងដែនជំនួសវិញ
- ✓ មានអាយុចាប់ពី ១៨ ក្រោម ៦០ឆ្នាំ
- ✓ មានប្រភពចំណូលច្បាស់លាស់ និងមាននិរន្តរភាព (មុខរបរអាជីវកម្ម ប្រាក់បៀវត្ស ឬចំណូលផ្សេងៗទៀត ។
- ✓ សម្រាប់អតិថិជនមានប្រាក់បៀវត្ស ត្រូវភ្ជាប់មកជាមួយលិខិតបញ្ជាក់ពីចំណូល ដូចជាលិខិតបញ្ជាក់ពីការងារ បង្កាន់ដៃប្រាក់ខែ របាយការណ៍ធនាគារ ផ្សេងៗដែលពាក់ព័ន្ធ។
- ✓ មានប្រវត្តិ កេរ្តិ៍ឈ្មោះ អត្តចរិតល្អ មានកាយសម្បទារឹងមាំ
- ✓ មានទីលំនៅអចិន្ត្រៃយ៍ ដោយមានការបញ្ជាក់ដឹងពីអាជ្ញាធរក្នុងតំបន់ដែលលោកអ្នករស់នៅ
- ✓ មានឯកសារកំណត់អត្តសញ្ញាណ (អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណ ឬ សៀវភៅគ្រួសារ ។ ល ។
- ✓ អតិថិជនអាចអញ្ជើញទៅដល់ ការិយាល័យរបស់ធនាគារផ្ទាល់ឬសាខាណាមួយដែលនៅជិតលោកអ្នកបំផុត ឬអាចទាក់ទងតាមលេខទូរស័ព្ទដែលមាននៅលើលិខិតបណ្ណព័ត៌មានដែលទទួលបានពី

ភ្នាក់ងារ ធនាគារ។ នៅពេលលោកអ្នកអញ្ជើញទៅដល់ការិយាល័យ ភ្នាក់ងារខាងធនាគារនឹងធ្វើការសាកសួរពីគោលបំណងរបស់អតិថិជន ដែលពួកគាត់បានចាប់ផ្តើមណែនាំពីលក្ខខណ្ឌរបស់ធនាគារ ពីឥណទាន រួមទាំង វិធីសាស្ត្រក្នុងការសងត្រឡប់មកវិញ។

- ✓ ការដាក់ពាក្យស្នើសុំ ដែលទទួលបានពី ធនាគារ ដោយមានការពន្យល់ ពីភ្នាក់ងារ របស់ ធនាគារ ត្រូវធ្វើការពិគ្រោះយោបល់ជាមួយ ភ្នាក់ងារឥណទាន ឬមានចម្ងល់ផ្សេងៗអាចសួរនាំជាមួយ ពួកគាត់ភ្លាមៗតែម្តង មុននឹងធ្វើការបំពេញលើពាក្យស្នើសុំ ដើម្បីជៀសវាសបំពេញទិន្នន័យខុស។

៣.៣.ការវាយតម្លៃ លើការផ្តល់ឥណទានគេហដ្ឋាន

គឺជាការត្រួតពិនិត្យ វាស់ស្ទង់ពីឥណទានគេហដ្ឋាន ដើម្បីធានាបានថា ឥណទានដែលផ្តល់ឲ្យនោះ មិនមានបញ្ហាកើតឡើងធ្ងន់ធ្ងរនាពេលខាងមុខឡើយ។ សំរាប់ចំណុចទាំងនេះគឺជាចំណុចសំខាន់ដែលធនាគារជាអ្នកវិភាគ និង ធ្វើការវាយតម្លៃមុន ពេលផ្តល់ឥណទានឲ្យទៅអតិថិជនមានដូចជា៖

ទី១៖ គឺធនាគារនឹងសិក្សា ដោយវាយតម្លៃលើលទ្ធភាពសងត្រឡប់របស់អតិថិជន ទៅតាមទំហំឥណទានដែលពួកគេស្នើសុំនោះ ដើម្បីធានាថា ចំណូលរបស់ពួកគេមាននិរន្តរភាព ដែលអាចទូទាត់នឹងការសងឥណទានប្រចាំខែបាន។ ឧទាហរណ៍ បើអតិថិជនត្រូវសងត្រឡប់ទៅធនាគារ ៤០០ដុល្លារក្នុងមួយខែ នោះគាត់ត្រូវមានចំណូល ឬប្រាក់ខែយ៉ាងតិច ៨០០ដុល្លារក្នុងមួយខែ។

ទី២៖ គឺធនាគារត្រូវពិចារណាលើគោលបំណងនៃសំណើឥណទានគេហដ្ឋាននោះ។ គោលបំណងឥណទានគេហដ្ឋាន ដែលអតិថិជនអាចស្នើសុំបាន គឺរួមមានការទិញគេហដ្ឋានដែលសង់រួចស្រាប់ ទិញដីសម្រាប់សាងសង់គេហដ្ឋានដោយខ្លួនឯង និងទិញខុសដូជាដើម។

ទី៣៖ គឺធនាគារនឹងវាយតម្លៃលើទ្រព្យធានារបស់អតិថិជន។ ជាទូទៅ ប្លង់រឹងនៃផ្ទះដែលស្នើសុំឥណទានទិញនោះ នឹងក្លាយជាទ្រព្យធានា។ ប៉ុន្តែបើអតិថិជនស្នើសុំឥណទាន ហើយទិញផ្ទះណាដែលមានប្លង់ទន់ នោះពួកគេត្រូវមានប្លង់រឹងផ្ទះណាផ្សេងមកដាក់ជំនួសបាន។

៣.៤ ប្រភេទរូបិយវត្ថុ ទំហំឥណទាន រយៈពេលផ្តល់ឥណទាន និងអត្រាការប្រាក់

នៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា នាពេលបច្ចុប្បន្នការផ្តល់ឥណទានគេហដ្ឋានជូនទៅដល់អតិថិជនមានទាំងប្រាក់ដុល្លារអាមេរិក (USD) នឹងមានទាំងការផ្តល់កម្ចីជារូបិយវត្ថុខ្មែរ ដោយមានច្បាប់ចេញពីធនាគារជាតិជាហេតុផ្សេងៗឲ្យរូបិយវត្ថុខ្មែរបានធ្វើចរាចរនៅក្នុងទីផ្សារសេដ្ឋកិច្ចនៃប្រទេសកម្ពុជា និងបានចូលរួមបង្កើនការប្រើប្រាស់លុយរៀលផងដែរ។

• **ប្រភេទរូបិយវត្ថុ ទំហំឥណទាន**

តារាងទី ២ ប្រភេទទំហំឥណទាន អត្រាការប្រាក់ និងរយៈពេល នៃឥណទានគេហដ្ឋាន

Bank Name	Type of Credit (KHR / USD)	Interest (rate) (p.a)		LTV	Tenor
A	Only USD	11% - 18% For the end of loan		70%	10
B	Only USD	11% For the end of loan		80% for HTD	25
				70% for STD	
C	KHR	7.3% for KHR		70%	20
	USD	7.5% for USD			
D	USD	4.99% for KHR in 1st year	7.45% for 2 nd year	70%	MOU with Borey 25 No MOU with Borey 20
	KHR	4.49% for USD in 1st year			

- **ធនាគារ A ៖** បានផ្តល់ឥណទានគេហដ្ឋានជូនអតិថិជនរបស់ជាប្រភេទរូបិយវត្ថុដុល្លារតែប៉ុណ្ណោះដែលមានទំហំទឹកប្រាក់ រហូតដល់ ៣០០.០០០ ដុល្លារអាមេរិក (ឥណទានគេហដ្ឋាន, ២០២០)។ ដោយមិនឲ្យលើសពី ៧០ភាគរយ នៃតម្លៃសរុបរបស់គេហដ្ឋានដែលត្រូវទិញ ឬ សាងសង់គេហដ្ឋានលើដីកម្មសិទ្ធិដែលមានស្រាប់នោះឡើយ។
- **ធនាគារ B ៖** ចំពោះធនាគារមួយនេះបានផ្តល់កម្ចីជូន អតិថិជន ក្នុងទំហំឥណទាន ៨០% នៃតម្លៃផ្ទះ (សំរាប់ប្តឹងរឹង) នឹងទំហំឥណទាន ៧០% នៃតម្លៃផ្ទះ (សំរាប់ប្លង់ទុន)។
- **ធនាគារ C ៖** សំរាប់ធនាគារមួយនេះគឺបានធ្វើការផ្តល់កម្ចីជូន អតិថិជនរបស់ខ្លួន មានទាំងរូបិយវត្ថុខ្មែរ និង រូបិយប័ណ្ណបរទេស។ សំរាប់កម្រិតឥណទានវិញគឺអាចមានការបត់បែនបានក្រោយពីសិក្សាចំណូលចំណាយ និង កត្តានៃការសងត្រឡប់ជាក់ស្តែងរបស់អតិថិជន ទៅតាមការស្នើសុំជាក់ស្តែងរបស់អតិថិជនថា តើអាចផ្តល់ឲ្យពួកគាត់ក្នុងទំហំប៉ុណ្ណា។ ដោយមានទំហំ អតិបរមាត្រឹម ៧០% ភាគរយនៃតម្លៃសរុបរបស់គេហដ្ឋានដែលត្រូវទិញ ឬសាងសង់គេហដ្ឋានលើដីកម្មសិទ្ធិផ្ទាល់។
- **ធនាគារ D ៖** ដោយសារឥណទានគេហដ្ឋាន មានការប្រកួតប្រជែងខ្លាំង ជាហេតុធ្វើឲ្យមានការផ្តល់ឥណទានប្រភេទនេះមានសន្ទុះដោយឡែកសំរាប់ធនាគារបានផ្តល់ឥណទានជាប្រភេទមានទាំងរូបិយវត្ថុខ្មែរ និង រូបិយប័ណ្ណបរទេស ដែលមានទំហំទឹកប្រាក់ស្មើនឹង ៧០ភាគរយនៃតម្លៃផ្ទះ ដែលចង់ទិញ។
- **រយៈពេលផ្តល់ឥណទាន**
 - **ធនាគារ A ៖** បានកំណត់រយៈពេលនៃប្រភេទឥណទាននេះ ដោយមានរយៈពេលខ្លី មានចំនួន ១០ ឆ្នាំប៉ុណ្ណោះ។

- ធនាគារ B ៖ រយៈពេលនៃការទូទាត់ឥណទាន មានរយៈពេល ២៥ឆ្នាំ។
- ធនាគារ C ៖ ចំពោះរយៈពេលនៃកម្ចីវិញ អាចពី១៥ ទៅ ២០ឆ្នាំដោយរយៈពេលអាចមានការសំរេបសម្រួល ឬ ធ្វើការចរចាជាមួយធនាគារបាន។
- ធនាគារ D ៖ សំរាប់រយៈពេលនៃឥណទានគេហដ្ឋានបានបែងចែកជាពីរប្រភេទគឺមាន លក្ខណៈដូចខាងក្រោម៖
 - o ជាមួយបុរីដែលជាដៃគូសហការជាមួយធនាគារ មានរយៈពេល ២៥ ឆ្នាំ។
 - o ជាមួយបុរីដែលមិនមែនជាដៃគូសហការជាមួយធនាគារ មានរយៈពេល ២០ឆ្នាំ។
- អត្រាការប្រាក់
 - ធនាគារ A ៖ ចំពោះអត្រាការប្រាក់របស់ធនាគារគឺមានចន្លោះពី ១១% ទៅដល់ ១៨% ក្នុងមួយឆ្នាំ។
 - ធនាគារ B ៖ ចំពោះអត្រាការប្រាក់ដែលធនាគារបានផ្តល់ ឲ្យឥណទានគេហដ្ឋាន មានចំនួនពី ១១% ក្នុងមួយឆ្នាំ (ដប់មួយភាគរយ) ឡើងទៅ។
 - ធនាគារ C ៖ ដោយ ធនាគារពាណិជ្ជមួយនេះ ផ្ដោតទៅលើឥណទានគេហដ្ឋានខ្លាំង ដូច្នេះ អត្រាការប្រាក់ក៏មានការប្រកួតប្រជែងផងដែរ ដោយ ៖
 - o សំរាប់កម្ចីរូបិយវត្ថុខ្មែរ ធនាគារបានផ្តល់ជូនក្នុងអត្រាការប្រាក់ ៧.៣% ក្នុងមួយឆ្នាំ
 - o សំរាប់ឥណទានជា រូបិយប័ណ្ណបរទេស ធនាគារបានផ្តល់ជូនក្នុងអត្រាការប្រាក់ ៧.៥ % ក្នុងមួយឆ្នាំ។
 - ធនាគារ D ៖ ចំពោះ អត្រាការប្រាក់របស់ធនាគារនេះ មានការបែកចែកជា ២ ប្រភេទ គឺ ៖
 - o សំរាប់ឥណទានជា រូបិយវត្ថុខ្មែរ ធនាគារបានផ្តល់ជូនក្នុងអត្រាការប្រាក់ ៤.៤៩% ក្នុងមួយឆ្នាំ (សំរាប់ឆ្នាំទីមួយ នឹងឆ្នាំទីពីរ ៧.៤៥% រហូតដល់ថ្ងៃបញ្ចប់ឥណទាន)
 - o សំរាប់ឥណទានជា រូបិយប័ណ្ណបរទេស ធនាគារបានផ្តល់ជូនក្នុងអត្រាការប្រាក់ ៤. ៩៩% ក្នុងមួយឆ្នាំ (សំរាប់ឆ្នាំទីមួយ នឹង ឆ្នាំទីពីរ ៧.៤៥% រហូតដល់ថ្ងៃបញ្ចប់ ឥណទាន)។

៣.៥ ការទូទាត់ និងវិធីសាស្ត្រក្នុងការសងត្រឡប់មកវិញរបស់ឥណទានគេហដ្ឋាន

- អតិថិជនអាចធ្វើការជ្រើសរើសពីរបៀបសងប្រាក់ ទៅតាមស្ថានភាពចំណូលរបស់ខ្លួន
- ចំពោះធនាគារ A ៖
 - ✓ ការសងប្រាក់ដើមថេរ (Linear) គឺជាការអនុវត្តតាម ការសងរំលស់ប្រាក់ដើមថេរ ដោយអត្រាការប្រាក់មានការប្រែប្រួលជាញឹកញយរាល់ខែ។
 - ✓ ការសងប្រាក់ដើមមានការប្រែប្រួល (Annuity/Amortize Installment) គឺជាការអនុវត្តតាម សងរំលស់ប្រាក់ដើម ដោយអត្រាការប្រាក់មានការថេររៀងរាល់ខែ។

- **ចំពោះធនាគារ B ៖** ចំពោះធនាគារ មួយនេះវិញ គឺបានប្រើប្រាស់នៅការបង់រំលោះថេរប្រចាំខែ ដែលហៅថា (Constant Amortization)។
- **ចំពោះ ធនាគារ C ៖** ធនាគារបានធ្វើការផ្តល់ជម្រើសជូនអតិថិជនរបស់ខ្លួន តាមវិធីសាស្ត្រពីរ គឺ ៖
 - ✓ ការបង់ដើមថេរ (Installment Principle) គឺជាការអនុវត្តតាម ការបង់ប្រចាំខែមានការប្រែប្រួល តែប្រាក់ដើមថេរ និង អត្រាការប្រាក់មានការប្រែប្រួល។
 - ✓ ការបង់ប្រចាំខែថេរ (Amortize Principle) ជាគឺជាការអនុវត្តតាម ការបង់ប្រចាំខែថេរ តែអត្រាការប្រាក់ និង ប្រាក់ដើមមិនថេរទេ។
- **ចំពោះធនាគារ D ៖** ចំពោះការទូទាត់សងរបស់ធនាគារនីមួយៗមិនសូវមានការខុសប្លែកពីគ្នាប៉ុន្មានទេ ដោយសារតែពួកគេសុទ្ធតែស្ថិតក្នុងវិស័យធនាគារដូចគ្នា។
 - ✓ ការបង់ដើមថេរ (Principle) ៖ ជាការបង់ដែលសមុគ្រាន់ប្រាក់បង់សរុបមានការប្រែប្រួល នឹង អត្រាការប្រាក់មានការថយចុះរៀងរាល់ខែ តែប្រាក់ដើមថេរ ។
 - ✓ ការបង់ថេរ (Amortize) ៖ ជាការបង់ដែលសមុគ្រាន់ប្រាក់ថេររៀងរាល់ខែ តែប្រាក់ដើម នឹង ការប្រាក់មានការប្រែប្រួល។

• **សំរាប់រូបមន្តក្នុងការគណនា៖**

$$P = \frac{C}{R} \left[1 - \frac{1}{(1+R)^t} \right]$$

$$C = \frac{P * R}{1 - \frac{1}{(1+R)^t}}$$

$$P1 = P2 = \dots = Pn = \frac{P}{n}$$

$$C1 = P1 + I1; C2 = P2 + I2 \dots \dots \dots; Cn = Pn + In$$

៣.៦ លក្ខខណ្ឌក្នុងការផាកពិន័យ

៣.៦.១ ការសងត្រឡប់យឺតពេល

នៅតាមធនាគារនីមួយៗ តែងមានលក្ខខណ្ឌដែលបានចែង នៅក្នុងកិច្ចសន្យាខ្ចីដែលត្រូវមានការព្រមព្រៀងពីខាង ធនាគារ និងអតិថិជន ។ ដោយរួមមានលក្ខខណ្ឌនៃការផាកពិន័យ ដែលពាក់ព័ន្ធនៃការសងត្រឡប់មកធនាគារផងដែរ។ ចំពោះការខកខាន ឬយឺតក្នុងការសងប្រាក់ដែលមានន័យថា អតិថិជនមិនបានធ្វើការទូទាត់សង មកធនាគារតាមការកំណត់ទេ អតិថិជននឹងត្រូវរងការផាកពិន័យ។

- **ធនាគារ A ៖** ការដាក់ពិន័យនេះនិង ត្រូវចាប់ផ្តើមបន្ទាប់អតិថិជន បានខកខានសងក្នុងការ រយៈពេល ០៤ ថ្ងៃឡើងទៅ។ ដោយអត្រាពិន័យត្រូវបានគិតស្មើនឹង ២៤%(ម្ភៃបួនភាគរយ) ក្នុងមួយឆ្នាំ។
 - **ធនាគារ B ៖** អតិថិជនរបស់ធនាគារកាណាឌីយ៉ា ទាំងអស់និងត្រូវការដាក់ពិន័យ ក្នុងករណី អតិថិជនមិនទូទាត់សង តាមកាលកំណត់ ដោយធ្វើការពិន័យ ២០០% នៃ ចំនួនដែលត្រូវបង់ទៅលើ កម្ចីដែលបានខ្ចី ដែលមានរយៈពេលចំនួន ០៧ ថ្ងៃឡើងទៅ ។
 - **ធនាគារ C ៖** ចំពោះអតិថិជន ដែលខកខានក្នុងការបង់ឬការបង់យឺតយ៉ាវ ដែលមានរយៈពេលចំនួន ០៧ ថ្ងៃឡើងទៅ ខាងធនាគារនិងធ្វើការដាក់ពិន័យចំនួន ២៤% (ក្នុងម្ភៃបួនភាគរយ) ១ឆ្នាំ ដែរស្មើ និង ២% ក្នុងមួយខែ ទៅលើទំហំទឹកប្រាក់ដែលត្រូវបង់។
 - **ចំពោះធនាគារ D ៖** ធនាគារនិងធ្វើការដាក់ពិន័យចំនួន 3 % ទៅលើអតិថិជន ដែលមានរយៈពេល ចំនួន ០៧ ថ្ងៃឡើងទៅ។
- រូបមន្តសំរាប់ការគណនាប្រាក់ពិន័យរបស់ធនាគារ A នឹង ធនាគារ C គឺមានលក្ខណៈដូចគ្នា

រូបមន្ត

$$P=(A*T*N)/360$$

P: ប្រាក់ពិន័យ

A: ចំនួនទឹកប្រាក់ដែលខកខានសងតាមកិច្ចសន្យា

N: ចំនួនថ្ងៃដែលខកខានសងតាមកិច្ចសន្យា គិតចាប់ពី៤ ថ្ងៃនៃការសងយឺតយ៉ាវឡើងទៅ

T : អត្រាការប្រាក់ពិន័យ (២៤%) ក្នុងមួយឆ្នាំ (២%ក្នុងមួយខែ)។

៣៦០: ចំនួនថ្ងៃគិតក្នុងមួយឆ្នាំ ។

៣.៦.២ប្រាក់ពិន័យបង់ផ្តាច់មុនការកំណត់

- **ធនាគារ A & C ៖** ចំពោះធនាគារ ទាំងពីរខាងលើ នៅក្នុងករណីដែលអតិថិជនចង់ធ្វើការបង់ រំលស់ប្រាក់ដើម ឬ បង់ផ្តាច់ សមតុល្យឥណទានទាំងមូលមុនកាលកំណត់ អតិថិជនត្រូវបង់លើការ ពិន័យដែលស្មើ និង ១%(មួយភាគរយ) នៃប្រាក់ដើមដែលបង់ផ្តាច់នោះ។
- **ធនាគារ B ៖** ធនាគារនិងធ្វើការដាក់ពិន័យ ចំពោះអតិថិជនដែលចង់បង់ផ្តាច់សមតុល្យឥណទាន ដែលឥណទាននោះស្ថិតក្រោមរយៈពេល ៣ ឆ្នាំ គឺមានការពិន័យចំនួន ៣% (ភាគរយ)។
- **ធនាគារ D ៖** ធនាគារនិងធ្វើការពិន័យទៅលើអតិថិជនដែលចង់ធ្វើការ សងសមតុល្យឥណទានមុន កាលកំណត់ សំរាប់:

- អតិថិជន ដែលធ្វើការស្នើសុំឥណទានត្រឹមរយៈក្រោម ៥ឆ្នាំ ខាងធនាគារនិងកំណត់បង្កក់ពេលទុករហូតដល់ ៣ឆ្នាំទើបអតិថិជនអាចធ្វើការ ស្នើសុំកាត់ដើម ឬ បង់ផ្តាច់បាន តែបើស្ថិតក្នុងករណីអតិថិជន ចង់បង់ផ្តាច់មុន និងត្រូវមានការពិន័យ ចំនួន ៣% (ភាគរយ)។
- អតិថិជន ដែលធ្វើការស្នើសុំឥណទានត្រឹមរយៈលើសពី ៥ឆ្នាំ ខាងធនាគារនិងកំណត់បង្កក់ពេលទុករហូតដល់ ៥ ឆ្នាំទើបអតិថិជនអាចធ្វើការ ស្នើសុំកាត់ដើម ឬ បង់ផ្តាច់បាន តែបើស្ថិតក្នុងករណីអតិថិជន ចង់បង់ផ្តាច់មុន និងត្រូវមានការពិន័យ ចំនួន ៣% (ភាគរយ) ដូចគ្នា។
- ❖ តាមរយៈតារាង ខាងក្រោម យើងខ្ញុំអាចធ្វើការ ទាញចំណុចសំខាន់មួយចំនួន។

ខាងក្រោមនេះ ជាគំរូ តារាងបង់ប្រាក់របស់ ធនាគារ C បានផ្តល់ជូនអតិថិជនដែលបង្ហាញពី ការបង់ជា ដើមថែរ (Principle) និង ការបង់ថែរ (Amortize)

តារាងគំរូទី ១ ជាតារាងការបង់ជាប្រភេទ ដើមថែរ (Principle)

ឧទាហរណ៍ ៖ ដោយសម្មតនៅ ទំហំទឹកប្រាក់ USD 70000 , អត្រាការប្រាក់ $r = 7,5 \% / \text{month}$
 $0.625/p.a$, $t = 15 \text{ years} = 180 \text{ months}$.

No:	Payment	Principle	Interest	Balance
1	827	389	438	69,611
2	824	389	435	69,222
3	822	389	433	68,833
4	819	389	430	68,444
5	817	389	428	68,055
6	814	389	425	67,666
7	812	389	423	67,277
8	809	389	420	66,888
9	807	389	418	66,499
10	805	389	416	66,110
.....				
.....				
.....				
175	403	389	14	1,925
176	401	389	12	1,536
177	399	389	10	1,147
178	396	389	7	758
179	394	389	5	369
180	391	389	2	0

តារាងគំរូទី ២ ជាតារាងការបង់ជាប្រភេទ ការបង់ថេរ (Amortize)

ឧទាហរណ៍ ៖ ដោយសម្មតនៅ ទំហំទឹកប្រាក់ USD 70000 , អត្រាការប្រាក់ $r = 7,5 \% / \text{months}$
 $0.625/p.a$, $t = 15 \text{ years} = 180 \text{ months}$

No:	Payment	Principle	Interest	Balance
1	649	211	438	69,789
2	649	213	436	69,576
3	649	214	435	69,362
4	649	215	434	69,147
5	649	217	432	68,930
6	649	218	431	68,712
7	649	220	429	68,492
8	649	221	428	68,271
9	649	222	427	68,049
10	649	224	425	67,825
.....				
.....				
.....				
175	649	625	24	3,165
176	649	629	20	2,536
177	649	633	16	1,903
178	649	637	12	1,266
179	649	641	8	625
180	649	645	4	0

➢ ចំពោះ តារាងទាំងពីរ ខាងលើ ជាតារាងសង្ខេបដែលទាក់ទងនឹងការប្រាក់របស់អតិថិជន សូមធ្វើការពិនិត្យលើឧបសម្ព័ន្ធទី ៣ នឹង ទី ៤។

៣.៧ អត្ថប្រយោជន៍ក្នុងការទទួលបាន និង ផ្តល់របស់ឥណទានគេហដ្ឋាន

ក ចំពោះអតិថិជន

- ✓ អាចទទួលបានកម្ចីរយៈពេលវែង ដើម្បីទិញ ឬសាងសង់គេហដ្ឋានលើដីកម្មសិទ្ធិដែលមានស្រាប់
- ✓ ទទួលបានគេហដ្ឋានក្នុងក្តីស្រមៃ
- ✓ មានគេហដ្ឋានជាកម្មសិទ្ធិផ្ទាល់ខ្លួន
- ✓ ទោះមានទំហំទឹកប្រាក់មធ្យមក៏អាចទទួលបានគេហដ្ឋានថ្មីបាន
- ✓ បង្កើនសុភមង្គលក្នុងគ្រួសារ
- ✓ អត្រាការប្រាក់មានការប្រកួតប្រជែង ដែលអតិថិជនអាចប្រៀបធៀបជ្រើសរើសបាន តាមការពេញចិត្តរបស់ខ្លួន

- ✓ អាចផ្តល់ទំហំទឹកប្រាក់ច្រើនសំរាប់កម្ចីឥណទានគេហដ្ឋានជូនអតិថិជន
- ✓ អតិថិជន មានភាពងាយស្រួលក្នុងការ សាកសួរព័ត៌មាន ឬ ចង់បំពេញឯកសារពាក់ព័ន្ធនឹងកម្ចី ដោយសារធនាគារមានសាខាច្រើន ដែលនៅជិតផ្ទះរបស់អតិថិជន

ខ ចំពោះធនាគារ

- ✓ បង្កើនទ្រព្យសម្បត្តិ នឹងតម្លៃភាគហ៊ុននៅក្នុងទីផ្សារហិរញ្ញវត្ថុ
- ✓ ទទួលបានផលចំណេញ រួមទាំងកម្រៃសេវាផ្សេងៗ
- ✓ អាចបង្ហាញពី សេវាកម្មរបស់ខ្លួន ទៅកាន់អតិថិជន
- ✓ ជួយបំពេញក្តីស្រមៃអតិថិជនរបស់ខ្លួន
- ✓ ទទួលបានទំនុកចិត្ត ភាពជឿជាក់ដ៏រឹងមាំមួយ ដែលអាចធ្វើ ការប្រកួតប្រជែងជាមួយដៃគូដទៃទៀត ក្នុងការទាក់ទាញអតិថិជនថ្មី នឹង អតិថិជនពិសេសៗជាច្រើនក្នុងការប្រើប្រាស់សេវាកម្ម ឬ ផលិតផលណាមួយជាដើម។
- ✓ បង្កើនការអភិវឌ្ឍន៍ខ្លួន ក្នុងវិស័យធនាគារ

៣.៨ បញ្ហាប្រឈមរបស់ឥណទានគេហដ្ឋាន

ក ចំពោះអតិថិជន

បញ្ហាប្រឈមរបស់កម្ចីឥណទានគេហដ្ឋានមានដូចខាងក្រោម៖

- ✚ ដោយសារនៅតាមធនាគារមួយចំនួនមាន លក្ខខណ្ឌច្រើនដែលធ្វើឲ្យអតិថិជន មានការពិបាកក្នុង ការទទួលយក នឹងពិបាកក្នុងការសម្រេចចិត្ត
- ✚ ខាតការប្រាក់រៀងរាល់ខែ
- ✚ ត្រូវចំណាយពេលយូរចំពោះការបញ្ជាក់ឯកសារពាក់ព័ន្ធ ដើម្បីប្រគល់ជូនធនាគារ
- ✚ អតិថិជនត្រូវសងត្រឡប់ទៅធនាគារក្នុងរយៈពេលយូរ
- ✚ ត្រូវរងការផាកពិន័យច្រើនភាគរយ និង អាចខូចកេរ្តិ៍ឈ្មោះ (CBC) ក្នុងករណីយឺតយ៉ាវក្នុងការបង់

ខ ចំពោះធនាគារ

- ✚ បាត់បង់ផលចំណេញរបស់ខ្លួន នៅពេលជួបបញ្ហាឥណទានខូច
- ✚ ចំណាយពេលយូរ ចំពោះដំណើរឥណទាន
- ✚ ត្រូវមានការបន្ទុកបន្ថែមលក្ខខណ្ឌមួយចំនួន ជូនអតិថិជន ជាហេតុធ្វើឲ្យការការពារហានិភ័យមាន កម្រិតទាប

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន និងការផ្តល់អនុសាសន៍

១.សេចក្តីសន្និដ្ឋាន

បន្ទាប់ពី ក្រុមនាងខ្ញុំបានធ្វើការស្វែងរងទិន្នន័យ ក៏ដូចជាការ ខិតខំអានឯកសារជាច្រើន ដែលទាក់ទងទៅនឹងប្រធានបទក្រុមនាងខ្ញុំគឺ “ ការវិភាគពីឥណទានគេហដ្ឋានរបស់ធនាគាររបស់ធនាគារពាណិជ្ជ នៅកម្ពុជា។ដោយផ្ដោតសំខាន់ទៅលើឥណទានគេហដ្ឋាន ដែលសិក្សាអំពីនីតិវិធីរបស់ឥណទានគេហដ្ឋាន ដោយជ្រើសរើសធនាគារ ចំនួន ៤ យកមកធ្វើការវិភាគ ។ តែមុននិងយើងធ្វើការវិភាគពីនីតិវិធី នៃការផ្តល់ឲ្យ ឥណទានគេហដ្ឋាន យើងក៏លើកយកជារួមពី ដំណើរការទូទៅនៃទីផ្សារអចលនទ្រព្យរបស់ ប្រទេសកម្ពុជា ដែលផ្សារភ្ជាប់ជាមួយនិងឥណទាន តាមរយៈនៃការសិក្សាស្រាវជ្រាវ យើងអាច រកឃើញថា ទីផ្សារអចលន ទ្រព្យរបស់ប្រទេសកម្ពុជា ពិតជាមានសន្ទុះខ្លាំងគួរឲ្យគត់សម្គាល់ នាចន្លោះឆ្នាំ ២០១៥-២០១៩ ដោយសារតែ ឥណទានមិនដំណើរការ (Non-performing loan) នៅមានកម្រិតទាប មានន័យថាប្រជាជនមានលទ្ធភាព សងត្រឡប់ទៅធនាគារវិញក្នុងអត្រាមួយខ្ពស់ បូករួមទាំងការគ្រប់គ្រងហានិភ័យបានល្អរបស់ធនាគារជាតិ នឹង បណ្តាធនាគារជាច្រើនទៀត។

ចំពោះនីតិវិធីរបស់ធនាគារទាំង ៤ ខាងលើ គឺមានចំណុចដូចគ្នា និង ចំណុចខុសគ្នា ដោយសារតែ ធនាគារទាំង ៤ ជាធនាគារដែលមានការប្រកួតប្រជែងទាក់ទង ទៅនិងឥណទានគេហដ្ឋាន។ ក្នុងចំណោម ធនាគារ ទាំង ៤ គឺមាន ធនាគារ A & B ដែលផ្តល់ឥណទានតែមួយប្រភេទប៉ុណ្ណោះគឺជា ប្រភេទរូបិយប័ណ្ណ បរទេស (USD)។ ដោយឡែកខុសពីធនាគារ C & D ដែលធនាគារទាំងពីរ អាចផ្តល់ឥណទានជូនអតិថិជន បានទាំង រូបិយរៀលខ្មែរ (KHR) នឹង រូបិយប័ណ្ណបរទេស (USD) ។ ធនាគារ B អាចផ្តល់ទំហំឥណទាន គេហដ្ឋានលើសពី ធនាគារទាំង ៣ ចំនួន ១០% ឯណោះ។ ធនាគារទាំង ៤ គឺមានធនាគារ A & ធនាគារ B ដែលមានអត្រាការប្រាក់ខ្ពស់ ជាងធនាគារ C & ធនាគារ D។ប៉ុន្តែ ធនាគារ C គឺមានអត្រាការប្រាក់ខ្ពស់ជាង ធនាគារ D ចំនួន ៣% នៅឆ្នាំទី១ ចំពោះឥណទានជា រូបិយរៀលខ្មែរ (KHR) នឹង ចំនួន ២.៥០% ចំពោះឥណ ទានជា រូបិយប័ណ្ណបរទេស (USD)។ រយៈពេលឥណទាន របស់ធនាគារ A , B , C ,D គឺមានរយៈពេល ចន្លោះ ពី ១០ នឹង ២៥ ឆ្នាំ រយៈពេលអាចនឹងមានការប្រែប្រួល គឺអាស្រ័យទៅលើ វត្ថុដាក់បញ្ចាំរបស់អ្នកខ្ចី (ប្លង់)។

សរុបជារួម ឥណទានគេហដ្ឋានរបស់ធនាគារពាណិជ្ជក្នុងប្រទេសកម្ពុជា ពិតជាមានអត្រា កើនឡើង លឿនក្នុងរយៈពេលខ្លីតែដែលគួរឲ្យសរសើរ ពីការត្រួតពិនិត្យវិភាគយ៉ាងម៉ត់ចត់ក្នុងការការពារហានិភ័យដែល អាចនឹងកើតមានឡើង ក្នុងប្រការណាមួយ។

២. ការផ្តល់អនុសាសន៍

នាពេលបច្ចុប្បន្ននេះ ក្រុមយើងខ្ញុំបានកត់សម្គាល់ឃើញថា ធនាគារពាណិជ្ជមានការរីកចម្រើនយ៉ាងខ្លាំង ជាមួយនឹងសេវាឥណទានគេហដ្ឋាន ដែលមានការទទួលយកទៅប្រើប្រាស់យ៉ាងច្រើន ដែលជាកត្តាវិជ្ជមានមួយសម្រាប់ វិស័យសេដ្ឋកិច្ចក្នុងប្រទេសកម្ពុជាទាំងមូល។ យ៉ាងណាមិញ ធនាគារពាណិជ្ជក៏ត្រូវធ្វើការផ្លាស់ប្តូរ កែប្រែកត្តាវិជ្ជមានមួយចំនួនតូច ដើម្បីជាភាពងាយស្រួល ភាពល្អប្រសើរទាំងអស់គ្នា។ ដោយហេតុនេះហើយ ទើបក្រុមនាងខ្ញុំ មានសំណូមពរមួយចំនួន ដែលស្ថិតក្នុងន័យស្ថាបនាតែប៉ុណ្ណោះ ដើម្បីជួយឲ្យសេវាឥណទានគេហដ្ឋាន កាន់តែទទួលបានការគាំទ្រកាន់តែខ្លាំងបន្ថែមទៀត នឹងមានការរីកចម្រើនទៅមុខជានិរន្តរ៍ សំណូមពរទាំងនោះរួមមាន ៖

- ✚ ជួយជម្រុញការវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យ អោយមានការកើនឡើង
- ✚ ចំពោះធនាគារ ដែលផ្តល់កម្ចីឥណទានគេហដ្ឋាន តែប្រភេទប្រាក់ដុល្លារ គួរតែបន្ថែម កម្ចីជា ប្រាក់រៀល ដើម្បីជម្រុញឲ្យប្រាក់រៀលមានការប្រើប្រាស់កាន់តែច្រើន និងចូលរួមលើកកម្ពស់ ប្រាក់រៀលខ្មែរ
- ✚ ធនាគារពាណិជ្ជក្នុង តែជួយសម្រួលដល់ លក្ខខណ្ឌសំខាន់ៗដែលពាក់ព័ន្ធនឹងឥណទានគេហដ្ឋាន ដើម្បីផ្តល់ភាពងាយ ស្រួលជូនអតិថិជន និង ដើម្បីឲ្យអតិថិជនអាច ទទួលបានឥណទាន គេហដ្ឋានយកទៅប្រើប្រាស់ ដោយក្តីពេញចិត្ត
- ✚ ពិចារណាអំពីតម្លៃអត្រាការប្រាក់ ដើម្បីជាកត្តាជួយជម្រុញឲ្យមានការប្រើប្រាស់ ឥណទាន គេហដ្ឋានមានកំណើនកើនឡើង
- ✚ ផ្តល់នីតិវិធី និង លក្ខខណ្ឌល្អប្រសើរជូនអតិថិជន ជាពិសេសចំពោះអតិថិជនដែលមានប្រវត្តិសងកម្ចីល្អ ឬ ជាអតិថិជនដែលបានណែនាំអតិថិជនថ្មីឲ្យទទួលយកឥណទានរបស់ធនាគារ ។

ឯកសារយោង

1. ឈាង ហ៊ុយ , (២០១៧) , លំនាំដើមឥណទាន ,សាកលវិទ្យាល័យ ភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និង វិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច
2. ទិន ហេង , ២០១៥ , រូបិយវត្ថុ និង ធនាគារ , សាកលវិទ្យាល័យ ភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និង វិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច
3. សួន ចំរើន ,(២០១០) , ស្ថាប័ន និង ទីផ្សារហិរញ្ញវត្ថុ
4. ប្រកាសរបស់ធនាគារជាតិស្តីពីគោលនយោបាយឥណទាន នីតិវិធី និងសិទ្ធិអំណាចផ្តល់ឥណទាន ៨៧-០៥-០៥៤ប្រ.ក
5. របាយការណ៍ត្រួតពិនិត្យរបស់ធនាគារជាតិ ប្រចាំឆ្នាំ២០១៩
6. ខឹម សាវិទ្ធ , (២០១២) , ធនាគារ និង ហិរញ្ញវត្ថុ , ភ្នំពេញ
7. ឈាង ហ៊ុយ , (២០១៩) , ការគ្រប់គ្រងឥណទាន , សាកលវិទ្យាល័យ ភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និង វិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច
8. <https://dap-news.com/national/2020/03/06/38402/> វិស័យអចលនទ្រព្យ និងសំណង់នៅកម្ពុជាដើរតួយ៉ាងសំខាន់ ក្នុងការទ្រទ្រង់កំណើនសេដ្ឋកិច្ច បានដកស្រង់នៅថ្ងៃទី ៣០ ខែមីនា ឆ្នាំ២០២០
9. <https://opendevelopmentcambodia.net/km/tag/foreign-direct-investment-fdi/#/story=post-136701> អង្គការទិន្នន័យអំពីការអភិវឌ្ឍន៍ បានដកស្រង់នៅថ្ងៃទី ៣០ ខែមីនា ឆ្នាំ ២០២០
10. https://www.acledabank.com.kh/kh/khm/ps_crhousingloan បានដកស្រង់នៅថ្ងៃទី ៣០ ខែមីនា ឆ្នាំ ២០២០
11. <https://dap-news.com/national/2020/03/06/38402/> បានដកស្រង់នៅថ្ងៃទី ២៨ ខែមីនា ឆ្នាំ ២០២០
12. <http://www.shinhan.com.kh/en/product/home-loan.html> បានដកស្រង់នៅថ្ងៃទី ៣១ ខែមីនា ឆ្នាំ ២០២០
13. <https://www.ucb.com.kh/en/business/loan> បានដកស្រង់នៅថ្ងៃទី ៣០ ខែមីនា ឆ្នាំ ២០២០
14. https://www.canadiabank.com.kh/en/home_loan.aspx បានដកស្រង់នៅថ្ងៃទី ៣១ ខែមីនា ឆ្នាំ ២០២០

ឧបសម្ព័ន្ធទី១៖ របាយការណ៍ត្រួតពិនិត្យប្រចាំឆ្នាំ២០១៩



គណៈកម្មាធិការជាតិរំឭក
ប្រាក់បៀវត្ស. ស្ថាប័ន. អភិវឌ្ឍន៍.

របាយការណ៍ត្រួតពិនិត្យ ប្រចាំឆ្នាំ ២០១៩

អគ្គនាយកដ្ឋានត្រួតពិនិត្យ

អារម្ភកថា



អគ្រាតំណើនសេដ្ឋកិច្ចពិភពលោកក្នុងឆ្នាំ២០១៩នេះ ត្រូវបាន ព្យាករណ៍កើនឡើង ២,៩% ដែលជាកម្រិតមួយទាបបំផុតចាប់តាំងពី វិបត្តិហិរញ្ញវត្ថុសកលឆ្នាំ២០០៨-២០០៩មក។ សេដ្ឋកិច្ចតំបន់អាស៊ីនៅតែ មានលក្ខណៈល្អប្រសើរ ដោយត្រូវបានរំពឹងទុកថានឹងមានកំណើនប្រមាណ ៥,៦%។ ភាពអំណោយផលនៃវិស័យកសិកម្ម និងកាសាណូនក្នុងការវិនិយោគ មានសក្តានុពលរបស់កម្ពុជា ដែលឆ្លុះបញ្ចាំងតាមរយៈ សុខសន្តិភាព ស្ថិរភាពនយោបាយ និងស្ថិរភាពម៉ាក្រូសេដ្ឋកិច្ច ក្រោមការ ដឹកនាំប្រកបដោយគតិបណ្ឌិតរបស់ **សម្តេចអគ្គមហាសេនាបតីតេជោ ហ៊ុន សែន នាយករដ្ឋមន្ត្រី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា** បានធ្វើឲ្យសេដ្ឋកិច្ចកម្ពុជាមានកំណើនប្រកបដោយចីរភាពក្នុងរង្វង់ ៧,០% និងបានទាក់ទាញលំហូរចូលនៃវិនិយោគទុនពីបរទេសមកកម្ពុជាកាន់តែច្រើនឡើងថែមទៀត។ ចំពោះ វិស័យធនាគារក៏បន្តរីកចម្រើនឥតឈប់ឈរ ស្របគ្នានឹងការធ្វើសមាហរណកម្មសេដ្ឋកិច្ចនិងហិរញ្ញវត្ថុ របស់កម្ពុជាទៅក្នុងតំបន់និងពិភពលោក ដែលបន្តចូលរួមចំណែកយ៉ាងសកម្មក្នុងការទ្រទ្រង់កំណើន សេដ្ឋកិច្ច។

ទន្ទឹមនេះ ការវិវឌ្ឍយ៉ាងឆាប់រហ័សនៃវិស័យធនាគារ ទាមទារឲ្យមានយន្តការតាមដាននិង ត្រួតពិនិត្យជាប់ជាប្រចាំ សំដៅធនាគារបាននូវស្ថិរភាពហិរញ្ញវត្ថុ និងការអភិវឌ្ឍប្រកបដោយចីរភាព និងបរិយាបន្ន។ ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជា ក្នុងនាមជាអាជ្ញាធរត្រួតពិនិត្យ បាននិងបន្តសកម្មភាពត្រួតពិនិត្យ គ្រឹះស្ថានធនាគារនិងហិរញ្ញវត្ថុយ៉ាងយកចិត្តទុកដាក់ តាមរយៈការដាក់ចេញនូវបទប្បញ្ញត្តិថ្មីៗផ្អែកលើ គោលការណ៍អន្តរជាតិ ការត្រួតពិនិត្យផ្អែកលើហានិភ័យនិងទស្សនៈអនាគត និងការដាក់ចេញវិធានការ ម៉ាក្រូប្រុងប្រយ័ត្ននានា ដើម្បីបង្កើនភាពធន់នឹងវិបត្តិ និងកាត់បន្ថយ ឬ ចៀសវាងបាននូវហានិភ័យជា ប្រព័ន្ធ។ ក្នុងន័យនេះ ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជា បានបន្តអភិវឌ្ឍសមត្ថភាពជំនាញទាំងផ្នែកទន់ (Soft skills) និងផ្នែករឹង (Hard skills) របស់មន្ត្រីត្រួតពិនិត្យជាប់ជាប្រចាំ ក្នុងទិសដៅបន្តនូវប្រសិទ្ធភាពនៃការអនុវត្ត ការងារ ទាំងក្នុងក្របខណ្ឌកិច្ចសហប្រតិបត្តិការជាមួយស្ថាប័នជំនាញជាលក្ខណៈទ្វេភាគីនិងពហុភាគី។

ចំពោះការអភិវឌ្ឍវិស័យធនាគារនិងហិរញ្ញវត្ថុ និងសមាហរណកម្មក្នុងតំបន់ ធនាគារជាតិនៃ កម្ពុជា បានដាក់ឲ្យគ្រឹះស្ថានធនាគារនិងហិរញ្ញវត្ថុប្រើប្រាស់ទម្រង់របាយការណ៍ថ្មី ដែលអនុលោម តាមស្តង់ដាររបាយការណ៍ទាក់ទងនឹងហិរញ្ញវត្ថុអន្តរជាតិនៃកម្ពុជា (CIFRS) ដើម្បីធានាសង្គតិភាពនៃ ការរាយការណ៍ប្រតិបត្តិការហិរញ្ញវត្ថុ។ យន្តការនៃការគ្រប់គ្រងហានិភ័យបច្ចេកវិទ្យាត្រូវបានពង្រឹង ជាលំដាប់ ខណៈដែលសេវានិងមធ្យោបាយទូទាត់សងប្រាក់កាន់តែសម្បូរបែប ដើម្បីធានាឲ្យបាននូវ សុវត្ថិភាពនិងប្រសិទ្ធភាពការងារ។ ការបញ្ចូលព័ត៌មានឥណទានឯកត្តជន និងក្រុមហ៊ុនទៅក្នុងប្រព័ន្ធ ចែករំលែកព័ត៌មានឥណទានបានកើនឡើងគួរឲ្យកត់សម្គាល់ ស្របគ្នានឹងកំណើននៃការប្រើប្រាស់ របាយការណ៍ឥណទានរបស់គ្រឹះស្ថានធនាគារនិងហិរញ្ញវត្ថុ ដែលការណ៍នេះបានជួយឲ្យការវិភាគ

គុណភាពឥណទានកាន់តែប្រសើរឡើង។ យុទ្ធសាស្ត្រជាតិស្តីពី បរិយាបន្នហិរញ្ញវត្ថុឆ្នាំ២០១៩-២០២៥ ដែលត្រូវបានអនុម័តកាលពីពេលថ្មីៗនេះ នឹងជួយលើកកម្ពស់លទ្ធភាពទទួលបាននិងប្រើប្រាស់សេវា ហិរញ្ញវត្ថុផ្លូវការ តាមរយៈផែនការសកម្មភាពទាំង ១១៥ និងគំនិតផ្តួចផ្តើមគម្រោងថ្មីៗជាច្រើនទៀត។ លើសពីនេះ ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជា បានបន្តសហការជាមួយភាគីពាក់ព័ន្ធ ជាពិសេស ក្រសួងអប់រំ យុវជន និងកីឡា និងក្រសួងកិច្ចការនារី ព្រមទាំងដៃគូអភិវឌ្ឍន៍នានា ក្នុងការលើកកម្ពស់ចំណេះដឹង ហិរញ្ញវត្ថុនៅកម្ពុជា ដោយដាក់បញ្ចូលចំណេះដឹងផ្នែកហិរញ្ញវត្ថុទៅក្នុងកម្មវិធីសិក្សាទូទៅរបស់រដ្ឋ បង្កើតសៀវភៅអប់រំផ្នែកហិរញ្ញវត្ថុ “តោះ! និយាយពីលុយ” អនុវត្តយុទ្ធនាការ “តោះ! និយាយពីលុយ” ចុះផ្សព្វផ្សាយផ្ទាល់នៅតាមមូលដ្ឋានគោលដៅ និងរៀបចំសិក្ខាសាលាផ្សព្វផ្សាយអំពីវិស័យថវិកា ហិរញ្ញវត្ថុនៅកម្ពុជា ជាដើម។ ក្រុមការងារគាំពារអតិថិជនរបស់ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជា បានជួយ ដោះស្រាយបណ្តឹង ចម្ងល់ និងបញ្ហាពាក់ព័ន្ធនឹងការប្រើប្រាស់សេវាហិរញ្ញវត្ថុរបស់អតិថិជនជាបន្ត បន្ទាប់ ព្រមទាំងបានបញ្ជ្រាបចំណេះដឹងផ្នែកហិរញ្ញវត្ថុដល់អតិថិជនផងដែរ។

ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជា បន្តចូលរួមចំណែកគាំទ្រដល់ការអនុវត្តយុទ្ធសាស្ត្រចតុកោណរបស់ រាជរដ្ឋាភិបាល តាមរយៈការបន្តពង្រឹងជំនឿទុកចិត្តរបស់សាធារណជនមកលើប្រព័ន្ធធនាគារ និងអភិវឌ្ឍ ប្រព័ន្ធធនាគារប្រកបដោយប្រសិទ្ធភាព ភាពរឹងមាំ ការប្រកួតប្រជែង និងសមាហរណកម្មខ្ពស់ ព្រមទាំង បន្តរក្សាឲ្យបាននូវស្ថិរភាពថ្លៃ ស្របតាមយុទ្ធសាស្ត្រអភិវឌ្ឍន៍វិស័យហិរញ្ញវត្ថុ ឆ្នាំ២០១៦-២០២៥។ ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជា នឹងបន្តលើកកម្ពស់ការត្រួតពិនិត្យ កិច្ចគាំពារអតិថិជន ការប្រើប្រាស់រូបិយវត្ថុជាតិ និងបរិយាបន្នហិរញ្ញវត្ថុផងដែរ។ ខ្ញុំសង្ឃឹមថា របាយការណ៍នេះនឹងអាចប្រើប្រាស់ជាឯកសារសម្រាប់ បង្កើនការយល់ដឹងបន្ថែមអំពីវិស័យហិរញ្ញវត្ថុនៅកម្ពុជា។

ថ្ងៃពុធ ៩កើត ខែចេត្រ ឆ្នាំកុរ ឯកស័ក ព.ស.២៥៦៣
រាជធានីភ្នំពេញ ថ្ងៃទី០១ ខែមេសា ឆ្នាំ២០២០

ជា ចាន់តូ
នេសាទិបាល
បេតាគារជាតិនៃកម្ពុជា

២.៣. ការផ្តល់ហិរញ្ញប្បទានដល់វិស័យអចលនទ្រព្យ

ជាទូទៅ វិស័យអចលនទ្រព្យជាវិស័យមួយដែលត្រូវបានចាត់ទុកថាជាវិស័យមានហានិភ័យ។ ដោយសារវិស័យអចលនទ្រព្យនៅកម្ពុជាមានការកើនឡើងយ៉ាងឆាប់រហ័ស និងបន្តមានភាពពាក់ព័ន្ធ យ៉ាងជិតស្និទ្ធជាមួយប្រព័ន្ធធនាគារ ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជា បាននិងបន្តយកចិត្តទុកដាក់ត្រួតពិនិត្យ និងតាមដានលើវឌ្ឍនភាពនៃឥណទានរបស់គ្រឹះស្ថានធនាគារនិងហិរញ្ញវត្ថុទៅកាន់វិស័យនេះជាប្រចាំ។ គិតត្រឹមដំណាច់ឆ្នាំ២០១៩ កំណើនឥណទានរបស់គ្រឹះស្ថានធនាគារ និងមីក្រូហិរញ្ញវត្ថុទៅវិស័យ អចលនទ្រព្យបានកើន ៣៧,៩% និង ១២,៣% រៀងគ្នា។ ចំណែកទីផ្សារឥណទានរបស់ប្រព័ន្ធធនាគារ ចំពោះវិស័យអចលនទ្រព្យមាន ២៨,៨% នៃសំណុំឥណទានសរុប ក្នុងនោះការផ្តល់ឥណទានចំពោះ វិស័យអចលនទ្រព្យរបស់គ្រឹះស្ថានធនាគារ ៩៧,០% និងគ្រឹះស្ថានមីក្រូហិរញ្ញវត្ថុ ៣,០%។ ឥណទាន ចំពោះវិស័យអចលនទ្រព្យ សំដៅដល់ការផ្តល់ឥណទានទៅសកម្មភាពអចលនទ្រព្យ សំណង់ និង ការទិញផ្ទះជាកម្មសិទ្ធិផ្ទាល់ខ្លួន ដែលក្នុងនោះតម្រូវការក្នុងសកម្មភាពអចលនទ្រព្យនៅតែមានកម្រិត ខ្ពស់ជាងគេ បើធៀបទៅនឹងការទិញផ្ទះជាកម្មសិទ្ធិផ្ទាល់ខ្លួន និងសំណង់ ដែលឆ្លុះបញ្ចាំងតាមរយៈ កំណើនឥណទានទៅលើការទិញផ្ទះជាកម្មសិទ្ធិផ្ទាល់ខ្លួន ៨១,៧% សកម្មភាពអចលនទ្រព្យ ៨៣,៣% និងសំណង់ ២៧,៦%។

រូបភាព១៤ ៖ ចំណែកទីផ្សារឥណទានទៅវិស័យអចលនទ្រព្យរបស់គ្រឹះស្ថានធនាគារនិងហិរញ្ញវត្ថុ



ប្រភព ៖ ឥណទានទៅវិស័យអចលនទ្រព្យ

ទិន្នន័យក្នុងប្រព័ន្ធរាយការណ៍ប្រតិបត្តិការអន្តរជាតិ (ITRS) បានបង្ហាញថា លំហូរទុនវិនិយោគ ផ្ទាល់បរទេសក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យ (រួមបញ្ចូលនូវគ្រប់ប្រភេទអចលនទ្រព្យនិងខុនដូ) នៅកម្ពុជា ក្នុងឆ្នាំ២០១៩ មាន ១.៧៨២ ប៊ីលានរៀល (៤៣៧,៣ លានដុល្លារអាមេរិក) រួមមាន ប្រទេសចិន ៥៨,៨% ប្រទេសសិង្ហបុរី ១៥,២% និងប្រទេសផ្សេងៗទៀតមាន ២៦,០% នៃការវិនិយោគសរុប។

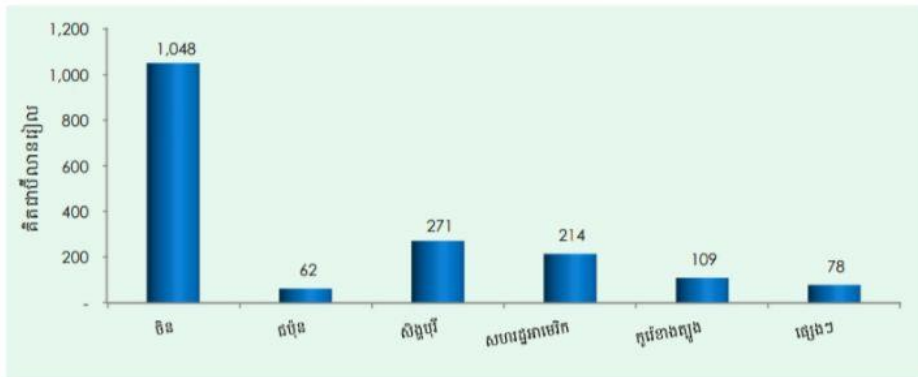
តារាង៤ ៖ ការវិនិយោគក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យនៅកម្ពុជា

គិតជាប៊ីលានរៀល

	២០១៥	២០១៦	២០១៧	២០១៨	២០១៩
ការវិនិយោគជាដើមទុននៅកម្ពុជា	៧.៤០២	១០.០៨១	១១.២៨៨	១២.៥៥០	១៤.៩៩១
ការវិនិយោគក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យ	១.៥៣៩	១.២៦៨	១.៤៨៩	១.៤៧៤	១.៧៨២

ប្រភព ៖ ការប៉ាន់ស្មានក្នុងប្រព័ន្ធ ITRS (International Transaction Reporting System) របស់ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជា

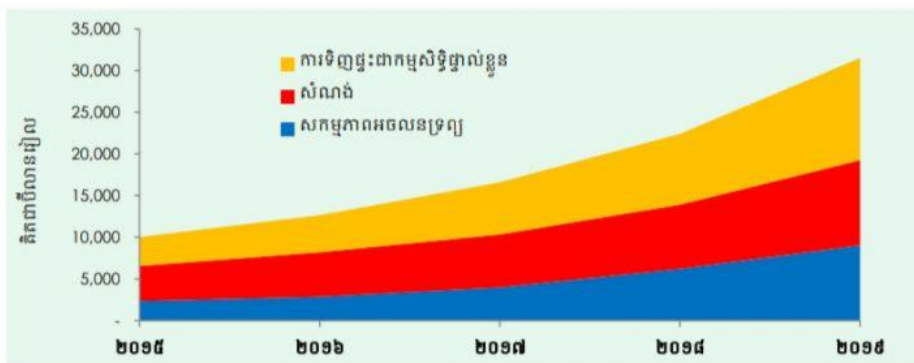
រូបភាព១៥ ៖ លំហូរចូលនៃការវិនិយោគផ្ទាល់បរទេសក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យនៅកម្ពុជា



ប្រភព ៖ ប្រព័ន្ធ ITRS របស់ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជា

ក្រោមជំនួយបច្ចេកទេសរបស់មូលនិធិរូបិយវត្ថុអន្តរជាតិ (IMF) ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជា បានធ្វើបច្ចុប្បន្នកម្មលើទម្រង់របាយការណ៍ប្រមូលព័ត៌មានស្តីពីវឌ្ឍនភាពវិស័យអចលនទ្រព្យ ក្នុងគោលដៅលើកកម្ពស់ប្រសិទ្ធភាពក្នុងការរាយការណ៍ គុណភាពទិន្នន័យ និងការគណនាសូចនាករសន្ទស្សន៍ថ្លៃអចលនវត្ថុ (Property Price Index)^៧ សូចនាករសន្ទស្សន៍ថ្លៃអចលនវត្ថុនឹងផ្តល់នូវព័ត៌មានសំខាន់ស្តីពីវឌ្ឍនភាព និងទិដ្ឋភាពទូទៅនៃទីផ្សារអចលនវត្ថុ ដែលនឹងជួយដល់ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជាក៏ដូចជាគ្រឹះស្ថានធនាគារនិងហិរញ្ញវត្ថុក្នុងការគ្រប់គ្រងហានិភ័យពាក់ព័ន្ធនឹងវិស័យអចលនទ្រព្យ។

រូបភាព១៦ ៖ ឥណទានទៅវិស័យអចលនទ្រព្យ



ប្រភព ៖ ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជា

ឧបសម្ព័ន្ធទី២៖ តារាងនៃវិធីសាស្ត្រក្នុងការសងត្រឡប់

ខាងក្រោម ជាតារាងគំរូ របស់ធនាគារ C ដែលមាន ទឹកប្រាក់ចំនួន USD 70000 , $r = 7.5$ (0.625/p.a) ,
 $t = 15$ years (180 months)

តារាងទី ១ គឺបង្ហាញពីការបង់ជាប្រភេទ ការបង់ថេរ (Amortize):

ខាងក្រោម ជាតារាងគំរូ របស់ធនាគារ C ដែលមាន ទឹកប្រាក់ចំនួន USD 70000 , $r = 7.5$ (0.625/p.a) ,
 $t = 15$ years (180 months)

No.	Payments	Principal	Interest	Balance
1	649	211	438	69,789
2	649	213	436	69,576
3	649	214	435	69,362
4	649	215	434	69,147
5	649	217	432	68,930
6	649	218	431	68,712
7	649	220	429	68,492
8	649	221	428	68,271
9	649	222	427	68,049
10	649	224	425	67,825
11	649	225	424	67,600
12	649	226	423	67,374
13	649	228	421	67,146
14	649	229	420	66,917
15	649	231	418	66,686
16	649	232	417	66,454
17	649	234	415	66,220
18	649	235	414	65,985
19	649	237	412	65,748
20	649	238	411	65,510
21	649	240	409	65,270
22	649	241	408	65,029
23	649	243	406	64,786
24	649	244	405	64,542
25	649	246	403	64,296
26	649	247	402	64,049
27	649	249	400	63,800
28	649	250	399	63,550
29	649	252	397	63,298
30	649	253	396	63,045
31	649	255	394	62,790
32	649	257	392	62,533
33	649	258	391	62,275
34	649	260	389	62,015
35	649	261	388	61,754
36	649	263	386	61,491
37	649	265	384	61,226
38	649	266	383	60,960
39	649	268	381	60,692

40	649	270	379	60,422
41	649	271	378	60,151
42	649	273	376	59,878
43	649	275	374	59,603
44	649	276	373	59,327
45	649	278	371	59,049
46	649	280	369	58,769
47	649	282	367	58,487
48	649	283	366	58,204
49	649	285	364	57,919
50	649	287	362	57,632
51	649	289	360	57,343
52	649	291	358	57,052
53	649	292	357	56,760
54	649	294	355	56,466
55	649	296	353	56,170
56	649	298	351	55,872
57	649	300	349	55,572
58	649	302	347	55,270
59	649	304	345	54,966
60	649	305	344	54,661
61	649	307	342	54,354
62	649	309	340	54,045
63	649	311	338	53,734
64	649	313	336	53,421
65	649	315	334	53,106
66	649	317	332	52,789
67	649	319	330	52,470
68	649	321	328	52,149
69	649	323	326	51,826
70	649	325	324	51,501
71	649	327	322	51,174
72	649	329	320	50,845
73	649	331	318	50,514
74	649	333	316	50,181
75	649	335	314	49,846
76	649	337	312	49,509
77	649	340	309	49,169
78	649	342	307	48,827
79	649	344	305	48,483

80	649	346	303	48,137
81	649	348	301	47,789
82	649	350	299	47,439
83	649	353	296	47,086
84	649	355	294	46,731
85	649	357	292	46,374
86	649	359	290	46,015
87	649	361	288	45,654
88	649	364	285	45,290
89	649	366	283	44,924
90	649	368	281	44,556
91	649	371	278	44,185
92	649	373	276	43,812
93	649	375	274	43,437
94	649	378	271	43,059
95	649	380	269	42,679
96	649	382	267	42,297
97	649	385	264	41,912
98	649	387	262	41,525
99	649	389	260	41,136
100	649	392	257	40,744
101	649	394	255	40,350
102	649	397	252	39,953
103	649	399	250	39,554
104	649	402	247	39,152
105	649	404	245	38,748
106	649	407	242	38,341
107	649	409	240	37,932
108	649	412	237	37,520
109	649	414	235	37,106
110	649	417	232	36,689
111	649	420	229	36,269
112	649	422	227	35,847
113	649	425	224	35,422
114	649	428	221	34,994
115	649	430	219	34,564
116	649	433	216	34,131
117	649	436	213	33,695
118	649	438	211	33,257
119	649	441	208	32,816

120	649	444	205	32,372
121	649	447	202	31,925
122	649	449	200	31,476
123	649	452	197	31,024
124	649	455	194	30,569
125	649	458	191	30,111
126	649	461	188	29,650
127	649	464	185	29,186
128	649	467	182	28,719
129	649	470	179	28,249
130	649	472	177	27,777
131	649	475	174	27,302
132	649	478	171	26,824
133	649	481	168	26,343
134	649	484	165	25,859
135	649	487	162	25,372
136	649	490	159	24,882
137	649	493	156	24,389
138	649	497	152	23,892
139	649	500	149	23,392
140	649	503	146	22,889
141	649	506	143	22,383
142	649	509	140	21,874
143	649	512	137	21,362
144	649	515	134	20,847
145	649	519	130	20,328
146	649	522	127	19,806
147	649	525	124	19,281
148	649	528	121	18,753
149	649	532	117	18,221
150	649	535	114	17,686
151	649	538	111	17,148
152	649	542	107	16,606
153	649	545	104	16,061
154	649	549	100	15,512
155	649	552	97	14,960
156	649	555	94	14,405
157	649	559	90	13,846
158	649	562	87	13,284
159	649	566	83	12,718

160	649	570	79	12,148
161	649	573	76	11,575
162	649	577	72	10,998
163	649	580	69	10,418
164	649	584	65	9,834
165	649	588	61	9,246
166	649	591	58	8,655
167	649	595	54	8,060
168	649	599	50	7,461
169	649	602	47	6,859
170	649	606	43	6,253
171	649	610	39	5,643
172	649	614	35	5,029
173	649	618	31	4,411
174	649	621	28	3,790
175	649	625	24	3,165
176	649	629	20	2,536
177	649	633	16	1,903
178	649	637	12	1,266
179	649	641	8	625
180	649	645	4	0
Sum	116,820		46,800	

តារាងទី ២ គឺបង្ហាញពីការបង់ជាប្រភេទ បង់ដើមថែរ (Principle)

No.	Payments	Principal	Interest	Balance
1	827	389	438	69,611
2	824	389	435	69,222
3	822	389	433	68,833
4	819	389	430	68,444
5	817	389	428	68,055
6	814	389	425	67,666
7	812	389	423	67,277
8	809	389	420	66,888
9	807	389	418	66,499
10	805	389	416	66,110
11	802	389	413	65,721
12	800	389	411	65,332
13	797	389	408	64,943
14	795	389	406	64,554
15	792	389	403	64,165
16	790	389	401	63,776
17	788	389	399	63,387
18	785	389	396	62,998
19	783	389	394	62,609
20	780	389	391	62,220
21	778	389	389	61,831
22	775	389	386	61,442
23	773	389	384	61,053
24	771	389	382	60,664
25	768	389	379	60,275
26	766	389	377	59,886
27	763	389	374	59,497
28	761	389	372	59,108
29	758	389	369	58,719
30	756	389	367	58,330
31	754	389	365	57,941
32	751	389	362	57,552
33	749	389	360	57,163
34	746	389	357	56,774
35	744	389	355	56,385
36	741	389	352	55,996
37	739	389	350	55,607
38	737	389	348	55,218
39	734	389	345	54,829

40	732	389	343	54,440
41	729	389	340	54,051
42	727	389	338	53,662
43	724	389	335	53,273
44	722	389	333	52,884
45	720	389	331	52,495
46	717	389	328	52,106
47	715	389	326	51,717
48	712	389	323	51,328
49	710	389	321	50,939
50	707	389	318	50,550
51	705	389	316	50,161
52	703	389	314	49,772
53	700	389	311	49,383
54	698	389	309	48,994
55	695	389	306	48,605
56	693	389	304	48,216
57	690	389	301	47,827
58	688	389	299	47,438
59	685	389	296	47,049
60	683	389	294	46,660
61	681	389	292	46,271
62	678	389	289	45,882
63	676	389	287	45,493
64	673	389	284	45,104
65	671	389	282	44,715
66	668	389	279	44,326
67	666	389	277	43,937
68	664	389	275	43,548
69	661	389	272	43,159
70	659	389	270	42,770
71	656	389	267	42,381
72	654	389	265	41,992
73	651	389	262	41,603
74	649	389	260	41,214
75	647	389	258	40,825
76	644	389	255	40,436
77	642	389	253	40,047
78	639	389	250	39,658
79	637	389	248	39,269

80	634	389	245	38,880
81	632	389	243	38,491
82	630	389	241	38,102
83	627	389	238	37,713
84	625	389	236	37,324
85	622	389	233	36,935
86	620	389	231	36,546
87	617	389	228	36,157
88	615	389	226	35,768
89	613	389	224	35,379
90	610	389	221	34,990
91	608	389	219	34,601
92	605	389	216	34,212
93	603	389	214	33,823
94	600	389	211	33,434
95	598	389	209	33,045
96	596	389	207	32,656
97	593	389	204	32,267
98	591	389	202	31,878
99	588	389	199	31,489
100	586	389	197	31,100
101	583	389	194	30,711
102	581	389	192	30,322
103	579	389	190	29,933
104	576	389	187	29,544
105	574	389	185	29,155
106	571	389	182	28,766
107	569	389	180	28,377
108	566	389	177	27,988
109	564	389	175	27,599
110	561	389	172	27,210
111	559	389	170	26,821
112	557	389	168	26,432
113	554	389	165	26,043
114	552	389	163	25,654
115	549	389	160	25,265
116	547	389	158	24,876
117	544	389	155	24,487
118	542	389	153	24,098
119	540	389	151	23,709

120	537	389	148	23,320
121	535	389	146	22,931
122	532	389	143	22,542
123	530	389	141	22,153
124	527	389	138	21,764
125	525	389	136	21,375
126	523	389	134	20,986
127	520	389	131	20,597
128	518	389	129	20,208
129	515	389	126	19,819
130	513	389	124	19,430
131	510	389	121	19,041
132	508	389	119	18,652
133	506	389	117	18,263
134	503	389	114	17,874
135	501	389	112	17,485
136	498	389	109	17,096
137	496	389	107	16,707
138	493	389	104	16,318
139	491	389	102	15,929
140	489	389	100	15,540
141	486	389	97	15,151
142	484	389	95	14,762
143	481	389	92	14,373
144	479	389	90	13,984
145	476	389	87	13,595
146	474	389	85	13,206
147	472	389	83	12,817
148	469	389	80	12,428
149	467	389	78	12,039
150	464	389	75	11,650
151	462	389	73	11,261
152	459	389	70	10,872
153	457	389	68	10,483
154	455	389	66	10,094
155	452	389	63	9,705
156	450	389	61	9,316
157	447	389	58	8,927
158	445	389	56	8,538
159	442	389	53	8,149

160	440	389	51	7,760
161	438	389	49	7,371
162	435	389	46	6,982
163	433	389	44	6,593
164	430	389	41	6,204
165	428	389	39	5,815
166	425	389	36	5,426
167	423	389	34	5,037
168	420	389	31	4,648
169	418	389	29	4,259
170	416	389	27	3,870
171	413	389	24	3,481
172	411	389	22	3,092
173	408	389	19	2,703
174	406	389	17	2,314
175	403	389	14	1,925
176	401	389	12	1,536
177	399	389	10	1,147
178	396	389	7	758
179	394	389	5	369
180	391	389	2	0
Sum	109,603		39,583	